DOCUMENTO DI PIANO

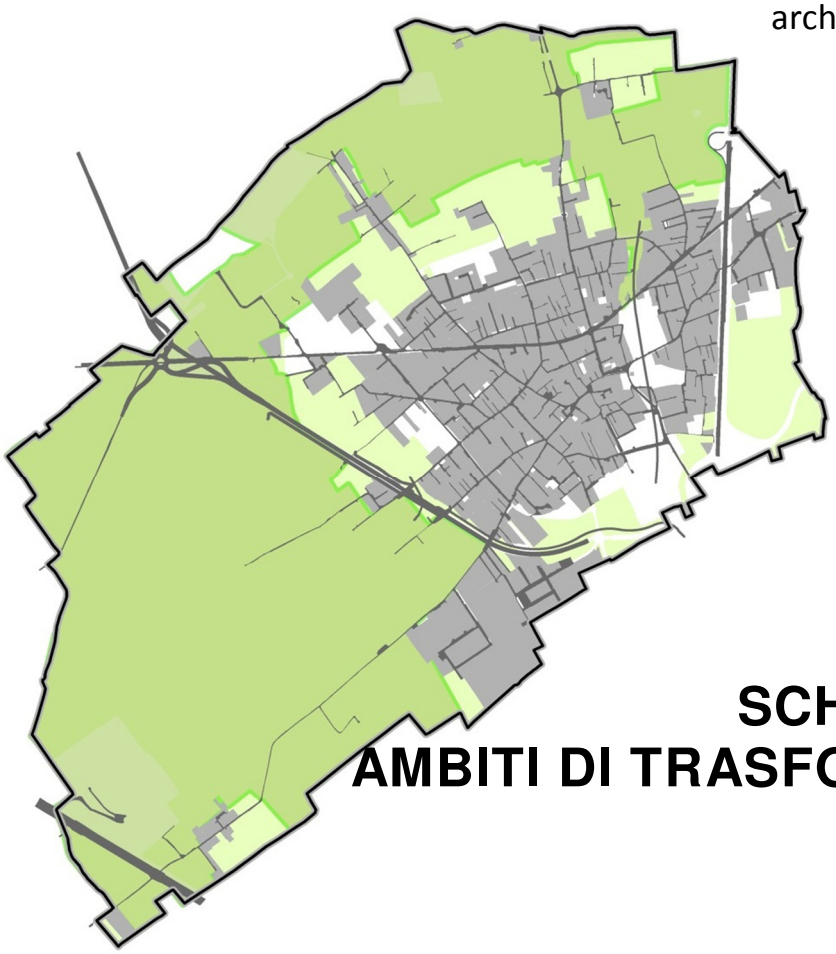
COMUNE DI UBOLDO

Provincia di Varese

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Professionista incaricato

architetto Fabrizio Ottolini



SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

DATA

Novembre 2017

PGT

Ambito di Trasformazione TR 2 Residenziale via Risorgimento - via XX Settembre 4

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale e pianificazione previgente 4

Disciplina dell'Ambito di Trasformazione 5

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati 6

Misure di attenzione, mitigazione e compensazione 6

Ambito di Trasformazione TR 3 Residenziale via I Maggio 7

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale e pianificazione previgente 7

Disciplina dell'Ambito di Trasformazione 8

Misure di attenzione, mitigazione e compensazione 9

Ambito di trasformazione TR 5 Residenziale di via Busto Arsizio – via Padania 10

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale e pianificazione previgente 10

Disciplina dell'Ambito di Trasformazione 11

Misure di attenzione, mitigazione e compensazione 12

Ambito di trasformazione TR 6 Residenziale di via Caduti della Liberazione – via Manzoni 13

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale e pianificazione previgente 13

Disciplina dell'Ambito di Trasformazione 14

Misure di attenzione, mitigazione e compensazione 15

Ambito di trasformazione TR 7 Residenziale di via per origgio 16

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale e pianificazione previgente 16

Disciplina dell'Ambito di Trasformazione 17

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati 18

Misure di attenzione, mitigazione e compensazione 18

Ambito di trasformazione TP1 produttivo di via IV Novembre 20

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale e pianificazione previgente 20

Disciplina dell'Ambito di Trasformazione 21

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati 22

Misure di attenzione, mitigazione e compensazione 22

Ambito di trasformazione TP 2 produttivo di via Gadrizzani 23

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale e pianificazione previgente....23

Disciplina dell'Ambito di Trasformazione 24

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati 25

Misure di attenzione, mitigazione e compensazione 27

Ambito di trasformazione TP 3 della SS n°527....28

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale e pianificazione previgente....28

Disciplina dell'Ambito di Trasformazione 29

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati 31

Misure di attenzione, mitigazione e compensazione 31

Ambito di trasformazione TPL 1 polifunzionale della SS n°527....33

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale e pianificazione previgente....33

Disciplina dell'Ambito di Trasformazione 34

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati 35

Misure di attenzione, mitigazione e compensazione 35

Ambito di trasformazione TC 1 commerciale della SS527 37

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale e pianificazione previgente....37

Disciplina dell'Ambito di Trasformazione 38

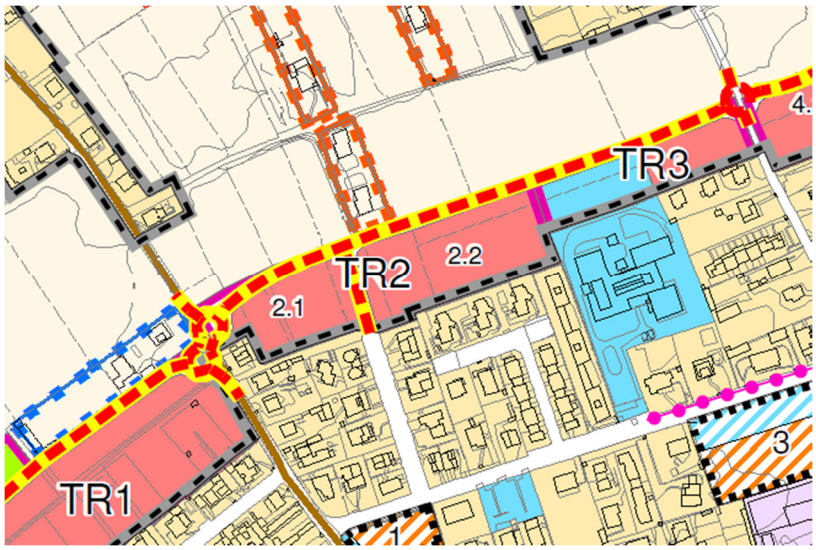
Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati 39

Misure di attenzione, mitigazione e compensazione 39

AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR 2 RESIDENZIALE VIA RISORGIMENTO - VIA XX SETTEMBRE

INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE-TERRITORIALE E PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

L'ambito, posto a nord del tessuto edificato, **era già previsto dal PGT vigente** su una superficie complessiva di **18.200 mq** (suddivisa tra i due sub ambiti 2.1 e 2.2).



Estratto elaborato DP C 2.1 – Progetto di piano del **PGT vigente**

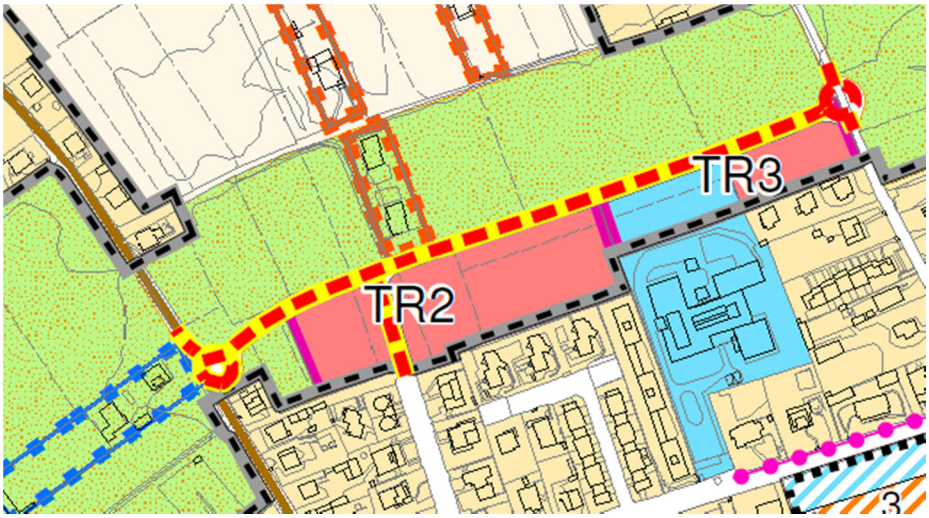
L'ambito si pone in continuità con il limitrofo ambito TR3, che consente di completare lo schema viario di connessione con la viabilità comunale e di reperire le aree per l'ampliamento del limitrofo plesso scolastico.

Nell'area, agricola, non sono presenti elementi boschivi o alberature.

DISCIPLINA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Con Delibera di Consiglio Comunale n° 79 del 31 agosto 2017 è stato definitivamente approvato un Piano Attuativo esteso ad una superficie territoriale di **15.580,00 mq** circa, inferiore a quella originaria.

Per l'Ambito valgono i contenuti del Piano Attuativo adottato.



Estratto elaborato DP C 2.1 – Progetto di piano **di variante**

Per l'ambito TR 2 le finalità specifiche della pianificazione attuativa restano immutate rispetto a quelle del PGT vigente. Esse sono:

- il completamento del tessuto residenziale esistente;
- la realizzazione della viabilità di collegamento tra via Risorgimento e via I° Maggio, attrezzata con percorso ciclabile e pedonale, secondo le prescrizioni del Piano dei Servizi, e il prolungamento di via XX settembre sino alla nuova viabilità;
- la creazione di adeguati spazi a parcheggio pubblico funzionali al nuovo insediamento e al fabbisogno pregresso del nucleo urbano circostante (da realizzarsi sul prolungamento di via XX settembre).

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle della residenza, nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR.

La capacità edificatoria è determinata dall'applicazione dei seguenti indici:

- indice I.T.s. = 0,20 mq/mq
- indice I.d.1 = 0,05 mq/mq (*indice territoriale di scopo locale*)
- Hp max = 3 piani abitabili fuori terra (oltre a seminterrato e sottotetto abitabile)
- Hm max = 12,50 mt.
- Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà 5,00 ml.

