

Comune di Albiate

Piano di Governo del Territorio
L.R. n. 12 del 11/03/2005

Documento di piano Schede normative

Modificate a seguito della valutazione delle osservazioni.
Delibere del Consiglio Comunale n.51 del 07.11.2009 e n.52 del 09.11.2009

Documento variato con i seguenti provvedimenti:

- Variante AT6: CC n. 27 del 29/7/2013 (Adozione); CC n. 4 del 16/1/2014 (Approvazione)



INDICE

Gli ambiti di trasformazione.....	4
Area 1 – Ponte Albiate / Tessitura Vigano’.....	5
Area 2 – Trieste / La Pira	8
<i>Ipotesi di trasformazione</i>	10
Area 3a – Marconi / Boccaccio	11
Area 3b – Della Pressosa	14
Area 4 – La Valletta.....	15
Area 5 – Campelli / Strecciola.....	17
Area 6 – Robetti / Europa (modificata CC.27/2013 e CC 4/2014)	19
Polo produttivo Albiate / Seregno della Valle	23
<i>Ipotesi di trasformazione e criteri di progettazione del verde</i>	25

Gli ambiti di trasformazione

Il Documento di piano, assumendo come riferimento del complesso delle strategie di governo del territorio un orizzonte temporale decennale, da verificare in una fase intermedia al termine dei primi cinque anni come prevede la legge regionale, individua sette ambiti di trasformazione, di cui uno articolato in due unità d'intervento autonome: area Ponte Albiate-Tessitura Viganò; area Trieste-La Pira; area Marconi-Boccaccio; area della Pressosa; area della Valletta; area Campelli-Strecciola; area Robetti-Europa; polo produttivo Albiate-Seregno della Valle.

Per ciascun ambito di trasformazione il documento definisce la destinazione prevalente, fissa di massima i criteri quantitativi di intervento e delinea alcuni indirizzi qualitativi e morfologici. Vengono inoltre istituiti alcuni meccanismi di compensazione e perequazione urbanistica, al fine di garantire un equo trattamento di tutti i proprietari e di ottenere la cessione di un numero di aree sufficienti per la realizzazione di nuovi servizi e per la formazione del PLIS ALMA.SOLIS.

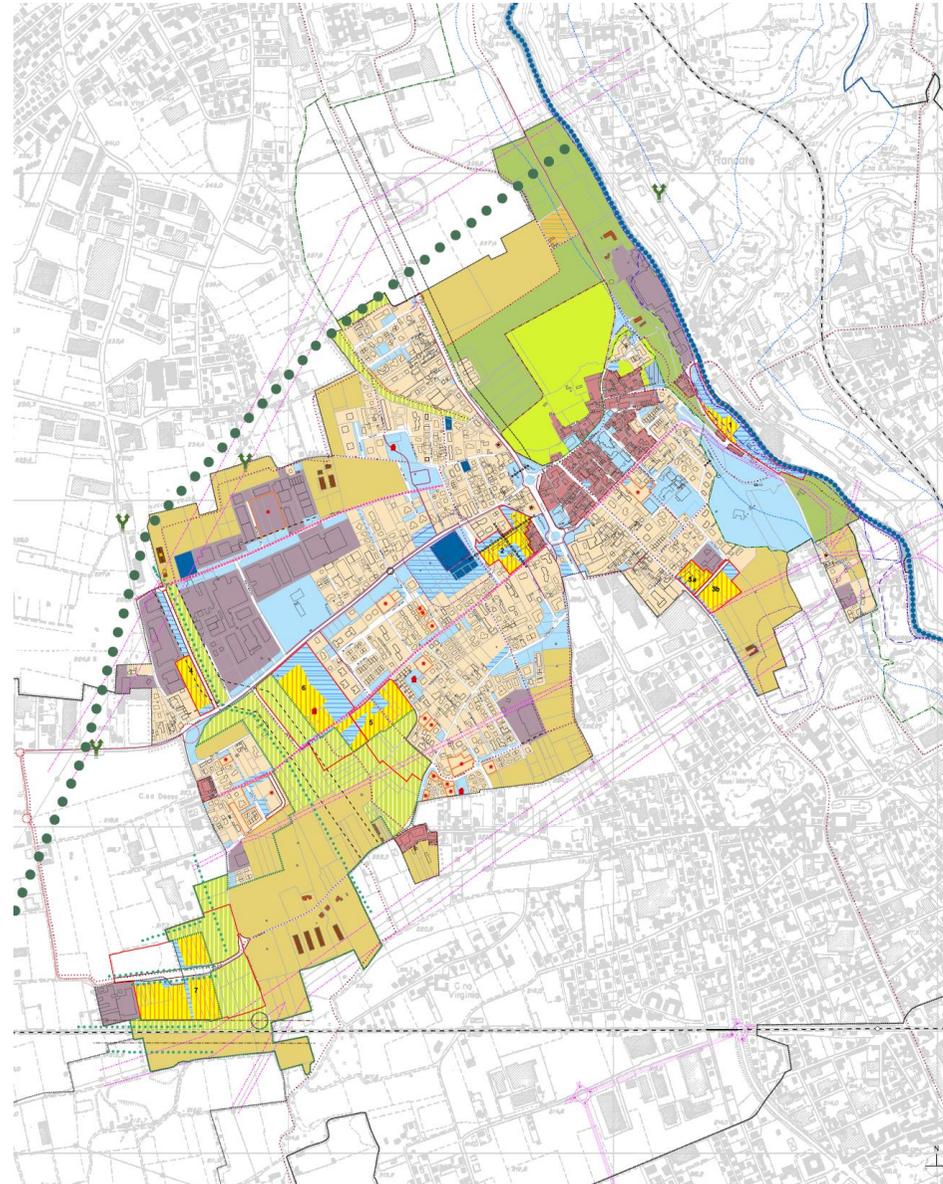


Figura 1 Tavola E1 – Carta delle previsioni e degli obiettivi urbanistici

Area 1 – Ponte Albiate / Tessitura Viganò'

L'area è situata sul fiume Lambro, nella parte est del territorio comunale al confine con Triuggio. L'ambito, di proprietà comunale, è interamente compreso all'interno del perimetro del Parco regionale della Valle del Lambro ed è caratterizzato dalla presenza di edifici appartenenti alla dismessa filatura Viganò, interessanti esempi di archeologia industriale che versano in stato di avanzato degrado strutturale.

In coerenza con gli indirizzi del PTC del Parco della Valle del Lambro, il PGT prevede una destinazione per servizi di rilevanza comunale, tra i quali, a titolo esemplificativo, la realizzazione di un centro per la salute e il benessere e attività di ristorazione.

In questo ambito è prevalente la normativa del PTCP del Parco Regionale della Valle del Lambro

La significativa rilevanza ambientale dell'area verrà valorizzata mediante la riqualificazione delle sponde fluviali, il recupero alla fruizione degli elementi più significativi dei fabbricati di archeologia industriale esistenti, la valorizzazione delle aree verdi esistenti (attualmente in condizioni di forte degrado con la formazione di un nuovo parco lungo il fiume, connesso al centro urbano da una rete di percorsi ciclopedonali).

