



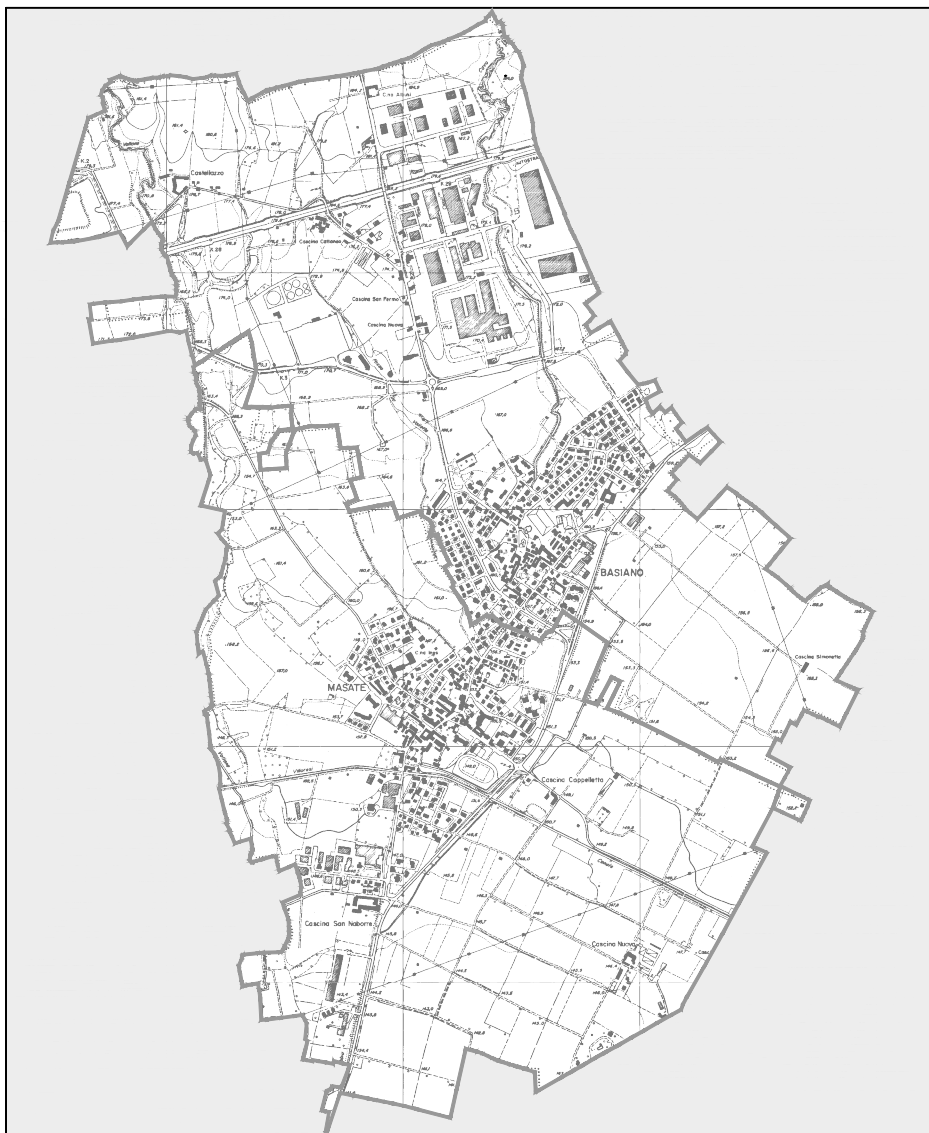
Unione dei Comuni di Basiglio e Masate

Provincia di Milano



VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI MASATE

ai sensi dell'art. 13 - comma 2 della L.R. 12/2005



il Sindaco:

Vincenzo Rocco

l'Assessore Ambiente e Territorio:

Ermanno Lamperti

Ufficio Urbanistica:

arch. Marco Gorla

arch. Chiara Lissoni

Progettista:

arch. Luigi Moriggi

Collaboratori:

arch. Marco Maffezzoli

arch. Giulia Marchetti

Delibera consiliare di adozione
n° 23 del 29.11.2016

Delibera consiliare di approvazione
n° del

Pubblicazione BURL serie
n° del

Pr.04.7

Piano delle Regole

Schede degli ambiti di recupero, di completamento e
di riqualificazione urbana

Data: Settembre 2016

Aggiornamento a seguito approvazione
controdeduzioni alle osservazioni: Aprile 2017

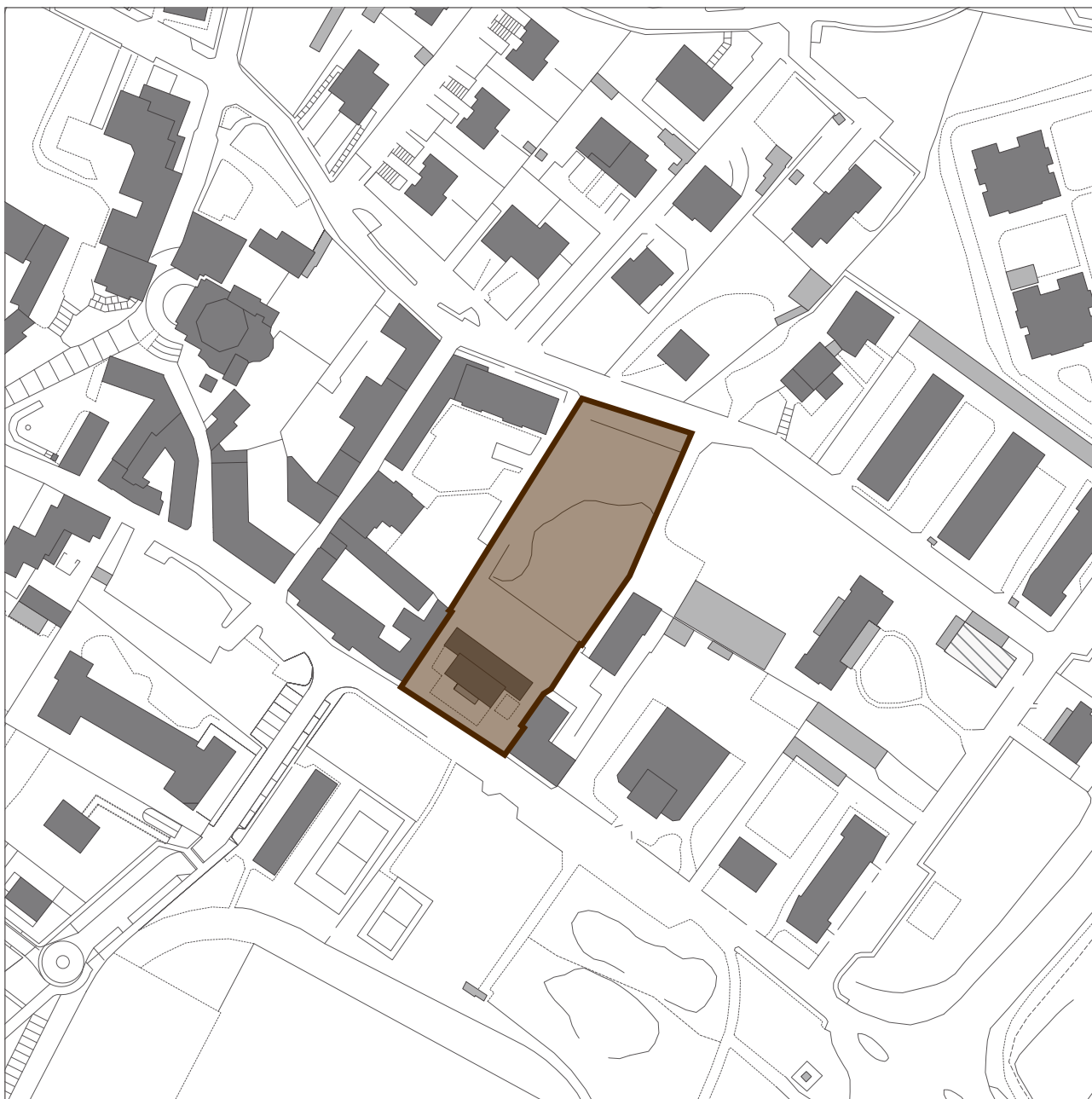
Indice

 AR_2 - Ambito via Roma_Masate	pag. 2
 ACR_1 - Ambito via Risorgimento_Masate	pag. 6
ACR_2 - Ambito via Milano - via Matteotti_Masate	pag. 10
ACR_3 - Ambito via Matteotti_Masate	pag. 14
 ACE_6 - Ambito SP Villa Fornaci / Trezzo sull'Adda_Masate	pag. 18
 ARU_1 - Ambito via Risorgimento_Masate	pag. 22



Descrizione dell'area di intervento

L'ambito si colloca all'interno del tessuto consolidato a destinazione residenziale, affacciato direttamente su via Roma, strada principale di accesso al centro storico. Al suo interno è ubicato "Villa Staurenghi", edificio di interesse storico-architettonico, attualmente sede delle Acli locali, mentre la restante parte dell'area è libera da edificazioni.



Stato di fatto: quantità esistenti

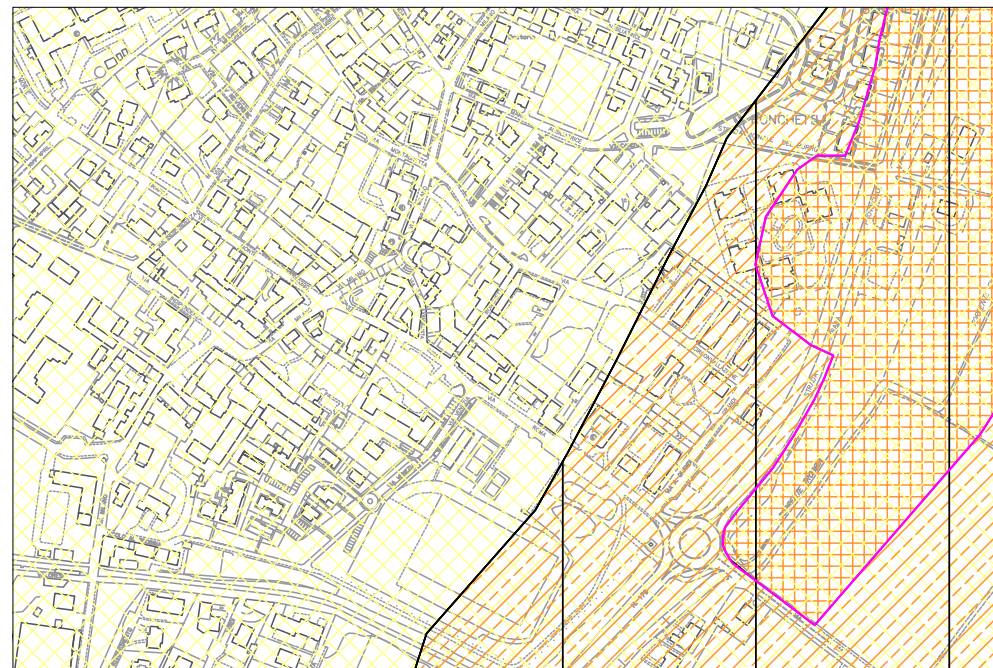
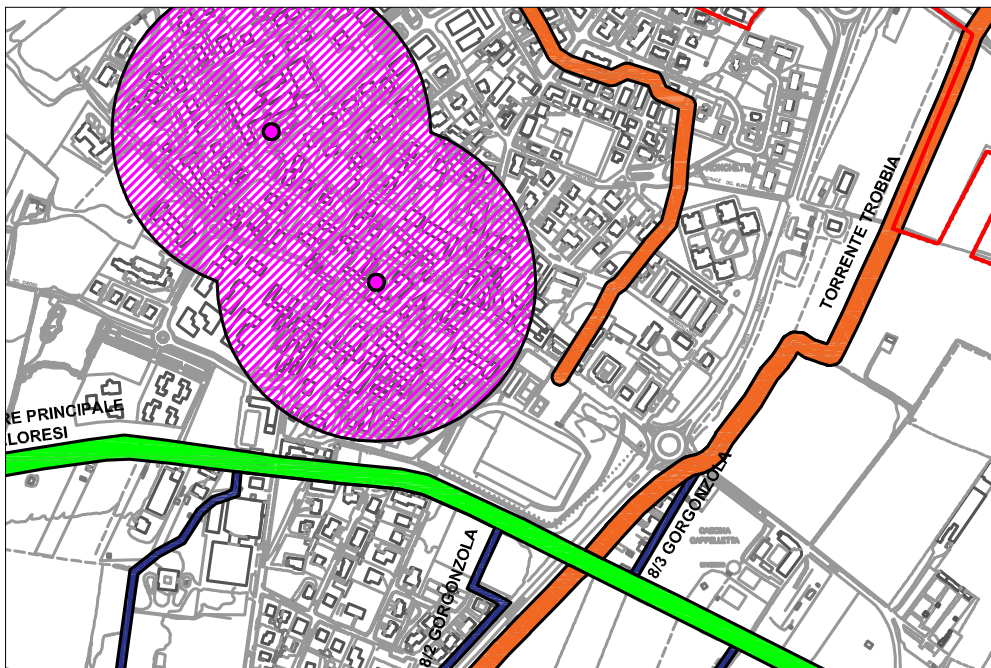
Superficie territoriale	4.210 mq
Superficie coperta	342 mq
Superficie lorda di pavimento	500 mq
Volume	1.658 mc

Destinazione attuale




Sede ACLI, area verde e parcheggi

Ambito funzionale da Piano delle Regole:




- Ambito di recupero del tessuto urbano consolidato - AR



Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso Idropotabile

-  Area di tutela assoluta dei pozzi pubblici - 10 metri di raggio (ai sensi del D.P.R. 236/88 modificato dal d.lgs. 152/1999, 258/2000, d.g.r. 10 aprile 2003 e dall'art.94 del d.lgs. 3 aprile 2006, n.152)
-  Area di rispetto del pozzo pubblico BA04, delimitata tramite criterio idrogeologico - 10 metri di raggio (Aut. Dir. Prov. N° 123 del 08/09/2003)
-  Area di rispetto dei pozzi pubblici - 200 metri di raggio (Ai sensi della D.G.R. 6/15137 del 27 giugno 1996, D.G.R. 10 aprile 2003 e d.lgs. 152 del 3 aprile 2006)

Vincoli di polizia Idraulica

-  Fascia di rispetto dei corsi d'acqua - 10 metri (Ai sensi dell'art. 96, lettera f, del r.d. 25 luglio 1904, n. 523). Per il Rio Vallone, il Torrente Trobbia e il Fosso Valletta valgono le indicazioni riportate nell'art. 24 delle NdA del PTCP vigente, essendo classificati come corsi d'acqua meritevoli di tutela e valorizzazione.
-  Fascia di rispetto dei corsi d'acqua primari gestiti dal Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi, ai sensi del Regolamento di Gestione della Polizia Idraulica del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi, approvato con D.G.R. 1542 del 06/04/2011 - 10 metri
-  Fascia di rispetto dei corsi d'acqua terziari gestiti dal Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi, ai sensi del Regolamento di Gestione della Polizia Idraulica del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi, approvato con D.G.R. 1542 del 06/04/2011 - 5 metri

CLASSE DI FATTIBILITÀ 2: FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI

2

Caratteristiche generali

In questa classe sono comprese le zone ove sono state rilevate modeste condizioni limitative all'edificabilità. Aree subpianeggianti, non inondabili, ove le informazioni a disposizione indicano la probabile presenza, singola o associata, di un immediato sottosuolo contraddistinto da caratteristiche geotecniche non ottimali (eterogeneità latero-verticali delle caratteristiche geomeccaniche del substrato di fondazione con locale presenza nell'immediato sottosuolo di orizzonti dotati di scadenti caratteristiche geotecniche; possibilità di rinvenimento di "occhi pollini" a profondità mediamente superiori ai 5m rispetto al piano campagna). Scarse o molto scarse caratteristiche di drenaggio dei terreni superficiali (mediamente entro i primi 8*10 m dal p.c.). La vulnerabilità idrogeologica dell'acquifero superficiale viene valutata medio - bassa; la falda è presente a profondità oscillanti attorno a 20*40 m, a seconda delle condizioni topografiche.

