



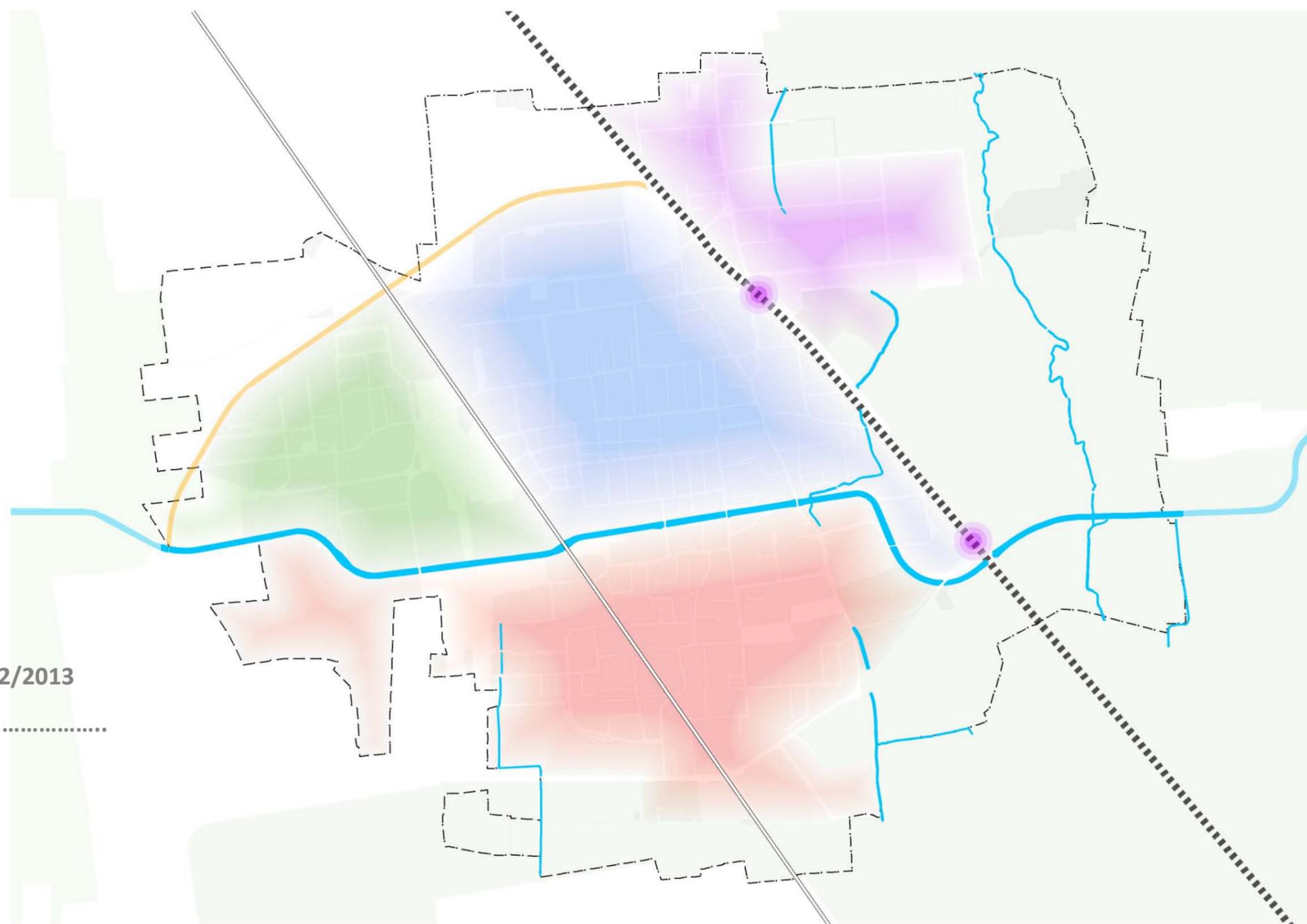
Comune di Garbagnate Milanese
Provincia di Milano

Piano di Governo del Territorio [PGT]

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO
ALLEGATO AGLI INDIRIZZI NORMATIVI - SCHEDE NORMA

Aggiornamento
Giugno 2014

Adottato con delibera C.C. n. 62 del 30/12/2013
Approvato con delibera C.C. n. del



SINDACO

Pier Mauro Pioli

SEGRETARIO GENERALE

Dott. Vincenzo Marchianò

RESPONSABILE SETTORE TECNICO

Arch. Monica Brambilla

Il presente documento è stato realizzato dal **Centro Studi PIM** (CON_15_12_ELA_TE04) su incarico del Comune di Garbagnate Milanese.

Il gruppo di lavoro che ha curato la realizzazione del testo è composto da:

Centro Studi PIM (Documento di Piano, Piano delle Regole)

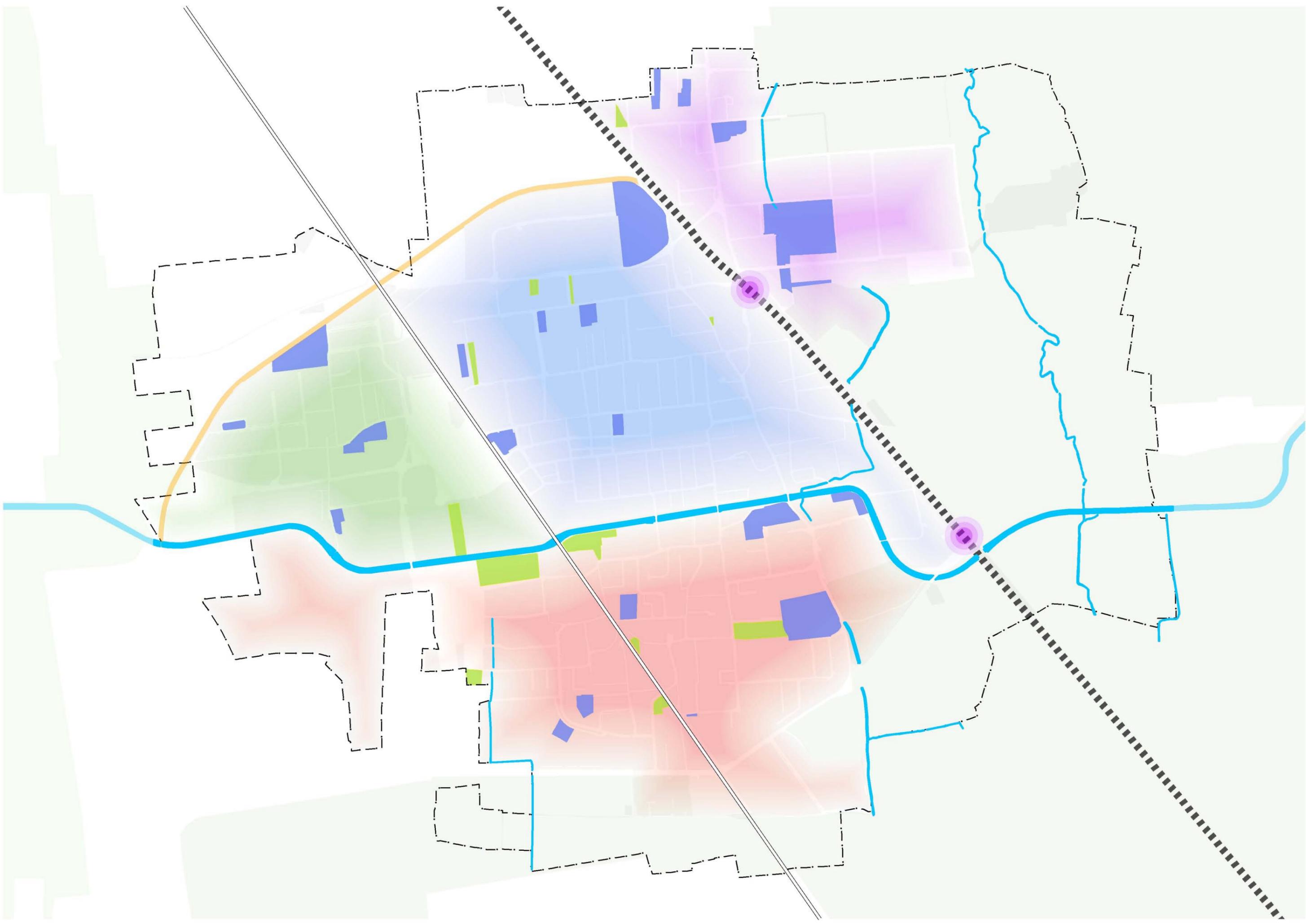
Dott. Franco Sacchi (Direttore Responsabile), arch. Cristina Alinovi (capo progetto), arch. Dario Corvi, arch. Pietro Lembi (staff pim)

Comune di Garbagnate Milanese (Piano dei Servizi):

arch. Monica Brambilla, arch. Sabrina Bonato, arch. Luca Rossi

Poliedra, Politecnico di Milano (Valutazione Ambientale Strategica)

dott.ssa Elena Girola, dott. Valerio Paruscio



Ambiti di Trasformazione

Ambito	St	Destinazione d'uso principale	Indici e parametri				Incremento volumetrico*				Totale		
			Indice territoriale	Slp	Abitanti teorici	Dotazione servizi	Indice territoriale	Slp	Abitanti teorici	Dotazione servizi	Slp massima	Abitanti teorici	Dotazione di servizi
	mq		mq/mq	mq	n.	mq.	mq/mq	mq	n.	mq	mq	n.	mq

