



ESTRATTO DALLE DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

articolo 17 - ATR R2.- Ambito di trasformazione a prevalente vocazione residenziale.

17.1. L'ATR R2 è localizzato in corrispondenza di un'area già urbanizzata, collocata tra via Gramsci e via Dante Alighieri, adiacente al centro storico, interclusa in un tessuto a prevalente vocazione residenziale e posta in vicinanza dei principali servizi del Paese. L'intervento è finalizzato alla trasformazione di un'area produttiva in ambito a destinazione residenziale. L'obiettivo è quello di promuovere il recupero delle superfici urbanizzate interessate da processi di dismissione e/o rifunzionalizzazione attraverso interventi di forte significato progettuale per la città pubblica. L'ambito di trasformazione è articolato in due sub-ambiti denominati ATR2A e ATR2B, che potranno applicare le premialità di cui al successivo comma 17.2 e che dovranno concorrere nel complesso al raggiungimento degli obiettivi di assetto territoriale di cui ai successivi commi 17.3 e 17.4.

17.2. Ai sensi del precedente articolo 9, nell'ambito di trasformazione (ATR) può essere raggiunto un incremento massimo pari al 10% della SIp a condizione che si realizzino, anche in modo combinato, una o più di queste condizioni:

- l'incremento utilizzi i diritti edificatori di aree destinate a servizi, secondo le modalità di cui al comma 6.3 delle Disposizioni Attuative del Piano dei Servizi;
- l'intervento si caratterizzi per una elevata efficienza e un rilevante risparmio energetico e di bioarchitettura climatica prevedendo ad esempio una classificazione energetica virtuosa (corrispondente ad un elevato livello di prestazione energetica degli edifici, quali quelli classificabili in classe A), impiego di fonti energetiche rinnovabili superiore del 30% ai minimi di legge, risparmio idrico con recupero acqua piovana. Più in generale possono essere utilizzate come utile riferimento le "Linee orientative per l'incentivazione al riutilizzo delle aree urbane compromesse attraverso la promozione dell'edilizia sostenibile" approvate con D.D.S. 20.12.2007, n. 16188 (BURL n. 4 SO del 21.1.2008);
- l'intervento preveda la realizzazione di servizi di interesse rilevante per la collettività o infrastrutture previste nel Piano dei servizi e/o nel Piano Triennale delle opere pubbliche.

17.3. Indici e parametri urbanistici a cui riferire l'intervento:

Sub-ambito di trasformazione ATR2A:

- superficie territoriale interessata = 17.568 mq
- aree di cessione (40% St) = 7.027 mq da reperire internamente al comparto
- (superficie lorda di pavimento = 8.698 mq
- abitanti teorici insediabili (50 mq/ab) = 174 ab



- superficie da destinare a standard urbanistico (18 mq/ab) = 3.131 mq
- funzioni compatibili alla vocazione principale, da ricercare nelle funzioni commerciali limitatamente ad esercizi di vicinato, piccole attività artigianali di servizio = min 10% - max 20% della SLP realizzabile
- funzioni compatibili alla vocazione principale, da ricercare nelle funzioni attività terziarie = max 10% della SLP realizzabile

Sub-ambito di trasformazione ATR2B

- superficie territoriale interessata = 16.565 mq
- aree di cessione (40% St) = 6.626 mq da reperire internamente al comparto
- superficie lorda di pavimento = 8.202 mq
- abitanti teorici insediabili (50 mq/ab) = 164 ab
- superficie da destinare a standard urbanistico (18 mq/ab) = 2.953 mq
- funzioni compatibili alla vocazione principale, da ricercare nelle funzioni commerciali limitatamente ad esercizi di vicinato, piccole attività artigianali di servizio = min 10% - max 20% della SLP realizzabile
- funzioni compatibili alla vocazione principale, da ricercare nelle funzioni attività terziarie = max 10% della SLP realizzabile

17.4. Prescrizioni attuative:

- l'attuazione degli interventi previsti nei sub-ambiti è subordinata a convenzione urbanistica con il Comune di Bernareggio; i sub-ambiti potranno essere attuati separatamente, ovvero mediante due distinte convenzioni;
- la redazione di una relazione di clima acustico in base alla normativa di riferimento: Legge n° 447 del 26/10/1995 – Legge quadro sull'inquinamento acustico e D.P.C.M. del 14/11/1997 – Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore;
- la previsione di una fascia di mitigazione in particolare per il sub-ambito ATR2A, di elementi verdi con funzione di schermatura rispetto all'adiacente area agricola;
- la previsione di un asse viario di collegamento est-ovest tra via Gramsci e via Dante;
- la riqualificazione di via della Pavese al fine di favorire una migliore connessione con gli spazi pubblici esistenti;
- l'individuazione di un'area di cessione a sud del sub-ambito ATR2B;
- la convenzione potrà prevedere, in alternativa parziale della cessione delle aree per servizi, che i soggetti obbligati, nel rispetto delle norme che regolamentano lavori e opere pubblici, realizzino internamente o esternamente ai sub ambiti attrezzature e infrastrutture pubbliche considerate strategiche per il raggiungimento di obiettivi di qualità urbana (c.d. standard qualitativi); in tale caso la convenzione dovrà definire le specifiche caratteristiche qualitative, economiche e funzionali delle opere, il quadro delle esigenze da soddisfare e delle specifiche prestazioni da fornire a soddisfacimento delle dotazioni minime prescritte.