

Delibera di adozione del Consiglio Comunale
n° 38 del 31.07.2012

Delibera di approvazione del Consiglio Comunale
n° del

Pubblicazione BURL
n° del

Il Sindaco:

Dott. Franco Borghi

L'Assessore all'Urbanistica:

Arch. Raffaele Cucchi

Il dirigente dell'ufficio tecnico:

Arch. Lanfranco Mina

Unità Operativa di Piano:

Arch. Giuliano Pedrani (Settore Urbanistica - Edilizia privata)

Arch. Vito Marchetti (Settore Lavori Pubblici)

Geom. Adriano Loda (S.U.A.P.)

I progettisti:

Arch. Massimo Giuliani

Arch. Luigi Moriggi

Ing. Emilio Cremona

Planning 2000. srl

Montana Ambiente

Consulente legale:

Avv. Pietro Ferraris

Collaboratori:

Dott. Urb. Stefano Barenghi

Arch. Marco Maffezzoli

Urb. Giulia Musso

PGT Città di **PARABIAGO**
provincia di Milano

art. 7 L.R. 12/2005

piano di governo del territorio

Documento di Piano



Indirizzi e criteri di attuazione degli ambiti di trasformazione

DP 6

Data / **MAGGIO 2012**

Aggiornamento a seguito approvazione controdeduzioni
alle osservazioni: **DICEMBRE 2012**

Premessa	Pag.2
Ambiti di trasformazione strategica a scala territoriale	
ATS_1 - Ambito SS del Sempione	Pag.6
ATS_2 - Ambito Elampert	Pag.10
ATS_3 - Ambito Rede	Pag.13
ATS_4 - Ambito della stazione ferroviaria	Pag.16
Ambiti di riqualificazione urbanistica	
ARU_1 - Via C. Correnti / Via Novaro	Pag.22
ARU_2 - Via A. De Gasperi	Pag.25
ARU_3 - Via Don Minzoni	Pag.28
ARU_4 - Via Santa Maria / Via Ottaviano	Pag.31
ARU_5 - Nord di Via Zanella	Pag.34
ARU_6 - Via Isonzo	Pag.37
ARU_7 - Via Gorizia	Pag.40
ARU_8 - Via Mantegna	Pag.43
ARU_9 - Via San Martino	Pag.46
ARU_10 - Via Casorezzo / Via Torino	Pag.49
ARU_11 - Via Casorezzo / Via Zara	Pag.52
ARU_12 - Via Firenze / Via della Repubblica	Pag.55
ARU_13 - Cascina Giardino	Pag.58

1. OBIETTIVI E FINALITA'

Il Documento di Piano denomina e individua ambiti di trasformazione per sottolineare la convinzione che solo attraverso idee, programmi, metodi e prassi per ottenerli, accompagnando tali strategie con valutazioni legate a tempi, risorse, partners necessari per realizzarli, è possibile ottenere risultati positivi.

E' opinione ormai diffusa che le trasformazioni del territorio, per potersi attuare, debbano promuoversi all'interno di una logica che parte dall'approccio strategico: si tratta, in sintesi, di proporre obiettivi e codificarne le modalità per il loro raggiungimento all'interno di un unico programma in grado di governare le molte complessità e interazioni tra il singolo ambito ed il contesto. Il tutto tenendo conto di elementi economico-finanziari che devono sostenere e consentire la realizzazione degli obiettivi. In sequenza le azioni da sviluppare sono:

- ✓ leggere il luogo
- ✓ strutturare il contesto
- ✓ comporre lo spazio
- ✓ valorizzare il territorio.

LEGGERE IL LUOGO

Elemento essenziale è la corretta comprensione dei luoghi interessati da proposte di trasformazione, intesi non solo come ambiti perimetrati ed isolati, ma come habitat correlati a contesti più vasti e complessi. Per far ciò le componenti del campo urbano di riferimento si evidenzieranno attraverso mappe che illustrino:

- ✓ fattori fisico-morfologici
- ✓ fattori tipologico-culturali
- ✓ fattori tecnologico-infrastrutturali
- ✓ fattori ambientali-paesaggistici

e consentano di sviluppare una ricognizione operante simultaneamente per:

- ✓ spazi edificati
- ✓ spazi aperti
- ✓ spazi di relazione.

STRUTTURARE IL CONTESTO

Significa individuare il contesto delle relazioni di scala territoriale e costruire un quadro critico valutativo degli elementi osservati ed attribuire valori qualitativi determinanti per l'individuazione di:

- ✓ risorse disponibili
- ✓ potenzialità latenti
- ✓ criticità emergenti.

In tal modo si potrà orientare il quadro verso una strategia di valorizzazione degli el-

ementi stessi. La criticità/valutazione dei fattori suddetti è agevolata dall'applicazione di categorie di giudizio emergenti dalla:

- ✓ dimensione storica delle stratificazioni urbane
- ✓ componente problematica delle previsioni pianificatorie ed attuative.

COMPORRE LO SPAZIO

A questo punto si hanno gli elementi per prefigurare un nuovo assetto spaziale, definito nelle Schede Progetto:

- ✓ esemplificativo delle dinamiche intercorrenti
- ✓ rappresentativo delle problematiche assunte
- ✓ risolutivo dei fattori coinvolti.

Le Schede Progetto elaborate interpretano le componenti insediative entro una condizione relazionale che:

- ✓ risolve gli attriti scalari e ambientali, curando soluzioni che si occupino di elevare la qualità degli spazi pubblici e di relazione, anche per contesti non solo urbani
- ✓ sviluppa gli approfondimenti urbanistici e architettonici (a livello di prestazioni attese, raccomandazioni e riferimenti esemplificativi)
- ✓ determina in sintesi i criteri di insediabilità.

La scelta degli ambiti di trasformazione e le schede-progetto implicano la necessità di convincere la città del fatto che il sistema ecologico oggi impone il superamento del mero riequilibrio (pur oggettivamente condivisibile, ma non più sufficiente) passando alle azioni di trasformazione intese come forme di regolazione ecologica del territorio.

VALORIZZARE IL TERRITORIO

Ogni ambito di trasformazione, strategico o di riqualificazione urbana, dovrà affrontare il tema della qualità e dell'efficacia nella risposta ai bisogni, anche collettivi, riscontrabili a livello territoriale, dando senso compiuto al concetto di scala (l'area vasta, corrispondente al comprensorio ambientale e al sistema territoriale, l'area urbana, corrispondente alla città, l'ambito specifico, corrispondente al quartiere).

Alla scala territoriale e ambientale (globalità-località) risulta fondamentale la capacità di cogliere e verificare le ricadute del progetto sul territorio vasto ed in relazione ai suoi fenomeni. Alla scala territoriale e ambientale (globalità-località) risulta fondamentale la capacità di cogliere e verificare le ricadute del progetto sul territorio vasto ed in relazione ai suoi fenomeni.

Alla scala urbana e insediativa (connotata da caratteristiche di persistenza e variabilità) si dovranno invece declinare soluzioni che, attraverso la forma insediativa diano risposte all'esigenza di garantire elevati livelli di qualità urbana, anche attraverso la

scelta di meccanismi perequativi, adottando misure utili alla definizione del ruolo della città ed alla risposta ai bisogni espressi in termini di servizi (rete ecologica, accessibilità, attrezzature di uso pubblico, ...).

2. IMPOSTAZIONE ED ORGANIZZAZIONE DELLE SCHEDE-PROGETTO

La città da trasformare è articolata in due diverse tipologie di ambiti, differenziati per caratteri e funzioni prevalenti, che vengono puntualmente localizzati e per i quali il Documento di Piano definisce i principali parametri, i meccanismi perequativi/compensativi, ai sensi della LR n° 12/2005.

Il DP articola gli ambiti di trasformazione, ai sensi dell'art. 8, c.2, lettera e) della LR n° 12/2005 e s.m.i., in due differenti tipologie:

- ✓ ARU - Ambiti di Riqualificazione Urbanistica
- ✓ ATS - Ambiti di Trasformazione Strategica.

Per quanto riguarda gli ambiti di recupero, anch'essi individuati dal piano, viste le caratteristiche delle aree interessate e trattandosi di interventi di recupero e riutilizzo del patrimonio esistente, si rimanda qualsiasi approfondimento direttamente alla fase di elaborazione dei piani attuativi, che dovranno rispettare le indicazioni e le prescrizioni contenute nella normativa del Piano delle Regole.

Le schede progetto degli ambiti sono suddivise in sette sezioni:

- Sezione A. Obiettivi e finalità
- Sezione B. Localizzazione dell'area
- Sezione C. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale
- Sezione D. Funzioni previste
- Sezione E. Fabbisogno indotto di aree pubbliche
- Sezione F. Prescrizioni particolari
- Sezione G. Criteri e modalità

Sezione A. Obiettivi e finalità

Fornisce una sintetica descrizione della collocazione dell'area all'interno del territorio comunale, accompagnata da una visualizzazione grafica e delinea i principali obiettivi urbanistici ed ambientali che l'intervento si propone di raggiungere all'interno del sistema urbano.

Sezione B. Localizzazione dell'area

Riporta la perimetrazione dell'ambito di intervento su ortofoto, all'interno del territorio comunale, al fine di valutare anche le caratteristiche del contesto circostante in cui l'area si inserisce.

Si evidenzia che in sede di pianificazione attuativa dovrà essere verificata la perimetrazione dell'ambito di intervento rispetto alla cartografia catastale per ciò che riguar-

da lo stato dei luoghi e l'allineamento rispetto alle recinzioni esistenti; così come si precisa che, anche in relazione ad una superficie territoriale superiore o inferiore a quella indicata dalla scheda-progetto, la capacità edificatoria rimane comunque quella assegnata dalla scheda-progetto.

L'adeguamento della perimetrazione dell'ambito di intervento allo stato effettivo dei luoghi, degli edifici e delle aree non comporta variante al piano attuativo.

Sezione C. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

E' suddivisa in tre parti:

- ✓ Suddivisione in comparti di intervento
- ✓ Regole urbanistiche e ambientali
- ✓ Parametri edilizi ed ambientali.

La parte relativa alla suddivisione in comparti di intervento interessa solo due ambiti di trasformazione strategica, ATS1 e ATS4, ed è finalizzata ad individuare, in relazione allo stato dei luoghi, alle dimensioni delle aree, alla complessità dell'intervento e alle modalità di intervento, diversi comparti di attuazione, mantenendo comunque l'unitarietà dell'assetto urbanistico e l'individuazione delle aree di interesse pubblico. E' accompagnata da una cartografia che individua le perimetrazioni dei diversi comparti.

La parte relativa alle regole urbanistiche ed ambientali comprende le seguenti informazioni:

- ✓ dimensione dell'ambito – Superficie territoriale
- ✓ ambiti attuati mediante la presentazione di Piani Urbanistici Attuativi:
 - superficie lorda di pavimento - SIp assegnata alla proprietà
 - superficie lorda di pavimento - SIp di perequazione/compensazione
 - superficie lorda di pavimento – SIp in progetto;
- ✓ ambiti attuati mediante la presentazione di Programmi Integrati di Intervento:
 - superficie lorda di pavimento - SIp assegnata alla proprietà
 - superficie lorda di pavimento - SIp di perequazione/compensazione
 - superficie lorda di pavimento – SIp in progetto;
 - tali valori sono suddivisi rispetto a tre diversi scenari temporali, entro 24 mesi, entro 48 mesi e dopo 48 mesi, a partire dall'entrata in vigore del PGT.

Si precisa che la documentazione da presentare deve essere completa al fine di consentire all'Amministrazione Comunale di valutare appieno i contenuti della proposta di intervento, non ritenendo tali le domande che sono state sospese con richiesta di documentazione integrativa, ai sensi della normativa vigente.

Per i riferimenti rispetto alle definizioni ed alle modalità di intervento si rimanda al Capo 2: Criteri indirizzi e regole generali dell'elaborato DP07.

La parte relativa ai parametri edilizi ed ambientali comprende le seguenti informazioni:

- ✓ Rapporto di copertura massimo – Rc
- ✓ Rapporto di permeabilità minimo – Rp
- ✓ Altezza degli edifici espressa in numero di piani abitabili massimi per gli ambiti a prevalente destinazione residenziale o di altezza metrica per gli ambiti destinati all'insediamento di attività economiche. Per due ambiti di trasformazione strategica, si rimanda la definizione in sede di piano attuativo. Si sottolinea che, per quanto riguarda, gli ambiti destinati all'insediamento di attività economiche, il numero di piani verrà definito in sede di pianificazione attuativa.

Sezione D. Funzioni previste

Le destinazioni funzionali in progetto sono suddivise in:

- ✓ funzioni principali
- ✓ funzioni compatibili
- ✓ funzioni non ammesse, precisando che viene indicata la sola categoria principale, escludendo quelle che sono indicate tra le funzioni principali e/o compatibili.

Si precisa che viene indicata, in tutte le schede dove la funzione è presente, la percentuale massima di superficie lorda di pavimento a destinazione residenziale, al fine di determinare la capacità insediativa massima proposta dal piano.

Si precisa, anche, che qualora è previsto l'insediamento di funzioni commerciali aventi superficie di vendita superiore a 250 mq, dovranno essere attivate le procedure autorizzative previste dall'art. 8 del D.Lgs. n° 114/98 e rispettate le indicazioni contenute nel Capo II – Norme sulle attività commerciali del Titolo IV delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

Sezione E. Fabbisogno indotto di aree pubbliche

Sulla base delle funzioni previste viene definita la quantità minima indotta di aree pubbliche da cedere obbligatoriamente all'interno del perimetro dell'ambito di intervento, in rapporto alla capacità edificatoria assegnata e alle destinazioni funzionali previste, rimandando la determinazione definitiva delle aree di interesse pubblico in sede di elaborazione del piano attuativo e/o del programma integrato di intervento. In alcuni casi è stata indicata una superficie di aree pubbliche da cedere, superiore a quella minima derivante da questo conteggio: si tratta di ambiti di intervento, in cui vi è la necessità di disporre di una quantità superiore di aree di interesse pubblico, al fine del raggiungimento degli obiettivi progettuali relativi alla città pubblica.

In ogni caso, in relazione alle destinazioni funzionali effettivamente previste e alla tempistica di presentazione, sulla base dei contenuti degli articoli 6 e 7 delle norme di attuazione del Piano dei Servizi, si indicano le modalità di determinazione del fabbisogno indotto di aree di interesse pubblico che dovrà essere utilizzato in sede di predisposizione del piano attuativo e/o del programma integrato di intervento.

Il fabbisogno minimo di servizi generato dagli insediamenti previsti dalla pianificazi-

one attuativa viene determinato secondo i seguenti parametri:

- ✓ 30 mq per abitante per la destinazione residenziale, calcolati sulla base del parametro 33,33 mq/abitante;
- ✓ 20 mq ogni 100 metri quadrati di superficie lorda di pavimento per attività produttive;
- ✓ 100 per cento della superficie lorda di pavimento per attività terziarie e ricettive;
- ✓ 100 per cento della superficie lorda di pavimento per attività commerciali non configurabili come media o grande struttura di vendita, pubblici esercizi, attività di intrattenimento di prossimità e attività paracommerciali;
- ✓ 150 per cento della superficie lorda di pavimento per attività commerciali con superficie di vendita fino a 1.500 mq (UC/2) e 200 per cento della superficie lorda di pavimento per attività commerciali con superficie di vendita da 1.501 a 2.500 mq (UC/3);
- ✓ 100 per cento della superficie lorda di pavimento, di cui almeno la metà a parcheggi pubblici o privati di uso pubblico, per servizi privati soggetti a pubblica frequentazione;
- ✓ per le attrezzature private di uso e interesse pubblico o di interesse generale, l'Amministrazione Comunale può richiedere il reperimento di una dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico adeguata alle esigenze di sosta veicolare, connesse al funzionamento delle attrezzature.

Gli strumenti attuativi delle previsioni di piano dovranno prevedere:

- ✓ la cessione gratuita, entro i termini prestabiliti, delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria;
- ✓ la cessione gratuita, entro i termini prestabiliti, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dalle norme vigenti;
- ✓ la monetizzazione, dove consentita.

Qualora l'acquisizione delle aree per servizi come definite dal Piano non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dall'Amministrazione Comunale in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, si potrà prevedere, in alternativa alla cessione all'interno del perimetro di intervento, la cessione di aree esterne previste dal PGT di interesse dell'Amministrazione Comunale in quantità pari a 1,5 volte la dotazione minima prevista, oppure la corresponsione all'Amministrazione Comunale di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

Tali aree potranno contribuire alla determinazione della superficie lorda di pavimento di perequazione/compensazione indicata nella Sezione C.

La monetizzazione delle aree non cedute è, di norma, parziale e dovrà comunque essere raggiunta una dotazione di aree di interesse pubblico cedute, non inferiore a:

- ✓ 18 mq per ogni abitante insediato per la residenza;
- ✓ 50% della superficie lorda di pavimento per le attività terziarie, ricettive e

- ✓ per i servizi privati soggetti a pubblica frequentazione;
- ✓ 10% della superficie lorda di pavimento per le attività produttive;
- ✓ 100% della superficie lorda di pavimento per le attività commerciali di vicinato;
- ✓ 50% della superficie lorda di pavimento per le attività commerciali di medie strutture fino a 1.500 mq di superficie di vendita (UC/2) e 100% della superficie lorda di pavimento per medie strutture da 1.501 a 2.500 mq di superficie di vendita (UC/3).