Ne risultano le seguenti capacità insediative teoriche:

Sigla aree TR DDP	sup. semiterritoriale	sup. servizi e infrastrutture	sup. Totale	ITs (mq/mq)	I.d.1 (mq/mq)	I.d.2 (mq/mq)	slp realizzabile
TR2	15 580 *mq*		15 580 *mq*	0,20	0,05		3 895 *mq*

La superficie indicata per il TR2 è quella che deriva dalla misurazione su dbt comunale.
Quella risultante dal rilievo topografico allegato al PA è di 15.343
La slp assegnata da DdP è quella derivante dall'applicazione degli indici sulla superficie del dbt.
In sede di adozione del PA TR2 è prevista l'attuazione di 3.835,31 mq

In fase di attuazione degli interventi dovrà essere garantita la realizzazione di parcheggi pubblici, secondo le quantità minime indicate dal Piano dei Servizi, localizzati anche lungo il tronco di prosecuzione di via XX Settembre per una migliore accessibilità rispetto agli insediamenti esistenti.

PRESCRIZIONI, VINCOLI E PROGETTI PREORDINATI

Lo studio geologico del territorio comunale classifica tutto l'Ambito all'interno della Classe di fattibilità geologica II: "Fattibilità con modeste limitazioni".

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

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

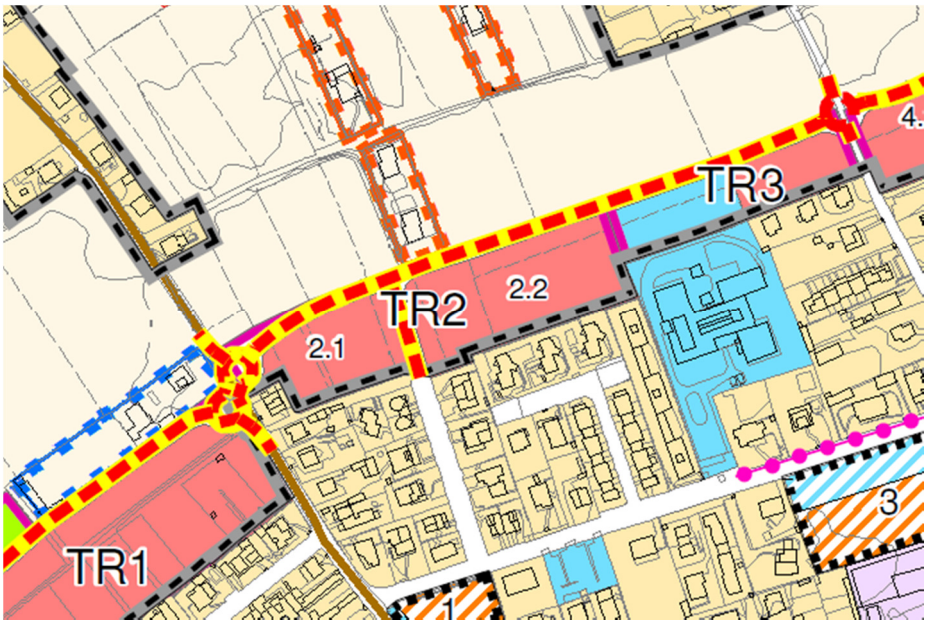
- L'edificazione dovrà essere tenuta il più possibile in vicinanza all'edificato esistente, a completamento del tessuto con la creazione di un margine urbano compiuto, lasciando la parte verso la nuova viabilità, libera per impianto di alberature a rafforzamento della fascia di mitigazione.
- La progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc.), indicate dal Rapporto Ambientale.
- La progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con la creazione di una fascia alberata verso la zona agricola (utilizzando essenze arboree-arbustive endogene) da posizionarsi ai fini paesistici e di connessione naturalistica.
- Elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio (da realizzarsi con tecniche di prato armato o similari) e a corredo del nuovo insediamento.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR 3 RESIDENZIALE VIA I MAGGIO

INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE-TERRITORIALE E PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

L'ambito, posto a nord del tessuto edificato, **era già previsto dal PGT vigente** e interessa una superficie complessiva di **7.740 mq** .

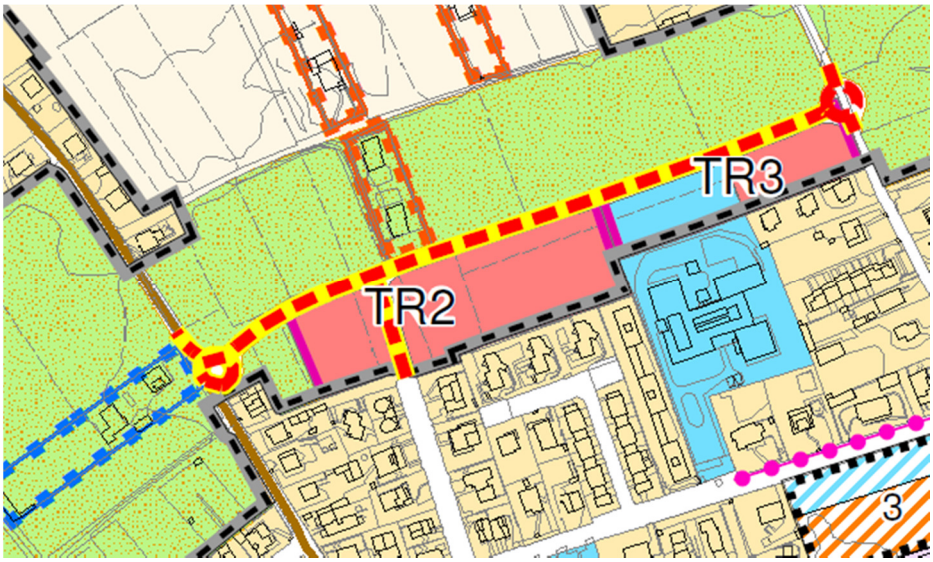
La variante di PGT recepisce i contenuti del PGT vigente, riconfermando l'ambito posto in continuità con l'ambito TR2.



Estratto elaborato DP C 2.1 – Progetto di piano del **PGT vigente**

Nell'area, agricola, non sono presenti elementi boschivi o alberature.

DISCIPLINA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE



Estratto elaborato DP C 2.1 – Progetto di piano **di variante**

Per l'ambito TR 3 le finalità da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono :

- il completamento del tessuto residenziale esistente;
- la realizzazione della viabilità di collegamento tra via Risorgimento e via I° Maggio, comprensiva di percorso ciclopedonale;
- la realizzazione dell'intersezione a rotatoria con via I° Maggio;
- la creazione di adeguati spazi a parcheggio pubblico funzionali al nuovo insediamento;
- la cessione delle aree per l'ampliamento del plesso scolastico;

La superficie totale dell'ambito (7.740 mq) è così distinta:

- area per nuovi insediamenti (compresa viabilità e verde di mitigazione): 3.800 mq
- area per servizi ampliamento struttura scolastica, viabilità e verde: 3.940 mq

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle della residenza nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;

La capacità edificatoria è determinata dall'applicazione dei seguenti indici:

- L'indice I.T.s. = 0,15 mq/mq (determinato in relazione alla limitata disponibilità di superficie fondiaria)
- L'indice I.d.1 = 0,05 mq/mq (*indice territoriale derivato di scopo locale*);
- L'indice I.d.2 = 0,05 mq/mq (*indice territoriale derivato di scopo generale* – assegnato per la cessione di aree di scopo per l'Amministrazione Comunale – area scolastica e viabilità antistante);
- R c = 45%
- Hp max = 3 piani abitabili fuori terra (oltre a seminterrato e sottotetto abitabile)
- Hm max = 12,50 mt.

- Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà 5,00 ml.

In considerazione della riconosciuta priorità nell'attuazione delle previsioni pubbliche di ampliamento del plesso scolastico e della limitata superficie fondiaria disponibile nell'ambito, è ammesso, secondo le modalità indicate all'art.6 delle NdA del DdP, il trasferimento (all'esterno dell'AT, nelle aree di "atterraggio" del PdR), dei diritti edificatori generati dall'applicazione degli indici ITs e I.d.2 alle aree destinate all'ampliamento del plesso scolastico e al nuovo tratto di viabilità antistante. Il trasferimento dei diritti edificatori all'esterno dell'AT può essere anche parziale, restando salva la possibilità di mantenerli, in tutto o in parte, all'interno degli AT. Il trasferimento dei diritti edificatori all'esterno dell'AT è subordinato alla cessione al Comune delle aree. La cessione può avvenire all'atto del convenzionamento del Piano Attuativo o con atto autonomo e anticipato di cessione. In quest'ultimo caso, ai sensi dell'art. 6 delle NdA del DdP, l'automatica riduzione dell'Ambito di Trasformazione non costituisce variante al PGT.
Anche nel caso della cessione anticipata delle aree per servizi pubblici di interesse generale (aree di ampliamento del plesso scolastico e della porzione di previsione di viabilità antistante), resta in capo all'Ambito di Trasformazione la realizzazione completa delle opere stradali previste dal PGT).

