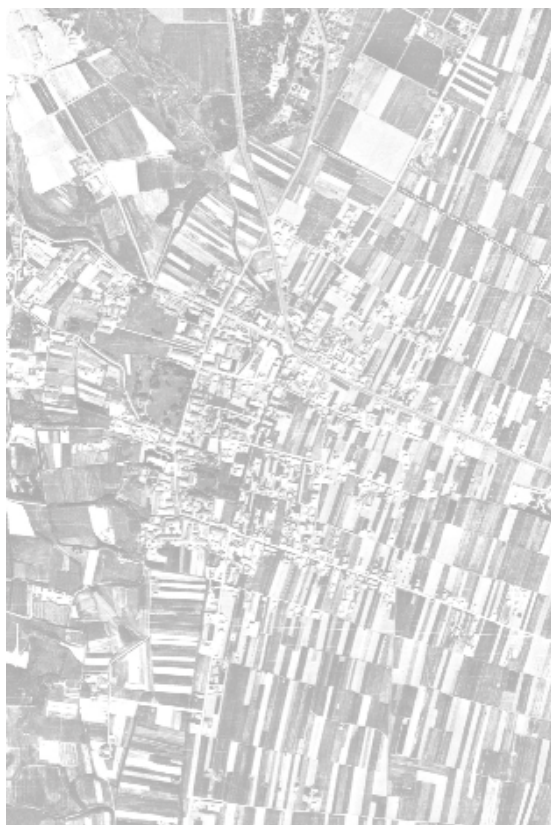


Comune di Limbiate
Provincia di Monza e della Brianza



Via Monte Bianco, 2 – Limbiate 20812 (MB)

PGT adeguato alla Lr. 31/2014 e s.m.i.
ex art. 13 L.r. 12/2005 s.m.i.



Limbiate, volo GAI 1954

Fonte: Geoportale Regione Lombardia

Documento di Piano

art. 8 L.r. 12/2005 s.m.i.

Norme di Attuazione
Schede degli Ambiti di
Trasformazione

modificate a seguito di controdeduzione alle
osservazioni e ai pareri pervenuti

Gennaio 2025 – Rev. Ottobre 2025

Raggruppamento Temporaneo Professionisti (RTP)

Arch.
Fabrizio Ottolini

Dott. pt.
Alberto Benedetti

Dott. pt.
Giovanni Anzanello



Gruppo di lavoro

Raggruppamento Temporaneo Professionisti (RTP)

Fabrizio Ottolini

Alberto Benedetti

Giovanni Anzanello

Comune di Limbiate

Antonio Romeo

Sindaco

Luca Carlo Mario Mestrone

Assessore
Urbanistica ed Edilizia Privata

Arch. Cristiano Clementi

Dirigente
del Settore Territorio

Arch. Enrico Galbiati

Responsabile del Settore
Urbanistica ed Edilizia Privata

Comune di Limbiate

Provincia di Monza e della Brianza

PGT

Documento di Piano

Norme di attuazione

Schede degli Ambiti di Trasformazione

modificate a seguito di controdeduzione alle osservazioni e ai pareri pervenuti

Professionisti incaricati:

architetto Fabrizio Ottolini

dott. pian. Alberto Benedetti

dott. pian. Giovanni Anzanello

Gennaio 2025 – Rev Ottobre 2025

Il presente documento evidenzia le modifiche apportate in sede di controdeduzione alle osservazioni e ai pareri pervenuti a seguito dell'adozione della Variante Generale al PGT avvenuta con delibera di Consiglio Comunale n° 7 del 27.02.2025.

Le modifiche apportate al testo sono evidenziate:

- in carattere **blu**, le parti di testo aggiunte o modificate in sede di controdeduzione;
- in carattere ~~rosso-barrato~~ le parti eventualmente eliminate in sede di controdeduzione.

Nel caso di modifica di tabelle, per esigenze di impaginazione è riproposta in **blu** solo la parte modificata o aggiunta, sostitutiva di quella adottata

A fianco di ogni modifica viene riportata la sigla:

- **"OSS."** seguita dal **numero** identificativo dell'osservazione a cui si riferisce la modifica, a seguito di controdeduzione con accoglimento (anche parziale) dell'osservazione;
- **"PTCP"** se la modifica deriva dal recepimento del parere provinciale di compatibilità al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- **"PTR"** se la modifica deriva dal recepimento del parere regionale di compatibilità al Piano Territoriale Regionale;
- **"ARPA"** se la modifica deriva dal recepimento del parere dell'ARPA;
- **"ATS"** se la modifica deriva dal recepimento del parere dell'ATS;
- **"UTC"** se la modifica deriva dal recepimento di richieste di correzione/rettifica/specificazione richieste dalla nota dell'Ufficio tecnico Comunale

Per esigenze di impaginazione, le eventuali immagini modificate sono state sostituite senza evidenziare graficamente la modifica

1. Premessa	3
2. Modalità attuative comuni	3
3. Ambito di Trasformazione AT1 – via Isarco – via Sarpi	5
4. Ambito di Trasformazione AT2 – via Isarco.....	10
5. Ambito di Trasformazione AT3 – via Pola	15
6. Ambito di Trasformazione AT4 – via Brianza est	20
7. Ambito di Trasformazione AT5 – via Brianza sud	24
8. Ambito di Trasformazione AT6 – via Gargano	29
9. Ambito di Trasformazione AT7 – via Trieste nord – via Molise	34
10.Ambito di Trasformazione AT8 – via Trieste nord	39
11.Ambito di Trasformazione AT9 – via Trieste sud	44
12.Ambito di Trasformazione AT10 – via Corinna Bruni	48
13.Ambito di Trasformazione AT11 – via Corinna Bruni – via Concordia	53
14.Ambito di Trasformazione AT12 – via Bellini – via Leoncavallo.....	58
15.Ambito di Trasformazione AT13 – via Giacomo della Porta	62
16.Ambito di Trasformazione AT14 – via Jenner	66

1. PREMESSA

Le seguenti schede definiscono l'assetto progettuale di riferimento per gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, soggetti a Pianificazione Attuativa o a permesso di Costruire Convenzionato.

Le superfici indicate nelle presenti schede hanno carattere indicativo, in quanto misurate sul data base topografico comunale.

Le superficie cui applicare gli indici o le previsioni delle seguenti schede sarà quella reale, come risultante dai rilievi topografici delle aree da allegarsi al progetto di PA o al PCC oggetto di istanza di approvazione.

L'individuazione grafica effettuata dalle presenti schede per le diverse componenti progettuali dell'ambito (aree per servizi pubblici, infrastrutture di mobilità, superfici fondiari, ecc...) individua l'organizzazione presuntivamente ottimale degli ambiti rispetto al contesto in cui si collocano.

Tuttavia tale individuazione non costituisce elemento conformativo del regime giuridico dei suoli e restano possibili modifiche di geometria o di dislocazione di tali componenti progettuali senza necessità di Variante al PGT, fermo restando il perseguimento degli obiettivi delineati dagli schemi grafici delle presenti schede.

2. MODALITÀ ATTUATIVE COMUNI

Nel caso in cui le seguenti schede individuino graficamente la presenza di aree per servizi pubblici da cedere all'interno dei singoli ambiti, la loro collocazione e conformazione potrà essere modificata in sede di istanza di Piano Attuativo o di Permesso di Costruire Convenzionato, fatta salva la valutazione positiva e l'approvazione dell'Amministrazione Comunale.

Le quantità di aree a verde o di parcheggi individuate dalle schede possono derivare da obiettivi generali del PGT o da specifiche considerazioni di contesto, ad esempio relativamente:

- agli obiettivi di riduzione del consumo di suolo fissati dal PGT, in adeguamento alla l.r. 31/14 e alle disposizioni di PTR e PTCP, cui specifici ambiti sono chiamati a concorrere;
- gli obiettivi di qualità ambientale individuati per specifici interventi, anche se non direttamente connessa alla riduzione del consumo di suolo ai sensi della l.r. 31/14;
- alla necessità di rispondere, in specifici contesti, non solo alla domanda di sosta teorica generata dall'intervento (in termini di abitanti teorici) ma anche rispetto ad eventuali ulteriori flussi attratti dall'intervento (ad esempio in corrispondenza di aree a verde pubblico o altri servizi, esistenti o di previsione) oppure ai caratteri della domanda di sosta pregressa;

Per tali motivi alcuni specifici ambiti possono essere chiamati (in virtù della loro dimensione, collocazione o vocazione funzionale) a partecipare in modo specifico agli obiettivi di cui sopra a prescindere dal dato quantitativo del loro specifico carico insediativo generato.

Pertanto:

- laddove la quantità di aree per servizi pubblici prescritta dalle presenti schede, in virtù delle specifiche valutazioni svolte e delle specifiche individuazioni grafiche ivi operate, sia superiore a quella stabilita dalla normativa del PdS, essa dovrà comunque essere ceduta;

- laddove la quantità di aree per servizi pubblici prescritta dalle presenti schede sia inferiore a quella minima stabilita dalla normativa del PdS, in sede di attuazione ne sarà dovuto il congruimento sino al raggiungimento delle quantità minime di cui sopra, con ulteriori cessioni o, su giudizio dell'Amministrazione Comunale, con la loro eventuale loro monetizzazione.

Ciò fatto salvo eventuali eccezioni specificamente indicate nelle singole schede.

Gli Ambiti di Trasformazione del DdP, tutti su aree libere, partecipano generalmente ai meccanismi perequativi del PGT, che perseguono un più alto grado di qualità pubblica della città.

Ciò ad eccezione di quegli Ambiti di Trasformazione per cui sia valutato che l'apporto dato direttamente all'interno del perimetro dell'Ambito determini già un apporto alla dotazione pubblica della città che esula dalla mera dotazione funzionale dell'Ambito stesso.

3. AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT1 – VIA ISARCO – VIA SARPI

L'ambito di trasformazione insiste su una superficie libera di **12.240 mq**, collocata a sud di via dei Mille, nelle parti terminali di via Isarco (a nord) e di via Paolo Sarpi (a sud) .

L'ambito partecipa, assieme all'articolato sistema di Ambiti di Trasformazione e Rigenerazione limitrofi, alla riqualificazione e riorganizzazione dell'ampio settore urbano posto a sud di via dei Mille, per la gran parte già ricompreso dal PGT **previgente** nell'**Ambito di Trasformazione ASR**.

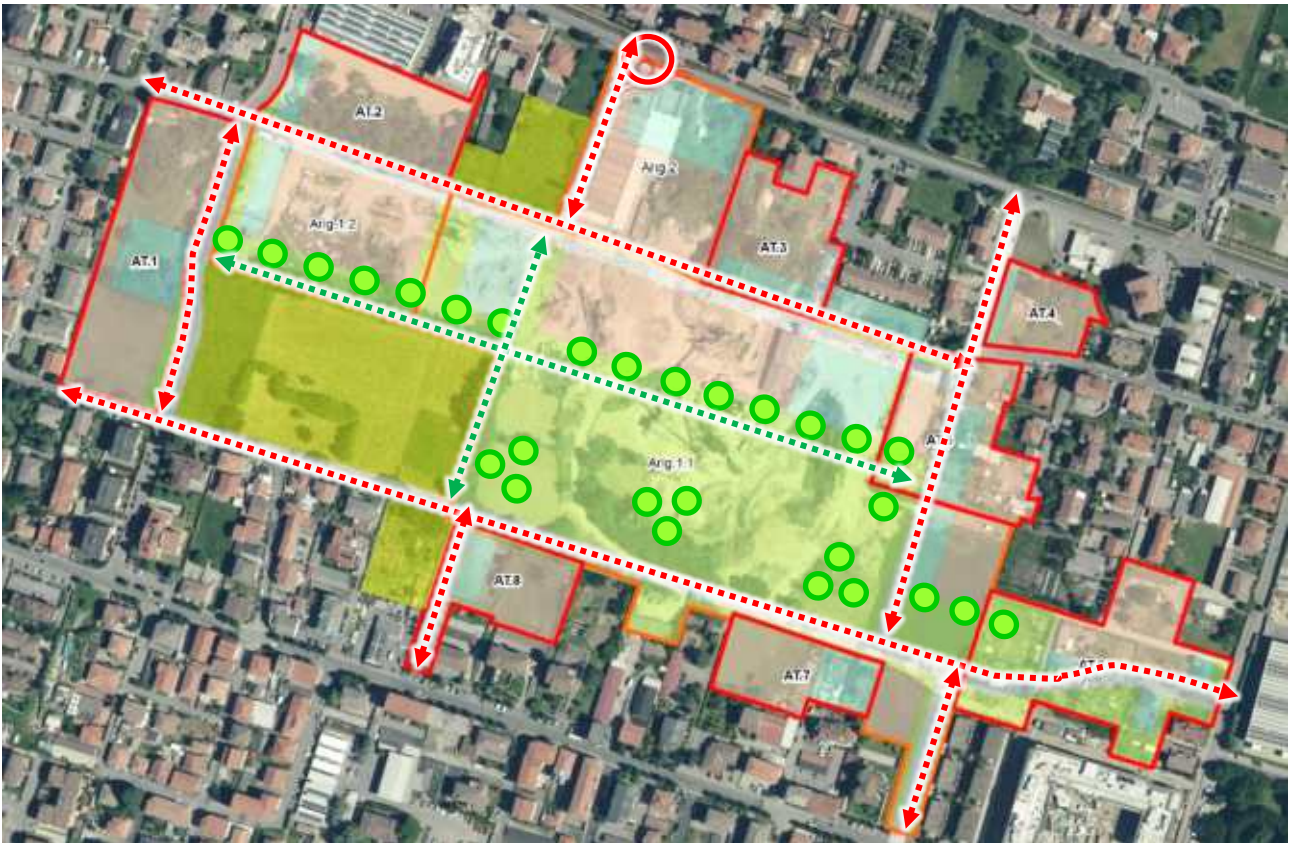
UT



Vista da satellite dell'ambito di **trasformazione** – Ortofoto – Geoportale Lombardia

OBIETTIVI E DISCIPLINA DELLA TRASFORMAZIONE

L'ambito partecipa alla strutturazione del disegno unitario del più ampio settore territoriale posto a sud di via dei Mille, secondo lo schema generale di riorganizzazione urbana individuato dal Documento di Piano, come di seguito schematizzato.