L'Amministrazione Comunale provvederà a determinare con apposito atto deliberativo l'importo unitario delle monetizzazioni delle aree di utilizzo pubblico non cedute, sulla base dei riferimenti della normativa regionale, ed in relazione alla destinazione funzionale delle aree interessate. In tal caso gli introiti derivanti dalla monetizzazione dovranno essere impiegati per l'acquisizione di fabbricati o aree destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero per la realizzazione diretta di opere previste dal Piano dei Servizi e/o dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche.

Sezione F. Prescrizioni particolari

All'interno di ciascuna scheda-progetto sono indicate alcune prescrizioni particolari che riguardano elementi ed aspetti qualitativi di carattere urbanistico ed ambientale, che dovranno essere rispettati e valutati attentamente in sede di elaborazione dello strumento urbanistico attuativo.

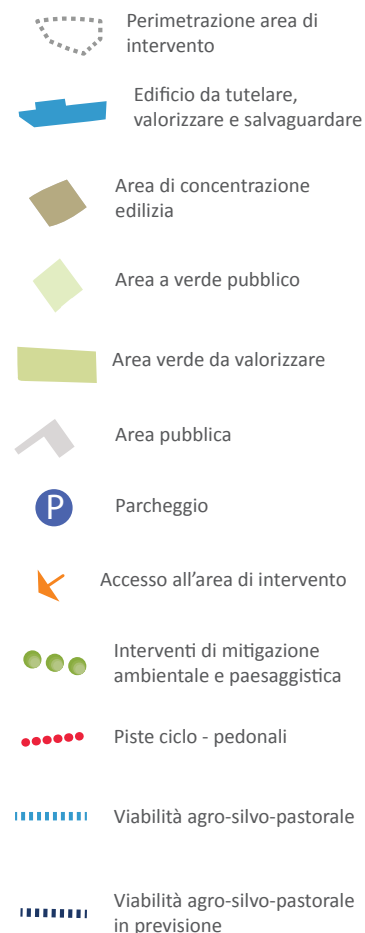
Sezione G. Criteri e modalità

Attraverso una rappresentazione cartografica su base catastale, vengono riportati i principali criteri e modalità per la predisposizione dell'assetto urbanistico di progetto, che contribuiscono a fornire una prima base di progettazione urbanistica, da verificare e approfondire in sede di elaborazione dello strumento attuativo. Tali criteri sono stati predisposti con particolare attenzione al ruolo ed alla funzione degli spazi pubblici (aree verdi, piste ciclopedonali e parcheggi), unitamente alle infrastrutture primarie, al fine di garantirne la loro qualità, continuità, fruibilità e presenza all'interno della città. Di conseguenza, viene indicata l'area di concentrazione della capacità edilizia di iniziativa privata assegnata al piano, unitamente all'accesso principale all'area.

Si rimanda alla norma del Piano delle Regole, per quanto riguarda le possibilità di apportare modifiche/integrazioni migliorative alle proposte contenute nelle schede-progetto.

Si precisa che sono esclusi dalla verifica di non assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, così come definita dalla normativa vigente, i piani attuativi e/o i programmi integrati di intervento che propongono modifiche di perimetro finalizzate all'adeguamento allo stato dei luoghi e all'allineamento con le recinzioni esistenti, nonché modifiche rispetto alle previsioni indicate nelle schede-progetto che non prevedono incrementi nella superficie lorda di pavimento in progetto e riduzioni della dotazione di aree di interesse pubblico.

Le principali informazioni contenute nello schema distributivo sono le seguenti:



A / OBIETTIVI E FINALITÀ

L'area si colloca lungo l'asse del Sempione e comprende gran parte dell'insediamento produttivo e commerciale parabiaghese che insiste sull'asta infrastrutturale forte.

L'ambito si estende su entrambi i fronti dell'infrastruttura, comprese le aree del Museo Crespi Bonsai, e va a definire la strada stessa come elemento integrante del progetto di riqualificazione e riordino urbano.

Obiettivo per l'area dovrà essere quindi la riorganizzazione qualitativa e funzionale, soprattutto in termini di permeabilità urbana, di accessibilità e di percezione cinematica lungo l'asse stradale.

La trasformazione dell'area rappresenta una notevole occasione per potenziare, rinnovare ed innovare il sistema economico, le funzioni di eccellenza già presenti, il sistema dei servizi (e il sistema dell'accessibilità e dalla rappresentanza urbana), oltre a dare concreta attuazione al progetto di creazione del corridoio ambientale di collegamento tra Parco dei Mulini ed ex-cava dimessa (verso il previsto PLIS di Cerro Maggiore).

Il progetto di trasformazione urbana coinvolge una pluralità di temi:

- azioni di ricucitura e ridisegno del tessuto urbano, da attuare attraverso un insieme articolato di interventi

- rinnovo ed ampliamento del mix funzionale, con la possibilità di insediare attività di terziario pubblico e privato, commercio e spazi espositivi, attività legate al tempo libero e al divertimento
- ricerca di un equilibrio tra spazi costruiti e spazi aperti
- valorizzazione e qualificazione ambientale e paesaggistica delle aree libere che compongono il varco ecologico in direzione nord-sud
- riordino funzionale della mobilità, di attraversamento e locale, di miglioramento della permeabilità trasversale dell'asse del Sempione.



B / FOTO AEREA



C /INDICAZIONI E CRITERI DI RIFERIMENTO PROGETTUALI**Suddivisione in comparti di intervento**

Prima di procedere all'attuazione degli interventi, dovrà essere predisposto un "Master Plan" complessivo, esterno all'intero ambito, finalizzato a definire gli aspetti di carattere urbanistico, ambientale – paesaggistico e infrastrutturale, oltre ad individuare i criteri, le modalità e le forme per la sua attivazione (dotazione aree pubbliche, oneri, opere di interesse pubblico). Il master plan potrà essere di iniziativa pubblica e/o privata.

Considerate le dimensioni complessive dell'ambito, valutata la situazione esistente e le diverse esigenze delle proprietà comprese all'interno del perimetro, l'intero ambito è stato suddiviso in quattro comparti:

- Comparto A – Area Museo Crespi Bonsai (18.053mq)
- Comparto B – Area conferma dell'attività esistente (16.339 mq)
- Comparto C – Area di trasformazione e riqualificazione (33.541 mq)
- Comparto D - Area conferma degli edifici esistenti (77.861 mq)

Per quanto riguarda il Comparto A si conferma la superficie lorda di pavimento e la destinazione funzionale esistente (UP/4 - colture aziendali in serra), cui si aggiunge la possibilità di nuove destinazioni (USP/1 – Attrezzature per lo spettacolo e la cultura, USP/2 – Musei e spazi espositivi, USP/6 – Attrezzature culturali e sociali, UC/1 - Commercio al dettaglio, esercizi di vicinato, UC/7 - Pubblici esercizi e UC/9 - Attività paracommerciali), che possono essere insediate a supporto dell'attività principale.

È consentita, con l'obiettivo di migliorare, innovare e rinnovare le strutture e le attività del "Museo Crespi Bonsai", la presentazione di un piano urbanistico attuativo e/o Programma Integrato di Intervento che dovrà definire, in accordo convenzionale con l'Amministrazione Comunale, i parametri edilizi (Slp fino ad un massimo di 8.000 mq, rapporto di copertura massimo pari al 60%), le destinazioni funzionali, il fabbisogno indotto di aree pubbliche e le modalità di soddisfacimento.

Il Comparto B vede la conferma dell'edificio esistente nelle sue caratteristiche, tipologia e destinazione. Considerata la possibilità di trasformazione urbanistica delle aree circostanti, l'adesione della proprietà del Comparto B al progetto di trasformazione vedrà un riconoscimento della SLP esistente alla data di adozione del PGT, incrementata del 25%.

Per quanto riguarda il Comparto D, le indicazioni e i criteri progettuali sono illustrati nella parte successiva della scheda.

Il Comparto C vede la conferma degli edifici esistenti con la possibilità di effettuare gli interventi edilizi previsti per gli immobili classificati in "classe 4", dallo Studio geologico, idrogeologico e sismico.

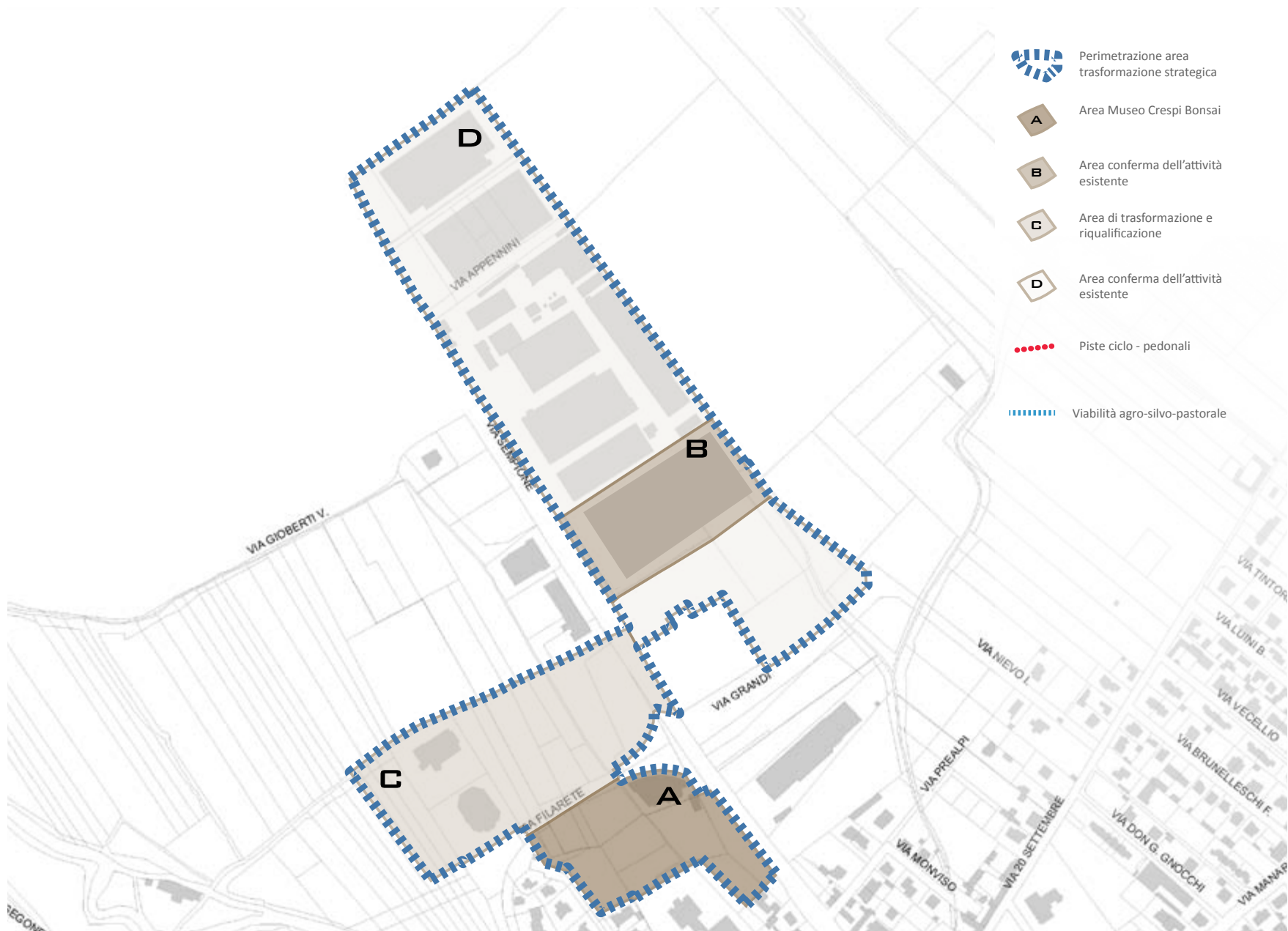
Per quanto riguarda le destinazioni funzionali, oltre a quella esistente (UC/7 Pubblici esercizi

e attività di intrattenimento di prossimità e UC/8 Pubblici esercizi e attività di intrattenimento di rilevanza locale), si aggiunge la possibilità di nuove destinazioni (USP/1attrezzature per lo spettacolo e la cultura , USP/9 attrezzature per sport).

L'adesione della proprietà del Comparto C al progetto di trasformazione, all'interno del Comparto D, vedrà un riconoscimento della SLP esistente alla data di adozione del PGT, incrementata del 25%.

In sede di pianificazione attuativa per i Comparti A e C dovranno essere definite le modalità di attuazione del previsto Varco Ecologico, nella parte a sud della S.S. del Sempione (secondo le indicazioni di cui al punto 8, delle prescrizioni particolari della presente Scheda).

C /INDICAZIONI E CRITERI DI RIFERIMENTO PROGETTUALI



Regole urbanistiche e ambientali

Superficie territoriale = 77.861 mq

Con piano attuativo (PA)

Capacità edificatoria di base = 28.000 mq
 Capacità edificatoria di compensazione = 5.000 mq
 Capacità edificatoria totale = 33.000 mq

Con programma integrato di intervento (PII)

		ENTRO 24 MESI	ENTRO 48 MESI	DOPO 48 MESI
Capacità edificatoria di base	=	38.000 mq	33.000 mq	28.000 mq
Capacità edificatoria di compensazione	=	10.500 mq	10.500 mq	10.500 mq
Capacità edificatoria totale	=	48.500 mq	43.500 mq	38.500 mq

Parametri edilizi e ambientali

Rc = max 50%
 Rp = min 20%
 N° piani abitabili fuori terra = da definire in sede di piano attuativo

D / FUNZIONI PREVISTE

Funzioni principali

UT/1 - Attività direzionali
 UT/3 - Attività di servizio alle persone ed alle imprese. Laboratori e ricerca
 UT/4 - Artigianato di servizio
 UTA/1 - Attrezzature ricettive
 UC/2 - Commercio al dettaglio, media struttura di vendita di prossimità
 UC/3 - Commercio al dettaglio, media struttura di vendita di rilevanza locale
 USP/3 - Sedi istituzionali e amministrative
 USP/7 - Attrezzature sanitarie e socioassistenziali
 US/1 - Industria e artigianato
 Si precisa che le funzioni UC/2 e UC/3 possono essere previste anche in aggregazione, tra loro, fino al raggiungimento di una superficie di vendita massima di 2.500 mq.

Funzioni compatibili

UC/1 - Commercio al dettaglio, esercizi di vicinato
 UC/7 - Pubblici esercizi

UC/9 - Attività paracommerciali
 UM - Uso Mobilità e parcheggi (escluso UM/4)

Funzioni non ammesse

UR - Uso Residenziale
 UP - Uso Primario
 US - Uso Secondario (escluse le funzioni principali)
 UT - Uso Terziario (escluse le funzioni principali e compatibili)
 UC - Uso Commerciale (escluse le funzioni principali e compatibili)

E / FABBISOGNO INDOTTO DI AREE PUBBLICHE

Fabbisogno indotto di aree pubbliche

Aree a servizio di interesse pubblico: da determinare in funzione delle destinazioni previste

Cessione all'interno del perimetro

Varco ecologico di collegamento tra Plis dei Mulini, ex-cava e futuro Plis di Cerro Maggiore. Area minima da cedere = 19.070 mq

F / PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- In aggiunta alla media struttura commerciale esistente, è prevista la possibilità di insediare ulteriori medie strutture di vendita (UC/2 e/o UC/3), secondo la procedura autorizzativa ai sensi dell'art.8 del D.lgs n° 114/98.
- Le medie strutture di vendita (UC/2 e/o UC/3), allorchè aggregate in uno o più edifici, sono autorizzate previo espletamento della Conferenza dei Servizi (DGR n° 8/5054/2007).
- In sede di strumento attuativo dovrà essere approfondito il tema relativo alla viabilità e alla riqualificazione del tracciato storico della SS Sempione, compresa la valutazione della fattibilità di una parziale/totale interramento.
- Trattandosi di area parzialmente produttiva, dovranno essere rispettate tutte le indicazioni delle normative vigenti in materia ambientale, da documentare in sede di piano attuativo.
- Le aree a parcheggio dovranno essere opportunamente ombreggiate e mitigate attraverso la piantumazione di essenze arboree autoctone.
- Particolare attenzione, in accordo con l'Amministrazione Comunale, dovrà essere posta alla progettazione e alla sistemazione delle aree pubbliche, in particolare delle aree verdi che si sviluppano lungo via Filarete - via Grandi, valutando anche forme di utilizzo e di gestione, in accordo con i privati (giardino botanico, verde attrezzato, ecc.)
- Particolare attenzione dovrà essere posta alla progettazione del fronte nord dell'ambito di intervento attraverso la definizione di adeguate misure di mitigazione e di schermatura degli edifici in progetto con filari alberati.
- Le aree a verde, che costituiscono il varco ecologico di collegamento tra Plis dei Mulini, ex-cava e futuro Plis di Cerro Maggiore nella parte a nord del tracciato della S.S. del Sempione dovranno essere sistemate secondo le indicazioni contenute nel PTCP della Provincia di Milano (Repertorio B - Repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale), come sostituito dal "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico - ambientale".
- Il piano attuativo dovrà essere completato da specifico studio di traffico, che in relazione all'entità stimata dei carichi di traffico aggiuntivo generato/attratto dal comparto, verifichi le ricadute indotte della trasformazione sui livelli di servizio e di sicurezza della SS33 e, conseguentemente, verranno identificati gli eventuali interventi di adeguamento infrastrutturale da porre a carico della trasformazione stessa, per assicurarne la sostenibilità del trasporto.