Ne risultano le seguenti capacità insediative teoriche:

Sigla aree TR DDP	sup. semiterritoriale	sup. servizi e infrastrutture	sup. Totale	ITs (mq/mq)	I.d.1 (mq/mq)	I.d.2 (mq/mq)	slp realizzabile
TR3	3 800 *mq*	3 940,00 *mq*	7 740 *mq*	0,15	0,05	0,05	1 935 *mq*

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

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

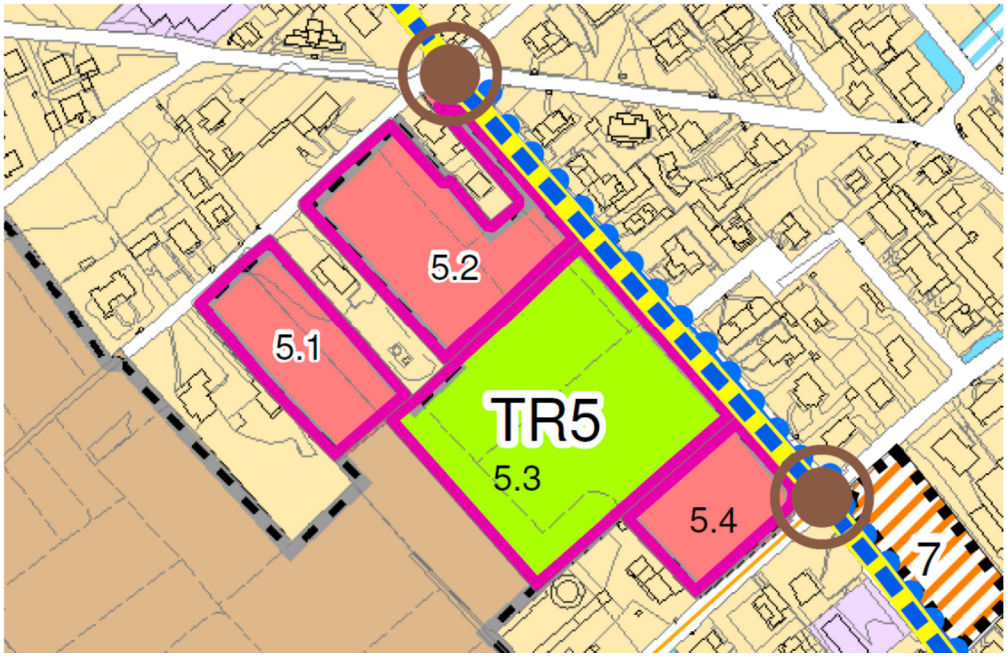
- L'edificazione dovrà essere tenuta il più possibile in vicinanza all'edificato esistente, a completamento del tessuto con la creazione di un margine urbano compiuto, lasciando la parte verso la nuova viabilità, libera per impianto di alberature a rafforzamento della fascia di mitigazione.
- La progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc.), indicate dal Rapporto Ambientale.
- La progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con la creazione di una fascia alberata verso la zona agricola (utilizzando essenze arboree-arbustive endogene) da posizionarsi ai fini paesistici e di connessione naturalistica.
- Elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio (da realizzarsi con tecniche di prato armato o similari) e a corredo del nuovo insediamento.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR 5 RESIDENZIALE DI VIA BUSTO ARSIZIO – VIA PADANIA

INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE-TERRITORIALE E PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

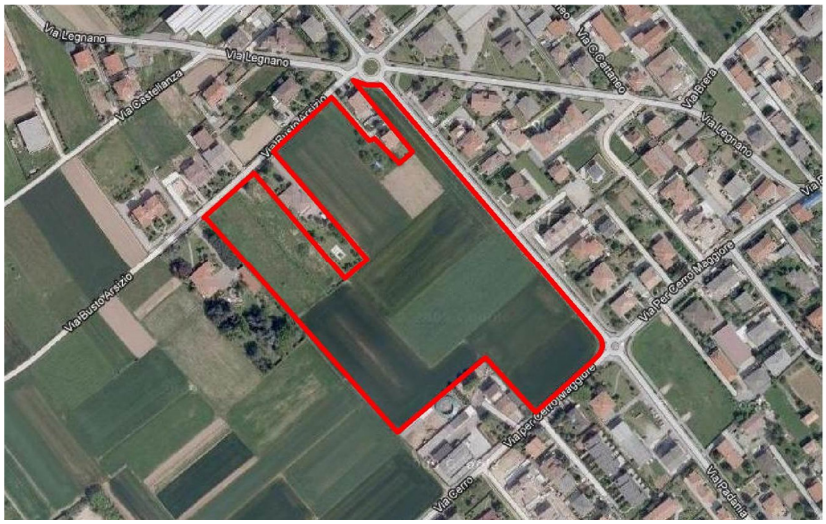
L'ambito, posto a ovest del tessuto edificato, **era già previsto dal PGT vigente** e interessa una superficie complessiva di **38.050 mq**.

La variante di PGT recepisce i contenuti del PGT vigente, riconfermando l'ambito TR5.

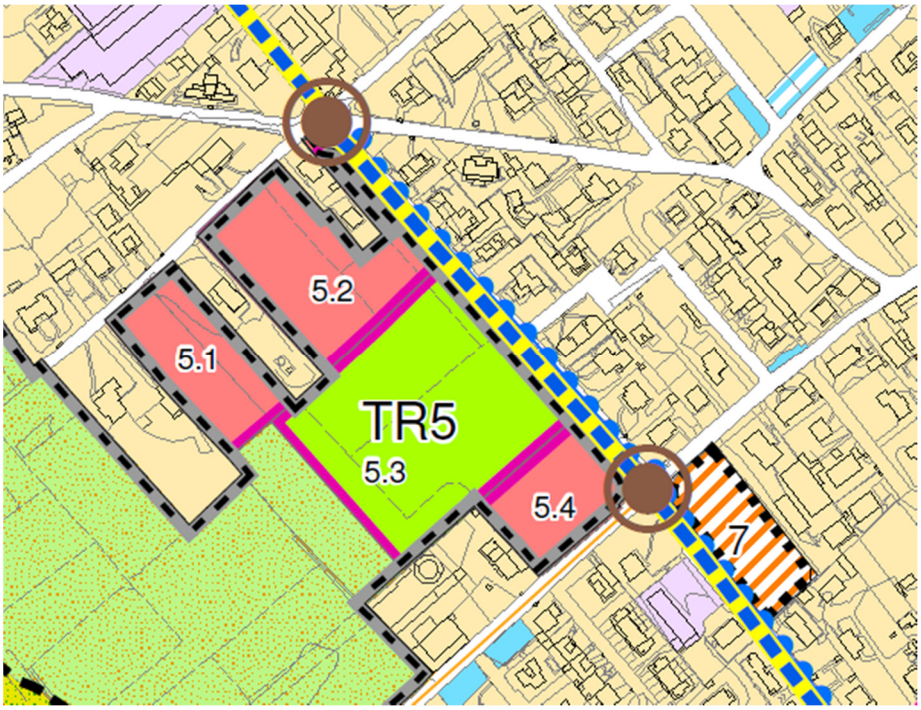


Estratto elaborato DP C 2.1 – Progetto di piano **vigente**

Nell'area non sono presenti elementi boschivi o alberature.



DISCIPLINA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE



Estratto elaborato DP C 2.1 – Progetto di piano **di variante**

Per l'ambito TR 5 le finalità da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono :

- il completamento del tessuto residenziale esistente, con attuazione anche per sub ambiti;
- la connotazione, delle aree a verde da cedere, quale luogo di socialità che assuma il ruolo di porta di accesso per il PLIS dei Mughetti, anche con attestazione dei percorsi ciclopedonali che collegano il sistema urbano al PLIS.
- la creazione di adeguati spazi a parcheggio pubblico.

La superficie totale dell'Ambito (38.050 mq) è così suddivisa nelle previsioni di piano:

- TR 5.1 - area edificabile a destinazione residenziale: 6.310 mq
- TR 5.2 - area edificabile a destinazione residenziale: 10.020 mq
- TR 5.3 - area a servizi: 17.080 mq
- TR 5.4 - area edificabile a destinazione residenziale: 4.640 mq

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle della residenza nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR.

La capacità edificatoria è determinata dall'applicazione dei seguenti indici:

- L'indice I.Ts. = 0,20 mq/mq
- L'indice I.d.2 = 0,05 mq/mq (*indice territoriale derivato di scopo generale* – assegnato per la cessione di aree di scopo per l'Amministrazione Comunale e la realizzazione delle opere connesse)
- R c = 40% per ambiti 5.1 – 5.2 – 5.4
- Hp max = 2 piani abitabili fuori terra (oltre a seminterrato e sottotetto abitabile)
- Hp max TR 5.2 = 3 piani abitabili fuori terra (oltre a seminterrato)
- Hm max = 12,50 mt.
- Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà =5,00 ml.

In considerazione della limitata superficie fondiaria disponibile, è ammesso che i diritti volumetrici generati dagli indici I.d.2 possano essere trasferiti all'esterno dell'AT, sulle aree di "atterraggio" individuate del Piano delle Regole.

Ne risultano le seguenti capacità insediative teoriche:

Sigla aree TR DDP	sup. semiterritoriale	sup. servizi e infrastrutture	sup. Totale	ITs (mq/mq)	I.d.1 (mq/mq)	I.d.2 (mq/mq)	slp realizzabile
TR5	20.970 *mq*	17.080,00 *mq*	38.050 *mq*	0,20		0,05	9.513 *mq*

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

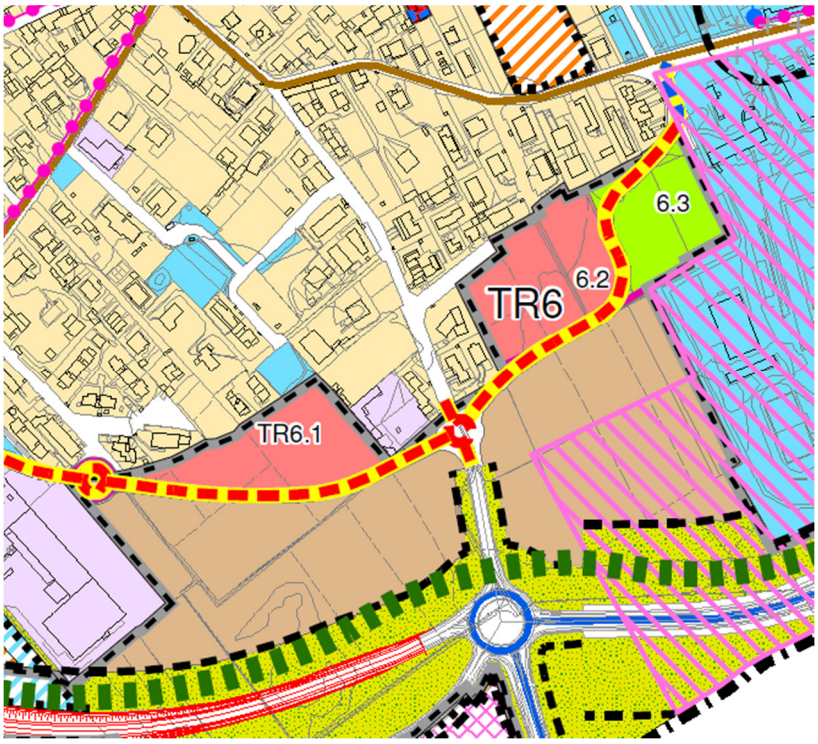
Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- La progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc., indicate dal Rapporto Ambientale.
- La progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con la creazione di una fascia alberata verso la zona agricola (utilizzando essenze arboree-arbustive endogene) da posizionarsi ai fini paesistici e di connessione naturalistica.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR 6 RESIDENZIALE DI VIA CADUTI DELLA LIBERAZIONE – VIA MANZONI

INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE-TERRITORIALE E PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