Schema unitario di riorganizzazione urbana esteso al più vasto settore urbano in cui si colloca l'Ambito di Trasformazione

All'interno di questo schema progettuale di riferimento generale, l'attuazione dell'ambito contempla:

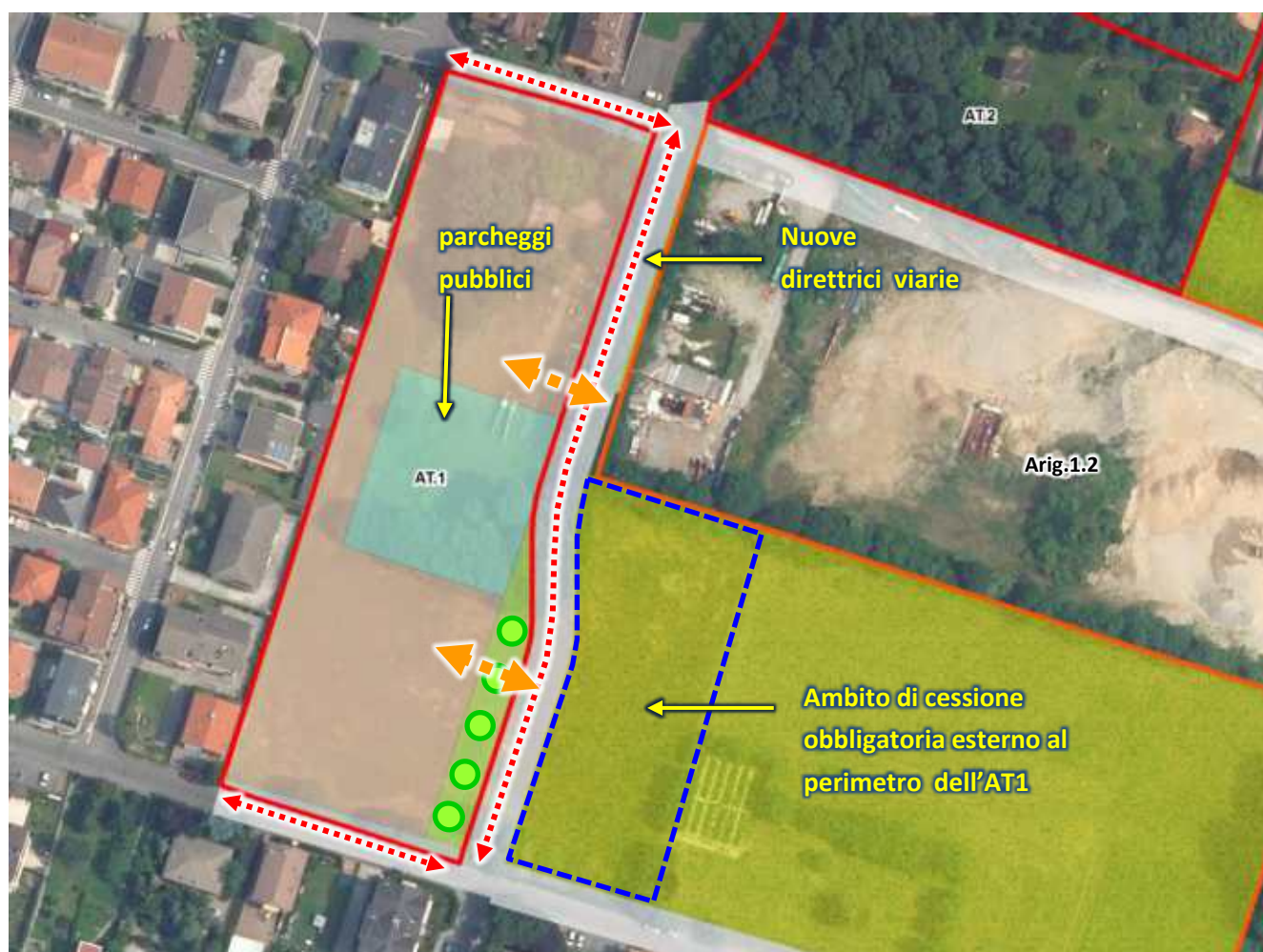
- la realizzazione delle **direttrici viarie** (con connesse percorrenze ciclopedonali e pedonali affiancate) utili a connettere l'ambito al tessuto urbano circostante, secondo lo schema generale di progetto che coinvolge gli ambiti limitrofi;
- la realizzazione dei **parcheggi pubblici** al servizio dell'insediamento, per la fruizione dell'ampia dotazione di verde pubblico individuata al contorno e comunque al servizio dell'intorno urbano;
- la sistemazione a **verde pubblico** delle aree limitrofe alla viabilità indicate dallo schema generale di progetto.

L'ambito partecipa ~~al meccanismo perequativo del PGT per l'acquisizione~~ alla **cessione** delle aree destinate dalla Variante Generale a verde urbano (pubblico) di valenza ambientale, poste nel tessuto urbano consolidato a sud di via dei Mille.

UT

~~L'indice di generazione perequativa, in questo caso, è applicato alla porzione di verde pubblico di valenza ambientale strategico già di identica proprietà alla data di redazione della presente Variante Generale.~~

UT



Schema di organizzazione progettuale dell'Ambito di Trasformazione in coerenza con lo schema generale di riferimento

DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE

Estensione

Superficie Territoriale dell'Ambito = **12.240 mq**

Superficie ambito ~~di perequazione~~ di cessione esterno al perimetro, classificato come verde urbano (pubblico) di valenza ambientale = **4.263 mq** di identica proprietà (salva migliore definizione topografica).

UT

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso:

- Residenziale e attività compatibili

Capacità edificatoria e indici di attuazione

ITp – Indice territoriale proprio ~~0,15~~ **0,23** mq/mq (SL)

~~ITd – Indice territoriale perequativo 0,10 mq/mq (SL) applicato all'area esterna di~~

UT

~~generazione dei diritti edificatori indicata nello schema grafico.~~

H - Altezza massima degli edifici	10,50 m (3 piani)
IC - Indice di copertura	40 % di SF
Ve.min	60%

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante Piano Attuativo.

Aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione

Al fine dell'attuazione degli obiettivi delineati e con riferimento allo schema progettuale di riferimento generale, le quantità minime di aree per **servizi pubblici da cedere** al Comune sono le seguenti:

- **parcheggi pubblici** = 2.250 mq
- **aree per viabilità e percorrenze ciclopedonali** secondo quanto necessario all'attuazione dello schema grafico, comprese armature vegetazionali di bordo.

Ciò oltre alla **cessione delle aree** ~~di generazione dei diritti edificatori perequativi~~ **a verde pubblico ambientale** individuate dallo schema grafico, pari a 4.263 mq, salva migliore definizione con apposito rilievo topografico, corrispondenti alle aree limitrofe all'ambito già di identica proprietà alla data di reazione della presente variante Generale

UT

Vige la norma generale di cui al precedente Capitolo 2 sulla verifica della dotazione minima di aree per servizi pubblici

E' comunque escluso l'insediamento di:

- GSV e MSV, commercio all'ingrosso, logistica, in relazione alle criticità di capacità di carico della viabilità di accesso, che potrebbe subire un peggioramento non sostenibile laddove si insedino attività con particolare generazione di traffico;
- attività produttive manifatturiere.

PRESCRIZIONI, VINCOLI

COMPONENTE GEOLOGICA

Gli interventi devono rispettare le specifiche indicazioni normative della componente geologica del PGT.

MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- predisposizione preliminare, in sede di attuazione degli interventi, di uno studio di caratterizzazione ai sensi del D.Lgs. 152/06 e della vigente normativa di riferimento, per la verifica dell'eventuale livello di contaminazione del suolo. Lo studio di caratterizzazione dovrà comunque essere condiviso con gli enti competenti (ATS e ARPA). In caso di superamento dei limiti previsti dalle normative in essere per i terreni e/o per le acque sotterranee, si attivano le procedure di bonifica dei luoghi ex D.Lgs. 152/06.
- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile in particolare per quanto riguarda il risparmio energetico, l'uso razionale dell'energia e l'uso delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici ai sensi della normativa di settore vigente (in particolare DGR 3868/2015 e Decreto dirigenziale U.O. 2456 del 8/3/2017);
- elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio, nella quantità minima di 1 albero ogni 100 mq di parcheggio;
- dovrà essere realizzata una fascia di mitigazione arborea lungo il perimetro della superficie fondiaria verso la viabilità pubblica, al fine di realizzare un'adeguata fascia a filtro sia sotto il profilo paesaggistico che ecologico;
- il verde di integrazione e mitigazione deve essere realizzato con impiego di specie arbustive ed arboree autoctone;
- nei parcheggi pubblici o comunque in luogo accessibile al pubblico dovrà essere installato almeno un punto di ricarica per veicoli elettrici ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE. Eventuali ulteriori punti di ricarica dovranno essere installati laddove previsti dall'art. 4 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 come modificato dal D.Lgs. 28/2020 e comunque secondo le quantità indicate da eventuali norme legislative o regolamentari approvate successivamente all'approvazione della Variante Generale del PGT.
- in sede di progettazione edilizia dovranno essere adottati provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: dovrà cioè essere perseguita l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto di quanto indicato dal "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" e del Regolamento Regionale 7/2017;
- in attuazione ai provvedimenti di cui al punto precedente dovrà essere realizzato un adeguato sistema di accumulo dell'acqua meteorica ai fini del riutilizzo domestico e/o per l'irrigazione delle aree verdi pertinenziali.

4. AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT2 – VIA ISARCO

L'ambito di trasformazione insiste su una superficie libera di **7.896 mq**, collocata a sud di via dei Mille, nella parte terminale di via Isarco (a nord).

L'ambito partecipa, assieme all'articolato sistema di Ambiti di Trasformazione e Rigenerazione limitrofi, alla riqualificazione e riorganizzazione dell'ampio settore urbano posto a sud di via dei Mille, per la gran parte già ricompreso dal PGT **previgente** nell'**Ambito di Trasformazione ASR**.

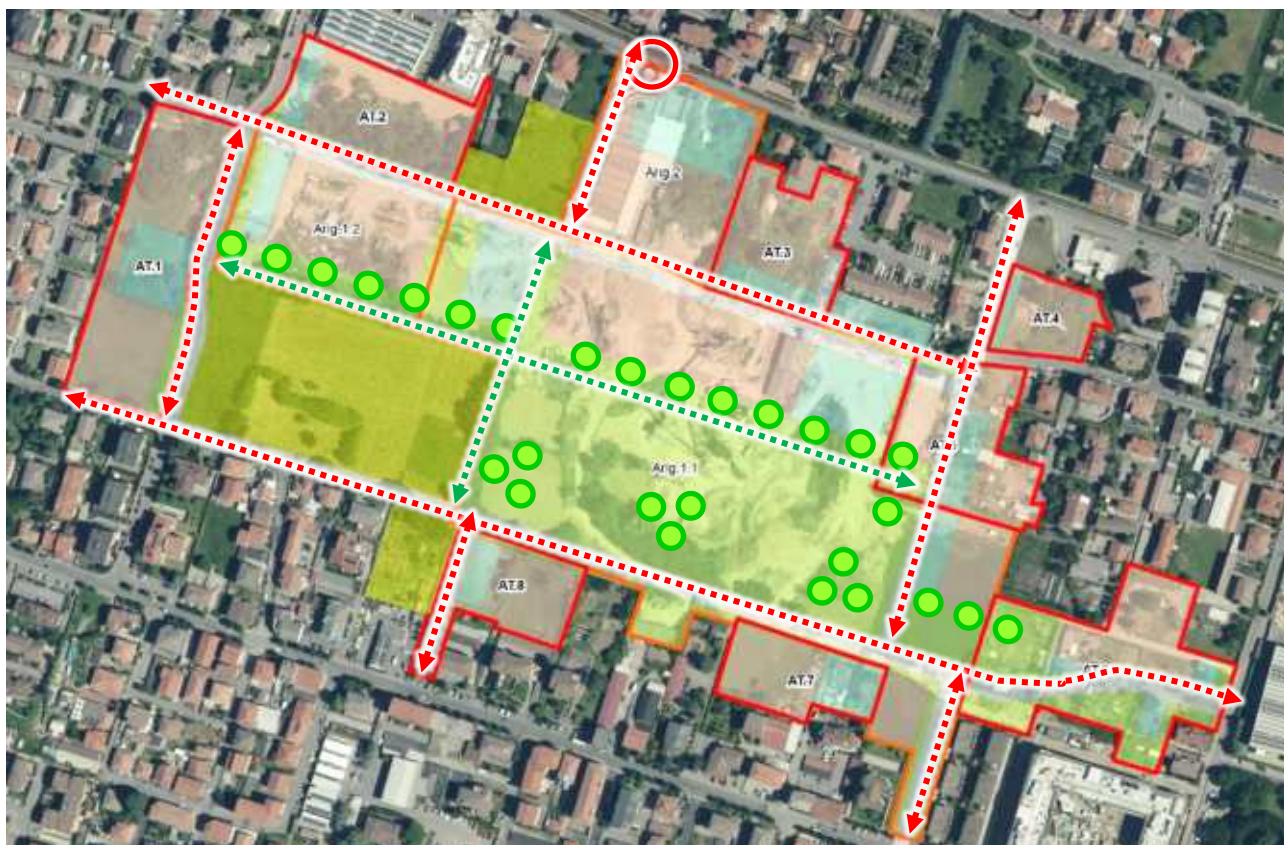
UT



Vista da satellite dell'ambito di **trasformazione** – Ortofoto – Geoportale Lombardia

OBIETTIVI E DISCIPLINA DELLA TRASFORMAZIONE

L'ambito partecipa alla strutturazione del disegno unitario del più ampio settore territoriale posto a sud di via dei Mille, secondo lo schema generale di riorganizzazione urbana individuato dal Documento di Piano, come di seguito schematizzato.



Schema unitario di riorganizzazione urbana esteso al più vasto settore urbano in cui si colloca l'Ambito di Trasformazione

All'interno di questo schema progettuale di riferimento generale, l'attuazione dell'ambito contempla:

- la realizzazione/riqualificazione parziale del **tratto terminale di via Isarco**, necessaria a connettere il comparto alla viabilità comunale esistente;
- la realizzazione delle **direttrici pedonali e ciclopedonali lungo il lato sud**, verso la futura viabilità indicata nello schema generale, con opportuna **armatura vegetazionale** delle stesse aree;
- la realizzazione dei **parcheggi pubblici** al servizio dell'insediamento, per la fruizione dell'ampia dotazione di verde pubblico individuata al contorno e comunque al servizio dell'intorno urbano;
- la realizzazione di un'idonea fascia piantumata avente funzione di zona filtro a separazione tra gli edifici a destinazione commerciale, esistenti nel lotto contiguo a nord, dagli edifici residenziali di futura realizzazione

L'ambito partecipa al meccanismo perequativo del PGT per l'acquisizione delle aree destinate dalla Variante Generale a verde urbano (pubblico) di valenza ambientale, poste nel tessuto urbano consolidato a sud di via dei Mille.



Schema di organizzazione progettuale dell'Ambito di Trasformazione in coerenza con lo schema generale di riferimento

DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE

Estensione

Superficie Territoriale dell'Ambito 7.896 mq

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso:

- Residenziale e attività compatibili

Capacità edificatoria e indici di attuazione

ITp – Indice territoriale proprio	0,20 mq/mq (SL)
ITd – Indice territoriale perequativo	0,03 mq/mq (SL)
H - Altezza massima degli edifici	10,50 m (3 piani)
IC - Indice di copertura	40 % di SF
Ve.min	60%

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante Piano Attuativo.

Aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione

Al fine dell'attuazione degli obiettivi delineati e con riferimento allo schema progettuale di riferimento generale, le quantità minime di aree per **servizi pubblici da cedere** al Comune sono le seguenti:

- **parcheggi pubblici** = 950 mq
- **aree per percorrenze ciclopedonali** secondo quanto necessario all'attuazione dello schema grafico, comprese armature vegetazionali di bordo.