G / CRITERI E MODALITÀ



- Perimetrazione area di intervento
- Area Museo Crespi Bonsai
- Attività confermata con possibilità di adesione all'intervento
- Area di trasformazione e riqualificazione
- Attività confermata con possibilità di adesione all'intervento
- Viabilità di progetto
- Viabilità sovralocale in progetto
- Corridoio Parco dei Mulini - Ex cava - Plis Cerro Maggiore
- Perimetro del Varco Ecologico
- Area di interesse pubblico in cessione all'interno dell'ambito
- Riqualificazione asse storico SS Sempione (con valutazione possibilità di interramento)
- Nodo viabilistico da definire
- Parcheggio
- Interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica
- Piste ciclo - pedonali
- Viabilità agro-silvo-pastorale

SCALA 1:5.000

A / OBIETTIVI E FINALITÀ

L'area si colloca nel margine nord del tessuto urbano del capoluogo e si caratterizza per la presenza di attività produttive attive e non attive, di problematica convivenza con l'edificato residenziale circostante; l'area costituisce di fatto ambito di bordo del tessuto urbano consolidato.

La trasformazione dell'area rappresenta un'occasione per avviare un processo di rigenerazione urbana di parti importanti del tessuto urbano esistente e per consolidare le reti di relazione tra il centro storico del capoluogo e il resto del tessuto urbano del capoluogo stesso.

Il progetto di trasformazione urbana coinvolge una pluralità di temi:

- riordino e ridisegno di aree collocate ai margini del sistema urbano
- inserimento di funzioni coerenti e compatibili con il tessuto urbano circostante, a prevalente destinazione residenziale e servizi pubblici
- potenziamento e qualificazione della presenza di spazi pubblici, connessi con l'attuale presenza di servizi pubblici
- inserimento ambientale e paesistico dei nuovi interventi
- miglioramento dell'accessibilità al comparto.



B / FOTO AEREA



C / INDICAZIONI E CRITERI DI RIFERIMENTO PROGETTUALI

Regole urbanistiche e ambientali

Superficie territoriale = 20.830 mq

Con piano attuativo (PA)

Capacità edificatoria di base = 9.400 mq
 Capacità edificatoria di compensazione = 1.500 mq
 Capacità edificatoria totale = 10.900 mq

Con programma integrato di intervento (PII)

		ENTRO 24 MESI	ENTRO 48 MESI	DOPO 48 MESI
Capacità edificatoria di base	=	11.720 mq	10.560 mq	9.400 mq
Capacità edificatoria di compensazione	=	3.000 mq	3.000 mq	3.000 mq
Capacità edificatoria totale	=	14.720 mq	13.560 mq	12.400 mq

Parametri edilizi e ambientali

Rc = max 40%
 Rp = min 30%
 N° piani abitabili fuori terra = max 4 piani

E / FABBISOGNO INDOTTO DI AREE PUBBLICHE

Fabbisogno indotto di aree pubbliche

Aree a servizio di interesse pubblico: da determinare in funzione delle destinazioni previste

Cessione all'interno del perimetro

Quantità minima di aree a servizi da cedere = 5.333 mq

D / FUNZIONI PREVISTE

Funzioni principali

UR - Uso Residenziale (max 70%)

Funzioni compatibili

UC/1 - Commercio al dettaglio, esercizi di vicinato
 UC/7 - Pubblici esercizi
 UC/9 - Attività paracommerciali
 UT/1 - Attività direzionali
 UM - Uso Mobilità e parcheggi (escluso UM/4)

Funzioni non ammesse

UP - Uso Primario
 US - Uso Secondario
 UT - Uso Terziario (escluse le funzioni compatibili)
 UTA - Uso Turistico - Alberghiero
 UC - Uso Commerciale (escluse le funzioni compatibili)

F / PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. A seguito di un disegno unitario e complessivo dell'intero ambito, in sede di piano attuativo potranno essere individuati più ambiti funzionali di intervento.
2. Trattandosi di area produttiva, dovranno essere rispettate tutte le indicazioni delle normative vigenti in materia ambientale, da documentare in sede di piano attuativo.
3. Le aree a parcheggio dovranno essere opportunamente ombreggiate e mitigate attraverso la piantumazione di essenze arboree autoctone.
4. Lungo via Alfieri dovrà essere garantito spazio per la localizzazione del percorso ciclo-pedonale previsto dal piano.
5. Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione e nella realizzazione del sistema delle aree verdi e dei percorsi pedonali previsti, conservando e valorizzando l'area verde esistente lungo via Buccari.

6 / CRITERI E MODALITÀ



SCALA 1:2.000

ATS_2 - AMBITO ELAMPERT

A / OBIETTIVI E FINALITÀ

L'area si colloca all'interno del tessuto insediativo del capoluogo e si caratterizza per un insieme articolato di tipologie edilizie, inserite in un unico recinto destinato ad attività produttive, oggi non più pienamente operativo e funzionante, rispetto al passato.

L'area si caratterizza per dimensione, complessità urbana e relazioni con il contesto socio-economico tali da rendere opportuna la definizione di un progetto urbanistico unitario, in grado di gestire le operazioni urbanistiche, economiche e sociali.

La trasformazione dell'area rappresenta anche una notevole occasione per potenziare e qualificare la città pubblica (il sistema dell'accessibilità, il sistema delle funzioni pregiate e il sistema delle relazioni) e per sviluppare le reti di relazioni tra il centro storico del capoluogo e il resto del tessuto urbano del capoluogo stesso.

Il progetto di trasformazione urbana coinvolge una pluralità di temi:

- definizione di un progetto urbano in grado di consolidare gli obiettivi di rigenerazione del centro storico
- inserimento di un insieme variegato di funzioni ed attività capaci di valorizzare appieno l'area e la sua collocazione

strategica (terziario pubblico e privato, attività commerciali, servizi e residenza)

- riconversione e riqualificazione di un'area produttiva non più completamente utilizzata, ed oggi non integrata nel sistema delle relazioni urbane
- potenziamento del sistema delle funzioni della città pubblica, con la creazione di un polo culturale, espositivo, museale di livello territoriale
- miglioramento della qualità urbana garantendo la completa permeabilità pedonale delle aree e la creazione di spazi pubblici di relazione
- miglioramento dell'accessibilità al comparto e, più in generale, al centro storico, con la creazione di adeguate aree di sosta, anche a servizio del centro storico.



B / FOTO AEREA



C / INDICAZIONI E CRITERI DI RIFERIMENTO PROGETTUALI

Regole urbanistiche e ambientali

Superficie territoriale = 35.185 mq

Con piano attuativo (PA)

Capacità edificatoria di base = 19.000 mq

Capacità edificatoria di compensazione = 2.500 mq

Capacità edificatoria totale = 21.500 mq

Con programma integrato di intervento (PII)

		ENTRO 24 MESI	ENTRO 48 MESI	DOPO 48 MESI
Capacità edificatoria di base	=	23.800 mq	21.400 mq	19.000 mq
Capacità edificatoria di compensazione	=	5.000 mq	5.000 mq	5.000 mq
Capacità edificatoria totale	=	28.800 mq	26.400 mq	24.000 mq

Parametri edilizi e ambientali

Rc = max 40%

Rp = min 30%

N° piani abitabili fuori terra = da definire in sede di piano attuativo

E / FABBISOGNO INDOTTO DI AREE PUBBLICHE

Fabbisogno indotto di aree pubbliche

Aree a servizio di interesse pubblico: da determinare in funzione delle destinazioni previste

Cessione all'interno del perimetro

Quantità minima di aree a servizi da cedere (comprese le superfici destinate a funzioni pubbliche) = 15.000 mq

D / FUNZIONI PREVISTE

Funzioni principali

UR - Uso Residenziale (max 60%)

UT/1 - Attività direzionali

UT/3 - Attività di servizio alle persone ed alle imprese. Laboratori e ricerca

UTA/1 - Attrezzature ricettive

USP/3 - Sedi istituzionali e amministrative

Funzioni compatibili

UC/1 - Commercio al dettaglio, esercizi di vicinato

UC/2 - Commercio al dettaglio, media struttura di vendita di prossimità

UC/7 - Pubblici esercizi

UC/9 - Attività paracommerciali

UM - Uso Mobilità e parcheggi (escluso UM/4)

Funzioni non ammesse

UP - Uso Primario

US - Uso Secondario

UT - Uso Terziario (escluse le funzioni principali)

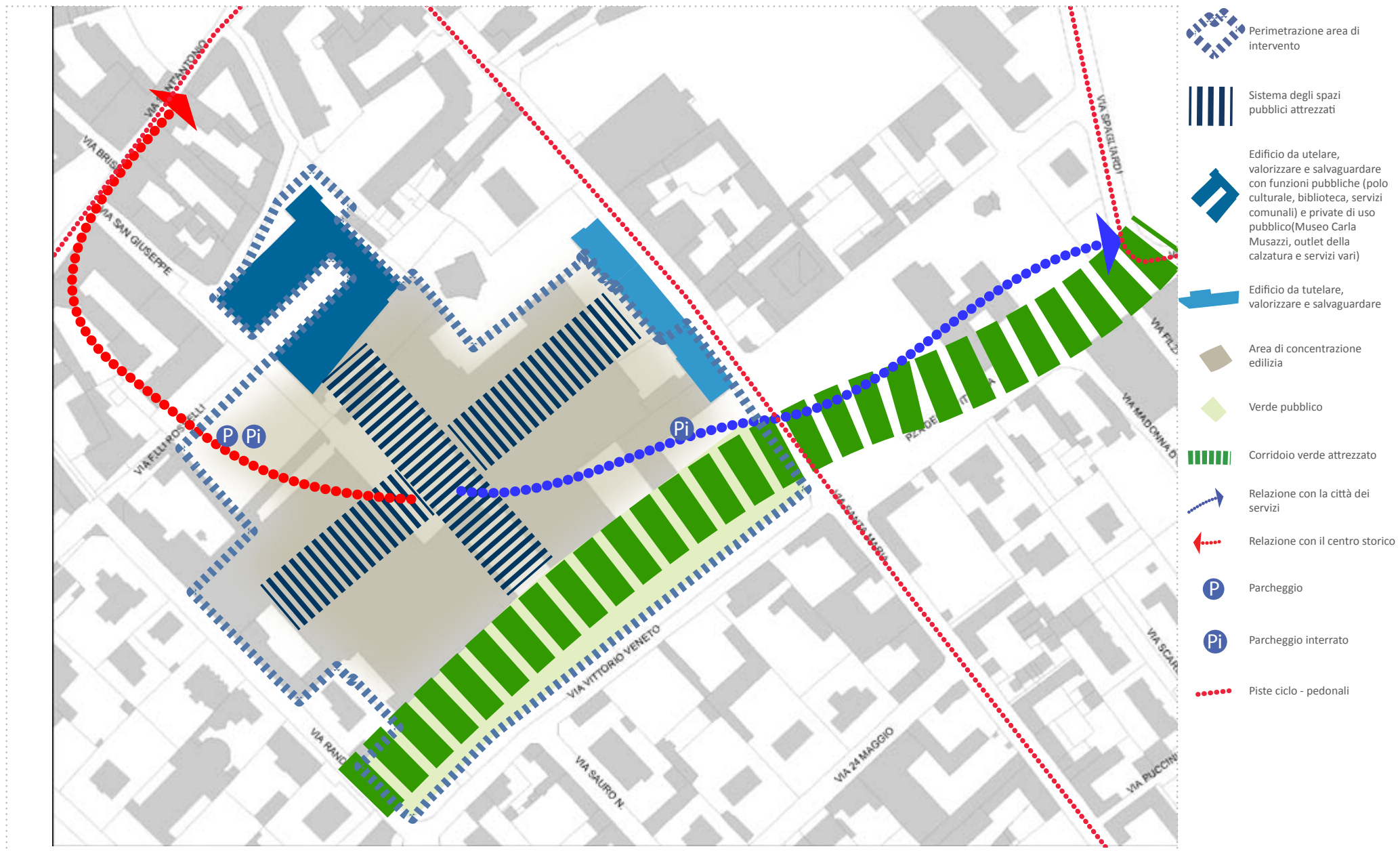
UC - Uso Commerciale (escluse le funzioni compatibili)

UTA - Uso Turistico - Alberghiero (escluse le funzioni principali)

F / PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. La fase di progettazione urbanistica ed architettonica dell'intervento dovrà considerare la posizione strategica dell'ambito. L'importanza delle aree interessate dall'intervento e la necessità di prevedere un progetto di qualità in grado di caratterizzare l'area come "nuova" centralità urbana. Al riguardo, anche il linguaggio architettonico dovrà tendere al raggiungimento di questi obiettivi proponendo anche immagini e architetture "innovative" (landmark urbano).
2. È previsto l'insediamento di una media struttura di vendita UC/2 solo come rilocalizzazione di strutture commerciali esistenti sul territorio, da attivare secondo la procedura autorizzata ai sensi dell'art. 8 del D.Lgs n° 114/98.
3. È obbligatoria la tutela e la salvaguardia di edifici e complessi di pregio architettonico e storico - testimoniale indicati nella scheda, lungo via Santa Maria.
4. A seguito di un disegno unitario e complessivo dell'intero ambito, in sede di piano attuativo potranno essere individuati più ambiti funzionali di intervento.
5. Particolare attenzione, in accordo con l'Amministrazione Comunale, dovrà essere posta nella progettazione e nella realizzazione degli spazi pubblici, con una particolare attenzione al ruolo ed alla funzione di quelli pedonali, che dovranno costituire elemento caratterizzante l'area di intervento.
6. È prevista la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione dell'edificio "a ponte" lungo via F.lli Rosselli, valutando il possibile utilizzo per un insieme articolato di funzioni pubbliche (polo culturale, biblioteca, servizi comunali) e private (Museo Carla Musazzi, outlet della calzatura e servizi vari). Le superfici destinate a funzioni pubbliche verranno conteggiate come dotazione di standard pubblico, senza rientrare nel conteggio complessivo della slp di progetto.
7. Trattandosi di area produttiva, dovranno essere rispettate tutte le indicazioni delle normative vigenti in materia ambientale, da documentare in sede di piano attuativo.

6 / CRITERI E MODALITÀ



SCALA 1:2.000

ATS_3 - AMBITO REDE

A / OBIETTIVI E FINALITÀ

L'ambito di intervento coinvolge aree collocate lungo la linea ferroviaria, la stazione del capoluogo a sud e a nord della linea ferroviaria fino alle sponde del Villoresi.

La condizione di marginalità determinata dalla barriera fisica data dalla linea ferroviaria, rispetto al centro urbano, può essere superata se la stazione e i fronti ferroviari nord e sud riusciranno a ridefinirsi da luoghi terminali a luoghi ove si realizzano nuove connessioni morfologiche e relazionali, ovvero a ridefinirsi come ambito di regolazione dei rapporti tra la città storica e le aree centrali più consolidate, da un lato, e le aree di riqualificazione urbana che sembrano offrire le maggiori opportunità insediative dall'altro.

Il riassetto e il riordino della parte di tessuto urbanizzato considerato, unitamente all'area a nord, coinvolge una pluralità di temi:

- valorizzazione della presenza dell'asse ferroviario;
- inserimento di funzioni legate al sistema delle attività economiche (terziario/direzionale, commerciale, ricettivo e servizi) in grado di valorizzare la polarità urbana;
- ridefinizione e valorizzazione della connessione sia di tipo fisico, che percettiva e visiva, tra diversi settori della città;
- consolidamento del rapporto tra tessuto insediativo e sistema ambientale rappresentato dal canale Villoresi;
- definizione e costruzione di un disegno unitario e continuo per quanto riguarda il sistema dei percorsi ciclopedonali, in direzione del canale Villoresi.