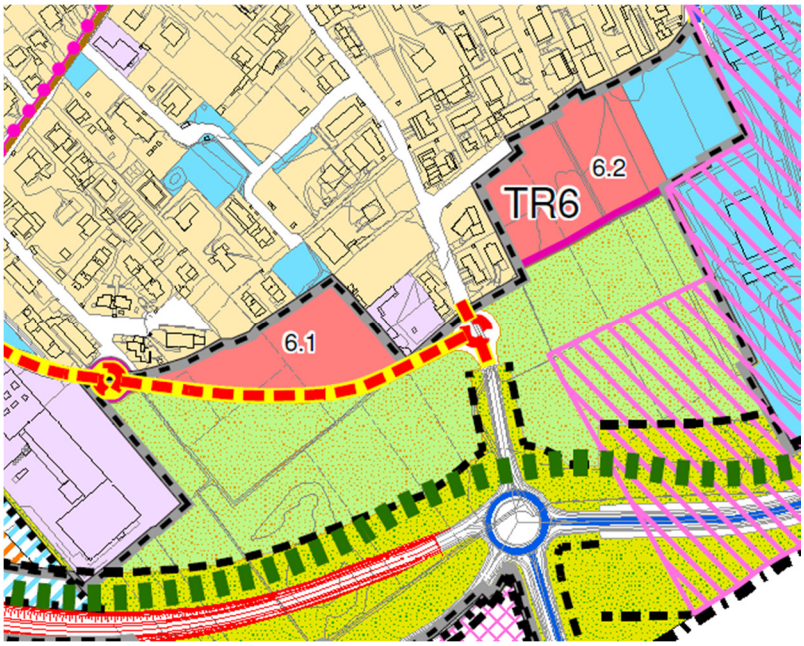
L'ambito di trasformazione, localizzato nella porzione meridionale del Comune, **era già previsto dal PGT vigente** e copre una superficie complessiva di **31.330 mq.**



Estratto elaborato DP C 2.1 – Progetto di piano del **PGT vigente**

Nell'area, agricola, sono presenti alberature isolate.

DISCIPLINA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE



Estratto elaborato DP C 2.1 – Progetto di piano **di variante**

La variante di PGT, pur lasciando inalterata la superficie dell'ambito, ne rimodula, in parte, le previsioni di attuazione, attraverso:

- l'eliminazione delle previsioni viarie insistenti sui sub ambiti 6.2 e 6.3;
- la parziale riconfigurazione delle aree destinate all'ampliamento del centro sportivo (sub-ambito 6.3).

Per l'ambito TR 6 le finalità da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono :

- la realizzazione del tronco di nuova viabilità utile al prolungamento di via XXV aprile sino alla via Pascoli;
- la cessione delle aree funzionali all'ampliamento del Centro sportivo comunale (sub ambito TR 6.3);
- il completamento del tessuto residenziale esistente;
- la creazione di adeguati spazi a parcheggio pubblico al servizio del quartiere e al fabbisogno pregresso del tessuto urbano circostante.

La superficie dell'ambito (31.330 mq) risulta così suddivisa nelle previsioni di piano:

- TR 6.1 - area edificabile a destinazione residenziale 3.350 mq
- TR 6.1 – area per sedi stradali: 8.720 mq
- TR 6.2 - area edificabile a destinazione residenziale: 12.360 mq
- TR 6.3 - area a servizi di progetto: 6.900 mq

Per le aree edificabili private la destinazioni d'uso ammessa è quella residenziale, nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR.

La capacità edificatoria è determinata dall'applicazione dei seguenti indici:

- L'indice I.Ts. = 0,20 mq/mq
- L'indice I.d.1 = 0,05 mq/mq (*indice territoriale derivato di scopo locale* per compartecipazione alla realizzazione di servizi e delle infrastrutture)
- R c = 40 %
- Hp max = 3 piani abitabili fuori terra (oltre a seminterrato e sottotetto abitabile)
- Hm max = 12,50 mt.
- Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà = 5,00 ml.

Ne risultano le seguenti capacità insediative teoriche:

Sigla aree TR DDP	sup. semiterritoriale	sup. servizi e infrastrutture	sup. Totale	ITs (mq/mq)	I.d.1 (mq/mq)	I.d.2 (mq/mq)	slp realizzabile
TR6	21 080 *mq*	10 250,00 *mq*	31 330 *mq*	0,20	0,05		7 833 *mq*

La capacità edificatoria generata dalle aree di ampliamento del centro sportivo (sub-ambito TR 6.3) o dalle aree per la realizzazione di nuova viabilità potrà essere trasferita in entrambe le porzioni edificabili dei sub ambiti 6.1 e 6.2, secondo la ripartizione che sarà indicata dal Piano Attuativo o, in caso di attuazione per sub-ambiti, dal Master-plan preliminare.

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

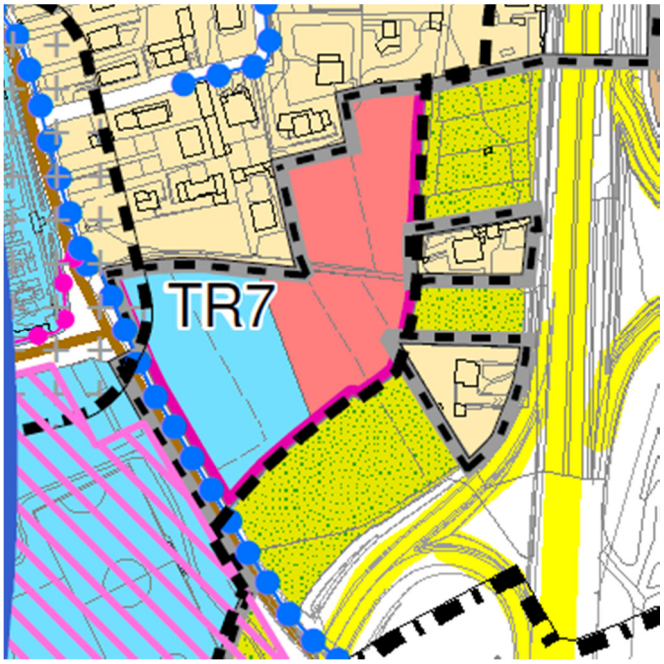
Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- L'edificazione dovrà essere tenuta il più possibile in vicinanza all'edificato esistente, a completamento del tessuto con la creazione di un margine urbano compiuto, lasciando la parte verso la nuova viabilità, libera per impianto di alberature a rafforzamento della fascia di mitigazione.
- La progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc., indicate dal Rapporto Ambientale.
- La progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con la creazione di una fascia alberata verso la zona agricola (utilizzando essenze arboree-arbustive endogene) da posizionarsi ai fini paesistici e di connessione naturalistica.
- Elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio (da realizzarsi con tecniche di prato armato o similari) e a corredo del nuovo insediamento.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR 7 RESIDENZIALE DI VIA PER ORIGGIO

INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE-TERRITORIALE E PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

L'ambito di trasformazione **era già previsto dal PGT vigente** e copriva una superficie complessiva di **19.300 mq.**

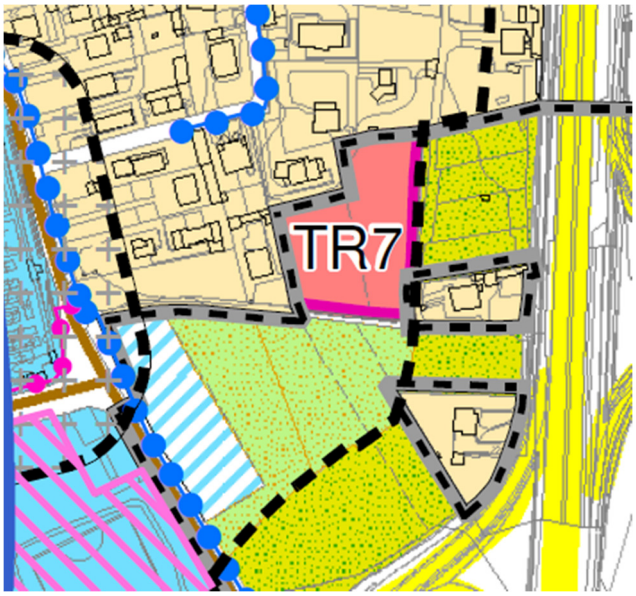


Estratto elaborato DP C 2.1 – Progetto di piano del **PGT vigente**

L'area, agricola, non è interessata da presenze arboree o boschive.

DISCIPLINA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

La variante di PGT riduce sensibilmente l'estensione originaria, portandola a **6.130 mq.**
Ne sono modificati, anche, gli obiettivi di attuazione originari.



Estratto elaborato DP C 2.1 – Progetto di piano **di variante**

Per l'ambito TR 7 le finalità da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono :

- Il completamento residenziale dell'agglomerato urbano nella porzione sud est del Comune;

- la realizzazione di quote di housing sociale (edilizia convenzionata ai sensi della legge 10/77 e s.m.i.), non inferiori al 50% della capacità insediativa teorica.

La superficie totale dell'Ambito è di 6.130 mq.

Le destinazioni d'uso ammesse è quella residenziale nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;

La capacità edificatoria è determinata dall'applicazione dei seguenti indici:

- indice I.Ts. = 0,20 mq/mq
- indice I.d.2 = 0,05 mq/mq (*indice territoriale derivato di scopo generale,* assegnato per la realizzazione di per housing sociale)
- R c = 40%
- Hp max = 3 piani abitabili fuori terra
- Hm max = 12,50 mt.
- Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà = 5,00 ml.

Ne risultano le seguenti capacità insediative teoriche:

Sigla aree TR DDP	sup. semiterritoriale	sup. servizi e infrastrutture	sup. Totale	ITs (mq/mq)	I.d.1 (mq/mq)	I.d.2 (mq/mq)	slp realizzabile
TR7	6 130 *mq*	*mq*	6 130 *mq*	0,20		0,05	1 533 *mq*

L'intervento dovrà essere attuato mediante piano attuativo unitario

Potranno essere monetizzate le aree per servizi pubblici eventualmente non reperite entro le quantità minime previste dal Piano dei Servizi o dall'apposita scheda di AT, fatto salvo il reperimento delle quantità minime previste di parcheggi.

PRESCRIZIONI, VINCOLI E PROGETTI PREORDINATI

Lo studio geologico del territorio comunale classifica tutto l'Ambito all'interno della Classe di fattibilità geologica II: "Fattibilità con modeste limitazioni".

L'area risulta compresa all'interno delle fasce di rispetto legate all'infrastruttura autostradale.