DATI GENERALI

Destinazione servizi privati convenzionati – terziario – esercizi pubblici

St 21.057 mq

Sc max pari all'esistente

Altezza max 11 m

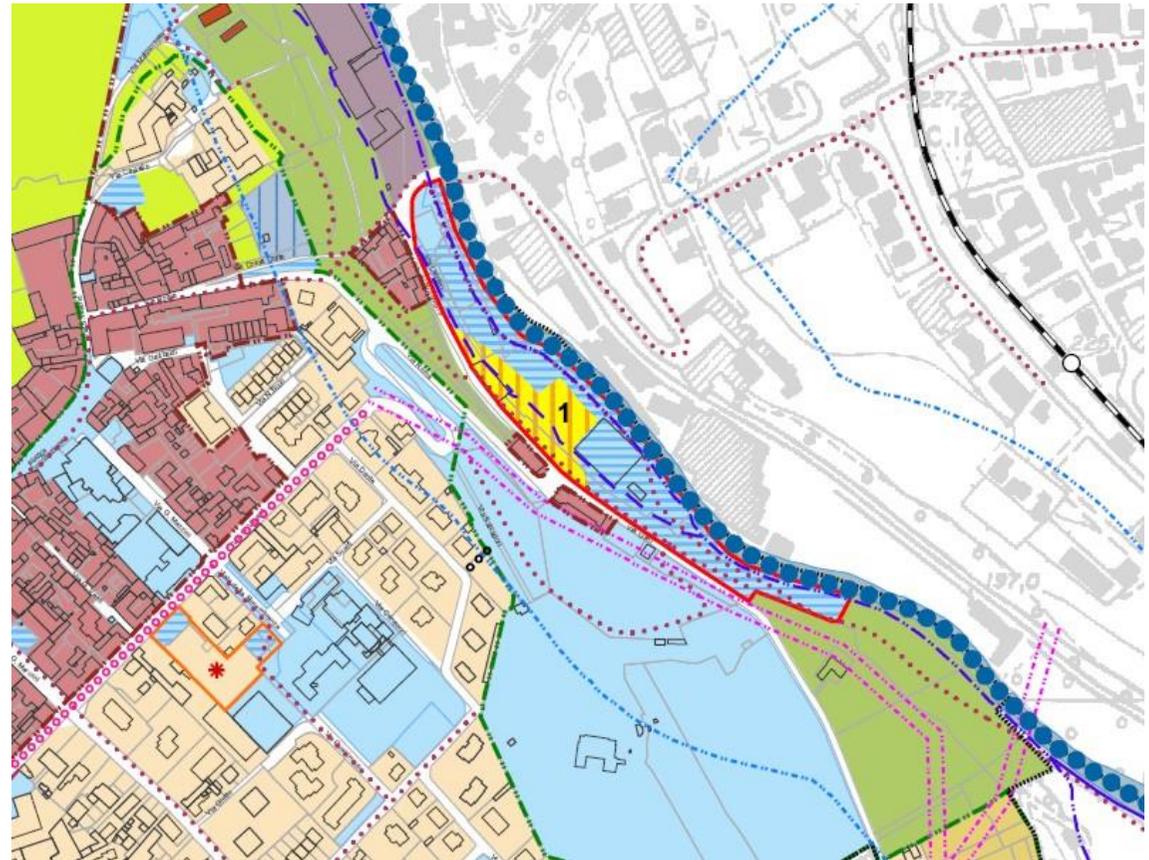


Figura 2 Estratto Tavola E1: Carta delle previsioni e degli obiettivi urbanistici

Dal punto di vista della fattibilità geologica, l'area nel suo complesso ricade in settori del territorio comunale ove sono evidenziate situazioni di rischio legate a problemi di esondazione e di potenziale instabilità di versante.

Per quanto attiene gli aspetti di esondazione, si deve notare però che tale area potrà essere riclassificata in classe più favorevole allorché verranno eseguite quelle opere di difesa spondale previste nel Piano di Assetto Idrogeologico (PAI).

Per quanto attiene invece gli aspetti legati alla stabilità di versante, gli stessi potranno essere reconsiderati a seguito di studi geologici di dettaglio, l'effettuazione di sondaggi, analisi sismiche e analisi di stabilità.

Trattandosi inoltre di area ex-industriale, anche se le attività produttive sono cessate da oltre cinquant'anni, sarà necessario eseguire un'indagine ambientale, insieme ad Arpa, che accerti le condizioni di salubrità del sito.

Al fine di coerenziare le previsioni di tale ambito rispetto agli obiettivi del PTCP e del PAI in merito agli ambiti paesistico-fluviali, ed ai corsi d'acqua meritevoli di tutela e riqualificazione, si dovranno specificare azioni e misure che in modo integrato siano volte al recupero dell'ambito vallivo inteso nella sua unitarietà.

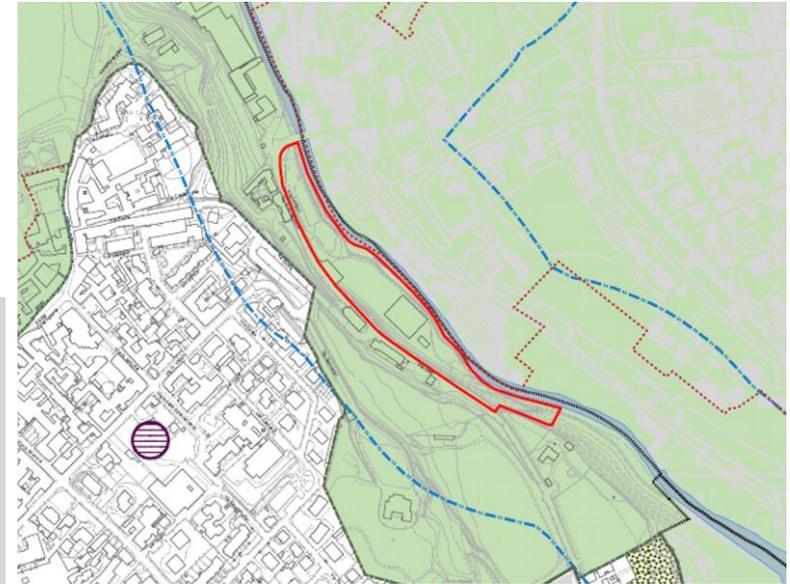


Figura 3 Tavola B1, Carta dei vincoli ambientali

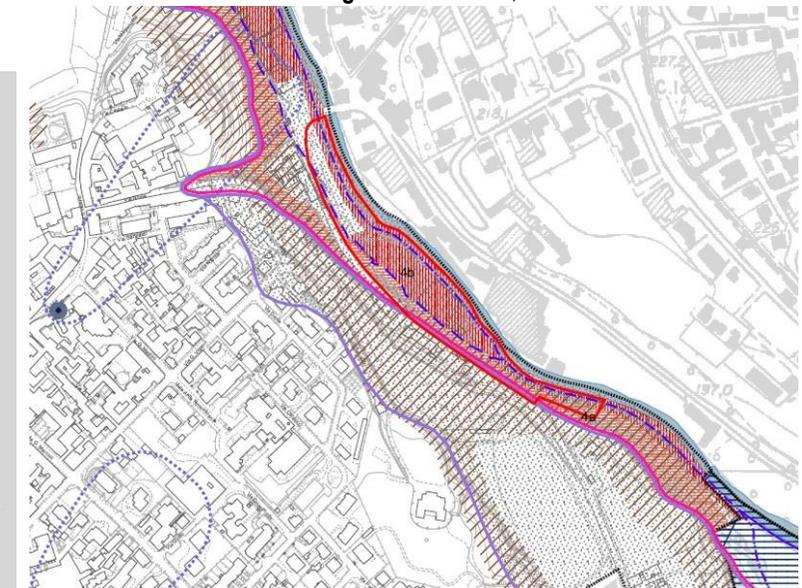


Figura 4 Tavola B2, Carta dei vincoli idrogeologici

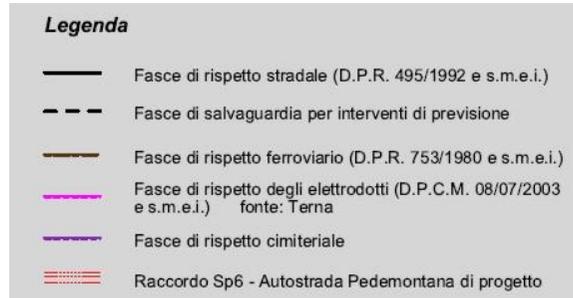


Figura 5 Tavola B3, Carta dei vincoli infrastrutturali

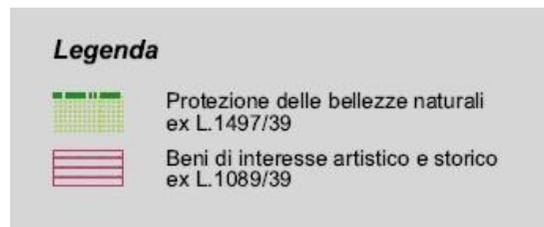


Figura 6 Tavola B4, Carta dei vincoli artistici, monumentali e paesaggistici

Area 2 – Trieste / La Pira

L'area Trieste – La Pira è un'area produttiva sottoutilizzata situata in una posizione centrale del territorio di Albiate, tra le vie Trieste e La Pira, a ridosso del centro storico. La posizione privilegiata e l'elevato grado di accessibilità conferiscono a questa area un valore strategico per la ricucitura fra i tessuti urbani del nucleo storico e quelli immediatamente limitrofi.

L'area può potenzialmente configurarsi come una delle centralità urbane collocate lungo via Trieste e via Battisti.

L'articolazione dello spazio pubblico dovrà garantire una duplice connessione pedonale e ciclabile tra via Battisti e via Trieste in una direzione, e tra il cimitero e piazza San Fermo nell'altra, oltre alla riqualificazione del tracciato di via Trieste.

DATI GENERALI

Destinazione residenza, attività di servizio, terziario, terziario ricettivo.

St 19.274 mq

Slp edificabile pari all'esistente (circa 8.500 mq)

Aree per servizi min 5.000 mq – eventuale dotazione residua di servizi (residenza: 26,5 mq/ab, altre funzioni: vedi piano dei servizi) da reperire tramite interventi di standard qualitativo.

Abitanti teorici max 210

NB: Il dato sugli abitanti teorici massimo è puramente indicativo al fine del dimensionamento del PGT: tale indicazione teorica è infatti in ogni ambito da rimodulare (in detrazione) in relazione alle quote di attività complementari previste.

