



Piano di Governo del Territorio PGT

Documento di Piano DP

Indirizzi normativi | DP_04

Attività di ricerca a supporto della redazione del PGT e della VAS

Dip. di Architettura e Studi Urbani | DASTU Politecnico di Milano



Responsabili Scientifici DASTU

Andrea Arcidiacono
Laura Pogliani

Struttura operativa e di ricerca

Silvia Ronchi, Stefano Salata, Athos Brenna,
Silvia Restelli, Viviana di Martino, Federico Jardini,

con la consulenza di Alessandro Trevisan

Comune di Rescaldina

Sindaco
Michele Cattaneo

Segretario comunale
Michele Panariello

Assessore all'Urbanistica
Marianna Laino

Ufficio di piano
Dirigente Struttura Tecnica
Stefano Codari

Fabio Rinaldi, Marina Svanera,
Nadia Della Bella, Jacopo Sponga

Attività di partecipazione

ABCittà

Simone Puttin, Cristian Zanelli

Consulenza giuridica

Lorenzo Spallino

Valutazione Ambientale Strategica

Autorità procedente
Stefano Codari

Autorità competente
Francesco di Gironimo

INDICE GENERALE

TITOLO I GENERALITA' E CRITERI ATTUATIVI

Art. 1	Contenuti, validità ed elaborati costitutivi del Documento di Piano	pag	4
Art. 2	Individuazione, obiettivi e articolazione degli Ambiti di Trasformazione	pag	5
Art. 3	Modalità attuative	pag	6
Art. 4	Criteri perequativi	pag	7
Art. 5	Dotazioni di aree per servizi e monetizzazioni	pag	7
Art. 6	Premialità per interesse pubblico	pag	8
Art. 7	Realizzazione delle opere pubbliche	pag	10
Art. 8	Attuazione e gestione privata dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale	pag	10
Art. 9	Contributi aggiuntivi di sostenibilità per opere di interesse pubblico e per compensazioni ambientali	pag	11
Art. 10	Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo	pag	12

TITOLO II RETE VERDE LOCALE E QUALITA' DEL PAESAGGIO

Art. 11	Rete verde locale: principi generali	pag	14
Art. 12	Carta del paesaggio locale	pag	14

TITOLO III AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art. 13	Disciplina generale per gli Ambiti di Trasformazione	pag	16
Art. 14	Indirizzi progettuali e priorità pubbliche	pag	16
Art. 15	Schede di assetto urbanistico e ambientale	pag	18
Art. 16	Aree di Riorganizzazione e Densificazione - ARD	pag	18
Art. 17	Aree di Rigenerazione Urbanistica - ARU	pag	23
Art. 18	Aree di Trasformazione per attività Produttive Ad alta compensazione Ambientale - ATP	pag	27
Art. 19	Aree di Riconversione Funzionale - ARF	pag	29
Art. 20	Ambito TR10 - Programma di riassetto urbano	pag	33
Art. 21	PAV interessati da possibili procedure di riconvenzionamento negoziale	pag	45

TITOLO IV
DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 22	Valutazione ambientale strategica	pag	47
Art. 23	Norme transitorie	pag	47
TITOLO I			

GENERALITA' E CRITERI ATTUATIVI

Art. 1 Contenuti, validità ed elaborati costitutivi del Documento di Piano

Ai sensi del dell'art. 10 della L.r. 12/2005 e s.m.i. il Documento di Piano (DP) non contiene indicazioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, anche se riferite ad ambiti di proprietà privata; le previsioni del DP acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento dei diritti privati, attraverso le disposizioni normative del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole e all'interno dei processi operativi dei Piani attuativi e/o dei Programmi Integrati di Intervento, una volta approvati ai sensi di legge.

Il DP ha validità quinquennale ed è sempre modificabile, previa procedura di valutazione ambientale strategica di ogni variante dello stesso, in conformità all'art. 4, comma 2 della L.r. 12/2005.

Il DP definisce obiettivi, indirizzi e azioni delle politiche urbanistiche comunali in coerenza con la Disciplina normativa generale di PGT e in particolare individua e definisce la disciplina operativa degli Ambiti di Trasformazione come articolati nelle differenti categorie secondo i successivi articoli.

Il DP si compone nello specifico dei seguenti atti ed elaborati:

DP_01	Struttura e azioni strategiche	scala	1:5.000
DP_02	Rete verde locale	scala	1:5.000
DP_03	Carta del paesaggio locale	scala	1:5.000
DP_04	Indirizzi normativi		

Gli elaborati analitici e progettuali dello Studio geologico, idro-geologico e sismico del territorio di Rescaldina sono parte costitutiva del PGT e del presente DP.

Gli elaborati e i materiali del Quadro conoscitivo e del Quadro Ricognitivo costituiscono inoltre parte integrante del Documento di Piano e sono di seguito elencati:

QUADRO RICOGNITIVO

QR_01	Inquadramento territoriale e sintesi delle previsioni sovra locali	scala	1:25.000
QR_02	Mosaico dei PGT	scala	1:25.000
QR_03	Vincoli ricognitivi	scala	1: 5.000
QR_04	Istanze dei cittadini	scala	1: 5.000

QUADRO CONOSCITIVO ALLA SCALA LOCALE

QC_01	Uso del suolo	scala	1: 5000
QC_02	Servizi esistenti pubblici e di interesse generale	scala	1: 5000
QC_03a	Accessibilità qualità e dotazioni degli spazi aperti pubblici e delle connessioni	scala	1:5.000
QC_03b	Spazi e attrezzature commerciali e di interesse generale, Rescalda e Rescaldina	scala	1: 5.000
QC_04	Evoluzione insediativa e crescita urbana in serie storica	scala	1: 5.000
QC_05a	Carta del consumo di suolo. Stato di fatto e diritto dei suoli sulla base delle previsioni del PGT 2012	scala	1: 5.000

QC_05b	Carta del consumo di suolo. Qualità dei suoli liberi	scala	1: 5.000
QC_06	Valori paesaggistici e del degrado	scala	1: 5.000
QC_07	Carta dei valori e dei caratteri dei suoli	scala	1: 5.000
QC_08	Stato di attuazione del PGT 2012	scala	1: 5.000

QC_QR Relazione

Art. 2 Individuazione, obiettivi e articolazione degli Ambiti di Trasformazione e loro disciplina nel Documento di Piano

Gli Ambiti di Trasformazione sono individuati ai sensi dell'art. 10 della L.r. 12/05 e identificati nelle tavole di progetto DP_01 "*Struttura e azioni strategiche*", in scala 1:5.000, con specifica perimetrazione, campitura, sigla e numerazione. Per tali ambiti si intendono: ambiti urbani di rigenerazione, riorganizzazione morfologica e ridefinizione funzionale o di ampliamento, totalmente o parzialmente costruite; ambiti di nuovo impianto prevalentemente o del tutto liberi da edifici, ivi comprese le aree non attuate e confermate del PGT 2012.

Gli Ambiti di Trasformazione sono articolati in classi omogenee e perequative, sulla base delle condizioni urbanistiche di fatto delle aree e delle finalità strategiche delle trasformazioni previste dal DP.

Essi si articolano in:

- **Aree di Riorganizzazione e Densificazione - ARD;**
- **Aree di Rigenerazione Urbanistica - ARU;**
- **Aree di Trasformazione per attività Produttive ad alta compensazione ambientale - ATP;**
- **Aree di Riconversione Funzionale - ARF;**
- **Ambito TR10 - Programma di riassetto urbano**

Per l'Ambito TR10 - Programma di riassetto urbano, il Documento di Piano conferma le quantità e le funzioni disciplinate per i diversi sub-abiti attuativi dalla Variante approvata con Del. C.C. n. 60 del 28/07/2017 e definisce, per ciascuno di essi, indirizzi e priorità pubbliche.

Ai sensi dell'art. 8, terzo comma, della legge regionale n. 12/2005 le previsioni edificatorie relative agli Ambiti di Trasformazione non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

In particolare, le Aree di Trasformazione per attività Produttive ad alta compensazione ambientale - ATP e le Aree di Riconversione Funzionale - ARF vengono identificate dall'elaborato DP_01 attraverso una rappresentazione indicativa di una possibile trasformabilità dei suoli interessati, che potrà essere ammessa dall'AC sulla base delle condizioni attuative di cui all'art. 13 e successivi.

Pertanto, per le aree individuate dall'elaborato DP_01 come ATP_1 vale, fino alla eventuale approvazione e conformazione dei relativi Piani attuativi o Atti di programmazione negoziata, la disciplina delle "Zone agricole produttive - ZAP", di cui all'art. 22 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole (Elaborato PdR_02); per le aree ARF_1, ARF_2 e ARF_3 vale, fino alla eventuale approvazione e conformazione dei relativi Piani attuativi, Atti di programmazione negoziata, o Permesso di costruire convenzionato, la disciplina del "Tessuto urbano prevalentemente produttivo

artigianale – TP2, di cui all’art. 15 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole (Elaborato PdR_02).

Il DP definisce regole, indirizzi progettuali, priorità pubbliche, quantità di sviluppo e di compensazione per tutti gli Ambiti di Trasformazione; tali disposizioni costituiscono presupposti di riferimento per la verifica della ammissibilità dell’attuazione degli Ambiti, in forma coordinata e complementare con le indicazioni ecologiche e ambientali disciplinate puntualmente nelle schede del Rapporto Ambientale (RA) della Valutazione Ambientale Strategica.

La conformazione attuativa dei suddetti Ambiti sarà da riconoscere in tal senso solo ai Piani attuativi, agli Atti di programmazione negoziata, o ai Permessi di costruire convenzionati, laddove ammessi, che potranno essere approvati solo se coerenti e compatibili con gli indirizzi normativi del Documento di Piano e con le indicazioni della Valutazione Ambientale Strategica.

La potenzialità edificatoria che sarà convenzionata all’interno di ogni singolo PA, atto di programmazione negoziata o permesso di costruire, in coerenza con le strategie e i criteri operativi previsti dal DP, nonché con gli indici e i parametri urbanistici e ambientali di riferimento definiti dal DP, comprensiva delle premialità edificatorie eventualmente ammesse dalla disciplina per le diverse categorie di Aree, costituisce il *“limite urbanistico massimo”* di sviluppo per ciascun Ambito di Trasformazione.

La definizione preventiva nel DP del limite urbanistico massimo per i diversi Ambiti di Trasformazione ha l’obiettivo di non eccedere la soglia di edificabilità complessiva sancita per l’intero Comune, espressa negli obiettivi quantitativi di sviluppo (di cui al successivo art. 9) e di rispettare i vincoli locali di compatibilità morfologica (altezze e sagome delle nuove edificazioni) in relazione al contesto urbano.

La finalità è di delineare un disegno urbanistico coerente con il quadro strategico di riferimento del DP, con il progetto ambientale di riqualificazione della città esistente, con il progetto di rete ecologica e di servizi, con il progetto di mobilità sostenibile.

Nei casi di interventi di riqualificazione di aree costruite dismesse o sottoutilizzate e di cambi di destinazione d’uso, viene prevista ed effettuata, a carico dell’operatore, l’esecuzione di indagini volte alla verifica dell’eventuale contaminazione dell’area. Ad avvenuto completamento delle indagini dovrà essere definita la necessità o meno di interventi di bonifica. All’accertata assenza di contaminazione, ovvero alla completa esecuzione delle bonifiche necessarie, è subordinata l’ammissibilità del Piano attuativo, dell’atto di programmazione negoziata o del Permesso di costruire convenzionato, e la seguente autorizzazione degli interventi edilizi.

Art. 3 Modalità attuative

L’attuazione degli Ambiti di Trasformazione avviene a seguito dell’approvazione di Piano attuativo (PA), di Atto di programmazione negoziata unitario, o laddove consentito, previsto e applicabile, di Permesso di costruire convenzionato, che ne conformano la disciplina di uso del suolo con l’assunzione degli oneri e delle prestazioni convenute in solido da parte di tutte le proprietà coinvolte.

Il PA di iniziativa privata, l’atto di programmazione negoziata, o il Permesso di costruire convenzionato, può essere approvato solo se risultano concordi tutti i proprietari delle aree per le quali si propone la pianificazione attuativa, e ciò in

considerazione degli obblighi e delle servitù che vengono costituite su tutti i fondi oggetto della convenzione allegata.

In caso di mancata partecipazione di tutti gli aventi diritto si applicano le disposizioni di cui all'art. 12 comma 4 e all'art. 91 comma 1 della L.r. 12/2005.

Art. 4 Criteri perequativi

Ai sensi degli articoli 8, secondo comma, lett. g) e 11 della L.r. 12/05 e s.m.i., il DP ripartisce l'edificabilità all'interno degli Ambiti di Trasformazione, secondo i principi di equità e di uniformità, applicati attraverso meccanismi di perequazione urbanistica.

Al fine di conseguire equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla pianificazione attuativa tra i proprietari delle aree cui la pianificazione stessa si riferisce, gli indici di edificabilità territoriale, attribuiti alla superficie territoriale (St) di ciascun Ambito di Trasformazione, ed eventualmente incrementati con l'applicazione delle "premierità", di cui al successivo art. 6, competono ai proprietari delle aree incluse nei perimetri dei relativi piani attuativi o atti di programmazione negoziata, in proporzione alla superficie dei rispettivi suoli.

Gli indici di edificabilità territoriale disciplinati per le diverse classi di Ambiti di Trasformazione non attribuiscono e configurano dei diritti edificatori, ma definiscono successive potenzialità che saranno conformate con l'approvazione comunale dei relativi piani attuativi, atti di programmazione negoziata o permessi di costruire convenzionati.

Identica ripartizione proporzionale è effettuata per gli oneri derivanti dall'obbligo solidale di dotare l'insediamento di aree per servizi (mediante cessione gratuita o, se ammissibile, costituzione gratuita di servitù perpetua di uso pubblico), di realizzare le relative opere e di fornire le ulteriori prestazioni convenute.

La possibilità di realizzare sulle aree di concentrazione fondiaria (Sf) la Slp risultante dall'applicazione dell'indice di edificabilità di base e delle eventuali quote premiali, è subordinata alla cessione, o all'asservimento perpetuo, delle aree per servizi e verde (Ce), nelle quantità previste e convenzionate.

Nel calcolo della Slp spettante ai singoli Ambiti di Trasformazione non si tiene conto della Slp relativa ai fabbricati esistenti da demolire, mentre per i fabbricati esistenti da conservare, anche mediante ricostruzione, la relativa Slp viene detratta da quella complessivamente spettante all'intero ambito oggetto di piano attuativo o atto di programmazione negoziata unitario.

L'Amministrazione Comunale non intende avvalersi della perequazione urbanistica nelle modalità di cui al 2° comma, né della compensazione di cui ai commi 3° e 4° dell'art. 11 della L.r. 12/2005.

Art. 5 Dotazioni di aree per servizi e monetizzazioni

Ai sensi dell'art. 11 della L.r. 12/05 le aree che il Comune acquisisce gratuitamente, o in asservimento d'uso perpetuo, sono destinate ai servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ("Servizi"), per il soddisfacimento dei fabbisogni individuati, in base alle

quantità previste, e alle eventuali tipologie e localizzazioni indicate dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi.

Nelle “*Schede di assetto urbanistico e ambientale*”, relative alle singole categorie di Ambiti di Trasformazione, può essere riconosciuta la facoltà di monetizzare le aree per servizi in sostituzione della loro cessione o del loro asservimento all’uso pubblico, soltanto nel caso in cui il Comune ritenga che tale soluzione sia la più funzionale per l’interesse pubblico, previa verifica di congruità con l’assetto complessivo del Piano dei Servizi. In tal caso i soggetti corrispondono al Comune una somma commisurata all’utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo per l’acquisizione di aree nelle medesime condizioni urbanistiche.

I proventi derivanti dalla monetizzazione dovranno essere destinati alla realizzazione delle opere pubbliche previste nell’elenco del Programma Triennale delle Opere Pubbliche o alla acquisizione di aree da adibire a servizi, previste e programmate dal Piano dei Servizi, secondo quanto stabilito dalla L.r. 12/2005 (art. 46, co. 1, punto a).