B / FOTO AEREA



C /INDICAZIONI E CRITERI DI RIFERIMENTO PROGETTUALI

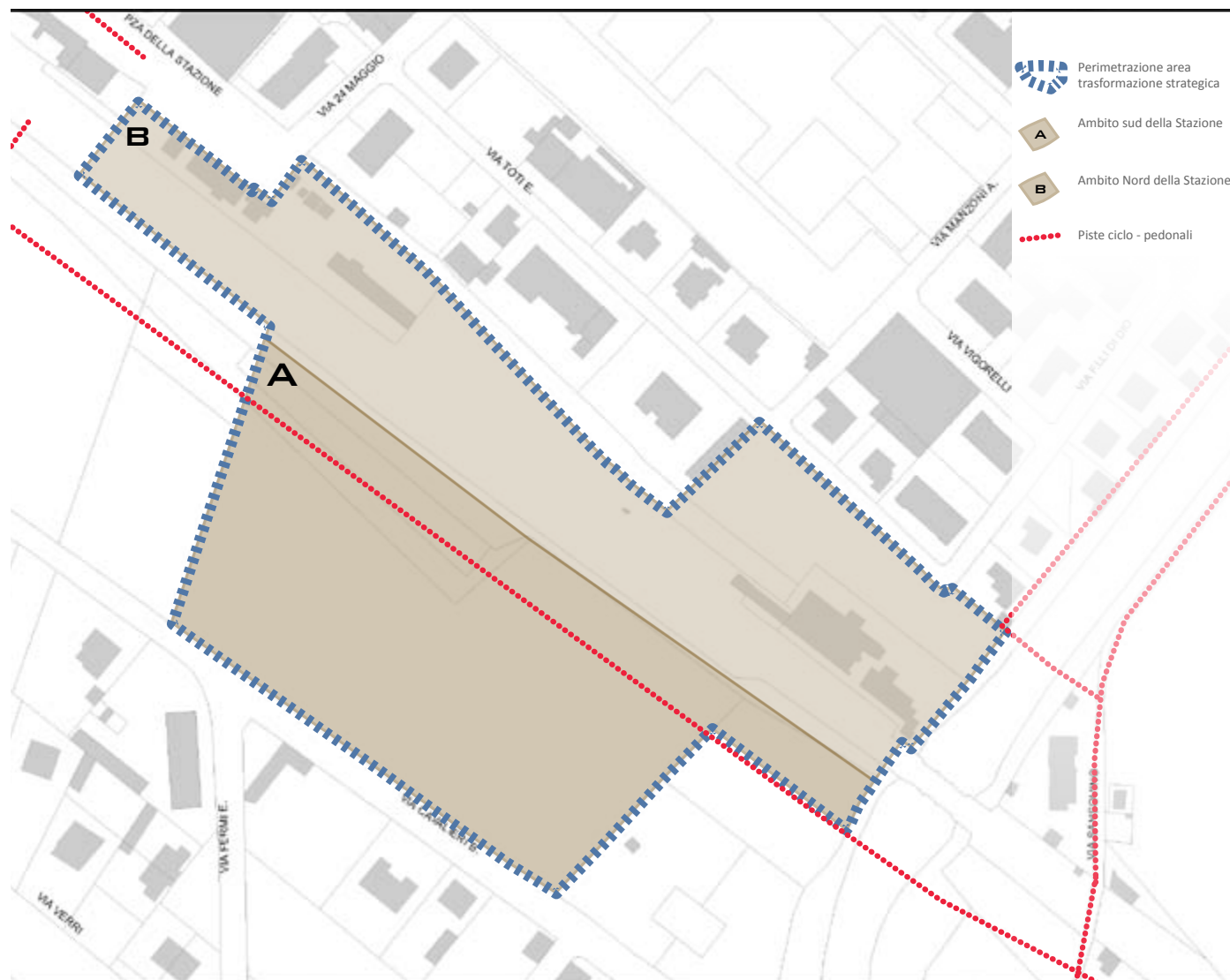
Suddivisione in comparti di intervento

Considerate le dimensioni complessive dell'ambito, valutata la situazione esistente e le diverse esigenze delle proprietà comprese all'interno del perimetro, l'ambito è stato suddiviso in due comparti:

Comparto A – Ambito Sud della Stazione (20.405 mq)

Comparto B – Ambito Nord della Stazione (19.758 mq)

Come richiamato nelle schede successive vi è la necessità di un coordinamento progettuale tra i due ambiti nella fase iniziale di impostazione urbanistica e definizione degli obiettivi, mentre la fase attuativa, attraverso piano urbanistico o Programma Integrato di Intervento, potrà essere definita ed attuata in modo autonomo dai due comparti.



C / INDICAZIONI E CRITERI DI RIFERIMENTO PROGETTUALI

Regole urbanistiche e ambientali COMPARTO A

Superficie territoriale = 20.405 mq

Con piano attuativo (PA)

Capacità edificatoria di base = 6.000 mq
 Capacità edificatoria di compensazione = 1.500 mq
 Capacità edificatoria totale = 7.500 mq

Con programma integrato di intervento (PII)

		ENTRO 24 MESI	ENTRO 48 MESI	DOPO 48 MESI
Capacità edificatoria di base	=	7.800 mq	6.900 mq	6.000 mq
Capacità edificatoria di compensazione	=	3.000 mq	3.000 mq	3.000 mq
Capacità edificatoria totale	=	10.800 mq	9.900 mq	9.000 mq

Parametri edilizi e ambientali

Rc = max 40%
 Rp = min 30%
 N° piani abitabili fuori terra = max 4 piani

E / FABBISOGNO INDOTTO DI AREE PUBBLICHE

Fabbisogno indotto di aree pubbliche

Aree a servizio di interesse pubblico: da determinare in funzione delle destinazioni previste

Cessione all'interno del perimetro

Quantità minima di aree a servizi da cedere = 6.300 mq

D / FUNZIONI PREVISTE

Funzioni principali

UT/1 - Attività direzionali
 UC/2 - Commercio al dettaglio, media struttura di vendita di prossimità
 UC/3 - Commercio al dettaglio, media struttura di vendita di rilevanza locale
 UTA/1 - Attrezzature ricettive
 Si precisa che le funzioni UC/2 e UC/3 possono essere previste anche in aggregazione, tra loro, fino al raggiungimento di una superficie di vendita massima di 2.500 mq.

Funzioni compatibili

UC/1 - Commercio al dettaglio, esercizi di vicinato
 UC/7 - Pubblici esercizi
 UC/9 - Attività paracommerciali
 UT/3 - Attività di servizio alle persone ed alle imprese. Laboratori e ricerca
 UM - Uso Mobilità e parcheggi (escluso UM/4)

Funzioni non ammesse

UR - Uso Residenziale
 UP - Uso Primario
 US - Uso Secondario
 UT - Uso Terziario (escluse le funzioni principali e compatibili)
 UC - Uso Commerciale (escluse le funzioni principali e compatibili)

F / PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. In sede di progettazione urbanistica si invita a definire modalità di coordinamento con l'ambito ATS4b per ciò che riguarda la continuità dei collegamenti ciclabili e pedonali a scavalco della ferrovia e la realizzazione del collegamento ciclabile e pedonale a scavalco del Canale Villoresi.
2. All'interno dell'edificio commerciale dovrà essere ricavato idoneo spazio, da cedere gratuitamente all'amministrazione comunale, per l'insediamento di una farmacia comunale.
3. In sede di piano attuativo dovrà essere attentamente valutata, ed integrata nella progettazione, la presenza di essenze arboree lungo la linea ferroviaria, da mantenere e valorizzare.
4. Le aree a parcheggio dovranno essere opportunamente ombreggiate e mitigate attraverso la piantumazione di essenze arboree autoctone.
5. Particolare attenzione dovrà essere posta alla progettazione degli spazi pubblici e in particolare alla piazza pubblica e al percorso ciclabile e pedonale di collegamento al canale Villoresi.
6. Le medie strutture di vendita (UC/2 e/o UC/3), allorchè aggregate in uno o più edifici, sono autorizzate previo espletamento della Conferenza dei Servizi (DGR n° 8/5054/2007).
7. I collegamenti e/o gli attraversamenti della linea ferroviaria dovranno essere preventivamente concordati con il gestore dell'infrastruttura R.F.I. spa

G / CRITERI E MODALITÀ



- Perimetrazione area di intervento
- Area di concentrazione edilizia
- Verde pubblico
- Area pubblica
- Verde esistente da valorizzare
- P Parcheggio
- Collegamento pedonale attrezzato
- Piste ciclo - pedonali
- Ponte ciclo-pedonale sul Canale Villoresi
- Nodo viabilistico da definire

SCALA 1:2.000

C / INDICAZIONI E CRITERI DI RIFERIMENTO PROGETTUALI

Regole urbanistiche e ambientali COMPARTO B

Superficie territoriale = 19.758 mq

Con piano attuativo (PA)

Capacità edificatoria di base = 4.500 mq
 Capacità edificatoria di compensazione = 1.000 mq
 Capacità edificatoria totale = 5.500 mq

Con programma integrato di intervento (PII)

		ENTRO 24 MESI	ENTRO 48 MESI	DOPO 48 MESI
Capacità edificatoria di base	=	5.800 mq	5.150 mq	4.500 mq
Capacità edificatoria di compensazione	=	2.000 mq	2.000 mq	2.000 mq
Capacità edificatoria totale	=	7.800 mq	7.150 mq	6.500 mq

Parametri edilizi e ambientali

Rc = max 40%
 Rp = min 30%
 N° piani abitabili fuori terra = max 4 piani

E / FABBISOGNO INDOTTO DI AREE PUBBLICHE

Fabbisogno indotto di aree pubbliche

Aree a servizio di interesse pubblico: da determinare in funzione delle destinazioni previste

Cessione all'interno del perimetro

Quantità minima di aree a servizi da cedere = 3.700 mq

D / FUNZIONI PREVISTE

Funzioni principali

UT/1 - Attività direzionali
 UT/3 - Attività di servizio alle persone ed alle imprese. Laboratori e ricerca
 UTA/1 - Attrezzature ricettive

Funzioni compatibili

UC/1 - Commercio al dettaglio, esercizi di vicinato
 UC/7 - Pubblici esercizi
 UC/9 - Attività paracommerciali
 UM/2 - Attrezzature per la mobilità ciclabile e pedonale
 UM/3 - Parcheggi a raso e attrezzati

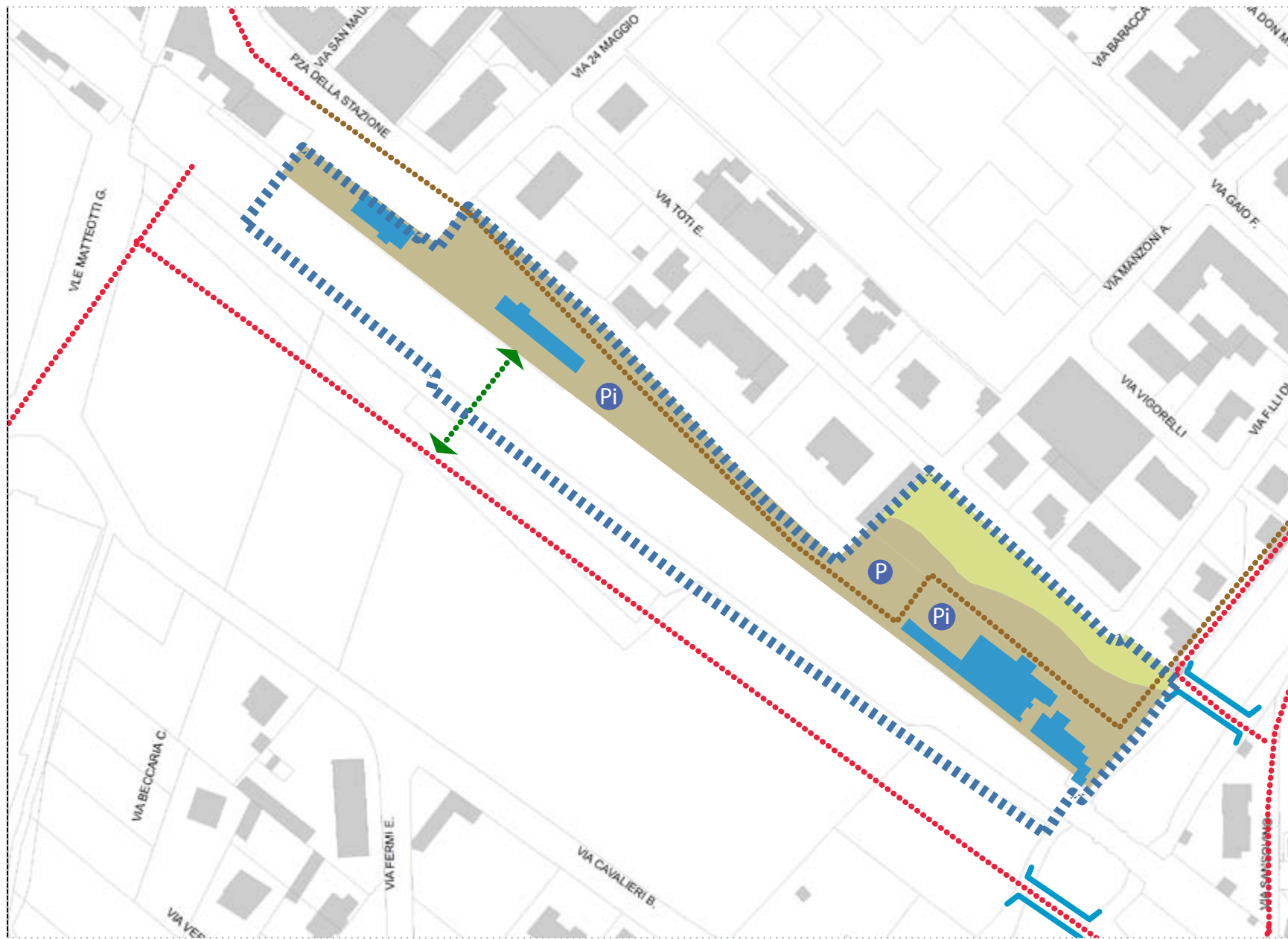
Funzioni non ammesse

UR - Uso Residenziale
 UP - Uso Primario
 US - Uso Secondario
 UT - Uso Terziario (escluse le funzioni principali)
 UC - Uso Commerciale (escluse le funzioni compatibili)
 UM - Uso Mobilità e parcheggi (escluse le funzioni compatibili)

F / PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. In sede di progettazione urbanistica si invita a definire modalità di coordinamento con l'ambito ATS4A per ciò che riguarda la continuità dei collegamenti ciclabili e pedonali a scavalco della ferrovia e la localizzazione del collegamento ciclabile e pedonale a scavalco del Canale Villoresi
2. Particolare attenzione dovrà essere dedicata agli aspetti relativi all'interscambio modale per pedoni, ciclisti e utenti del trasporto pubblico locale creando spazi e attrezzature adeguate.
3. In sede di piano attuativo dovrà essere attentamente valutata, ed integrata nella progettazione, la presenza di essenze arboree lungo via E. Toti, da mantenere e valorizzare.
4. I collegamenti e/o gli attraversamenti della linea ferroviaria dovranno essere preventivamente concordati con il gestore dell'infrastruttura R.F.I. spa

G / CRITERI E MODALITÀ



- Perimetrazione area di intervento
- Edificio da tutelare, valorizzare e salvaguardare
- Area di concentrazione edilizia
- Verde esistente da valorizzare
- Parcheggio
- Parcheggio interrato
- Piste ciclo - pedonali
- Percorsi pedonali
- Collegamento pedonale attrezzato
- Ponte ciclo-pedonale sul Canale Villoresi

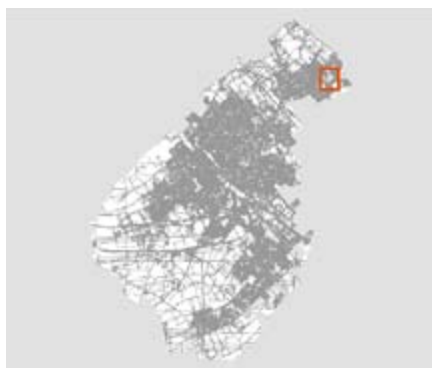
SCALA 1:2.000

A / OBIETTIVI E FINALITÀ

L'ambito di intervento si colloca nella parte nord del territorio, nella frazione di San Lorenzo, all'interno di una zona che vede la prevalenza di un tessuto consolidato a destinazione residenziale.

L'obiettivo dell'intervento è finalizzato a completare il tessuto urbano della frazione, mediante l'insediamento di funzioni residenziali, compatibili e coerenti con il tessuto esistente, in una zona completamente dotata di reti ed infrastrutture tecnologiche.

La fase di progettazione urbanistica dovrà prestare particolare attenzione alla qualità complessiva dell'intervento, oltre ad un corretto inserimento nel tessuto urbano esistente.



B / FOTO AEREA



C / INDICAZIONI E CRITERI DI RIFERIMENTO PROGETTUALI

Regole urbanistiche e ambientali

Superficie territoriale = 8.307mq

Con piano attuativo (PA)

Capacità edificatoria di base = 1.900 mq
 Capacità edificatoria di compensazione = 1.000 mq
 Capacità edificatoria totale = 2.900 mq

Con programma integrato di intervento (PII)

		ENTRO 24 MESI	ENTRO 48 MESI	DOPO 48 MESI
Capacità edificatoria di base	=	2.760 mq	2.330 mq	1.900 mq
Capacità edificatoria di compensazione	=	2.200 mq	2.200 mq	2.200 mq
Capacità edificatoria totale	=	4.960 mq	4.530 mq	4.100 mq

Parametri edilizi e ambientali

Rc = max 40%
 Rp = min 30%
 N° piani abitabili fuori terra = max 3 piani

E / FABBISOGNO INDOTTO DI AREE PUBBLICHE

Fabbisogno indotto di aree pubbliche

Aree a servizio di interesse pubblico: da determinare in funzione delle destinazioni previste

Cessione all'interno del perimetro

Quantità minima di aree a servizi da cedere = 1.600 mq

D / FUNZIONI PREVISTE

Funzioni principali - max 80%

UR - Uso Residenziale

Funzioni compatibili

UC/1 - Commercio al dettaglio, esercizi di vicinato
 UC/7 - Pubblici esercizi
 UC/9 - Attività paracommerciali
 UM - Uso Mobilità e parcheggi (escluso UM/4)
 UT/1 - Attività direzionali

Funzioni non ammesse

UP - Uso Primario
 US - Uso Secondario
 UT - Uso Terziario (escluse le funzioni compatibili)
 UTA - Uso Turistico - Alberghiero
 UC - Uso Commerciale (escluse le funzioni compatibili)

F / PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. È consentita la possibilità di realizzare edilizia residenziale convenzionata in una quota massima del 20% della SIp prevista per la funzione principale.
2. Le aree di interesse pubblico dovranno essere previste lungo via Novaro, garantendo nella parte sud dell'area la continuità di aree a verde pubblico.