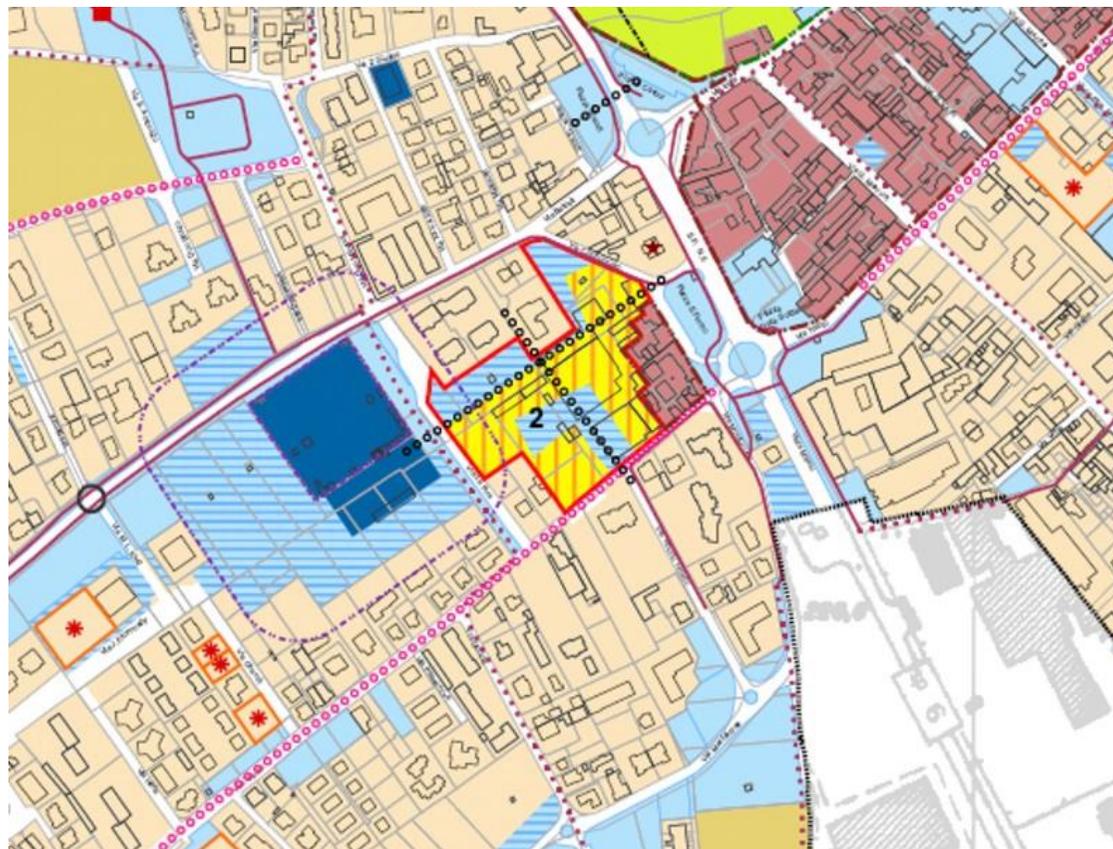


Figura 7 Estratto Tavola E1: Carta delle previsioni e degli obiettivi urbanistici

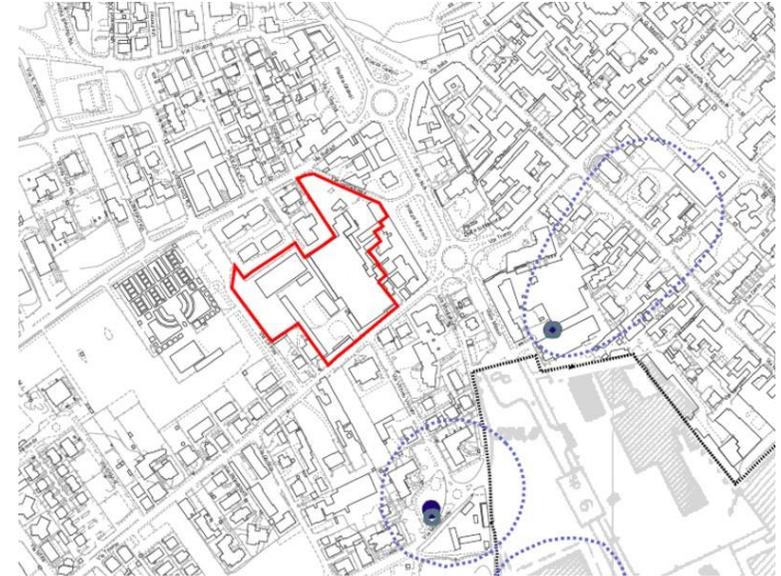


Figura 8 Tavola B2, Carta dei vincoli idrogeologici - estratto

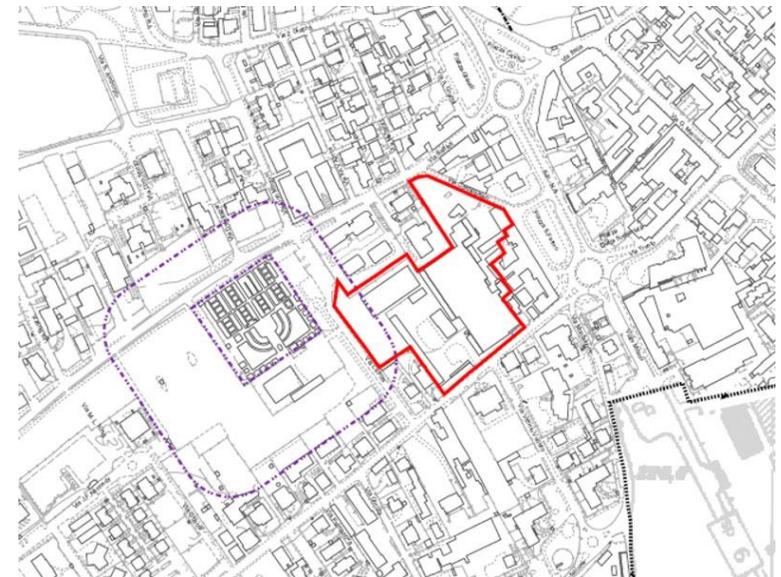
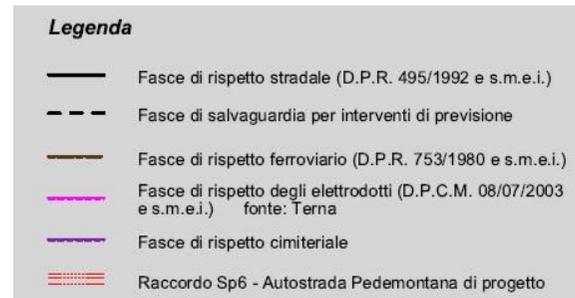


Figura 9 Tavola B3, Carta dei vincoli infrastrutturali – estratto

Ipotesi di trasformazione

All'interno del Documento di piano è stata elaborata una proposta progettuale di trasformazione per l'ambito Trieste / La Pira. Lo scenario ipotizzato persegue alcuni fondamentali obiettivi:

- a) riqualificare l'area attualmente in fase di dismissione mediante la creazione di una nuova centralità urbana;
- b) sfruttare le condizioni di accessibilità e prossimità al centro urbano per insediare attività diversificate, spazi pubblici e servizi di rilevanza urbana;
- c) riconfigurare le relazioni tra centro storico e ambiti urbani limitrofi (in particolare tra il sistema urbano di via Battisti-via Trieste e l'area di p.za S.Fermo) attraverso il disegno dello spazio pubblico e la realizzazione di nuovi percorsi ciclabili e pedonali di connessione.

Lo spazio pubblico si articola in due luoghi principali: il parco e la piazza. Il nuovo parco costituisce l'elemento di relazione fra il sistema di spazi verdi situati attorno al cimitero e lungo via Battisti e il centro storico, ed è attraversato da un percorso ciclabile e pedonale che connette fra loro il cimitero e piazza S.Fermo. La piazza rappresenta il nodo e il cuore vitale della futura area: su di essa si attestano gli edifici residenziali e le eventuali attività terziarie e commerciali.

Gli edifici e gli spazi privati si organizzano attorno ai due spazi pubblici garantendo, con eventuali cessioni, la piena percorribilità dell'area e la continuità del sistema del verde, mediante la destinazione di ampie superfici a verde privato.



Area 3a – Marconi / Boccaccio

L'ambito comprende un'area industriale dismessa (ex officine meccaniche Riboldi) situata lungo Via Marconi, per la quale è prevista una riqualificazione urbanistica con riconversione a destinazioni miste, di carattere terziario, artigianale, commerciale e in parte residenziale. In coerenza con quanto previsto dal Documento di Inquadramento, mira ad una ricollocazione di ambiti diversi dalla residenza nel limite di un rapporto di copertura non superiore a 0,6 mq/mq. La destinazione residenziale prevederà l'insediamento in una superficie lorda complessiva pari a quella esistente incrementata del 20%. La fascia di rispetto lungo Via Marconi dovrà essere ceduta per la realizzazione del percorso ciclabile per il collegamento Albiate – Sovico. L'altezza dei fabbricati sarà valutata, in fase di definizione del piano d'ambito, in coerenza con le altezze dei fabbricati contermini. È fatto espresso divieto di inserimento di attività insalubri di prima classe.

DATI GENERALI

Destinazione polifunzionale: terziario/artigianale/residenziale
senza limitazioni percentuali.