Art. 6 Premialità per interesse pubblico

Ai sensi dell’art. 11, ultimo comma, della L.r. 12/2005 e del comma 259 dell’art. 1 della legge n. 244/2007, è facoltà dell’Amministrazione comunale consentire e convenzionare con il privato l’utilizzazione di quantità edificatorie premiali, incrementalmente rispetto all’edificabilità potenziale realizzabile in applicazione dell’indice di utilizzazione territoriale indicato dal DP per ogni categoria di Ambito di Trasformazione; tale facoltà viene riconosciuta dalla Amministrazione laddove vengano garantiti gli obiettivi di interesse pubblico e generale di seguito indicati.

In alternativa, quale incentivazione alla realizzazione degli obiettivi di interesse pubblico e generale indicati, è facoltà dell’Amministrazione comunale consentire riduzioni delle contribuzioni monetarie previste, in presenza di consistenti e documentati benefici pubblici, da trascrivere nella convenzione allegata.

Le premialità di interesse pubblico di cui al presente articolo non sono attivabili nell’attuazione dell’Ambito TR10 – Programma di riassetto urbano, le cui quantità, funzioni, indirizzi progettuali e priorità di interesse pubblico sono definite nella relativa Scheda di assetto urbanistico e ambientale, di cui all’art. 20.

Gli incentivi edificatori (premierità) ammessi e convenzionati nel piano attuativo, o nell’atto di programmazione negoziata, decadono in caso di mancata presentazione dei permessi di costruire, o di altri titoli abilitativi previsti dalla legislazione vigente, relativi ad almeno il 50% dell’edificabilità convenzionata, entro tre anni dalla data di convenzione del suddetto piano, programma attuativo o permesso di costruire.

Possono consentire l’attivazione di quote edificatorie premiali, nei modi di seguito specificati e nei casi e nelle quantità ammesse e puntualmente definite per ogni Ambito di Trasformazione, per un massimo comunque non superiore a $0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$, gli interventi che prevedano e realizzino i seguenti obiettivi di interesse pubblico:

- Edilizia sociale per l’affitto;
- Sostenibilità ed efficienza delle prestazioni energetiche.

6.1 Edilizia sociale per l'affitto

Negli Ambiti di Trasformazione a destinazione residenziale, è possibile la realizzazione di una quota edificatoria (pari a un indice di edificabilità massimo $Ut = 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$), aggiuntiva rispetto all'edificabilità di base indicata nella specifica disciplina operativa, finalizzata alla realizzazione di edilizia residenziale di interesse sociale per l'affitto, da convenzionare in sede di pianificazione attuativa.

In tal caso, la quota edificatoria aggiuntiva attivabile potrà essere destinata, per un massimo del 30% dell'edificabilità premiale, a edilizia libera

La convenzione per l'edilizia sociale dovrà:

- a) definire e motivare la percentuale in concreto applicata, tenendo conto anche degli eventuali precedenti;
- b) descrivere puntualmente le prestazioni oggetto delle obbligazioni prevedendo, a conclusione dell'intervento, il collaudo delle opere e/o delle sistemazioni;
- c) contenere gli elementi essenziali del contratto di locazione, e specificamente lo schema del contratto con indicazione delle particolari categorie sociali cui gli alloggi sono riservati e dei criteri di selezione delle richieste.

La convenzione inoltre deve prevedere che, in caso di mancata locazione di tutta o di parte della superficie incrementale destinata a edilizia residenziale di interesse sociale entro dodici mesi dal rilascio dell'abitabilità, la relativa SIp sia demolita a cura e spese del proprietario o ceduta gratuitamente in proprietà al Comune con vincolo di destinazione ad attrezzature o servizi pubblici; nel caso di mancato rispetto delle condizioni locative, la suddetta sanzione sarà applicata qualora l'inadempimento perduri nonostante diffida.

6.2 Sostenibilità ecologica ed efficienza delle prestazioni energetiche

Negli Ambiti di Trasformazione a destinazione residenziale possono essere attivati incentivi volumetrici premiali per interventi finalizzati al miglioramento ecologico delle prestazioni qualitative degli edifici e delle aree e al risparmio energetico con l'utilizzo di forme innovative di produzione energetica che prevedano e garantiscano: elevate prestazioni dell'involucro, efficienza energetica degli impianti, utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, riduzione e controllo dell'uso dell'acqua.

In questi casi è facoltà dell'Amministrazione consentire l'applicazione di premialità edificatorie, sulla base di una valutazione dei progetti urbanistici ed edilizi secondo le modalità di calcolo di seguito definite, fino a un indice di edificabilità massimo aggiuntivo $Ut = 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Nel caso di utilizzazione di incentivi edificatori per interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici, sulla base di quanto disciplinato da legislazioni regionali e nazionali in materia, l'incentivo previsto dal DP è alternativo e non cumulabile.

È condizione necessaria al fine dell'attivazione delle suddette quote premiali che le proposte progettuali presentate garantiscano il conseguimento di almeno 18 punti determinati in base ai parametri così definiti:

- | | |
|--|----------|
| - <i>Classe energetica</i> | |
| Classe A+ | 10 punti |
| - <i>Fonti energetiche rinnovabili</i> | |
| Impianti solari termici integrati | 3 punti |
| <i>100% fabbisogno acs + riscaldamento centralizzato</i> | |

Impianti solari fotovoltaici <i>100% fabbisogno elettrico</i>	3 punti
Impianto a geotermia	3 punti
Connessione a reti di teleriscaldamento	3 punti
Impianti solari termici <i>100% fabbisogno acs</i>	2 punti
- Prestazioni dell'involucro	
Orientamento degli edifici e dei locali interni	1 punto
Ventilazione naturale	1 punto
Tetti verdi	1 punti
Sistemi di schermatura <i>fissi o mobili per ombreggiatura estiva ed esposizione invernale</i>	1 punto
- Efficienza energetica degli impianti	
Impianti centralizzati termici	1 punto
Sistemi di riscaldamento a bassa temperatura	1 punti
Impianti centralizzati a produzione combinata <i>freddo+calore</i>	2 punti
- Sostenibilità uso delle acque	
Recupero acque piovane per bagni e lavand.	2 punti
Recupero acque piovane per irrigazione	2 punto
Contabilizzazione dell'acqua potabile <i>nel caso di pluriutenze</i>	1 punti

Non sono considerati, nei computi per la determinazione delle superfici lorde di pavimento (Slp) e della Superficie coperta (Sc) gli spazi strettamente funzionali alla realizzazione di sistemi solari passivi, fino ad una superficie non superiore al 10% della Slp delle singole unità abitative realizzate, e comunque non oltre 10 m².

Art. 7 Realizzazione di opere pubbliche

È facoltà dell'Amministrazione comunale procedere alla realizzazione delle opere pubbliche e di interesse generale, compresi gli interventi relativi alla viabilità pubblica, interne agli Ambiti di Trasformazione, anche preventivamente all'approvazione del piano attuativo o dell'atto di programmazione negoziata, attraverso modalità di esproprio.

In alternativa all'esproprio, in caso di cessione gratuita convenzionata delle aree necessarie alla realizzazione delle opere suddette, i proprietari delle stesse possono rimanere titolari della quota parte di edificabilità spettante, in via compensativa, da utilizzare anche successivamente in sede di attuazione della trasformazione.

Art. 8 Attuazione e gestione privata dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Nell'attuazione degli Ambiti di Trasformazione, in alternativa, totale o parziale, alla cessione, all'asservimento perpetuo o alla monetizzazione delle aree destinate alla dotazione per servizi e verde, nelle quantità minime disciplinate, i proprietari delle aree, secondo quanto previsto all'art. 11, comma terzo della L.r. 12/05, possono realizzare direttamente attrezzature e servizi di interesse pubblico o generale, purché

al di sotto della soglia comunitaria, mediante accreditamento o stipula di convenzione con il Comune.

Tali servizi e attrezzature possono rimanere anche in proprietà o a gestione privata e dovranno essere selezionati in via prioritaria tra le tipologie riconosciute di interesse pubblico o generale individuate dal Piano dei Servizi.

Art. 9 Contributi aggiuntivi di sostenibilità per opere di interesse pubblico e per compensazioni ambientali

Al fine di dare attuazione all'obiettivo strategico del PGT di realizzare un miglioramento delle condizioni di qualità e vivibilità urbana di Rescaldina, di garantire un'effettiva implementazione del sistema della mobilità lenta e la riqualificazione degli assi urbani centrali dei nuclei di Rescalda e di Rescaldina e del sistema dei percorsi pedonali e degli spazi aperti, l'attuazione di tutti gli Ambiti di Trasformazione è subordinata al versamento di un "Contributo aggiuntivo di sostenibilità ambientale", differenziato per classi di Ambiti di Trasformazione e per destinazioni funzionali, così come di seguito specificato:

ARD

15 € ogni m² di Slp per usi residenziali

20 € ogni m² di Slp per usi terziari o commerciali

ARF

20 € ogni m² di Slp per usi residenziali

30 € ogni m² di Slp per usi terziari o commerciali

ATP

25 € ogni m² di Slp per usi produttivi

AMBITO TR10 - PROGRAMMA DI RIASSETTO URBANO

102 € ogni m² di Slp destinata alla categoria d'uso "Commercio" (di cui all'art. 12 dell'elaborato PGT_02), nell'articolazioni A6 e A7 (GSV)

L'attuazione dell'Ambito TR10 - Programma di Riassetto Urbano, è altresì subordinata, per la quota di Superficie di Vendita destinata alla categoria d'uso "Commercio" (art.12 PGT_02), nelle articolazioni A6 e A7 (GSV) a quanto previsto dalla D.G.R 1193/2013 di Regione Lombardia.

Sono inoltre previsti, nella definizione dei contenuti convenzionali attuativi dell'Ambito di trasformazione riconfermato a destinazione commerciale - TR10e, contributi aggiuntivi pari ad almeno 19,5 € per ogni m² di Slp destinata alla categoria d'uso "Commercio" (di cui all'art. 12 dell'elaborato PGT_02), nell'articolazioni A6 e A7 (GSV), così come stabilito all'art. 4 "Impegni economici" del Protocollo di intesa, sottoscritto dalle Società promotrici e dal Comune di Rescaldina e approvato dalla Giunta comunale con Del. n. 186 del 02/12/2015

L'entità del "contributo di sostenibilità ambientale", di cui al presente articolo, che verrà fissata con l'approvazione del PGT, potrà essere oggetto di aggiornamenti periodici contestualmente agli oneri di urbanizzazione.

L'entità del contributo viene commisurata in riferimento alla Slp massima realizzabile, anche nel caso di eventuale utilizzo non completo dell'indice utilizzazione territoriale. Nel caso di destinazioni d'uso differenti da quelle indicate, il contributo di sostenibilità,

relativo alla quota di edificabilità non realizzata, viene commisurato in base al parametro economico minore per ciascuna categoria di Ambito di Trasformazione.

In applicazione dell'art. 43, comma 2bis della L.r. 12/2005, l'attuazione dell'Area di Trasformazione ATP_1 per attività Produttive ad alta compensazione ambientale ATP, è soggetta inoltre all'applicazione di una maggiorazione percentuale del 5% del contributo di costruzione, da destinare obbligatoriamente a interventi di compensazione ambientale a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, realizzabili a scomputo dal privato stesso.

Tutti i contributi cui al presente articolo saranno appostati in specifico capitolo di bilancio comunale.

Art. 10 Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo

Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo per il comune di Rescaldina nei cinque anni successivi all'approvazione del PGT, da conseguire mediante operazione di nuova urbanizzazione e/o di nuova costruzione e/o ristrutturazione urbanistica e/o recupero del patrimonio edilizio esistente, considerati anche i piani attuativi vigenti per le quote non ancora realizzate, sono definiti dal DP, con riferimento alle tabelle allegate, secondo i seguenti dimensionamenti.

- *Totale nuovi abitanti*: è la quantità programmata di abitanti teorici insediabili nel quinquennio successivo all'approvazione del PGT, fissata nel 70% del carico massimo, determinato dalla previsione complessiva di abitanti teorici insediabili negli Ambiti di Trasformazione (296 abitanti), dalla quota di edificabilità residenziale già convenzionata nei PAV e non ancora realizzata (273 abitanti), dalla edificabilità residenziale prevista in attuazione del Programma di Riassetto urbano TR10 (108 abitanti) e da quella relativa agli interventi residenziali nella Città consolidata (80 abitanti), disciplinati dal Piano delle Regole. In tal senso si programma un carico residenziale quinquennale al 2023 (70% del carico insediativo massimo del PGT) pari a 530 nuovi abitanti teorici insediabili (per circa 26.600 m² di SIp equivalente);
- *Totale SIp produttiva*: è la quantità programmata di SIp industriale e artigianale realizzabile nel quinquennio successivo all'approvazione del PGT, fissata nel 70% del carico urbanistico massimo, determinato dalla previsione complessiva di SIp produttiva ammissibile negli Ambiti di Trasformazione (5.000 m²) e di quello già convenzionato nei PAV e non ancora realizzata (93.160 m²). Complessivamente si programma un carico urbanistico per interventi produttivi pari a un massimo di 69.000 m² di SIp realizzabili;
- *Totale SIp terziaria*: non viene programmata alcuna limitazione sulla quantità realizzabile di SIp terziaria nel quinquennio successivo all'approvazione del PGT.
- *Totale SIp commerciale*: è la quantità programmata di SIp commerciale realizzabile nel quinquennio, data dalla previsione complessiva di SIp per usi commerciali ammissibile nelle Aree di Ridefinizione Funzionale - ARF (2.644 m²) e nell'attuazione del Programma di Riassetto urbano - Ambito TR10 (25.650 m² per Grandi strutture di vendita GSV, nelle articolazioni A6 e A7 e 3.200 m² per medie strutture di vendita, nelle articolazioni A3 e A4) e negli interventi di recupero e rigenerazione diffusa dei tessuti urbani della Città consolidata per attività commerciali al dettaglio (articolazioni A1, A2) disciplinata dal Piano delle Regole (circa 3.600 m²).

Nell'arco del quinquennio successivo all'approvazione del PGT viene fissata nello specifico una quantità programmata di SIp a uso commerciale pari al 100% del

carico massimo complessivo di 35.000 m² di SIp, nel rispetto delle prescrizioni puntuali di seguito definite:

- potranno essere autorizzate, laddove previste e ammesse, nell'arco del quinquennio successivo all'approvazione del PGT, superfici commerciali di vendita destinate a "grandi strutture di vendita extralimentari" (classe A6) e "grandi strutture di vendita - Centri commerciali" (classe A7) fino ad un massimo complessivo di 25.650 m²;
- potranno essere autorizzate, laddove previste e ammesse, nell'arco del quinquennio successivo all'approvazione del PGT "medie strutture di vendita" (classe A3 - A4), fino a un massimo complessivo di 5.900 m².
- Non sono previste limitazioni quantitative per l'autorizzazione di usi commerciali nelle articolazioni A1 e A2 all'interno della Città consolidata e della Città della Trasformazione.

Per abitante teorico insediabile si assume il valore parametrico di 1 abitante ogni 50 m² di SIp residenziale realizzabile.

TITOLO II RETE VERDE LOCALE E TUTELA DEL PAESAGGIO

Art. 11 Rete verde locale: principi generali

Nei processi di trasformazione sul territorio di Rescaldina il DP assume come principi fondamentali:

- la sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni attraverso azioni di riduzione del consumo delle risorse, di risparmio energetico e il rispetto dei principi e delle finalità di tutela dell'ambiente enunciate dal D. Lgs. 152/06 e s.m.i.;
- la minimizzazione del consumo di suolo orientandosi principalmente verso azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale;
- la salvaguardia della memoria storica e delle emergenze ambientali attraverso la preservazione e valorizzazione del patrimonio storico, artistico ed ambientale e dei relativi segni nonché della cultura materiale e degli elementi del paesaggio sedimentati nel tempo;
- l'utilizzo consapevole delle risorse naturali, ambientali, insediative, negli ambiti urbani periurbani ed extraurbani attraverso azioni volte alla ricucitura degli spazi vuoti interni, al ridisegno degli ambiti compromessi dalle recenti trasformazioni in atto, ma non conclusi, nonché alla ridefinizione dei bordi e dei margini edificati.