Ambiti di Riqualificazione urbana

AT.R 1		3.900	Residenza	0,40	1.560	39	1.365	0,10	390	10	341	1.950	49	1.706
AT.R 2	a	23.600	Residenza	0,40	9.440	236	8.260	0,10	2.360	59	2.065	11.800	295	10.325
	b	29.800	Produttivo	0,80	23.840	-	5.960	0,10	2.980	-	-	26.820	-	5.960
	c	5.150	Residenza	0,40	2.060	52	1.803	0,10	515	13	451	2.575	64	2.253
AT.R 3		5.000	Residenza	0,40	2.000	50	1.750	0,10	500	13	438	2.500	63	2.188
AT.R 4	da perequare	2.350	-	0,40	940	-	-	0,10	235	-	-	1.175	-	-
AT.R 5		3.350	Residenza	0,40	1.340	34	1.173	0,10	335	8	293	1.675	42	1.466
AT.R 6		6.600	Commercio	0,50	3.300	-	3.300	0,10	660	-	660	3.960	-	3.960
AT.R 7	a	14.850	Residenza	0,40	5.940	149	5.198	0,10	1.485	37	1.299	7.425	186	6.497
	b	300		Slp esistente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
AT.R 8		3.250	Residenza	0,40	1.300	33	1.138	0,10	325	8	284	1.625	41	1.422
AT.R 9		16.500	Residenza	0,40	6.600	165	5.775	0,10	1.650	41	1.444	8.250	206	7.219
AT.R 10	a	5.250	Produttivo	0,80	4.200	-	1.050	0,10	525	-	-	4.725	-	1.050
	b	7.050		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	c	2.400		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
AT.R 11		18.700	Ricettivo	0,40	4.870	-	4.870	0,10	1.000	-	1.000	5.870	-	5.870
				148.050	67.390	756	41.640		12.960	189	8.275	80.350	945	49.915

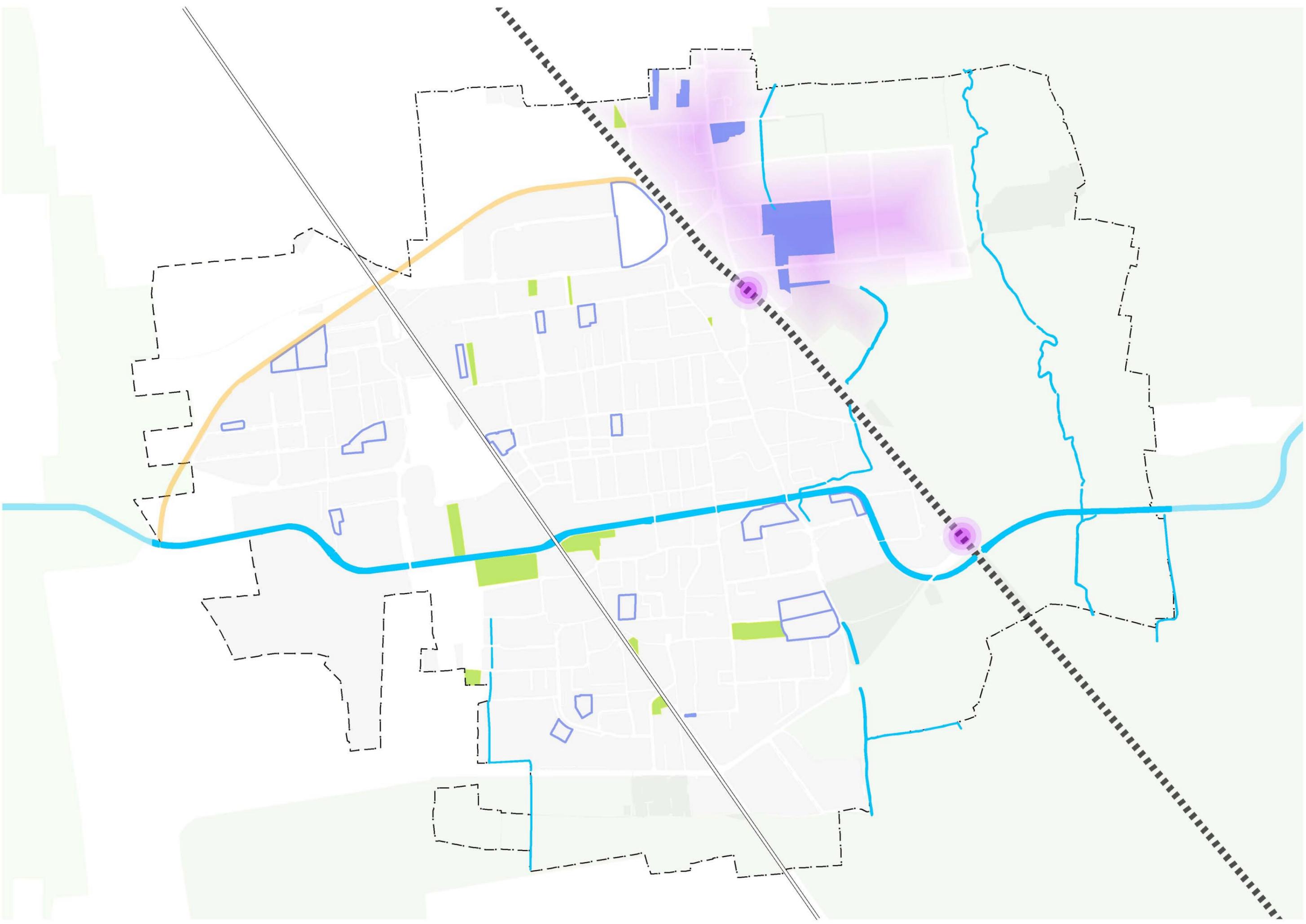
Ambiti di Trasformazione urbana

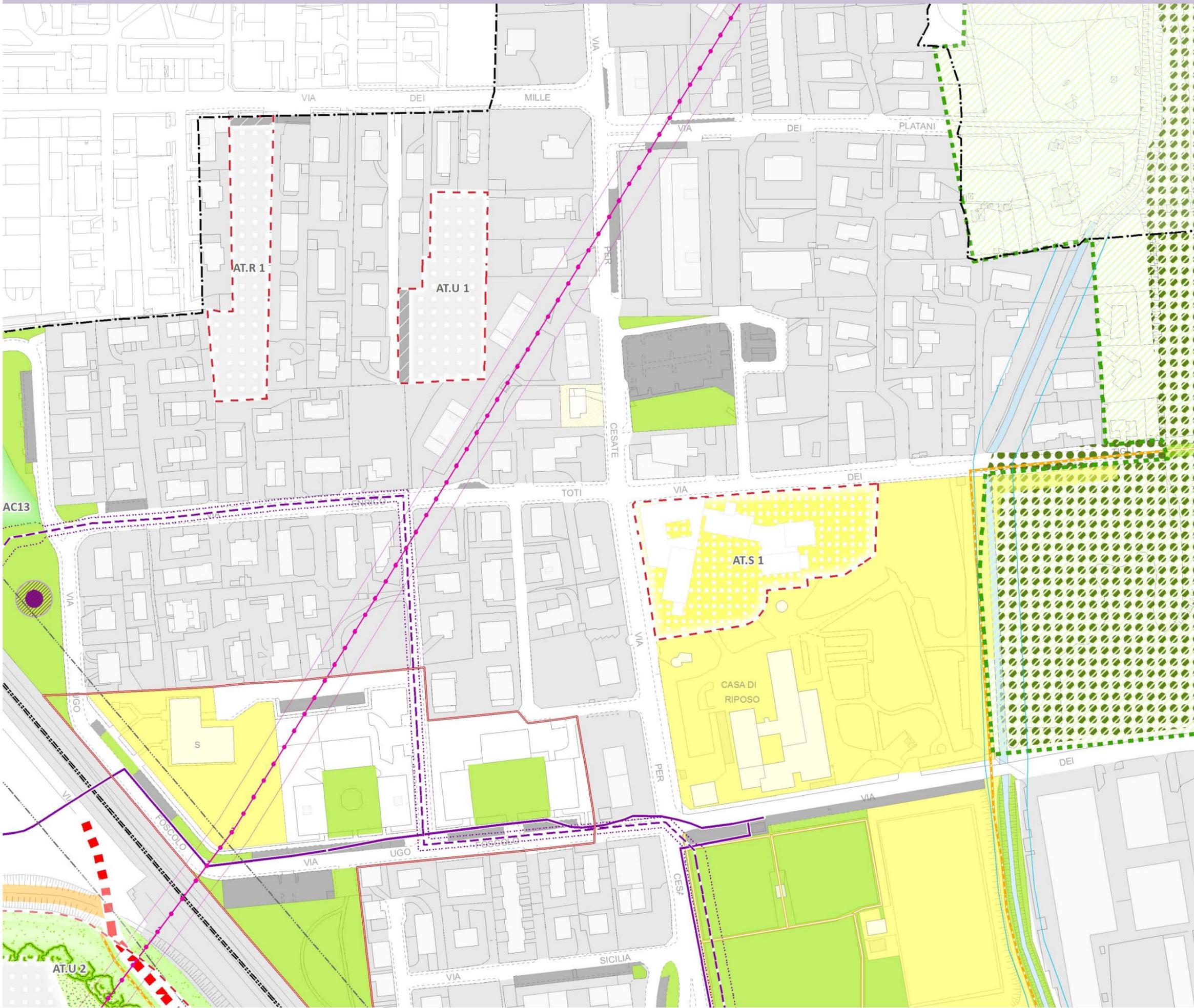
AT.U 1		4.200	Residenza	0,30	1.260	32	1.103	0,10	420	11	368	1.680	42	1.470
AT.U 2		49.550	Produttivo	0,80	39.640	-	9.910	0,10	4.955	-	-	44.595	-	9.910
AT.U 3		14.900	Residenza	0,30	4.010	100	3.509	0,10	1.260	32	1.103	5.270	132	4.611
				68.650	44.910	132	14.521		6.635	42	1.470	51.545	174	15.991