St 6.161 mq

Slp edificabile pari all'esistente incrementata del 20%

Aree per servizi min 1.800 mq – eventuale dotazione residua di servizi (residenza: 26,5 mq/ab, altre funzioni: vedi piano dei servizi) da reperire tramite interventi di standard qualitativo.

Abitanti teorici max 80

NB: Il dato sugli abitanti teorici massimo è puramente indicativo al fine del dimensionamento del PGT: tale indicazione teorica è infatti in ogni ambito da rimodulare (in detrazione) in relazione alle quote di attività complementari previste.

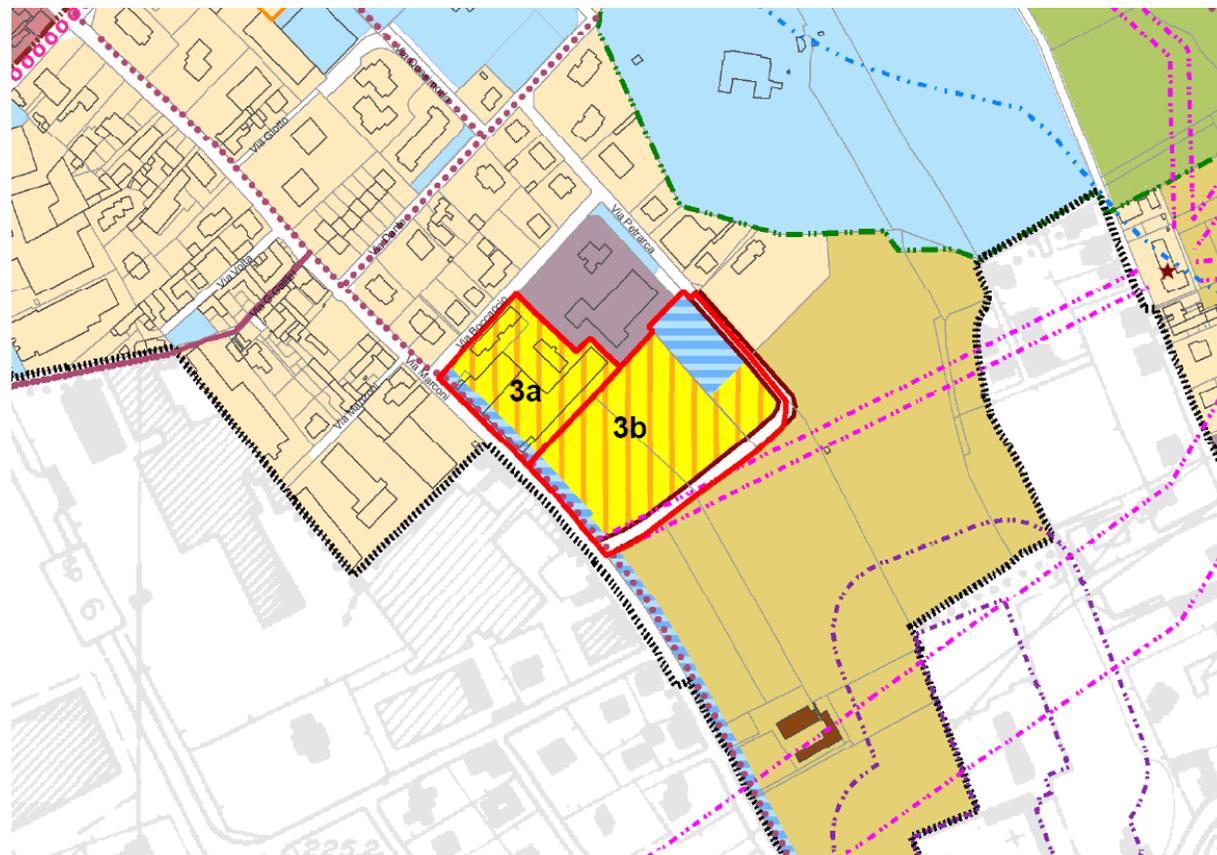


Figura 10 Estratto Tavola E1: Carta delle previsioni e degli obiettivi urbanistici

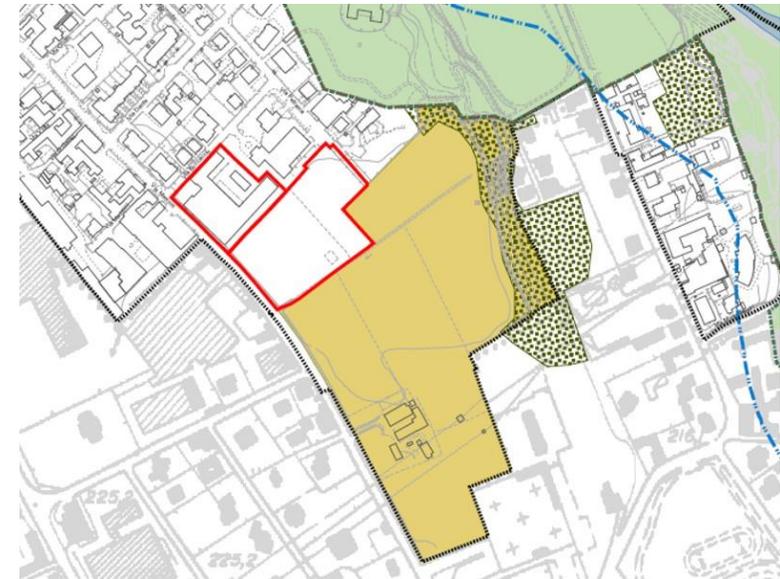


Figura 11 Tavola B1, Carta dei vincoli ambientali - estratto

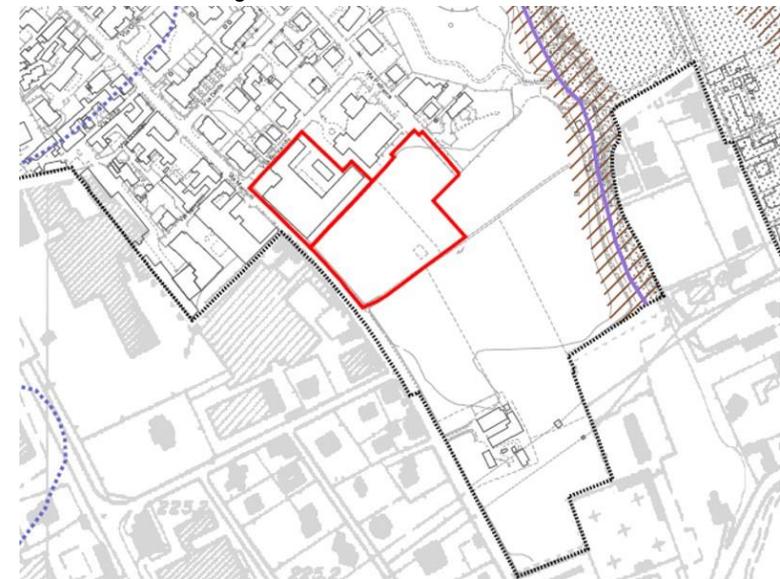


Figura 12 Tavola B2, Carta dei vincoli idrogeologici – estratto

Legenda

	Fasce di rispetto stradale (D.P.R. 495/1992 e s.m.e.i.)
	Fasce di salvaguardia per interventi di previsione
	Fasce di rispetto ferroviario (D.P.R. 753/1980 e s.m.e.i.)
	Fasce di rispetto degli elettrodotti (D.P.C.M. 08/07/2003 e s.m.e.i.) fonte: Terna
	Fasce di rispetto cimiteriale
	Raccordo Sp6 - Autostrada Pedemontana di progetto

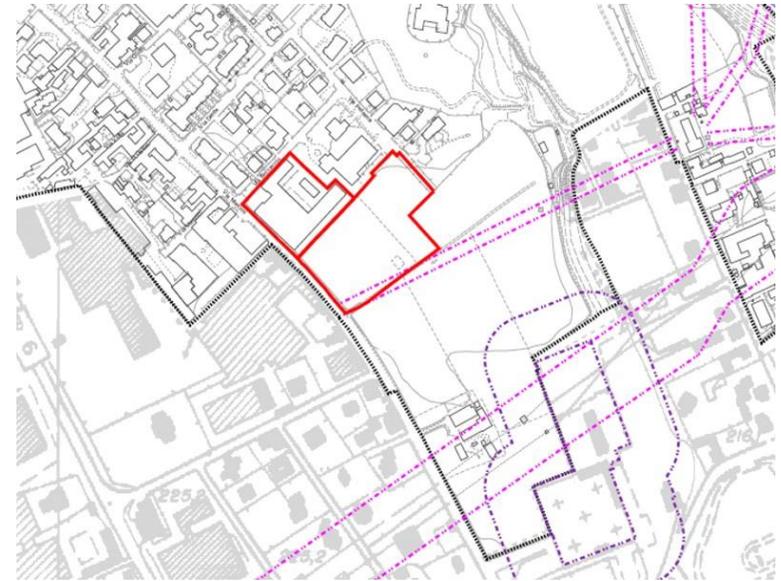


Figura 13 Tavola B3, Carta dei vincoli infrastrutturali – estratto

Area 3b – Della Pressosa

L'ambito è adiacente all'area 3a, dalla quale risulta separata da una nuova strada di progetto.