Utilizzo delle aree

E' consentito qualunque tipo di opera edificatoria e/o modifica di destinazione d'uso del suolo, prestando attenzione alle problematiche inerenti la stabilità del complesso terreno-fondazioni.

L'edificabilità può essere attuata con l'adozione di normali accorgimenti costruttivi; si dovranno valutare le tipologie fondazionali più idonee in riferimento al contesto geotecnico evidenziato con puntuali indagini geognostiche.

Interventi e indagini da prevedere

1. Indagini geognostiche a supporto degli interventi edificatori, secondo quanto previsto dal D.M. 14.01.08 e successive C.M.
2. Nelle aree collocate tra la valle del Rio Vallone e il Fosso Valletta, ove sono previsti nuovi insediamenti industriali e/o residenziali, si dovrà necessariamente prevedere che gli scarichi delle acque bianche vengano convogliati direttamente nel Rio Vallone, considerata la particolare situazione di vulnerabilità idraulica in cui versa attualmente il Fosso Valletta
3. Valutazione dell'efficacia del sistema di smaltimento delle acque meteoriche
4. Sono sempre da prevedere opere di regimazione delle acque meteoriche e la predisposizione dei più idonei sistemi di collettamento e/o trattamento delle acque reflue, in ottemperanza al R.R. n°3 del 24/03/06.

Caratteristiche e obiettivi

L'intervento si propone di attuare un progetto di recupero edilizio e riqualificazione urbanistica che prevede il recupero per utilizzi pubblici dell'edificio esistente e l'utilizzo dell'intera area e degli edifici ad uso pubblico per attività di interesse collettivo (attività culturali, ricreative e per servizi alla persona).

Ruolo particolare viene assegnato alle aree libere da sistemare a verde urbano e che dovranno garantire un'ampia fruizione pubblica, anche a supporto dell'attività pubblica prevista.

Parametri urbanistici di progetto

Superficie territoriale	4.210 mq
Slp esistente (Villa Staurenghi)	460 mq
Slp di progetto per funzioni pubbliche	700 mq
Slp max	1.160 mq
Volume max	3.600 mc
Altezza max	8,50 mt
Rc	30%

Destinazioni ammesse

Servizi pubblici - GF 7.1

Aree di interesse pubblico

Edificio di uso pubblico e aree di pertinenza	1.570 mq (700 mq edificio per una slp totale di 1.160 mq)
Verde urbano	2.150 mq
Parcheggi	490 mq
Totale aree di interesse pubblico	4.210 mq

Prescrizioni particolari

- L'Amministrazione Comunale attiverà le opportune procedure finalizzate all'acquisizione dell'area e dell'edificio esistente, che dovranno essere concordate con la proprietà.
- All'interno dell'ambito ACR_3, in aree di proprietà comunale, è individuato il Comparto 1, autonomo nell'attuazione rispetto agli altri comparti, che potrà ospitare la capacità edificatoria assegnata alla proprietà dell'ambito AR_2, a seguito di cessione gratuita dello stesso all'Amministrazione Comunale.
- La determinazione della capacità edificatoria da assegnare ai proprietari dell'ambito AR_2, avverrà in sede di definizione dell'accordo tra pubblico e privato, sulla base del valore economico del compendio immobiliare di via Roma e dei costi di manutenzione / ristrutturazione dell'edificio esistente e delle aree di pertinenza.
- Gli interventi sull'edificio di Villa Staurenghi dovranno essere finalizzati ad un recupero, restauro e risanamento conservativo.
- Sul lato sud dovrà essere previsto un collegamento pedonale in direzione sud-ovest / nord-est. (via Roma - via Circonvallazione)



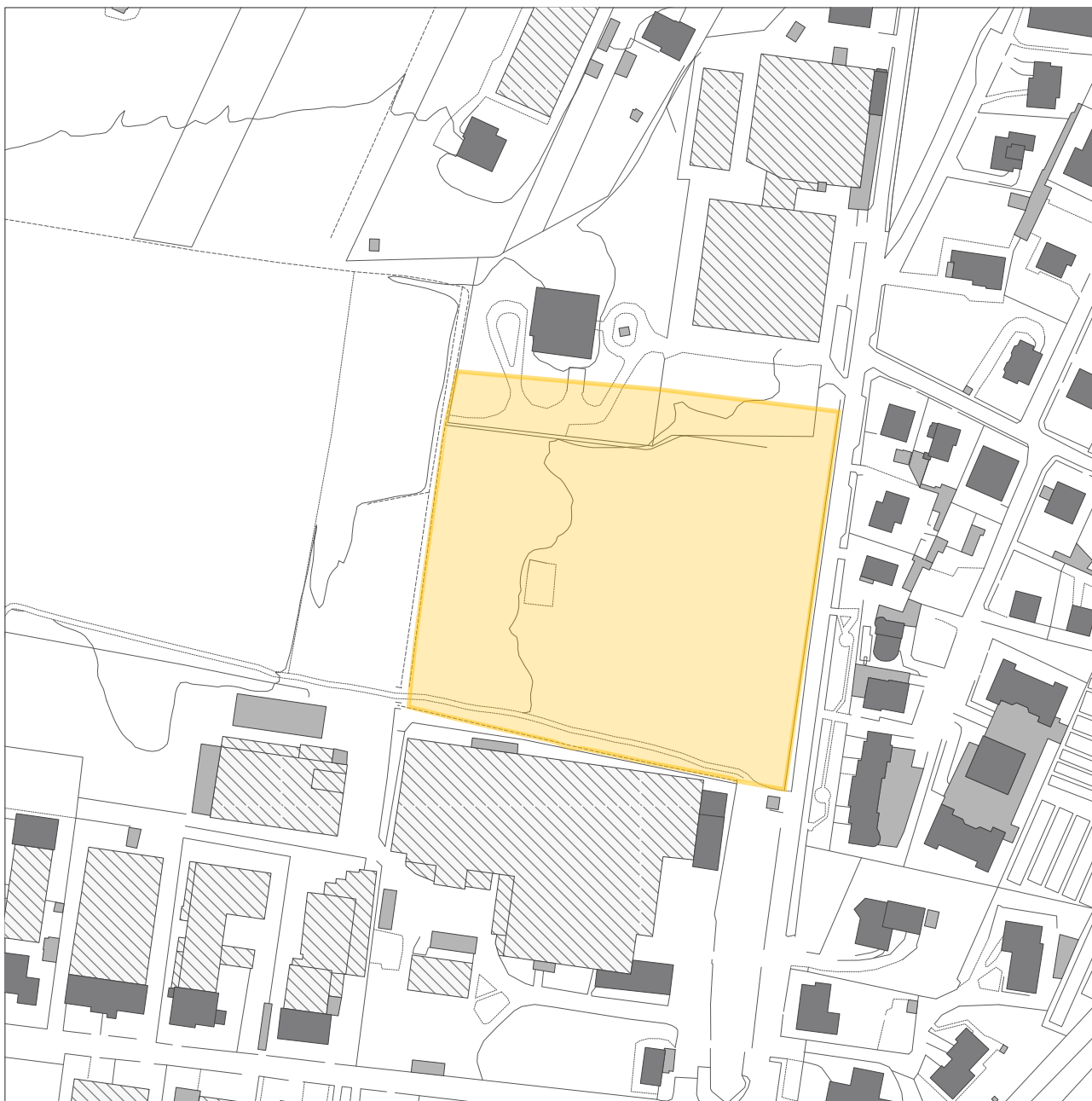
- Perimetro area di intervento
- Edificio esistente da recuperare/ristorare con area di ampliamento e di pertinenza
- Area di interesse pubblico
- Verde urbano attrezzato
- P Parcheggi
- Filari alberati in progetto
- Percorsi e collegamenti ciclo-pedonali esistenti
- Percorsi e collegamenti ciclo-pedonali di progetto



Descrizione dell'area di intervento

L'ambito di intervento interessa un'area libera, collocata lungo via Risorgimento, direttrice di penetrazione da sud verso il centro di Masate, delimitato ad ovest dall'ambito di trasformazione a destinazione produttiva e artigianale, ad est dal tracciato di via Risorgimento, a sud e a nord dal tessuto consolidato esistente, costituito prevalentemente da edifici produttivi.

L'area è destinata dall'attuale piano all'insediamento di attività produttive, artigianali, terziarie e di servizio.



Stato di fatto: quantità esistenti

Superficie territoriale

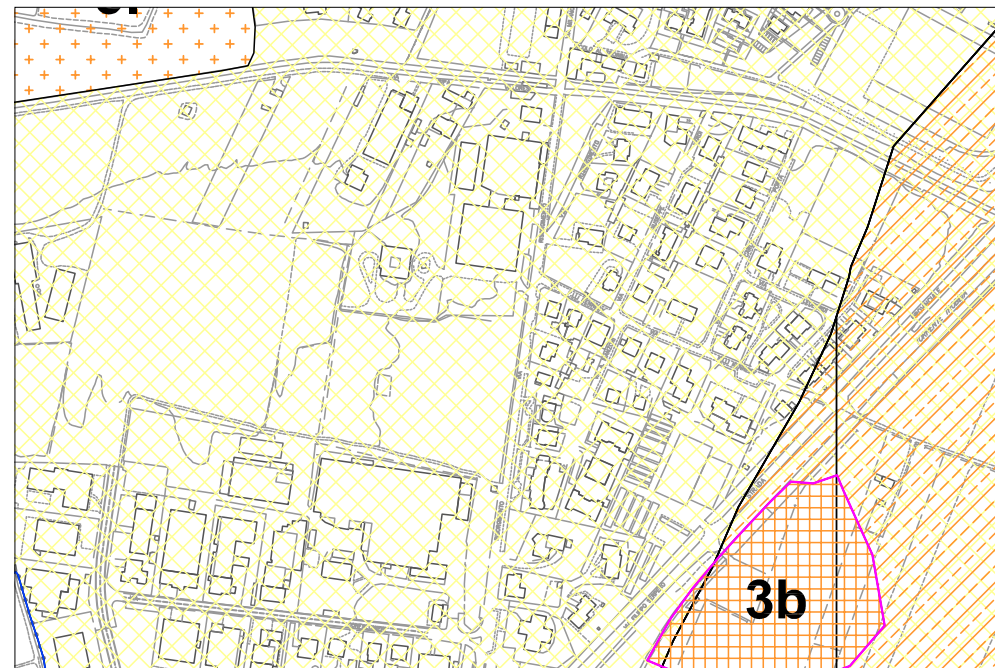
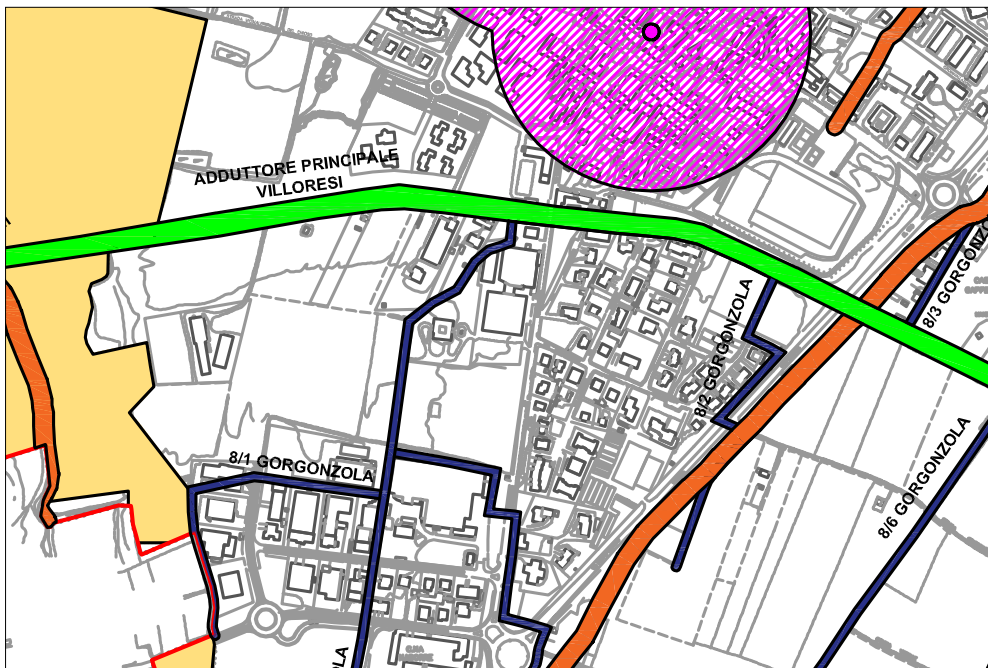
20.865 mq

Destinazione attuale




Area libera

Ambito funzionale da Piano delle Regole:




- Ambito di trasformazione per l'insediamento di attività produttive e artigianali (GF3.1 - GF3.2), terziario, servizi, laboratori e ricettivo (GF4.2 - GF4.3)
- Verde pubblico



Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso Idropotabile

-  Area di tutela assoluta dei pozzi pubblici - 10 metri di raggio (ai sensi del D.P.R. 236/88 modificato dal d.lgs. 152/1999, 258/2000, d.g.r. 10 aprile 2003 e dall'art.94 del d.lgs. 3 aprile 2006, n.152)
-  Area di rispetto del pozzo pubblico BA04, delimitata tramite criterio idrogeologico - 10 metri di raggio (Aut. Dir. Prov. N° 123 del 08/09/2003)
-  Area di rispetto dei pozzi pubblici - 200 metri di raggio (Ai sensi della D.G.R. 6/15137 del 27 giugno 1996, D.G.R. 10 aprile 2003 e d.lgs. 152 del 3 aprile 2006)

Vincoli di polizia Idraulica

-  Fascia di rispetto dei corsi d'acqua - 10 metri (Ai sensi dell'art. 96, lettera f, del r.d. 25 luglio 1904, n. 523). Per il Rio Vallone, il Torrente Trobbia e il Fosso Valletta valgono le indicazioni riportate nell'art. 24 delle NdA del PTCP vigente, essendo classificati come corsi d'acqua meritevoli di tutela e valorizzazione.
-  Fascia di rispetto dei corsi d'acqua primari gestiti dal Consorzio di Bonifica Est Ticino Villorresi, ai sensi del Regolamento di Gestione della Polizia Idraulica del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villorresi, approvato con D.G.R. 1542 del 06/04/2011 - 10 metri
-  Fascia di rispetto dei corsi d'acqua terziari gestiti dal Consorzio di Bonifica Est Ticino Villorresi, ai sensi del Regolamento di Gestione della Polizia Idraulica del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villorresi, approvato con D.G.R. 1542 del 06/04/2011 - 5 metri

CLASSE DI FATTIBILITÀ 2: FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI

2

Caratteristiche generali

In questa classe sono comprese le zone ove sono state rilevate modeste condizioni limitative all'edificabilità. Aree subpianeggianti, non inondabili, ove le informazioni a disposizione indicano la probabile presenza, singola o associata, di un immediato sottosuolo contraddistinto da caratteristiche geotecniche non ottimali (eterogeneità latero-verticali delle caratteristiche geomeccaniche del substrato di fondazione con locale presenza nell'immediato sottosuolo di orizzonti dotati di scadenti caratteristiche geotecniche; possibilità di rinvenimento di "occhi pollini" a profondità mediamente superiori ai 5m rispetto al piano campagna). Scarse o molto scarse caratteristiche di drenaggio dei terreni superficiali (mediamente entro i primi 8*10 m dal p.c.). La vulnerabilità idrogeologica dell'acquifero superficiale viene valutata medio - bassa; la falda è presente a profondità oscillanti attorno a 20*40 m, a seconda delle condizioni topografiche.