Ambiti di Trasformazione della città pubblica

AT.S 1		8.000	Slp esistente	7.650	191	3.443								
AT.S 2	da perequare	3.150		0,30	945	-	-							
AT.S 3		9.500		0,30	2.850	71	1.283							
AT.S 4	a	6.000		0,30	1.800	45	810							
	b	4.550		0,30	1.365	34	614							
	c	3.850		0,30	1.155	29	520							
				35.050	15.765	371	6.669							

* 0,05 mq/mq obbligatorio, 0,05 mq facoltativo (art. 8 Indirizzi normativi Documento di Piano)





- Legenda**
- Ambito di Trasformazione
 - Ambito di Compensazione
- Aree di progetto**
- Aree di concentrazione fondiaria
 - Aree per servizi e attrezzature collettive
 - Aree per verde pubblico attrezzato
 - Aree a verde privato
 - Aree di cessione per nuova viabilità
 - Parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico
- Prescrizioni progettuali**
- Asse viabilità di progetto
 - Nodi/accessibilità di progetto
 - Percorsi ciclopedonali di progetto
 - ⊕ Fascia di compensazione ambientale
 - ⊖ Fascia di mitigazione ambientale
 - Edifici da conservare
- Indicazioni progettuali**
- Allineamento
 - Arretramento
 - Distribuzione interna dei lotti
- Vincoli**
- Fascia di rispetto ferroviaria
 - Fascia di rispetto cimiteriale
 - "Distanze di prima approssimazione" (DpA) e "Aree di prima approssimazione" relative agli assi degli elettrodotti
 - Fascia di rispetto Reticolo Idrografico
 - Pozzi pubblici
 - Area di tutela assoluta pozzi pubblici
 - Fascia di vincolo metanodotto

DESCRIZIONE DELL'AREA

**1. Localizzazione**

L'ambito è inserito nella zona Groane, a confine con Cesate, a nord della città, lungo via Dei Mille, in un contesto residenziale consolidato a bassa densità.

2. Stato di fatto

Si tratta di un comparto di dimensioni ridotte (3.900 mq), in cui è attualmente presente un'attività produttiva in stato di dismissione.

3. Previsioni da PRG Vigente

Il PRG Vigente classifica l'ambito a zona BD.

4. Vincoli e tutele sovraordinate

Sull'area non insistono vincoli di natura sovraordinata.

L'utilizzo per altre destinazioni d'uso di aree occupate da attività produttive, anche da tempo non più in funzione, è comunque soggetto alla verifica del rispetto dei limiti di cui alla Parte IV, Titolo V del D.Lgs. 152 del 2006, e alle relative procedure di bonifica e messa in sicurezza, quando necessarie, secondo le procedure definite dal medesimo decreto.

5. Classe di fattibilità geologica

3c - Fattibilità con consistenti limitazioni. Aree con contaminazione potenziale o accertata del sottosuolo.

PREVISIONI

6. Strategie

Il comparto definisce attualmente un ambito di degrado, con problemi di compatibilità funzionale. Attraverso una trasformazione e riqualificazione funzionale, si persegue l'obiettivo di riqualificare nel suo complesso il tessuto urbano esistente, che ha carattere residenziale.

7. Coerenza con gli indicatori di sostenibilità del PTCP

- I.1 Densità abitativa
- I.2 Mix funzionale
- I.3 Gestione acque meteoriche
- I.4 Aree verdi ecologiche
- I.5 Energie rinnovabili

8. Prescrizioni progettuali

- Cessione localizzata di spazi per la sosta da individuare lungo via Dei Mille, allo scopo di riqualificare tale via e dotarla di una quota di parcheggi pubblici.
- Bilancio Energetico dell'intervento.

9. Parametri quantitativi e funzionali

St	3.900 mq
Ut	0,4 mq/mq
Slp	1.560 mq
Rc	35%
Hmax	10,5 m
Ip	20%
Parcheggi pertinenziali	R: 1 mq ogni 10mc

Aree e attrezzature per servizi di interesse generale

Dotazione dovuta	1.365 mq
Dotazione minima da localizzare	125 mq
Di cui dotazione minima di posti auto pubblici	125 mq

10. Obiettivi per la città pubblica

- O.1 Progetti strategici e servizi qualitativi
- O.2 Compensazione

Incremento per obiettivi per la città pubblica

Ut	0,1 mq/mq
Slp	390 mq
Dotazione di servizi dovuta	341 mq

11. Destinazioni d'uso

Principale	Residenza
Non compatibili	Commercio (C 1.2, C 1.3), Produttivo

DESCRIZIONE DELL'AREA



1. Localizzazione

L'ambito è inserito nella zona Groane, a confine con Cesate, a nord della città, lungo via Dei Mille, in un contesto residenziale consolidato a bassa densità.

2. Stato di fatto

Si tratta di un comparto di dimensioni ridotte (4.000 mq), attualmente libera.

3. Previsioni da PRG Vigente

Il PRG Vigente classifica l'ambito a zona Standard.

4. Vincoli e tutele sovraordinate

Sull'area non insistono vincoli di natura sovraordinata.

Fasce di rispetto elettrodotto.

5. Classe di fattibilità geologica

2a - Fattibilità con modeste limitazioni. Aree con caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo variabili da scarse a discrete.

PREVISIONI

6. Strategie

Il comparto si definisce come completamento del tessuto residenziale esistente, nella zona in cui l'ambito di trasformazione è inserito. Si tratta infatti di un "vuoto urbano" residuale all'interno di un tessuto che presenta già, complessivamente, una buona dotazione di servizi pubblici e continuità a livello morfologico.

7. Coerenza con gli indicatori di sostenibilità del PTCP

- I.1 Densità abitativa
- I.2 Mix funzionale
- I.3 Gestione acque meteoriche
- I.4 Aree verdi ecologiche
- I.5 Energie rinnovabili

8. Prescrizioni progettuali

- Cessione localizzata di spazi per la sosta, allo scopo di riqualificare tale via e dotarla di una quota di parcheggi pubblici.
- Nella progettazione del comparto edificatorio bisognerà tener conto della presenza della linea dell'alta tensione (della potenza di 132 Kv) che passa a sudovest nelle immediate vicinanze dell'ambito. Seppur l'Ente gestore della linea elettrica ha elaborato un progetto di spostamento della stessa, e quindi la relativa dismissione del tracciato attuale, sarà importante (rispettando comunque i vincoli legislativi in materia) mantenere una distanza adeguata delle nuove edificazioni dalla linea elettrica.
- Allineamento degli edifici rispetto al contesto urbano.
- Prevedere una adeguata viabilità di accesso all'ambito di trasformazione dalla Via dei Mille.
- Bilancio Energetico dell'intervento.
- In fase di attuazione l'ambito dovrà essere sottoposto all'attenzione del Parco delle Groane, per verificare l'eventuale attivazione della procedura di Valutazione di Incidenza.