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

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

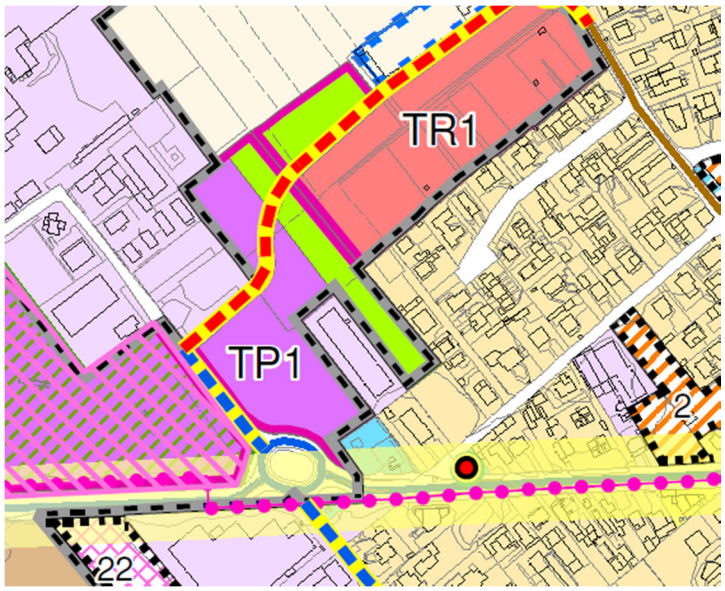
- L'edificazione dovrà essere tenuta il più possibile in vicinanza all'edificato esistente, a completamento del tessuto con la creazione di un margine urbano compiuto, lasciando la parte verso la nuova viabilità, libera per impianto di alberature a rafforzamento della fascia di mitigazione.

- La progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc., indicate dal Rapporto Ambientale.
- La progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con la creazione di una fascia alberata verso la zona agricola (utilizzando essenze arboree-arbustive endogene) da posizionarsi ai fini paesistici e di connessione naturalistica.
- Elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio (da realizzarsi con tecniche di prato armato o similari) e a corredo del nuovo insediamento.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE TP1 PRODUTTIVO DI VIA IV NOVEMBRE

INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE-TERRITORIALE E PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

L'ambito di trasformazione, localizzato al margine nord/ovest del tessuto edificato, **era già previsto dal PGT vigente** su una superficie di **20.670 mq**.



Estratto elaborato DP C 2.1 – Progetto di piano del **PGT vigente**

L'area, agricola, è interessata dalla presenza di isolati elementi arborei.

DISCIPLINA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

L'Ambito è riconfermato dalla variante con leggera riduzione dell'estensione delle aree di mitigazione verso gli ambiti agricoli nord (nuova superficie complessiva di **18.900 mq**).

L'ambito consente il completamento del tessuto produttivo esistente, in continuità con gli insediamenti produttivi esistenti posti più a nord.

Per l'ambito TP 1 le finalità specifiche da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono :

- il completamento del tessuto produttivo esistente
- la creazione di una fascia a verde di rispetto, con valenza di mitigazione ambientale, opportunamente alberata, lungo il margine est, di filtro rispetto al tessuto residenziale esistente.
- la creazione di adeguati spazi a parcheggio al servizio del nuovo insediamento.

La superficie totale dell'Ambito (18.900 mq) è così suddivisa:

- area edificabile a destinazione polifunzionale 14.515 mq
- area a servizi di progetto 4.385 mq

La destinazione d'uso ammessa è quella produttiva nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR. La capacità edificatoria è determinata dall'applicazione dei seguenti indici:

- indice I.Ts. = mq/mq 0,45
- R c = 50%
- H max = 2 piani f.t. (H mt da definire nel Piano delle Regole)
- Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà = 5,00 ml.
- Distanze minima dei fabbricati dalla zona servizi e dalle aree a verde di mitigazione ambientale = 7,50 ml.

Ne risultano le seguenti capacità insediative teoriche:

Sigla aree TR DDP	sup. semiterritoriale	sup. servizi e infrastrutture	sup. Totale	ITs (mq/mq)	I.d.1 (mq/mq)	I.d.2 (mq/mq)	slp realizzabile
TP1	14 515 *mq*	4 385,00 *mq*	18 900 *mq*	0,45			6 532 *mq*

L'intervento dovrà essere attuato mediante piano attuativo unitario.

Potranno essere monetizzate le aree per servizi pubblici eventualmente non reperite entro le quantità minime previste dal Piano dei Servizi o dall'apposita scheda di AT, fatto salvo il reperimento delle quantità minime previste di parcheggi.

PRESCRIZIONI, VINCOLI E PROGETTI PREORDINATI

Lo studio geologico del territorio comunale classifica tutto l'Ambito all'interno della Classe di fattibilità geologica II: "Fattibilità con modeste limitazioni".

L'area risulta compresa all'interno delle fasce di rispetto legate all'infrastruttura autostradale.

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

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

- L'edificazione dovrà essere tenuta il più possibile in vicinanza all'edificato esistente, a completamento del tessuto con la creazione di un margine urbano compiuto, lasciando la parte ad est libera per impianto di alberature a rafforzamento del margine di interazione paesaggistica.
- Qualora gli interventi urbanistici comportino un significativo aumento delle portate liquide derivanti da ampie superfici impermeabilizzate o da scarichi fognari, occorrerà accertare la compatibilità dell'intervento con l'assetto geomorfologico e idraulico dell'intorno significativo e, se del caso, provvedere ai necessari adeguamenti.
- La progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc., indicate dal Rapporto Ambientale.
- La progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con la creazione di una fascia alberata verso la zona agricola (utilizzando essenze arboree-arbustive endogene) da posizionarsi ai fini paesistici e di connessione naturalistica.
- Elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio (da realizzarsi con tecniche di prato armato o similari) e a corredo del nuovo insediamento.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE TP 2 PRODUTTIVO DI VIA GADRIZZANI E POLIFUNZIONALE DI VIA MURATORI

INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE-TERRITORIALE E PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

L'ambito TP2 del PGT vigente, ora denominato sub ambito TP2a, localizzato al margine est del tessuto edificato, **è già previsto dal PGT vigente** su una superficie di **26.000 mq.**
L'area edificato di via Muratori è invece utilizzata da un'attività produttiva esistente, che si svolge anche negli immobili posti a sud di via Muratori.

Estratto elaborato DP C 2.1 – Progetto di piano **vigente**

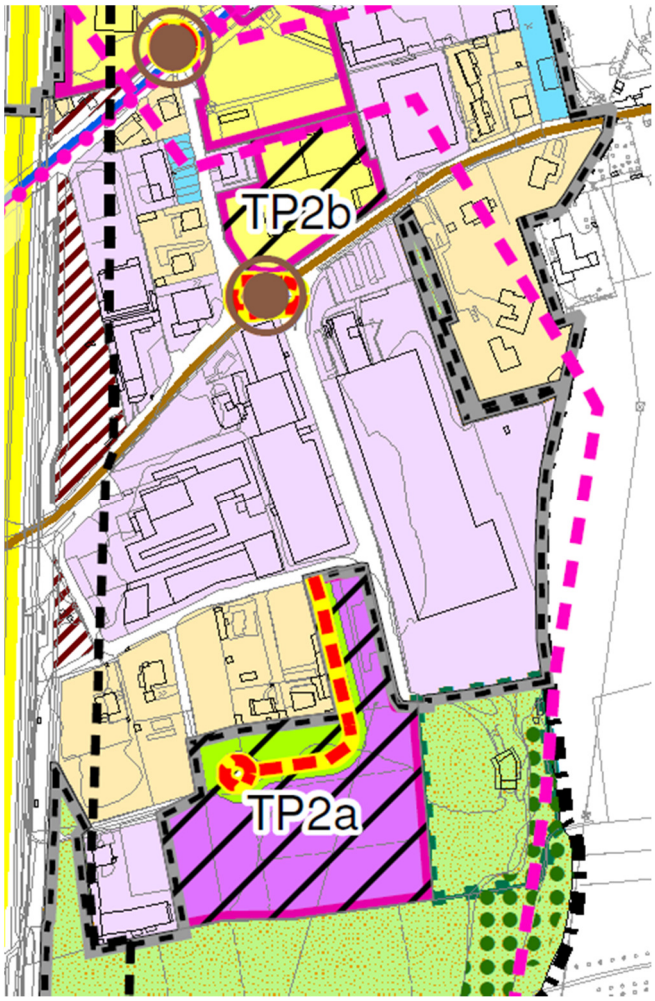
L'area corrispondente al TP2a, agricola, è interessata da sporadici elementi arborei

DISCIPLINA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

L'ambito di trasformazione è distinto in due sub-ambiti non contigui, così costituiti:

- **porzione su area libera TP2a,** a destinazione produttiva localizzata al margine est del tessuto edificato, destinato all'ampliamento dell'attività produttiva confinante, da attuarsi con SUAP. Tale sub-ambito **è già previsto dal PGT vigente** su una superficie di **26.000 mq;**
- **porzione su area già edificata TP2b,** destinata, dalla variante, a funzione commerciale e polifunzionale (attualmente gli immobili sono a destinazione produttiva) limitrofa a via Muratori, che si estende su una superficie di circa **7.800 mq** e con una superficie coperta di circa **3.100 mq**.

La porzione del sub ambito TP2b, già prevista dal PGT previgente, è riconfermata dalla variante con identica riproposizione della conformazione e delle capacità edificatorie già previste.
La porzione del sub ambito TP2a è introdotta dalla variante anche a fronte dell'istanza preliminare presentata dalla proprietà dell'attività produttiva, che ne chiede la trasformazione in commerciale per poter sostenere i costi di trasferimento della quota di attività produttiva presente nell'ambito TP2b, nonchè parte dei costi di trasformazione.



Estratto elaborato DP C 2.1 – Progetto di piano **di variante**

L'ambito è volto a garantire le possibilità di ampliamento dell'attività produttiva presente al confine nord/est, con reperimento di parte dei costi dovuti al trasferimento delle linee produttive esistenti, in via Muratori, nell'ambito TP2a. Il reperimento di parte di tali costi avviene con il riconoscimento della destinazione terziario commerciale all'area di via Muratori.
Al fine di garantire che l'esito delle trasformazioni (dell'area libera e dell'area edificata) sia quello effettivamente perseguito (ossia sostenere, anche economicamente, l'ampliamento dell'attività produttiva esistente) e non la semplice valorizzazione immobiliare dell'area edificata, l'attuazione dei due sub ambiti deve essere contestuale, attraverso una procedura che coinvolga contemporaneamente le due aree e convenzionamento integrale degli obblighi e delle garanzie connesse.

