



AMBITO DI TRASFORMAZIONE CP 03

UBICAZIONE: TRA VIA G. GALILEI E VIA 1 MAGGIO (A NORD DI VIA E. BRIGATTI)

Descrizione territoriale di contesto

Il sito è collocato ad est del territorio comunale, alla testa di un comparto più vasto prevalentemente interessato da edifici di carattere produttivo. La posizione dell'area risulta particolarmente strategica in quanto l'ambito, di dimensione articolata e di notevoli dimensioni, si trova in posizione contigua, ad ovest, con gli ultimi edifici di un lotto residenziale sviluppatosi a ridosso del centro storico, a nord con un'ampia area di valore agronomico e a sud con un'area di trasformazione residenziale Cr04. In particolare l'ambito non risulta completamente libero, per la presenza di un insediamento produttivo collocato nella porzione inferiore dell'area.

L'area è parzialmente dotata delle infrastrutture primarie e dispone di una sufficiente accessibilità determinata da tracciati viari esistenti e ulteriormente perfezionabile a livelli ottimali in relazione ai programmati interventi di interesse sovra locale e di integrazione della viabilità locale.

Nelle immediate vicinanze la dotazione esistente di servizi coincide con aree a parcheggio disposte in lotti limitrofi.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

Questo ambito appartiene al sistema delle aree oggetto di conferma delle scelte di pianificazione vigente ed è orientato al completamento del tessuto specializzato per attività produttive e al potenziamento del sistema di produzione di beni e servizi.

L'intervento definito per quest'ambito prevede la realizzazione di nuovi edifici di carattere produttivo; la connotazione dell'area e soprattutto la sua posizione orientano una progettualità attenta al contesto territoriale e in "connessione attiva" con l'ambiente circostante, con particolare riguardo ai valori paesistico – ambientali.

A tal fine particolare attenzione progettuale dovrà essere riservata sia alla "ri-definizione" del margine urbano, sia, lungo il lato ovest, al "contenimento" dell'impatto dei nuovi edifici verso il territorio agricolo e il tessuto urbano a carattere prevalentemente residenziale, con opere di mitigazione mediante l'uso di macchia arborea o filari alberati da porre lungo i confini e all'interno dei lotti così determinati, in continuità con la trama insediativa presente nelle aree limitrofe.

In ogni caso, l'intervento di trasformazione deve prevedere la realizzazione di adeguate fasce lineari di vegetazione arborea e arbustiva da realizzare lungo il perimetro dell'area oggetto di intervento. Il posizionamento delle specie arboree e arbustive, nel rispetto dei limiti dettati dal Codice Civile, deve evitare interferenze con la viabilità, la segnaletica stradale e l'illuminazione pubblica, considerando lo sviluppo finale di chiome e radici delle specie impiantate. Le specie arboree devono essere scelte con particolare attenzione in relazione alle caratteristiche pedologiche del terreno, alle caratteristiche ecologiche e percettive delle essenze. Le essenze devono essere scelte tra le specie autoctone della regione Lombardia, come indicate nell'allegato C del regolamento regionale 20 luglio 2007 n. 5, ovvero naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale; sono comunque da evitare le specie esotiche invasive di cui alla legge regionale 31 marzo 2008 n. 10 come indicate nella deliberazione della Giunta Regionale n. 7736 del 24 luglio 2008. Le fasce arboree e arbustive devono avere una profondità superiore a m. 3, devono essere mantenute libere da impermeabilizzazione e devono garantire la percolazione diretta in falda; la realizzazione deve essere coerente con le indicazioni espresse nel Repertorio B, allegato al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale di Milano n. 55 del 14 ottobre 2003.



La dotazione di attrezzature pubbliche quali aree a parcheggio, dovrà essere preferenzialmente prevista a nord del lotto con accesso da un tracciato stradale di nuova previsione.

Al fine di ottimizzare la correlazione della pianificazione e delle strategie territoriali ed infrastrutturali, confrontando l'evoluzione delle esigenze di mobilità con le specificità della rete esistente e quella prevista dal PUT, il PA dovrà assicurare adeguate soluzioni viabilistiche per garantire l'accessibilità all'ambito di trasformazione evitando interferenze con la viabilità locale: in ogni caso il traffico commerciale pesante non dovrà interessare la rete stradale interna all'abitato prevalentemente residenziale, evitando in ogni modo l'attestazione da via Galilei.

Unitamente agli altri interventi a destinazione prevalente produttiva di beni e servizi, l'ambito in oggetto concorre, in ragione dei principi di compensazione territoriale, al miglioramento del sistema della mobilità comunale.

Perequazione urbanistica

1. La perequazione urbanistica è finalizzata al perseguimento degli obiettivi individuati dal PGT ed alla equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese in ambiti di trasformazione assoggettati a pianificazione attuativa. Sulla base dei criteri definiti dal Documento di Piano, i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, ripartiscono tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale, confermata l'edificabilità degli edifici esistenti, se mantenuti.
2. Ai fini della realizzazione della capacità edificatoria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, i PA individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture.