A tali fini il DP si integra con il disegno contenuto nell'elaborato DP_02 "Rete Verde Locale", in scala 1:5.000, che comprende indirizzi e orientamenti per le tre caratterizzazioni della rete: agricolo-produttiva; ecologico-naturalistica; culturale-ricreativa. Per ciascuna delle tre caratterizzazioni sono suggerite azioni di mantenimento, valorizzazione e riqualificazione, in relazione alle criticità rilevate e agli obiettivi indicati. Sono individuati gli ambiti urbani, periurbani e non urbani, oltre alle connessioni verdi, da attrezzare con adeguate dotazioni vegetazionali e con un disegno di percorsi sicuro, protetto, segnalato e illuminato per la rete urbana.

In particolare, negli Ambiti di Trasformazione, di cui al Titolo III, i progetti attuativi dovranno tenere conto delle prescrizioni specifiche e degli indirizzi ecologico-ambientali indicati negli elaborati della Rete Verde locale e delle priorità di interesse pubblico definite nelle "*Schede di assetto urbanistico e ambientale*" di cui all'art. 14 e successivi del presente elaborato DP_04.

Art. 12 Carta del Paesaggio locale

In tutto il territorio comunale occorre fare riferimento alla disciplina e ai contenuti paesistici e ambientali del PTCP della Città metropolitana di Milano e del PTR vigenti.

Hanno inoltre valenza prescrittiva le indicazioni specifiche in materia paesistica e ambientale con riferimento ai contenuti dell'elaborato DP_03 "Carta del paesaggio locale", in scala 1:5.000, e della relativa disciplina dei suoi elementi paesaggistici, naturali e antropici, come definita nell'elaborato PdR_02.

Negli Ambiti di Trasformazione, di cui al Titolo III, i progetti dovranno tenere conto delle prescrizioni specifiche in materia paesistica e ambientale dettate nelle "*Schede di assetto urbanistico e ambientale*" di cui all'art. 14 e successivi del presente elaborato DP_04.

In generale, i progetti dovranno risultare esaustivi dal punto di vista della rappresentazione del paesaggio locale, che non deve essere inteso come il solo ambito di intervento, ma come contesto più ampio potenzialmente interessato dalla trasformazione.

In tal senso è opportuno effettuare una ricognizione speditiva del contesto attraverso la produzione di un elaborato di supporto, che documenti cartograficamente e fotograficamente, lo stato dei luoghi, al fine di comprendere i caratteri morfologici, linguistici, stilistici, vedutistici e simbolici dell'ambito territoriale in cui si inserisce il progetto. Tale elaborato ha funzione anche di supporto alla valutazione e decisione della Commissione Paesaggio.

TITOLO III AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art. 13 Disciplina generale per gli Ambiti di Trasformazione

Per “Ambiti di Trasformazione” si intendono specifici ambiti urbani, individuati negli elaborati grafici di progetto del DP_01 “*Struttura e azioni strategiche*”, in scala 1:5.000, con specifica simbologia, sigla e numerazione progressiva, che interessano sia aree costruite, in uso, sottoutilizzate e/o dismesse per le quali sono previsti interventi di ampliamento, di riqualificazione e rigenerazione urbana, di ridefinizione funzionale e morfologica; sia aree prevalentemente o del tutto libere da edifici per le quali sono previsti interventi di nuovo impianto, con differenti caratterizzazioni d’uso.

Gli Ambiti di Trasformazione potranno essere oggetto di proposte di trasformazione da parte dei privati, sulla base degli indici urbanistici di riferimento negoziale massimi e delle indicazioni urbanistiche, ambientali e morfologiche definiti dal DP nelle specifiche “*Schede di Assetto urbanistico ambientale*”, relative alle differenti categorie, di cui all’art. 14 e successivi, e in coerenza con gli “*Indirizzi per le trasformazioni*” definiti nelle Schede degli Ambiti di Trasformazione (par. 9.2) del Rapporto ambientale della Valutazione Ambientale Strategica.

Gli Ambiti di Trasformazione sono di norma ripartiti nelle seguenti superfici:

- la superficie fondiaria Sf, di cui all’art. 5 della Disciplina normativa generale (Elaborato PGT_02), all’interno della quale è concentrata l’edificabilità, secondo le quote e le funzioni d’uso ammesse dalle presenti norme per ogni Ambito di Trasformazione;
- la superficie di cessione o di asservimento perpetuo a uso pubblico Ce, secondo le quote previste dalle presenti norme per ogni Ambito di Trasformazione.

Le aree per la viabilità privata, funzionali alla accessibilità ai nuovi insediamenti, da assoggettare eventualmente a servitù di uso pubblico, e le aree per i parcheggi pertinenziali, di cui all’art. 11 della Disciplina normativa generale (PGT_02), ovvero all’art. 8 della L.n. 122 del 1989, sono comprese all’interno della superficie fondiaria Sf.

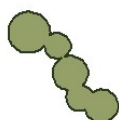
In applicazione dell’art. 43, comma 2bis della L.r. 12/2005, l’attuazione degli Ambiti di Trasformazione su superfici agricole allo stato di fatto è soggetta all’applicazione di una maggiorazione percentuale del 5% del contributo di costruzione, da destinare obbligatoriamente a interventi di rimboschimento, di compensazione ambientale a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, realizzabili a scemputo dal privato stesso.

Art. 14 Indirizzi progettuali e priorità pubbliche

Nella redazione dei Piani attuativi, degli atti di programmazione negoziata, e dei Permessi di costruire convenzionati, laddove previsti e ammessi, relativi agli Ambiti di Trasformazione, assumono valore di orientamento progettuale e di definizione delle priorità pubbliche da realizzare, a supporto della procedura di valutazione di ammissibilità delle proposte private da parte dell'Amministrazione comunale, gli "indirizzi progettuali e priorità pubbliche", come definiti graficamente negli elaborati di progetto del DP_01 "Struttura e azioni strategiche", in scala 1:5.000, e del Piano dei Servizi, PdS_01 "Disciplina per il sistema dei servizi e per il sistema della mobilità", in scala 1:2.000 e puntualmente articolati nelle rispettive "Schede di assetto urbanistico e ambientale" per ogni categoria di Ambito di Trasformazione, di cui all'art. 14 e successivi. Essi riguardano:



- a. *Area di cessione per verde e servizi.* Individua la localizzazione e il dimensionamento di massima delle aree da destinare a verde, servizi e attrezzature di interesse generale, finalizzate alla ridisegno e alla riorganizzazione del sistema dei servizi urbani, comprensiva delle aree da utilizzare per gli interventi di cui ai successivi punti b), c), f), g) e h);



- b. *Fascia tampone di mitigazione e protezione ambientale.* Individua la localizzazione di massima di una fascia alberata e vegetata con arbusti finalizzata a protezione degli spazi aperti e a migliorare le condizioni di inserimento dei percorsi pedonali e/o ciclabili previsti;



- c. *Area a verde permeabile attrezzato.* Individua la localizzazione di massima di aree da destinare a verde che dovranno garantire caratteri di elevata permeabilità del suolo e significativa presenza di alberature e attrezzature per la fruizione ecologicamente compatibili;



- d. *Area privata per verde e orti urbani.* Individua la localizzazione di massima di un'area, di uso e proprietà privata, da destinare a verde condiviso e/o a orti urbani. L'area deve essere attrezzata con alberature, anche da frutta, e garantire elevate condizioni di permeabilità del suolo;



- e. *Area boscata urbana a valenza ecologica.* Individua la localizzazione di massima di un'area compatta da prevedere con caratteri di elevata naturalità e ad alta densità

arborea e arbustiva con funzioni di protezione e mitigazione ambientale e di potenziamento ecologico del sistema urbano e periurbano;



- f. *Percorsi verdi fruitivi*. Indica la necessità di prevedere dei collegamenti pedonali e/o ciclabili attrezzati con alberature, elementi di arredo e spazi per la sosta, che consentano una continuità tra spazi pubblici e/o aree verdi e siano, laddove possibile, connessi con i tratti della rete dei percorsi pedonali e ciclabili esistenti;



- g. *Area a parcheggio con superficie drenante e alberature*. Individua la localizzazione di massima degli spazi da destinare a parcheggio pubblico, a servizio dei nuovi insediamenti, che dovranno avere una elevata permeabilità del suolo e adeguate dotazioni di alberature;



- h. *Viabilità di progetto*. Individua il tracciato di massima della viabilità locale, da realizzare o da riqualificare nell'ambito della trasformazione urbanistica, sia quale elemento di accessibilità ai nuovi insediamenti e alle attrezzature pubbliche, sia quale elemento viabilistico di collegamento con la maglia stradale principale.

La rappresentazione grafica all'interno dell'elaborato PdS_01 "*Disciplina del sistema dei servizi e del sistema della mobilità*", in scala 1:2.000, allegata alle "Schede di assetto urbanistico ambientale" di ogni singolo Ambito di Trasformazione, e all'interno dell'elaborato DP_01 "*Struttura e azioni strategiche*", in scala 1:5.000 degli "Indirizzi progettuali e priorità pubbliche" deve ritenersi schematica e non rappresentativa della reale superficie interessata nella realizzazione dell'intervento, o della precisa localizzazione delle previsioni da realizzarsi, salvo diverse disposizioni contenute negli elaborati in scala 1:2.000 del Piano delle Regole.

L'attuazione degli interventi relativi agli Ambiti di Trasformazione deve rispettare, inoltre, gli "Indirizzi per le trasformazioni" definiti nelle Schede degli Ambiti di Trasformazione (par. 9.2) nel Rapporto ambientale della Valutazione Ambientale Strategica, le indicazioni della Rete verde locale (elaborato DP_02) e le prescrizioni dello Studio Geologico, di cui all'Allegato B della Disciplina normativa generale (PGT_02) contenute negli elaborati di componente geologica idrogeologica e sismica, nonché nel Piano di classificazione acustica.

Art. 15 Schede di assetto urbanistico ambientale

Le “Schede di assetto urbanistico ambientale”, di cui ai successivi artt. 16-20 definiscono per ogni categoria degli Ambiti di Trasformazione: le condizioni quantitative di edificabilità di base e i limiti urbanistici massimi di sviluppo, raggiungibili attivando le eventuali premialità ammesse; i parametri morfologici e ambientali; le quote percentuali di aree in cessione o in asservimento d’uso perpetuo per la dotazione di servizi e verde e le quote di monetizzazione, laddove previste; le destinazioni funzionali caratterizzanti e quelle eventualmente non ammesse; gli indirizzi progettuali e le priorità pubbliche che costituiscono gli obiettivi primari per gli interventi privati.

Le “Schede di assetto urbanistico ambientale” vengono integrate nei contenuti di indirizzo progettuale dalle “Schede degli Ambiti di Trasformazione” (par. 9.2) del Rapporto ambientale della Vas.

Art. 16 Aree di Riorganizzazione e Densificazione - ARD

Per “Aree di Riorganizzazione e Densificazione – ARD” si intendono ambiti di trasformazione, individuati negli elaborati grafici di progetto del DP_01 “*Struttura e azioni strategiche*”, in scala 1:5.000, con specifica simbologia, sigla e numerazione progressiva, che riguardano aree non costruite, ma interne al territorio urbanizzato, per le quali si prefigurano interventi urbanistici atti a ridisegnare, completare e riqualificare i tessuti esistenti, realizzando nuovi insediamenti a destinazione prevalentemente residenziale e dotazioni di spazi verdi. Gli Ambiti di trasformazione appartenenti a questa categoria erano già destinati a edificabilità residenziale dal PGT 2012.

Le “Aree di Riorganizzazione e Densificazione – ARD” sono articolate in due sottocategorie per le quali valgono le seguenti indicazioni:

ARD A

Indice di utilizzazione territoriale

$Ut \leq 0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Premialità ammesse

La quota edificatoria premiale aggiuntiva massima ammessa, pari a $Ut \leq 0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$, è condizionata alla realizzazione, alternativa o parziale, degli obiettivi di interesse pubblico, secondo quanto disciplinato all’art. 6.

Aree per servizi e verde in cessione o in asservimento perpetuo d’uso pubblico (Ce)

Min. 70 % della St interessata.

Monetizzazioni (Quota di Ce massima ammessa e finalizzazione)

È ammessa la monetizzazione di una quota massima pari al 10% della Ce.

La quota derivante dalle monetizzazioni deve essere destinata prioritariamente alla realizzazione di opere di interesse pubblico nel medesimo ambito urbano, tra gli interventi prioritari indicati dal Piano dei Servizi (Elaborato PdS_01).

Parametri urbanistici, edilizi e ambientali

$H \text{ max} \leq 10,50 \text{ m}$;

$Ip(Sf) \geq 15\%$;

$Rc(Sf) \leq 30 \%$;
 $A > 1 \text{ albero}/200 \text{ m}^2 \text{ Sf}$

Destinazioni funzionali (nel rispetto della classificazione degli Usi di cui all'art. 12 dell'elaborato PGT_02)

Residenza;

Terziario, nella articolazione d'uso di: "attività terziarie di produzione di servizi di carattere direzionale, finanziarie e professionali";

Commercio, nelle articolazioni d'uso di: "esercizi di vendita vicinato" (A1); "esercizi pubblici di vendita" (A2). L'eventuale superficie per usi commerciali dovrà essere localizzata prevalentemente al piano terra e in relazione con gli spazi pedonali lungo strada.

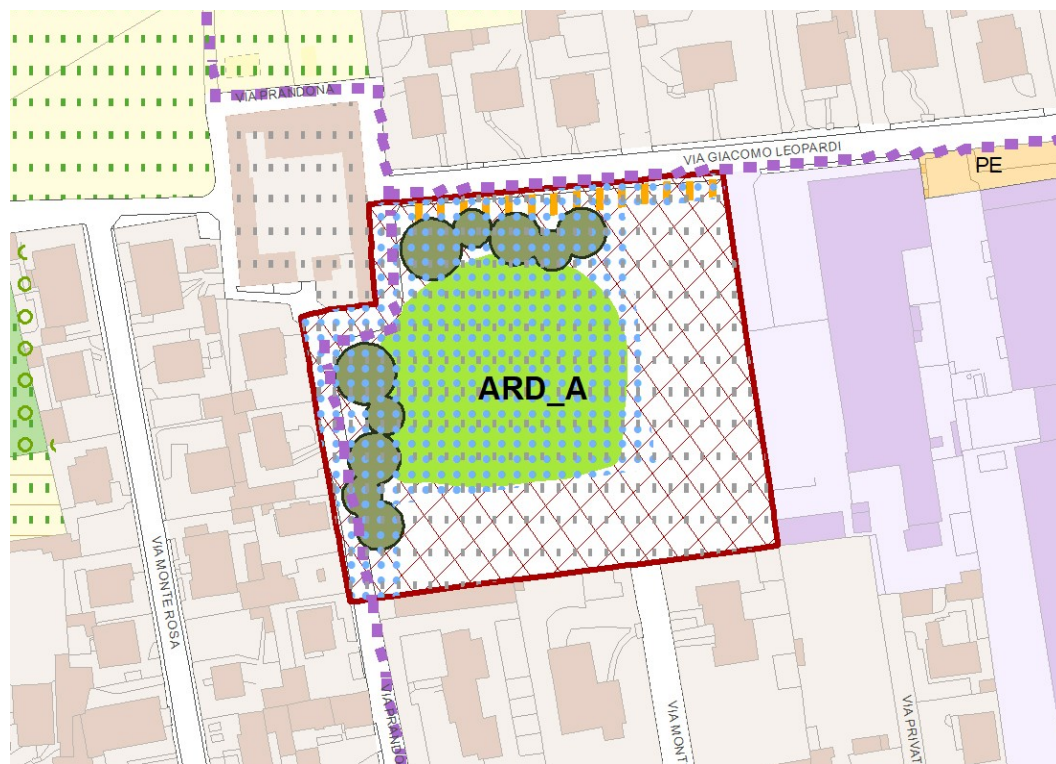
Usi non consentiti

Agricolo; Industria e artigianato, Terziario, nelle articolazioni d'uso di: "centri di ricerca e parchi scientifici e tecnologici" e "centri congressuali"; Commercio, nelle articolazioni d'uso di: "medie strutture di vendita alimentari ed extralimentari" (A3 - A4), "attività commerciali su superfici espositive all'aperto e non" (A5), "grandi strutture di vendita extralimentari" (A6); "grandi strutture di vendita - Centri commerciali" (A7); Mobilità.