L'intervento del sub-ambito TP2a comprende la realizzazione delle opere viarie di accesso e la realizzazione di una fascia di mitigazione verso le zone agricole e gli insediamenti residenziali confinanti.

Le finalità specifiche dell'ambito sono :

- consentire lo sviluppo e l'ampliamento dell'attività produttiva posta al confine nord/est;
- realizzare una fascia a verde con valenza di mitigazione ambientale, opportunamente alberata, di filtro rispetto agli insediamenti residenziali confinanti e di transizione verso la zona agricola sud.

- realizzare adeguati spazi a parcheggio ad uso pubblico.

La superficie totale (33.800 mq) dell'Ambito è così suddivisa:
sub ambito TP2 a

- area libera edificabile a destinazione produttiva: 19.610 mq
- area a servizi e viabilità di progetto: 6.390 mq

sub ambito TP2b

- area edificata a destinazione terziario commerciale: 7.800 mq

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- nell'ambito TP2a quelle principali di produzione beni e servizi, nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;
- nell'ambito TP2b, è un mix funzionale terziario/commerciale/produttivo, nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR per le funzioni che saranno insediate, con le seguenti specificazioni e limitazioni:
  - attività commerciali non alimentari nel limite massimo di 2.500 mq di superficie di vendita.
  - attività commerciali di prodotti ingombranti, inamovibili ed a consegna differita (per le quali la DGR 5054/2007 considera la superficie di vendita in via convenzionale pari ad 1/8 della superficie di vendita effettiva) senza limitazioni;
  - attività paracommerciali e di servizio (palestre, centri benessere, somministrazione alimenti e bevande, ristorazione, sale ballo, ecc...) senza limitazioni;
  - terziario direzionale senza limitazioni;

La capacità edificatoria è determinata dall'applicazione dei seguenti indici:

- ambito TP2a - indice I.Ts. = 0,45 mq/mq;
- ambito TP2b – indice I.T.s. = esistente

Ne risultano le seguenti capacità insediative teoriche:

Sigla aree TR DDP	sup. semiterritoriale	sup. servizi e infrastrutture	sup. Totale	ITs (mq/mq)	I.d.1 (mq/mq)	I.d.2 (mq/mq)	slp realizzabile	Funzione
TP2.a	19.610 *mq*	6.390,00 *mq*	26.000 *mq*	0,45			8.825 *mq*	produttivo
TP2.b	7.800 *mq*		7.800 *mq*	esistente			3.100 *mq*	commerciale polifunzionale
						parziale 5	**30.400**	

L'intervento dovrà essere attuato con piano attuativo mediante procedura di sportello unico attività produttive, esteso ad entrambi i sub ambiti che compongono l'ambito TP2.

Nel sub ambito TP2a potranno essere monetizzate le aree per servizi pubblici eventualmente non reperite entro le quantità minime previste dal Piano dei Servizi o dall'apposita scheda di AT, fatto salvo il reperimento delle quantità minime previste di parcheggi.

PRESCRIZIONI, VINCOLI E PROGETTI PREORDINATI

Lo studio geologico del territorio comunale classifica tutto l'Ambito all'interno della Classe di fattibilità geologica II: "Fattibilità con modeste limitazioni".

L'area risulta compresa all'interno delle fasce di rispetto legate all'infrastruttura autostradale.

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

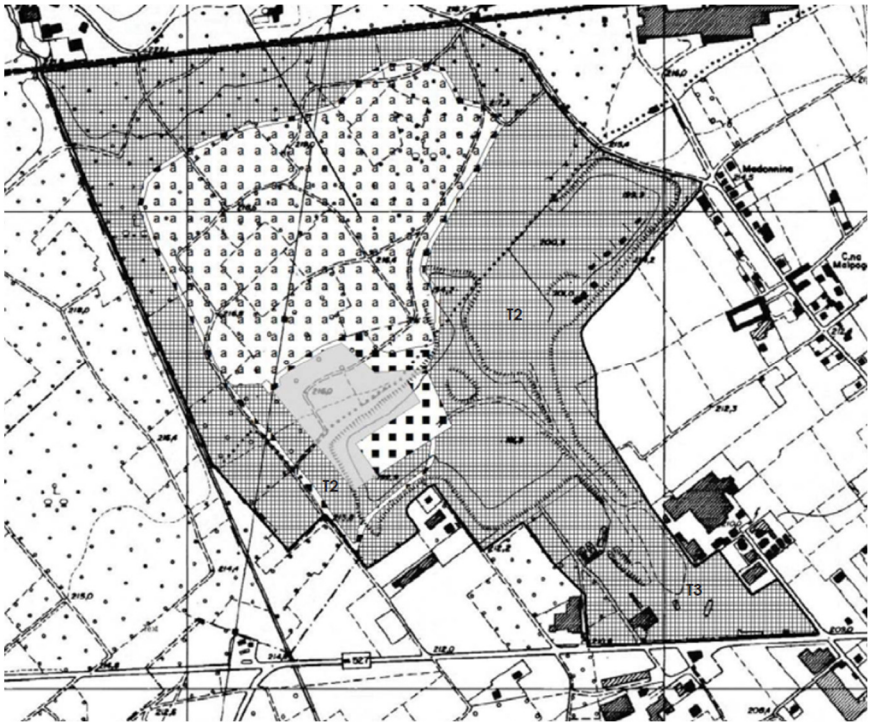
Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- l'edificazione del sub ambito TP2a dovrà essere tenuta il più possibile in vicinanza all'edificato esistente, a completamento del tessuto con la creazione di un margine urbano compiuto, lasciando la parte ad est e a sud libera per impianto di alberature a rafforzamento del margine di mitigazione verso le zone agricole.
- qualora gli interventi urbanistici comportino un significativo aumento delle portate liquide derivanti da ampie superfici impermeabilizzate o da scarichi fognari, occorrerà accertare la compatibilità dell'intervento con l'assetto geomorfologico e idraulico dell'intorno significativo e, se del caso, provvedere ai necessari adeguamenti.
- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc., indicate dal Rapporto Ambientale.
- la progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con la creazione di una fascia alberata verso la zona agricola (utilizzando essenze arboree-arbustive endogene) da posizionarsi ai fini paesistici e di connessione naturalistica.
- Elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio (da realizzarsi con tecniche di prato armato o similari) e a corredo del nuovo insediamento previsto nel sub-ambito TP2a;
- l'eventuale insediamento di attività commerciali, nei limiti ammessi dalla presente scheda, dovrà comunque essere preceduto da uno studio di impatto viabilistico che ne dimostri la sostenibilità dal punto di vista della capacità della rete viaria coinvolta, prevedendo, se del caso, i necessari interventi di adeguamento e/o potenziamento.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE TP 3 DELLA SS N°527

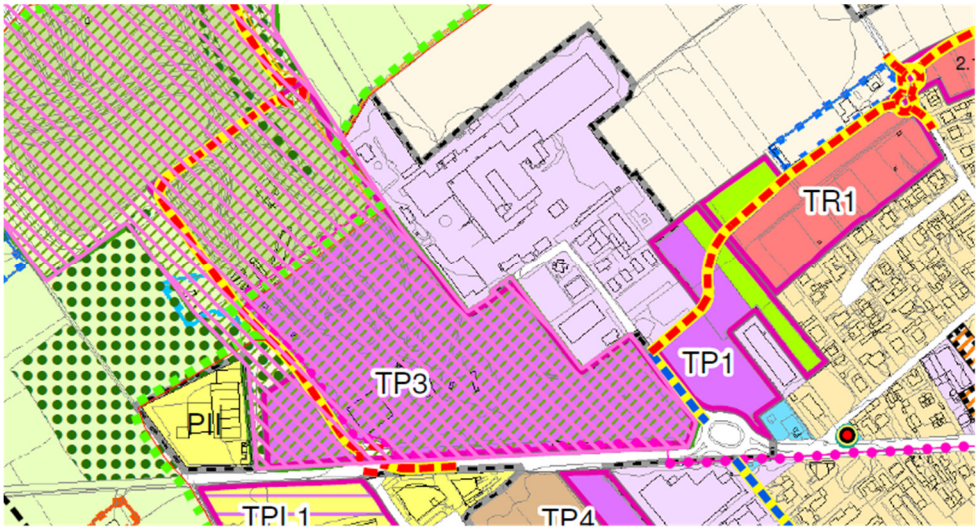
INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE-TERRITORIALE E PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

L'ambito di trasformazione, **già previsto dal PGT vigente** e affacciato sulla SS527, è individuato in corrispondenza delle ex aree di escavazione della Cava Fusi, nella porzione classificata come T3 dal Piano Cave della Provincia di Varese (approvato con D.c.r. 21 giugno 2016 - n. X/1093).
L'area, già oggetto di riempimento con inerti, è caratterizzata dalla presenza di impianti per la produzione di pavimentazioni stradali, di attrezzature connesse all'attività di cava, di ulteriori usi promiscui e di porzioni di aree incolte. Essa copre una superficie di circa 107.000 mq.



Estratto della cartografia del Piano Cave della provincia di Varese approvato con D.c.r. 21 giugno 2016 - n. X/1093

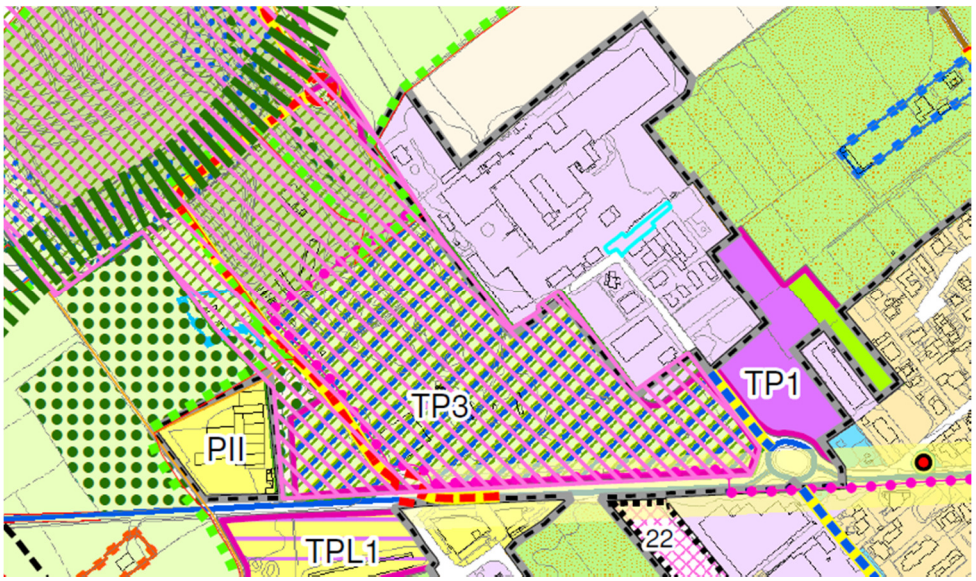
Il P.G.T. vigente assegnava all'ambito una vocazione polifunzionale a vocazione manifatturiera.