G / CRITERI E MODALITÀ



- Perimetrazione area di intervento
- Area di concentrazione edilizia
- Area a verde pubblico
- Area pubblica
- P Parcheggio
- Interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica
- Piste ciclo - pedonali

SCALA 1:2.000

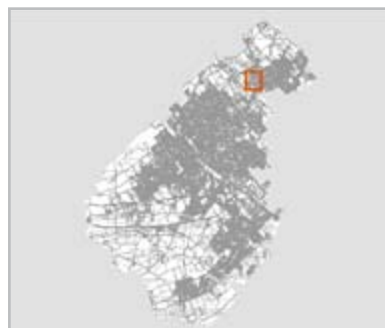
ARU_1 - VIA C. CORRENTI / VIA NOVARO

A / OBIETTIVI E FINALITÀ

L'area si colloca nella parte nord del territorio comunale, nella frazione di San Lorenzo, ed è attualmente occupata da edifici non utilizzati, destinati ad attività produttive, all'interno di un tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale.

L'obiettivo dell'intervento è finalizzato alla riqualificazione urbanistica ed ambientale, proponendo l'inserimento di funzioni compatibili con il tessuto urbano circostante, all'interno di un ambito dotato di reti e infrastrutture.

La fase di progettazione urbanistica dovrà prestare particolare attenzione alla qualità complessiva dell'intervento, oltre ad un corretto inserimento nel tessuto urbano esistente.



B / FOTO AEREA



C / INDICAZIONI E CRITERI DI RIFERIMENTO PROGETTUALI

Regole urbanistiche e ambientali

Superficie territoriale = 3.965 mq

Con piano attuativo (PA)

Capacità edificatoria di base = 1.400 mq
 Capacità edificatoria di compensazione = 500 mq
 Capacità edificatoria totale = 1.900 mq

Con programma integrato di intervento (PII)

		ENTRO 24 MESI	ENTRO 48 MESI	DOPO 48 MESI
Capacità edificatoria di base	=	2.120 mq	1.760 mq	1.400 mq
Capacità edificatoria di compensazione	=	1.000 mq	1.000 mq	1.000 mq
Capacità edificatoria totale	=	3.120 mq	2.760 mq	2.400 mq

Parametri edilizi e ambientali

Rc = max 40%
 Rp = min 30%
 N° piani abitabili fuori terra = max 3 piani

E / FABBISOGNO INDOTTO DI AREE PUBBLICHE

Fabbisogno indotto di aree pubbliche

Aree a servizio di interesse pubblico: da determinare in funzione delle destinazioni previste

Cessione all'interno del perimetro

Quantità minima di aree a servizi da cedere = 1.011 mq

D / FUNZIONI PREVISTE

Funzioni principali - max 80%

UR - Uso Residenziale

Funzioni compatibili

UC/1 - Commercio al dettaglio, esercizi di vicinato
 UC/7 - Pubblici esercizi
 UC/9 - Attività paracommerciali
 UM - Uso Mobilità e parcheggi (escluso UM/4)

Funzioni non ammesse

UP - Uso Primario
 US - Uso Secondario
 UT - Uso Terziario
 UTA - Uso Turistico - Alberghiero
 UC - Uso Commerciale (escluse le funzioni compatibili)

F / PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. È consentita la possibilità di realizzare edilizia residenziale convenzionata in una quota massima del 20% della SIp prevista per la funzione principale.
2. Trattandosi di area produttiva, dovranno essere rispettate tutte le indicazioni delle normative vigenti in materia ambientale, da documentare in sede di piano attuativo.
3. L'accesso all'area di intervento dovrà avvenire da via G.B. Vico, unitamente alla localizzazione di parcheggi pubblici.
4. Le aree a parcheggio dovranno essere opportunamente ombreggiate e mitigate attraverso la piantumazione di essenze arboree autoctone.

G / CRITERI E MODALITÀ



-  Perimetrazione area di intervento
-  Area di concentrazione edilizia
-  Area a verde pubblico
-  Area pubblica
-  Parcheggio
-  Accesso all'area di intervento
-  Interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica
-  Piste ciclo - pedonali

ARU_2 - VIA A. DE GASPERI

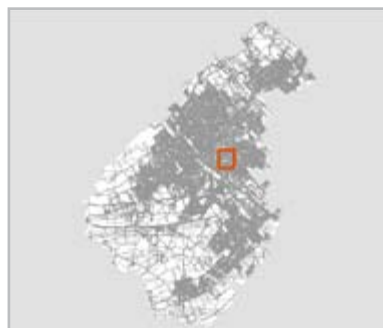
SCALA 1:2.000

A / OBIETTIVI E FINALITÀ

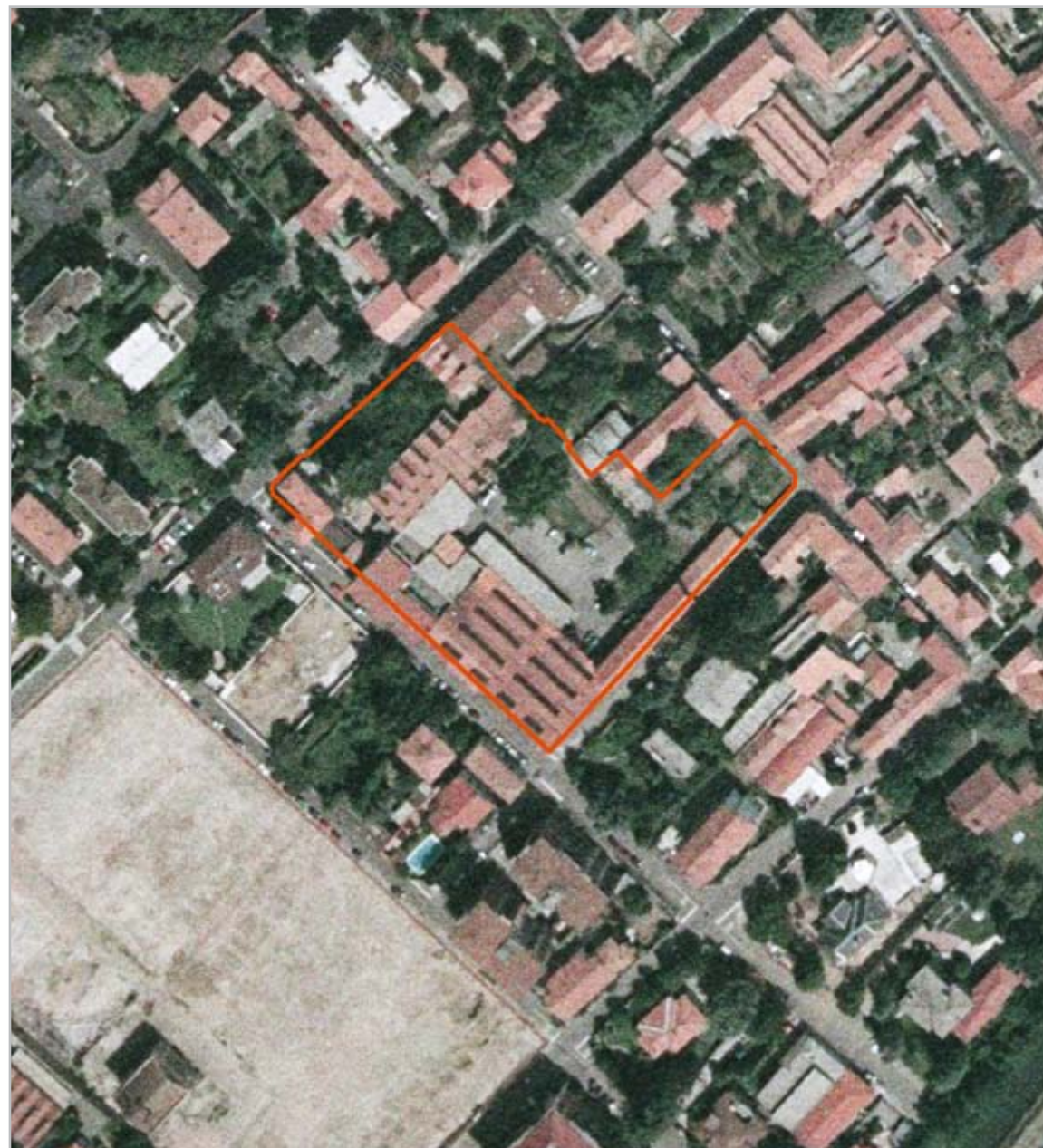
L'area si colloca nella parte centrale del territorio comunale, ed è attualmente occupata da edifici di dimensioni e caratteristiche non pienamente coerenti con il tessuto urbano circostante a prevalente destinazione residenziale.

L'obiettivo dell'intervento è finalizzato alla riqualificazione urbanistica ed ambientale, proponendo l'inserimento di funzioni compatibili con il tessuto urbano circostante, all'interno di un ambito dotato di reti, infrastrutture e servizi.

La fase di progettazione urbanistica dovrà prestare particolare attenzione alla qualità complessiva dell'intervento, oltre ad un corretto inserimento nel tessuto urbanistico dell'area centrale.



B / FOTO AEREA



C / INDICAZIONI E CRITERI DI RIFERIMENTO PROGETTUALI

Regole urbanistiche e ambientali

Superficie territoriale = 8.715 mq

Con piano attuativo (PA)

Capacità edificatoria di base = 3.000 mq
 Capacità edificatoria di compensazione = 1.500 mq
 Capacità edificatoria totale = 4.500 mq

Con programma integrato di intervento (PII)

		ENTRO 24 MESI	ENTRO 48 MESI	DOPO 48 MESI
Capacità edificatoria di base	=	4.800 mq	3.900 mq	3.000 mq
Capacità edificatoria di compensazione	=	3.000 mq	3.000 mq	3.000 mq
Capacità edificatoria totale	=	7.800 mq	6.900 mq	6.000 mq

Parametri edilizi e ambientali

Rc = max 40%
 Rp = min 30%
 N° piani abitabili fuori terra = max 4 piani

E / FABBISOGNO INDOTTO DI AREE PUBBLICHE

Fabbisogno indotto di aree pubbliche

Aree a servizio di interesse pubblico: da determinare in funzione delle destinazioni previste

Cessione all'interno del perimetro

Quantità minima di aree a servizi da cedere = 2.394 mq

D / FUNZIONI PREVISTE

Funzioni principali - max 80%

UR - Uso Residenziale

Funzioni compatibili

UC/1 - Commercio al dettaglio, esercizi di vicinato
 UC/7 - Pubblici esercizi
 UC/9 - Attività paracommerciali
 UM - Uso Mobilità e parcheggi (escluso UM/4)

Funzioni non ammesse

UP - Uso Primario
 US - Uso Secondario
 UT - Uso Terziario
 UTA - Uso Turistico - Alberghiero
 UC - Uso Commerciale (escluse le funzioni compatibili)

F / PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. È consentita la possibilità di realizzare edilizia residenziale convenzionata in una quota massima del 20% della SIp prevista per la funzione principale.
2. Trattandosi di area produttiva, dovranno essere rispettate tutte le indicazioni delle normative vigenti in materia ambientale, da documentare in sede di piano attuativo.
3. I parcheggi pubblici che dovranno essere posizionati lungo la strada di collegamento tra via Don Minzoni e via A. da Giussano.
4. Le aree a parcheggio pubblico dovranno essere opportunamente ombreggiate e mitigate attraverso la piantumazione di essenze arboree autoctone.
5. Per gli edifici esistenti classificati come A1 - Edifici vincolati e di pregio storico-architettonico e ambientale, dovranno essere rispettate le modalità di intervento previste dalle norme del Piano delle Regole, orientate a tutelare, salvaguardare e valorizzare gli edifici indicati.

6 / CRITERI E MODALITÀ



- Perimetrazione area di intervento
- Edificio da tutelare, valorizzare e salvaguardare
- Area di concentrazione edilizia
- Area a verde pubblico
- Area pubblica
- P Parcheggio
- Interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica
- Piste ciclo - pedonali

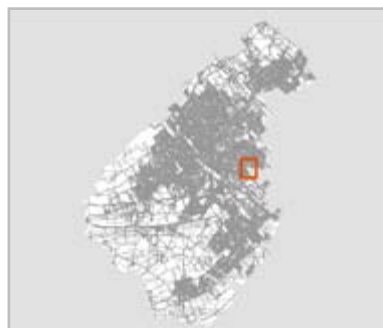
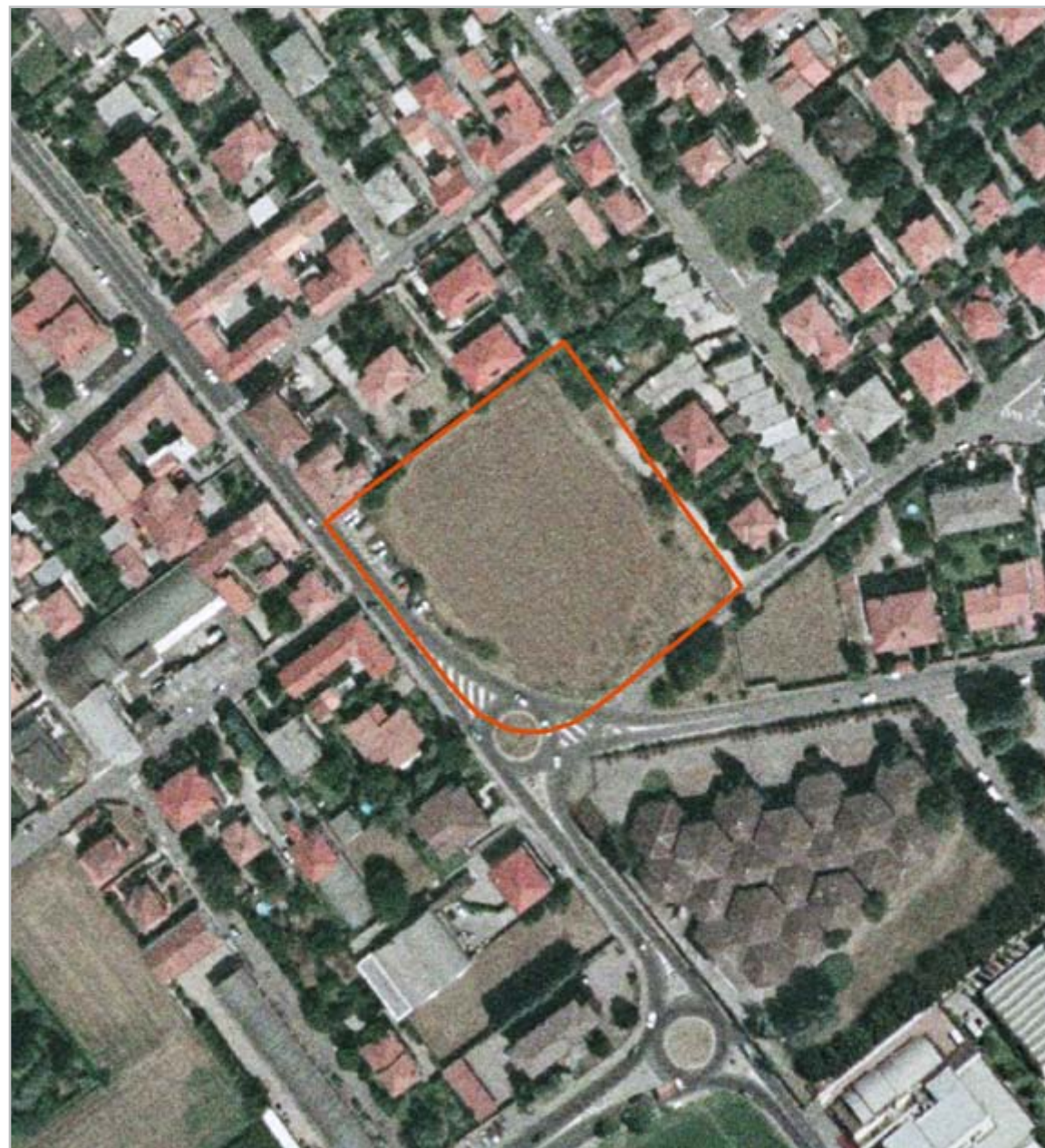
ARU_3 - VIA DON MINZONI

A / OBIETTIVI E FINALITÀ

L'area si colloca nella parte centrale del territorio comunale, al limite est, ed è attualmente libera da edifici, inserita all'interno di un tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale.

L'obiettivo dell'intervento è finalizzato a completare il tessuto consolidato, proponendo l'inserimento di funzioni compatibili con il territorio circostante, all'interno di un ambito dotato di reti, infrastrutture e servizi.

La fase di progettazione urbanistica dovrà prestare particolare attenzione alla qualità complessiva dell'intervento, oltre ad un corretto inserimento nel tessuto circostante.