Ciò oltre alla **cessione delle aree di generazione** dei diritti edificatori perequativi.

Vige la norma generale di cui al precedente Capitolo2 sulla verifica della dotazione minima di aree per servizi pubblici

E' comunque escluso l'insediamento di:

- GSV e MSV, commercio all'ingrosso, logistica, in relazione alle criticità di capacità di carico della viabilità di accesso, che potrebbe subire un peggioramento non sostenibile laddove si insedino attività con particolare generazione di traffico;
- attività produttive manifatturiere.

PRESCRIZIONI, VINCOLI

COMPONENTE GEOLOGICA

Gli interventi devono rispettare le specifiche indicazioni normative della componente geologica del PGT.

MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- predisposizione preliminare, in sede di attuazione degli interventi, di uno studio di caratterizzazione ai sensi del D.Lgs. 152/06 e della vigente normativa di riferimento, per la verifica dell'eventuale livello di contaminazione del suolo. Lo studio di caratterizzazione dovrà comunque essere condiviso con gli enti competenti (ATS e ARPA). In caso di superamento dei limiti previsti dalle normative in essere per i terreni e/o per le acque sotterranee, si attivano le procedure di bonifica dei luoghi ex D.Lgs. 152/06.
- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile in particolare per quanto riguarda il risparmio energetico, l'uso razionale dell'energia e l'uso delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici ai sensi della normativa di settore vigente (in particolare DGR 3868/2015 e Decreto dirigenziale U.O. 2456 del 8/3/2017);
- elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio, nella quantità minima di 1 albero ogni 100 mq di parcheggio;

- dovrà essere realizzata una fascia di mitigazione arborea lungo il perimetro della superficie fondiaria verso la viabilità pubblica, al fine di realizzare un'adeguata fascia a filtro sia sotto il profilo paesaggistico che ecologico;
- il verde di integrazione e mitigazione deve essere realizzato con impiego di specie arbustive ed arboree autoctone;
- nei parcheggi pubblici o comunque in luogo accessibile al pubblico dovrà essere installato almeno un punto di ricarica per veicoli elettrici ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE. Eventuali ulteriori punti di ricarica dovranno essere installati laddove previsti dall'art. 4 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 come modificato dal D.Lgs. 28/2020 e comunque secondo le quantità indicate da eventuali norme legislative o regolamentari approvate successivamente all'approvazione della Variante Generale del PGT.
- in sede di progettazione edilizia dovranno essere adottati provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: dovrà cioè essere perseguita l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto di quanto indicato dal "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" e del Regolamento Regionale 7/2017;
- in attuazione ai provvedimenti di cui al punto precedente dovrà essere realizzato un adeguato sistema di accumulo dell'acqua meteorica ai fini del riutilizzo domestico e/o per l'irrigazione delle aree verdi pertinenziali.

5. AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT3 – VIA POLA

L'ambito di trasformazione insiste su una superficie libera di **6.860 mq**, collocata a sud di via dei Mille, nella parte terminale di via Pola (a nord/est).

L'ambito partecipa, assieme all'articolato sistema di Ambiti di Trasformazione e Rigenerazione limitrofi, alla riqualificazione e riarticolazione di un ampio settore urbano posto a sud di via dei Mille, per la gran parte già ricompreso nel PGT **previgente** nell'**Ambito di Trasformazione ASR**.

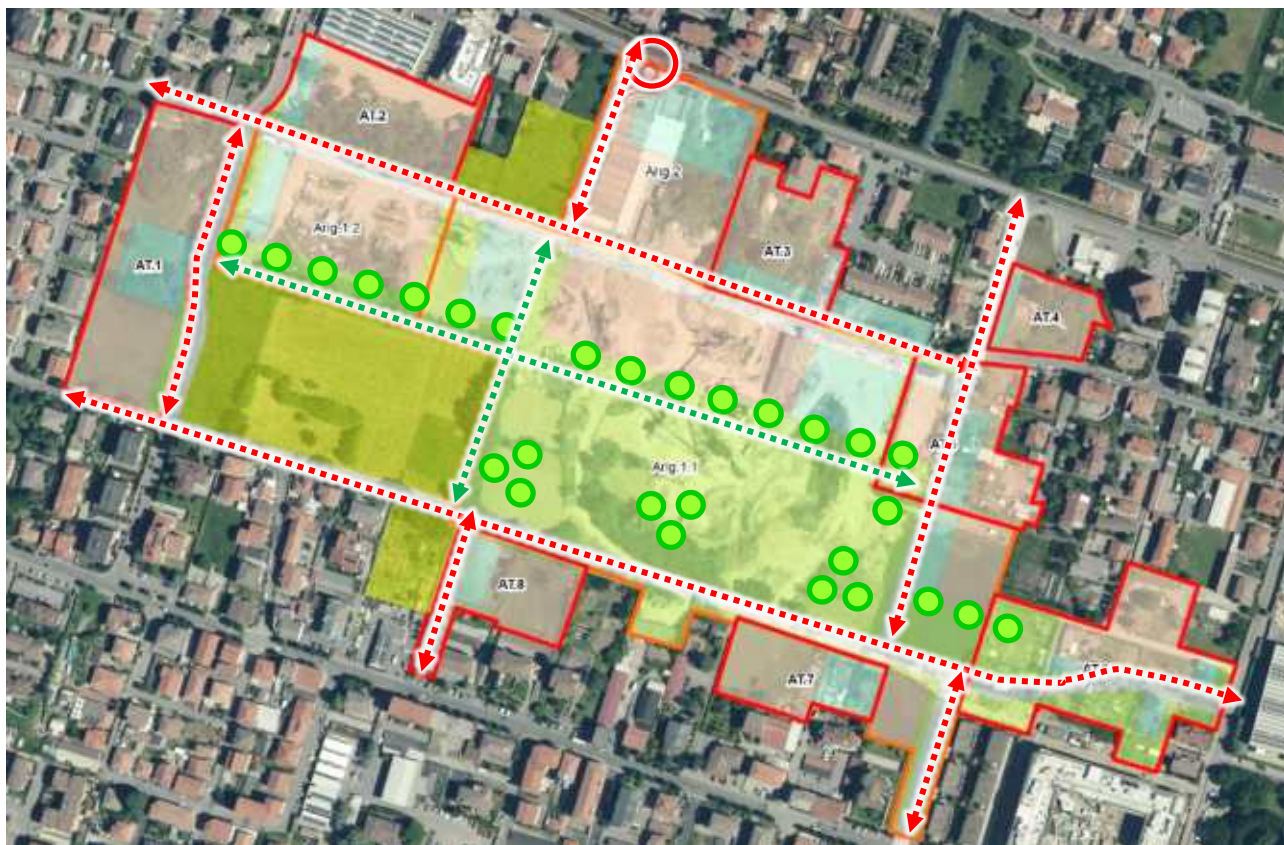
UT



Vista da satellite dell'ambito di **trasformazione** – Ortofoto – Geoportale Lombardia

OBIETTIVI E DISCIPLINA DELLA TRASFORMAZIONE

L'ambito partecipa alla strutturazione del disegno unitario del più ampio settore territoriale posto a sud di via dei Mille, secondo lo schema generale di riorganizzazione urbana individuato dal Documento di Piano, come di seguito schematizzato.



Schema unitario di riorganizzazione urbana esteso al più vasto settore urbano in cui si colloca l'Ambito di Trasformazione

All'interno di questo schema progettuale di riferimento generale, l'attuazione dell'ambito contempla:

- la realizzazione del **prolungamento di via Pola**, sino al tracciato della futura viabilità prevista a sud;
- le direttrici pedonali e ciclopedonali in affiancamento al tratto viario da realizzare e lungo il lato le **direttrici pedonali e ciclopedonali lungo il lato sud**, verso la futura viabilità indicata nello schema generale, con opportuna **armatura vegetazionale** delle stesse aree;
- la realizzazione dei necessari **parking pubblici** al servizio dell'insediamento, per la fruizione dell'ampia dotazione di verde pubblico individuata al contorno e comunque al servizio dell'intorno urbano;

L'ambito partecipa al meccanismo perequativo del PGT per l'acquisizione delle aree destinate dalla Variante Generale a verde urbano (pubblico) di valenza ambientale, poste nel tessuto urbano consolidato a sud di via dei Mille.



Schema di organizzazione progettuale dell'Ambito di Trasformazione in coerenza con lo schema generale di riferimento

DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE

Estensione

Superficie Territoriale dell'Ambito 6.860 mq

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso:

- Residenziale e attività compatibili

Capacità edificatoria e indici di attuazione

ITp – Indice territoriale proprio	0,20 mq/mq (SL)
ITd – Indice territoriale perequativo	0,03 mq/mq (SL)
H - Altezza massima degli edifici	10,50 m (3 piani)
IC - Indice di copertura	40 % di SF
Ve.min	60%

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante Piano Attuativo.

Aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione

Al fine dell'attuazione degli obiettivi delineati e con riferimento allo schema progettuale di riferimento generale, le quantità minime di aree per **servizi pubblici da cedere** al Comune sono le seguenti:

- **parcheggi pubblici** = 1.000 mq
- **aree per viabilità (prolungamento di via Pola) e percorrenze ciclopedonali** secondo quanto necessario all'attuazione dello schema grafico, comprese armature vegetazionali di bordo.

Ciò oltre alla **cessione delle aree di generazione** dei diritti edificatori perequativi.

Vige la norma generale di cui al precedente Capitolo2 sulla verifica della dotazione minima di aree per servizi pubblici.

E' comunque escluso l'insediamento di:

- GSV e MSV, commercio all'ingrosso, logistica, in relazione alle criticità di capacità di carico della viabilità di accesso, che potrebbe subire un peggioramento non sostenibile laddove si insedino attività con particolare generazione di traffico;
- attività produttive manifatturiere.

PRESCRIZIONI, VINCOLI

COMPONENTE GEOLOGICA

Gli interventi devono rispettare le specifiche indicazioni normative della componente geologica del PGT.

MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- predisposizione preliminare, in sede di attuazione degli interventi, di uno studio di caratterizzazione ai sensi del D.Lgs. 152/06 e della vigente normativa di riferimento, per la verifica dell'eventuale livello di contaminazione del suolo. Lo studio di caratterizzazione dovrà comunque essere condiviso con gli enti competenti (ATS e ARPA). In caso di superamento dei limiti previsti dalle normative in essere per i terreni e/o per le acque sotterranee, si attivano le procedure di bonifica dei luoghi ex D.Lgs. 152/06.
- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile in particolare per quanto riguarda il risparmio energetico, l'uso razionale dell'energia e l'uso delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici ai sensi della normativa di settore vigente (in particolare DGR 3868/2015 e Decreto dirigenziale U.O. 2456 del 8/3/2017);

- elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio, nella quantità minima di 1 albero ogni 100 mq di parcheggio;
- dovrà essere realizzata una fascia di mitigazione arborea lungo il perimetro della superficie fondiaria verso la viabilità pubblica, al fine di realizzare un'adeguata fascia a filtro sia sotto il profilo paesaggistico che ecologico;
- il verde di integrazione e mitigazione deve essere realizzato con impiego di specie arbustive ed arboree autoctone;
- in sede di progettazione edilizia dovranno essere adottati provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: dovrà cioè essere perseguita l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto di quanto indicato dal "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" e del Regolamento Regionale 7/2017;
- in attuazione ai provvedimenti di cui al punto precedente dovrà essere realizzato un adeguato sistema di accumulo dell'acqua meteorica ai fini del riutilizzo domestico e/o per l'irrigazione delle aree verdi pertinenti.

6. AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT4 – VIA BRIANZA EST

L'ambito di trasformazione insiste su una superficie libera di **3.237 mq**, collocata a sud di via dei Mille a lato di via Brianza.

L'ambito partecipa, assieme all'articolato sistema di Ambiti di Trasformazione e Rigenerazione limitrofi, alla riqualificazione e riarticolazione di un ampio settore urbano posto a sud di via dei Mille, per la gran parte già ricompreso nel PGT **previgente** nell'**Ambito di Trasformazione ASR**.

UT



Vista da satellite dell'ambito di **trasformazione** – Ortofoto – Geoportale Lombardia

OBIETTIVI E DISCIPLINA DELLA TRASFORMAZIONE

L'ambito partecipa alla strutturazione del disegno unitario del più ampio settore territoriale posto a sud di via dei Mille, secondo lo schema generale di riorganizzazione urbana individuato dal Documento di Piano, come di seguito schematizzato.



Schema unitario di riorganizzazione urbana esteso al più vasto settore urbano in cui si colloca l'Ambito di Trasformazione

All'interno di questo schema progettuale di riferimento generale, l'attuazione dell'ambito contempla:

- l'integrazione dei **marciapiedi esistenti** e la **realizzazione di una pista ciclabile** lungo via Brianza;
- la realizzazione dei **parking pubblici** al servizio dell'insediamento, per la fruizione dell'ampia dotazione di verde pubblico individuata al contorno e comunque al servizio dell'intorno urbano;

L'ambito partecipa al meccanismo perequativo del PGT per l'acquisizione delle aree destinate dalla Variante Generale a verde urbano (pubblico) di valenza ambientale, poste nel tessuto urbano consolidato a sud di via dei Mille.



Schema di organizzazione progettuale dell'Ambito di Trasformazione in coerenza con lo schema generale di riferimento

DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE

Estensione

Superficie Territoriale dell'Ambito 3.237 mq

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso:

- Residenziale e attività compatibili

Capacità edificatoria e indici di attuazione

ITp – Indice territoriale proprio	0,20 mq/mq (SL)
ITd – Indice territoriale perequativo	0,03 mq/mq (SL)
H - Altezza massima degli edifici	10,50 m (3 piani)
IC - Indice di copertura	40 % di SF
Ve.min	60%

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante Piano Attuativo.

Aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione

Al fine dell'attuazione degli obiettivi delineati e con riferimento allo schema progettuale di riferimento generale, le quantità minime di aree per **servizi pubblici da cedere** al Comune sono le seguenti:

- **parcheggi pubblici** = 400 mq
- **aree per adeguamento viabilità e percorrenze ciclopedonali** secondo quanto necessario all'attuazione dello schema grafico, comprese armature vegetazionali di bordo.

Ciò oltre alla **cessione delle aree di generazione** dei diritti edificatori perequativi.

Vige la norma generale di cui al precedente Capitolo2 sulla verifica della dotazione minima di aree per servizi pubblici.

E' comunque escluso l'insediamento di:

- GSV e MSV, commercio all'ingrosso, logistica, in relazione alle criticità di capacità di carico della viabilità di accesso, che potrebbe subire un peggioramento non sostenibile laddove si insedino attività con particolare generazione di traffico;
- attività produttive manifatturiere.

PRESCRIZIONI, VINCOLI

COMPONENTE GEOLOGICA

Gli interventi devono rispettare le specifiche indicazioni normative della componente geologica del PGT.

MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile in particolare per quanto riguarda il risparmio energetico, l'uso razionale dell'energia e l'uso delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici ai sensi della normativa di settore vigente (in particolare DGR 3868/2015 e Decreto dirigenziale U.O. 2456 del 8/3/2017);
- elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio, nella quantità minima di 1 albero ogni 100 mq di parcheggio;
- dovrà essere realizzata una fascia di mitigazione arborea lungo il perimetro della superficie fondiaria verso la viabilità pubblica, al fine di realizzare un'adeguata fascia a filtro sia sotto il profilo paesaggistico che ecologico;
- il verde di integrazione e mitigazione deve essere realizzato con impiego di specie arbustive ed arboree autoctone;
- in sede di progettazione edilizia dovranno essere adottati provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: dovrà cioè essere perseguita l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto di quanto indicato dal "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" e del Regolamento Regionale 7/2017;
- in attuazione ai provvedimenti di cui al punto precedente dovrà essere realizzato un adeguato sistema di accumulo dell'acqua meteorica ai fini del riutilizzo domestico e/o per l'irrigazione delle aree verdi pertinenti.

7. AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT5 – VIA BRIANZA SUD

L'ambito di trasformazione insiste su una superficie libera di **8.447 mq**, collocata a sud di via dei Mille oltre la parte terminale di via Brianza.

L'ambito partecipa, assieme all'articolato sistema di Ambiti di Trasformazione e Rigenerazione limitrofi, alla riqualificazione e riarticolazione di un ampio settore urbano posto a sud di via dei Mille, per la gran parte già ricompreso nel PGT **previgente** nell'**Ambito di Trasformazione ASR**.

UT



Vista da satellite dell'ambito di **trasformazione** – Ortofoto – Geoportale Lombardia

OBIETTIVI E DISCIPLINA DELLA TRASFORMAZIONE

L'ambito partecipa alla strutturazione del disegno unitario del più ampio settore territoriale posto a sud di via dei Mille, secondo lo schema generale di riorganizzazione urbana individuato dal Documento di Piano, come di seguito schematizzato.



Schema unitario di riorganizzazione urbana esteso al più vasto settore urbano in cui si colloca l'Ambito di Trasformazione

All'interno di questo schema progettuale di riferimento generale, l'attuazione dell'ambito contempla:

- la realizzazione del **tratto viario di collegamento con via Brianza**, che costituisce una porzione del più ampio attraversamento viario in direzione **nord/sud**, nonché l'**ulteriore porzione viaria** in senso **est/ovest** previsti dallo schema progettuale generale di riferimento;
- la realizzazione delle **direttrici pedonali e ciclopedonali in affiancamento** alla nuova viabilità;
- le **sistemazioni a verde** necessarie al completamento del sistema di verde pubblico centrale previsto dallo schema generale, nonché l'arredo vegetazionale delle aree di bordo delle percorrenze ciclopedonali in senso est/ovest;
- la realizzazione dei **parcheggi pubblici** al servizio dell'insediamento, per la fruizione dell'ampia dotazione di verde pubblico individuata al contorno e comunque al servizio dell'intorno urbano;

L'ambito partecipa al meccanismo perequativo del PGT per l'acquisizione delle aree destinate dalla Variante Generale a verde urbano (pubblico) di valenza ambientale, poste nel tessuto urbano consolidato a sud di via dei Mille.



Schema di organizzazione progettuale dell'Ambito di Trasformazione in coerenza con lo schema generale di riferimento

DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE

Estensione

Superficie Territoriale dell'Ambito 8.447 mq

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso:

- Residenziale e attività compatibili

Capacità edificatoria e indici di attuazione

ITp – Indice territoriale proprio	0,20 mq/mq (SL)
ITd – Indice territoriale perequativo	0,03 mq/mq (SL)
H - Altezza massima degli edifici	10,50 m (3 piani)
IC - Indice di copertura	40 % di SF
Ve.min	60%

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante Piano Attuativo.

Aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione

Al fine dell'attuazione degli obiettivi delineati e con riferimento allo schema progettuale di riferimento generale, le quantità minime di aree per **servizi pubblici da cedere** al Comune sono le seguenti:

- **parcheggi pubblici** = 1.050 mq
- **aree a verde pubblico** = 850 mq
- **aree per viabilità e percorrenze ciclopedonali** secondo quanto necessario all'attuazione dello schema grafico, comprese armature vegetazionali di bordo.

Ciò oltre alla **cessione delle aree di generazione** dei diritti edificatori perequativi.

Vige la norma generale di cui al precedente Capitolo 2 sulla verifica della dotazione minima di aree per servizi pubblici.

E' comunque escluso l'insediamento di:

- GSV e MSV, commercio all'ingrosso, logistica, in relazione alle criticità di capacità di carico della viabilità di accesso, che potrebbe subire un peggioramento non sostenibile laddove si insedino attività con particolare generazione di traffico;
- attività produttive manifatturiere.

PRESCRIZIONI, VINCOLI

COMPONENTE GEOLOGICA

Gli interventi devono rispettare le specifiche indicazioni normative della componente geologica del PGT.

MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- predisposizione preliminare, in sede di attuazione degli interventi, di uno studio di caratterizzazione ai sensi del D.Lgs. 152/06 e della vigente normativa di riferimento, per la verifica dell'eventuale livello di contaminazione del suolo. Lo studio di caratterizzazione dovrà comunque essere condiviso con gli enti competenti (ATS e ARPA). In caso di superamento dei limiti previsti dalle normative in essere per i terreni e/o per le acque sotterranee, si attivano le procedure di bonifica dei luoghi ex D.Lgs. 152/06.
- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile in particolare per quanto riguarda il risparmio energetico, l'uso razionale dell'energia e l'uso delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici ai sensi della normativa di settore vigente (in particolare DGR 3868/2015 e Decreto dirigenziale U.O. 2456 del 8/3/2017);
- elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio, nella quantità minima di 1 albero ogni 100 mq di parcheggio;

- dovrà essere realizzata una fascia di mitigazione arborea lungo il perimetro della superficie fondiaria verso la viabilità pubblica, al fine di realizzare un'adeguata fascia a filtro sia sotto il profilo paesaggistico che ecologico;
- il verde di integrazione e mitigazione deve essere realizzato con impiego di specie arbustive ed arboree autoctone;
- nei parcheggi pubblici o comunque in luogo accessibile al pubblico dovrà essere installato almeno un punto di ricarica per veicoli elettrici ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE. Eventuali ulteriori punti di ricarica dovranno essere installati laddove previsti dall'art. 4 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 come modificato dal D.Lgs. 28/2020 e comunque secondo le quantità indicate da eventuali norme legislative o regolamentari approvate successivamente all'approvazione della Variante Generale del PGT.
- in sede di progettazione edilizia dovranno essere adottati provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: dovrà cioè essere perseguita l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto di quanto indicato dal "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" e del Regolamento Regionale 7/2017;
- in attuazione ai provvedimenti di cui al punto precedente dovrà essere realizzato un adeguato sistema di accumulo dell'acqua meteorica ai fini del riutilizzo domestico e/o per l'irrigazione delle aree verdi pertinenziali.

8. AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT6 – VIA GARGANO

L'ambito di trasformazione insiste su una superficie libera di ~~17.188~~ **13.610 mq**, collocata a sud di via dei Mille e affacciata ad est su via Gargano.

OSS.42

L'ambito partecipa, assieme all'articolato sistema di Ambiti di Trasformazione e Rigenerazione limitrofi, alla riqualificazione e riarticolazione di un ampio settore urbano posto a sud di via dei Mille, per la gran parte già ricompreso nel PGT **previgente** nell'**Ambito di Trasformazione ASR**.

UT



Vista da satellite dell'ambito di **trasformazione** – Ortofoto – Geoportale Lombardia

OBIETTIVI E DISCIPLINA DELLA TRASFORMAZIONE

L'ambito partecipa alla strutturazione del disegno unitario del più ampio settore territoriale posto a sud di via dei Mille, secondo lo schema generale di riorganizzazione urbana individuato dal Documento di Piano, come di seguito schematizzato.

Inoltre, l'ambito partecipa anche al perseguimento degli obiettivi di riduzione del consumo di suolo fissati dal PGT, in adeguamento alla l.r. 31/14 e alle disposizioni di PTR e PTCP, cui è specificamente chiamato a concorrere con la cessione di 2.500 mq di area a verde compatta verso il confine con l'Arig 1.1 e verso il confine con l'area classificata dal PdR Aree urbane o periurbane di valenza ambientale ed

UT

ecologica (che complessivamente costituiscono una superficie agricola o naturale > 5.000 mq); tale quantità di 2.500 mq, verso le aree poste a confine e sopra richiamate, non può essere monetizzata.

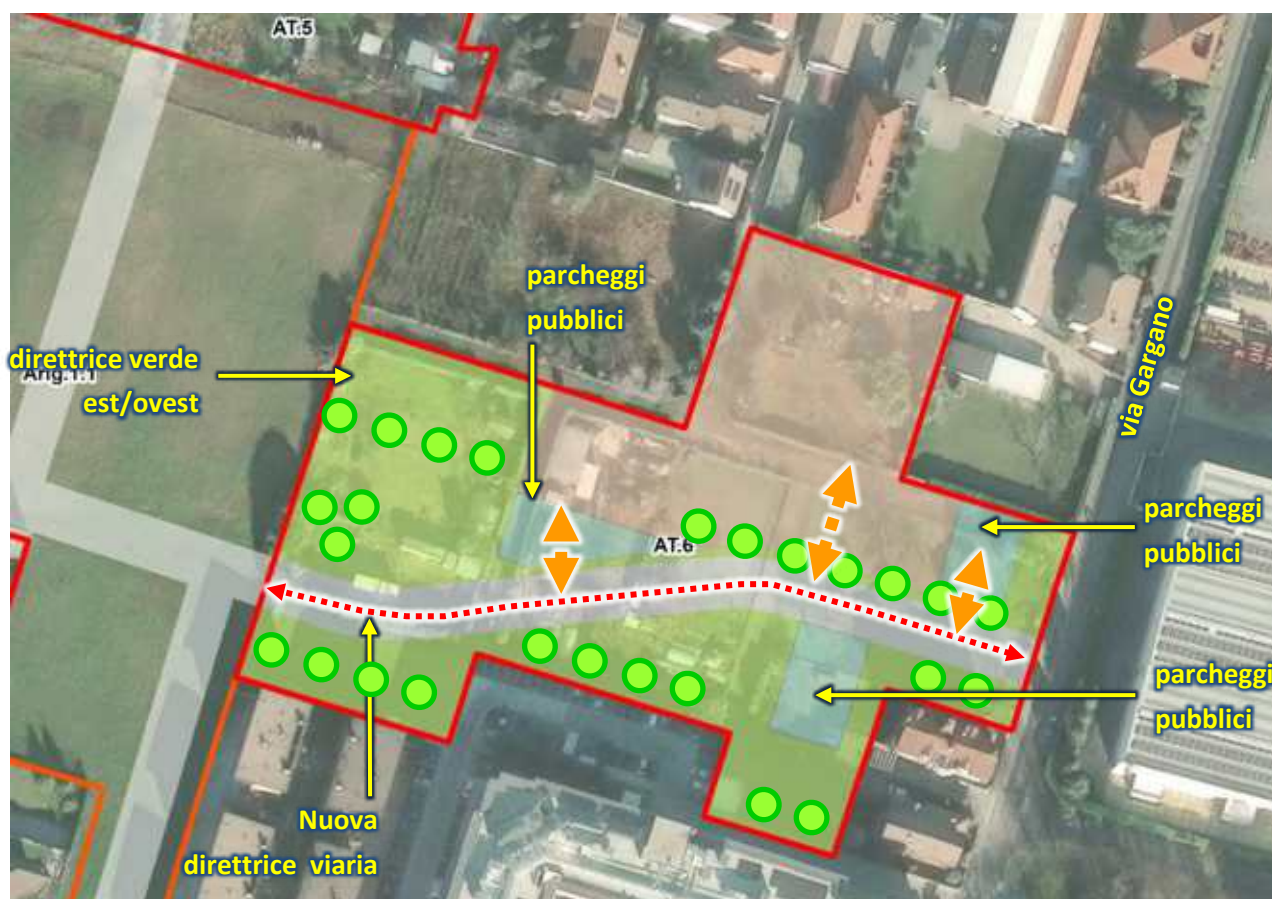


Schema unitario di riorganizzazione urbana esteso al più vasto settore urbano in cui si colloca l'Ambito di Trasformazione

All'interno di questo schema progettuale di riferimento generale, l'attuazione dell'ambito contempla:

- la realizzazione del sistema di **collegamento tra via Gargano e gli altri elementi viari** previsti dallo schema generale di riferimento progettuale;
- la realizzazione delle **direttrici pedonali e ciclopedonali** in affiancamento alla nuova viabilità;
- la realizzazione di un **sistema a verde** che consenta di garantire la **continuità** fruitiva, visuale e ambientale verso il più ampio sistema a verde previsto dallo schema progettuale generale **verso ovest**;
- la realizzazione dei necessari **parking pubblici** al servizio dell'insediamento, per la fruizione dell'ampia dotazione di verde pubblico individuata al contorno e comunque al servizio dell'intorno urbano;

L'ambito partecipa al meccanismo perequativo del PGT per l'acquisizione delle aree destinate dalla Variante Generale a verde urbano (pubblico) di valenza ambientale, poste nel tessuto urbano consolidato a sud di via dei Mille.



Schema di organizzazione progettuale dell'Ambito di Trasformazione in coerenza con lo schema generale di riferimento

DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE

Estensione

Superficie Territoriale dell'Ambito ~~17.188~~ 13.610 mq

OSS.42

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso:

- Residenziale e attività compatibili

Capacità edificatoria e indici di attuazione

ITp – Indice territoriale proprio	0,20 mq/mq (SL)
ITd – Indice territoriale perequativo	0,03 mq/mq (SL)
H - Altezza massima degli edifici	10,50 m (3 piani)
IC - Indice di copertura	40 % di SF
Ve.min	60%

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante Piano Attuativo.

Aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione

Al fine dell'attuazione degli obiettivi delineati e con riferimento allo schema progettuale di riferimento generale, le quantità minime di aree per **servizi pubblici da cedere** al Comune sono le seguenti:

- **parcheggi pubblici** = ~~2.100~~ 1.600 mq
- **aree a verde pubblico** = 6.100 mq
- **aree per viabilità e percorrenze ciclopedonali** secondo quanto necessario all'attuazione dello schema grafico, comprese armature vegetazionali di bordo.

OSS.42

Ciò oltre alla **cessione delle aree di generazione** dei diritti edificatori perequativi.

Vige la norma generale di cui al precedente Capitolo2 sulla verifica della dotazione minima di aree per servizi pubblici.

E' comunque escluso l'insediamento di:

- GSV e MSV, commercio all'ingrosso, logistica, in relazione alle criticità di capacità di carico della viabilità di accesso, che potrebbe subire un peggioramento non sostenibile laddove si insedino attività con particolare generazione di traffico;
- attività produttive manifatturiere.

PRESCRIZIONI, VINCOLI

COMPONENTE GEOLOGICA

Gli interventi devono rispettare le specifiche indicazioni normative della componente geologica del PGT.

MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- predisposizione preliminare, in sede di attuazione degli interventi, di uno studio di caratterizzazione ai sensi del D.Lgs. 152/06 e della vigente normativa di riferimento, per la verifica dell'eventuale livello di contaminazione del suolo. Lo studio di caratterizzazione dovrà comunque essere condiviso con gli enti competenti (ATS e ARPA). In caso di superamento dei limiti previsti dalle normative in essere per i terreni e/o per le acque sotterranee, si attivano le procedure di bonifica dei luoghi ex D.Lgs. 152/06.
- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile in particolare per quanto riguarda il risparmio energetico, l'uso razionale dell'energia e l'uso delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici ai sensi della normativa di settore vigente (in particolare DGR 3868/2015 e Decreto dirigenziale U.O. 2456 del 8/3/2017);

- elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio, nella quantità minima di 1 albero ogni 100 mq di parcheggio;
- dovrà essere realizzata una fascia di mitigazione arborea lungo il perimetro della superficie fondiaria verso la viabilità pubblica, al fine di realizzare un'adeguata fascia a filtro sia sotto il profilo paesaggistico che ecologico;
- il verde di integrazione e mitigazione deve essere realizzato con impiego di specie arbustive ed arboree autoctone;
- nei parcheggi pubblici o comunque in luogo accessibile al pubblico dovrà essere installato almeno un punto di ricarica per veicoli elettrici ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE. Eventuali ulteriori punti di ricarica dovranno essere installati laddove previsti dall'art. 4 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 come modificato dal D.Lgs. 28/2020 e comunque secondo le quantità indicate da eventuali norme legislative o regolamentari approvate successivamente all'approvazione della Variante Generale del PGT.
- in sede di progettazione edilizia dovranno essere adottati provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: dovrà cioè essere perseguita l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto di quanto indicato dal "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" e del Regolamento Regionale 7/2017;
- in attuazione ai provvedimenti di cui al punto precedente dovrà essere realizzato un adeguato sistema di accumulo dell'acqua meteorica ai fini del riutilizzo domestico e/o per l'irrigazione delle aree verdi pertinenziali.

9. AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT7 – VIA TRIESTE NORD – VIA MOLISE

L'ambito di trasformazione insiste su una superficie libera di **4.772 mq**, collocata a nord di via Trieste.

L'ambito partecipa, assieme all'articolato sistema di Ambiti di Trasformazione e Rigenerazione limitrofi, alla riqualificazione e riarticolazione di un ampio settore urbano posto a sud di via dei Mille, per la gran parte già ricompreso nel PGT **previgente** nell'**Ambito di Trasformazione ASR**.

UT



Vista da satellite dell'ambito di **trasformazione** – Ortofoto – Geoportale Lombardia

OBIETTIVI E DISCIPLINA DELLA TRASFORMAZIONE

L'ambito partecipa alla strutturazione del disegno unitario del più ampio settore territoriale posto a sud di via dei Mille, secondo lo schema generale di riorganizzazione urbana individuato dal Documento di Piano, come di seguito schematizzato.



Schema unitario di riorganizzazione urbana esteso al più vasto settore urbano in cui si colloca l'Ambito di Trasformazione

All'interno di questo schema progettuale di riferimento generale, l'attuazione dell'ambito contempla:

- la realizzazione dei **parcheggi pubblici** al servizio dell'insediamento, per la fruizione dell'ampia dotazione di verde pubblico individuata al contorno e comunque al servizio dell'intorno urbano. I parcheggi pubblici dovranno essere collocati in posizione tale da garantire, a regime, il collegamento verso la viabilità da realizzare a nord;
- la **sistemazione a verde del lato nord**, di bordo della futura viabilità ivi posizionata;

L'organizzazione dei parcheggi pubblici da realizzare e i sistemi di accesso alle superfici fondiarie dovranno essere organizzati in nodo da consentire, "a regime" e senza ricorrere a demolizioni o rifacimenti consistenti (eccettuati piccoli interventi di adeguamento e connessione), il futuro collegamento verso nord, da cui dovrà essere previsto l'accesso principale all'area.

L'ambito partecipa al meccanismo perequativo del PGT per l'acquisizione delle aree destinate dalla Variante Generale a verde urbano (pubblico) di valenza ambientale, poste nel tessuto urbano consolidato a sud di via dei Mille.



Schema di organizzazione progettuale dell'Ambito di Trasformazione in coerenza con lo schema generale di riferimento

DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE

Estensione

Superficie Territoriale dell'Ambito 4.772 mq

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso:

- Residenziale e attività compatibili

Capacità edificatoria e indici di attuazione

ITp – Indice territoriale proprio	0,20 mq/mq (SL)
ITd – Indice territoriale perequativo	0,03 mq/mq (SL)
H - Altezza massima degli edifici	10,50 m (3 piani)
IC - Indice di copertura	40 % di SF
Ve.min	60%

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante Piano Attuativo.

Aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione

Al fine dell'attuazione degli obiettivi delineati e con riferimento allo schema progettuale di riferimento generale, le quantità minime di aree per **servizi pubblici da cedere** al Comune sono le seguenti:

- **parcheggi pubblici** = 1.400 mq
- **aree per la sistemazione a verde** del lato nord, di bordo della futura viabilità ivi posizionata, secondo quanto necessario per l'attuazione dello schema progettuale.

Ciò oltre alla **cessione delle aree di generazione** dei diritti edificatori perequativi.

Vige la norma generale di cui al precedente Capitolo2 sulla verifica della dotazione minima di aree per servizi pubblici.

E' comunque escluso l'insediamento di:

- GSV e MSV, commercio all'ingrosso, logistica, in relazione alle criticità di capacità di carico della viabilità di accesso, che potrebbe subire un peggioramento non sostenibile laddove si insedino attività con particolare generazione di traffico;
- attività produttive manifatturiere.

PRESCRIZIONI, VINCOLI

COMPONENTE GEOLOGICA

Gli interventi devono rispettare le specifiche indicazioni normative della componente geologica del PGT.

MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- predisposizione preliminare, in sede di attuazione degli interventi, di uno studio di caratterizzazione ai sensi del D.Lgs. 152/06 e della vigente normativa di riferimento, per la verifica dell'eventuale livello di contaminazione del suolo. Lo studio di caratterizzazione dovrà comunque essere condiviso con gli enti competenti (ATS e ARPA). In caso di superamento dei limiti previsti dalle normative in essere per i terreni e/o per le acque sotterranee, si attivano le procedure di bonifica dei luoghi ex D.Lgs. 152/06.
- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile in particolare per quanto riguarda il risparmio energetico, l'uso razionale dell'energia e l'uso delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici ai sensi della normativa di settore vigente (in particolare DGR 3868/2015 e Decreto dirigenziale U.O. 2456 del 8/3/2017);
- elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio, nella quantità minima di 1 albero ogni 100 mq di parcheggio;

- dovrà essere realizzata una fascia di mitigazione arborea lungo il perimetro della superficie fondiaria verso la viabilità pubblica, al fine di realizzare un'adeguata fascia a filtro sia sotto il profilo paesaggistico che ecologico;
- il verde di integrazione e mitigazione deve essere realizzato con impiego di specie arbustive ed arboree autoctone;
- nei parcheggi pubblici o comunque in luogo accessibile al pubblico dovrà essere installato almeno un punto di ricarica per veicoli elettrici ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE. Eventuali ulteriori punti di ricarica dovranno essere installati laddove previsti dall'art. 4 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 come modificato dal D.Lgs. 28/2020 e comunque secondo le quantità indicate da eventuali norme legislative o regolamentari approvate successivamente all'approvazione della Variante Generale del PGT.
- in sede di progettazione edilizia dovranno essere adottati provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: dovrà cioè essere perseguita l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto di quanto indicato dal "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" e del Regolamento Regionale 7/2017;
- in attuazione ai provvedimenti di cui al punto precedente dovrà essere realizzato un adeguato sistema di accumulo dell'acqua meteorica ai fini del riutilizzo domestico e/o per l'irrigazione delle aree verdi pertinenziali.

10. AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT8 – VIA TRIESTE NORD

L'ambito di trasformazione insiste su una superficie libera di ~~8.385~~ **5.607 mq**, collocata a nord di via Trieste.

OSS.18

L'ambito partecipa, assieme all'articolato sistema di Ambiti di Trasformazione e Rigenerazione limitrofi, alla riqualificazione e riarticolazione di un ampio settore urbano posto a sud di via dei Mille, per la gran parte già ricompreso nel PGT **previgente** nell'**Ambito di Trasformazione ASR**.

UT



Vista da satellite dell'ambito di **trasformazione** – Ortofoto – Geoportale Lombardia

OBIETTIVI E DISCIPLINA DELLA TRASFORMAZIONE

L'ambito partecipa alla strutturazione del disegno unitario del più ampio settore territoriale posto a sud di via dei Mille, secondo lo schema generale di riorganizzazione urbana individuato dal Documento di Piano, come di seguito schematizzato.



Schema unitario di riorganizzazione urbana esteso al più vasto settore urbano in cui si colloca l'Ambito di Trasformazione

All'interno di questo schema progettuale di riferimento generale, l'attuazione dell'ambito contempla:

- la realizzazione della **viabilità di collegamento** con via Trieste, connessa alle previsioni di nuova viabilità previste a nord
- i **parcheggi pubblici** al servizio dell'insediamento, per la fruizione dell'ampia dotazione di verde pubblico individuata al contorno e comunque al servizio dell'intorno urbano;
- la **sistemazione a verde** del lato nord, di bordo della futura viabilità ivi posizionata;

L'ambito partecipa al meccanismo perequativo del PGT per l'acquisizione delle aree destinate dalla Variante Generale a verde urbano (pubblico) di valenza ambientale, poste nel tessuto urbano consolidato a sud di via dei Mille.



Schema di organizzazione progettuale dell'Ambito di Trasformazione in coerenza con lo schema generale di riferimento

DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE

Estensione

Superficie Territoriale dell'Ambito ~~-8.385~~ 5.607 mq

OSS.18

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso:

- Residenziale e attività compatibili

Capacità edificatoria e indici di attuazione

ITp – Indice territoriale proprio	0,20 mq/mq (SL)
ITd – Indice territoriale perequativo	0,03 mq/mq (SL)
H - Altezza massima degli edifici	10,50 m (3 piani)
IC - Indice di copertura	40 % di SF
Ve.min	60%

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante Piano Attuativo.

Aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione

Al fine dell'attuazione degli obiettivi delineati e con riferimento allo schema progettuale di riferimento generale, le quantità minime di aree per **servizi pubblici da cedere** al Comune sono le seguenti:

- **parcheggi pubblici** = ~~1.400~~ 950 mq
- **aree per viabilità e percorrenze ciclopeditoni** secondo quanto necessario all'attuazione dello schema grafico, comprese armature vegetazionali di bordo.

OSS.18

Ciò oltre alla **cessione delle aree di generazione** dei diritti edificatori perequativi.

Vige la norma generale di cui al precedente Capitolo2 sulla verifica della dotazione minima di aree per servizi pubblici.

È comunque escluso l'insediamento di:

- GSV e MSV, commercio all'ingrosso, logistica, in relazione alle criticità di capacità di carico della viabilità di accesso, che potrebbe subire un peggioramento non sostenibile laddove si insedino attività con particolare generazione di traffico;
- attività produttive manifatturiere.

PRESCRIZIONI, VINCOLI

COMPONENTE GEOLOGICA

Gli interventi devono rispettare le specifiche indicazioni normative della componente geologica del PGT.

MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- predisposizione preliminare, in sede di attuazione degli interventi, di uno studio di caratterizzazione ai sensi del D.Lgs. 152/06 e della vigente normativa di riferimento, per la verifica dell'eventuale livello di contaminazione del suolo. Lo studio di caratterizzazione dovrà comunque essere condiviso con gli enti competenti (ATS e ARPA). In caso di superamento dei limiti previsti dalle normative in essere per i terreni e/o per le acque sotterranee, si attivano le procedure di bonifica dei luoghi ex D.Lgs. 152/06.
- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile in particolare per quanto riguarda il risparmio energetico, l'uso razionale dell'energia e l'uso delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici ai sensi della normativa di settore vigente (in particolare DGR 3868/2015 e Decreto dirigenziale U.O. 2456 del 8/3/2017);
- elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio, nella quantità minima di 1 albero ogni 100 mq di parcheggio;
- dovrà essere realizzata una fascia di mitigazione arborea lungo il perimetro della superficie fondiaria verso la viabilità pubblica, al fine di realizzare un'adeguata fascia a filtro sia sotto il profilo paesaggistico che ecologico;
- il verde di integrazione e mitigazione deve essere realizzato con impiego di specie arbustive ed arboree autoctone;
- nei parcheggi pubblici o comunque in luogo accessibile al pubblico dovrà essere installato almeno un punto di ricarica per veicoli elettrici ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE. Eventuali ulteriori punti di ricarica dovranno essere installati laddove previsti dall'art. 4 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 come modificato dal D.Lgs. 28/2020 e comunque secondo le quantità indicate da eventuali norme legislative o regolamentari approvate successivamente all'approvazione della Variante Generale del PGT.
- in sede di progettazione edilizia dovranno essere adottati provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: dovrà cioè essere perseguita l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto di quanto indicato dal "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio

dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" e del Regolamento Regionale 7/2017;

- in attuazione ai provvedimenti di cui al punto precedente dovrà essere realizzato un adeguato sistema di accumulo dell'acqua meteorica ai fini del riutilizzo domestico e/o per l'irrigazione delle aree verdi pertinenziali.

11. AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT9 – VIA TRIESTE SUD

L'ambito di trasformazione insiste su una superficie libera di **10.207 mq**, collocata a sud di via Trieste.

L'ambito era ricompreso dal PGT **previgente** nell'**Ambito di Trasformazione ASR**.

UT



Vista da satellite dell'ambito di **trasformazione** – Ortofoto – Geoportale Lombardia

OBIETTIVI E DISCIPLINA DELLA TRASFORMAZIONE

Obiettivo dell'ambito è quello di conciliare la trasformazione dell'area con:

- il perseguimento degli obiettivi di **riduzione del consumo di suolo** fissati dal PGT, **in adeguamento alla l.r. 31/14** e alle disposizioni di PTR e PTCP, cui è specificamente chiamato a concorrere;
- la strutturazione di una maggiore permeabilità fruitiva e una maggior qualità ambientale del settore urbano in cui si colloca.

Rispetto a questi obiettivi l'ambito è chiamato a realizzare:

- un'ampia area a verde pubblico che consenta la connessione fruitiva tra via Trieste e le vie Plinio e Omero, poste più a sud. **In virtù degli obiettivi di riduzione del consumo di suolo cui è chiamato a rispondere l'ambito, l'area a verde dovrà costituirsi come un nucleo compatto privo di discontinuità** (salve le percorrenze ciclopeditoni e/o eventuali attrezzature leggere di fruizione) **della superficie minima di 5.200 mq, secondo lo schema grafico di cui alla presente scheda;**

- una **direttrice ciclopedonale di collegamento** tra via Trieste e le vie Omero/Plinio, poste più a sud; nel tratto di connessione nord, verso via Trieste, la percorrenza ciclopedonale deve essere integrata in un'opportuna fascia perimetrale sistemata a verde;
- i parcheggi pubblici al servizio dell'insediamento.