Il PGT modifica per questi ambiti le previsioni del PRG vigente, riducendone l'estensione e modificando la destinazione da produttivo ad artigianale.

Per queste aree, il Documento di Piano dimensiona l'intervento sulla base un indice di copertura di base di 0,5 mq/mq. Questo indice è incrementabile a 0,6 mq/mq acquisendo i diritti di edificazione tramite l'acquisizione di aree inserite nel PLIS ALMA.SOLIS cedute al Comune.

La slp realizzabile è pari alla superficie copribile con un incremento del 30% (da collocarsi al piano I).

La fascia di rispetto lungo via Marconi dovrà essere ceduta per la realizzazione del percorso ciclabile per il collegamento tra Albiate e Sovico.

DATI GENERALI

<i>Destinazione</i>	artigianale
<i>St</i>	14.240 mq (circa)
<i>Rc base</i>	0,5 mq/mq
<i>Slp edificabile di base</i>	Rc base + 30%
<i>Rc max</i>	0,6 mq/mq
<i>Slp edificabile max</i>	Rc max + 30%
<i>Aree servizi per la produzione</i>	1.750 mq
<i>Servizi a scala comunale (pista ciclabile)</i>	225 mq (interna all'ambito) 878 mq (esterna all'ambito)

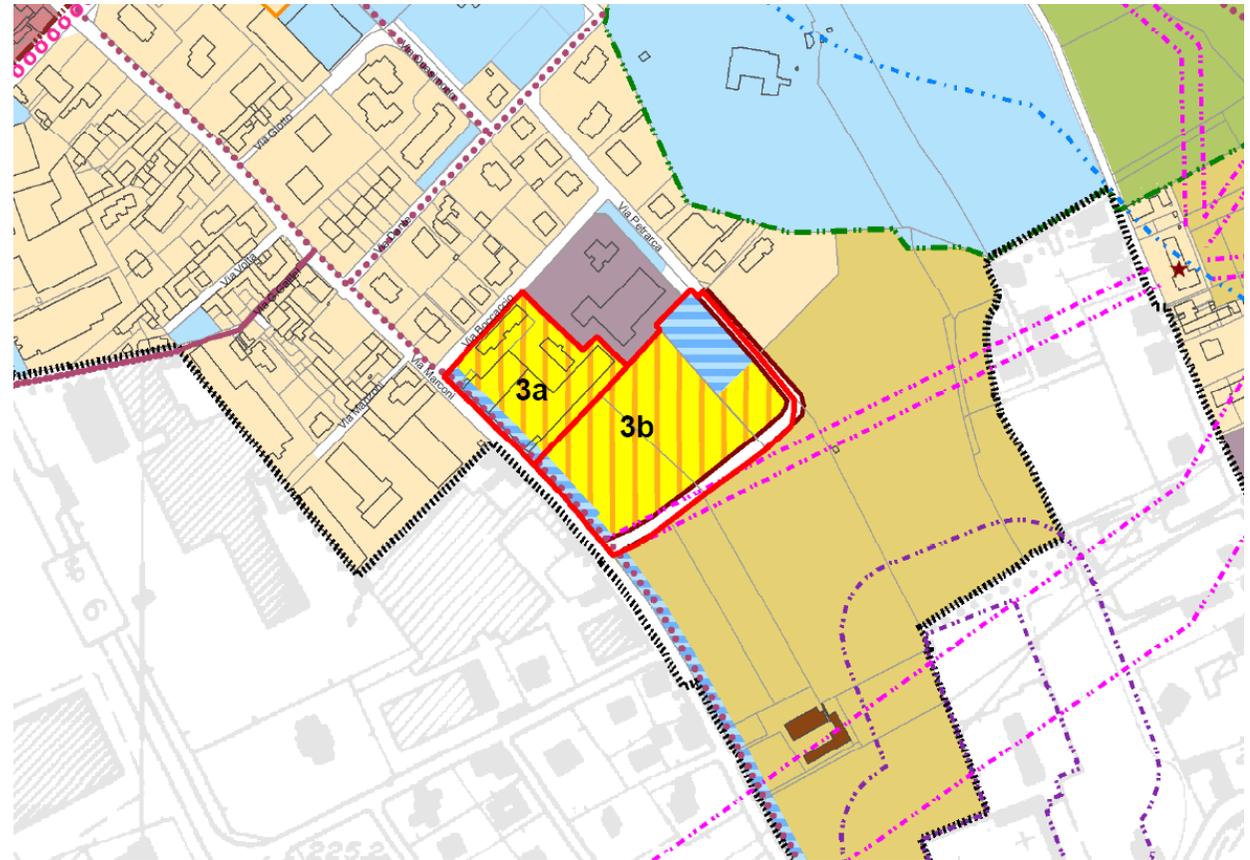


Figura 14 Estratto Tavola E1: Carta delle previsioni e degli obiettivi urbanistici

NOTA: Per gli estratti dalla Carta dei vincoli infrastrutturali e dalla Carta dei vincoli ambientali si vedano le immagini riferite all'Area 3a (Figg. 17 e 18)

Area 4 – La Valletta

L'area è situata nella parte ovest del territorio comunale, tra le vie Battisti e Gramsci, nella zona industriale di Albiate.

In continuità rispetto alle precedenti previsioni di PRG, l'area è destinata ad attività di carattere artigianale, per servizi alla produzione e finalizzata alla attivazione di nuove iniziative imprenditoriali.

L'area è attraversata da una nuova strada di progetto che collega via Battisti a via San Carlo. Gli interventi di trasformazione devono garantire l'accessibilità all'area e la soluzione di innesto della viabilità con la SP135 dovrà essere concordata con l'ente gestore della strada provinciale.

A ovest si collocano le superfici edificabili (la cui configurazione e superficie definitiva è ancora in fase approfondimento) e le aree per parcheggi e servizi alle imprese; a est è prevista la creazione di un corridoio di connessione ecologica che costituisce l'ultimo lembo del territorio del PLIS ALMA.SOLIS.

Per queste aree, il Documento di Piano dimensiona l'intervento sulla base un indice di copertura di base di 0,5 mq/mq. Questo indice è incrementabile a 0,6 mq/mq acquisendo i diritti di edificazione tramite l'acquisizione di aree inserite nel PLIS ALMA.SOLIS cedute al Comune.

La slp realizzabile è pari alla superficie copribile con un incremento del 30% (da collocarsi al piano I).

La previsione assicura inoltre il mantenimento di una salvaguardia al fine di garantire la fattibilità di un'eventuale realizzazione della variante della SP 6 da Macherio sino a Carate Brianza.

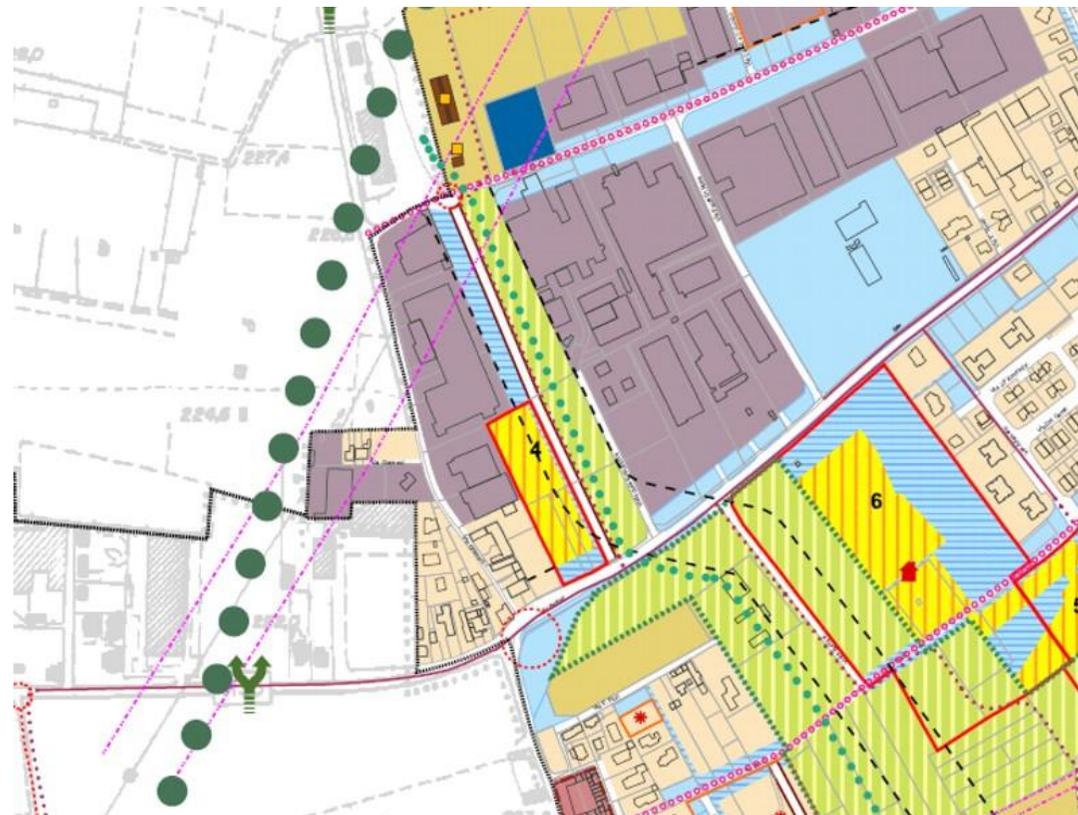


Figura 15 Estratto Tavola E1: Carta delle previsioni e degli obiettivi urbanistici