Indirizzi progettuali e priorità pubbliche

Nell'attuazione dell'Area di Riorganizzazione e Densificazione **ARD_A** dovranno essere previsti e realizzati gli interventi di seguito elencati e rappresentati, di cui all'elaborato PdS_01:

- un tratto di connessione della *pista ciclo-pedonale* prevista lungo via Prandonia e lungo via Leopardi dal Piano dei Servizi, quale elemento funzionale al disegno complessivo della rete della mobilità lenta urbana;
- *un'area a verde permeabile attrezzato* con disegno unitario e compatto, localizzata nella parte nord ovest dell'area di intervento, con connotazioni prevalentemente naturalistiche, finalizzata a garantire una connessione con il contesto agricolo ambientale e la valorizzazione presenza del nucleo rurale di interesse storico della cascina Prandonia;
- *due fasce tampone di mitigazione e protezione ambientale*, localizzate una verso nord lungo via Leopardi, a separazione dell'area a parcheggio prevista, di cui al punto successivo e le aree di concentrazione dei nuovi insediamenti, e una seconda verso ovest, lungo via Prandonia, quale elemento di ambientazione del tratto di pista ciclabile di progetto e di protezione paesaggistica tra la Cascina Prandonia, le aree verdi di progetto all'interno dell'area di intervento e i tracciati viabilistici locali esistenti;
- *un'area a parcheggio con superficie drenante e alberature*, al servizio dei nuovi insediamenti, da localizzare lungo via Leopardi, a nord dell'area di trasformazione, anche garanzia di una migliore accessibilità delle aree a verde pubblico previste.



Scala 1:2.000

ARD B, ARD C

Indice di utilizzazione territoriale

$Ut \leq 0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Premialità ammesse

La quota edificatoria aggiuntiva massima ammessa, pari a $Ut \leq 0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$ è condizionata alla realizzazione, alternativa o parziale, degli obiettivi di interesse pubblico, secondo quanto disciplinato all'art. 6.

Aree per servizi e verde in cessione o in asservimento perpetuo d'uso pubblico (Ce)

Per l'ARD_B: min. 10 % della St interessata;

Per l'ARD_C: min. 50 % della St interessata.

Monetizzazioni (Quota di Ce massima ammessa e finalizzazione)

Per l'ARD_B non è prevista la monetizzazione delle quote di cessione Ce;

Per l'ARD_C è ammessa la monetizzazione di una quota massima pari al 30% della Ce.

La quota derivante dalle monetizzazioni deve essere destinata prioritariamente alla realizzazione di opere di interesse pubblico nel medesimo ambito urbano, tra gli interventi prioritari indicati dal Piano dei Servizi (Elaborato PdS_01).

Parametri urbanistici, edilizi e ambientali

H max $\leq 10,50 \text{ m}$;

$I_p (Sf) \geq 25\%$;
 $R_c (Sf) \leq 30\%$;
 $A > 1 \text{ albero} / 200 \text{ m}^2 \text{ Sf}$

Destinazioni funzionali (nel rispetto della classificazione degli Usi di cui all'art. 12 dell'elaborato PGT_02)

Residenza;

Terziario, nella articolazione d'uso di: "attività terziarie di produzione di servizi di carattere direzionale, finanziarie e professionali";

Commercio, nelle articolazioni d'uso di: "esercizi di vendita vicinato" (A1); "esercizi pubblici di vendita" (A2). L'eventuale superficie per usi commerciali dovrà essere localizzata prevalentemente al piano terra e in relazione con gli spazi pedonali lungo strada.

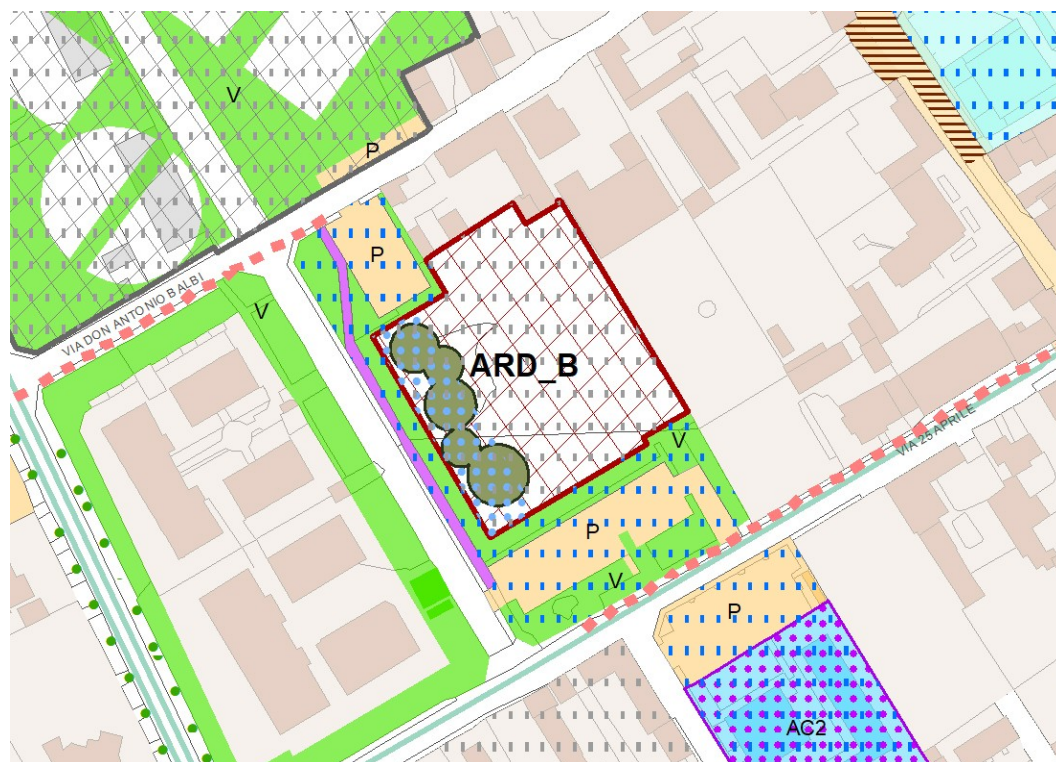
Usi non consentiti

Agricolo; Industria e artigianato, Terziario, nelle articolazioni d'uso di: "centri di ricerca e parchi scientifici e tecnologici" e "centri congressuali"; Commercio, nelle articolazioni d'uso di: "medie strutture di vendita alimentari ed extralimentari" (A3 - A4), "attività commerciali su superfici espositive all'aperto e non" (A5), "grandi strutture di vendita extralimentari" (A6); "grandi strutture di vendita - Centri commerciali" (A7); Mobilità.

Indirizzi progettuali e priorità pubbliche

Nell'attuazione dell'Area di Riorganizzazione e Densificazione **ARD_B** dovranno essere previsti e realizzati:

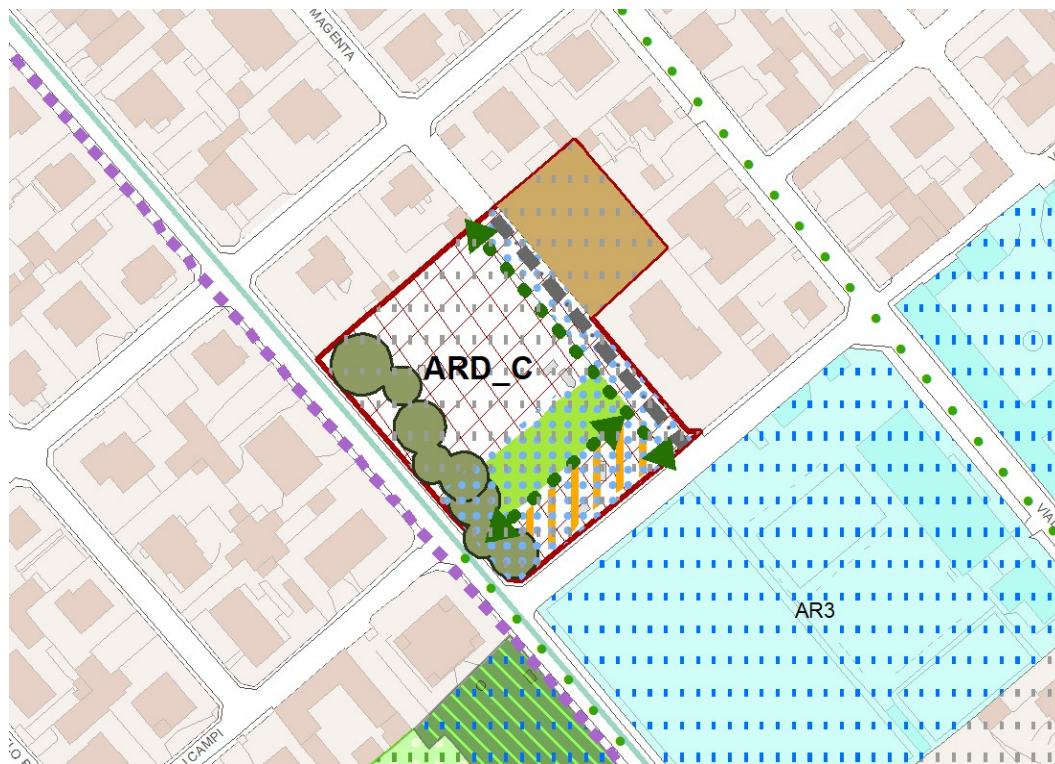
- una *fascia tampone di mitigazione e protezione ambientale*, localizzate nella parte ovest dell'area, finalizzata sia a migliorare e rafforzare l'inserimento ambientale della pista ciclabile esistente e a garantire condizioni di qualità e connettività ecologica in direzione nord sud, sia a consentire una separazione protettiva tra l'area di concentrazione dei nuovi insediamenti e il sistema di fruizione dei percorsi pedonali e ciclabili.



Scala 1:2.000

Nell'attuazione dell'Area di Riorganizzazione e Densificazione **ARD_C** dovranno essere previsti e realizzati gli interventi di seguito elencati e rappresentati, di cui all'elaborato PdS_01:

- una *fascia tampone di mitigazione e protezione ambientale*, localizzate verso ovest lungo via Concordia, in continuità con il sistema di filari già esistenti, sia quale separazione tra l'area di concentrazione dei nuovi insediamenti e l'asse stradale, sia nella parte sud, quale elemento di qualificazione ambientale paesaggistica del percorso verde fruitivo e dell'area a verde permeabile previsti tra la stessa area edificabile e il parcheggio pubblico, di cui ai punti successivi;
- un'area a verde permeabile attrezzata con disegno unitario e compatto, localizzata nella parte sud dell'ambito di intervento, quale connessione ambientale ed ecologica est - ovest tra il percorso verde fruitivo, previsto quale collegamento tra via Magenta e via Caspani (direzione nord sud) e via Concordia a ovest dell'area di intervento, con connotazioni prevalentemente naturalistiche;
- due *percorsi verdi fruitivi*, quali collegamenti pedonali attrezzati con alberature e spazi per la sosta, tra via Filzi e via Caspani, in direzione nord - sud e tra via Concordia e la nuova viabilità di progetto, in direzione ovest - est, all'interno dell'area a verde attrezzata di nuova previsione;
- un'area privata per verde e orti urbani, attualmente già esistente e localizzata a nord - est all'interno dell'ambito di trasformazione, da mantenere e valorizzare anche con l'inserimento di elementi vegetazionali;
- un'area a parcheggio con superficie drenante e alberature, al servizio dei nuovi insediamenti, da localizzare lungo via Caspani, a sud dell'ambito di trasformazione, anche a garanzia di una migliore accessibilità delle aree a verde pubblico previste;
- un nuovo tratto di viabilità di progetto, quale collegamento e completamento della rete viabilistica locale, al servizio dei nuovi insediamenti, tra via Filzi e via Caspani.



Art. 17 Aree di Rigenerazione Urbanistica – ARU

Per “Aree di Rigenerazione Urbanistica– ARU” si intendono ambiti di trasformazione, individuati negli elaborati grafici di progetto del DP_01 “*Struttura e azioni strategiche*”, in scala 1:5.000, con specifica simbologia, sigla e numerazione progressiva, che riguardano aree prevalentemente costruite, attualmente sottoutilizzate o dismesse, caratterizzate dalla presenza di edifici produttivi da trasformare o da edifici di matrice rurale, anche di interesse storico architettonico, da recuperare e ridefinire funzionalmente, per l’insediamento di nuove funzioni integrate, dotazioni di spazi verdi e pedonali e servizi di interesse generale.

Le “Aree di Rigenerazione Urbanistica– ARU” sono articolate in due sotto-categorie per le quali valgono le seguenti indicazioni.

ARU A

Indice di utilizzazione massimo

Ut ≤ esistente

Premialità ammesse

Per la realizzazione degli obiettivi di interesse pubblico secondo quanto disciplinato all’art. 6 è prevista la riduzione del 70% degli oneri di urbanizzazione e del contributo del costo di costruzione.

Aree per servizi e verde in cessione o in asservimento perpetuo d’uso pubblico (Ce)

Min. 50 % della St interessata.

Monetizzazioni (Quota di Ce massima ammessa e finalizzazione)

È ammessa la monetizzazione di una quota massima pari al 50% della Ce.

La quota derivante dalle monetizzazioni deve essere destinata prioritariamente alla realizzazione di opere di interesse pubblico nel medesimo ambito urbano, tra gli interventi prioritari indicati dal Piano dei Servizi (Elaborato PdS_01).

Parametri urbanistici, edilizi e ambientali

H max = esistente

Rc(Sf) = esistente

Destinazioni (nel rispetto della classificazione degli Usi di cui all’art. 12 dell’elaborato PGT_02)

Residenza;

Terziario, nella articolazione d’uso di: “attività terziarie di produzione di servizi di carattere direzionale, finanziarie e professionali”;

Commercio, nelle articolazioni d’uso di: “esercizi di vendita vicinato” (A1); “esercizi pubblici di vendita” (A2). L’eventuale superficie per usi commerciali dovrà essere localizzata prevalentemente al piano terra e in relazione con gli spazi pedonali lungo strada.

Usi non consentiti

Agricolo; Industria e artigianato, Terziario nelle articolazioni d'uso di: "centri di ricerca e parchi scientifici e tecnologici" e "centri congressuali"; Commercio, nelle articolazioni d'uso di: "medie strutture di vendita alimentari ed extralimentari" (A3 - A4), "attività commerciali su superfici espositive all'aperto e non" (A5), "grandi strutture di vendita extralimentari" (A6); "grandi strutture di vendita - Centri commerciali" (A7); Mobilità.

Indirizzi progettuali e priorità pubbliche

Nell'attuazione dell'Area di Rigenerazione Urbanistica **ARU_A** dovranno essere previsti e realizzati gli interventi di seguito elencati e rappresentati, di cui all'elaborato PdS_01:

- il recupero e la valorizzazione della *Cascina di interesse storico ambientale* "Corte Barbara Melzi" sottoposta a tutela monumentale (D.Lgs 42/2004 art.10), con funzioni di carattere pubblico e sociale;
- *un'area a verde permeabile attrezzato* con disegno unitario e compatto, e dotazioni arboree, localizzata nella parte nord dell'ambito di intervento, verso via Liguria quale elemento di valenza ambientale ed ecologica con connotazioni naturalistiche;



Scala 1:2.000

ARU B

Indice di utilizzazione massimo

$Ut \leq 0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Premialità ammesse

La quota edificatoria aggiuntiva massima ammessa, pari a $Ut \leq 0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$ è condizionata alla realizzazione, alternativa o parziale, degli obiettivi di interesse pubblico secondo quanto disciplinato all'art. 6.