**B / FOTO AEREA**

C / INDICAZIONI E CRITERI DI RIFERIMENTO PROGETTUALI**Regole urbanistiche e ambientali**

Superficie territoriale = 7.745 mq

Con piano attuativo (PA)

Capacità edificatoria di base = 1.850 mq

Capacità edificatoria di compensazione = 650 mq

Capacità edificatoria totale = 2.500 mq

Con programma integrato di intervento (PII)

		ENTRO 24 MESI	ENTRO 48 MESI	DOPO 48 MESI
Capacità edificatoria di base	=	2.530 mq	2.190 mq	1.850 mq
Capacità edificatoria di compensazione	=	1.850 mq	1.850 mq	1.850 mq
Capacità edificatoria totale	=	4.380 mq	4.040 mq	3.700 mq

Parametri edilizi e ambientali

Rc = max 40%

Rp = min 30%

N° piani abitabili fuori terra = max 3 piani

E / FABBISOGNO INDOTTO DI AREE PUBBLICHE**Fabbisogno indotto di aree pubbliche**

Aree a servizio di interesse pubblico: da determinare in funzione delle destinazioni previste

Cessione all'interno del perimetro

Quantità minima di aree a servizi da cedere = 1.350 mq

D / FUNZIONI PREVISTE**Funzioni principali - max 80%**

UR - Uso Residenziale

Funzioni compatibili

UC/1 - Commercio al dettaglio, esercizi di vicinato

UC/7 - Pubblici esercizi

UC/9 - Attività paracommerciali

UM - Uso Mobilità e parcheggi (escluso UM/4)

Funzioni non ammesse

UP - Uso Primario

US - Uso Secondario

UT - Uso Terziario

UTA - Uso Turistico - Alberghiero


UC - Uso Commerciale (escluse le funzioni compatibili)

F / PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. È consentita la possibilità di realizzare edilizia residenziale convenzionata in una quota massima del 20% della Slp prevista per la funzione principale.
2. In sede di PII e/o piano attuativo verrà definita la collocazione ottimale dell'accesso all'area, anche in funzione delle caratteristiche della rete viabilistica esistente.
3. Le aree a parcheggio pubblico dovranno essere opportunamente ombreggiate e mitigate attraverso la piantumazione di essenze arboree autoctone.

6 / CRITERI E MODALITÀ



-  Perimetrazione area di intervento
-  Area di concentrazione edilizia
-  Area a verde pubblico
-  Parcheggio
-  Interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica

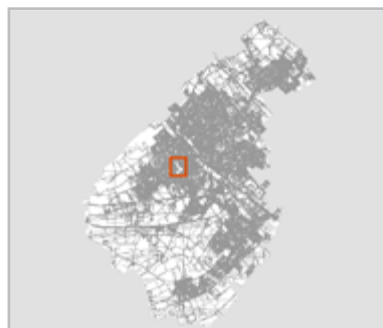
SCALA 1:2.000

A / OBIETTIVI E FINALITÀ

L'area si colloca nella parte ovest del territorio comunale, ed è attualmente libera da edifici, inserita all'interno di un tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale.

L'obiettivo dell'intervento è finalizzato a completare il tessuto consolidato, proponendo l'inserimento di funzioni compatibili con il territorio circostante, all'interno di un ambito dotato di reti, infrastrutture e servizi.

La fase di progettazione urbanistica dovrà prestare particolare attenzione alla qualità complessiva dell'intervento, oltre ad un corretto inserimento nel tessuto circostante, mantenendo l'attuale dotazione di spazi di uso pubblico (campo da calcio).



B / FOTO AEREA



C / INDICAZIONI E CRITERI DI RIFERIMENTO PROGETTUALI

Regole urbanistiche e ambientali

Superficie territoriale = 20.520 mq

Con piano attuativo (PA)

Capacità edificatoria di base = 5.000 mq
Capacità edificatoria di compensazione = 1.600 mq
Capacità edificatoria totale = 6.600 mq

Con programma integrato di intervento (PII)

		ENTRO 24 MESI	ENTRO 48 MESI	DOPO 48 MESI
Capacità edificatoria di base	=	6.600 mq	5.800 mq	5.000 mq
Capacità edificatoria di compensazione	=	3.000 mq	3.000 mq	3.000 mq
Capacità edificatoria totale	=	9.600 mq	8.800 mq	8.000 mq

Parametri edilizi e ambientali

Rc = max 40%
Rp = min 30%
N° piani abitabili fuori terra = max 3 piani

E / FABBISOGNO INDOTTO DI AREE PUBBLICHE

Fabbisogno indotto di aree pubbliche

Aree a servizio di interesse pubblico: da determinare in funzione delle destinazioni previste

Cessione all'interno del perimetro

Quantità minima di aree a servizi da cedere = 6.400 mq

D / FUNZIONI PREVISTE

Funzioni principali - max 80%

UR - Uso Residenziale

Funzioni compatibili

UC/1 - Commercio al dettaglio, esercizi di vicinato

UC/7 - Pubblici esercizi

UC/9 - Attività paracommerciali

UM - Uso Mobilità e parcheggi (escluso UM/4)

Funzioni non ammesse

UP - Uso Primario

US - Uso Secondario

UT - Uso Terziario

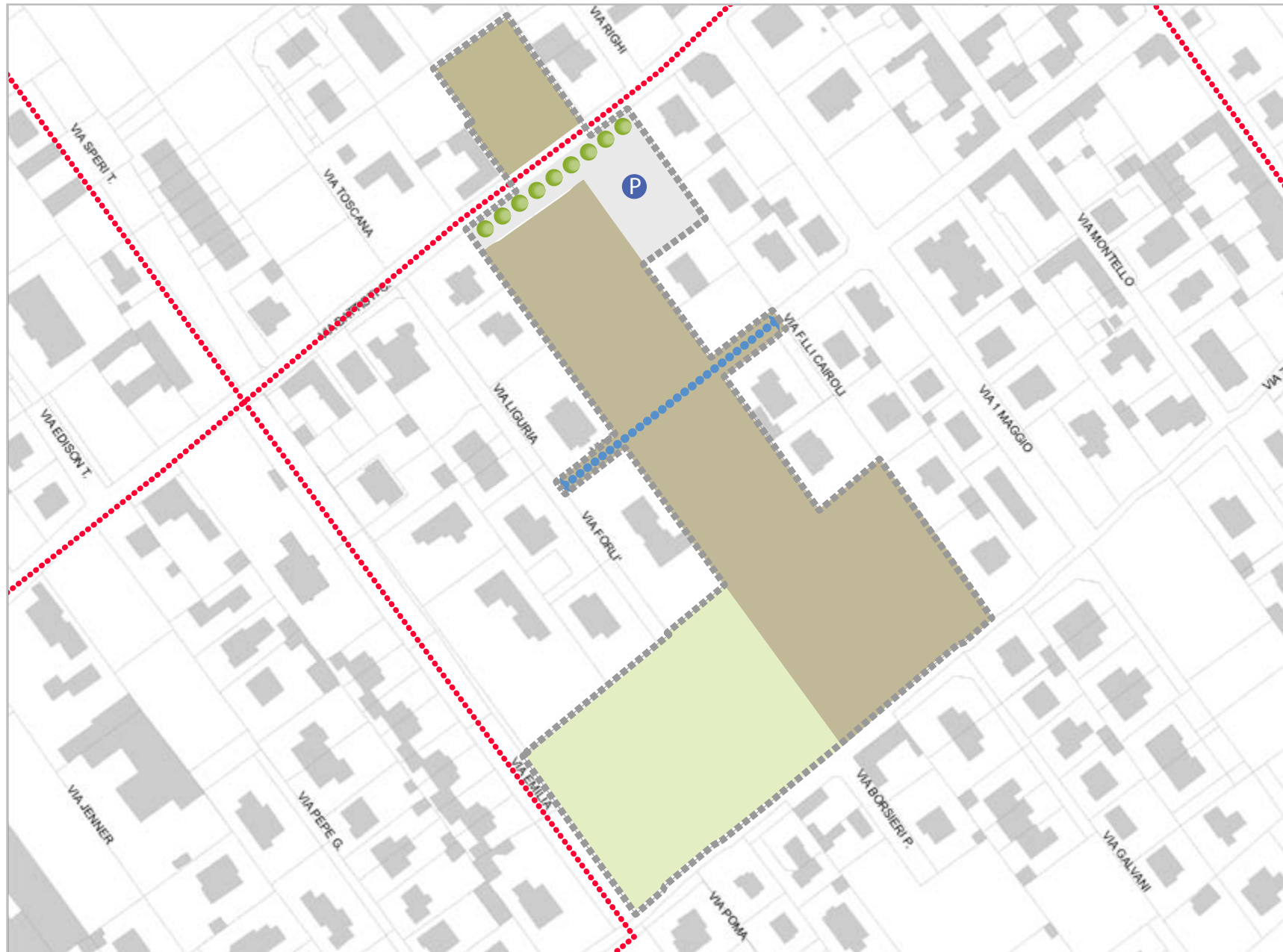
UTA - Uso Turistico - Alberghiero

UC - Uso Commerciale (escluse le funzioni compatibili)

F / PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. È consentita la possibilità di realizzare edilizia residenziale convenzionata in una quota massima del 20% della SIp prevista per la funzione principale.
2. Lungo via C. Battisti dovrà essere garantito lo spazio per la realizzazione del percorso ciclo-pedonale previsto dal piano.
3. Le aree a parcheggio pubblico dovranno essere localizzate in più punti ed essere opportunamente ombreggiate e mitigate attraverso la piantumazione di essenze arboree autotone.
4. In sede di pianificazione attuativa verrà valutata la necessità di realizzazione della viabilità locale di collegamento tra via Forlì/via Liguria e via F.lli Cairoli.
5. In sede di pianificazione attuativa dovrà essere conservata l'area lungo via Zanella attualmente destinata al gioco dei ragazzi.

G / CRITERI E MODALITÀ



- Perimetrazione area di intervento
- Area di concentrazione edilizia
- Area a verde pubblico
- Area pubblica
- Parcheggio
- Interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica
- Piste ciclo - pedonali
- Nuovo tratto di viabilità locale

ARU_5 - NORD DI VIA ZANELLA

SCALA 1:2.000

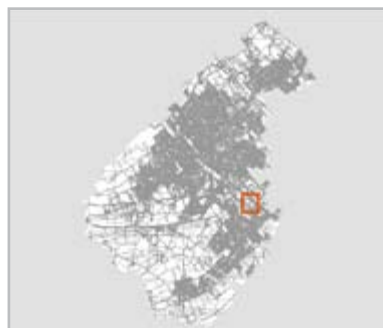
A / OBIETTIVI E FINALITÀ

L'area si colloca nella parte est del territorio comunale, a sud della linea ferroviaria, in un contesto che vede la presenza di un tessuto destinato ad attività economiche.

L'obiettivo dell'intervento proposto dal piano è quello di consentire l'insediamento di un mix variegato di attività e funzioni di carattere economico, anche legate a settori innovativi, ed in grado di generare una serie di attività indotte, oltre alla crescita, allo sviluppo e al rinnovo del settore delle attività economiche presenti sul territorio comunale.

La fase di progettazione urbanistica unitaria dovrà proporre interventi coerenti con il tessuto esistente, anche attraverso modalità di intervento articolate, compreso il recupero/ristrutturazione/rifunzionalizzazione degli edifici esistenti, privilegiando comunque l'inserimento di edifici multipiano, oltre a riqualificare e valorizzare la presenza di elementi con funzione ecologica e ambientale.

B / FOTO AEREA



C / INDICAZIONI E CRITERI DI RIFERIMENTO PROGETTUALI

Regole urbanistiche e ambientali

Superficie territoriale = 27.326 mq

Con piano attuativo (PA)

Capacità edificatoria di base = 14.500 mq

Capacità edificatoria di compensazione = - mq

Capacità edificatoria totale = 14.500 mq

Con programma integrato di intervento (PII)

		ENTRO 24 MESI	ENTRO 48 MESI	DOPO 48 MESI
Capacità edificatoria di base	=	19.300 mq	16.900 mq	14.500 mq
Capacità edificatoria di compensazione	=	1.500 mq	1.500 mq	1.500 mq
Capacità edificatoria totale	=	20.800 mq	18.400 mq	16.000 mq

Parametri edilizi e ambientali

Rc = max 60%

Rp = min 15%

Altezza edifici = max 18 mt fuori terra

E / FABBISOGNO INDOTTO DI AREE PUBBLICHE

Fabbisogno indotto di aree pubbliche

Aree a servizio di interesse pubblico: da determinare in funzione delle destinazioni previste

Cessione all'interno del perimetro

Quantità minima di aree a servizi da cedere = 4.350 mq

D / FUNZIONI PREVISTE

Funzioni principali

UT - Uso Terziario

US/1 - Industria e artigianato

Funzioni compatibili

UTA/1 - Attrezzature Ricettive

UC/7 - Pubblici esercizi e attività di intrattenimento e di prossimità

UC/8 - Pubblici esercizi e attività di intrattenimento di rilevanza locale

UC/9 - Attività paracommerciali

UM - Uso Mobilità e parcheggi (escluso UM/4)

Funzioni non ammesse

UR - Uso Residenziale

UP - Uso Primario

US - Uso Secondario (escluse le funzioni compatibili)

UC - Uso Commerciale (escluse le funzioni compatibili)

F / PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Particolare attenzione dovrà essere posta alla valutazione degli effetti indotti dalle attività che si insedieranno, soprattutto in tema di traffico e mobilità.
2. E' obiettivo dell'intervento aumentare la presenza di aree verdi e di superficie drenante, al fine di migliorare la qualità ambientale dell'ambito.
3. Trattandosi di area produttiva, dovranno essere rispettate tutte le indicazioni delle normative vigenti in materia ambientale, da documentare in sede di piano attuativo.
4. Da valutare la possibilità di riqualificazione ambientale del lato nord/ovest anche in relazione al progetto di potenziamento della linea ferroviaria e alla sistemazione dell'attuale Canale secondario Villoresi.
5. In presenza di interventi di modifica degli edifici esistenti in prossimità della linea ferroviaria, dovrà essere effettuata una preventiva verifica di dettaglio con il gestore dell'infrastruttura R.F.I. spa.

G / CRITERI E MODALITÀ



- Perimetrazione area di intervento
- Area di concentrazione edilizia
- Area pubblica
- Area a verde pubblico
- Parcheggio
- Piste ciclo - pedonali
- Interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica

ARU_6 - VIA ISONZO

SCALA 1:2.000

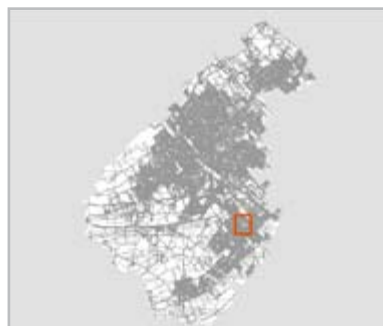
A / OBIETTIVI E FINALITÀ

L'area si colloca nella parte est del territorio comunale, nella frazione di Villastanza, ed è attualmente occupata da edifici di dimensioni e caratteristiche non coerenti con il tessuto urbano circostante, a prevalente destinazione residenziale,

L'obiettivo dell'intervento è finalizzato alla riqualificazione urbanistica e ambientale dell'area, proponendo l'inserimento di funzioni compatibili con il tessuto urbano circostante, all'interno di un ambito dotato di reti, infrastrutture e servizi, che, il piano propone in significativo potenziamento/miglioramento.

La fase di progettazione urbanistica dovrà prestare particolare attenzione alla qualità complessiva dell'intervento, oltre ad un corretto inserimento nel tessuto circostante.

B / FOTO AEREA



C / INDICAZIONI E CRITERI DI RIFERIMENTO PROGETTUALI

Regole urbanistiche e ambientali

Superficie territoriale = 8.395 mq

Con piano attuativo (PA)

Capacità edificatoria di base = 3.700 mq
 Capacità edificatoria di compensazione = 1.100 mq
 Capacità edificatoria totale = 4.800 mq

Con programma integrato di intervento (PII)

		ENTRO 24 MESI	ENTRO 48 MESI	DOPO 48 MESI
Capacità edificatoria di base	=	5.820 mq	4.860 mq	3.700 mq
Capacità edificatoria di compensazione	=	2.100 mq	2.100 mq	2.100 mq
Capacità edificatoria totale	=	7.920 mq	6.960 mq	5.800 mq

Parametri edilizi e ambientali

Rc = max 40%
 Rp = min 30%
 N° piani abitabili fuori terra = max 3 piani

E / FABBISOGNO INDOTTO DI AREE PUBBLICHE

Fabbisogno indotto di aree pubbliche

Aree a servizio di interesse pubblico: da determinare in funzione delle destinazioni previste

Cessione all'interno del perimetro

Quantità minima di aree a servizi da cedere = 2.350 mq

D / FUNZIONI PREVISTE

Funzioni principali - max 80%

UR - Uso Residenziale

Funzioni compatibili

UC/1 - Commercio al dettaglio, esercizi di vicinato
 UC/7 - Pubblici esercizi
 UC/9 - Attività paracommerciali
 UM - Uso Mobilità e parcheggi (escluso UM/4)

Funzioni non ammesse

UP - Uso Primario
 US - Uso Secondario
 UT - Uso Terziario
 UTA - Uso Turistico - Alberghiero
 UC - Uso Commerciale (escluse le funzioni compatibili)

F / PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. È consentita la possibilità di realizzare edilizia residenziale convenzionata in una quota massima del 20% della SIp prevista per la funzione principale.
2. Trattandosi di area produttiva, dovranno essere rispettate tutte le indicazioni delle normative vigenti in materia ambientale, da documentare in sede di piano attuativo.
3. Le aree a parcheggio dovranno essere opportunamente ombreggiate e mitigate attraverso la piantumazione di essenze arboree autoctone.