Il tutto secondo i contenuti del seguente schema progettuale di riferimento.



Schema di organizzazione progettuale dell'Ambito di Trasformazione in coerenza con lo schema generale di riferimento

In virtù dell'ampia cessione prevista, principalmente al servizio del più ampio settore urbano in cui si colloca l'area, **l'ambito NON è soggetto ai meccanismi perequativi del PGT.**

DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE

Estensione

Superficie Territoriale dell'Ambito 10.207 mq

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso:

- Residenziale e attività compatibili

Capacità edificatoria e indici di attuazione

ITp – Indice territoriale proprio	0,20 mq/mq (SL)
H - Altezza massima degli edifici	14,50 m (4 piani)
IC - Indice di copertura	50 % di SF
Ve.min	40%

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante Piano Attuativo.

Aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione

Al fine dell'attuazione degli obiettivi delineati e con riferimento allo schema progettuale di riferimento, le quantità minime di aree per **servizi pubblici da cedere** al Comune sono le seguenti:

- **area a verde pubblico = minimo 5.200 mq in un unico nucleo compatto privo di discontinuità;**
- **parcheggi pubblici = 950 mq**
- **aree per percorrenze ciclopedonali** di collegamento tra via Trieste e la nuova area a verde pubblico, secondo quanto necessario all'attuazione dello schema grafico e comprese armature vegetazionali di bordo.

Vige la norma generale di cui al precedente Capitolo2 sulla verifica della dotazione minima di aree per servizi pubblici.

E' comunque escluso l'insediamento di:

- GSV e MSV, commercio all'ingrosso, logistica, in relazione alle criticità di capacità di carico della viabilità di accesso, che potrebbe subire un peggioramento non sostenibile laddove si insedino attività con particolare generazione di traffico;
- attività produttive manifatturiere.

PRESCRIZIONI, VINCOLI

COMPONENTE GEOLOGICA

Gli interventi devono rispettare le specifiche indicazioni normative della componente geologica del PGT.

MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile in particolare per quanto riguarda il risparmio energetico, l'uso razionale dell'energia e l'uso delle fonti energetiche

rinnovabili negli edifici ai sensi della normativa di settore vigente (in particolare DGR 3868/2015 e Decreto dirigenziale U.O. 2456 del 8/3/2017);

- elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio, nella quantità minima di 1 albero ogni 100 mq di parcheggio;
- dovrà essere realizzata una fascia di mitigazione arborea lungo il perimetro della superficie fondiaria verso la viabilità pubblica, al fine di realizzare un'adeguata fascia a filtro sia sotto il profilo paesaggistico che ecologico;
- il verde di integrazione e mitigazione deve essere realizzato con impiego di specie arbustive ed arboree autoctone;
- in sede di progettazione edilizia dovranno essere adottati provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: dovrà cioè essere perseguita l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto di quanto indicato dal "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" e del Regolamento Regionale 7/2017;
- in attuazione ai provvedimenti di cui al punto precedente dovrà essere realizzato un adeguato sistema di accumulo dell'acqua meteorica ai fini del riutilizzo domestico e/o per l'irrigazione delle aree verdi pertinenziali.

12. AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT10 – VIA CORINNA BRUNI

L'ambito di trasformazione insiste su una superficie libera di **18.903 mq**, collocata a nord di via Corinna Bruni.

L'ambito era ricompreso dal PGT **previgente** nell'**Ambito ASR – AP06, destinato ad attrezzature sportive**.



Vista da satellite dell'ambito di **trasformazione** – Ortofoto – Geoportale Lombardia

OBIETTIVI E DISCIPLINA DELLA TRASFORMAZIONE

L'ambito partecipa, **assieme al limitrofo ambito AT11**:

- al perseguimento degli obiettivi di **riduzione del consumo di suolo** fissati dal PGT, **in adeguamento alla l.r. 31/14** e alle disposizioni di PTR e PTCP, cui è specificamente chiamato a concorrere;
- alla strutturazione di un disegno funzionale unitario del settore territoriale in cui si colloca, a nord di via Corinna Bruni, secondo lo schema generale di riorganizzazione urbana individuato dal Documento di Piano restituito dal seguente schema grafico.

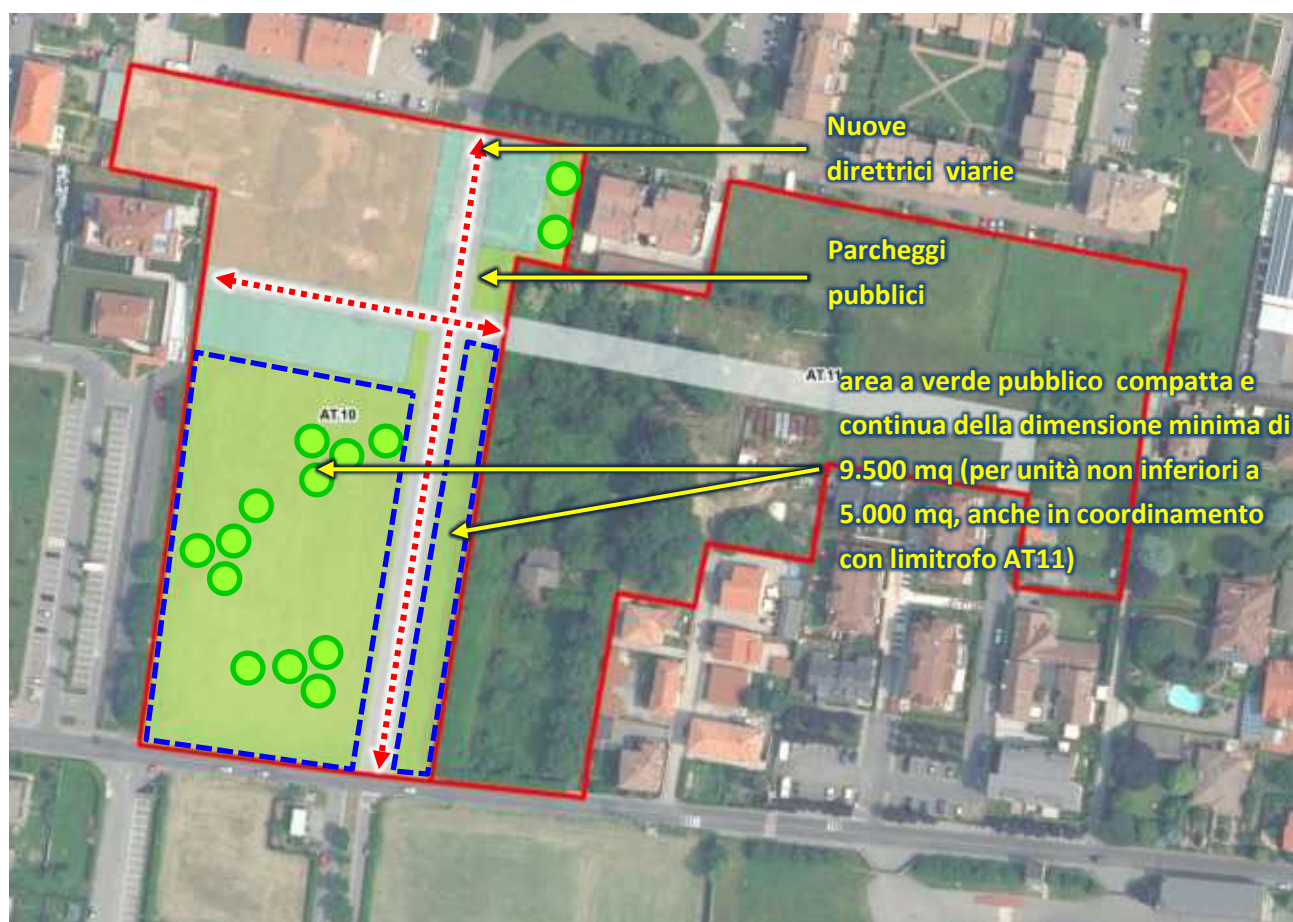


Schema unitario di riorganizzazione urbana esteso al più vasto settore urbano in cui si colloca l'Ambito di Trasformazione

Rispetto a questi obiettivi l'attuazione dell'ambito è chiamata a realizzare:

- un'ampia area a verde pubblico nella porzione meridionale dell'ambito. **In virtù degli obiettivi di riduzione del consumo di suolo cui è chiamato a rispondere l'ambito, l'area a verde (della superficie minima di 9.500 mq) dovrà costituirsi come un nucleo compatto o insieme di nuclei compatti e privi di discontinuità della superficie minima di 5.000 mq ciascuno (sono ammesse porzioni di dimensione inferiore se connesse alle previsioni di verde pubblico di competenza del limitrofo AT11, che nel complesso determinino le condizioni dimensionali di cui sopra), secondo lo schema grafico di cui alla presente scheda;**
- un insieme di **direttrici viarie** che consentano la connessione (in attraversamento nord sud dell'ambito) tra via Corinna Bruni e via Alleanza, nonché con il limitrofo AT11, comprensive delle **percorrenze ciclopedonali e pedonali di bordo;**
- i parcheggi pubblici al servizio dell'insediamento.

In virtù dell'ampia cessione prevista, principalmente al servizio del più ampio settore urbano in cui si colloca l'area, **l'ambito NON è soggetto ai meccanismi perequativi del PGT.**



Schema di organizzazione progettuale dell'Ambito di Trasformazione in coerenza con lo schema generale di riferimento

DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE

Estensione

Superficie Territoriale dell'Ambito 18.903 mq

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso:

- Residenziale e attività compatibili

Capacità edificatoria e indici di attuazione

ITp – Indice territoriale proprio	0,20 mq/mq (SL)
H - Altezza massima degli edifici	14,50 m (4 piani)
IC - Indice di copertura	50 % di SF
Ve.min	40%

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante Piano Attuativo.

Aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione

Al fine dell'attuazione degli obiettivi delineati e con riferimento allo schema progettuale di riferimento generale, le quantità minime di aree per **servizi pubblici da cedere** al Comune sono le seguenti:

- **area a verde pubblico = minimo 9.500 mq, in nuclei compatti privi di discontinuità della superficie minima di 5.000 mq, anche in coordinamento con quanto previsto dallo schema progettuale nel limitrofo AT11;**
- **parcheggi pubblici = 2100 mq**
- **aree per viabilità e percorrenze ciclopedonali** secondo quanto necessario all'attuazione dello schema grafico e comprese armature vegetazionali di bordo.

Vige la norma generale di cui al precedente Capitolo2 sulla verifica della dotazione minima di aree per servizi pubblici.

E' comunque escluso l'insediamento di:

- GSV e MSV, commercio all'ingrosso, logistica, in relazione alle criticità di capacità di carico della viabilità di accesso, che potrebbe subire un peggioramento non sostenibile laddove si insedino attività con particolare generazione di traffico;
- attività produttive manifatturiere.

PRESCRIZIONI, VINCOLI

COMPONENTE GEOLOGICA

Gli interventi devono rispettare le specifiche indicazioni normative della componente geologica del PGT.

ALTRI VINCOLI

L'ambito ricade, in parte, in fascia di rispetto cimiteriale.

MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile in particolare per quanto riguarda il risparmio energetico, l'uso razionale dell'energia e l'uso delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici ai sensi della normativa di settore vigente (in particolare DGR 3868/2015 e Decreto dirigenziale U.O. 2456 del 8/3/2017);
- elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio, nella quantità minima di 1 albero ogni 100 mq di parcheggio;

- dovrà essere realizzata una fascia di mitigazione arborea lungo il perimetro della superficie fondiaria verso la viabilità pubblica, al fine di realizzare un'adeguata fascia a filtro sia sotto il profilo paesaggistico che ecologico;
- il verde di integrazione e mitigazione deve essere realizzato con impiego di specie arbustive ed arboree autoctone;
- nei parcheggi pubblici o comunque in luogo accessibile al pubblico dovrà essere installato almeno un punto di ricarica per veicoli elettrici ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE. Eventuali ulteriori punti di ricarica dovranno essere installati laddove previsti dall'art. 4 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 come modificato dal D.Lgs. 28/2020 e comunque secondo le quantità indicate da eventuali norme legislative o regolamentari approvate successivamente all'approvazione della Variante Generale del PGT.
- in sede di progettazione edilizia dovranno essere adottati provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: dovrà cioè essere perseguita l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto di quanto indicato dal "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" e del Regolamento Regionale 7/2017;
- in attuazione ai provvedimenti di cui al punto precedente dovrà essere realizzato un adeguato sistema di accumulo dell'acqua meteorica ai fini del riutilizzo domestico e/o per l'irrigazione delle aree verdi pertinenziali.

13. AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT11 – VIA CORINNA BRUNI – VIA CONCORDIA

L'ambito di trasformazione insiste su una superficie libera di **20.257 mq**, collocata a nord di via Corinna Bruni.

L'ambito era ricompreso dal PGT **previgente** nell'**Ambito ASR – AP06, destinato ad attrezzature sportive**.



Vista da satellite dell'ambito di **trasformazione** – Ortofoto – Geoportale Lombardia

OBIETTIVI E DISCIPLINA DELLA TRASFORMAZIONE

L'ambito partecipa, **assieme al limitrofo ambito AT10**:

- al perseguimento degli obiettivi di **riduzione del consumo di suolo** fissati dal PGT, in **adeguamento alla l.r. 31/14** e alle disposizioni di PTR e PTCP, cui è specificamente chiamato a concorrere;
- alla strutturazione di un disegno funzionale unitario del settore territoriale in cui si colloca, a nord di via Corinna Bruni, secondo lo schema generale di riorganizzazione urbana individuato dal Documento di Piano.