Aree per servizi e verde in cessione o in asservimento perpetuo d'uso pubblico (Ce)

Min. 50 % della St interessata.

Monetizzazioni (Quota di Ce massima ammessa e finalizzazione)

È ammessa la monetizzazione di una quota massima pari al 50% della Ce.

La quota derivante dalle monetizzazioni deve essere destinata prioritariamente alla realizzazione di opere di interesse pubblico nel medesimo ambito urbano, tra gli interventi prioritari indicati dal Piano dei Servizi (Elaborato PdS_01).

Parametri urbanistici, edilizi ed ambientali

H max ≤ 10,50 m;

Ip (Sf) ≥ 15%;

Rc (Sf) ≤ 30%;

A > 1 albero/250 m² Sf

Destinazioni funzionali (nel rispetto della classificazione degli Usi di cui all'art. 12 dell'elaborato PGT_02)

Residenza;

Terziario, nella articolazione d'uso di: "attività terziarie di produzione di servizi di carattere direzionale, finanziarie e professionali";

Usi non consentiti

Agricolo; Industria e artigianato, Terziario, nelle articolazioni d'uso di: "centri di ricerca e parchi scientifici e tecnologici" e "centri congressuali"; Commercio; Mobilità.

Indirizzi progettuali e priorità pubbliche

Nell'attuazione dell'Area di Rigenerazione Urbana **ARU_B** dovranno essere previsti e realizzati gli interventi di seguito elencati e rappresentati, di cui all'elaborato PdS_01:

- un nuovo tratto di *pista ciclabile* in sede propria all'interno dell'ambito di intervento, di connessione tra i tracciati ciclabili previsti lungo via Oberdan (con attraversamento di via Matteotti) e lungo via Olona, che si configura quale elemento del disegno della rete della mobilità lenta di progetto al servizio dei nuovi insediamenti;
- una *fascia tampone di mitigazione e protezione ambientale*, localizzate lungo i lati ovest e sud dell'Ambito di trasformazione quale elemento di qualificazione ambientale e paesaggistica dell'area verde permeabile prevista, di cui al punto successivo e della pista ciclabile di progetto, nonché quale separazione tra l'area di concentrazione dei nuovi insediamenti e i tessuti residenziali esistenti all'intorno;
- un'area a verde permeabile attrezzata con disegno unitario e compatto, localizzata lungo la parte sud e la parte ovest dell'ambito di intervento, quale connessione ambientale fruitiva tra via Matteotti e via Olona, con connotazioni prevalentemente naturalistiche;
- un'area a parcheggio con superficie drenante e alberature, al servizio dei nuovi insediamenti, da localizzare lungo via Matteotti, a est dell'ambito di trasformazione.



Scala 1:2.000

Art. 18 Aree di Trasformazione per attività Produttive ad alta compensazione ambientale ATP

Come “Aree di Trasformazione per attività Produttive ad alta compensazione ambientale - ATP” viene individuato negli elaborati grafici di progetto del DP_01 “Struttura e azioni strategiche”, in scala 1:5.000, con specifica simbologia, sigla e numerazione, un solo ambito di trasformazione relativo ad un’area di nuova realizzazione, interclusa e di completamento del tessuto esistente destinata all’insediamento di funzioni produttive, alla realizzazione del completamento della maglia viaria di distribuzione del comparto industriale tra Rescaldina e Legnano e alla realizzazione di opportune misure di mitigazione ambientale ed ecologica, che prevedano barriere vegetali e piantumazioni fitte di alto fusto localizzate a protezione lungo il confine con i tessuti residenziali esistenti.

Indice di utilizzazione massimo

$Ut \leq 0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Aree per servizi e verde in cessione o in asservimento perpetuo d’uso pubblico (Ce)

Min. 70 % della St interessata.

Monetizzazioni (Quota di Ce massima ammessa e finalizzazione)

È ammessa la monetizzazione di una quota massima pari al 20% della Ce.

La quota derivante dalle monetizzazioni deve essere destinata prioritariamente alla realizzazione di opere di interesse pubblico nel medesimo ambito urbano, tra gli interventi prioritari indicati dal Piano dei Servizi (Elaborato PdS_01).

Parametri urbanistici, edilizi e ambientali

H max ≤ 15,00 m, salvo fabbricati accessori per attività produttive;
Ip (Sf) ≥ 20%;
Rc (Sf) ≤ 40%;
A > 1 albero/ 300 m² Sf

Destinazioni funzionali (nel rispetto della classificazione degli Usi di cui all'art. 12 dell'elaborato PGT_02)
Industria e artigianato

Usi non consentiti

Agricolo; Residenza; Terziario; Commercio; Mobilità.

Indirizzi progettuali e priorità pubbliche

Nell'attuazione dell'Area di Trasformazione per attività Produttive ad alta compensazione ambientale - **ATP_1** dovranno essere previsti e realizzati gli interventi di seguito elencati e rappresentati, di cui all'elaborato PdS_01:

- un'area *boscata urbana a valenza ecologica* da localizzare lungo la nuova strada di progetto, prevista all'interno dell'ambito di trasformazione, di cui al punto successivo, da realizzare con una profondità continua di almeno 10 metri, quale elemento di elevata valenza ecologica e naturalistica in area urbana, a completamento e protezione delle aree a bosco già esistenti, collocate a nord est dell'area di intervento;
- un nuovo tratto di *viabilità di progetto* finalizzato a consentire al traffico produttivo, sia già esistente sia generato dalla nuova previsione, di dirigersi e distribuirsi su via F.lli Rosselli e da qui su via Picasso (comune di Legnano), per potersi immettere fluidamente sulla Ss. Saronnese attraverso un incrocio canalizzato;
- una *fascia tampone di mitigazione e protezione ambientale*, localizzata con estensione continua in direzione nord sud, lungo la nuova strada di progetto, prevista all'interno dell'ambito di trasformazione, di cui al punto precedente, quale elemento di ambientazione paesaggistica delle aree verdi permeabili attrezzate di progetto a est e di mitigazione verso la suddetta viabilità di progetto;
- un'area *a verde permeabile attrezzato* con disegno unitario e compatto, localizzata lungo tutto il lato est dell'ambito di intervento, quale elemento di separazione e protezione ambientale verso i tessuti residenziali e quale parco locale fruitivo e di connessione ambientale con caratterizzazioni naturalistiche;
- un *percorso verde fruitivo* da realizzare a nord dell'area di intervento quale connessione tra le aree verdi di progetto e le aree pubbliche attrezzate esistenti a nord al servizio dei tessuti residenziali.



Scala 1:2.000

Art. 19 Aree di Riconversione Funzionale - ARF

Per “Aree di Riconversione funzionale – ARF” si intendono specifici ambiti urbani, individuati negli elaborati grafici di progetto del DP_01 “*Struttura e azioni strategiche*”, in scala 1:5.000, con specifica simbologia e numerazione, in cui sono presenti edifici industriali o capannoni produttivi artigianali, con attività produttive in essere o contraddistinte da fenomeni parziali di sottoutilizzo e dismissione. In considerazione della loro collocazione territoriale e accessibilità viabilistica, per tali ambiti, sono ammessi interventi di ridefinizione funzionale in senso commerciale, residenziale, produttivo di beni e servizi, con dotazioni di nuove aree verdi di mitigazione e ambientamento e parcheggi.

Nel caso di mantenimento della funzione produttiva sono confermati i parametri esistenti, nonché la densità fondiaria esistente.

Nel caso di trasformazione, con modifica totale o parziale delle funzioni insediate in senso commerciale, residenziale o produttivo di beni e servizi, valgono le seguenti prescrizioni:

Indice di utilizzazione massimo

$Ut \leq 0,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Aree per servizi e verde in cessione o in asservimento perpetuo d'uso pubblico (Ce)

Min. 50 % della St interessata.

Monetizzazioni (Quota di Ce massima ammessa e finalizzazione)

È ammessa la monetizzazione di una quota massima pari al 50% della Ce.

La quota derivante dalle monetizzazioni deve essere destinata prioritariamente alla realizzazione di opere di interesse pubblico nel medesimo ambito urbano, tra gli interventi prioritari indicati dal Piano dei Servizi (Elaborato PdS_01).

Parametri urbanistici, edilizi e ambientali

H max \leq 10 m

Ip (Sf) \geq 15%;

Rc (Sf) \leq 30%;

A > 1 albero/ 300 m² Sf

Aree di Riconversione Funzionale - ARF 1, ARF 2

Destinazioni funzionali (nel rispetto della classificazione degli Usi di cui all'art. 12 dell'elaborato PGT_02)

Industria e artigianato, ad esclusione delle attività di logistica e di autotrasporto;

Terziario;

Commercio, nelle articolazioni d'uso di: "esercizi di vendita vicinato" (A1); "esercizi pubblici di vendita" (A2), medie strutture di vendita alimentari ed extralimentari" (A3 - A4).

Usi non consentiti

Agricolo; Commercio, nelle articolazioni d'uso di: "attività commerciali su superfici espositive all'aperto e non" (A5), "grandi strutture di vendita extralimentari" (A6); "grandi strutture di vendita - Centri commerciali" (A7); Mobilità.

Area di Riconversione Funzionale - ARF 3

Destinazioni funzionali (nel rispetto della classificazione degli Usi di cui all'art. 12 dell'elaborato PGT_02)

Residenza

Terziario, nella articolazione d'uso di: "attività terziarie di produzione di servizi di carattere direzionale, finanziarie e professionali";

Commercio, nelle articolazioni d'uso di: "esercizi di vendita vicinato" (A1); "esercizi pubblici di vendita" (A2). L'eventuale superficie per usi commerciali dovrà essere localizzata prevalentemente al piano terra e in relazione con gli spazi pedonali lungo strada.

Usi non consentiti

Agricolo; Industria e artigianato; Commercio, nelle articolazioni d'uso di: "medie strutture di vendita alimentari ed extralimentari" (A3 - A4), "attività commerciali su superfici espositive all'aperto e non" (A5), "grandi strutture di vendita extralimentari"

(A6); “grandi strutture di vendita - Centri commerciali” (A7); Terziario nelle articolazioni d’uso di: “centri di ricerca e parchi scientifici e tecnologici” e “centri congressuali”; Mobilità

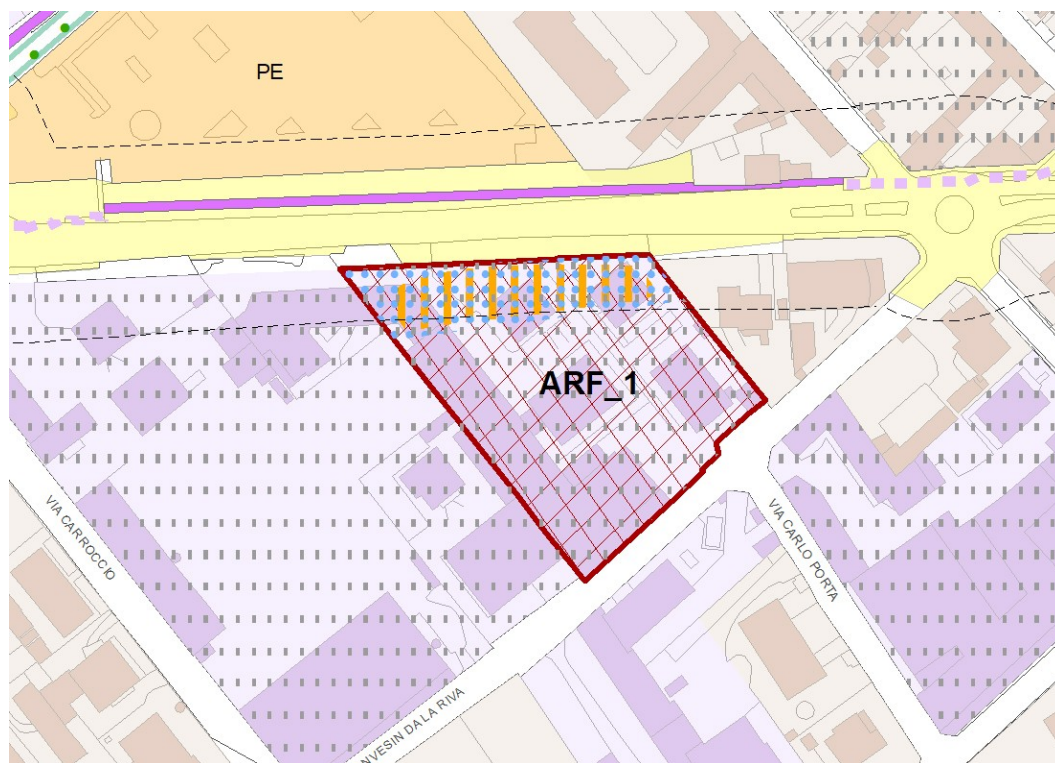
Usi non consentiti

Agricolo; Industria e artigianato, Terziario nelle articolazioni d’uso di: “centri di ricerca e parchi scientifici e tecnologici” e “centri congressuali”; Commercio, nelle articolazioni d’uso di: “medie strutture di vendita alimentari ed extralimentari” (A3 – A4), “attività commerciali su superfici espositive all’aperto e non” (A5), “grandi strutture di vendita extralimentari” (A6); “grandi strutture di vendita - Centri commerciali” (A7); Mobilità.
; Mobilità.

Indirizzi progettuali e priorità pubbliche

Nell’attuazione dell’Area di Riconversione Funzionale – **ARF_1** dovranno essere previsti e realizzati gli interventi di seguito elencati e rappresentati, di cui all’elaborato PdS_01:

- un’area a parcheggio con superficie drenante, attrezzata con alberature di specie autoctone, da localizzare lungo la strada provinciale Saronnese, sia al servizio della accessibilità dei nuovi insediamenti sia quale occasione di riqualificazione della fascia di spazi aperti lungo la strada, da ridisegnare in forma coordinata con eventuali altri successivi interventi che potranno essere realizzati sull’affaccio stradale.