6 / CRITERI E MODALITÀ



-  Perimetrazione area di intervento
-  Area di concentrazione edilizia
-  Area a verde pubblico
-  Parcheggio
-  Accesso all'area di intervento
-  Interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica
-  Piste ciclo - pedonali

SCALA 1:2.000

ARU_7 - VIA GORIZIA

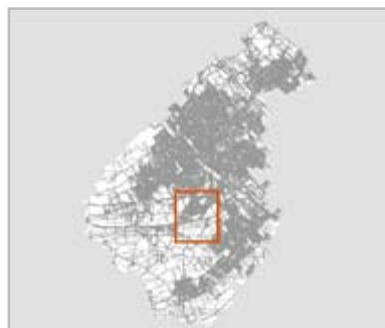
A / OBIETTIVI E FINALITÀ

L'area si colloca nella parte sud del territorio comunale in località Calara, si affaccia lungo il canale Villoresi, ed è attualmente in parte libera (quale previsione non attuata del PRG) e in parte occupata da edifici destinati ad attività produttive, non pienamente coerenti con il tessuto urbano circostante, a prevalente destinazione residenziale.

L'intervento si propone di raggiungere due obiettivi strategici:

- procedere alla riqualificazione urbanistica e ambientale, proponendo l'inserimento di funzioni compatibili con il tessuto urbano circostante;
- completare la realizzazione dell'asse verde a nord del Canale Villoresi, attraverso la creazione di un parco urbano lineare da via Cavalieri a via Vela.

Considerando la dimensione dell'area, la localizzazione e le caratteristiche paesaggistiche e ambientali, la fase di progettazione urbanistica dovrà prestare particolare attenzione alla qualità complessiva dell'intervento, ad un corretto inserimento nel tessuto circostante, oltre ad una valorizzazione ambientale e paesaggistica delle aree pubbliche che si affacciano lungo il Canale Villoresi, quale elemento portante della Rete Ecologica Comunale.



C / INDICAZIONI E CRITERI DI RIFERIMENTO PROGETTUALI

Regole urbanistiche e ambientali

Superficie territoriale = 60.718 mq

Con piano attuativo (PA)

Capacità edificatoria di base = 9.900 mq
 Capacità edificatoria di compensazione = - mq
 Capacità edificatoria totale = 9.900 mq

Con programma integrato di intervento (PII)

		ENTRO 24 MESI	ENTRO 48 MESI	DOPO 48 MESI
Capacità edificatoria di base	=	12.100 mq	11.000 mq	9.900 mq
Capacità edificatoria di compensazione	=	2.000 mq	2.000 mq	2.000 mq
Capacità edificatoria totale	=	14.100 mq	13.000 mq	11.900 mq

Parametri edilizi e ambientali

Rc = max 40%
 Rp = min 30%
 N° piani abitabili fuori terra = max 3 piani

E / FABBISOGNO INDOTTO DI AREE PUBBLICHE

Fabbisogno indotto di aree pubbliche

Aree a servizio di interesse pubblico: da determinare in funzione delle destinazioni previste

Cessione all'interno del perimetro

Quantità minima di aree a servizi da cedere = 35.000 mq

D / FUNZIONI PREVISTE

Funzioni principali - max 80%

UR - Uso Residenziale

Funzioni compatibili

UC/1 - Commercio al dettaglio, esercizi di vicinato
 UC/7 - Pubblici esercizi
 UC/9 - Attività paracommerciali
 UM - Uso Mobilità e parcheggi (escluso UM/4)

Funzioni non ammesse

UP - Uso Primario
 US - Uso Secondario
 UT - Uso Terziario
 UTA - Uso Turistico - Alberghiero
 UC - Uso Commerciale (escluse le funzioni compatibili)

F / PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. È consentita la possibilità di realizzare edilizia residenziale convenzionata in una quota massima del 20% della SIp prevista per la funzione principale.
2. Trattandosi di area parzialmente produttiva, dovranno essere rispettate tutte le indicazioni delle normative vigenti in materia ambientale, da documentare in sede di piano attuativo.
3. Le piste ciclabili in progetto dovranno essere realizzate in rete con quelle esistenti.
4. La sistemazione delle aree a verde previste lungo il Canale Villoresi dovrà essere finalizzata alla valorizzazione della loro funzione ambientale e paesaggistica, nel rispetto delle indicazioni contenute nel PGT e nel PTCP della Provincia di Milano.
5. Le aree a parcheggio a raso dovranno essere opportunamente ombreggiate e mitigate attraverso la piantumazione di essenze arboree autoctone.
6. Con l'Amministrazione Comunale dovrà essere concordato apposito progetto di valorizzazione delle aree pubbliche previste lungo il Canale Villoresi.
7. È assegnata una capacità edificatoria di base aggiuntiva pari al 10%, per le aree che attualmente ospitano attività produttive.

G / CRITERI E MODALITÀ



SCALA 1:3.000

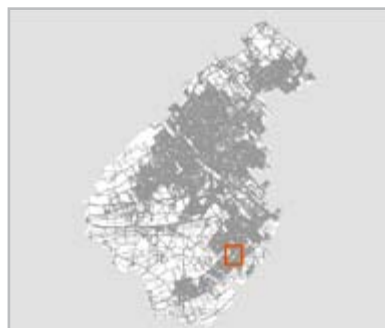
ARU_8 - VIA MANTEGNA

A / OBIETTIVI E FINALITÀ

L'area si colloca nella parte sud - est del territorio comunale, nella frazione di Villastanza, ed è attualmente libera da edifici, all'interno di un tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale.

L'obiettivo dell'intervento è finalizzato al completamento del tessuto edificato esistente, con l'inserimento di funzioni compatibili, all'interno di un ambito dotato di reti, infrastrutture e servizi.

La fase di progettazione urbanistica dovrà prestare particolare attenzione alla qualità complessiva dell'intervento, oltre ad un corretto inserimento nel tessuto circostante.



C / INDICAZIONI E CRITERI DI RIFERIMENTO PROGETTUALI

Regole urbanistiche e ambientali

Superficie territoriale = 8.693 mq

Con piano attuativo (PA)

Capacità edificatoria di base = 2.200 mq
Capacità edificatoria di compensazione = 600 mq
Capacità edificatoria totale = 2.800 mq

Con programma integrato di intervento (PII)

		ENTRO 24 MESI	ENTRO 48 MESI	DOPO 48 MESI
Capacità edificatoria di base	=	2.920 mq	2.560 mq	2.200 mq
Capacità edificatoria di compensazione	=	1.300 mq	1.300 mq	1.300 mq
Capacità edificatoria totale	=	4.220 mq	3.860 mq	3.500 mq

Parametri edilizi e ambientali

Rc = max 40%
Rp = min 30%
N° piani abitabili fuori terra = max 3 piani

E / FABBISOGNO INDOTTO DI AREE PUBBLICHE

Fabbisogno indotto di aree pubbliche

Aree a servizio di interesse pubblico: da determinare in funzione delle destinazioni previste

Cessione all'interno del perimetro

Quantità minima di aree a servizi da cedere = 1.543 mq

D / FUNZIONI PREVISTE

Funzioni principali - max 80%

UR - Uso Residenziale

Funzioni compatibili

UC/1 - Commercio al dettaglio, esercizi di vicinato

UC/7 - Pubblici esercizi

UC/9 - Attività paracommerciali

UM - Uso Mobilità e parcheggi (escluso UM/4)

Funzioni non ammesse

UP - Uso Primario

US - Uso Secondario

UT - Uso Terziario

UTA - Uso Turistico - Alberghiero

UC - Uso Commerciale (escluse le funzioni compatibili)

F / PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. È consentita la possibilità di realizzare edilizia residenziale convenzionata in una quota massima del 20% della SIp prevista per la funzione principale.
2. Le aree a parcheggio a raso dovranno essere opportunamente ombreggiate e mitigate attraverso la piantumazione di essenze arboree autoctone.
3. Dovrà essere valutata la possibilità di un collegamento pedonale in direzione nord (verso via G. Bruno)

6 / CRITERI E MODALITÀ



-  Perimetrazione area di intervento
-  Area di concentrazione edilizia
-  Area a verde pubblico
-  Parcheggio
-  Interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica
-  Piste ciclo - pedonali

SCALA 1:3.500

ARU_9 - VIA SAN MARTINO

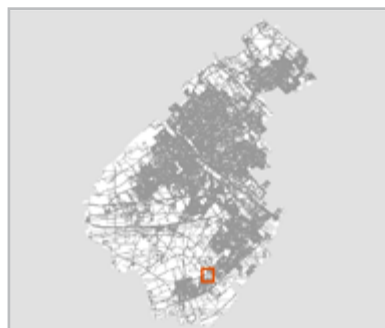
A / OBIETTIVI E FINALITÀ

L'area si colloca nella parte sud del territorio comunale, nella frazione di Villapia, ed è attualmente in parte libera ed in parte edificata, mentre il tessuto urbano circostante è prevalentemente a destinazione residenziale. Si evidenzia nella parte nord, l'area è interessata dal passaggio del nuovo derivatore del Canale Villoresi.

L'intervento si propone di raggiungere due obiettivi strategici:

- procedere ad una riqualificazione urbanistica ed ambientale, proponendo l'inserimento di funzioni compatibili con il tessuto urbano circostante;
- completare la realizzazione dell'asse verde di attraversamento della frazione di Villapia, in corrispondenza del nuovo derivatore Villoresi (varco Villoresi/Roccolo).

Considerando la localizzazione e le caratteristiche paesaggistiche e ambientali, la fase di progettazione urbanistica dovrà prestare particolare attenzione alla qualità complessiva dell'intervento, ad un corretto inserimento nel tessuto circostante, oltre ad una valorizzazione delle aree pubbliche lungo il derivatore Villoresi che dovranno svolgere una funzione ambientale e paesaggistica.



C / INDICAZIONI E CRITERI DI RIFERIMENTO PROGETTUALI**Regole urbanistiche e ambientali**

Superficie territoriale = 15.720 mq

Con piano attuativo (PA)

Capacità edificatoria di base = 3.300 mq

Capacità edificatoria di compensazione = 1.400 mq

Capacità edificatoria totale = 4.700 mq

Con programma integrato di intervento (PII)

		ENTRO 24 MESI	ENTRO 48 MESI	DOPO 48 MESI
Capacità edificatoria di base	=	4.540 mq	3.920 mq	3.300 mq
Capacità edificatoria di compensazione	=	2.900 mq	2.900 mq	2.900 mq
Capacità edificatoria totale	=	7.440 mq	6.820 mq	6.200 mq

Parametri edilizi e ambientali

Rc = max 40%

Rp = min 30%

N° piani abitabili fuori terra = max 4 piani

E / FABBISOGNO INDOTTO DI AREE PUBBLICHE**Fabbisogno indotto di aree pubbliche**

Aree a servizio di interesse pubblico: da determinare in funzione delle destinazioni previste

Cessione all'interno del perimetro

Quantità minima di aree a servizi da cedere = 7.800 mq

D / FUNZIONI PREVISTE**Funzioni principali - max 80%**

UR - Uso Residenziale

Funzioni compatibili

UC/1 - Commercio al dettaglio, esercizi di vicinato

UC/7 - Pubblici esercizi

UC/9 - Attività paracommerciali

UM - Uso Mobilità e parcheggi (escluso UM/4)

Funzioni non ammesse

UP - Uso Primario

US - Uso Secondario

UT - Uso Terziario

UTA - Uso Turistico - Alberghiero

UC - Uso Commerciale (escluse le funzioni compatibili)

F / PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. È consentita la possibilità di realizzare edilizia residenziale convenzionata in una quota massima del 20% della SIp prevista per la funzione principale.
2. Le piste ciclabili in progetto dovranno essere realizzate in rete con quelle esistenti.
3. Le aree a parcheggio a raso dovranno essere opportunamente ombreggiate e mitigate attraverso la piantumazione di essenze arboree autoctone.
4. L'accesso all'area di intervento dovrà essere previsto a nord-ovest di via Tolmezzo, attraverso la realizzazione di un nuovo tratto di viabilità di interesse locale.
5. Con l'Amministrazione Comunale dovrà essere concordato un opportuno progetto di valorizzazione delle aree pubbliche previste lungo il derivatore del Canale Villoresi, anche in relazione al tracciato dell'intero nuovo canale artificiale.
6. Particolare attenzione dovrà essere posta alla progettazione del lato ovest che confina con aree agricole per ciò che riguarda la viabilità di accesso, i parcheggi pubblici, la viabilità agro - silvo - pastorale e la creazione di idonee misure di mitigazione dei bordi urbani.
7. E' previsto, ed anche auspicato, il coordinamento nella progettazione urbanistica, ed eventualmente nell'attuazione, con l'ambito AR11.
8. La presenza del varco ecologico della rete comunale prevede una particolare attenzione nella valutazione di un coerente inserimento ambientale e paesaggistico;
9. in virtù della presenza, all'interno dell'ambito del nuovo Canale Derivatore del Villoresi, in sede di elaborazione del piano attuativo dovrà essere effettuata una preventiva verifica di dettaglio con il gestore dell'infrastruttura Consorzio Est Ticino Villoresi

6 / CRITERI E MODALITÀ



- Perimetrazione area di intervento
- Area di concentrazione edilizia
- Area a verde pubblico
- Area pubblica
- P Parcheggio
- Interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica
- Piste ciclo - pedonali
- Viabilità agro-silvo-pastorale
- Viabilità agro-silvo-pastorale in previsione
- Canale Derivatore in previsione
- Varco lungo il Canale Derivatore Villoresi
- Nuovo tratto di viabilità locale

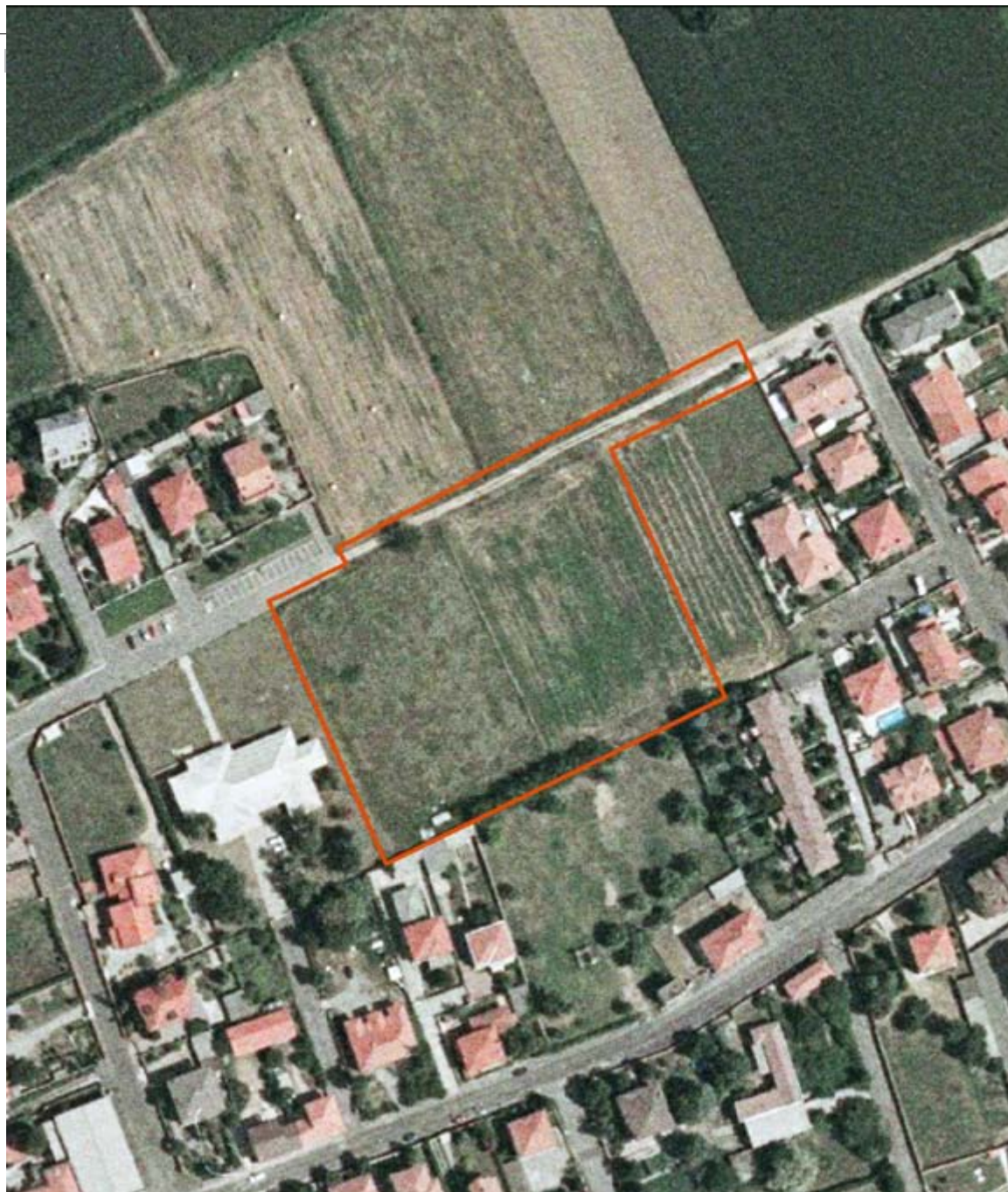
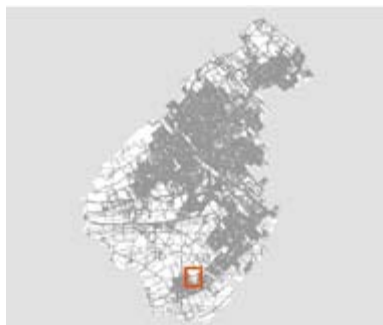
SCALA 1:2.000

A / OBIETTIVI E FINALITÀ

L'area si colloca nella parte sud del territorio comunale, nella frazione di Villapia, ed è attualmente libera e il tessuto urbano circostante è prevalentemente a destinazione residenziale.