Compensazione territoriale

1. Al fine di promuovere il concorso dei soggetti privati al miglioramento delle condizioni dell'assetto viabilistico e della mobilità, il Documento di Piano contempla azioni di compensazione territoriale, finalizzate a consentire la concretizzazione degli obiettivi di qualità territoriale in termini di razionalizzazione e integrazione del sistema della mobilità.
2. La compensazione territoriale regola, per gli interventi di trasformazione previsti dal Documento di Piano, la corresponsione di un onere aggiuntivo, diretto prioritariamente alla realizzazione nel territorio comunale, direttamente dal Comune o di altro Ente competente o di altro Ente strumentale, di interventi per la mobilità comunale e sovracomunale.
3. L'attivazione delle azioni di compensazione territoriale, non concorre al soddisfacimento della dotazione di servizi ordinariamente prevista dal PS per i PA.



Modalità di attuazione

Il Documento di Piano si attua mediante Piano Attuativo.

Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

superficie territoriale (mq)	30.407
Indice di edificabilità (mq/mq)	1,00
superficie lorda di pavimento (mq)	30.407
dotazione servizi da assicurare (mq)	3.041
onere aggiuntivo per compensazione territoriale (€)	€ 188.689,91
rapporto di copertura (mq./mq.)	60%
rapporto di permeabilità (mq./mq.)	20%
H. max (m.)	9

Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

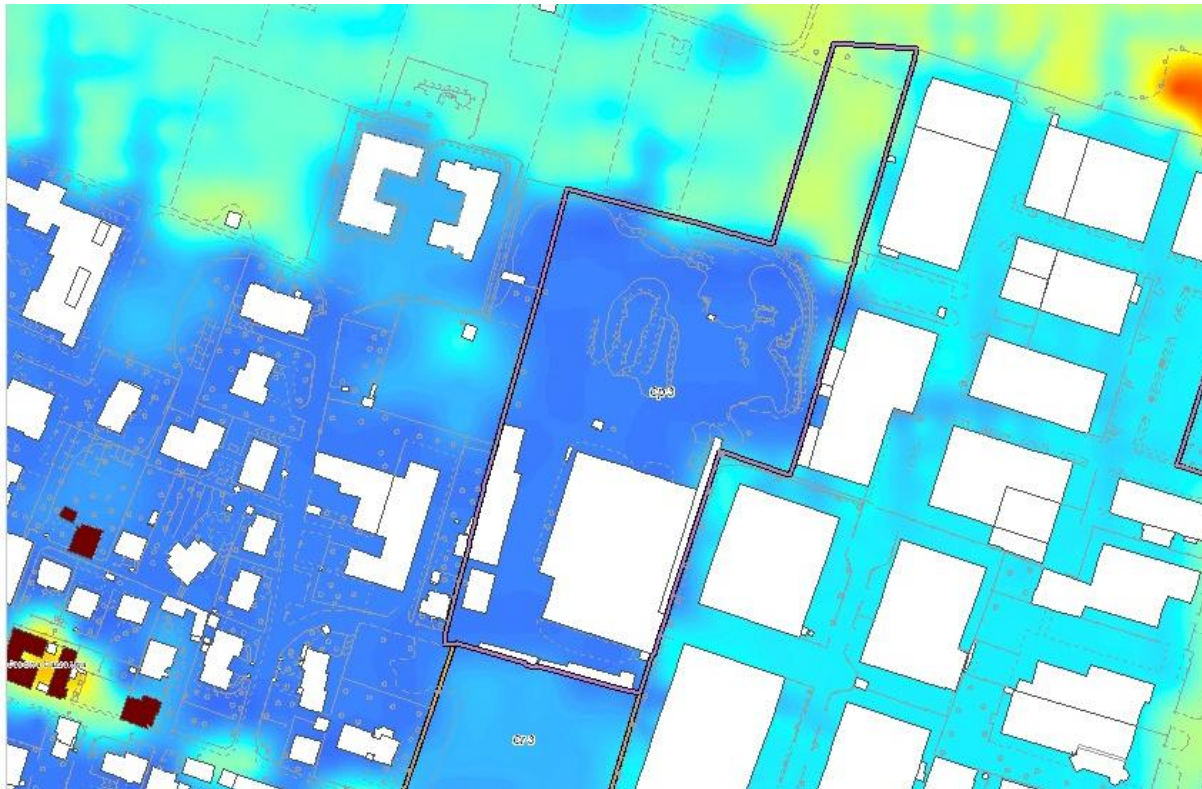
Produzione di beni e servizi

Destinazioni d'uso non compatibili:

- A AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
- B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
- E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
- G 2 COMMERCIO ALL'INGROSSO
- G 3.2 Medie strutture di vendita
- G 3.3 Grandi strutture di vendita
- G 3.4 Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
- I 1 ALLOGGIO
- I 2.1 Ristoranti e attività di ristorazione mobile
- K ATTIVITÀ FINANZIARIE E ASSICURATIVE
- O AMMINISTRAZIONE PUBBLICA E DIFESA; ASSICURAZIONE SOCIALE OBBLIGATORIA
- P ISTRUZIONE
- Q SANITA' E ASSISTENZA SOCIALE
- R 3 ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
- R 4.2 Attività ricreative e di divertimento
- T RESIDENZA



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Inquadramento dell'ambito di trasformazione, estratto della tavola QVP 03.03 "Sensibilità paesaggistica"



Inquadramento dell'ambito di trasformazione, estratto dalla tavola QVP 01.02 "Scenario progettuale" (in nero sono indicati i modelli insediativi di indirizzo del Documento di Piano)



Schema esemplificativo 3D dell'ambito di trasformazione (in rosso sono indicati i modelli insediativi di indirizzo del Documento di Piano)