9. Parametri quantitativi e funzionali

St	4.200 mq
Ut	0,3 mq/mq
Slp	1.260 mq
Rc	35%
Hmax	10,5 m
Ip	20%
Parcheggi pertinenziali	R: 1 mq ogni 10mc

Aree e attrezzature per servizi di interesse generale

Dotazione dovuta	1.103 mq
Dotazione minima da localizzare	350 mq
Di cui dotazione minima di posti auto pubblici	350 mq

10. Obiettivi per la città pubblica

- O.1 Progetti strategici e servizi qualitativi
- O.2 Compensazione

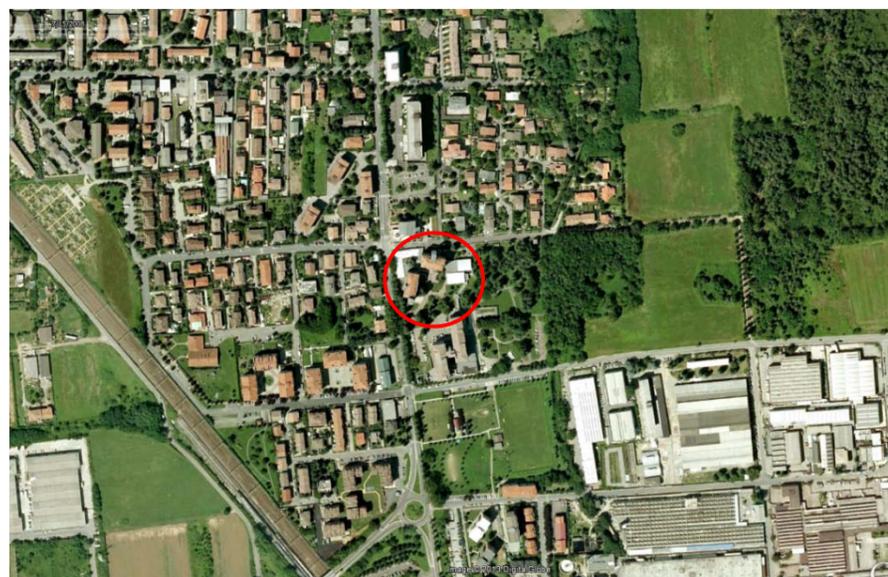
Incremento per obiettivi per la città pubblica

Ut	0,1 mq/mq
Slp	420 mq
Dotazione di servizi dovuta	368 mq

11. Destinazioni d'uso

Principale	Residenza
Non compatibili	Commercio (C 1.2, C 1.3), Produttivo

DESCRIZIONE DELL'AREA

**1. Localizzazione**

L'ambito è inserito in zona Groane, a nord della città, lungo via Per Cesate, all'incrocio con via Dei mille, in un contesto residenziale consolidato a bassa densità prossimo al confine con il Parco delle Groane, ad est.

2. Stato di fatto

Si tratta di un comparto di medie dimensioni (8.000 mq), in cui è attualmente presente un complesso destinato a servizi di tipo socio-assistenziale, nello specifico una Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA), in stato di degrado e sottoutilizzata.

3. Previsioni da PRG Vigente

Il PRG Vigente classifica l'ambito a zona Standard.

4. Vincoli e tutele sovraordinate

Sull'area non insistono vincoli di natura sovraordinata.

5. Classe di fattibilità geologica

3 - Fattibilità con consistenti limitazioni. Di cui, parte:

- 3d - Aree allagate in occasione di eventi meteorici eccezionali con tempi di ritorno TR=500 anni;
- 3f - Aree allagate in occasione di eventi meteorici con tempi di ritorno TR=100 anni.

PREVISIONI

6. Strategie

L'ambito, che attualmente accoglie le strutture dell'ex Onpi, può costituirsi come opportunità per la ridefinizione delle funzioni insediate. Visto il carattere di servizio socio-assistenziale, viste le caratteristiche degli immobili presenti, l'ipotesi è quella di riqualificare gli spazi e gli edifici esistenti, attraverso la previsione di una nuova offerta di edilizia in forma di Housing Sociale, inteso come servizio.

In questo modo sarebbe possibile riqualificare una struttura pubblica, ridando nuova funzionalità e contestualmente offrendo alle fasce deboli della popolazione alloggi a basso costo.

7. Coerenza con gli indicatori di sostenibilità del PTCP

- **I.1 Densità abitativa**
- **I.2 Mix funzionale**
- **I.3 Gestione acque meteoriche**
- **I.4 Aree verdi ecologiche**
- **I.5 Energie rinnovabili**

8. Prescrizioni progettuali

- Il progetto dovrà tenere conto della presenza del Parco Groane, nello specifico del SIC della Pineta di Cesate, valutando gli interventi dal punto di vista della qualificazione paesaggistica e ambientale, in relazione alla qualità del contesto.
- Bilancio Energetico dell'intervento.
- In fase di attuazione l'ambito dovrà essere sottoposto all'attenzione del Parco delle Groane, per verificare l'eventuale attivazione della procedura di Valutazione di Incidenza.
- La dotazione minima da localizzare di aree e attrezzature per servizi di interesse generale dovrà essere reperita, oltre che entro il comparto, anche nelle immediate vicinanze.

9. Parametri quantitativi e funzionali

St	8.000 mq
Ut	-
Slp	Slp esistente*
Rc	35%
Hmax	-
Ip	20%
Parcheggi pertinenziali	R: 1 mq ogni 10mc

* Il riconoscimento della Slp esistente è vincolato all'acquisizione di diritti edificatori pari all'indice $Ut = 0,3 \text{ mq/mq}$, pari a quello applicato agli Ambiti di Trasformazione della città pubblica. Tali diritti edificatori dovranno essere acquisiti negli Ambiti di Compensazione, e trasferiti per mezzo della perequazione.

Aree e attrezzature per servizi di interesse generale

Dotazione dovuta	3.443 mq
Dotazione minima da localizzare	3.443 mq
Di cui dotazione minima di posti auto pubblici	500 mq

10. Obiettivi per la città pubblica

- **O.1 Progetti strategici e servizi qualitativi**
- **O.2 Compensazione**

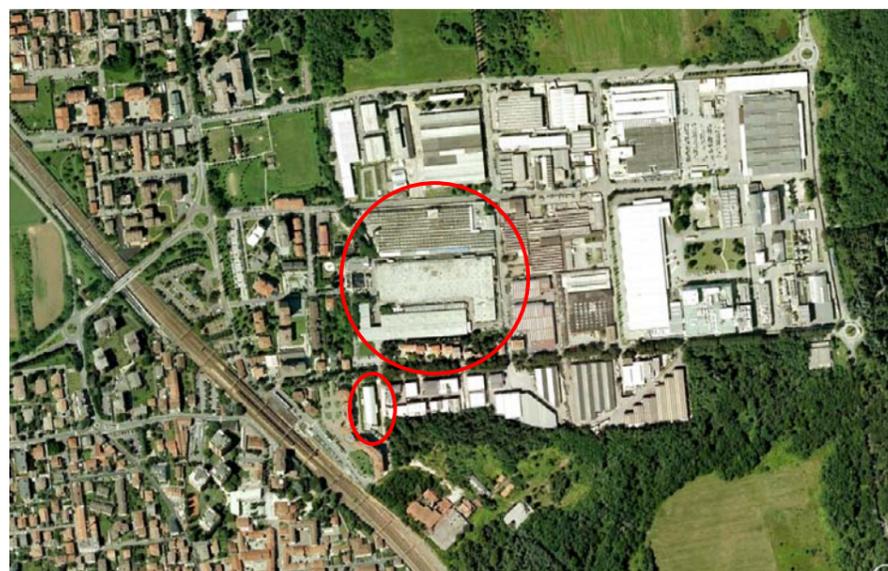
11. Destinazioni d'uso

Principale	Servizi (Housing sociale)
Non compatibili	Commercio (C 1.2, C 1.3), Produttivo



- Legenda**
- Ambito di Trasformazione
 - Ambito di Compensazione
- Aree di progetto**
- Aree di concentrazione fondiaria
 - Aree per servizi e attrezzature collettive
 - Aree per verde pubblico attrezzato
 - Aree a verde privato
 - Aree di cessione per nuova viabilità
 - Parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico
- Prescrizioni progettuali**
- Asse viabilità di progetto
 - Nodi/accessibilità di progetto
 - Percorsi ciclopedonali di progetto
 - Fascia di compensazione ambientale
 - Fascia di mitigazione ambientale
 - Edifici da conservare
- Indicazioni progettuali**
- Allineamento
 - Arretramento
 - Distribuzione interna dei lotti
- Vincoli**
- Fascia di rispetto ferroviaria
 - Fascia di rispetto cimiteriale
 - "Distanze di prima approssimazione" (DpA) e "Aree di prima approssimazione" relative agli assi degli elettrodotti
 - Fascia di rispetto Reticolo Idrografico
 - Pozzi pubblici
 - Area di tutela assoluta pozzi pubblici
 - Fascia di vincolo metanodotto

DESCRIZIONE DELL'AREA

**1. Localizzazione**

L'ambito è inserito nella zona Groane, a nord della città. Si compone di due ambiti principali: il primo inserito in un isolato tra via Delle Groane e viale Forlanini, in un contesto di transizione tra residenziale, verso ovest e sud, e produttivo consolidato ad est; il secondo, a sud di viale Forlanini, a diretto contatto con il Parco delle Groane.

2. Stato di fatto

Si tratta di due ambiti: il primo, di grandi dimensioni (ca. 47.000 mq), in cui è attualmente presente un'attività produttiva in stato di dismissione; il secondo, di dimensioni più ridotte (ca. 5.000 mq), anch'esso caratterizzato dalla presenza di un'attività produttiva dismessa.

3. Previsioni da PRG Vigente

Il PRG Vigente classifica entrambi gli ambiti a zona BD.

4. Vincoli e tutele sovraordinate

Sull'area non insistono vincoli di natura sovraordinata.

Fascia di rispetto Reticolo Idrografico Principale e Minore.

Verifica delle eventuali prescrizioni contenute nella Zonizzazione acustica in fase di attuazione dell'intervento.