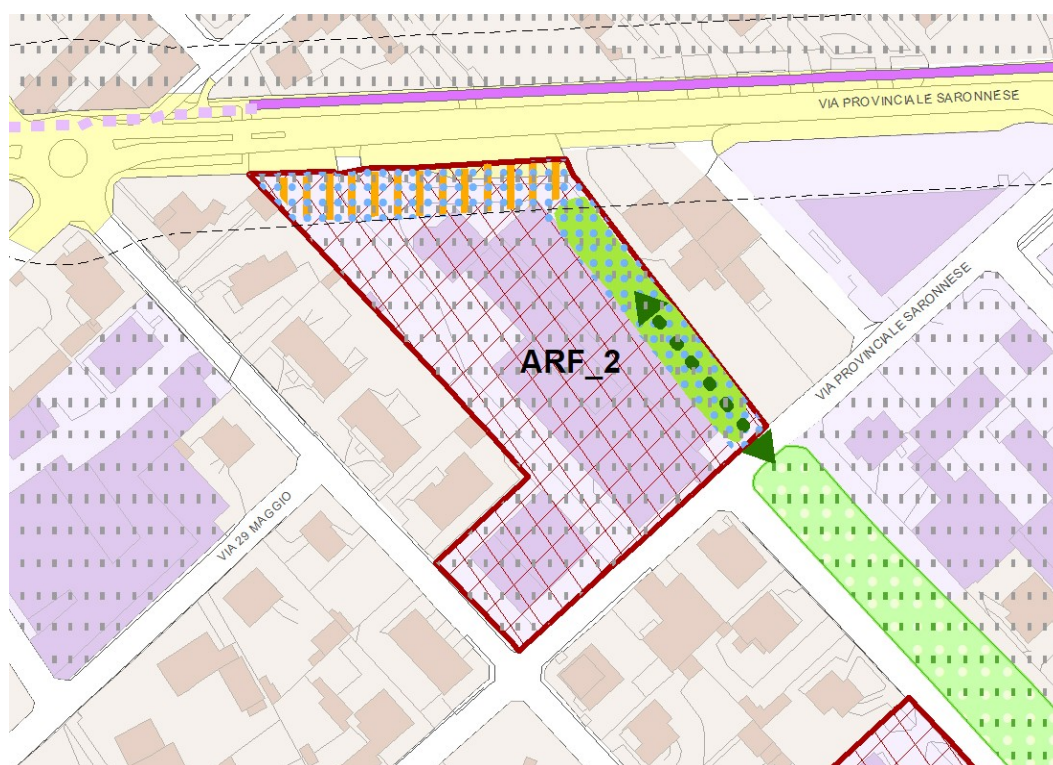
Scala 1:2.000

Nell’attuazione dell’Area di Riconversione Funzionale – **ARF_2** dovranno essere previsti e realizzati gli interventi di seguito elencati e rappresentati, di cui all’elaborato PdS_01:

- un’area a parcheggio con superficie drenante, attrezzata con alberature di specie autoctone, da localizzare lungo la strada provinciale Saronnese, sia al servizio della accessibilità dei nuovi insediamenti sia quale occasione di riqualificazione della

fascia di spazi aperti lungo la strada, da ridisegnare in forma coordinata con eventuali altri successivi interventi che potranno essere realizzati sull'affaccio stradale;

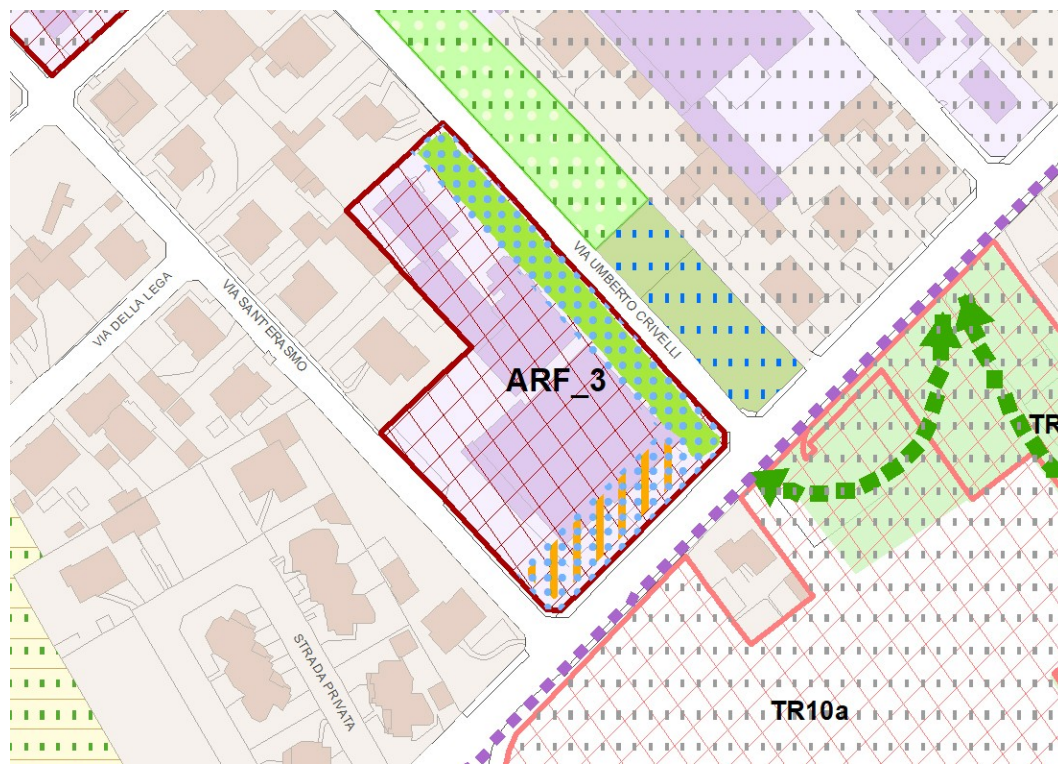
- un'area a verde permeabile attrezzato con disegno unitario e compatto, piantumata, localizzata lungo tutto il lato est dell'ambito di intervento, quale elemento di protezione ambientale verso il tessuto residenziale esistente nonché quale connessione ecologica ambientale fruttiva con le aree a verde privato ecologico e a verde pubblico esistenti a sud dell'ambito.



Scala 1:2.000

Nell'attuazione dell'Area di Riconversione Funzionale - **ARF_3** dovranno essere previsti e realizzati gli interventi di seguito elencati e rappresentati, di cui all'elaborato PdS_01:

- un'area a parcheggio con superficie drenante, attrezzata con alberature di specie autoctone, da localizzare a sud dell'area, lungo via Cerro maggiore, a garanzia di una migliore accessibilità dei nuovi insediamenti e quale occasione di riqualificazione della fascia di spazi aperti lungo la strada;
- un'area a verde permeabile attrezzato, localizzata con andamento continuo e unitario in direzione nord sud, lungo via Crivelli quale elemento di fruizione e di qualificazione ambientale al servizio dei nuovi insediamenti e in diretta relazione con le aree verdi ecologiche e pubbliche esistenti sull'altro lato della stessa via Crivelli.



Scala 1:2.000

Art. 20 Ambito TR10 - Programma di riassetto urbano

Il DP individua negli elaborati grafici di progetto del DP_01 “*Struttura e azioni strategiche*”, in scala 1:5.000, con specifica simbologia, sigla e numerazione, le aree dell’Ambito TR10 - Programma di riassetto urbano e i relativi sub-comparti attuativi: TR10a - Ambito di trasformazione riconfermato a destinazione commerciale; TR10b – Ambito a destinazione a standard, verde pubblico; TR10c – Ambito di trasformazione a destinazione residenziale; TR10d – Ambito a destinazione agricola; TR10e – Ambito di trasformazione riconfermato a destinazione commerciale GSV.

Confermando le disposizioni d’uso e le quantità vigenti disciplinate dalla Variante approvata con Del. C.C. n. 60 del 28/07/2017 relativamente al suddetto Programma di riassetto urbano, il DP definisce i seguenti indirizzi normativi.

TR10a – Ambito di trasformazione riconfermato a destinazione commerciale

Superficie territoriale

15.725 m² pari alla superficie dell’ex PA17b (escluso il lotto C) secondo quanto disposto dal Piano Attuativo, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 19/12/2012.

Superficie lorda di pavimento S_{lp} max

3.200 m², secondo quanto disposto dal Piano Attuativo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 19/12/2012.

Destinazione d’uso principale (nel rispetto della classificazione degli Usi contenuta all’art. 12 dell’elaborato PGT_02)

Terziario, nella articolazione d'uso di: "attività terziarie di produzione di servizi di carattere direzionale, finanziarie e professionali";
Commercio, nelle articolazioni d'uso di: "esercizi di vendita vicinato" (A1); "esercizi pubblici di vendita" (A2), "medie strutture di vendita alimentari ed extralimentari" (A3 - A4), "attività commerciali su superfici espositive all'aperto e non" (A5).
Non sono consentite più di 2 Medie strutture di vendita (A3, A4) per l'intero ambito.

Usi non consentiti

Agricolo; Industria e artigianato, Terziario, nelle articolazioni d'uso di: "centri di ricerca e parchi scientifici e tecnologici" e "centri congressuali"; Commercio, nelle articolazioni d'uso di: "grandi strutture di vendita extralimentari" (A6); "grandi strutture di vendita - Centri commerciali" (A7); Mobilità.

Parametri urbanistici, edilizi ed ambientali

H max: m 12,00, secondo quanto disposto dal Piano Attuativo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 19/12/2012.

Aree per servizi e verde in cessione (Ce)

Standard di pertinenza, secondo quanto disposto dal Piano Attuativo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 19/12/2012 (lotti A e B ex P.A.17b) oltre all'area identificata in verde nella scheda di indirizzo, è destinata a verde pubblico, subordinato a cessione gratuita.

Indirizzi e prescrizioni

Nell'attuazione dell'**Ambito di trasformazione riconfermato a destinazione commerciale - TR10a**, dovranno essere rispettate e realizzate le seguenti prescrizioni:

- 1) L'area a standard destinata a verde pubblico (vedi scheda di indirizzo) dovrà essere aderente a via per Cerro Maggiore e, entro il termine di attuazione del PA TR10e, dovrà essere attrezzata a parco urbano in continuità con gli spazi pubblici e le infrastrutture presenti e di progetto nonché posta a sistema con le aree contigue attraverso l'impiego di connessione verde e di fruizione pedonale secondo un progetto unitario.
- 2) Tutte le aree oggetto di cessione dovranno essere oggetto di un'indagine ambientale preventiva volta a verificare la presenza di contaminazione e, ove necessario, essere sottoposte a bonifica a cura e spese del soggetto attuatore.
- 3) I parcheggi a raso previsti o esistenti dovranno essere dotati con almeno 1 albero ogni 5 posti auto messi a dimora solo nelle aree deputate alla sosta con effetto diretto sulle auto in sosta.
- 4) Le specie arboree e arbustive utilizzate nelle opere di mitigazione, riqualificazione ambientale, compensazione boschiva e piantumazione dei parcheggi dovranno essere autoctone e scelte tra quelle nel Repertorio del PTCP.

TR10b - Ambito a destinazione standard, verde pubblico

Superficie territoriale

4.604 m² (dato U.T) pari alla superficie del lotto C ex P.A.17b secondo quanto disposto mediante Piano Attuativo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 19/12/2012;

Destinazione d'uso principale (nel rispetto della classificazione degli Usi contenuta all'art. 12 dell'elaborato PGT_02)

Verde pubblico, standard in cessione gratuita, a compensazione della possibilità di trasferimento della capacità edificatoria assegnata al lotto C ex P.A.17b, realizzabile in ampliamento al centro commerciale “Auchan”, interno all’ambito TR10e

Indirizzi e prescrizioni

Nell’attuazione dell’Ambito a destinazione standard, verde pubblico - TR10b, dovranno essere rispettate e realizzate le seguenti prescrizioni:

- 1) L’area a standard destinata a verde pubblico (vedi scheda di indirizzo), entro il termine di attuazione del PA TR10e dovrà essere attrezzata a parco urbano in continuità con gli spazi pubblici e le infrastrutture presenti e di progetto nonché posta a sistema con le aree contigue attraverso l’impiego di connessione verde e di fruizione pedonale secondo un progetto unitario.
- 2) Tutte le aree oggetto di cessione dovranno essere oggetto di un’indagine ambientale preventiva volta a verificare la presenza di contaminazione e, ove necessario, essere sottoposte a bonifica a cura e spese del soggetto attuatore.
- 3) I parcheggi a raso previsti o esistenti dovranno prevedere almeno 1 albero ogni 5 posti auto messi a dimora solo nelle aree deputate alla sosta con effetto diretto sulle auto in sosta.
- 4) Le specie arboree e arbustive utilizzate nelle opere di mitigazione, riqualificazione ambientale, compensazione boschiva e piantumazione dei parcheggi dovranno essere autoctone e scelte tra quelle nel Repertorio del PTCP.

TR10c – Ambito di trasformazione a destinazione residenziale

Superficie territoriale

25.326 m² pari alla superficie dell’ex P.A.17a

Indice di utilizzazione

Ut ≤ 0,3 m²/m², a esclusione dei mappali di proprietà Auchan – Gallerie Commerciali, ex P.A.17a (vedi subambiti asteriscati inseriti nella scheda di indirizzo) ove si applica Ut = 0,0 m²/m².

Superficie lorda di pavimento S_{lp} max

S_{lp} max indicativa: 5.385 m²

Destinazione d’uso principale (nel rispetto della classificazione degli Usi contenuta all’art. 12 dell’elaborato PGT_02)

Residenza;

Commercio, nelle articolazioni d’uso di: “esercizi di vendita vicinato” (A1); “esercizi pubblici di vendita” (A2). L’eventuale superficie per usi commerciali dovrà essere localizzata prevalentemente al piano terra e in relazione con gli spazi pedonali lungo strada.

Usi non consentiti

Agricolo; Industria e artigianato, Terziario; Commercio, nelle articolazioni d’uso di: “medie strutture di vendita alimentari ed extralimentari” (A3 - A4), “attività commerciali su superfici espositive all’aperto e non” (A5), “grandi strutture di vendita extralimentari” (A6); “grandi strutture di vendita - Centri commerciali” (A7); Mobilità.

Parametri urbanistici, edilizi e ambientali

H max: 13,00 m

Aree per servizi e verde in cessione (Ce)

Aree a standard minime: 26,5 m²/ab (ab. = 50 m² di SIp) e/o 100% SIp commerciale e/o compatibile con la residenza.

Aree in cessione gratuita: 7.378 m² da destinare a standard – verde pubblico e di mitigazione (corrispondenti ai sub-ambiti asteriscati inseriti nella scheda di indirizzo) a compensazione della possibilità di trasferimento della capacità edificatoria all'interno dell'ambito TR10e.

Modalità attuative

Piano attuativo

Indirizzi e prescrizioni

Nell'attuazione dell'**Ambito di trasformazione a destinazione residenziale - TR10c**, dovranno essere rispettate e realizzate le seguenti prescrizioni:

- 1) Le aree in cessione a standard destinate a verde pubblico e di mitigazione, di superficie pari a 7.378 m² (corrispondenti ai mappali contrassegnati con un asterisco nella scheda di indirizzo), entro il termine di attuazione del PA TR10e, dovranno essere attrezzate a parco urbano in continuità con gli spazi pubblici e le infrastrutture presenti e di progetto nonché posta a sistema con le aree contigue attraverso l'impiego di connessione verde e di fruizione pedonale secondo un progetto unitario.
- 2) Tutte le aree oggetto di cessione dovranno essere oggetto di un'indagine ambientale preventiva volta a verificare la presenza di contaminazione e, ove necessario, essere sottoposte a bonifica a cura e spese del soggetto attuatore.
- 3) In sede di presentazione di Piano Attuativo, la stesse aree in cessione gratuita di cui al punto 1, potranno essere utilizzate allo scopo di ottenere un migliore assetto planivolumetrico delle quantità insediative previste a condizione che le stesse superfici, ovvero 7.378 m², vengano comunque individuate all'interno dell'ambito di trasformazione e in continuità con le aree a standard generate dalla capacità insediativa prevista, così da ottenere una concentrazione delle stesse a margine della via Marco Polo (vedi scheda di indirizzo) e attrezzate con caratteristiche di protezione ambientale nei confronti dell'infrastruttura viabilistica esistente nonché posta a sistema con le aree contigue attraverso l'impiego di connessione verde e di fruizione pedonale secondo un progetto unitario.
- 4) All'interno dell'ambito si dovrà prevedere una pista ciclabile in sede protetta di larghezza minima pari a m 2,50, separata dalla viabilità interna per mezzo di aiuola alberata e dotata di illuminazione pubblica, che metta in connessione attraverso via Roma l'ambito in esame con il tracciato di pista ciclabile oggetto di Bando Regionale 2015 previsto su via per Cerro Maggiore; l'intervento sarà a carico del soggetto attuatore dell'ampliamento nell'ambito TR10e.
- 5) Dovrà essere realizzato un potenziamento dell'attuale accesso veicolare presente su via Pisacane in grado di rispondere adeguatamente al nuovo carico insediativo presente nonché all'intersezione con il nuovo percorso ciclopedonale di progetto.
- 6) I parcheggi a raso previsti o esistenti dovranno prevedere almeno 1 albero ogni 5 posti auto messi a dimora solo nelle aree deputate alla sosta con effetto diretto sulle auto in sosta.
- 7) Le specie arboree e arbustive utilizzate nelle opere di mitigazione, riqualificazione ambientale, compensazione boschiva e piantumazione dei parcheggi dovranno essere autoctone e scelte tra quelle nel Repertorio del PTCP.