DATI GENERALI

<i>Destinazione</i>	artigianale-servizi
<i>St</i>	9.120 mq
<i>Rc base</i>	0,5 mq/mq
<i>Slp edificabile di base</i>	6.435 mq
<i>Rc max</i>	0,6 mq/mq
<i>Slp edificabile max</i>	7.722 mq
<i>Aree servizi per la produzione</i>	644 mq



Figura 16 Tavola B1, Carta dei vincoli ambientali - estratto

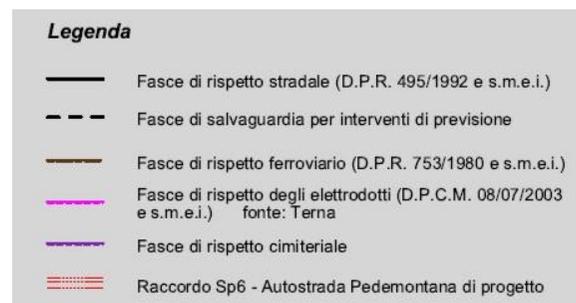


Figura 17 Tavola B3, Carta dei vincoli infrastrutturali – estratto

Area 5 – Campelli / Strecciola

L'ambito di trasformazione è situato nel settore ovest del territorio comunale di Albiate, al confine tra paesaggio urbanizzato e paesaggio agricolo. L'area è interessata da due importanti assi viabilistici: via Trieste e via Gorizia. Le entità previste nell'ambito di trasformazione possono subire, in fase di attuazione del progetto urbanistico del comparto, modificazioni nell'ottica di una programmazione negoziata, il tutto in linea con quanto previsto dal Documento di Inquadramento per i Programmi Integrati di Intervento. Allo stato attuale la progettazione trova delle limitazioni che sono frutto di una perimetrazione del Plis Alma Solis che tende ad allargare in modo anomalo il suo ambito, ma che potrà trovare anche una diversa perimetrazione in fase attuativa, a condizione di verificarne la sostenibilità ambientale con gli enti sovracomunali preposti. Le aree in cessione, con funzione compensativa e perequativa sono tutti gli standard previsti e non unicamente quelli destinati al Plis stesso.

Ipotesi di trasformazione: l'organizzazione funzionale all'interno del comparto è da ritenersi di larghissima massima e potrà subire sostanziali modifiche distributive in fase di definizione del progetto di attuazione dell'ambito di trasformazione, sulla scorta di determinazioni che l'Amministrazione Comunale e il soggetto proponente valuteranno nell'ambito della programmazione negoziata prevista.

La realizzazione di tale intervento dovrà costituire occasione di riqualificazione e ricomposizione dei fronti urbani, coerentemente all'obiettivo di PTCP di compattazione della forma urbana. Pertanto, la progettazione dovrà essere orientata alla costituzione di un rapporto organico tra gli spazi aperti (agricoli o PLIS) e il nuovo urbanizzato al fine di attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti

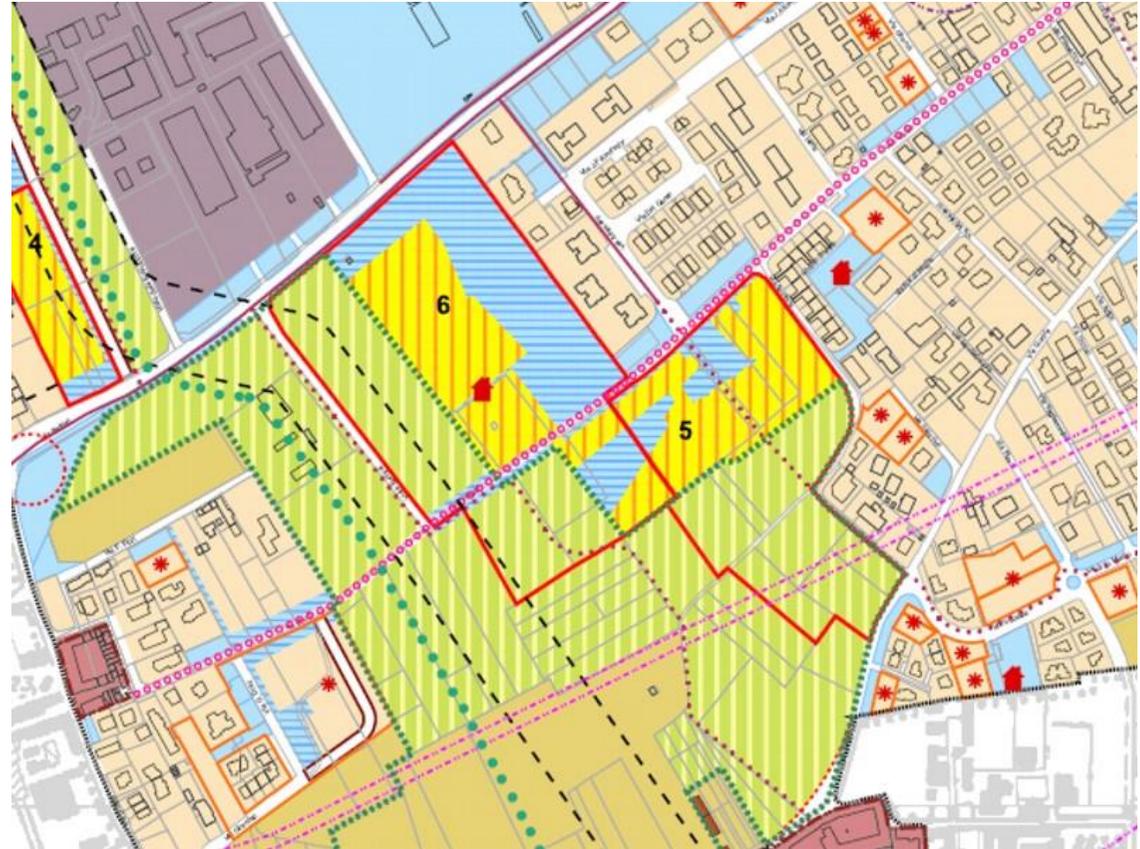


Figura 18 Estratto Tavola E1: Carta delle previsioni e degli obiettivi urbanistici

DATI GENERALI

Destinazione	residenza	Ut base	0,25 mq/mq
St	40.241 mq	Uf base	0,65 mq/mq
Slp edificabile di base	10.000 mq	Abitanti teorici max	250 – 368
Slp edificabile max	14.722 mq		
Aree per servizi min	6.625 mq		
Area cessione PLIS (interna al perimetro)	15.000 mq		

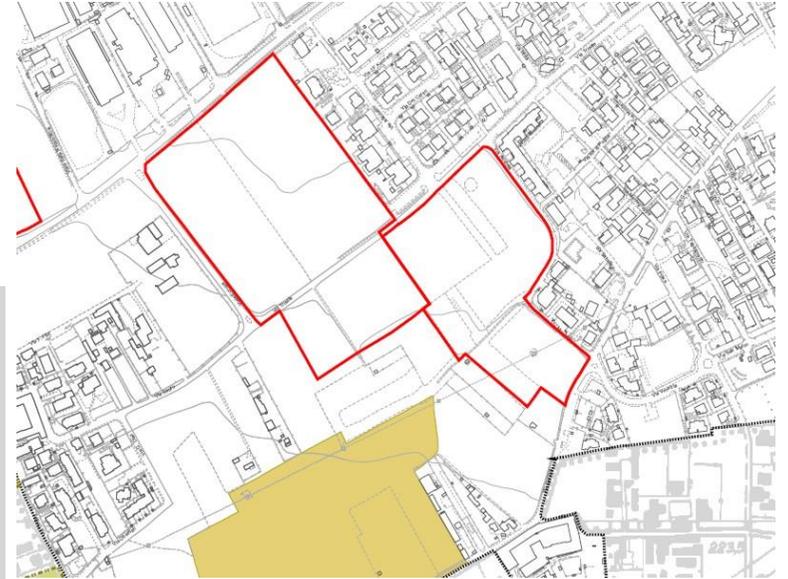


Figura 19 Tavola B1, Carta dei vincoli ambientali - estratto

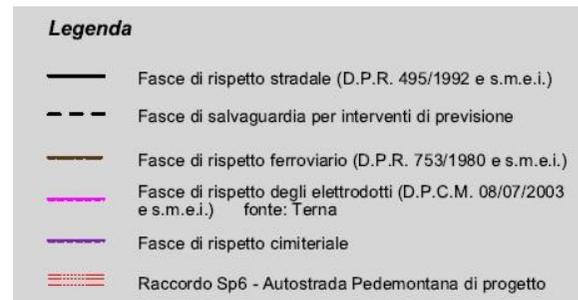


Figura 20 Tavola B3, Carta dei vincoli infrastrutturali – estratto

Area 6 – Robetti / Europa (modificata CC.27/2013 e CC 4/2014)

In attuazione della “fase di negoziazione” richiamata all’art. 3.3. dei Criteri Normativi del Documento di Piano gli operatori dell’ambito hanno avviato con protocollo 10347/2011 proposta di attuazione a norma del vigente P.G.T.