Estratto elaborato DP C 2.1 – Progetto di piano del **PGT vigente**

DISCIPLINA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

La Variante, pur riconfermando l'estensione dell'Ambito di Trasformazione, ne rimodula i contenuti.



Estratto elaborato DP C 2.1 – Progetto di piano **della Variante**

Date la sua collocazione e le sue caratteristiche geopedologiche, morfologiche e d'uso, la Variante considera l'ambito quale epicentro comunale delle politiche di rigenerazione, urbana e territoriale. Al fine di valorizzarne il ruolo e la vocazione connesse alla sua collocazione sulla SS527 e di sostenere le necessarie azioni di rigenerazione del sistema ambientale in cui si inserisce, la variante ne amplia le possibilità d'uso, riconoscendone la precipua vocazione terziario/commerciale e di servizio.

L'ambito ricomprende, anche, gli impianti per la produzione di materiali per pavimentazioni stradali (Pavimental).

In considerazione del carattere unitario dell'ambito e dei suoi obiettivi, le capacità insediative dell'Ambito di trasformazione sono attribuite, proporzionalmente all'estensione, anche a questa porzione di Ambito. Esse potranno essere utilizzate, però, solo a seguito di dismissione degli impianti ora in attività. Gli insediamenti ivi realizzabili dovranno, comunque, essere connotati da una forte integrazione con il sistema ambientale limitrofo.

La variante consente l'insediamento di un insieme plurimo di funzioni, anche alternative tra di loro, tra cui:

- attività produttive (manifatturiere) industriali o artigianali;
- attività commerciali sino al limite di 6.000 mq di superficie di vendita (anche in GSV);
- attività ricettive in genere;
- attività terziarie in genere;
- attività di servizio in genere;

L'attuazione dell'ambito è comprensiva di tutte le opere viabilistiche e di servizio (parcheggi e mitigazioni ambientali) necessarie anche a definire compiutamente l'intervento.

La superficie totale dell'ambito (107.000 mq) è così suddivisa:

- aree da rigenerare con destinazione urbana: 73.000 mq
- area da rigenerare con forte integrazione ambientale degli interventi (impianti Pavimental): 18.250 mq
- altre aree da rigenerare per riqualificazione ambientale (aree nord/est interne al PLIS): 12.570 mq
- altre aree (viabilità, ecc..): 3.180 mq

La capacità edificatoria e le sue modalità realizzative sono determinate dall'applicazione dei seguenti indici, quantità e limiti:

- rapporto di copertura della superficie fondiaria: 50%
- superficie lorda realizzabile (maturata a seguito di accordi convenzionali pregressi con il Comune): 88.900 mq
  - di cui 15.160,00 mq attribuiti all'area occupata dagli impianti Pavimental e utilizzabile solo a seguito di dismissione degli impianti e recupero ambientale per il consolidamento del corridoio ecologico nord;
- superficie di vendita commerciale, massima (anche in GSV) 6.000,00 mq
- altezza massima per le funzioni ricettive 17,50 ml
- altezza massima per le alte funzioni 11,50 ml

In considerazione dei contenuti del Piano Cave Provinciale (approvato con D.c.r. 21 giugno 2016 - n. X/1093) che prevede, quale destinazione finale dell'ambito TP3, la destinazione artigianale, tutte le funzioni sopra indicate e diverse da quelle produttive, potranno essere insediate con le modalità sopra indicate e senza necessità di Variante al PGT, solo a seguito di modifica, con le procedure di legge, dello stesso Piano Cave Provinciale.

L'intervento di trasformazione dovrà essere realizzato mediante piano attuativo unitario esteso a tutte le aree dell'ambito che preveda:

- la progettazione e la realizzazione del corridoio ecologico nord posto all'esterno dell'ambito di trasformazione, in ambito di cava, su aree da individuare in sede progettuale e da cedere all'A.C.;
- la progettazione e la realizzazione delle opere di riqualificazione ambientale della porzione d'ambito ricompresa nel PLIS;
- l'assetto planivolumetrico degli interventi edilizi, comprensivo:
  - dell'assetto insediativo e dei caratteri di integrazione ambientale della porzione occupata dagli impianti Pavimental, anche ad attuazione differita nel tempo rispetto agli altri interventi;
  - delle superfici fondiarie da cedere all'Amministrazione Comunale (10% della s.f. complessiva, pari a circa 7.300 mq) per l'insediamento, a cura dell'A.C., di attività di supporto allo sviluppo del sistema economico locale (incubatoi tecnologici, centri di formazione e ricerca, ecc..). Tali quantità si intendono aggiuntive alle possibilità insediative assegnate all'ambito)
- la realizzazione e la cessione gratuita degli interventi edilizi da cedere all'A.C. sulla s.f. appositamente individuata, per una slp 5.000,00 mq (aggiuntiva alle possibilità edificatorie assegnate all'ambito);
- la progettazione e la realizzazione del sistema di viabilità che connette la SS527 all'area sportiva del tiro a volo, lungo il tracciato indicativamente individuato dal DdP (in sede di pianificazione attuativa potranno essere individuate percorrenze di dettaglio diverse);
- la progettazione e la realizzazione dei parcheggi pubblici o a uso pubblico e degli altri servizi eventualmente indicati dal Piano dei servizi;

All'Ambito è assegnata la seguente capacità insediativa teorica:

Sigla aree TR DDP	sup. semiterritoriale	sup. servizi e infrastrutture	sup. Totale	ITs (mq/mq)	I.d.1 (mq/mq)	I.d.2 (mq/mq)	slp realizzabile
TP3	73 000 *mq*	34 000,00 *mq*	107 000 *mq*				88 900 *mq*

(escluse le superfici per interventi edilizi da cedere all'A.C.)

PRESCRIZIONI, VINCOLI E PROGETTI PREORDINATI

Lo studio geologico del territorio comunale classifica tutto l'Ambito all'interno della Classe di fattibilità geologica III: "Fattibilità con consistenti limitazioni" ed una modesta porzione localizzata Sud/Ovest è compresa all'interno della fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile.

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

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

- Qualora gli interventi urbanistici comportino un significativo aumento delle portate liquide derivanti da ampie superfici impermeabilizzate o da scarichi fognari, occorrerà accertare la compatibilità dell'intervento con l'assetto geomorfologico e idraulico dell'intorno significativo e, se del caso, provvedere ai necessari adeguamenti.

- La progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc., indicate dal Rapporto Ambientale.

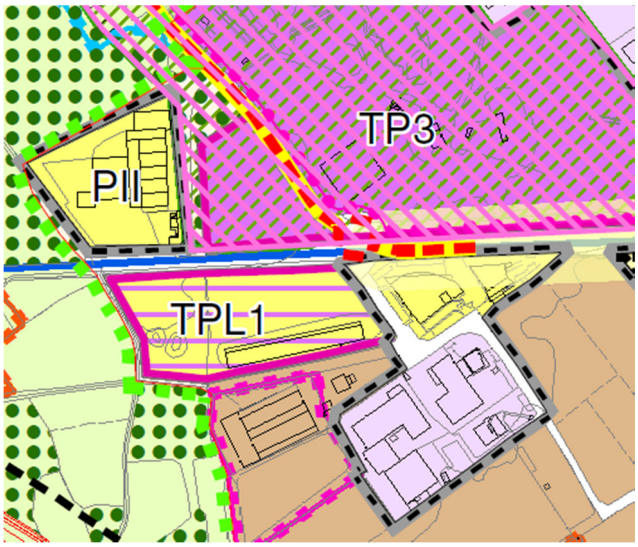
- La progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con la creazione di una fascia alberata verso la zona agricola (utilizzando essenze arboree-arbustive endogene) da posizionarsi ai fini paesistici e di connessione naturalistica.

- Elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio e a corredo del nuovo insediamento.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE TPL 1 POLIFUNZIONALE DELLA SS N°527

INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE-TERRITORIALE E PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

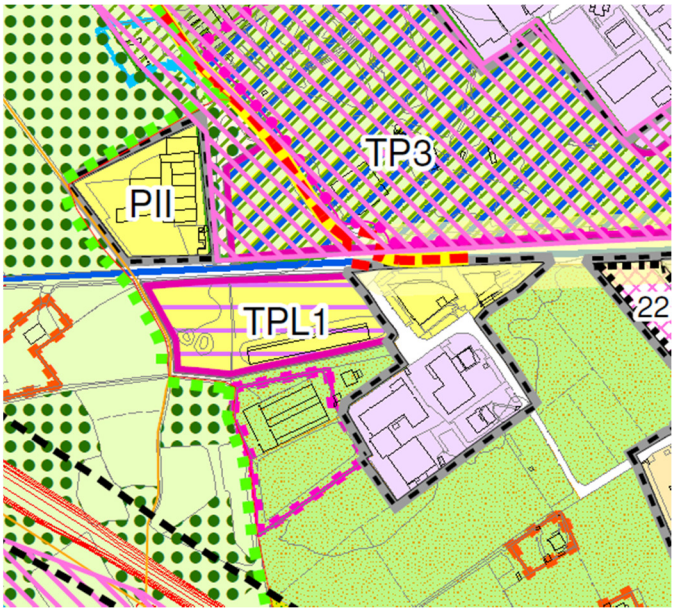
L'ambito di trasformazione, attestato sulla SS527 su un'area interessata edifici produttivi agricoli dismessi, **è già previsto dal PGT vigente** su una superficie di **13.800 mq,**.