Utilizzo delle aree

E' consentito qualunque tipo di opera edificatoria e/o modifica di destinazione d'uso del suolo, prestando attenzione alle problematiche inerenti la stabilità del complesso terreno-fondazioni.

L'edificabilità può essere attuata con l'adozione di normali accorgimenti costruttivi; si dovranno valutare le tipologie fondazionali più idonee in riferimento al contesto geotecnico evidenziato con puntuali indagini geognostiche.

Interventi e indagini da prevedere

1. Indagini geognostiche a supporto degli interventi edificatori, secondo quanto previsto dal D.M. 14.01.08 e successive C.M.
2. Nelle aree collocate tra la valle del Rio Vallone e il Fosso Valletta, ove sono previsti nuovi insediamenti industriali e/o residenziali, si dovrà necessariamente prevedere che gli scarichi delle acque bianche vengano convogliati direttamente nel Rio Vallone, considerata la particolare situazione di vulnerabilità idraulica in cui versa attualmente il Fosso Valletta
3. Valutazione dell'efficacia del sistema di smaltimento delle acque meteoriche
4. Sono sempre da prevedere opere di regimazione delle acque meteoriche e la predisposizione dei più idonei sistemi di collettamento e/o trattamento delle acque reflue, in ottemperanza al R.R. n°3 del 24/03/06.

Caratteristiche e obiettivi

L'intervento, unitamente all'ambito ARU_1, propone di riqualificare e trasformare a destinazione residenziale l'intero lato ovest di via Risorgimento, inserendo funzioni più coerenti e compatibili con il tessuto edificato esistente e riqualificando l'accesso al centro storico. Un ruolo particolare verrà svolto dalle aree che costituiscono elemento ambientale di fruizione urbana lungo via Risorgimento, ed elemento di mitigazione e di protezione lungo i lati sud ed ovest, contigui ad aree che ospitano ed ospiteranno attività produttive e artigianali.

Parametri urbanistici di progetto

Superficie territoriale	20.865 mq
Superficie fondiaria	14.265 mq
Slp min	8.760 mq
Slp incentivazione	876 mq
Slp max	9.636 mq
Volume max	28.908 mc
Altezza max	10,5 mt
Rc	30%

Destinazioni ammesse

Residenza - GF 1, max 10% Residenza convenzionata - GF 7.2; max 10% funzioni compatibili - GF4.3 - GF5.1 - GF5.7 - GF 5.9

Aree di interesse pubblico

Verde	5.600 mq
Parcheggi	1.000 mq
Totale aree di interesse pubblico	6.600 mq

Prescrizioni particolari

- Il piano urbanistico attuativo dovrà perseguire il miglior obiettivo di salvaguardia, all'interno del sistema insediativo, della compatibilità tra funzioni diverse, con particolare attenzione alla qualità della vita nelle zone residenziali.
- Qualora non dismessa, in sede di elaborazione del piano attuativo, dovranno essere rispettate le distanze minime da allevamenti di bestiame, così come previsto dalle "Linee guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" di cui alla DDG 29 dicembre 2005, n° 20109.
- In sede di elaborazione del piano urbanistico attuativo dovrà essere previsto un adeguato studio finalizzato a definire le condizioni, attuali e future, del clima acustico dell'ambito di intervento, considerando le previsioni di piano per le aree circostanti.
- Lungo il lato ovest dovrà essere prevista, in coordinamento con l'ambito ATU_2, una fascia di mitigazione ambientale di almeno 20 metri di profondità, 10 per ciascun ambito, a protezione degli insediamenti produttivi e artigianali previsti nell'ambito ATU_2.
- Lungo il lato sud dovrà essere prevista una fascia di mitigazione ambientale di almeno 15 metri di profondità, a protezione dagli insediamenti produttivi esistenti.
- La sistemazione delle aree di interesse pubblico dovrà essere coerente con quella dell'ambito ARU_1, con l'obiettivo di creare un sistema lineare a verde attrezzato lungo via Risorgimento.
- E' parte integrante delle prescrizioni particolari, il paragrafo 3.3 dell'elaborato Dp01 - Relazione illustrativa alla Variante al PGT.
- L'ambito di intervento è assoggettato alla corresponsione di un contributo extra oneri aggiuntivo pari a 12 € per ciascun metro cubo realizzabile al fine di dare attuazione alle previsioni di piano per perseguire l'interesse pubblico generale e uno sviluppo equilibrato del territorio.

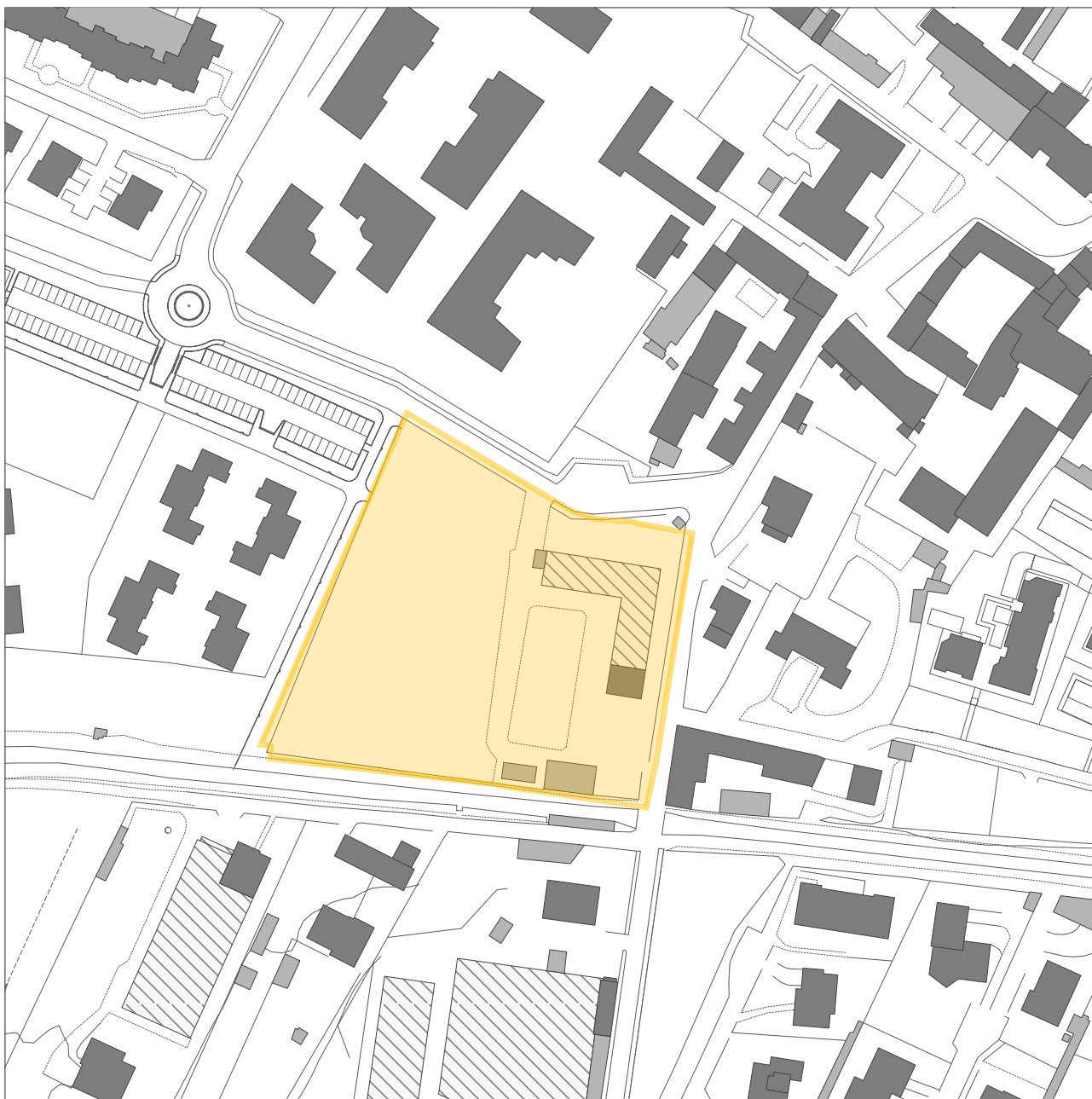


- Perimetro dell'area di intervento
- Area di concentrazione della capacità edificatoria
- Verde urbano attrezzato
- Fascia di mitigazione ambientale
- Filari alberati esistenti
- Filari alberati in progetto
- ← Percorsi e collegamenti ciclo-pedonali esistenti
- ← Percorsi e collegamenti ciclo-pedonali di progetto
- (P) Parcheggi



Descrizione dell'area di intervento

L'ambito di intervento è localizzato tra via Milano, via Matteotti e il canale Villoresi, mentre all'incrocio tra le vie citate è ubicata una cappella votiva. L'area è caratterizzata dalla presenza di un patrimonio arboreo significativo, soprattutto nella parte nord e lungo il canale Villoresi e vede la presenza di un edificio a prevalente destinazione produttiva.



Stato di fatto: quantità esistenti

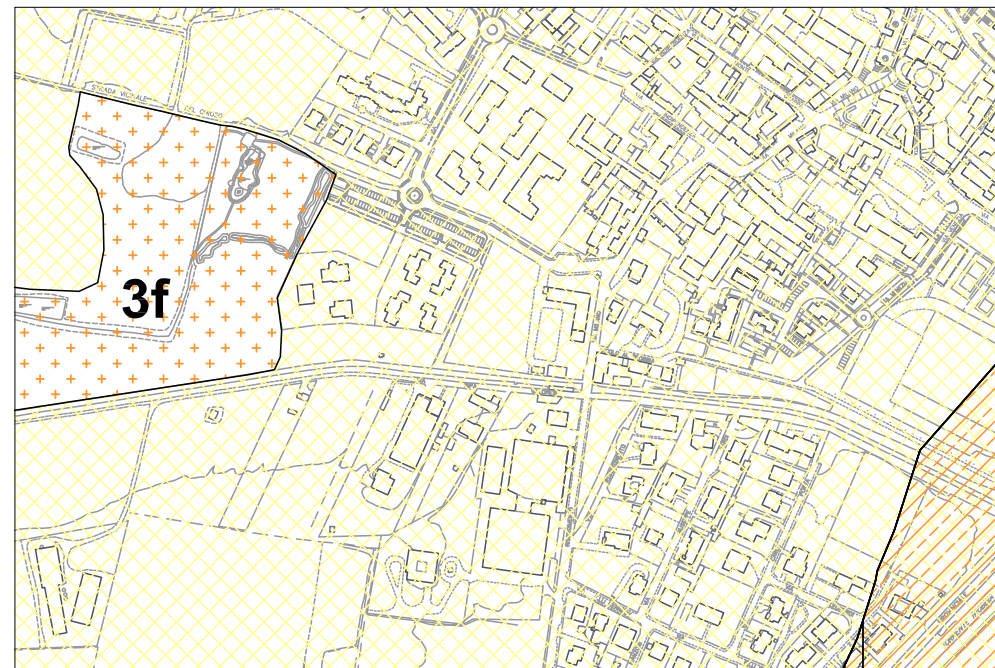
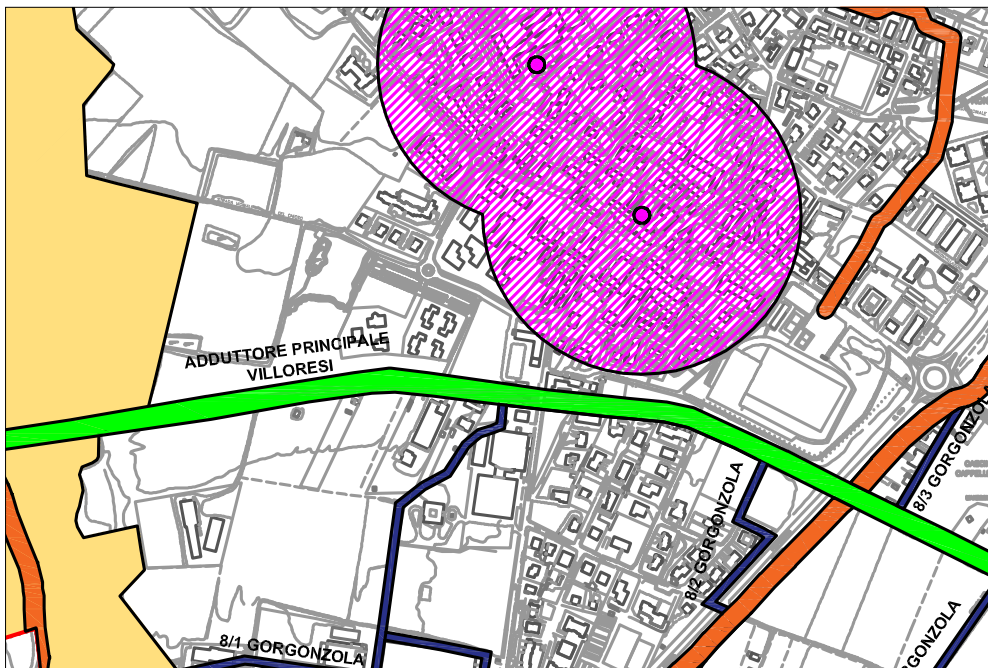
Superficie territoriale	10.239 mq
Superficie coperta	914 mq
Superficie lorda di pavimento	1.012 mq