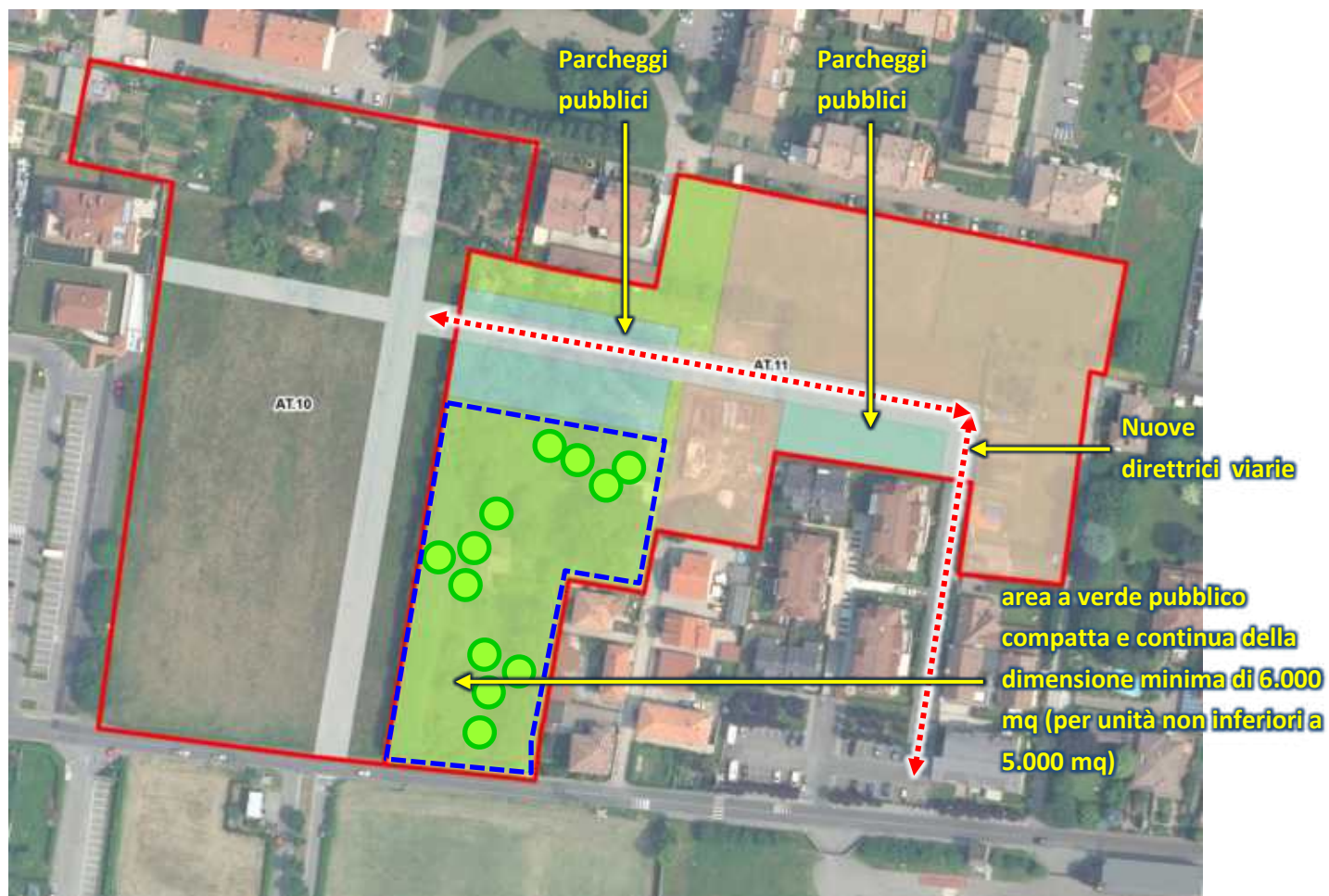


Schema unitario di riorganizzazione urbana esteso al più vasto settore urbano in cui si colloca l'Ambito di Trasformazione

Rispetto a questi obiettivi l'attuazione dell'ambito è chiamata a realizzare:

- un'ampia area a verde pubblico nella porzione meridionale dell'ambito. **In virtù degli obiettivi di riduzione del consumo di suolo cui è chiamato a rispondere l'ambito, l'area a verde (della superficie minima di 6.000 mq) dovrà costituirsi come un nucleo compatto o insieme di nuclei compatti e privi di discontinuità della superficie minima di 5.000 mq ciascuno (sono ammesse porzioni di dimensione inferiore se connesse alle previsioni di verde pubblico di competenza del limitrofo AT10, che nel complesso determinino le condizioni dimensionali di cui sopra), secondo lo schema grafico di cui alla presente scheda;**
- un insieme di direttrici viarie che consentano la connessione (in attraversamento dell'ambito) tra via Concordia e la nuova viabilità prevista nel limitrofo AT10, comprensive delle **percorrenze ciclopeditoni e pedonali di bordo;**
- i parcheggi pubblici al servizio dell'insediamento.

In virtù dell'ampia cessione prevista, principalmente al servizio del più ampio settore urbano in cui si colloca l'area, **l'ambito NON è soggetto ai meccanismi perequativi del PGT.**



Schema di organizzazione progettuale dell'Ambito di Trasformazione in coerenza con lo schema generale di riferimento

DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE

Estensione

Superficie Territoriale dell'Ambito 20.257 mq

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso:

- Residenziale e attività compatibili

Capacità edificatoria e indici di attuazione

ITp – Indice territoriale proprio 0,20 mq/mq (SL)

H- Altezza massima degli edifici 14,50 m (4 piani)

IC - Indice di copertura	50 % di SF
Ve.min	40%

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante Piano Attuativo.

Aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione

Al fine dell'attuazione degli obiettivi delineati e con riferimento allo schema progettuale di riferimento generale, le quantità minime di aree per **servizi pubblici da cedere** al Comune sono le seguenti:

- **area a verde pubblico** = minimo 6.000 mq, secondo le caratteristiche sopra indicate;
- **parcheggi pubblici** = 2300 mq
- **aree per viabilità e percorrenze ciclopedonali** secondo quanto necessario all'attuazione dello schema grafico e comprese armature vegetazionali di bordo.

Vige la norma generale di cui al precedente Capitolo2 sulla verifica della dotazione minima di aree per servizi pubblici.

E' comunque escluso l'insediamento di:

- GSV e MSV, commercio all'ingrosso, logistica, in relazione alle criticità di capacità di carico della viabilità di accesso, che potrebbe subire un peggioramento non sostenibile laddove si insedino attività con particolare generazione di traffico;
- attività produttive manifatturiere.

PRESCRIZIONI, VINCOLI

COMPONENTE GEOLOGICA

Gli interventi devono rispettare le specifiche indicazioni normative della componente geologica del PGT.

ALTRI VINCOLI

L'ambito ricade, in parte, in fascia di rispetto cimiteriale.

MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile in particolare per quanto riguarda il risparmio energetico, l'uso razionale dell'energia e l'uso delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici ai sensi della normativa di settore vigente (in particolare DGR 3868/2015 e Decreto dirigenziale U.O. 2456 del 8/3/2017);

- elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio, nella quantità minima di 1 albero ogni 100 mq di parcheggio;
- dovrà essere realizzata una fascia di mitigazione arborea lungo il perimetro della superficie fondiaria verso la viabilità pubblica, al fine di realizzare un'adeguata fascia a filtro sia sotto il profilo paesaggistico che ecologico;
- il verde di integrazione e mitigazione deve essere realizzato con impiego di specie arbustive ed arboree autoctone;
- nei parcheggi pubblici o comunque in luogo accessibile al pubblico dovrà essere installato almeno un punto di ricarica per veicoli elettrici ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE. Eventuali ulteriori punti di ricarica dovranno essere installati laddove previsti dall'art. 4 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 come modificato dal D.Lgs. 28/2020 e comunque secondo le quantità indicate da eventuali norme legislative o regolamentari approvate successivamente all'approvazione della Variante Generale del PGT.
- in sede di progettazione edilizia dovranno essere adottati provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: dovrà cioè essere perseguita l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto di quanto indicato dal "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" e del Regolamento Regionale 7/2017;
- in attuazione ai provvedimenti di cui al punto precedente dovrà essere realizzato un adeguato sistema di accumulo dell'acqua meteorica ai fini del riutilizzo domestico e/o per l'irrigazione delle aree verdi pertinenti.

14. AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT12 – VIA BELLINI – VIA LEONCAVALLO

L'ambito di trasformazione insiste su una superficie libera di **4.181 mq**, collocata a sud di via Trieste.

L'ambito era ricompreso dal PGT **previgente** nell'**Ambito di Trasformazione ASR – AP01** destinato all'ampliamento (parcheggi e viabilità di servizio) del plesso scolastico di via Giuseppe Verdi, già in parte ricompreso nel Parco Regionale delle Groane.



Vista da satellite dell'ambito di **trasformazione** – Ortofoto – Geoportale Lombardia

OBIETTIVI E DISCIPLINA DELLA TRASFORMAZIONE

L'obiettivo della trasformazione è quello di conciliare il reperimento di spazi di servizio alla scuola (per parcheggi e viabilità) attraverso l'uso limitato a fini edificatori.

Rispetto a questi obiettivi l'ambito è chiamato:

- alla realizzazione dei **parcheggi** al servizio dell'insediamento e del plesso scolastico nella posizione indicata dallo schema grafico di progetto, con ingresso da via Leoncavallo;
- alla realizzazione dell'**ingresso carraio** alle aree private **da via Bellini** (anche in via non esclusiva);
- la **cessione delle aree interne al Parco Regionale delle Groane**, con destinazione ambientale;

In virtù dell'ampia cessione prevista, principalmente al servizio del più ampio settore urbano in cui si colloca l'area, **l'ambito NON è soggetto ai meccanismi perequativi del PGT.**



Schema di organizzazione progettuale dell'Ambito di Trasformazione in coerenza con lo schema generale di riferimento

DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE

Estensione

Superficie Territoriale dell'Ambito 4.181 mq

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso:

- Residenziale e attività compatibili

Capacità edificatoria e indici di attuazione

ITp – Indice territoriale proprio 0,20 mq/mq (SL) - La **porzione interna al Parco regionale NON** partecipa alla capacità insediativa e ad essa non si applica l'ITp assegnato

H - Altezza massima degli edifici	10,50 m (3 piani)
IC - Indice di copertura	50 % di SF
Ve.min	40%

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante Piano Attuativo o, in alternativa, con Permesso di Costruire Convenzionato.

Aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione

Al fine dell'attuazione degli obiettivi delineati e con riferimento allo schema progettuale di riferimento generale, le quantità minime di aree per **servizi pubblici da cedere** al Comune sono le seguenti:

- **parcheggi pubblici** = 2100 mq;
- **aree interne al Parco delle Groane**, secondo le quantità meglio individuabili a seguito di miglior definizione topografica;

Vige la norma generale di cui al precedente Capitolo2 sulla verifica della dotazione minima di aree per servizi pubblici.

E' comunque escluso l'insediamento di:

- GSV e MSV, commercio all'ingrosso, logistica, in relazione alle criticità di capacità di carico della viabilità di accesso, che potrebbe subire un peggioramento non sostenibile laddove si insedino attività con particolare generazione di traffico;
- attività produttive manifatturiere.

PRESCRIZIONI, VINCOLI

COMPONENTE GEOLOGICA

Gli interventi devono rispettare le specifiche indicazioni normative della componente geologica del PGT.

ALTRI VINCOLI

L'ambito ricade per intero all'interno di elemento primario della RER. L'attuazione degli interventi è pertanto assoggettata a **VINCA**. Il progetto attuativo dovrà essere sviluppato in riferimento alle condizioni d'obbligo di cui all'allegato D alla DGR 5523/2021.

Inoltre l'intervento è soggetto ad Autorizzazione paesaggistica ricadendo all'interno della fascia di tutela dei 150 dal Torrente Lombrà.

MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile in particolare per quanto riguarda il risparmio energetico, l'uso razionale dell'energia e l'uso delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici ai sensi della normativa di settore vigente (in particolare DGR 3868/2015 e Decreto dirigenziale U.O. 2456 del 8/3/2017);
- considerata la consistenza della vegetazione che sarà eliminata per l'attuazione dell'ambito e la contiguità con il Parco Regionale, è necessaria la verifica se l'intervento comporta una trasformazione parziale di bosco;
- considerate le condizioni di criticità delle matrici ambientali generalizzate sull'area vasta, in fase di attuazione si raccomanda l'utilizzo di Best Available Technologies per la protezione e la tutela delle diverse matrici ambientali, oltre all'adozione di tecniche Nature Based Solution NBS e alla applicazione di SuDS, Sustainable Drainage Systems drenaggio urbano sostenibile), in particolare nella progettazione del parcheggio previsto;
- elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio, nella quantità minima di 1 albero ogni 100 mq di parcheggio; in ogni caso nel parcheggio dovrà essere approntata un'adeguata progettazione del verde, anche con riferimento alle **Indicazioni del Rapporto ambientale di VAS per la progettazione del verde di mitigazione e compensazione**;
- dovrà essere realizzata una fascia di mitigazione arborea lungo il perimetro della superficie fondiaria verso la viabilità pubblica, al fine di realizzare un'adeguata fascia a filtro sia sotto il profilo paesaggistico che ecologico;
- il verde di integrazione e mitigazione deve essere realizzato con impiego di specie arbustive ed arboree autoctone;
- in sede di progettazione edilizia dovranno essere adottati provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: dovrà cioè essere perseguita l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto di quanto indicato dal "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" e del Regolamento Regionale 7/2017;
- in attuazione ai provvedimenti di cui al punto precedente dovrà essere realizzato un adeguato sistema di accumulo dell'acqua meteorica ai fini del riutilizzo domestico e/o per l'irrigazione delle aree verdi pertinenti.

15. AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT13 – VIA GIACOMO DELLA PORTA

L'ambito di trasformazione insiste su una superficie libera di **2.794 mq**, collocata a sud di via Giacomo Della Porta.

L'area era classificata dal Piano delle Regole vigente:

- **in parte** come area non soggetta a trasformazione urbanistica (**ANT.3 – art. 35 PdR**) qualificata come "Aree di rispetto urbano, in prevalenza corrispondenti con gli spazi non urbanizzati posti in prossimità con il tessuto consolidato" e, contestualmente riconosciuta, come area di supporto alla Rete Ecologica Comunale (tavola 8 DdP);
- **in parte** come **sede stradale di progetto**.