L'utilizzo per altre destinazioni d'uso di aree occupate da attività produttive, anche da tempo non più in funzione, è comunque soggetto alla verifica del rispetto dei limiti di cui Parte IV, Titolo V del D.Lgs. 152 del 2006, e alle relative procedure di bonifica e messa in sicurezza, quando necessarie, secondo le procedure definite dal medesimo decreto.

5. Classe di fattibilità geologica

3 - Fattibilità con consistenti limitazioni. Di cui, parte:

- 3d - Aree allagate in occasione di eventi meteorici eccezionali con tempi di ritorno TR=500 anni;

- 3f - Aree allagate in occasione di eventi meteorici con tempi di ritorno TR=100 anni.

PREVISIONI

6. Strategie

Il comparto si definisce come zona di transizione tra lo sviluppo residenziale oltre la ferrovia, nell'area delle Groane, e l'ambito produttivo consolidato, verso est. Il progetto è orientato nella direzione di migliorare la compatibilità funzionale tra gli ambiti produttivi e residenziali esistenti, attraverso la valorizzazione e il recupero degli elementi naturali ordinatori del territorio.

Nello specifico dovrà essere recuperato e riaperto il corso del torrente Guisa, chiuso all'epoca della realizzazione del comparto produttivo esistente, che andrà a definirsi come il limite tra lo sviluppo residenziale e il comparto produttivo delle Groane.

L'altro obiettivo è l'apertura di un "canale", inteso in questo caso come viabilità e spazio aperto, tra viale Forlanini e il Parco delle Groane. Nella prospettiva di riqualificazione della fornace Gianotti, che dovrebbe ospitare il nuovo Liceo della città di Garbagnate Milanese, potrebbe divenirne l'accesso privilegiato. Vi è poi la necessità di riorganizzazione degli spazi a parcheggio funzionali alla stazione ferroviaria, a seguito dell'ampliamento del sedime ferroviario, che conterà un nuovo binario.

Il ridisegno di questo comparto dovrà dunque tener conto del rapporto che potrà instaurare con il Parco delle Groane e con il nuovo polo scolastico superiore, oltreché con la vicina stazione FNM.

L'ambito di trasformazione, in fase di attuazione, vedrà la presenza di tre sub-comparti, con differente destinazione d'uso: un ambito a vocazione residenziale ad ovest del Guisa (AT.R 2/a); un ambito a vocazione produttiva ad est del Guisa (AT.R 2/b); un ambito da destinare alla viabilità, verde e spazi pubblici, verso il Parco delle Groane (AT.R 2/c).

7. Coerenza con gli indicatori di sostenibilità del PTCPo **I.1 Densità abitativa**

- **I.2 Mix funzionale**
- **I.3 Gestione acque meteoriche**
- **I.4 Aree verdi ecologiche**
- **I.5 Energie rinnovabili**

8. Prescrizioni progettuali

- La SIp generata dall'ambito 2/c, dovrà essere concentrata nell'ambito 2/a, al fine di destinare agli spazi pubblici l'ambito 2/c
- Il progetto dovrà prevedere la riqualificazione ambientale degli spazi in prossimità del torrente Guisa, con la previsione di riqualificazione dell'argine, per il quale si dovranno utilizzare esclusivamente tecniche di ingegneria naturalistica, in particolare evitando l'utilizzo dei massi ciclopici, la piantumazione di essenze arboree autoctone, previsione di percorsi naturalistici e aree di sosta attrezzate, e realizzazione di un percorso ciclo-pedonale, esterno alla fascia di mitigazione di 10 m, in continuità con la rete esistente. La trasformazione dovrà consentire di ottenere una serie di spazi aperti destinati alla collettività.
- L'ambito di trasformazione dovrà essere l'occasione per mettere a sistema gli spazi attrezzati e i servizi già esistenti, anche attraverso la realizzazione del percorso ciclopedonale lungo il torrente Guisa.

- Lungo il corridoio del Guisa, dovrà essere realizzata una fascia di compensazione ambientale verso il fronte del nuovo insediamento produttivo (2/b) e una fascia di mitigazione ambientale, sempre lungo il corridoio del Guisa, verso il fronte residenziale (2/a). Tale fascia dovrà essere di almeno 10 m su entrambi i lati, realizzata in gran parte con macchie arboreo/arbustive.
- Arretramento degli insediamenti, secondo le disposizioni del Piano di Zonizzazione Acustica
- Realizzazione di un percorso ciclo-pedonale sul margine ovest dell'intervento, in continuità tra il comparto a nord e l'ambito AT.R 2/c, fino al Parco delle Groane, a sud, nell'area della Fornace Gianotti, di proprietà comunale.
- Realizzazione della viabilità di collegamento tra viale Forlanini, fornace Gianotti e parcheggio stazione FNM
- Realizzazione di una fascia di mitigazione ambientale ad est (AT.R 2/c), tra i nuovi insediamenti residenziali e gli ambiti produttivi esistenti.
- Realizzazione di una fascia di compensazione ambientale lungo il corridoio che si sviluppa tra il Parco delle Groane e gli ambiti produttivi esistenti.
- Privilegiare le relazioni, anche visuali, con il Parco delle Groane.
- Conservazione della torre dell'acqua.
- Ai sensi dell'articolo 4, comma 2 ter della l.r. 12/2005 l'ambito dovrà essere oggetto, previa analisi degli effetti sull'ambiente, all'assoggettamento o meno ad ulteriori valutazioni ambientali (VAS) in sede di piano attuativo.
- Bilancio Energetico dell'intervento.
- In fase di attuazione gli ambiti AT. R2/a e AT. R2/b dovranno essere sottoposti all'attenzione del Parco delle Groane, per verificare l'eventuale attivazione della procedura di Valutazione di Incidenza.

Sub-comparto 2/a

9. Parametri quantitativi e funzionali

St	23.600 mq
Ut	0,4 mq/mq
Slp	9.440 mq
Rc	35%
Hmax	16,5 m
Ip	20%
Parcheggi pertinenziali	R: 1 mq ogni 10mc

Aree e attrezzature per servizi di interesse generale

Dotazione dovuta	8.260 mq
Dotazione minima da localizzare	7.850 mq
Di cui dotazione minima di posti auto pubblici	500 mq

10. Obiettivi per la città pubblica

- O.1 Progetti strategici e servizi qualitativi
- O.2 Compensazione

Incremento per obiettivi per la città pubblica

Ut	0,1 mq/mq
Slp	2.360 mq
Dotazione di servizi dovuta	2.065 mq

11. Destinazioni d'uso

Principale	Residenza
Non compatibili	Commercio (C 1.2, C 1.3), Produttivo

Sub-comparto 2/b

12. Parametri quantitativi e funzionali

St	29.800 mq
Ut	0,8 mq/mq
Slp	23.840 mq
Rc	60%
Hmax	15,0 m
Ip	20%

Aree e attrezzature per servizi di interesse generale

Dotazione dovuta	5.960 mq
Dotazione minima da localizzare	5.250 mq
Di cui dotazione minima di posti auto pubblici	500 mq

13. Obiettivi per la città pubblica

- O.1 Progetti strategici e servizi qualitativi
- O.2 Compensazione

Incremento per obiettivi per la città pubblica

Ut	0,1 mq/mq
Slp	2.980 mq
Dotazione di servizi dovuta	-

14. Destinazioni d'uso

Principale	Produttivo
Non compatibili	Commercio (C 1.2, C 1.3), Residenza

Sub-comparto 2/c

15. Parametri quantitativi e funzionali

St	5.150 mq
Ut	0,4 mq/mq
Slp	2.060 mq*
Rc	-
Hmax	-
Ip	-
Parcheggi pertinenziali	R: 1 mq ogni 10mc

* la volumetria generata dal comparto 2/c dovrà essere concentrata nel comparto 2/a

Aree e attrezzature per servizi di interesse generale

Dotazione dovuta	1.803 mq
Dotazione minima da localizzare	1.803 mq
Di cui dotazione minima di posti auto pubblici	300 mq

16. Obiettivi per la città pubblica

- O.1 Progetti strategici e servizi qualitativi
- O.2 Compensazione

Incremento per obiettivi per la città pubblica

Ut	0,1 mq/mq
Slp	515 mq*
Dotazione di servizi dovuta	451 mq

17. Destinazioni d'uso

Principale	Residenza
Non compatibili	Commercio (C 1.2, C 1.3), Produttivo





- Legenda**
- Ambito di Trasformazione
 - Ambito di Compensazione
- Aree di progetto**
- Aree di concentrazione fondiaria
 - Aree per servizi e attrezzature collettive
 - Aree per verde pubblico attrezzato
 - Aree a verde privato
 - Aree di cessione per nuova viabilità
 - Parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico
- Prescrizioni progettuali**
- Asse viabilità di progetto
 - Nodi/accessibilità di progetto
 - Percorsi ciclopedonali di progetto
 - Fascia di compensazione ambientale
 - Fascia di mitigazione ambientale
 - Edifici da conservare
- Indicazioni progettuali**
- Allineamento
 - Arretramento
 - Distribuzione interna dei lotti
- Vincoli**
- Fascia di rispetto stradale
 - Fascia di rispetto ferroviaria
 - Fascia di rispetto cimiteriale
 - "Distanze di prima approssimazione" (DpA) e "Aree di prima approssimazione" relative agli assi degli elettrodotti
 - Fascia di rispetto Reticolo Idrografico
 - Pozzi pubblici
 - Area di tutela assoluta pozzi pubblici
 - Fascia di vincolo metanodotto

DESCRIZIONE DELL'AREA



1. Localizzazione

L'ambito in oggetto si localizza in una posizione strategica, prossima alla stazione ferroviaria di Garbagnate M., confinante a ovest con un comparto produttivo consolidato, a nord con terreni agricoli, a est con la linea ferroviaria e a sud con il tessuto residenziale prossimo al centro storico.