Destinazione attuale




Attività produttiva dismessa

Ambito funzionale da Piano delle Regole:




- Ambito di completamento del tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale (GF1)
- Verde pubblico



Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso Idropotabile

-  Area di tutela assoluta dei pozzi pubblici - 10 metri di raggio (ai sensi del D.P.R. 236/88 modificato dal d.lgs. 152/1999, 258/2000, d.g.r. 10 aprile 2003 e dall'art.94 del d.lgs. 3 aprile 2006, n.152)
-  Area di rispetto del pozzo pubblico BA04, delimitata tramite criterio idrogeologico - 10 metri di raggio (Aut. Dir. Prov. N° 123 del 08/09/2003)
-  Area di rispetto dei pozzi pubblici - 200 metri di raggio (Ai sensi della D.G.R. 6/15137 del 27 giugno 1996, D.G.R. 10 aprile 2003 e d.lgs. 152 del 3 aprile 2006)

Vincoli di polizia Idraulica

-  Fascia di rispetto dei corsi d'acqua - 10 metri (Ai sensi dell'art. 96, lettera f, del r.d. 25 luglio 1904, n. 523). Per il Rio Vallone, il Torrente Trobbia e il Fosso Valletta valgono le indicazioni riportate nell'art. 24 delle NdA del PTCP vigente, essendo classificati come corsi d'acqua meritevoli di tutela e valorizzazione.
-  Fascia di rispetto dei corsi d'acqua primari gestiti dal Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi, ai sensi del Regolamento di Gestione della Polizia Idraulica del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi, approvato con D.G.R. 1542 del 06/04/2011 - 10 metri
-  Fascia di rispetto dei corsi d'acqua terziari gestiti dal Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi, ai sensi del Regolamento di Gestione della Polizia Idraulica del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi, approvato con D.G.R. 1542 del 06/04/2011 - 5 metri

CLASSE DI FATTIBILITÀ 2: FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI

2

Caratteristiche generali

In questa classe sono comprese le zone ove sono state rilevate modeste condizioni limitative all'edificabilità. Aree subpianeggianti, non inondabili, ove le informazioni a disposizione indicano la probabile presenza, singola o associata, di un immediato sottosuolo contraddistinto da caratteristiche geotecniche non ottimali (eterogeneità latero-verticali delle caratteristiche geomeccaniche del substrato di fondazione con locale presenza nell'immediato sottosuolo di orizzonti dotati di scadenti caratteristiche geotecniche; possibilità di rinvenimento di "occhi pollini" a profondità mediamente superiori ai 5m rispetto al piano campagna). Scarse o molto scarse caratteristiche di drenaggio dei terreni superficiali (mediamente entro i primi 8*10 m dal p.c.). La vulnerabilità idrogeologica dell'acquifero superficiale viene valutata medio - bassa; la falda è presente a profondità oscillanti attorno a 20*40 m, a seconda delle condizioni topografiche.

Utilizzo delle aree

E' consentito qualunque tipo di opera edificatoria e/o modifica di destinazione d'uso del suolo, prestando attenzione alle problematiche inerenti la stabilità del complesso terreno-fondazioni.

L'edificabilità può essere attuata con l'adozione di normali accorgimenti costruttivi; si dovranno valutare le tipologie fondazionali più idonee in riferimento al contesto geotecnico evidenziato con puntuali indagini geognostiche.

Interventi e indagini da prevedere

1. Indagini geognostiche a supporto degli interventi edificatori, secondo quanto previsto dal D.M. 14.01.08 e successive C.M.
2. Nelle aree collocate tra la valle del Rio Vallone e il Fosso Valletta, ove sono previsti nuovi insediamenti industriali e/o residenziali, si dovrà necessariamente prevedere che gli scarichi delle acque bianche vengano convogliati direttamente nel Rio Vallone, considerata la particolare situazione di vulnerabilità idraulica in cui versa attualmente il Fosso Valletta
3. Valutazione dell'efficacia del sistema di smaltimento delle acque meteoriche
4. Sono sempre da prevedere opere di regimazione delle acque meteoriche e la predisposizione dei più idonei sistemi di collettamento e/o trattamento delle acque reflue, in ottemperanza al R.R. n°3 del 24/03/06.

Caratteristiche e obiettivi

L'intervento recupera e riqualifica un'area dismessa all'interno del tessuto edificato prevedendo un'edificazione ridotta, la conservazione e valorizzazione del patrimonio arboreo esistente e la soluzione di un nodo viabilistico urbano. A ciò si aggiunge il parziale recupero a funzioni di uso pubblico di edifici esistenti lungo via Milano e il canale Villoresi e, soprattutto, la conservazione e la valorizzazione del patrimonio arboreo esistente, salvaguardando la fascia boscata prospiciente il canale Villoresi, con la creazione di un parco urbano di dimensioni importanti, pienamente fruibile da parte di tutti i cittadini.

Parametri urbanistici di progetto

Superficie territoriale	10.239 mq
Superficie fondiaria	4.000 mq
Slp max	2.000 mq
Volume max	6.000 mc
Altezza max	3 piani abitabili
Rc	30%

Aree di interesse pubblico

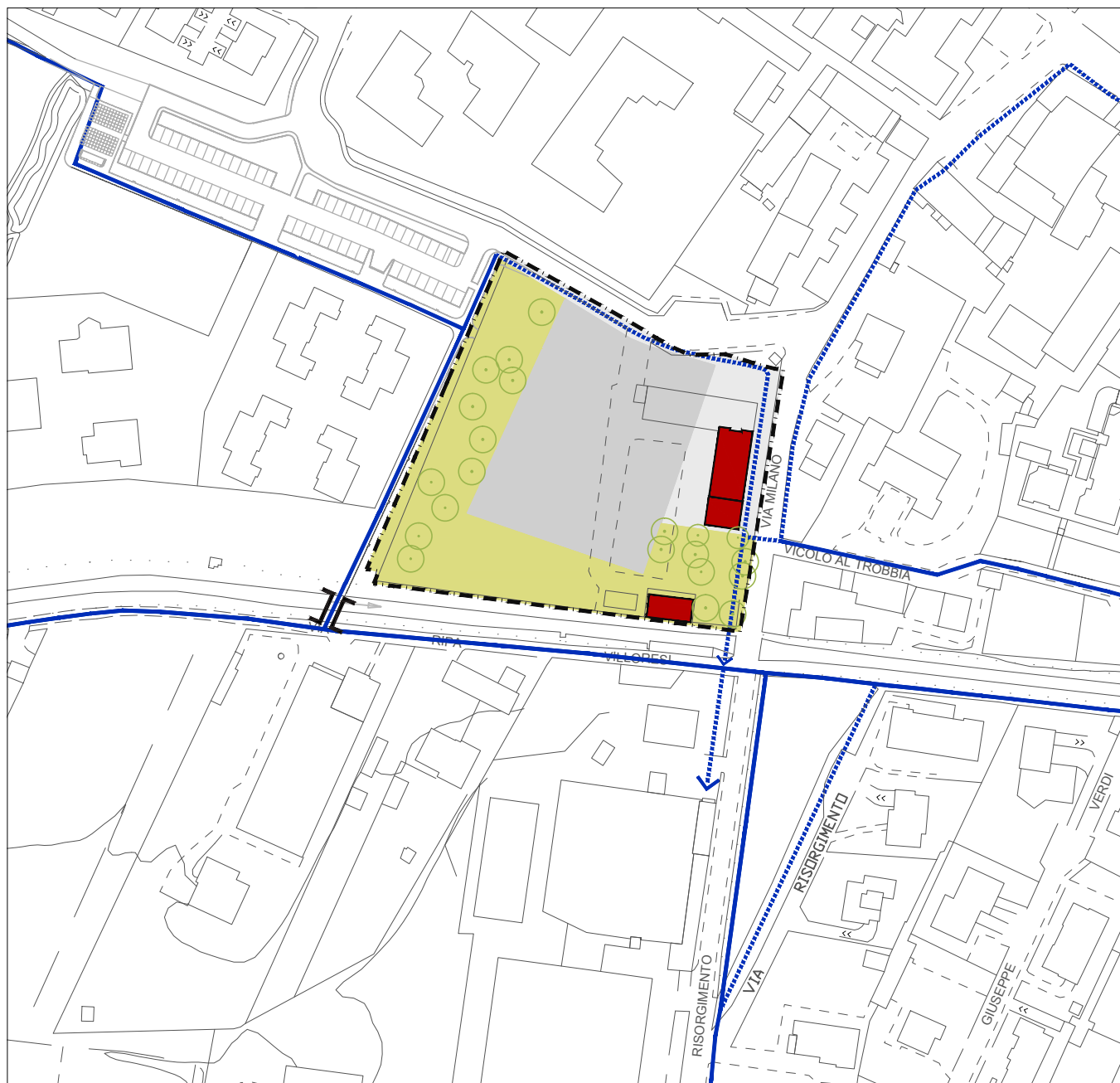
Parco urbano	4.339 mq
Parcheggi	600 mq
Edifici di interesse pubblico (Slp totale pari a 530 mq) e spazi di pertinenza	1.300 mq
Totale aree di interesse pubblico	6.239 mq










Destinazioni ammesse

Residenza - GF 1

Prescrizioni particolari

- Al fine di garantire il mantenimento della fascia alberata collocata nella parte ovest dell'area di intervento e l'utilizzo pubblico (parco urbano), l'Amministrazione Comunale e il soggetto attuatore concordando nella definizione di un accordo di compensazione ambientale che prevede il trasferimento di una parte della volumetria assegnata all'ambito ACR2, in un'area di proprietà comunale inserita all'interno dell'ambito ACR3, ferma restando la capacità edificatoria assegnata pari a 3.300 mq.
- L'intervento verrà attuato mediante permesso di costruire convenzionato che dovrà interessare le aree dell'ambito ACR2 e il Comparto 1 dell'ambito ACR3 e dovrà prevedere:
 - cessione all'Amministrazione Comunale di due edifici esistenti, con area di pertinenza a verde piantumato, da destinare a funzioni pubbliche. Il recupero e la ristrutturazione dovranno essere definite in coerenza con l'atto di indirizzo adottato con DGC n° 19 del 31/03/2017;
 - cessione all'Amministrazione Comunale delle aree destinate a funzioni pubbliche per complessivi 6.239 mq;
 - cessione in permuta da parte dell'Amministrazione Comunale al soggetto attuatore di un'area edificabile di proprietà del comunale all'interno dell'ambito ACR3 (comparto 1) per una superficie fondiaria massima di 3.300 mq, a compensazione delle aree destinate a funzioni pubbliche cedute in eccesso rispetto al fabbisogno indotto dall'intervento edilizio privato, su cui collocare parte (fino ad un massimo di 1.667 mq e minimo di 1.300 mq) della volumetria complessiva prevista dalla Variante al PGT per l'ambito ACR2 (max 3.300 mq);
 - possibilità di attuare gli interventi edilizi previsti all'interno dell'ambito ACR2 e ACR3 in tempi differiti.
- Per quanto riguarda l'assetto planivolumetrico si suggerisce:
 - la realizzazione degli edifici di minore altezza (2 piani f.t.), lungo il lato est, adiacente all'edificio di interesse pubblico;
 - la realizzazione di una "corte aperta" verso il canale Villoresi, senza edifici con giacitura parallela al canale stesso.
- Dovrà essere predisposta idonea relazione agronomica di analisi e valutazione del patrimonio arboreo esistente e degli interventi previsti, da concordare con l'Amministrazione Comunale. In ogni caso gli interventi previsti, finalizzati a conservare, valorizzare e incrementare la presenza arborea, non potranno diminuire il valore complessivo della presenza arborea sull'area di intervento.
- Dovrà essere adeguatamente salvaguardata e protetta la cappella votiva e gli spazi circostanti, elemento di interesse storico-documentale, posto all'incrocio tra via Milano e via Matteotti.
- La manutenzione delle aree verdi lungo il Canale Villoresi rimarrà, per quanto non garantito dal Consorzio, a carico degli operatori e verrà disciplinata in sede di convenzione urbanistica.
- Vista la vicinanza al Canale Villoresi, si rimanda al Regolamento di Polizia idraulica consortile per le attività ammesse e vietate nella fascia di rispetto.