TR10d – Ambito a destinazione agricola

Superficie territoriale

41.784 m², pari alla superficie individuata dall'ex Ambito di trasformazione TR8.

Destinazione d'uso principale (nel rispetto della classificazione degli Usi contenuta all'art. 12 dell'elaborato PGT_02)

Agricolo

Usi non consentiti

Residenza, Industria e artigianato; Terziario; Commercio; Mobilità.

Le aree comprese nell'Ambito TR10d vengono totalmente date in cessione gratuita alla Amministrazione comunale, a compensazione della possibilità di trasferimento della capacità edificatoria assegnata all'ex Ambito di trasformazione TR8 realizzabile in ampliamento all'interno dell'ambito TR10e e della porzione di zona E2 (aree boscate) sottratta in ambito TR10e.

Indirizzi e prescrizioni

Nell'attuazione dell'**Ambito a destinazione agricola - TR10d**, dovranno essere rispettate e realizzate le seguenti prescrizioni:

- 1) Tutte le aree oggetto di cessione dovranno essere oggetto di un'indagine ambientale preventiva volta a verificare la presenza di contaminazione e, ove necessario, essere sottoposte a bonifica a cura e spese del soggetto attuatore.
- 2) L'intera area dovrà essere ceduta gratuitamente in quanto strategica per l'attuazione di attività sociali tese a riqualificare la valenza e le relazioni, anche fruttive, dello spazio agricolo.
- 3) Entro i termini di attuazione del Piano Attuativo TR10e, dovranno essere attivate le seguenti azioni:
 - a) realizzare un sistema di percorsi ciclopedonali di fruizione, favorendo la riqualificazione delle strade vicinali esistenti, a parte integrante del progetto complessivo di infrastrutturazione del territorio comunale con la mobilità dolce;
 - b) prevedere interventi di riqualificazione ecologica e di potenziamento delle dotazioni arboree in termini coerenti con una visione strategica complessiva di connessione di reti e di corridoi ecologici a scala vasta;
 - c) valorizzare l'ambito attraverso l'istituzione di attività agricole per la produzione e vendita in loco di frutta e ortaggi "a chilometro zero";
 - d) promuovere la realizzazione di eventi formativi, culturali e ricreativi finalizzati alla promozione della "cultura della sostenibilità" in ottica di inclusione partecipativa del complessivo territorio comunale.
- 4) I parcheggi a raso previsti o esistenti dovranno prevedere almeno 1 albero ogni 5 posti auto messi a dimora solo nelle aree deputate alla sosta con effetto diretto sulle auto in sosta.
- 5) Le specie arboree e arbustive utilizzate nelle opere di mitigazione, riqualificazione ambientale, compensazione boschiva e piantumazione dei parcheggi dovranno essere autoctone e scelte tra quelle nel Repertorio del PTCP.

TR10e - Ambito di trasformazione riconfermato a destinazione commerciale GSV

Superficie territoriale

162.710 m². Comprendente le superfici già individuate dal PGT 2012 come: "Piani Attuativi in corso o già attuati" (ex PA approvato con DCC n. 36 del 24/05/1991), a destinazione commerciale pari a circa 145.395 m², l'area "Attrezzature private per l'industria - parcheggio" pari a circa 9.341 m² e l'area "Zona E2 - Aree boscate" pari a circa 7.974 m².

Superficie lorda di pavimento S_{lp} max

25.650 m² in ampliamento all'esistente.

Destinazione d'uso principale (nel rispetto della classificazione degli Usi contenuta all'art. 12 dell'elaborato PGT_02)

Commercio, nelle articolazioni d'uso: "grandi strutture di vendita extralimentari" (A6); "grandi strutture di vendita - Centri commerciali" (A7).

Usi non consentiti

Agricolo; Residenza; Industria e artigianato, Terziario; Commercio, nelle articolazioni d'uso di: "esercizi di vendita vicinato" (A1); "esercizi pubblici di vendita" (A2), "medie strutture di vendita alimentari ed extralimentari" (A3 - A4), "attività commerciali su superfici espositive all'aperto e non" (A5), Mobilità.

Aree per servizi e verde (standard)

Aree a standard pari al 200% della S_{lp} max aggiuntiva, da computare in aggiunta alla quota esistente.

Modalità attuative

Piano attuativo

Indirizzi e prescrizioni

Nell'attuazione dell'**Ambito di trasformazione riconfermato a destinazione commerciale - TR10e**, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni generali:

- 1) Al di sotto delle aree a bosco non sarà possibile realizzare parcheggi e depositi interrati. Classe di fattibilità geologica "Zone adiacenti ad aree di produzione attiva di biogas" (art. 10 Allegato 9 - Norme Geologiche di Piano);
- 2) È consentito unicamente l'ampliamento di edifici esistenti: in forma libera fino al 30% delle attuali superfici coperte (anche in caso di demolizione e ricostruzione). Nel caso di ampliamenti superiori al 30 % deve essere dimostrata la capacità di totale smaltimento nel sottosuolo delle acque meteoriche cadenti sull'intero comparto di intervento e dovrà inoltre essere previsto il riciclo e riutilizzo delle acque meteoriche.
- 3) È vietata la realizzazione di nuove porzioni interrate chiuse o non dotate di idonei sistemi di aereazione e ricambio d'aria. Per tutte le aree interrate dovrà essere prodotta documentazione di dimensionamento preventivo e funzionalità dei sistemi di aereazione e ricambio di aria e progetto di rilevazione delle concentrazioni di gas e di conseguente attivazione di sistemi di allertamento e sicurezza e dovrà essere prevista la messa in opera di trincee drenanti riempite con materiale inerte ad alta permeabilità che siano in grado di intercettare l'eventuale biogas. Eventuali interventi sugli edifici esistenti dovranno prevedere la messa in opera di presidi di

aerazione di cui dovrà essere prodotta specifica documentazione di dimensionamento preventivo.

- 4) Nel caso di realizzazione di interventi su edifici esistenti dismessi o di eventuale cambio d'uso dovrà essere preventivamente verificata l'assenza di possibili situazioni di contaminazione dei terreni o di fonti di inquinamento delle acque sotterranee.

Inoltre, internamente ed esternamente all'Ambito di trasformazione dovranno essere promosse e realizzate le seguenti azioni di interesse pubblico e generale:

- 1) Salvaguardare le aree individuate nella Variante come "Zone E2 - aree boscate", attraverso il mantenimento del bosco esistente o di una quota parte del bosco esistente, di cui si dovrà potenziare l'efficienza ecologica per mezzo di una nuova area boscata posta in continuità con le aree agricole confinanti e valorizzare le qualità mitigative ai margini dei parcheggi esistenti. Lo stesso potrà essere traslato, previo uno studio del verde che valuti la fattibilità e l'opportunità di ricollocazione del bosco stesso nonché motivandone le conseguenze attraverso la redazione di uno studio floro-faunistico che consideri anche gli strati arbustivi ed erbacei e le ricadute sulla fauna per quanto attiene ai nidi e alle tane all'interno dell'ambito in esame e nell'ottica di potenziarne l'efficacia ecologica - attraverso la piantumazione di essenze arboree di età non inferiore ai vent'anni (1 albero/250 m²) - da prevedersi prima dell'abbattimento delle piante esistenti e di specie autoctone sulla scorta delle DGR VI/6586 del 19/12/1995 e DGR VII/29567 dell'1/07/1997;
- 2) Realizzare un corridoio verde in continuità con gli spazi pubblici, da mettere a sistema con le aree limitrofe;
- 3) Inserire la previsione di nuovi tratti ciclabili in continuità con il Comune di Marnate e prevedere un passaggio pedonale protetto sulla rotatoria via Saronnese, Colombo, Sant'Erasmo quali azioni e opere di compensazione ambientale da allegarsi alla presentazione del Piano Attuativo;
- 4) Redigere uno studio preliminare di Piano attuativo per l'ambito TR10c tra le azioni e opere di compensazione ambientale da prevedersi per il Piano Attuativo di ampliamento del centro commerciale TR10e, previo coordinamento e verifica con l'AC;
- 5) I parcheggi a raso previsti o esistenti dovranno prevedere almeno 1 albero ogni 5 posti auto messi a dimora solo nelle aree deputate alla sosta con effetto diretto sulle auto in sosta;
- 6) Le specie arboree e arbustive utilizzate nelle opere di mitigazione, riqualificazione ambientale, compensazione boschiva e piantumazione dei parcheggi dovranno essere autoctone e scelte tra quelle nel Repertorio del PTCP;
- 7) Prevedere una fascia di mitigazione arborea arbustiva di profondità di almeno 15 metri da posizionare verso i comparti rurali confinanti;
- 8) Riqualificare e potenziare il sistema viabilistico di contorno (via Marco Polo, via Pisacane, rotatoria di via della Libertà, rotatoria sulla Sp 527) allo scopo di evitare sovraccarichi alla rete viaria locale, secondo le indicazioni che emergeranno dagli Studi di impatto del traffico - da prevedersi anche durante i giorni festivi ed estesi al territorio limitrofo (bacino vasto), nonché ai carichi attesi dalle strutture commerciali in previsione presso i comuni confinanti - che dovranno essere allegati al Piano Attuativo e che valutino l'esigenza di prevedere interventi strutturali sulla viabilità esistente anche esterni all'ambito di intervento per quegli ambiti che, sotto il profilo viabilistico, dovessero risultare insufficienti a garantire i nuovi carichi veicolari attesi, previa verifica da parte dell'Amministrazione Comunale;

- 9) Prevedere sistemi di monitoraggio ambientale e di filtro/mitigazione a presidio dell'ambito di ripristino e recupero ambientale denominato "polo Baraggia";
- 10) Prevedere opere di compensazione della trasformazione della superficie boscata interna all'ambito di intervento proposto (12.174 m²), apprestando nuove aree boscate di superficie doppia (24.500 m² circa) secondo le norme del PIF vigente, con l'impianto di essenze tipiche del territorio e ad alto valore ecologico aggiunto, previa autorizzazione dalla Città Metropolitana di Milano, ex art. 43 della L.r. n. 31/2008;
- 11) Ricorrere, nella progettazione dell'insediamento (ristrutturazione e ampliamento) alle tecniche disponibili di ecosostenibilità (quali: assunzione di strategia energetica di massima efficienza nel rispetto della normativa regionale vigente in materia - utilizzo di illuminazione a basso o bassissimo consumo, produzione diretta di energia e di calore), sintetizzate nell'adozione, per la certificazione del progetto, del protocollo BREEAM (BRE Environmental Assessment Method) o Itaca, a sintesi della performance ambientale conseguita dall'edificio nonché a politiche di riduzione degli imballaggi, riciclo dei rifiuti tipo ISO 14001 e in ottemperanza al Piano di Azione per la Riduzione Rifiuti Urbani in Lombardia nonché a considerare in sede di Piano Attuativo tutti gli accorgimenti e i processi volti a minimizzare gli impatti relativi all'approvvigionamento e ai processi produttivi. Ai fini di riduzione delle risorse energetiche dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere impianti di micro-cogenerazione o micro-trigenerazione e di recupero delle acque meteoriche per scopi di irrigazione o altro utilizzo;
- 12) definire nuove e più aggressive politiche di gestione del ciclo di rifiuti, mirate all'ottimizzazione e al riciclo così come per il recupero e riutilizzo delle acque meteoriche;
- 13) Prevedere interventi di riqualificazione ecologica e di potenziamento delle dotazioni arboree esistenti, a valere sulle aree comprese nella proposta di intervento, in termini coerenti con una visione strategica complessiva di connessione di reti e di corridoi ecologici a scala vasta;
- 14) Organizzare, congiuntamente con le associazioni locali, eventi formativi e ricreativi finalizzati alla promozione della "cultura della sostenibilità" e al "commercio di dettaglio", articolati, policentricamente, in ottica di inclusione partecipativa del complessivo territorio e quali azioni compensative in grado di contrastare eventuali effetti negativi in termini occupazionali sul territorio, quali il Fondo decennale sul Commercio di Vicinato, che potranno emergere dalla redazione di Piani e Studi sul commercio locale estesi anche ai comuni contermini promossi dall'AC e da allegarsi alla presentazione del Piano Attuativo;
- 15) Promuovere la mobilità sostenibile attraverso l'istituzione di 2 velostazioni dotate di *bike-sharing* (zona stazione FFS e altro luogo come suggerito dallo Studio Urbano del Traffico) e di un servizio bus navetta giornaliero con fermate tra la stazione FFS e i paesi limitrofi con fermate lungo l'asse nord - sud;
- 16) Prevedere in fase attuativa la realizzazione di una campagna di campionamento dei gas interstiziali e di indagine dei suoli per verificare la presenza di percolato e/o di biogas preventiva alla progettazione dei manufatti, nonché la realizzazione di preventive indagini ambientali ed eventuale successiva bonifica delle aree stesse;
- 17) Prevedere la redazione, in sede di Piano Attuativo, di una accurata analisi idrogeologica al fine di garantire la tutela della risorsa idrica sotterranea impedendone ogni forma impropria di utilizzo e trasformazione, prevenendone il potenziale inquinamento, nonché prevedere e realizzare in fase attuativa sistemi per il convogliamento delle acque meteoriche nel suolo e nei primi strati del

sottosuolo, evitando il conferimento alla rete fognaria nel rispetto del principio della invarianza idraulica;

- 18) Prevedere in fase attuativa la verifica di compatibilità dei carichi inquinanti/idraulici che si potrebbero generare a seguito dell'ampliamento con la capacità residua delle reti fognarie, dei collettori comunali e dell'impianto di depurazione;
- 19) Garantire gli obblighi previsti dal Programma di Riassetto Urbano per i singoli ambiti di intervento.

Priorità pubbliche aggiuntive

Costituiscono inoltre priorità di interesse pubblico e generale finalizzate al miglioramento delle condizioni di qualità e vivibilità urbana del sistema degli spazi aperti comunali e alla riqualificazione del sistema dei servizi, che potranno essere previste nella definizione degli aspetti convenzionali nella procedura di attuazione dell'**Ambito di trasformazione riconfermato a destinazione commerciale - TR10e**, le seguenti azioni strategiche, individuate negli elaborati grafici del Piano dei Servizi (PdS_01) e disciplinate nella Relazione generale del PGT (Elaborato PGT_03), di seguito elencate ed evidenziate graficamente nella **Scheda B** di seguito allegata.

- 1) *Riqualificazione Strada provinciale Saronnese*
Le azioni strategiche prevedono interventi volti alla riorganizzazione della viabilità esistente sulla strada Saronnese, in particolare attraverso il potenziamento delle rotonde in corrispondenza di via S. Erasmo e di via Resegone, e la riorganizzazione dello svincolo in corrispondenza di via Marco Polo e viale Kennedy, sulla base delle indicazioni progettuali contenute negli elaborati grafici del PdS (PdS_01)
- 2) *Nuovi percorsi ciclabili*
Le azioni strategiche prevedono interventi finalizzati all'incremento dei percorsi dedicati alla mobilità lenta al fine di completare la rete ciclabile esistente e garantire una capillare accessibilità al sistema dei servizi.
- 3) *Riqualificazione degli assi commerciali urbani*
Le azioni strategiche sono volte al miglioramento della qualità fisica e ambientale dello spazio urbano e all'incremento delle condizioni di vivibilità degli assi commerciali di via A. da Giussano, via G. Matteotti, via I. Bossi. In particolare, deve essere valorizzata la fruizione pedonale, riqualificando le pavimentazioni, potenziando la dotazione arborea e gli elementi di arredo urbano.
- 4) *Riqualificazione dell'area del mercato*
Le azioni strategiche prevedono interventi finalizzati al miglioramento delle condizioni di comfort e di qualità ambientale, incrementando l'estensione delle superfici permeabili, la dotazione arborea e gli elementi di arredo urbano.
- 5) *Ampliamento centro sportivo di via B. Melzi*
Le azioni strategiche relative all'intervento di ampliamento del centro sportivo in via B. Melzi sono volte alla valorizzazione delle componenti ricreative e ambientali, al miglioramento delle condizioni di permeabilità degli spazi scoperti, all'incremento della dotazione arborea e alla creazione di percorsi ciclopedonali.
- 6) *Cimitero Parco di Rescalda*
Le azioni strategiche sono volte all'ampliamento del cimitero esistente di Rescalda, realizzando un 'cimitero parco' finalizzato a svolgere un ruolo paesaggistico ambientale e fruitivo a livello locale, caratterizzato da una rilevante sistemazione a verde delle aree.
- 7) *Riqualificazione parcheggi esistenti*
Le azioni strategiche sono volte al miglioramento delle condizioni di permeabilità delle aree di sosta e all'incremento della dotazione arborea esistente, in particolare per i parcheggi cimiteriali di Rescalda e di Rescaldina (via Concordia e via

Rimembranze) e per i parcheggi del centro sportivo via B. Melzi e della stazione (piazzale Donatori).