Alla predetta fase è seguita in data 31.5.2012 prot. 4717 – PA1/2012 la formale presentazione di proposta di attuazione dell’ambito successivamente integrata dagli operatori in data 16.01. 2013 prot. 569.

A seguito delle attività di negoziazione conclusasi con la macantassottoscrizione degli atti da parte dell’unanimità delle proprietà, nell’unico obiettivo ed interesse dell’Amministrazione Comunale all’ordinato sviluppo del territorio in attuazione alle originali previsioni del P.G.T., si precisano nella presente scheda i criteri specifici di attuazione del presente ambito in applicazione delle indicazioni dell’art. 3.4. del Documento di Piano.

Attivazione ambito AT6 Robetti / Europa:

L’attivazione dell’ambito potrà avvenire per intero o in due sottoinsiemi come specificatamente individuati nella predetta scheda. In caso di suddivisione, singolarmente gli ambiti dovranno rispettare la condizione di attivazione di cui all’art. 3.2. capoverso 4 dei Criteri Normativi (20% della Slp in edilizia convenzionata).

Area di Edilizia Residenziale Sociale(art. 3.5. capoverso 4):

nell’ambito delle previsioni di cessioni per l’attuazione del Piano dei Servizi è individuata nella predetta scheda la collocazione dell’area ERS da attuare con il sottoinsieme (**subA**) dell’ambito. L’utilizzazione della volumetria stabilita dai Criteri normativi sarà regolata da specifica convenzione in attuazione degli appositi indirizzi assunti dall’Amministrazione Comunale.



Figura 21 Estratto Tavola E1: Carta delle previsioni e degli obiettivi urbanistici

Attuazione del Piano dei Servizi:

L’intero ambito, sulla base delle previsioni del Documento di Piano e del Piano dei Servizi, è subordinato alla cessione minima delle aree a servizi come riepilogati nella tabella e alla realizzazione delle opere funzionali a dotare l’ambito di tutte le dotazioni urbanizzative primarie e di una quota parte di secondarie previste dal Piano dei Servizi sulla base della negoziazione con l’Amministrazione Comunale da attuarsi a norma dei criteri normativi (art. 3.3). L’attuazione per ambiti dovrà conservare l’obiettivo di realizzare a conclusione quanto previsto dalla presente scheda e dal Piano dei Servizi.

Immagine di individuazione sub ambiti



DATI GENERALI

Destinazione
St
Slp edificabile di base
Slp edificabile max
Aree per servizi min
Area cessione PLIS e dotazione PTCP

Dati vigenti

residenza
66.500 mq circa
9.975 mq circa
14.685 mq circa
6.610 mq
40.000 mq

IN VARIANTE

residenza
66.382,00 mq circa
9.957,30 mq circa
14.659,36 mq circa
6.596,00 mq
43.000,00 mq
49.596,00 mq

totale
Utilizzazione aree per servizi

ERS 4.000,00 mq
PLIS 25.000,00 mq
parcheggi (min 3mq/ab di base) 750,00 mq
IST 1.400,00 mq
SIC 1.400,00 mq
AVP 7.500,00 mq
Altre attrezzature e Servizi - Mobilità 9.546,00 mq

Ut base 0,15 mq/mq
Uf base 0,6 mq/mq
Abitanti teorici max 250 – 367
Area di cessione PLIS esterna al perimetro max 47.100 mq

L'attuazione per sub ambiti **(subA)** e **(subB)** dovrà prevedere la cessione in quota delle aree per servizi proporzionalmente alla Slp edificabile di base.

Le aree individuate per parco e verde attrezzato (AVP) regolate all'art. 3.5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi e non potranno prevedere utilizzazioni private tanto nel soprassuolo che nel sottosuolo salvo apposito convenzionamento.

NOTA: Per gli estratti dalla Carta dei vincoli infrastrutturali e dalla Carta dei vincoli ambientali si vedano le immagini riferite all'Area 5 (Figg. 19 e 20)



Figura 22 | ipotesi di trasformazione – Simulazioni 3D

Individuazione aree di compensazione:
art. 34 Norme del PTCP



-  Previsione PLIS
-  AVP – Parchi e aree verdi attrezzate in cessione;
-  AVP – Parchi e aree verdi attrezzate in uso pubblico;

Verifica compatibilità PTCP

Aree fondiarie utilizzate

<i>residenza privata</i>	16.595,45 mq
<i>ERS / Edilizia Convenzionata</i>	4.000,00 mq
<i>totale</i>	20.595,45 mq

Standard

<i>per Abitanti insediabili(26,5 mq/ab) (1ab/40mq di SIp)</i>	6.596,00 mq
<i>per Art. 34 comma 3 Norme PTCP (Sf privata + Sf ERS)</i>	20.595,45 mq
<i>totale</i>	27.191,45 mq

Cessioni previste dal P.G.T. - compatibili con PTCP

<i>Aree per PLIS</i>	25.000,00 mq
<i>Aree per AVP</i>	7.500,00 mq

In incremento alle predette aree potranno essere considerati a titolo di compensazione ambientale gli spazi destinati a verde urbano attrezzato comprese all'interno delle ulteriori cessioni previste dal P.G.T.

Polo produttivo Albiate / Seregno della Valle

L'area è situata in un ambito rurale ineditato, in continuità con un insediamento produttivo esistente e in parte già interessato da una destinazione industriale nel PRG vigente, e si estende in parte nel comune di Seregno ed in parte nel comune di Albiate.

Della porzione ricadente nel comune di Albiate (circa 86.000 mq) il 50% della superficie è destinata alla realizzazione dei lotti ad uso industriale e artigianale con i relativi servizi, mentre il restante 50% dovrà essere direttamente ceduto (o gestito in manutenzione) per la realizzazione del PLIS.

Il PGT prevede inoltre la realizzazione di un asse viabilistico centrale che serva i nuovi edifici e che si configuri come elemento strutturante dell'intervento: un viale con ampie aree verdi e filari alberati su entrambe i lati, al fine di non ostacolare le connessioni ecologico-ambientali.

L'intervento sarà inoltre subordinato all'assunzione di soluzioni insediative ed edilizie "esemplari" nei confronti della sostenibilità generale, in termini di utilizzo di energie rinnovabili, di contenimento delle emissioni di CO₂, di contenimento di consumi energetici, di controllo del ciclo delle acque e di compensazione ambientale.

DATI GENERALI

<i>Destinazione</i>	produttivo
<i>St (nel comune di Albiate)</i>	86.100 mq circa
<i>Slp edificabile</i>	Sc + 30%
<i>Aree per servizi di base</i>	5.037 mq circa
<i>Area cessione PLIS</i>	43.050 mq circa
<i>Sc</i>	max 60% Sf (circa 22000)mq