2. Stato di fatto

Si tratta di un comparto di grandi dimensioni (ca. 50.000 mq), attualmente libero da edificazioni, con una previsione di pianificazione esecutiva non attuata.

3. Previsioni da PRG Vigente

Il PRG Vigente classifica l'ambito a zona CD.

4. Vincoli e tutele sovraordinate

Sull'area non insistono vincoli di natura sovraordinata.

Fasce di rispetto elettrodotto.

Fasce di rispetto ferroviarie.

Area di rispetto dei pozzi di captazione dell'acqua potabile (200 mt).

5. Classe di fattibilità geologica

2a - Fattibilità con modeste limitazioni. Aree con caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo variabili da scarse a discrete.

PREVISIONI

6. Strategie

Obiettivo principale di questo ambito è di andare a completare il tessuto urbano consolidato, attraverso la localizzazione di nuovi spazi per la produzione e il lavoro.

L'ambito, già oggetto di previsione del PRG, si andrà a configurare come un nuovo parco tecnologico produttivo a basso impatto ambientale, sul modello delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate. La trasformazione dovrà configurarsi come un nuovo modello di sviluppo per le attività di tipo produttivo, coniugando spazi classici della produzione, ad attività di tipo terziario/direzionale e laboratori per la ricerca applicata, valutando la possibilità di ricomprendere attrezzature comuni e funzionali al complesso delle attività insediate. Sarà inoltre possibile prevedere la rilocalizzazione entro il comparto di un distributore di carburante, a seguito della dismissione di quello oggetto di Ambito di Compensazione.

7. Coerenza con gli indicatori di sostenibilità del PTCP

- I.1 Densità abitativa
- I.2 Mix funzionale
- I.3 Gestione acque meteoriche
- I.4 Aree verdi ecologiche
- I.5 Energie rinnovabili

8. Prescrizioni progettuali

- Riquilificazione del tratto dismesso della ex cintura ferroviaria dell'Alfa Romeo, in attuazione del progetto strategico del PGT "Rotaie verdi", che prevede la riconversione del tracciato attraverso la realizzazione di un nuovo percorso ciclo-pedonale.
- Realizzazione di un piano particolareggiato della viabilità, che risolva i problemi di accessibilità all'area e di coerente distribuzione interna. In particolare si dovrà tenere in considerazione la possibilità di ampliamento del sedime ferroviario, elaborando un nuovo scenario per l'asse di collegamento con la via Biscia. Contestualmente dovrà essere riquilificata anche la rotatoria di via Gavinana, che diventerà l'unico punto di accesso, con la contestuale chiusura dell'accesso da via Zenale su via Gavinana.
- Realizzazione di una fascia di compensazione ambientale verso la ferrovia, ad est, e verso gli insediamenti residenziali, a sud. Le fasce di compensazione ambientale, verso la linea ferroviaria (Milano-Saronno), dovranno avere una profondità minima di 50 m ed essere costituite da specie autoctone, in prevalenza a macchie arboreo - arbustive, secondo i criteri contenuti nel repertorio del PTCP.
- Limitare l'impermeabilizzazione del suolo, attraverso l'utilizzo di superfici filtranti, dove non previsto l'utilizzo di mezzi e veicoli per la produzione.
- Utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia.
- Individuazione di spazi e servizi comuni, funzionali all'area nel suo complesso.

- L'attuazione potrà avvenire per sub compartimenti, previa realizzazione di un masterplan unitario, e il relativo programma di attuazione delle opere pubbliche.
- Bilancio Energetico dell'intervento.
- In fase di attuazione l'ambito dovrà essere sottoposto all'attenzione del Parco delle Groane, per verificare l'eventuale attivazione della procedura di Valutazione di Incidenza.

9. Parametri quantitativi e funzionali

St	49.550 mq
Ut	0,8 mq/mq
Slp	39.640 mq
Rc	60 %
Hmax	15,0 m
Ip	20 %
Parcheggi pertinenziali	R: 1 mq ogni 10mc

Aree e attrezzature per servizi di interesse generale

Dotazione dovuta	9.910 mq
Dotazione minima da localizzare	9.910 mq
Di cui dotazione minima di posti auto pubblici	800 mq

10. Obiettivi per la città pubblica

- O.1 Progetti strategici e servizi qualitativi
- O.2 Compensazione

Incremento per obiettivi per la città pubblica*

Ut	0,1 mq/mq
Slp	4.955 mq
Dotazione di servizi dovuta	-

*In ragione della specificità dell'ambito e delle dotazioni previste, l'incremento per obiettivi per la città pubblica, per l'AT.U 2 è interamente facoltativo, anche per la quota a), di cui all'art. 8, comm. 2, degli Indirizzi normativi del Documento di Piano.

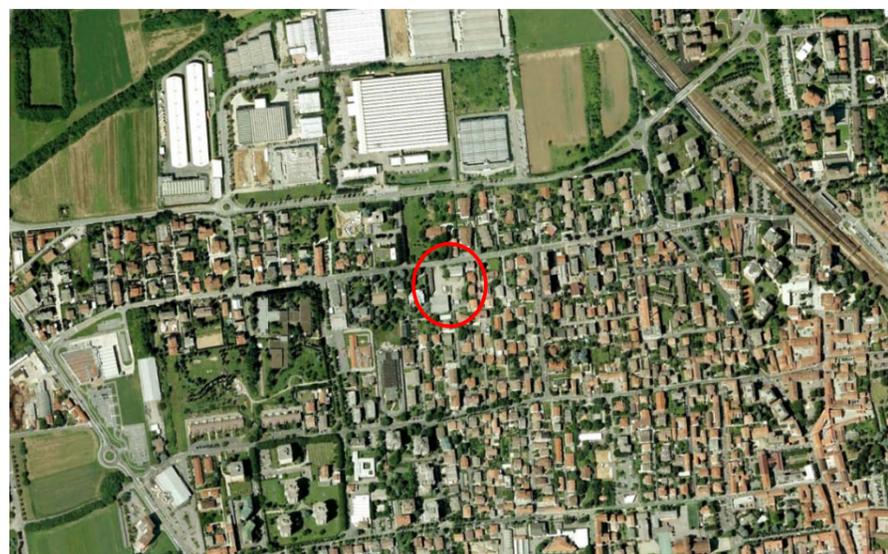
11. Destinazioni d'uso

Principale	Produttivo
Non compatibili	Commercio (C 1.2, C 1.3), Residenza



- Legenda**
- Ambito di Trasformazione
 - Ambito di Compensazione
- Aree di progetto**
- Aree di concentrazione fondiaria
 - Aree per servizi e attrezzature collettive
 - Aree per verde pubblico attrezzato
 - Aree a verde privato
 - Aree di cessione per nuova viabilità
 - Parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico
- Prescrizioni progettuali**
- Viabilità di progetto
 - Nodi/accessibilità di progetto
 - Percorsi ciclopedonali di progetto
 - Fascia di compensazione ambientale
 - Fascia di mitigazione ambientale
 - Edifici da conservare
- Indicazioni progettuali**
- Allineamento
 - Arretramento
 - Distribuzione interna dei lotti
- Vincoli**
- Fascia di rispetto ferroviaria
 - Fascia di rispetto cimiteriale
 - "Distanze di prima approssimazione" (DpA) e "Aree di prima approssimazione" relative agli assi degli elettrodotti
 - Fascia di rispetto Reticolo Idrografico
 - Pozzi pubblici
 - Area di tutela assoluta pozzi pubblici
 - Fascia di vincolo metanodotto

DESCRIZIONE DELL'AREA



1. Localizzazione

L'ambito in oggetto è inserito in un'area quasi esclusivamente residenziale a bassa densità, lungo via Principessa Mafalda.

2. Stato di fatto

Si tratta di un comparto di piccole dimensioni (ca. 5.000 mq), in cui, seppur da PRG vigente a destinazione residenziale, è presente un'attività di carattere produttivo e artigianale, potenzialmente poco compatibile con il contesto insediativo, caratterizzato da edilizia residenziale a bassa densità.

3. Previsioni da PRG Vigente

Il PRG Vigente classifica l'ambito a zona BR.

4. Vincoli e tutele sovraordinate

Sull'area non insistono vincoli di natura sovraordinata.

L'utilizzo per altre destinazioni d'uso di aree occupate da attività produttive, anche da tempo non più in funzione, è comunque soggetto alla verifica del rispetto dei limiti di cui alla Parte IV, Titolo V del D.Lgs. 152 del 2006, e alle relative procedure di bonifica e messa in sicurezza, quando necessarie, secondo le procedure definite dal medesimo decreto.