-  Perimetro dell'area di intervento
-  Area di concentrazione della capacità edificatoria
-  Area di interesse pubblico
-  Edifici recuperati ad uso pubblico
-  Parco urbano
-  Percorsi e collegamenti ciclo-pedonali esistenti
-  Percorsi e collegamenti ciclo-pedonali di progetto
-  Alberature esistenti
-  Ponte ciclo-pedonale

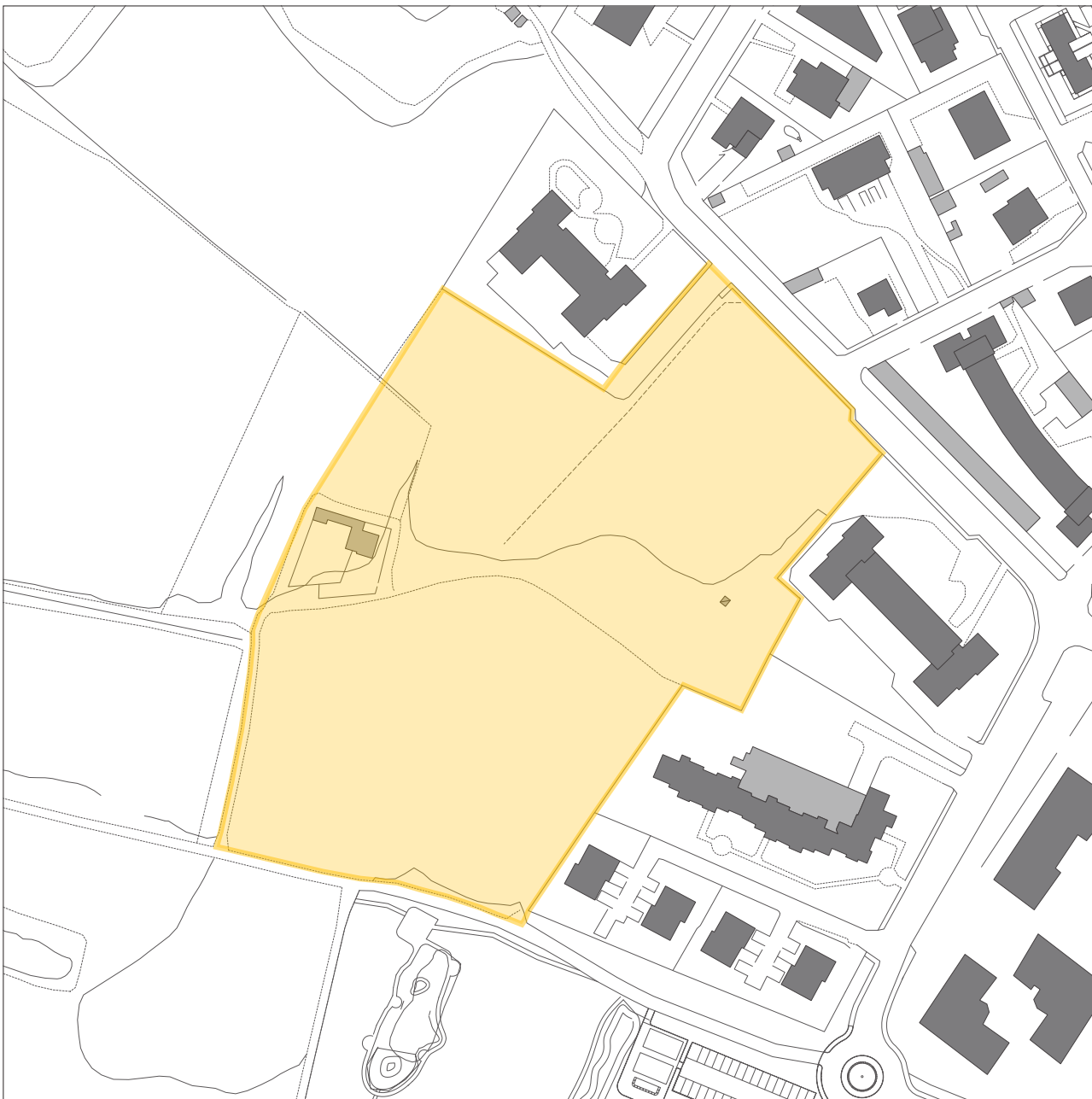


Descrizione dell'area di intervento

L'ambito di intervento si colloca nella parte nord-ovest del territorio comunale, tra via Matteotti e la strada vicinale del Chioso.

Si tratta di un'area libera, al margine del tessuto edificato a destinazione residenziale e già attualmente destinata dallo strumento urbanistico, alla realizzazione di edifici residenziali.

Una parte di queste aree, 11.646 mq per l'esattezza, sono di proprietà pubblica.



Stato di fatto: quantità esistenti

Superficie territoriale

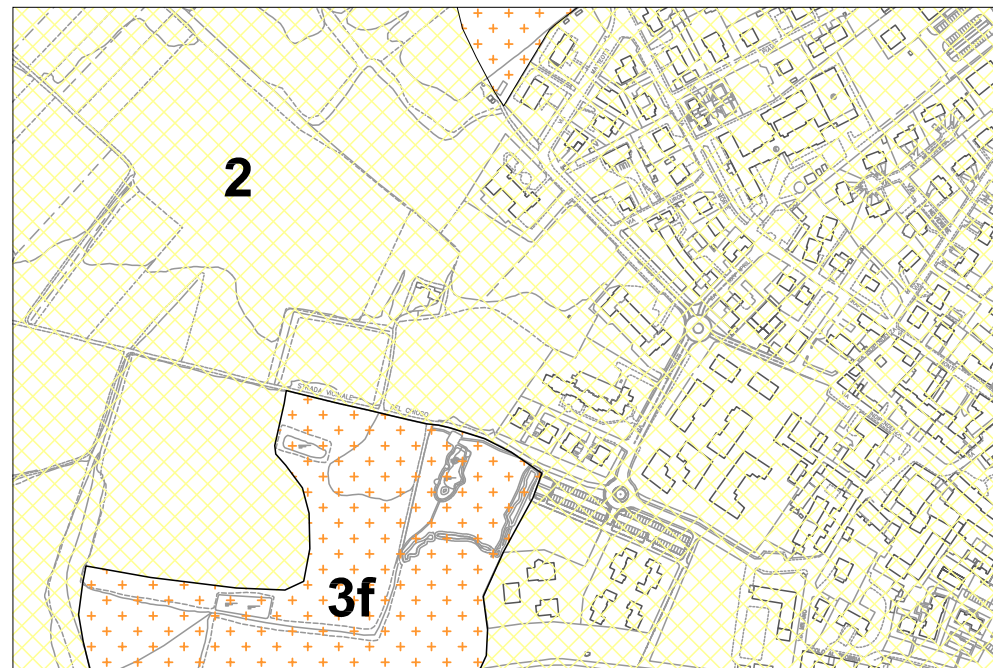
24.175 mq

Destinazione attuale




Agricola e campo giochi

Ambito funzionale da Piano delle Regole:




- Ambito di completamento del tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale (GF1 - GF7.2) e funzioni compatibili (GF4.3 - GF5.1 - GF5.2 - GF5.7 - GF5.9)
- Verde, parcheggi e attrezzature sportive di quartiere



Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso Idropotabile

-  Area di tutela assoluta dei pozzi pubblici - 10 metri di raggio (ai sensi del D.P.R. 236/88 modificato dal d.lgs. 152/1999, 258/2000, d.g.r. 10 aprile 2003 e dall'art.94 del d.lgs. 3 aprile 2006, n.152)
-  Area di rispetto del pozzo pubblico BA04, delimitata tramite criterio idrogeologico - 10 metri di raggio (Aut. Dir. Prov. N° 123 del 08/09/2003)
-  Area di rispetto dei pozzi pubblici - 200 metri di raggio (Ai sensi della D.G.R. 6/15137 del 27 giugno 1996, D.G.R. 10 aprile 2003 e d.lgs. 152 del 3 aprile 2006)

Vincoli di polizia Idraulica

-  Fascia di rispetto dei corsi d'acqua - 10 metri (Ai sensi dell'art. 96, lettera f, del r.d. 25 luglio 1904, n. 523). Per il Rio Vallone, il Torrente Trobbia e il Fosso Valletta valgono le indicazioni riportate nell'art. 24 delle Nda del PTCP vigente, essendo classificati come corsi d'acqua meritevoli di tutela e valorizzazione.
-  Fascia di rispetto dei corsi d'acqua primari gestiti dal Consorzio di Bonifica Est Ticino Villorresi, ai sensi del Regolamento di Gestione della Polizia Idraulica del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villorresi, approvato con D.G.R. 1542 del 06/04/2011 - 10 metri
-  Fascia di rispetto dei corsi d'acqua terziari gestiti dal Consorzio di Bonifica Est Ticino Villorresi, ai sensi del Regolamento di Gestione della Polizia Idraulica del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villorresi, approvato con D.G.R. 1542 del 06/04/2011 - 5 metri

CLASSE DI FATTIBILITÀ 2: FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI

2

Caratteristiche generali

In questa classe sono comprese le zone ove sono state rilevate modeste condizioni limitative all'edificabilità. Aree subpianeggianti, non inondabili, ove le informazioni a disposizione indicano la probabile presenza, singola o associata, di un immediato sottosuolo contraddistinto da caratteristiche geotecniche non ottimali (eterogeneità latero-verticali delle caratteristiche geomeccaniche del substrato di fondazione con locale presenza nell'immediato sottosuolo di orizzonti dotati di scadenti caratteristiche geotecniche; possibilità di rinvenimento di "occhi pollini" a profondità mediamente superiori ai 5m rispetto al piano campagna). Scarse o molto scarse caratteristiche di drenaggio dei terreni superficiali (mediamente entro i primi 8*10 m dal p.c.). La vulnerabilità idrogeologica dell'acquifero superficiale viene valutata medio - bassa; la falda è presente a profondità oscillanti attorno a 20*40 m, a seconda delle condizioni topografiche.

Utilizzo delle aree

E' consentito qualunque tipo di opera edificatoria e/o modifica di destinazione d'uso del suolo, prestando attenzione alle problematiche inerenti la stabilità del complesso terreno-fondazioni.

L'edificabilità può essere attuata con l'adozione di normali accorgimenti costruttivi; si dovranno valutare le tipologie fondazionali più idonee in riferimento al contesto geotecnico evidenziato con puntuali indagini geognostiche.

Interventi e indagini da prevedere

1. Indagini geognostiche a supporto degli interventi edificatori, secondo quanto previsto dal D.M. 14.01.08 e successive C.M.
2. Nelle aree collocate tra la valle del Rio Vallone e il Fosso Valletta, ove sono previsti nuovi insediamenti industriali e/o residenziali, si dovrà necessariamente prevedere che gli scarichi delle acque bianche vengano convogliati direttamente nel Rio Vallone, considerata la particolare situazione di vulnerabilità idraulica in cui versa attualmente il Fosso Valletta
3. Valutazione dell'efficacia del sistema di smaltimento delle acque meteoriche
4. Sono sempre da prevedere opere di regimazione delle acque meteoriche e la predisposizione dei più idonei sistemi di collettamento e/o trattamento delle acque reflue, in ottemperanza al R.R. n°3 del 24/03/06.

Caratteristiche e obiettivi

L'intervento si propone di completare il tessuto edificato residenziale della parte nord-ovest, dando continuità all'edificato preesistente con la realizzazione di edilizia residenziale pubblica e privata. Particolare attenzione dovrà essere posta al corretto inserimento ambientale degli edifici in progetto, alla relazione con le aree libere, a destinazione agricola, che conducono verso il Parco del Rio Vallone e quelle a sud, che conducono verso il canale Villoresi.

Parametri urbanistici di progetto

Superficie territoriale	24.175mq
Superficie fondiaria	16.000 mq
Slp min	12.000 - 12.367 mq
Slp incentivazione	1.200 - 1.237 mq
Slp max	13.200 - 13.604 mq
Volume max	39.600 - 40.812 mc
Altezza max	3 piani abitabili
Rc	30%

Destinazioni ammesse

Residenza privata (GF 1) e Residenza pubblica (GF 7.2), con una quota minima di residenza pubblica pari al 30%

Aree di interesse pubblico

Verde e attività sportive ricreative e per il tempo libero	5.765 mq
Parcheggi	1.170 mq
Viabilità	1.240 mq
Totale aree di interesse pubblico	8.175 mq

Prescrizioni particolari

- I comparti 1 e 2 ospiteranno la capacità edificatoria massima assegnata all'Amministrazione Comunale pari a 7.467 mq di slp, mentre il comparto 2 ospiterà la capacità edificatoria assegnata ai soggetti privati, pari a 4.900 mq di slp.
- Il comparto 1 è destinato all'attuazione della compensazione ambientale e prevede il trasferimento della capacità edificatoria generata dall'ambito ACR2, secondo le modalità indicate nella scheda urbanistica dell'ambito citato, per una slp minima di 1.300 mq e slp massima di 1.667 mq. (Slp totale ACR2 e ACR3 pari a 3.300 mq). Qualora il soggetto attuatore decidesse di realizzare una capacità edificatoria inferiore a quella indicata, si provvederà ad una rideterminazione proporzionale della superficie fondiaria.
- Il comparto 2 ospiterà una capacità edificatoria massima di 10.700 mq di slp (5.800 mq dell'Amministrazione Comunale e 4.900 mq dei soggetti privati) e potrà essere attuato per sub-comparti, anche attraverso permuta reciproche.
- Il comparto 2 è anche destinato all'atterraggio della slp generata da aree esterne al perimetro (ad esempio AR2) e la sua attivazione avverrà secondo modalità e tempi definiti dall'Amministrazione Comunale, in accordo con i proprietari della capacità edificatoria con origine all'esterno del comparto.
- Considerata la vicinanza con le aree del Parco naturalistico "Le Foppe" e del Plis Rio Vallone, particolare attenzione dovrà essere riposta nella progettazione e realizzazione delle aree a verde pubblico e privato.
- Dovrà essere data continuità ai percorsi ciclo-pedonali in progetto anche in relazione ai percorsi esistenti e alle connessioni con il Parco Rio Vallone.
- La manutenzione delle aree di interesse pubblico sarà a cura degli operatori e verrà disciplinata in sede di convenzione urbanistica.



- Perimetro dell'area di intervento
- Perimetro comparto d'attuazione
- Area di concentrazione della capacità edificatoria
- Area di interesse pubblico
- Verde urbano sportivo e di fruizione
- Viabilità principale
- P Parcheggi
- Percorsi e collegamenti ciclo-pedonali esistenti
- Percorsi e collegamenti ciclo-pedonali di progetto
- Filari alberati di progetto

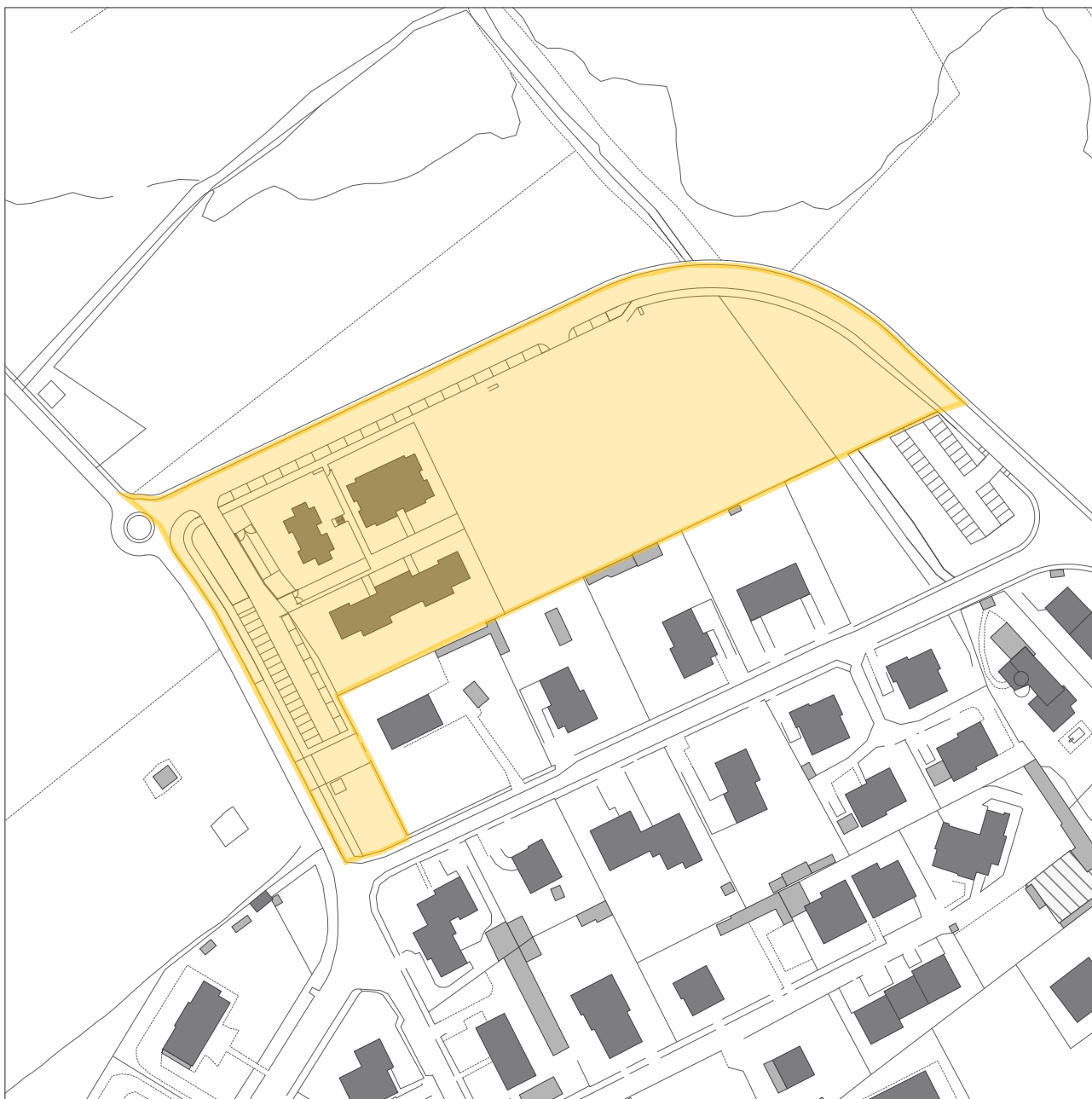


Descrizione dell'area di intervento

L'ambito di intervento si colloca nella parte nord-ovest del territorio comunale, tra via XXV Aprile e via della Fonda.