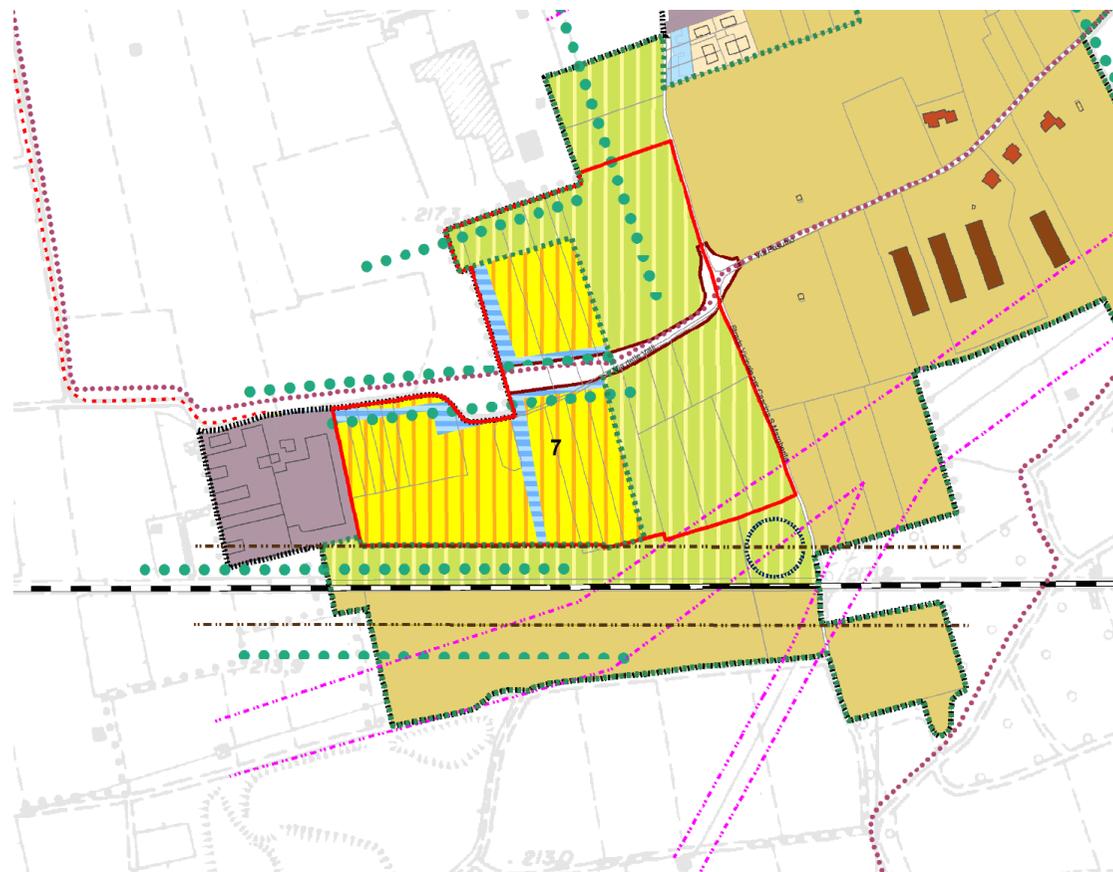


Figura 23 Estratto Tavola E1: Carta delle previsioni e degli obiettivi urbanistici

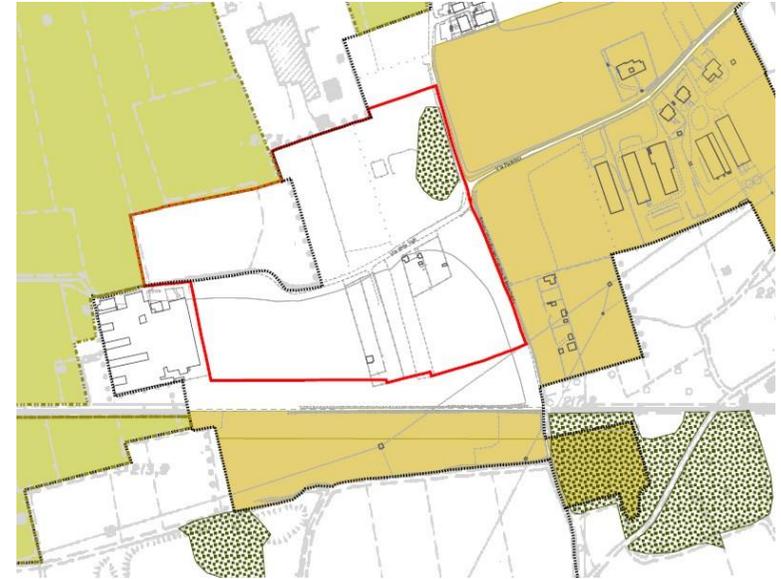


Figura 24 Tavola B1, Carta dei vincoli ambientali - estratto

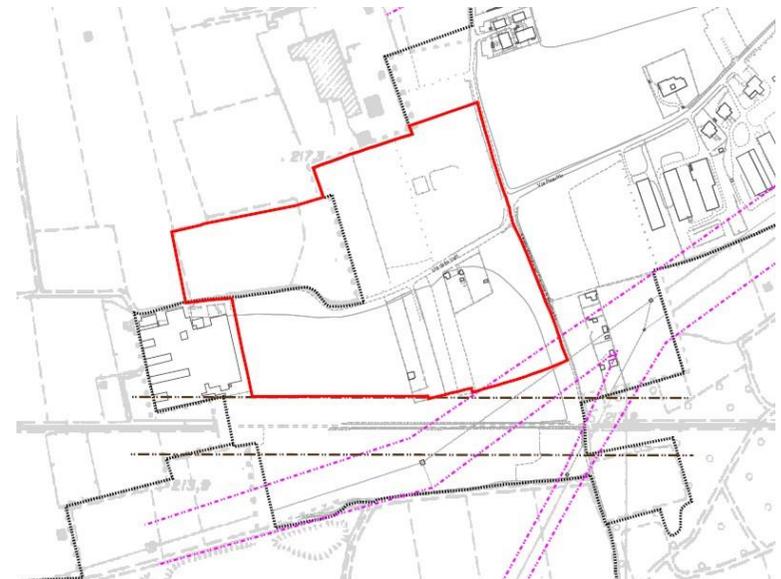
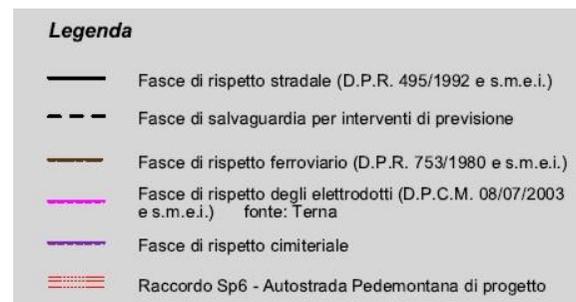


Figura 25 Tavola B3, Carta dei vincoli infrastrutturali – estratto

Ipotesi di trasformazione e criteri di progettazione del verde

L'ipotesi di trasformazione elaborata all'interno del Documento di piano, anche in ragione del notevole valore ambientale dell'area e del suo contesto, presta grande attenzione alla tematica della progettazione del verde.

Il corretto inserimento ambientale del polo produttivo deve dialogare con la destinazione d'uso dei terreni adiacenti, da sempre dedicati alle coltivazioni di seminativi.

La scelta delle specie arboree, arbustive ed erbacee da parte dei progettisti del verde deve perciò essere coerente con il paesaggio agrario circostante.

Si prescrive in tal senso l'utilizzo di specie autoctone, da scegliersi tra quelle indicate nell'Allegato 2 del Regolamento Edilizio previa verifica per singola specie della compatibilità delle caratteristiche dei suoli presenti in situ con le esigenze pedoclimatiche delle piante.

Nelle zone di affaccio sulla campagna circostante la scelta deve ulteriormente restringersi, orientandosi con particolare attenzione per quelle piante utilizzate in passato nelle sistemazioni dei terreni agricoli della Brianza.

Si ritiene inoltre importante richiamare nella progettazione del verde alcuni tratti caratteristici del paesaggio agrario, quali le alberature in filare o la presenza di grandi esemplari isolati, i grandi patriarchi che segnano il territorio.

L'ambito può essere suddiviso in quattro aree omogenee per criteri di progettazione del verde.

a) Asse stradale: il verde di questa area comprende le due rotatorie alle due estremità ed un ampio spartitraffico centrale, nonché le aiuole lungo la ciclo-pedonale a nord e il marciapiede a sud. Per le due rotatorie si è scelto di



Figura 26 Ipotesi di trasformazione dell'ambito 7: assetto planivolumetrico7

utilizzare la farnia (*Quercus robur*) e l'olmo (*Ulmus minor*); la superficie della rotonde è trattata a prato.

La lunga aiuola centrale è sistemata con due filari paralleli posti allineati sui margini dell'aiuola, utilizzando piante con portamento colonnare. Una possibilità potrebbe essere ancora il ricorso alla farnia, in una varietà con habitus vegetativo assurgente quale è il *Quercus robur Fastigiata*.

Nella aiuola lungo la pista ciclo pedonale si prevede un filare di ciavardello (*Sorbus torminalis*), albero di seconda grandezza, compatibile con gli spazi a disposizione ed allevato ad alberello con impalcatura alta.

Lungo il marciapiede sud un filare di biancospino (*Crataegus monogyna*), albero di terza grandezza, compatibile con gli spazi a disposizione ed allevato ad alberello con impalcatura alta.

b) Corridoio nord: si prevedono gruppi di piante di differenti specie con percorso pedonale che porta verso la campagna. Le piante sono disposte sui lati per mantenere un cannocchiale visivo sulla campagna circostante.

c) Corridoio sud: quest'area viene interpretata come area di non fruizione pubblica. In tal senso viene intasata con piante a chioma ampia impalcate alte. L'impianto è ravvicinato per favorire lo sviluppo in altezza delle chiome. Il sottobosco deve risultare pulito per mantenere ampia visibilità per ragioni di sicurezza.

d) Area del PLIS ALMA.SOLIS: l'area è situata in aperta campagna e la progettazione prevede filari doppi di pioppo cipressino (*Populus nigra Italica*), elemento tipicamente lombardo e rurale e che serve per mitigare dietro quinte verdi l'insediamento produttivo. La rimanente superficie è da interpretare con gruppi misti di alberi e arbusti che possono rappresentare aree a tema, ampi prati e percorsi ciclo-pedonali.