5. Classe di fattibilità geologica

2a - Fattibilità con modeste limitazioni. Aree con caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo variabili da scarse a discrete.

PREVISIONI

6. Strategie

Obiettivo principale di questo ambito è il completamento del tessuto urbano consolidato, superando i problemi di incompatibilità funzionale con il contesto e riqualificando complessivamente l'area. La trasformazione con funzioni residenziali potrebbe garantire il completamento di un tessuto residenziale caratterizzato dalla presenza di edifici di media/bassa densità. L'attività produttiva esistente costituisce una anomalia funzionale letta all'interno del contesto territoriale più esteso.

La trasformazione delle volumetrie esistenti, potrebbe garantire, migliorandola, una adeguata dotazione di territorio non urbanizzato, prevedendo un relativo basso indice di occupazione del suolo.

7. Coerenza con gli indicatori di sostenibilità del PTCP

- I.1 Densità abitativa
- I.2 Mix funzionale
- I.3 Gestione acque meteoriche
- I.4 Aree verdi ecologiche
- I.5 Energie rinnovabili

8. Prescrizioni progettuali

- I criteri di trasformazione di quest'ambito devono necessariamente tener conto dei caratteri specifici del tessuto urbano in cui l'ambito è inserito (edificazione a media densità, buona dotazione di verde pertinenziale e una relativa bassa occupazione di suolo).
- La realizzazione dei nuovi edifici dovrà tenere conto dei caratteri morfologici e tipologici del contesto insediativo.
- Realizzazione di spazi per la sosta lungo via Principessa Mafalda.
- Bilancio Energetico dell'intervento.

9. Parametri quantitativi e funzionali

St	5.000 mq
Ut	0,4 mq/mq
Slp	2.000 mq
Rc	35 %
Hmax	13,5 m
Ip	20 %
Parcheggi pertinenziali	R: 1 mq ogni 10mc

Aree e attrezzature per servizi di interesse generale

Dotazione dovuta	1.750 mq
Dotazione minima da localizzare	400 mq
Di cui dotazione minima di posti auto pubblici	400 mq

10. Obiettivi per la città pubblica

- O.1 Progetti strategici e servizi qualitativi
- O.2 Compensazione

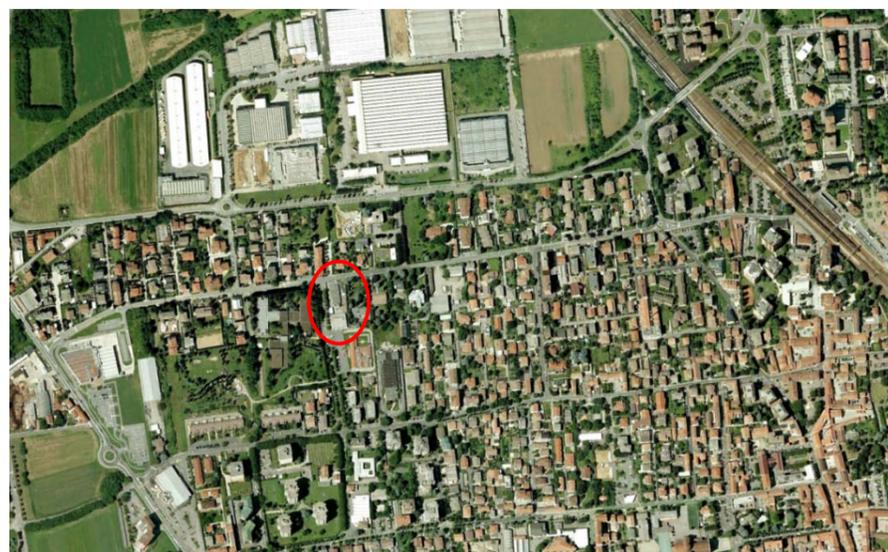
Incremento per obiettivi per la città pubblica

Ut	0,1 mq/mq
Slp	500 mq
Dotazione di servizi dovuta	438 mq

11. Destinazioni d'uso

Principale	Residenza
Non compatibili	Commercio (C 1.2, C 1.3), Produttivo

DESCRIZIONE DELL'AREA



1. Localizzazione

L'ambito in oggetto è inserito in un'area quasi esclusivamente residenziale a bassa densità, tra via Principessa Mafalda e via Bolzano, accanto al centro polifunzionale comunale e di fronte al polo scolastico e al Parco dei Bambini.

2. Stato di fatto

Si tratta di un comparto di ridotte dimensioni (ca. 2.350 mq), in cui è presente un'attività di carattere produttivo e artigianale dismessa. L'area è attraversata da un elettrodotto.

3. Previsioni da PRG Vigente

Il PRG Vigente classifica l'ambito a zona BD.

4. Vincoli e tutele sovraordinate

Sull'area non insistono vincoli di natura sovraordinata. Linea e fasce di rispetto elettrodotto.

L'utilizzo per altre destinazioni d'uso di aree occupate da attività produttive, anche da tempo non più in funzione, è comunque soggetto alla verifica del rispetto dei limiti di cui alla Parte IV, Titolo V del D.Lgs. 152 del 2006, e alle relative procedure di bonifica e messa in sicurezza, quando necessarie, secondo le procedure definite dal medesimo decreto.

5. Classe di fattibilità geologica

2a - Fattibilità con modeste limitazioni. Aree con caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo variabili da scarse a discrete.

PREVISIONI

6. Strategie

Obiettivo principale di questo ambito, visto l'attraversamento di un elettrodotto, che ne limita fortemente le possibilità di trasformazione, è quella di trasferire, per mezzo della perequazione urbanistica, i diritti volumetrici previsti in altri ambiti di trasformazione, a fronte della cessione dell'area, e attrezzatura della stessa.

In questo modo sarà possibile riqualificare ad uso pubblico l'ambito, che oggi presenta stati di degrado diffuso.

7. Coerenza con gli indicatori di sostenibilità del PTCP

- I.1 Densità abitativa
- I.2 Mix funzionale
- I.3 Gestione acque meteoriche
- I.4 Aree verdi ecologiche
- I.5 Energie rinnovabili

8. Prescrizioni progettuali

- La SIp prevista dovrà essere interamente trasferita per mezzo della perequazione urbanistica.
- L'area, a seguito di indagine ambientale preliminare, dovrà essere eventualmente bonificata, a carico dell'operatore, ed essere ceduta al Comune secondo gli standard richiesti per l'uso pubblico.
- Contestualmente alla cessione dovranno essere realizzati verde, spazi per la sosta e/o servizi e attrezzature di interesse collettivo, da definire in sede di pianificazione attuativa.

9. Parametri quantitativi e funzionali

St	2.350 mq
Ut	0,4 mq/mq
Slp	940 mq*
Rc	-
Hmax	-
Ip	-
Parcheggi pertinenziali	-

* La volumetria generata, dovrà essere trasferita in altri ambiti di trasformazione, per mezzo di perequazione urbanistica

Aree e attrezzature per servizi di interesse generale

Dotazione dovuta	-
Dotazione minima da localizzare	-
Di cui dotazione minima di posti auto pubblici	-

10. Obiettivi per la città pubblica

- O.1 Progetti strategici e servizi qualitativi
- O.2 Compensazione

Incremento per obiettivi per la città pubblica

Ut	0,1 mq/mq
Slp	235 mq
Dotazione di servizi dovuta	-

11. Destinazioni d'uso

Principale	-
Non compatibili	-



Legenda

- Ambito di Trasformazione
- Ambito di Compensazione
- Aree di progetto**
- Aree di concentrazione fondiaria
- Aree per servizi e attrezzature collettive
- Aree per verde pubblico attrezzato
- Aree a verde privato
- Aree di cessione per nuova viabilità
- Parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico
- Prescrizioni progettuali**
- Viabilità di progetto
- Nodi/accessibilità di progetto
- Percorsi ciclopedonali di progetto
- Fascia di compensazione ambientale
- Fascia di mitigazione ambientale
- Edifici da conservare
- Indicazioni progettuali**
- Allineamento
- Arretramento
- Distribuzione interna dei lotti
- Vincoli**
- Fascia di rispetto stradale
- Fascia di rispetto ferroviaria
- Fascia di rispetto cimiteriale
- "Distanze di prima approssimazione" (DpA) e "Aree di prima approssimazione" relative agli assi degli elettrodotti
- Fascia di rispetto Reticolo Idrografico
- Pozzi pubblici
- Area di tutela assoluta pozzi pubblici
- Fascia di vincolo metanodotto

DESCRIZIONE DELL'AREA

**1. Localizzazione**

L'ambito in oggetto si trova in adiacenza al parco dei Bambini, con accesso da via Roma, in un contesto prevalentemente residenziale, confinante con un'area terziario-commerciale.

2. Stato di fatto

Si tratta di un comparto di ridotte dimensioni (3.350 mq), in cui è presente un'attività di tipo artigianale, potenzialmente poco compatibile con il contesto insediativo, caratterizzato da edilizia residenziale a bassa densità.