8) *Nuovo parcheggio di via Oberdan*

Le azioni strategiche sono volte alla realizzazione di una nuova area destinata a parcheggio in prossimità della stazione ferroviaria in via Oberdan, con interventi finalizzati a garantire condizioni di permeabilità degli spazi, incrementare la dotazione arborea e garantire collegamenti ciclopedonali con la stazione ferroviaria.

9) *Area agricola Ambito TR10b*

Le azioni strategiche prevedono interventi finalizzati alla valorizzazione e al potenziamento dei caratteri fruitivi e naturalistici dell'area, attraverso l'incremento della dotazione arbustiva e la realizzazione di orti e spazi ricreativi.

10) *Area verde in continuità con il cimitero di Rescaldina*

Le azioni strategiche sono volte al potenziamento dei caratteri ecologico naturalistici dell'area verde in progetto al fine di valorizzarne il ruolo ambientale.

11) *Riqualficazione degli Edifici pubblici e di interesse pubblico*

A- Cinema teatro "La Torre" ed ex villa Saccal

Le azioni strategiche sono finalizzate al recupero e alla valorizzazione del Cinema teatro "La Torre" e alla riqualficazione e rifunzionalizzazione dell'ex villa Saccal.

B - Attrezzatura culturale ex Asilo nido via Baita

Le azioni strategiche sono finalizzate alla realizzazione di una attrezzatura civica collettiva riqualficando e assegnando nuove funzioni all'immobile di proprietà pubblica

C - Torre Amigazzi

Le azioni strategiche sono volte al recupero della corte storica di Torre Amigazzi, riqualficando e ristrutturando l'immobile e valorizzando gli spazi aperti della corte.

D - Villa Rusconi

Le azioni strategiche sono volte alla riqualficazione e alla valorizzazione dell'attrezzatura culturale di proprietà pubblica.

E - Poliambulatorio Mensa CSD










Le azioni strategiche sono volte alla riqualficazione e alla valorizzazione dell'immobile di proprietà pubblica.









Scheda A

Ambito TR10 "Indirizzi e prescrizioni per l'attuazione del Programma di Riassetto Urbano"

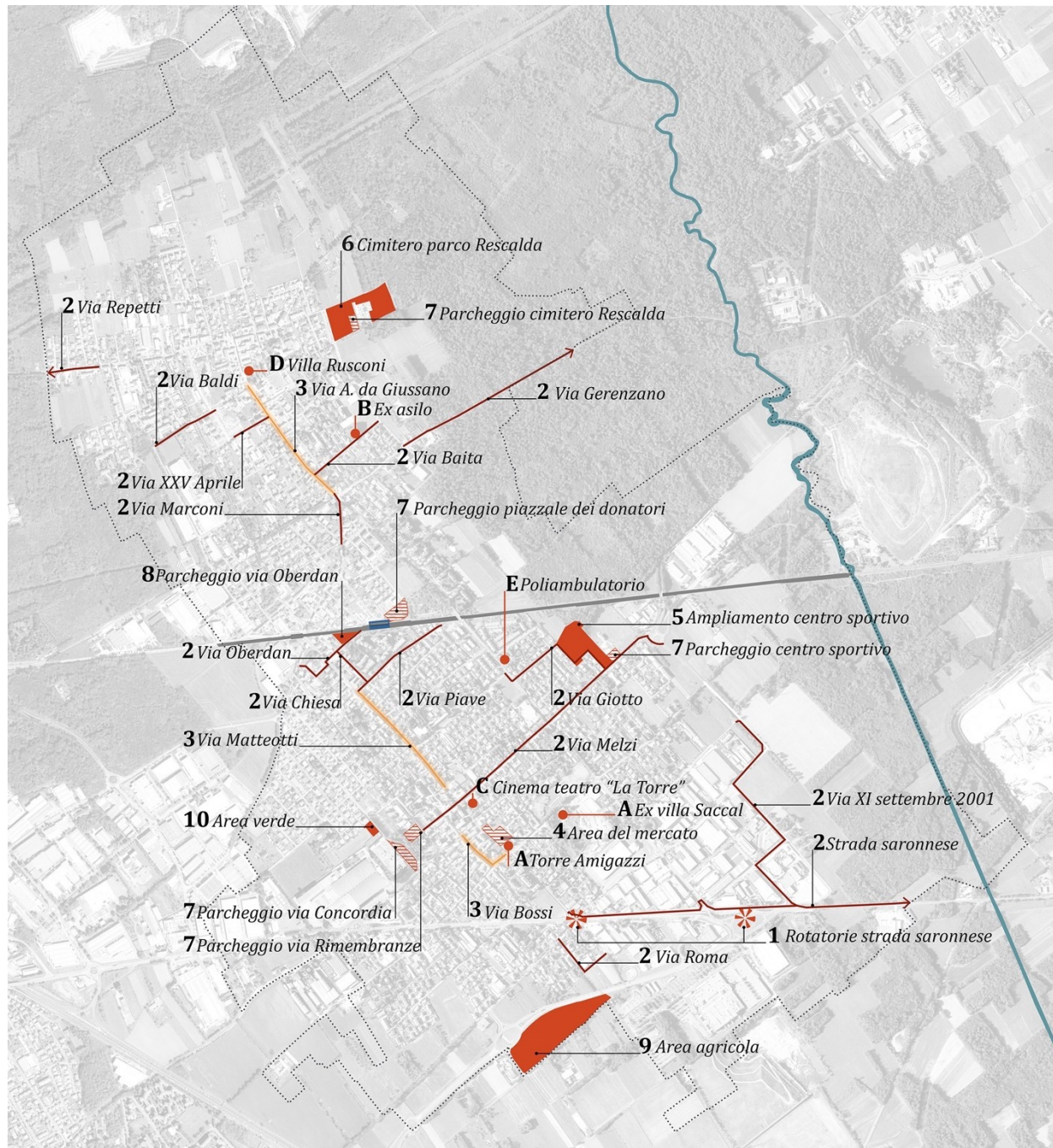


LEGENDA

-  COMPLETAMENTO DEL MARGINE URBANO
-  ADERENZA CON GLI AMBITI AGRICOLI
-  TRACCIATO PISTA CICLABILE - BANDO REGIONALE 2015
-  CONNESSIONE VERDE E DI FRUIZIONE PEDONALE IN CONTINUITA' CON IL SISTEMA VERDE ESTERNO ALL'AMBITO
-  AMBITO DI CONCENTRAZIONE DELLO STANDARD
-  POSSIBILE LOCALIZZAZIONE INCREMENTO DI NUOVE AREE VERDI E BOSCHIVE
-  MANTENIMENTO DI UNA QUOTA PARTE DELL'AREA A BOSCO "ZONA B2 - AREE BOSCHATE" ESISTENTE
-  PERCORSI CICLABILI DI PROGETTO
-  FASCIA DI MITIGAZIONE ARBOREO-ARBUSTIVA ADERENTE AI CONFINI E DI PROFONDITA' MIN 15 M

-  AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DELL'ASSE VIARIO DI VIA MARCO POLO E VIA PISACANE
-  POTENZIAMENTO STRADA DI ACCESSO
-  AREA AGRICOLA IN CESSIONE COMPENSATIVA DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA REALIZZABILE IN AMBITO TR10 e
-  LOCALIZZAZIONE DI SLP DI AMPLIAMENTO MASSIMO 25 650 MQ DERIVANTE DA CESSIONE GRATUITA DI AREE INDIVIDUATE IN TR10 a, b, c,d
-  VERDE PUBBLICO IN CESSIONE GRATUITA COMPENSATIVA DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA REALIZZABILE IN AMBITO TR10e
-  AREA CON CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDUA DA LOCALIZZARSI SULL'AMBITO TR10e
-  PROGRAMMA DI RIASSETTO URBANO TR10
-  AMBITI DI INTERVENTO

Scheda B Priorità pubbliche aggiuntive



Art. 21 PAV interessati da possibili procedure di riconvenzionamento negoziale

Al fine di garantire una effettiva sostenibilità e fattibilità economica dell'interventi privati attuativi e di perseguire un miglioramento significativo nella realizzazione degli obiettivi di interesse pubblico e generale in termini di condizioni ambientali ed ecologiche, di dotazioni di aree per servizi e verde o di interventi di utilità collettiva realizzati, il Documento di Piano individua i Piani Attuativi Vigenti (PAV) in itinere che potranno essere oggetto di una ridefinizione negoziale dei contenuti delle convenzioni in essere e indica le priorità di interesse collettivo che dovranno essere garantite e perseguite nella rimodulazione dei contenuti progettuali attuativi.

I PAV in itinere che, su valutazione della Amministrazione comunale, potranno essere oggetto dell'attivazione delle summenzionate procedure negoziali di revisione sono: PAV_PA 4, PAV_PA 7*, PAV_PA 1*, PAV_PA 11, PAV_PA 14-15.

Per ognuno di questi ambiti attuativi vengono di seguito definiti, indirizzi progettuali e priorità di interesse pubblico e collettivo. In particolare, per il PAV_PA 14-15 il Documento di Piano individua, negli elaborati grafici di progetto del DP_01 "*Struttura e azioni strategiche*", in scala 1:5.000, con specifica simbologia, un differente perimetro di piano attuativo finalizzato a garantire il mantenimento di un'area boscata esistente, "non trasformabile" sulla base delle previsioni del Piano di indirizzo forestale (PIF) e delle indicazioni ambientali ed ecologiche disposte dal Rapporto ambientale della VAS; non viene inoltre confermata e riportata nell'elaborato del DP la viabilità attualmente prevista a est, esterna al perimetro stesso del piano attuativo, e statuita nell'atto convenzionale vigente, i cui impatti risultano rilevanti e non sostenibili in termini ambientali ed ecologici, a fronte di una sostanziale sovrastima dell'opera sia in relazione alla accessibilità dei nuovi insediamenti sia rispetto alla razionalizzazione della rete viabilistica comunale.

Indirizzi e priorità pubbliche

In termini generali e con riferimento alle strategie prioritarie e agli obiettivi del PGT in merito al contenimento del consumo di suolo e alla conservazione del capitale naturale, l'eventuale revisione dei contenuti delle convenzioni in essere per i suddetti ambiti, dovranno prevedere una rimodulazione dei criteri di trasformazione sulla base di una riduzione complessiva dei possibili impatti ambientali rispetto alla previsione dei PA a oggi vigenti. In particolare:

PAV_PA4

Quale riferimento nella ridefinizione dei contenuti della convenzione del piano attuativo dovranno essere perseguiti i seguenti obiettivi:

- assicurare, quale condizione per la realizzazione della trasformazione residenziale la bonifica preventiva e completa delle aree di cessione.

PAV_PA 1*, PAV_PA 7*

Quale riferimento nella ridefinizione dei contenuti della convenzione del piano attuativo dovranno essere perseguiti i seguenti obiettivi:

- assicurare la realizzabilità della quota residua convenzionata destinandola a residenza libera, non più vincolata a usi sociali, a fronte della realizzazione del recupero completo dell'immobile e della corte storica della Torre Amigazzi, da destinare a usi di interesse collettivo e sociale.

PAV_PA 11

Quale riferimento nella ridefinizione dei contenuti della convenzione del piano attuativo dovranno essere perseguiti i seguenti obiettivi:

- riduzione della quantità edificatoria attualmente prevista, garantendo un ridisegno dell'impianto insediativo e l'introduzione di tipologie edilizie più armoniche e coerenti con i tessuti residenziali del contesto, e più appetibili da parte del mercato immobiliare locale.

PAV_PA14-15

Quale riferimento nella ridefinizione dei contenuti della convenzione del piano attuativo dovranno essere perseguiti i seguenti obiettivi, di seguito illustrati dallo schema di indirizzi stralcio della Scheda del Rapporto Ambientale VAS:

- protezione e mantenimento dell'area boscata posta a sud est dell'ambito, individuata dal PIF 2015-2030 come bosco "non trasformabile", con la sua esclusione dal perimetro del piano attuativo;
- parziale riduzione delle quantità edificatorie previste dalla convenzione al fine di consentirne la realizzazione all'interno dell'ambito ridefinito;
- eliminazione del tratto di viabilità previsto esternamente al piano attuativo quale collegamento tra via XI settembre 2001 e la Sp Saronnese, garantendo il mantenimento delle aree agricole esterne all'ambito e razionalizzazione e ricucitura della viabilità esistente;
- inserimento di una fascia tampone arbustiva di mitigazione e protezione ambientale lungo il bordo est dell'area di trasformazione quale inserimento paesaggistico del progetto degli edifici produttivi e quale elemento di miglioramento delle connessioni ambientali con il sistema agricolo di salvaguardia paesistica e con le aree boscate esistenti.



PAV_PA 14-15 | Schema di indirizzi progettuali e priorità pubbliche ecologico ambientali | Stralcio Scheda del Rapporto Ambientale VAS

TITOLO IV DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 22 Valutazione ambientale strategica

La VAS affianca, documenta e verifica il processo di costruzione del DP; costituisce un riferimento continuo e processuale nella definizione e verifica delle previsioni del DP e concorre a un approccio interdisciplinare, fondato sulla valutazione delle risorse, delle opportunità e dei fattori di criticità che caratterizzano il territorio.

La VAS si giova di strumenti di valutazione delle scelte, degli obiettivi assunti e degli effetti di tali azioni, coinvolgendo la pluralità dei soggetti che possono contribuire alla verifica e all'arricchimento dei contenuti generali e settoriali del Piano; individua le criticità della situazione esistente e la compatibilità ambientale delle azioni previste dal DP rispetto ai criteri di livello sovraordinato in una prospettiva di area vasta. Predisporre strumenti di monitoraggio nella gestione del DP e nelle future integrazioni e aggiornamenti.

Le valutazioni di sostenibilità contenute nell'elaborato di VAS e in particolare gli "Indirizzi per le trasformazioni" definiti nelle Schede degli Ambiti di Trasformazione (par. 9.2) del Rapporto ambientale, costituiscono un riferimento necessario per l'Amministrazione comunale nella fase di valutazione delle proposte private e per i soggetti attuatori ai fini dell'elaborazione dei Piani Attuativi o degli atti di programmazione negoziata relativi alle differenti categorie degli Ambiti di Trasformazione.

Art. 23 Norme transitorie

Gli Ambiti di Trasformazione sono soggetti alle prescrizioni del Piano delle Regole per gli interventi edilizi realizzabili in pendenza dell'approvazione dei PA o degli atti di programmazione negoziata. In particolare, per l'Area ATP_1 valgono le disposizioni di cui all'art. 24 del PdR, relative alle "Zone agricole produttive - ZAP".

Il Piano delle Regole recepisce e disciplina gli Ambiti di Trasformazione ad avvenuto completamento degli interventi previsti nei PA, atti di programmazione negoziata o permesso di costruire convenzionato.

Le disposizioni del DP non si applicano ai PA già adottati e approvati alla data di adozione del PGT, per i quali rimangono in vigore le previsioni urbanistiche generali ed attuative in essere al momento della rispettiva adozione o approvazione.