Vista da satellite dell'ambito di **trasformazione** – Ortofoto – Geoportale Lombardia

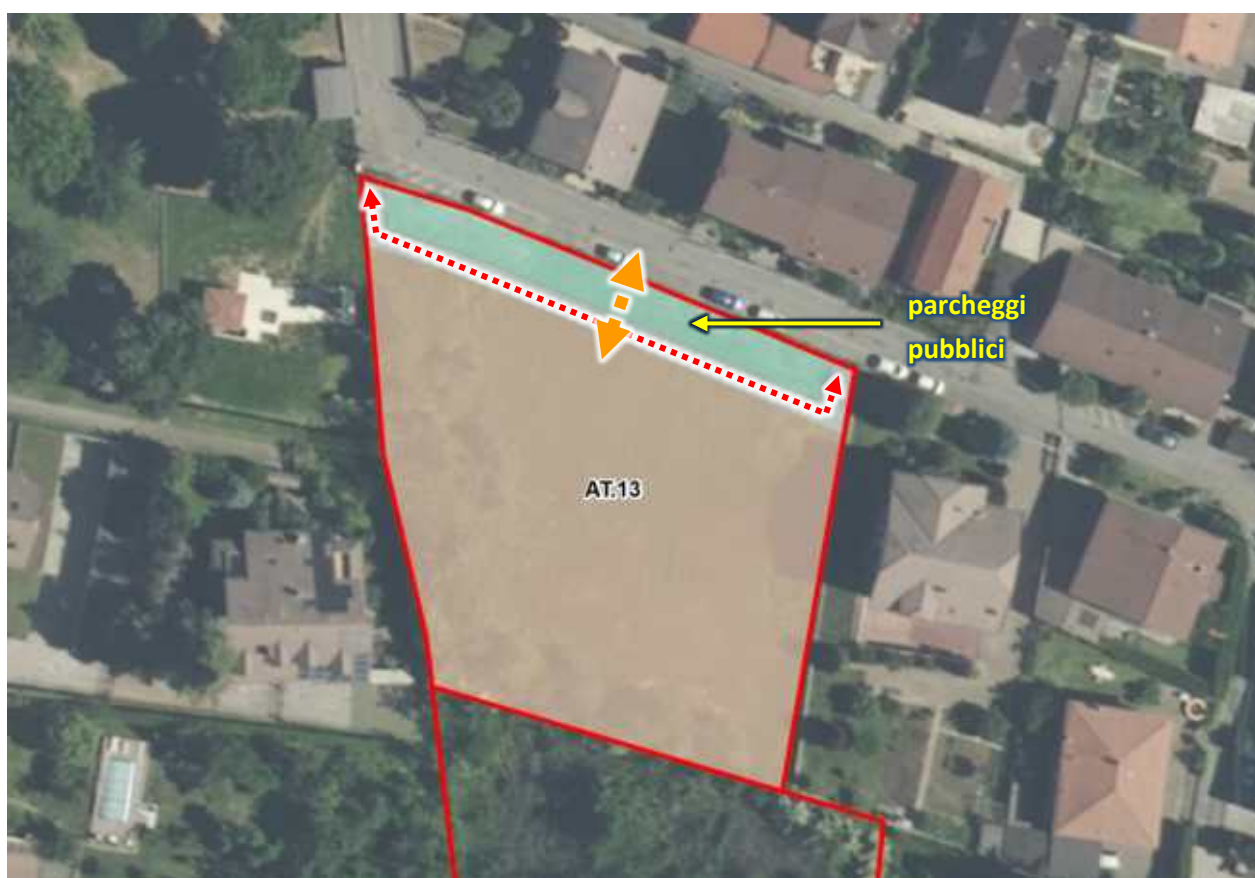
OBIETTIVI E DISCIPLINA DELLA TRASFORMAZIONE

La trasformazione partecipa all'obiettivo di ottimizzare l'uso del suolo per fini urbani che, assieme alla politica di riduzione del consumo di suolo e la rigenerazione urbana costituisce uno degli elementi di sostenibilità generale del piano.

In tal senso l'uso coerente degli spazi urbani interclusi costituisce un elemento di maggior sostenibilità rispetto al consumo di suolo di aree periurbane o comunque esterne al Tessuto Urbano Consolidato.

Dal punto di vista delle dotazioni pubbliche, data l'esigua dimensione dell'area, la trasformazione deve perseguire unicamente il reperimento delle dotazioni di base legate alla domanda di sosta generata dall'insediamento. Tale risposta, peraltro, risulta sinergica con l'opportunità di rispondere anche quote della domanda di sosta generata dal limitrofo plesso scolastico.

L'ambito partecipa al meccanismo perequativo del PGT per l'acquisizione delle aree destinate dalla Variante Generale a verde urbano (pubblico) di valenza ambientale, poste nel tessuto urbano consolidato a sud di via dei Mille.



Schema di organizzazione progettuale dell'Ambito di Trasformazione

DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE

Estensione

Superficie Territoriale dell'Ambito 2.794 mq

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso:

- Residenziale e attività compatibili

Capacità edificatoria e indici di attuazione

ITp – Indice territoriale proprio	0,20 mq/mq (SL)
ITd – Indice territoriale perequativo	0,03 mq/mq (SL)
H - Altezza massima degli edifici	10,50 m (3 piani)
IC - Indice di copertura	50 % di SF
Ve.min	40%

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante Piano Attuativo o, in alternativa, con Permesso di Costruire Convenzionato.

Aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione

Al fine dell'attuazione degli obiettivi delineati e con riferimento allo schema progettuale di riferimento generale, le quantità minime di aree per **servizi pubblici da cedere** al Comune sono le seguenti:

- **parcheggi pubblici** = 350 mq;
- **aree per percorrenze ciclopedonali** e/o pedonali secondo quanto necessario all'attuazione dello schema grafico.

Ciò oltre alla **cessione delle aree di generazione** dei diritti edificatori perequativi.

Vige la norma generale di cui al precedente Capitolo2 sulla verifica della dotazione minima di aree per servizi pubblici.

È comunque escluso l'insediamento di:

- GSV e MSV, commercio all'ingrosso, logistica, in relazione alle criticità di capacità di carico della viabilità di accesso, che potrebbe subire un peggioramento non sostenibile laddove si insedino attività con particolare generazione di traffico;
- attività produttive manifatturiere.

PRESCRIZIONI, VINCOLI**COMPONENTE GEOLOGICA**

Gli interventi devono rispettare le specifiche indicazioni normative della componente geologica del PGT.

ALTRI VINCOLI

L'ambito ricade per intero all'interno di elemento primario della RER. L'attuazione degli interventi è pertanto assoggettata a **VINCA**. Il progetto attuativo dovrà essere sviluppato in riferimento alle condizioni d'obbligo di cui all'allegato D alla DGR 5523/2021.

MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile in particolare per quanto riguarda il risparmio energetico, l'uso razionale dell'energia e l'uso delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici ai sensi della normativa di settore vigente (in particolare DGR 3868/2015 e Decreto dirigenziale U.O. 2456 del 8/3/2017);
- considerata la consistenza della vegetazione che sarà eliminata per l'attuazione dell'ambito è necessaria la verifica se l'intervento comporta una trasformazione parziale di bosco;
- considerate le condizioni di criticità delle matrici ambientali generalizzate sull'area vasta, in fase di attuazione si raccomanda l'utilizzo di Best Available Technologies per la protezione e la tutela delle diverse matrici ambientali, oltre all'adozione di tecniche Nature Based Solution NBS e alla applicazione di SuDS, Sustainable Drainage Systems drenaggio urbano sostenibile), in particolare nella progettazione del parcheggio previsto;
- elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio, nella quantità minima di 1 albero ogni 100 mq di parcheggio; in ogni caso nel parcheggio dovrà essere approntata un'adeguata progettazione del verde, anche con riferimento alle **Indicazioni del Rapporto ambientale di VAS per la progettazione del verde di mitigazione e compensazione**;
- in sede di progettazione edilizia dovranno essere adottati provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: dovrà cioè essere perseguita l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto di quanto indicato dal "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" e del Regolamento Regionale 7/2017;
- in attuazione ai provvedimenti di cui al punto precedente dovrà essere realizzato un adeguato sistema di accumulo dell'acqua meteorica ai fini del riutilizzo domestico e/o per l'irrigazione delle aree verdi pertinenti.

16. AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT14 – VIA JENNER

L'ambito di trasformazione insiste su una superficie libera di **3.273 mq**, collocata a nord di via Jenner.

L'ambito era per la maggior parte già ricompreso dal PGT **previgente** nell'**Ambito di Trasformazione ASR – AP07** destinato all'**ampliamento dell'area scolastica e a verde pubblico** e per la restante parte destinato a **sede stradale di progetto**.



Vista da satellite dell'ambito di **trasformazione** – Ortofoto – Geoportale Lombardia

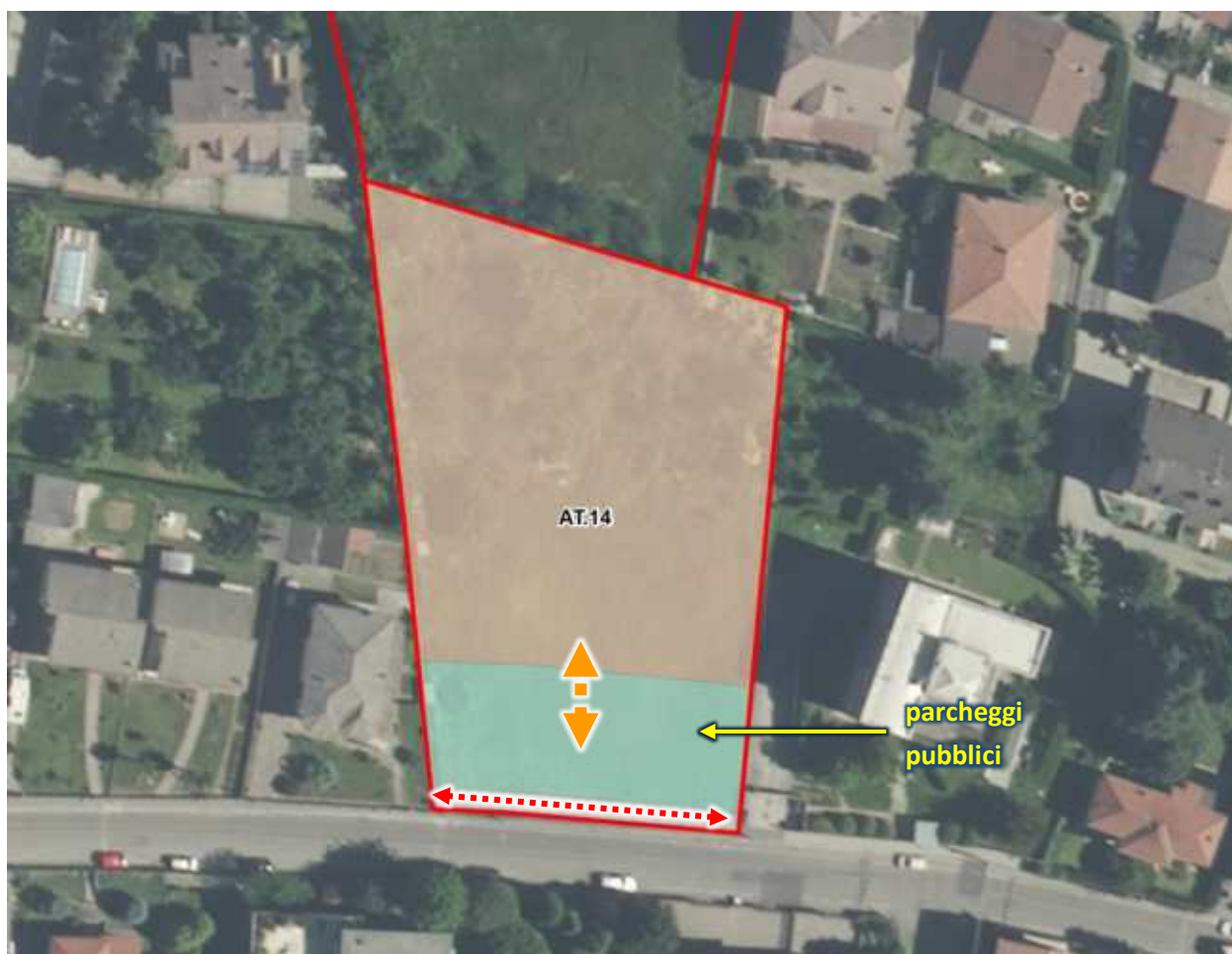
OBIETTIVI E DISCIPLINA DELLA TRASFORMAZIONE

La trasformazione partecipa all'obiettivo di ottimizzare l'uso del suolo per fini urbani che, assieme alla politica di riduzione del consumo di suolo e la rigenerazione urbana costituisce uno degli elementi di sostenibilità generale del piano.

In tal senso l'uso coerente degli spazi urbani interclusi costituisce un elemento di maggior sostenibilità rispetto al consumo di suolo di aree periurbane o comunque esterne al Tessuto Urbano Consolidato.

Dal punto di vista delle dotazioni pubbliche, data l'esigua dimensione dell'area, la trasformazione deve perseguire unicamente il reperimento delle dotazioni di base legate alla domanda di sosta generata dall'insediamento.

L'ambito partecipa al meccanismo perequativo del PGT per l'acquisizione delle aree destinate dalla Variante Generale a verde urbano (pubblico) di valenza ambientale, poste nel tessuto urbano consolidato a sud di via dei Mille.



Schema di organizzazione progettuale dell'Ambito di Trasformazione

DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE

Estensione

Superficie Territoriale dell'Ambito 3.273 mq

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso:

- Residenziale e attività compatibili

Capacità edificatoria e indici di attuazione

ITp – Indice territoriale proprio 0,20 mq/mq (SL)

ITd – Indice territoriale perequativo 0,03 mq/mq (SL)

H - Altezza massima degli edifici	10,50 m (3 piani)
IC - Indice di copertura	50 % di SF
Ve.min	40%

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante Piano Attuativo o, in alternativa, con Permesso di Costruire Convenzionato.

Aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione

Al fine dell'attuazione degli obiettivi delineati e con riferimento allo schema progettuale di riferimento generale, le quantità minime di aree per **servizi pubblici da cedere** al Comune sono le seguenti:

- **parcheggi pubblici** = 500 mq;
- **aree per percorrenze ciclopeditone e/o pedonali** secondo quanto necessario all'attuazione dello schema grafico.

Ciò oltre alla **cessione delle aree di generazione** dei diritti edificatori perequativi.

Vige la norma generale di cui al precedente Capitolo 2 sulla verifica della dotazione minima di aree per servizi pubblici.

E' comunque escluso l'insediamento di:

- GSV e MSV, commercio all'ingrosso, logistica, in relazione alle criticità di capacità di carico della viabilità di accesso, che potrebbe subire un peggioramento non sostenibile laddove si insedino attività con particolare generazione di traffico;
- attività produttive manifatturiere.

PRESCRIZIONI, VINCOLI

COMPONENTE GEOLOGICA

Gli interventi devono rispettare le specifiche indicazioni normative della componente geologica del PGT.

ALTRI VINCOLI

L'ambito ricade per intero all'interno di elemento primario della RER. L'attuazione degli interventi è pertanto assoggettata a **VINCA**. Il progetto attuativo dovrà essere sviluppato in riferimento alle condizioni d'obbligo di cui all'allegato D alla DGR 5523/2021.

MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile in particolare per quanto riguarda il risparmio energetico, l'uso razionale dell'energia e l'uso delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici ai sensi della normativa di settore vigente (in particolare DGR 3868/2015 e Decreto dirigenziale U.O. 2456 del 8/3/2017);
- considerata la consistenza della vegetazione che sarà eliminata per l'attuazione dell'ambito è necessaria la verifica se l'intervento comporta una trasformazione parziale di bosco;
- considerate le condizioni di criticità delle matrici ambientali generalizzate sull'area vasta, in fase di attuazione si raccomanda l'utilizzo di Best Available Technologies per la protezione e la tutela delle diverse matrici ambientali, oltre all'adozione di tecniche Nature Based Solution NBS e alla applicazione di SuDS, Sustainable Drainage Systems drenaggio urbano sostenibile), in particolare nella progettazione del parcheggio previsto;
- elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio, nella quantità minima di 1 albero ogni 100 mq di parcheggio; in ogni caso nel parcheggio dovrà essere approntata un'adeguata progettazione del verde, anche con riferimento alle **Indicazioni del Rapporto ambientale di VAS per la progettazione del verde di mitigazione e compensazione**;
- in sede di progettazione edilizia dovranno essere adottati provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: dovrà cioè essere perseguita l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto di quanto indicato dal "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" e del Regolamento Regionale 7/2017;
- in attuazione ai provvedimenti di cui al punto precedente dovrà essere realizzato un adeguato sistema di accumulo dell'acqua meteorica ai fini del riutilizzo domestico e/o per l'irrigazione delle aree verdi pertinenti.