Estratto elaborato DP C 2.1 – Progetto di piano del **PGT vigente**

DISCIPLINA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

La variante riconferma la disciplina del PGT previgente



Estratto elaborato DP C 2.1 – Progetto di piano **della Variante**

Per l'ambito è ammesso l'insediamento di un mix funzionale (terziario, commerciale, produttivo), nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR per le funzioni insediate, con le seguenti specificazioni e limitazioni:

- attività commerciali non alimentari nel limite massimo di 2.500 mq di superficie di vendita.
- attività commerciali di prodotti ingombranti, inamovibili ed a consegna differita (per le quali la DGR 5054/2007 considera la superficie di vendita in via convenzionale pari ad 1/8 della superficie di vendita effettiva) senza limitazioni;
- attività paracommerciali e di servizio (palestre, centri benessere, somministrazione alimenti e bevande, ristorazione, sale ballo, ecc...) senza limitazioni;
- terziario direzionale senza limitazioni;

La capacità edificatoria è determinata dall'applicazione dei seguenti indici:

- L'indice I.Ts. = mq/mq 0,45
- L'indice I.d. = mq/mq 0,05
- R c = 50%
- H max = 2 piani f.t. (H mt da definire nel Piano delle Regole)
- Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà 5,00 ml.

Ne deriva la seguente capacità insediativa teorica:

Sigla aree TR DDP	sup. semiterritoriale	sup. servizi e infrastrutture	sup. Totale	ITs (mq/mq)	I.d.1 (mq/mq)	I.d.2 (mq/mq)	slp realizzabile	Funzione
TPL1	13.800 *mq*		13.800 *mq*	0,45	0,05		6.900 *mq*	polifunzionale

L'intervento dovrà essere attuato mediante piano attuativo unitario

Potranno essere monetizzate le aree per servizi pubblici eventualmente non reperite entro le quantità minime previste dal Piano dei Servizi o dall'apposita scheda di AT, fatto salvo il reperimento delle quantità minime previste di parcheggi.

PRESCRIZIONI, VINCOLI E PROGETTI PREORDINATI

Lo studio geologico del territorio comunale classifica tutto l'Ambito all'interno della Classe di fattibilità geologica II: "Fattibilità con modeste limitazioni".

L'area risulta compresa all'interno delle fasce di rispetto legate all'infrastruttura autostradale.

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

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

- L'edificazione dovrà essere tenuta il più possibile in vicinanza all'edificato esistente, a completamento del tessuto con la creazione di un margine urbano compiuto.

- Qualora gli interventi urbanistici comportino un significativo aumento delle portate liquide derivanti da ampie superfici impermeabilizzate o da scarichi fognari, occorrerà accertare la compatibilità dell'intervento con l'assetto geomorfologico e idraulico dell'intorno significativo e, se del caso, provvedere ai necessari adeguamenti.

- La progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc., indicate dal Rapporto Ambientale.

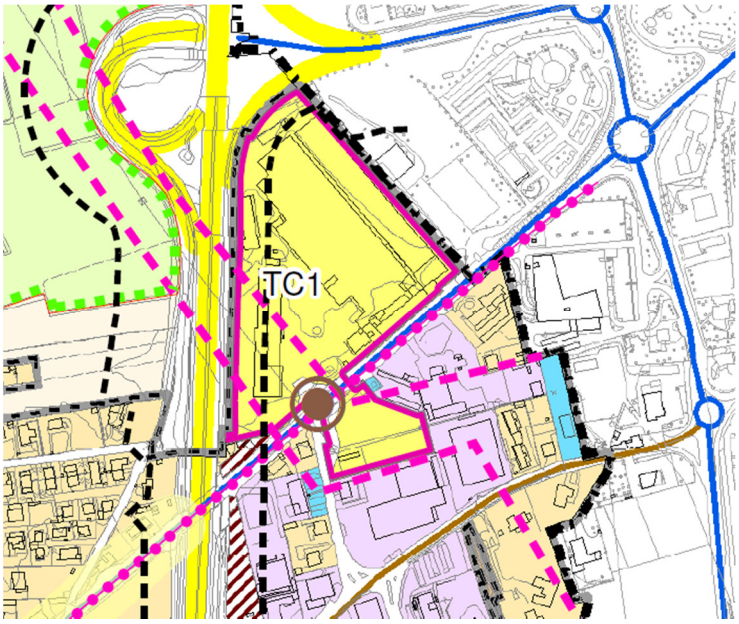
- Elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio e a corredo del nuovo insediamento.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE TC 1 COMMERCIALE DELLA SS527

INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE-TERRITORIALE E PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

L'ambito di trasformazione, posto su aree dismesse in prossimità della A9 e dello svincolo autostradale di Saronno, **era già previsto dal PGT vigente** e copre una superficie di **50.300 mq.**

L'ambito è volto al recupero dell'area dismessa dell'ex opificio Lazzaroni e al suo riutilizzo coerente con i livelli di alta accessibilità metropolitana connessi allo svincolo autostradale della A9 (Saronno) attraverso la SS 233 e la SS 527.



Estratto elaborato DP C 2.1 – Progetto di piano del **PGT vigente**

DISCIPLINA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

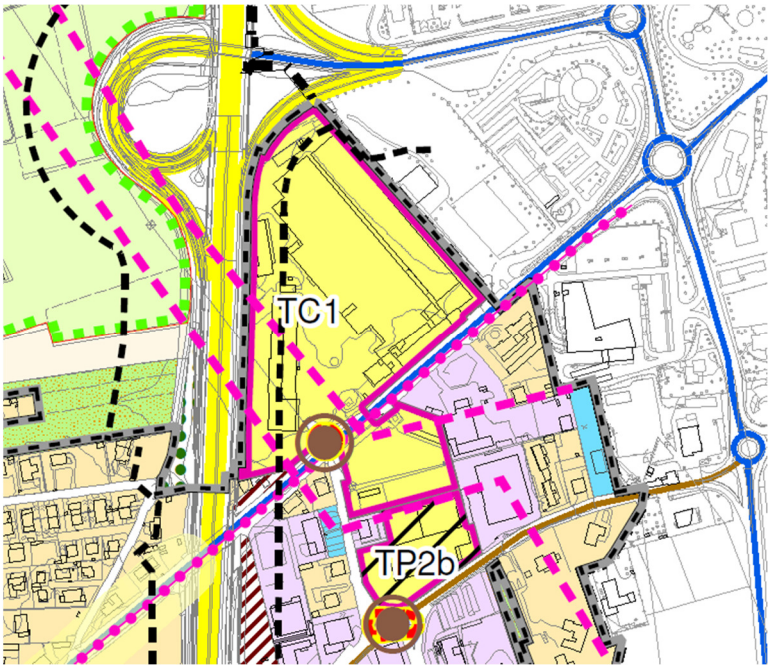
Con Delibera di Giunta Comunale n° 132 del 24 novembre 2016 è stato adottato il Piano Attuativo dell'ambito.

Alla data di redazione del presente documento sono in corso le attività relative alla Conferenza di servizi regionale per l'ottenimento delle autorizzazioni commerciali.

I contenuti del Piano attuativo, conformi al PGT vigente, sono assunti dalla variante per la ridefinizione, in riduzione, delle superfici di vendita originariamente previste e per l'adeguamento del sistema viario (esatta configurazione della rotatoria sulla SS527 e riconfigurazione dell'incrocio tra via Muratori e via Ceriani).

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle principali del terziario e del commercio, nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR, con le seguenti specificazioni e limitazioni:

La realizzazione delle superfici commerciali comprende la realizzazione degli interventi di compensazione previsti dalla legislazione regionale sul commercio.



Estratto elaborato DP C 2.1 – Progetto di piano **(vigente e di variante)**

La capacità edificatoria è determinata dall'applicazione dei seguenti indici o quantità:

- ITs S.l.p. realizzabile pari all'esistente (circa 20.680 mq);
- Id1 + 10 % (per realizzazione servizi interni e oneri di bonifica)
- Id2 + 20% (per compensazioni derivanti dalla legislazione regionale sul commercio in attuazione al PdS o da definire nel processo di negoziazione con l'A.C.)
- R c = 45% o esistente se superiore
- H max = 2 piani (H mt da definire nel Piano delle Regole)

- Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà = 5,00 ml.

All'ambito è assegnata la seguente capacità insediativa teorica:

Sigla aree TR DDP	sup. semiterritoriale	sup. servizi e infrastrutture	sup. Totale	ITs (mq/mq)	I.d.1 (mq/mq)	I.d.2 (mq/mq)	slp realizzabile
TC1	50 300 *mq*		50 300 *mq*	esistente	10%	20%	27 300 *mq*

L'insediamento di una GSV è ammessa nel limite massimo del 60% della s.l.p. ammessa (27.300 mq x 70% = 19.110 mq di slp) e con un limite massimo di superficie di vendita pari a **10.000 mq** (non alimentare).

E' ammesso l'insediamento senza limiti di mix funzionale (sul totale della s.l.p consentita o sulla s.l.p. extracommerciale) di attività commerciali di prodotti ingombranti, inamovibili ed a consegna differita (per le quali la DGR 5054/2007 considera la superficie di vendita in via convenzionale pari ad 1/8 della superficie di vendita effettiva), ad attività paracommerciali e di servizio (palestre, centri benessere, somministrazione alimenti e bevande, ristorazione, sale ballo, ecc...), a terziario direzionale e a ricettivo.

La riqualificazione dell'area dismessa con cambio di destinazione funzionale dovrà considerare le ulteriori opere compensative da realizzare (in attuazione del PdS o a seguito di processo negoziale per riqualificazione della mobilità urbana, del tessuto urbano o del centro storico).

L'intervento dovrà essere attuato mediante piano attuativo unitario

Dovranno essere realizzate, nel corso dell'intervento, opere di riqualificazione urbana e viabilistica connesse all'insediamento di una GSV.

PRESCRIZIONI, VINCOLI E PROGETTI PREORDINATI

Lo studio geologico del territorio comunale classifica tutto l'Ambito all'interno della Classe di fattibilità geologica II: "Fattibilità con modeste limitazioni".

L'area risulta compresa all'interno delle fasce di rispetto legate all'infrastruttura autostradale.

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

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

- Qualora gli interventi urbanistici comportino un significativo aumento delle portate liquide derivanti da ampie superfici impermeabilizzate o da scarichi fognari, occorrerà accertare la compatibilità dell'intervento con l'assetto geomorfologico e idraulico dell'intorno significativo e, se del caso, provvedere ai necessari adeguamenti.

- La progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc., indicate dal Rapporto Ambientale.

- La progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con la creazione di una fascia alberata verso la zona agricola (utilizzando essenze arboree-arbustive endogene) da posizionarsi ai fini paesistici e di connessione naturalistica.

- Elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio (da realizzarsi con tecniche di prato armato o similari) e a corredo del nuovo insediamento.