Si tratta di un'area al margine del tessuto edificato a destinazione residenziale e già attualmente destinata dallo strumento urbanistico, alla realizzazione di edifici residenziali.

Una porzione dell'ambito, per l'esattezza il comparto 1, risulta già edificato.



Stato di fatto: quantità esistenti

Superficie territoriale

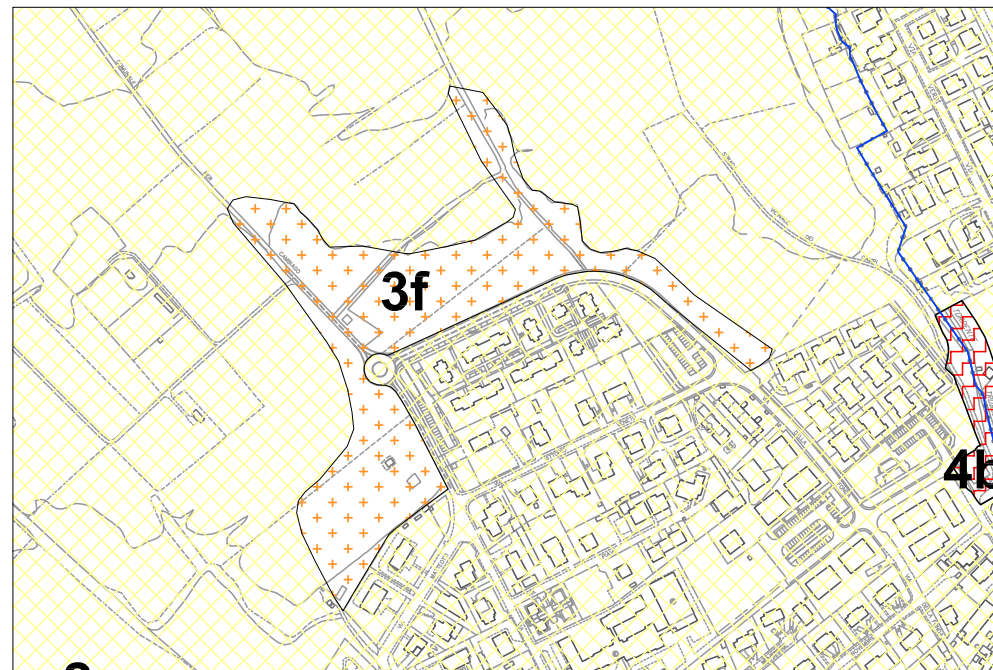
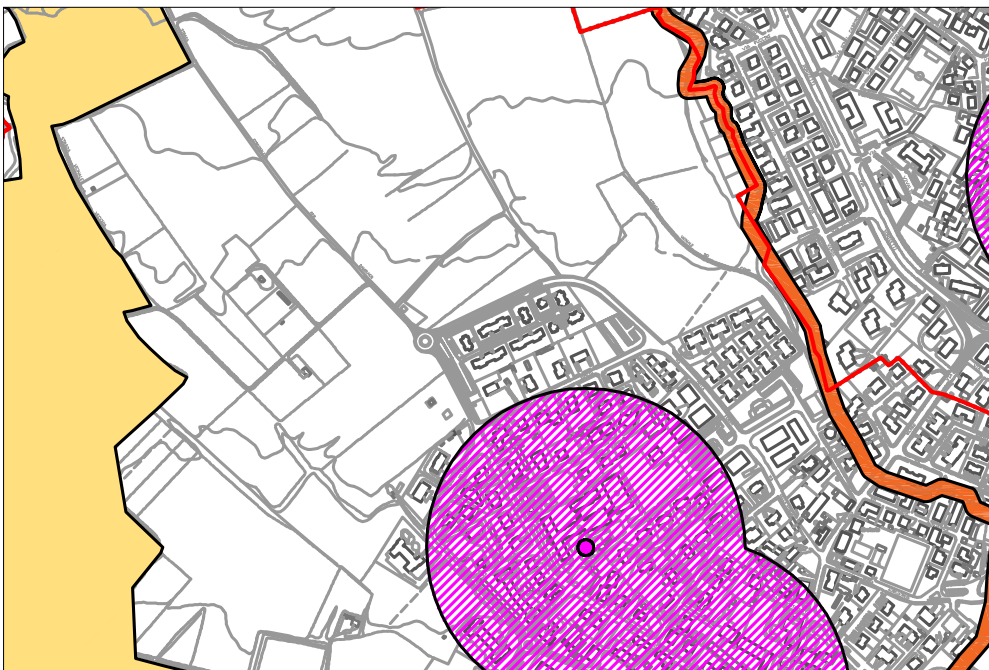
18.106,5 mq

Destinazione attuale




Ambito di completamento residenziale

Ambito funzionale da Piano delle Regole:




- Ambito di completamento del tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale (GF1) e funzioni compatibili (GF4.3 - GF5.1 - GF5.2 - GF5.7 - GF5.9)
- Verde e parcheggi



Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso Idropotabile

-  Area di tutela assoluta dei pozzi pubblici - 10 metri di raggio (ai sensi del D.P.R. 236/88 modificato dal d.lgs. 152/1999, 258/2000, d.g.r. 10 aprile 2003 e dall'art.94 del d.lgs. 3 aprile 2006, n.152)
-  Area di rispetto del pozzo pubblico BA04, delimitata tramite criterio idrogeologico - 10 metri di raggio (Aut. Dir. Prov. N° 123 del 08/09/2003)
-  Area di rispetto dei pozzi pubblici - 200 metri di raggio (Ai sensi della D.G.R. 6/15137 del 27 giugno 1996, D.G.R. 10 aprile 2003 e d.lgs. 152 del 3 aprile 2006)

Vincoli di polizia Idraulica

-  Fascia di rispetto dei corsi d'acqua - 10 metri (Ai sensi dell'art. 96, lettera f, del r.d. 25 luglio 1904, n. 523). Per il Rio Vallone, il Torrente Trobbia e il Fosso Valletta valgono le indicazioni riportate nell'art. 24 delle NdA del PTCP vigente, essendo classificati come corsi d'acqua meritevoli di tutela e valorizzazione.
-  Fascia di rispetto dei corsi d'acqua primari gestiti dal Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi, ai sensi del Regolamento di Gestione della Polizia Idraulica del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi, approvato con D.G.R. 1542 del 06/04/2011 - 10 metri
-  Fascia di rispetto dei corsi d'acqua terziari gestiti dal Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi, ai sensi del Regolamento di Gestione della Polizia Idraulica del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi, approvato con D.G.R. 1542 del 06/04/2011 - 5 metri

CLASSE DI FATTIBILITÀ 2: FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI

2

Caratteristiche generali

In questa classe sono comprese le zone ove sono state rilevate modeste condizioni limitative all'edificabilità. Aree subpianeggianti, non inondabili, ove le informazioni a disposizione indicano la probabile presenza, singola o associata, di un immediato sottosuolo contraddistinto da caratteristiche geotecniche non ottimali (eterogeneità latero-verticali delle caratteristiche geomeccaniche del substrato di fondazione con locale presenza nell'immediato sottosuolo di orizzonti dotati di scadenti caratteristiche geotecniche; possibilità di rinvenimento di "occhi pollini" a profondità mediamente superiori ai 5m rispetto al piano campagna). Scarse o molto scarse caratteristiche di drenaggio dei terreni superficiali (mediamente entro i primi 8*10 m dal p.c.). La vulnerabilità idrogeologica dell'acquifero superficiale viene valutata medio - bassa; la falda è presente a profondità oscillanti attorno a 20*40 m, a seconda delle condizioni topografiche.

Utilizzo delle aree

E' consentito qualunque tipo di opera edificatoria e/o modifica di destinazione d'uso del suolo, prestando attenzione alle problematiche inerenti la stabilità del complesso terreno-fondazioni.

L'edificabilità può essere attuata con l'adozione di normali accorgimenti costruttivi; si dovranno valutare le tipologie fondazionali più idonee in riferimento al contesto geotecnico evidenziato con puntuali indagini geognostiche.

Interventi e indagini da prevedere

1. Indagini geognostiche a supporto degli interventi edificatori, secondo quanto previsto dal D.M. 14.01.08 e successive C.M.
2. Nelle aree collocate tra la valle del Rio Vallone e il Fosso Valletta, ove sono previsti nuovi insediamenti industriali e/o residenziali, si dovrà necessariamente prevedere che gli scarichi delle acque bianche vengano convogliati direttamente nel Rio Vallone, considerata la particolare situazione di vulnerabilità idraulica in cui versa attualmente il Fosso Valletta
3. Valutazione dell'efficacia del sistema di smaltimento delle acque meteoriche
4. Sono sempre da prevedere opere di regimazione delle acque meteoriche e la predisposizione dei più idonei sistemi di collettamento e/o trattamento delle acque reflue, in ottemperanza al R.R. n°3 del 24/03/06.

Caratteristiche e obiettivi

L'intervento si propone di completare il tessuto edificato residenziale dando continuità all'edificato preesistente con la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale privata. Particolare attenzione dovrà essere riservata alla tipologia architettonica del progetto, anche in considerazione di quanto fino ad oggi realizzato nella parte edificata del comparto.

Parametri urbanistici di progetto

Superficie territoriale	18.106,46 mq
Superficie fondiaria	10.893,65 mq
Slp max	5.620 mq (slp realizzata 1.437 mq - comparto 1; slp da realizzare 4.183 mq - comparto 2)
Volume max	16.860 mc
Altezza max	3 piani fuori terra, di cui ultimo mansardato
Rc	30%

Destinazioni ammesse

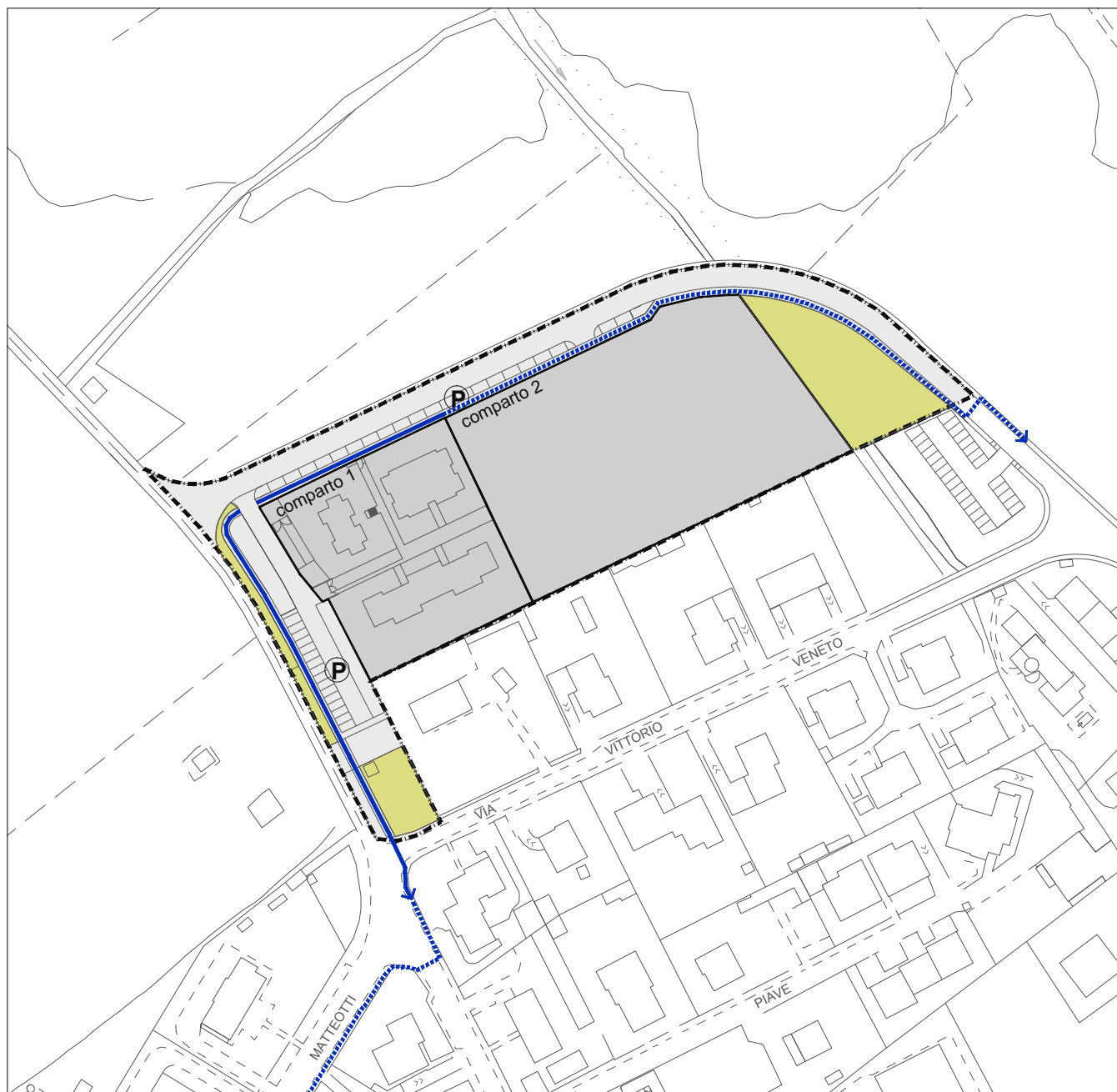
Residenza privata (GF 1)

Aree di interesse pubblico

Aree già individuate e cedute all'Amministrazione Comunale pari a 7.212,81 mq.