L'obiettivo dell'intervento è finalizzato al completamento del tessuto edificato esistente, con l'inserimento di funzioni compatibili, all'interno di un ambito dotato di reti, infrastrutture e servizi.

Considerando la localizzazione e le caratteristiche ambientali, la fase di progettazione urbanistica dovrà prestare particolare attenzione alla qualità complessiva dell'intervento, ad un corretto inserimento nel tessuto circostante e nelle relazioni con le aree agricole, a nord ovest dell'ambito.



C / INDICAZIONI E CRITERI DI RIFERIMENTO PROGETTUALI

Regole urbanistiche e ambientali

Superficie territoriale = 13.832 mq

Con piano attuativo (PA)

Capacità edificatoria di base = 3.100 mq
 Capacità edificatoria di compensazione = 1.450 mq
 Capacità edificatoria totale = 4.550 mq

Con programma integrato di intervento (PII)

		ENTRO 24 MESI	ENTRO 48 MESI	DOPO 48 MESI
Capacità edificatoria di base	=	4.300 mq	3.700 mq	3.100 mq
Capacità edificatoria di compensazione	=	2.900 mq	2.900 mq	2.900 mq
Capacità edificatoria totale	=	7.200 mq	6.600 mq	6.000 mq

Parametri edilizi e ambientali

Rc = max 40%
 Rp = min 30%
 N° piani abitabili fuori terra = max 4 piani

E / FABBISOGNO INDOTTO DI AREE PUBBLICHE

Fabbisogno indotto di aree pubbliche

Aree a servizio di interesse pubblico: da determinare in funzione delle destinazioni previste

Cessione all'interno del perimetro

Quantità minima di aree a servizi da cedere = 2.421 mq

D / FUNZIONI PREVISTE

Funzioni principali - max 80%

UR - Uso Residenziale

Funzioni compatibili

UC/1 - Commercio al dettaglio, esercizi di vicinato
 UC/7 - Pubblici esercizi
 UC/9 - Attività paracommerciali
 UM - Uso Mobilità e parcheggi (escluso UM/4)

Funzioni non ammesse

UP - Uso Primario
 US - Uso Secondario
 UT - Uso Terziario
 UTA - Uso Turistico - Alberghiero
 UC - Uso Commerciale (escluse le funzioni compatibili)

F / PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. È consentita la possibilità di realizzare edilizia residenziale convenzionata in una quota massima del 20% della SIp prevista per la funzione principale.
2. Le piste ciclabili in progetto dovranno essere realizzate in rete con quelle esistenti.
3. L'accesso all'area di intervento dovrà essere previsto in prosecuzione di via Zara, valutando la realizzazione di un nuovo tratto di viabilità di collegamento con via Tolmezzo.
4. Le aree a parcheggio a raso dovranno essere opportunamente ombreggiate e mitigate attraverso la piantumazione di essenze arboree autoctone.
5. Particolare attenzione dovrà essere posta alla progettazione del lato nord-ovest che confina con le aree agricole per ciò che riguarda la viabilità di accesso, i parcheggi pubblici, la viabilità agro - silvo - pastorale e la creazione di idonee misure di mitigazione dei bordi urbani.
6. E' previsto, ed anche auspicato, il coordinamento nella progettazione urbanistica. ed eventualmente nell'attuazione, con l'ambito AR10.

6 / CRITERI E MODALITÀ



- Perimetrazione area di intervento
- Area di concentrazione edilizia
- Area a verde pubblico
- P Parcheggio
- Interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica
- Piste ciclo - pedonali
- Viabilità agro-silvo-pastorale
- Nuovo tratto di viabilità locale

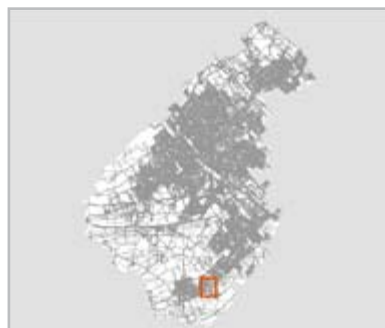
SCALA 1:2.000

A / OBIETTIVI E FINALITÀ

L'area si colloca nella parte sud del territorio comunale, nella frazione di Villapia, ed è attualmente occupata da un edificio destinato ad attività produttive, al margine del tessuto urbano consolidato a destinazione residenziale.

L'obiettivo dell'intervento è finalizzato alla riqualificazione urbanistica ed ambientale, proponendo l'inserimento di funzioni di carattere economico, compatibili e coerenti con la localizzazione dell'area, che si colloca lungo un'arteria di traffico di interesse sovralocale.

L'intervento è anche occasione per dotare la frazione di Villapia di servizi e attività commerciali, oggi poco presenti, e che potranno svolgere un importante servizio primario ai residenti e usufruire di una potenziale utenza anche di livello sovralocale.



C / INDICAZIONI E CRITERI DI RIFERIMENTO PROGETTUALI**Regole urbanistiche e ambientali**

Superficie territoriale = 9.426 mq

Con piano attuativo (PA)

Capacità edificatoria di base = 4.000 mq

Capacità edificatoria di compensazione = 1.000 mq

Capacità edificatoria totale = 5.000 mq

Con programma integrato di intervento (PII)

		ENTRO 24 MESI	ENTRO 48 MESI	DOPO 48 MESI
Capacità edificatoria di base	=	5.800 mq	4.900 mq	4.000 mq
Capacità edificatoria di compensazione	=	2.000 mq	2.000 mq	2.000 mq
Capacità edificatoria totale	=	7.800 mq	6.900 mq	6.000 mq

Parametri edilizi e ambientali

Rc = max 50%

Rp = min 20%

Altezza edifici = max 12 mt.

E / FABBISOGNO INDOTTO DI AREE PUBBLICHE**Fabbisogno indotto di aree pubbliche**

Aree a servizio di interesse pubblico: da determinare in funzione delle destinazioni previste

Cessione all'interno del perimetro

Quantità minima di aree a servizi da cedere = 3.375 mq

D / FUNZIONI PREVISTE**Funzioni principali**

UC/1 - Commercio al dettaglio, esercizi di vicinato

UC/2 - Commercio al dettaglio, media struttura di vendita di prossimità

UC/3 - Commercio al dettaglio, media struttura di vendita di rilevanza locale

UT/1 - Attività direzionali

UT/3 - Attività di servizio alle persone ed alle imprese. Laboratori e ricerca.

UT/4 - Artigianato di servizio

Si precisa che le funzioni UC/2 e UC/3 possono essere previste anche in aggregazione, tra loro, fino al raggiungimento di una superficie di vendita massima di 2.500 mq.

Funzioni compatibili

UC/7 - Pubblici esercizi

UC/9 - Attività paracommerciali

UM - Uso Mobilità e parcheggi (escluso UM/4)

Funzioni non ammesse

UR - Uso Residenziale

UP - Uso Primario

US - Uso Secondario

UT - Uso Terziario (escluse le funzioni principali e compatibili)

UTA - Uso Turistico - Alberghiero

UC - Uso Commerciale (escluse le funzioni compatibili)

F / PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Trattandosi di area produttiva, dovranno essere rispettate tutte le indicazioni delle normative vigenti in materia ambientale, da documentare in sede di piano attuativo.
2. L'accesso all'area di intervento dovrà essere previsto in corrispondenza dell'attuale accesso lungo via della Repubblica.
3. Particolare attenzione dovrà essere posta alla valutazione degli effetti indotti dalle attività che si insedieranno, soprattutto in tema di traffico e mobilità.
4. E' prevista la possibilità di insediare una o più medie strutture di vendita (UC/2 e UC/3), anche all'interno di un centro commerciale di medie dimensioni composto da negozi di vicinato e medie strutture di vendita, fino ad una superficie di vendita massima di 2.500 mq, secondo la procedura autorizzativa ai sensi dell'art. 8 del D.lgs n°114/98.
5. Le medie strutture di vendita (UC/2 e UC/3), allorchè aggregate in uno o più edifici, sono autorizzate previo espletamento della Conferenza dei Servizi (DGR n°8/5054/2007).
6. Tra destinazioni diverse, residenza lungo i lati ovest e nord e previste, dovrà essere interposta idonea fascia "cuscinetto", attrezzata con piantumazione di alberi ad alto fusto a foglia sempreverde.

G / CRITERI E MODALITÀ



- Perimetrazione area di intervento
- Area di concentrazione edilizia
- Area a verde pubblico
- Area pubblica
- P Parcheggio
- Accesso all'area di intervento
- Interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica
- Piste ciclo - pedonali
- Viabilità agro-silvo-pastorale
- Viabilità agro-silvo-pastorale in previsione

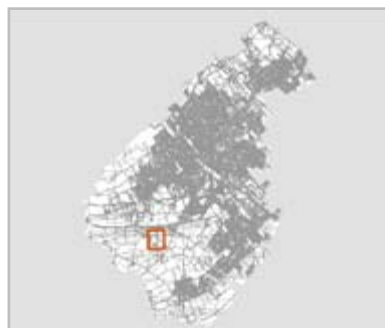
SCALA 1:2.000

A / OBIETTIVI E FINALITÀ

L'area si colloca nella parte sud del territorio comunale, in parte si tratta di aree edificate, e in parte libere, a ridosso del canale Villoresi in ambito agricolo, in un contesto pregiato dal punto di vista ambientale e paesaggistico.

L'obiettivo dell'intervento, che vede e riorienta una previsione di sviluppo per l'insediamento di attività economiche del piano precedente, è finalizzato a garantire attività e funzioni compatibili con il contesto territoriale, legate a settori innovativi, ed in grado di generare crescita, sviluppo e rinnovo della presenza di attività economiche.

La localizzazione delle aree, la dimensione e le caratteristiche ambientali e paesaggistiche evidenziano la necessità di una progettazione urbanistica attenta a garantire un corretto inserimento nel contesto circostante e, in modo particolare, la valorizzazione ambientale delle importanti aree a verde contigue al Parco del Roccolo e al vicino Canale Villoresi.



B / FOTO AEREA



C / INDICAZIONI E CRITERI DI RIFERIMENTO PROGETTUALI

Regole urbanistiche e ambientali

Superficie territoriale = 39.357 mq

Con piano attuativo (PA)

Capacità edificatoria di base = 10.000 mq

Capacità edificatoria di compensazione = 2.800 mq

Capacità edificatoria totale = 12.800 mq

Con programma integrato di intervento (PII)

		ENTRO 24 MESI	ENTRO 48 MESI	DOPO 48 MESI
Capacità edificatoria di base	=	14.800 mq	12.400 mq	10.000 mq
Capacità edificatoria di compensazione	=	4.500 mq	4.500 mq	4.500 mq
Capacità edificatoria totale	=	19.300 mq	16.900 mq	14.500 mq

Parametri edilizi e ambientali

Rc = max 50%

Rp = min 20%

Altezza edifici = max 12 mt.

E / FABBISOGNO INDOTTO DI AREE PUBBLICHE

Fabbisogno indotto di aree pubbliche

Aree a servizio di interesse pubblico: da determinare in funzione delle destinazioni previste

Cessione all'interno del perimetro

Quantità minima di aree a servizi da cedere = 14.000 mq

D / FUNZIONI PREVISTE

Funzioni principali

US/1 - Industria e artigianato

UT/1 - Attività direzionali

UT/3 - Attività di servizio alle persone ed alle imprese. Laboratori e ricerca.

UT/4 - Artigianato di servizio

UTA/1 - Attrezzature ricettive

Funzioni compatibili

UC/7 - Pubblici esercizi

UC/9 - Attività paracommerciali

UM - Uso Mobilità e parcheggi (escluso UM/4)

Funzioni non ammesse

UR - Uso Residenziale

UP - Uso Primario

US - Uso Secondario

UT - Uso Terziario (escluse le funzioni principali e compatibili)

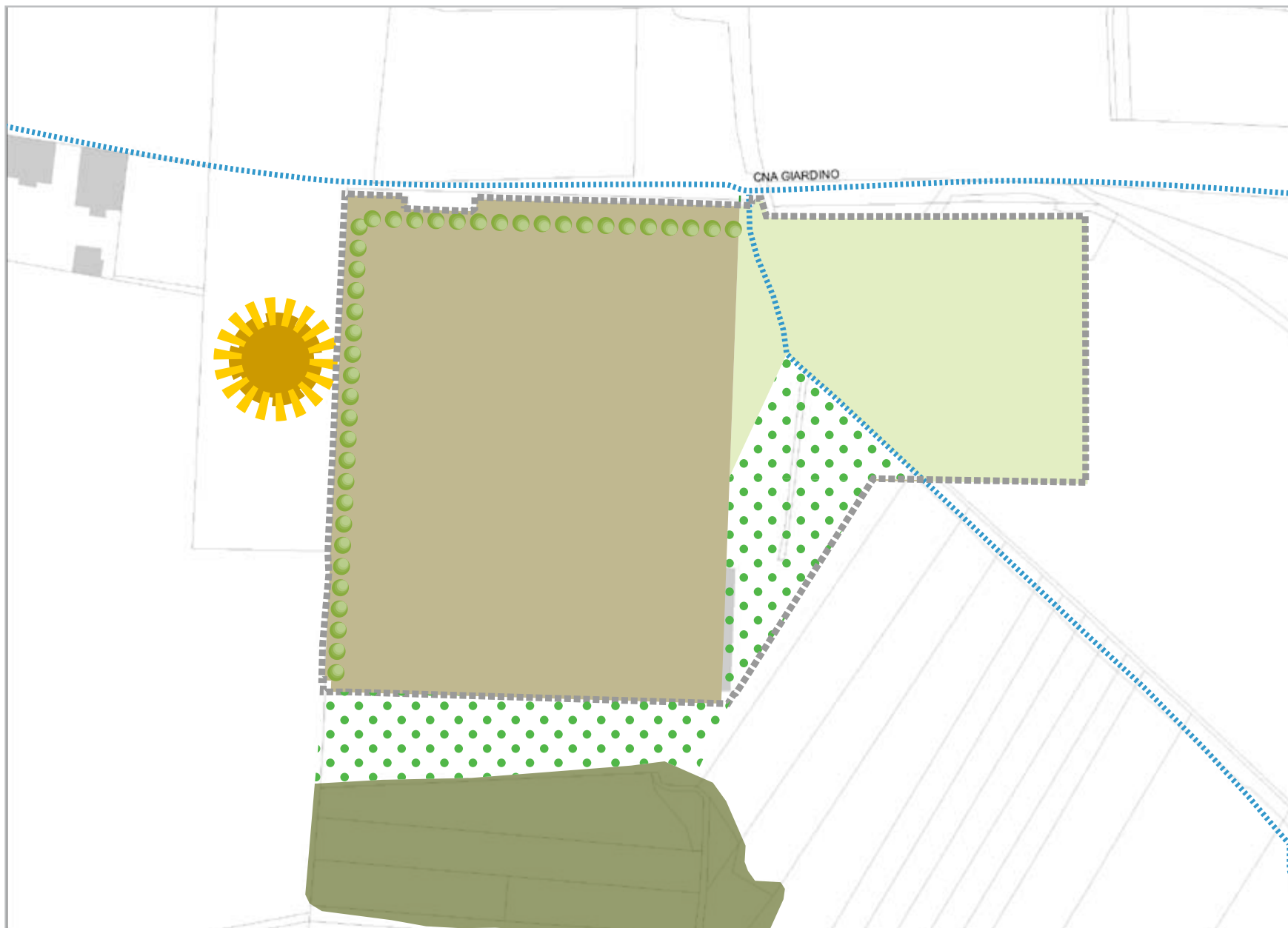
UC - Uso Commerciale (escluse le funzioni compatibili)

F / PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Trattandosi di area produttiva, dovranno essere rispettate tutte le indicazioni delle normative vigenti in materia ambientale, da documentare in sede di piano attuativo.
2. Particolare attenzione dovrà essere posta alla valutazione degli effetti indotti dalle attività che si insedieranno, soprattutto in tema di traffico e di mobilità.
3. Le piste ciclabili in progetto dovranno essere realizzate in rete con quelle esistenti.
4. Le aree a parcheggio a raso dovranno essere opportunamente ombreggiate e mitigate attraverso la piantumazione di essenze arboree autoctone.
5. Il progetto dovrà prevedere anche la riqualificazione delle aree esterne al perimetro, lungo il lato ovest, attualmente utilizzate come parcheggio, ricomprendendo tale uso all'interno del perimetro.
6. Dovranno essere previsti adeguati interventi di piantumazione lungo i lati nord, ovest, finalizzati a mitigare l'impatto degli edifici previsti.
7. Le aree lungo il lato sud, interne al perimetro, dovranno essere utilizzate esclusivamente per il potenziamento della presenza di aree boscate, con l'obiettivo di creare fasce di mitigazione lungo il lato che prospetta sulle aree agricole.

6 / CRITERI E MODALITÀ

ARU_13 - CASCINA GIARDINO



- Perimetrazione area di intervento
- Area di concentrazione edilizia
- Area a verde pubblico
- P Parcheggio
- Interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica
- Viabilità agro-silvo-pastorale
- Viabilità agro-silvo-pastorale in previsione
- Area da riqualificare
- Area boscata esistente
- Potenziamento della presenza di aree boscate

SCALA 1:2.000