Prescrizioni particolari

- L'intervento verrà attuato mediante Permesso di Costruire Convenzionato.
- Le opere di urbanizzazione dovranno prevedere la realizzazione dell'attraversamento protetto previsto al limite sud-ovest dell'intervento.
- Sulla base dei percorsi ciclo-pedonali esistenti, dovrà essere garantita la continuità funzionale e dimensionale con quelli di progetto.
- In sede di definizione dei contenuti progettuali degli interventi del comparto 2, dovrà essere predisposto apposito progetto in merito alla raccolta e smaltimento delle acque meteoriche (determinazione della quantità di acqua da smaltire e modalità di smaltimento) e, in particolare di quelle provenienti dalle aree agricole adiacenti alle aree di intervento, rispettando le indicazioni degli enti sovrallocali e la normativa vigente. In sede di convenzione verranno inseriti gli obblighi di realizzazione degli interventi previsti a carico del soggetto attuatore.



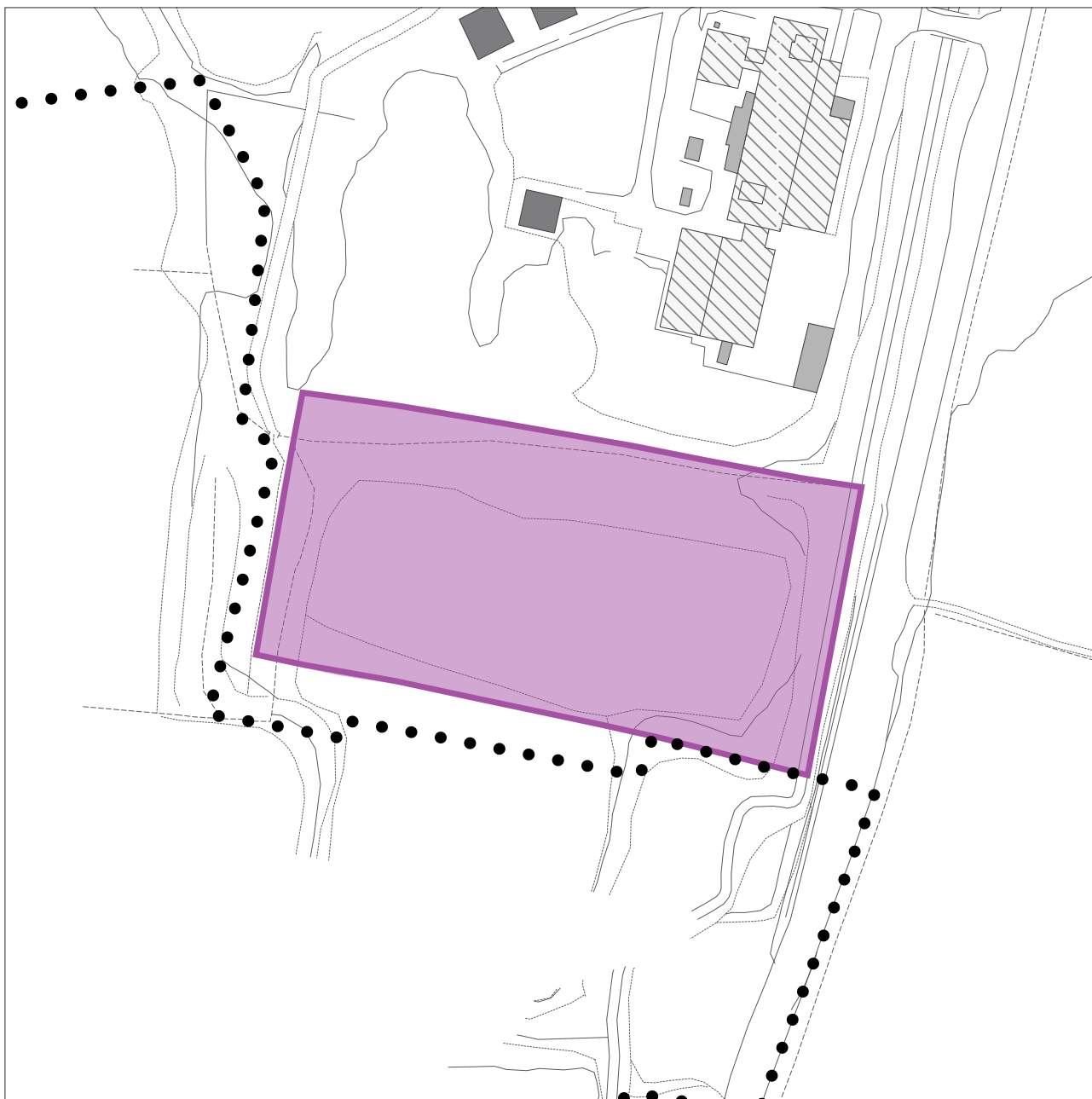
- Perimetro dell'area di intervento
- Perimetro comparto d'attuazione
- Area di concentrazione della capacità edificatoria
- Area di interesse pubblico
- Verde urbano sportivo e di fruizione
- (P) Parcheggi
- ← Percorsi e collegamenti ciclo-pedonali esistenti
- ← Percorsi e collegamenti ciclo-pedonali di progetto



Descrizione dell'area di intervento

L'ambito di intervento si colloca nella parte sud del territorio comunale, al confine con Gessate, delimitato ad est dalla SP Villa Fornaci - Trezzo, a nord da un'area produttiva, ad ovest e a sud dalle aree inserite all'interno del Parco Rio Vallone.

L'area è destinata dall'attuale piano all'insediamento di attività produttive e artigianali, in ampliamento e in continuità con le attività esistenti.



Stato di fatto: quantità esistenti

Superficie territoriale

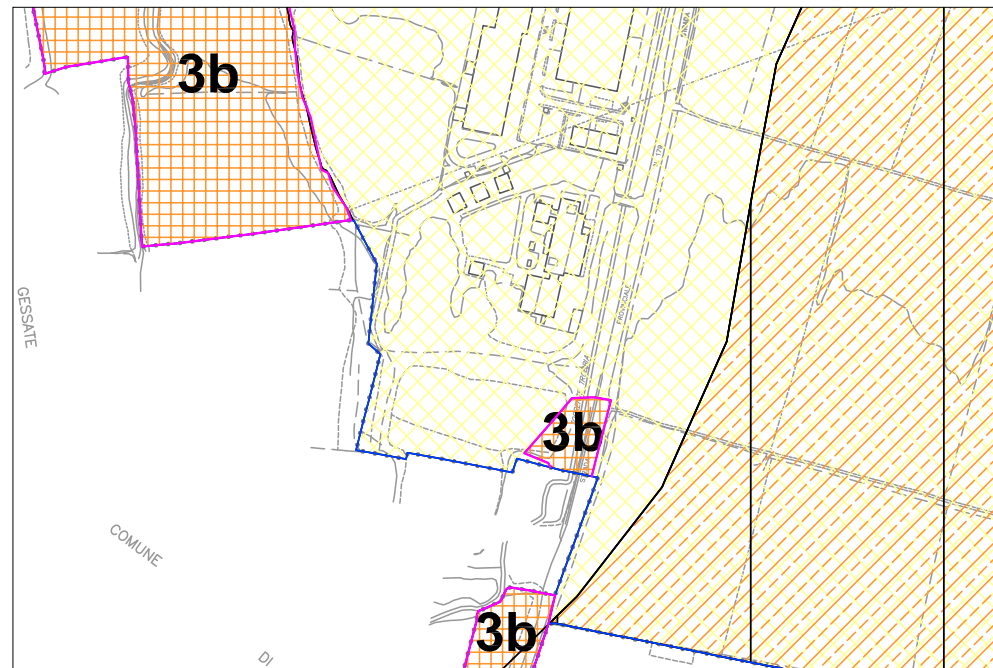
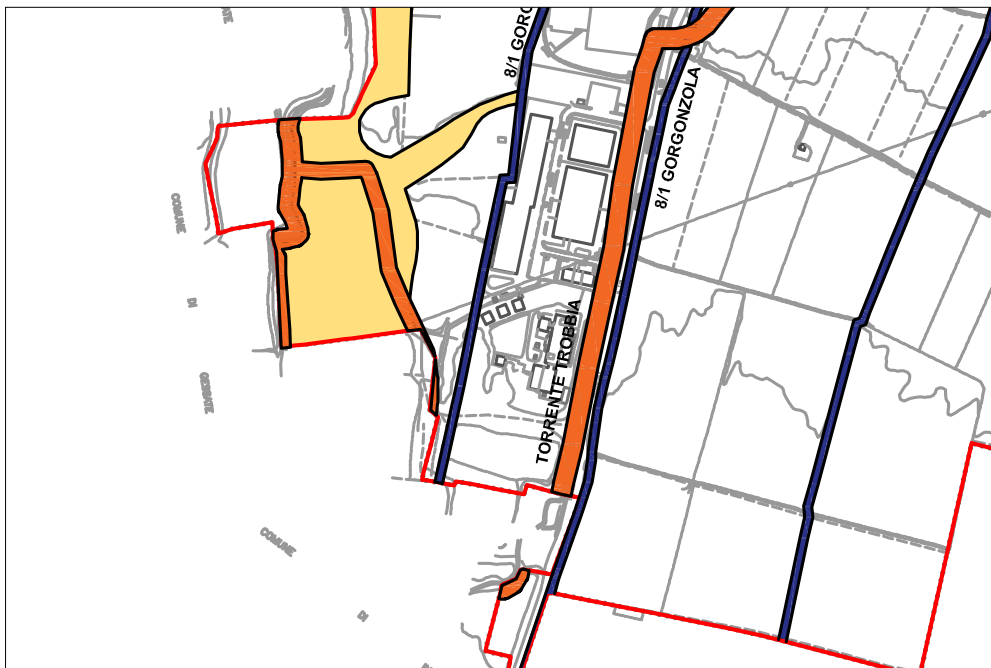
12.903 mq

Destinazione attuale




Area libera

Ambito funzionale da Piano delle Regole:




- Ambito delle attività produttive consolidate (DP)



Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso Idropotabile

-  Area di tutela assoluta dei pozzi pubblici - 10 metri di raggio (ai sensi del D.P.R. 236/88 modificato dal d.lgs. 152/1999, 258/2000, d.g.r. 10 aprile 2003 e dall'art.94 del d.lgs. 3 aprile 2006, n.152)
-  Area di rispetto del pozzo pubblico BA04, delimitata tramite criterio idrogeologico - 10 metri di raggio (Aut. Dir. Prov. N° 123 del 08/09/2003)
-  Area di rispetto dei pozzi pubblici - 200 metri di raggio (Ai sensi della D.G.R. 6/15137 del 27 giugno 1996, D.G.R. 10 aprile 2003 e d.lgs. 152 del 3 aprile 2006)

Vincoli di polizia Idraulica

-  Fascia di rispetto dei corsi d'acqua - 10 metri (Ai sensi dell'art. 96, lettera f, del r.d. 25 luglio 1904, n. 523). Per il Rio Vallone, il Torrente Trobbia e il Fosso Valletta valgono le indicazioni riportate nell'art. 24 delle NdA del PTCP vigente, essendo classificati come corsi d'acqua meritevoli di tutela e valorizzazione.
-  Fascia di rispetto dei corsi d'acqua primari gestiti dal Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi, ai sensi del Regolamento di Gestione della Polizia Idraulica del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi, approvato con D.G.R. 1542 del 06/04/2011 - 10 metri
-  Fascia di rispetto dei corsi d'acqua terziari gestiti dal Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi, ai sensi del Regolamento di Gestione della Polizia Idraulica del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi, approvato con D.G.R. 1542 del 06/04/2011 - 5 metri

CLASSE DI FATTIBILITÀ 2: FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI



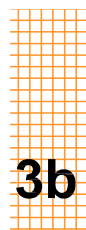
2

Caratteristiche generali

In questa classe sono comprese le zone ove sono state rilevate modeste condizioni limitative all'edificabilità. Aree subpianeggianti, non inondabili, ove le informazioni a disposizione indicano la probabile presenza, singola o associata, di un immediato sottosuolo contraddistinto da caratteristiche geotecniche non ottimali (eterogeneità latero-verticali delle caratteristiche geomeccaniche del substrato di fondazione con locale presenza nell'immediato sottosuolo di orizzonti dotati di scadenti caratteristiche geotecniche; possibilità di rinvenimento di "occhi pollini" a profondità mediamente superiori ai 5m rispetto al piano campagna). Scarse o molto scarse caratteristiche di drenaggio dei terreni superficiali (mediamente entro i primi 8+10 m dal p.c.). La vulnerabilità idrogeologica dell'acquifero superficiale viene valutata medio - bassa; la falda è presente a profondità oscillanti attorno a 20+40 m, a seconda delle condizioni topografiche.

Utilizzo delle aree

E' consentito qualunque tipo di opera edificatoria e/o modifica di destinazione d'uso del suolo, prestando attenzione alle problematiche inerenti la stabilità del complesso terreno-fondazioni. L'edificabilità può essere attuata con l'adozione di normali accorgimenti costruttivi; si dovranno valutare le tipologie fondazionali più idonee in riferimento al contesto geotecnico evidenziato con puntuali indagini geognostiche.



3b

SOTTOCLASSE 3b

Caratteristiche generali

Aree soggette ad esondazione dei corsi d'acqua, in corrispondenza degli episodi meteorici molto intensi legati agli ultimi e frequenti episodi alluvionali. Le aree interessate sono caratterizzate da valori di velocità e altezze d'acqua generalmente moderate, tali da non pregiudicare l'incolumità delle persone, la funzionalità degli edifici e infrastrutture.

Utilizzo delle aree

Pur non escludendone la possibilità si sconsiglia l'edificazione nelle aree in esame, soprattutto in relazione ad insediamenti di tipo residenziale e/o industriale. I piani di pavimento finito dovranno essere compatibili con i livelli delle piene di riferimento, da determinare con elaborazioni analitiche di dettaglio. Sono vietati gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi prevedano un pari aumento della capacità di invaso in area idraulicamente equivalente.

Caratteristiche e obiettivi

L'intervento si propone di arricchire la presenza di attività economiche sul territorio comunale, inserendo un'attività di qualità legata al terziario/direzionale, alla ricerca e all'innovazione, consolidando la presenza di una realtà produttiva importante. Particolare attenzione dovrà essere riposta alla fase di progettazione e di inserimento ambientale degli edifici, sia per quanto riguarda l'immagine complessiva, sia per quanto riguarda la vicinanza con il territorio inserito all'interno del Parco Rio Vallone.

Parametri urbanistici di progetto

Superficie territoriale	12.903 mq
Superficie fondiaria	12.903 mq
Slp min	10.300 mq
Slp incentivazione	1.030 mq
Slp max	11.330 mq
Altezza max	13,50 mt
Rc	40%

Destinazioni ammesse

Terziario, laboratori e ricerca - GF 4.2 - GF 4.3

Industria e artigianato - GF 3.1

max 700 mq GF 1 (solo ed esclusivamente qualora l'intera slp venga realizzata per le destinazioni GF 4.2 e GF 4.3, per il personale impiegato all'interno dell'area di intervento e non realizzabili in edifici autonomi ma integrati con la destinazione principale)







Aree di interesse pubblico

La dotazione di aree di interesse pubblico, da quantificare in relazione alle destinazioni che verranno realizzate, verrà garantita attraverso la monetizzazione, totale o parziale, delle quantità di aree di interesse pubblico, secondo le indicazioni di cui all'art. 6, comma 1 del Piano dei Servizi.

Prescrizioni particolari

- Particolare attenzione dovrà essere posta al disegno ed alla sistemazione delle aree contigue al Parco Rio Vallone, lungo il lato ovest e sud.
- L'intervento dovrà caratterizzarsi per l'applicazione dei principi di bioarchitettura e sostenibilità dell'intervento (risparmio energetico, risparmio nel consumo d'acqua, autosufficienza energetica, ecc...).
- Per quanto riguarda l'accesso all'area si evidenzia la necessità di utilizzare gli innesti esistenti sulla SP Villa Fornaci - Trezzo sull'Adda, previa acquisizione di parere della Provincia.
- Considerato che parte delle aree ricadono in aree di esondazione della roggia Trobbia, dovrà essere verificata la compatibilità degli interventi rispetto a quanto indicato dalle norme del PGRA.



-  Perimetro dell'area di intervento
-  Area di concentrazione della capacità edificatoria
-  Verde privato
-  Fascia di mitigazione ambientale
-  Filari alberati
-  Parcheggi



Descrizione dell'area di intervento

L'ambito di intervento interessa un'area edificata, collocata lungo via Risorgimento, delimitata a nord dal canale Villoresi, ad ovest da edifici residenziali, a sud dall'ambito di completamento residenziale previsto dal piano e ad est dal tracciato di via Risorgimento.

L'area è destinata dall'attuale piano all'insediamento di attività produttive e artigianali, che occupano la maggior parte dell'area, ma costituiscono anche elemento di non piena compatibilità e coerenza con il tessuto residenziale e con la vicinanza al canale Villoresi.



Stato di fatto: quantità esistenti

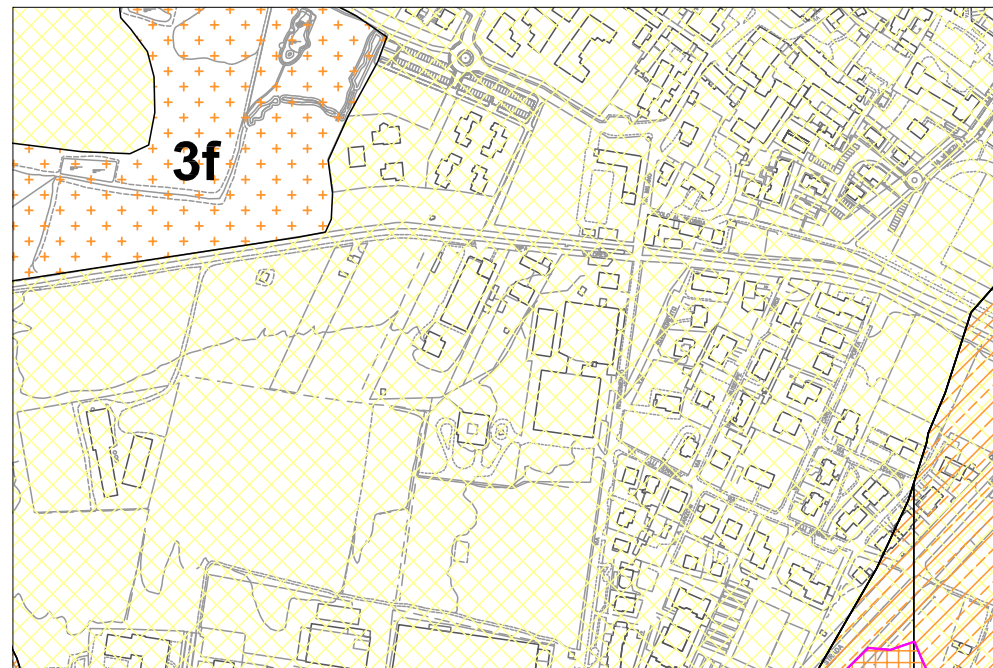
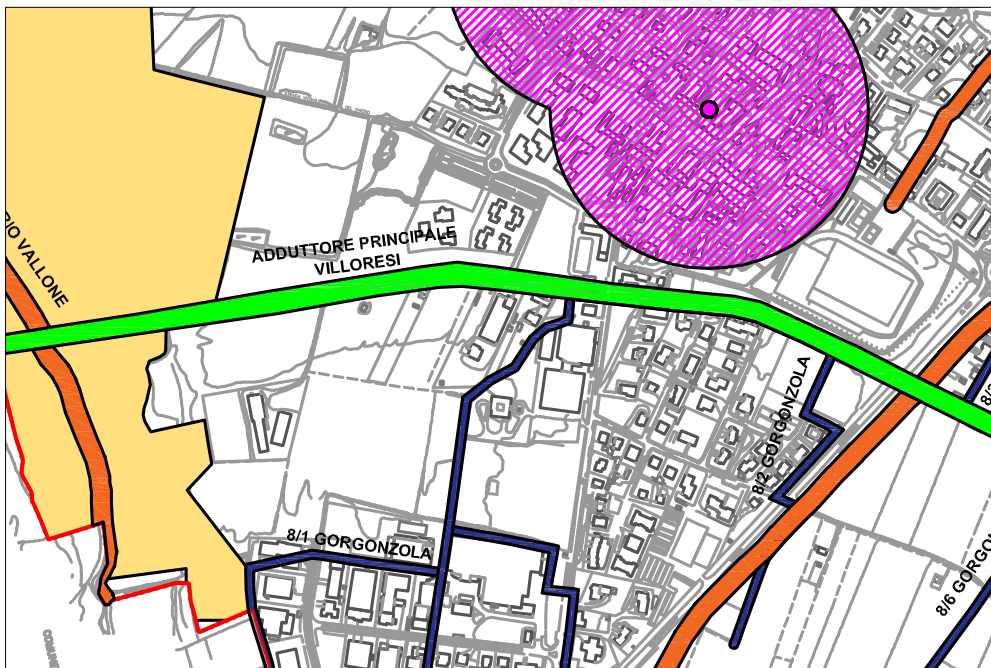
Superficie territoriale		17.403 mq
Superficie coperta		6.238 mq
Residenza	680 mq	
Produttivo	5.558 mq	
Superficie lorda di pavimento		6.192 mq
Residenza	750 mq	
Produttivo	5.442 mq	

Destinazione attuale




Attività produttiva e residenza di pertinenza

Ambito funzionale da Piano delle Regole:




- Ambito delle attività produttive consolidate (DP)



Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile

-  Area di tutela assoluta dei pozzi pubblici - 10 metri di raggio (ai sensi del D.P.R. 236/88 modificato dal d.lgs. 152/1999, 258/2000, d.g.r. 10 aprile 2003 e dall'art.94 del d.lgs. 3 aprile 2006, n.152)
-  Area di rispetto del pozzo pubblico BA04, delimitata tramite criterio idrogeologico - 10 metri di raggio (Aut. Dir. Prov. N° 123 del 08/09/2003)
-  Area di rispetto dei pozzi pubblici - 200 metri di raggio (Ai sensi della D.G.R. 6/15137 del 27 giugno 1996, D.G.R. 10 aprile 2003 e d.lgs. 152 del 3 aprile 2006)

Vincoli di polizia idraulica

-  Fascia di rispetto dei corsi d'acqua - 10 metri (Ai sensi dell'art. 96, lettera f, del r.d. 25 luglio 1904, n. 523). Per il Rio Vallone, il Torrente Trobbia e il Fosso Valletta valgono le indicazioni riportate nell'art. 24 delle Nda del PTCP vigente, essendo classificati come corsi d'acqua meritevoli di tutela e valorizzazione.
-  Fascia di rispetto dei corsi d'acqua primari gestiti dal Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi, ai sensi del Regolamento di Gestione della Polizia Idraulica del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi, approvato con D.G.R. 1542 del 06/04/2011 - 10 metri
-  Fascia di rispetto dei corsi d'acqua terziari gestiti dal Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi, ai sensi del Regolamento di Gestione della Polizia Idraulica del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi, approvato con D.G.R. 1542 del 06/04/2011 - 5 metri

CLASSE DI FATTIBILITÀ 2: FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI

2

Caratteristiche generali

In questa classe sono comprese le zone ove sono state rilevate modeste condizioni limitative all'edificabilità. Aree subpianeggianti, non inondabili, ove le informazioni a disposizione indicano la probabile presenza, singola o associata, di un immediato sottosuolo contraddistinto da caratteristiche geotecniche non ottimali (eterogeneità latero-verticali delle caratteristiche geomeccaniche del substrato di fondazione con locale presenza nell'immediato sottosuolo di orizzonti dotati di scadenti caratteristiche geotecniche; possibilità di rinvenimento di "occhi pollini" a profondità mediamente superiori ai 5m rispetto al piano campagna). Scarse o molto scarse caratteristiche di drenaggio dei terreni superficiali (mediamente entro i primi 8*10 m dal p.c.). La vulnerabilità idrogeologica dell'acquifero superficiale viene valutata medio - bassa; la falda è presente a profondità oscillanti attorno a 20*40 m, a seconda delle condizioni topografiche.

Utilizzo delle aree

E' consentito qualunque tipo di opera edificatoria e/o modifica di destinazione d'uso del suolo, prestando attenzione alle problematiche inerenti la stabilità del complesso terreno-fondazioni.

L'edificabilità può essere attuata con l'adozione di normali accorgimenti costruttivi; si dovranno valutare le tipologie fondazionali più idonee in riferimento al contesto geotecnico evidenziato con puntuali indagini geognostiche.

Interventi e indagini da prevedere

1. Indagini geognostiche a supporto degli interventi edificatori, secondo quanto previsto dal D.M. 14.01.08 e successive C.M.
2. Nelle aree collocate tra la valle del Rio Vallone e il Fosso Valletta, ove sono previsti nuovi insediamenti industriali e/o residenziali, si dovrà necessariamente prevedere che gli scarichi delle acque bianche vengano convogliati direttamente nel Rio Vallone, considerata la particolare situazione di vulnerabilità idraulica in cui versa attualmente il Fosso Valletta
3. Valutazione dell'efficacia del sistema di smaltimento delle acque meteoriche
4. Sono sempre da prevedere opere di regimazione delle acque meteoriche e la predisposizione dei più idonei sistemi di collettamento e/o trattamento delle acque reflue, in ottemperanza al R.R. n°3 del 24/03/06.

Caratteristiche e obiettivi

L'intervento, unitamente all'ambito di completamento ACR_1, si propone di riqualificare e trasformare a destinazione residenziale l'intero lato ovest di via Risorgimento, inserendo funzioni più coerenti e compatibili con il tessuto edilizio esistente e riqualificando l'accesso al centro storico da sud.

Un ruolo particolare verrà svolto dalle aree a verde che costituiscono elemento ambientale di fruizione urbana lungo via Risorgimento, ed elemento di mitigazione e di protezione lungo il lato ovest, contiguo ad aree che ospiteranno attività produttive e artigianali.

Parametri urbanistici di progetto

Superficie territoriale	17.403 mq
Superficie fondiaria	11.703 mq
Slp min	7.816 mq
Slp incentivazione	782 mq
Slp max	8.598 mq
Volume max	25.794 mc
Altezza max	10,50 mt
Rc	30%

Destinazioni ammesse

Residenza - GF 1, max 10% Residenza convenzionata - GF 7.2;
max 10% funzioni compatibili - GF 4.3 - GF 5.1 - GF 5.7 - GF 5.9

Aree di interesse pubblico

Verde	5.000 mq
Parcheggi	700 mq
Totale aree di interesse pubblico	5.700 mq

Prescrizioni particolari

- Il piano urbanistico attuativo dovrà perseguire il miglior obiettivo di salvaguardia, all'interno del sistema insediativo, della compatibilità tra funzioni diverse, con particolare attenzione alla qualità della vita nelle zone residenziali.
- Qualora non dismessa, in sede di elaborazione del piano attuativo, dovranno essere rispettate le distanze minime da allevamenti di bestiame, così come previsto dalle "Linee guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" di cui alla DDG 29 dicembre 2005, n° 20109.
- In sede di elaborazione del piano urbanistico attuativo dovrà essere previsto un adeguato studio finalizzato a definire le condizioni, attuali e future, del clima acustico dell'ambito di intervento, considerando le prescrizioni di piano per le aree circostanti.
- L'intervento di riqualificazione potrà prevedere il mantenimento degli edifici residenziali, la cui capacità edificatoria dovrà essere sottratta da quella complessiva assegnata all'ambito.
- Lungo il lato ovest dovrà essere previsto, in coordinamento con l'ambito ATU_2, una fascia di mitigazione ambientale di almeno 20 metri di profondità, 10 per ciascun ambito, a protezione dagli insediamenti produttivi e artigianali previsti nell'ambito ATU_2.
- La sistemazione delle aree di interesse pubblico dovrà essere coerente con quella dell'ambito ACR_1, con l'obiettivo di creare un sistema lineare a verde attrezzato lungo via Risorgimento.
- Dovrà essere garantita la continuità del percorso pedonale lungo l'intero fronte est (via Risorgimento).
- L'ambito di intervento è assoggettato alla corresponsione di un contributo extra oneri aggiuntivo pari a 12 € per ciascun metro cubo realizzabile al fine di dare attuazione alle previsioni di piano per perseguire l'interesse pubblico generale e uno sviluppo equilibrato del territorio.
- Vista la vicinanza al Canale Villorese, si rimanda al Regolamento di Polizia idraulica consortile per le attività ammesse e vietate nella fascia di rispetto.



- Perimetro dell'area di intervento
- Area di concentrazione della capacità edificatoria
- Edifici a destinazione residenziale, con possibilità di recupero/ristrutturazione
- Verde urbano attrezzato
- Fascia di mitigazione ambientale
- Filari alberati esistenti
- Filari alberati in progetto
- Percorsi e collegamenti ciclo-pedonali esistenti
- Percorsi e collegamenti ciclo-pedonali di progetto