3. Previsioni da PRG Vigente

Il PRG Vigente classifica l'ambito a zona BD.

4. Vincoli e tutele sovraordinate

Sull'area non insistono vincoli di natura sovraordinata.

L'utilizzo per altre destinazioni d'uso di aree occupate da attività produttive, anche da tempo non più in funzione, è comunque soggetto alla verifica del rispetto dei limiti di cui alla Parte IV, Titolo V del D.Lgs. 152 del 2006, e alle relative procedure di bonifica e messa in sicurezza, quando necessarie, secondo le procedure definite dal medesimo decreto.

5. Classe di fattibilità geologica

2a - Fattibilità con modeste limitazioni. Aree con caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo variabili da scarse a discrete.

PREVISIONI

6. Strategie

Obiettivo principale di questo ambito di completare il tessuto urbano consolidato, superando i problemi di incompatibilità funzionale con il contesto e riqualificando complessivamente l'area. La trasformazione con funzioni residenziali potrebbe garantire il completamento di un tessuto residenziale caratterizzato dalla presenza di edifici di media/bassa densità. L'attività produttiva esistente costituisce una anomalia funzionale letta all'interno del contesto territoriale più esteso.

La trasformazione delle volumetrie esistenti, potrebbe garantire, migliorandola, una adeguata dotazione di territorio non urbanizzato, prevedendo un relativo basso indice di occupazione del suolo.

7. Coerenza con gli indicatori di sostenibilità del PTCP

- I.1 Densità abitativa
- I.2 Mix funzionale
- I.3 Gestione acque meteoriche
- I.4 Aree verdi ecologiche
- I.5 Energie rinnovabili

8. Prescrizioni progettuali

- I criteri di trasformazione di quest'ambito devono necessariamente tener conto dei caratteri specifici del tessuto urbano in cui l'ambito è inserito (edificazione a media densità, buona dotazione di verde pertinenziale e una relativa bassa occupazione di suolo).
- La realizzazione dei nuovi edifici dovrà tenere conto dei caratteri morfologici e tipologici del contesto insediativo.
- Bilancio Energetico dell'intervento.

9. Parametri quantitativi e funzionali

St	3.350 mq
Ut	0,4 mq/mq
Slp	1.340 mq
Rc	35 %
Hmax	13,5 m
Ip	20 %
Parcheggi pertinenziali	R: 1 mq ogni 10mc

Aree e attrezzature per servizi di interesse generale

Dotazione dovuta	1.173 mq
Dotazione minima da localizzare	0 mq
Di cui dotazione minima di posti auto pubblici	0 mq

10. Obiettivi per la città pubblica

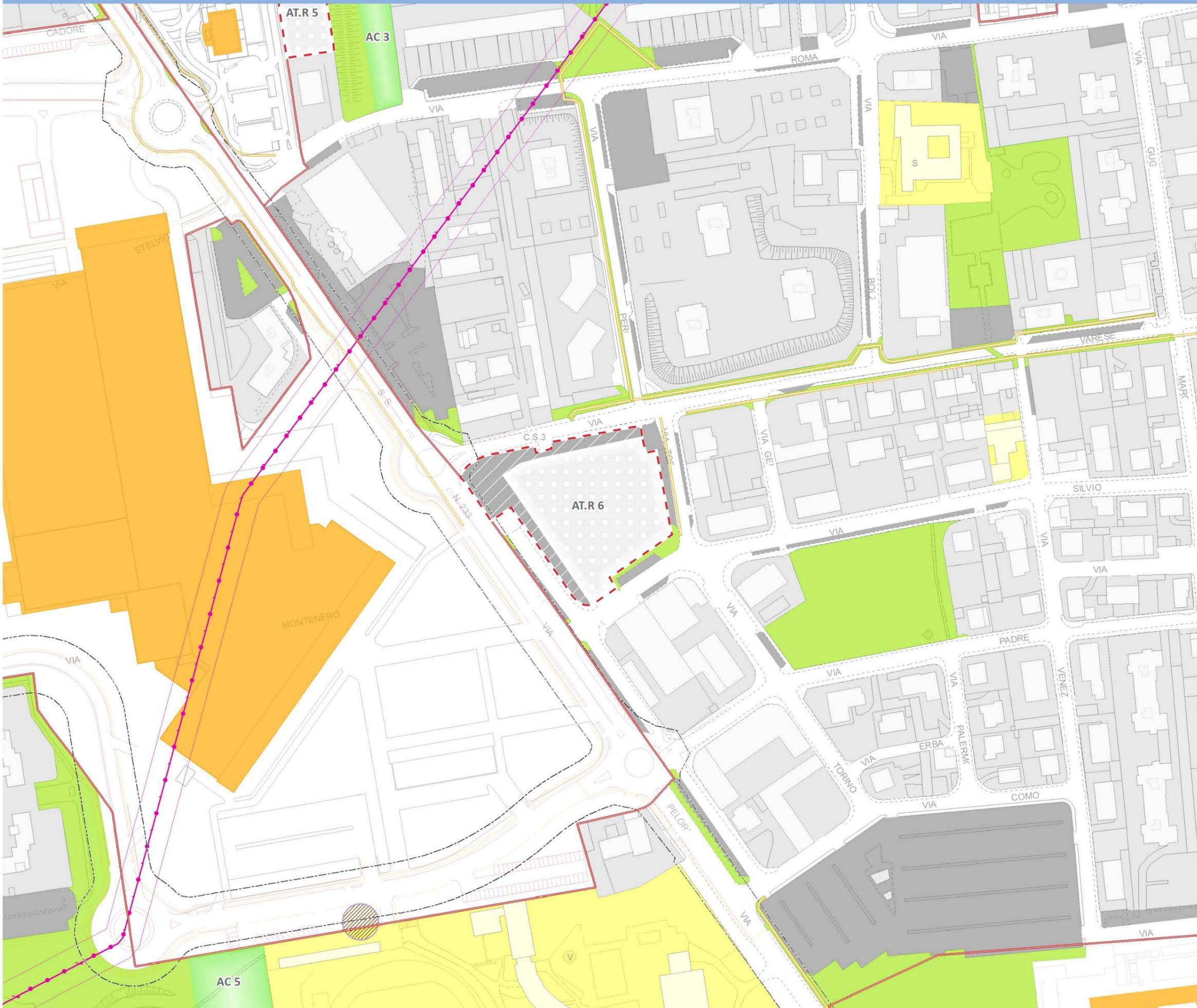
- O.1 Progetti strategici e servizi qualitativi
- O.2 Compensazione

Incremento per obiettivi per la città pubblica

Ut	0,1 mq/mq
Slp	335 mq
Dotazione di servizi dovuta	293 mq

11. Destinazioni d'uso

Principale	Residenza
Non compatibili	Commercio (C 1.2, C 1.3), Produttivo



- Legenda**
- Ambito di Trasformazione
 - Ambito di Compensazione
- Aree di progetto**
- Aree di concentrazione fondiaria
 - Aree per servizi e attrezzature collettive
 - Aree per verde pubblico attrezzato
 - Aree a verde privato
 - Aree di cessione per nuova viabilità
 - Parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico
- Prescrizioni progettuali**
- Viabilità di progetto
 - Nodi/accessibilità di progetto
 - Percorsi ciclopedonali di progetto
 - 🌿 Fascia di compensazione ambientale
 - 🌿 Fascia di mitigazione ambientale
 - Edifici da conservare
- Indicazioni progettuali**
- Allineamento
 - Arretramento
 - Distribuzione interna dei lotti
- Vincoli**
- Fascia di rispetto stradale
 - Fascia di rispetto ferroviaria
 - Fascia di rispetto cimiteriale
 - "Distanze di prima approssimazione" (DpA) e "Aree di prima approssimazione" relative agli assi degli elettrodotti
 - Fascia di rispetto Reticolo Idrografico
 - Pozzi pubblici
 - Area di tutela assoluta pozzi pubblici
 - Fascia di vincolo metanodotto

DESCRIZIONE DELL'AREA



1. Localizzazione

L'ambito in oggetto si trova lungo l'asse della Varesina, prospiciente l'ambito del PE4.

2. Stato di fatto

Si tratta di un comparto di ridotte dimensioni (ca. 6.500 mq), che però interessa un intero isolato, su cui insistono attività prevalentemente di tipo artigianale e commerciale.

3. Previsioni da PRG Vigente

Il PRG Vigente classifica l'ambito in due differenti zone: parte a zona BD, parte sede stradale.

4. Vincoli e tutele sovraordinate

Sull'area non insistono vincoli di natura sovraordinata.

L'utilizzo per altre destinazioni d'uso di aree occupate da attività produttive, anche da tempo non più in funzione, è comunque soggetto alla verifica del rispetto dei limiti di cui alla Parte IV, Titolo V del D.Lgs. 152 del 2006, e alle relative procedure di bonifica e messa in sicurezza, quando necessarie, secondo le procedure definite dal medesimo decreto.

5. Classe di fattibilità geologica

2a - Fattibilità con modeste limitazioni. Aree con caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo variabili da scarse a discrete.

PREVISIONI

6. Strategie

Obiettivo principale di questo ambito è di andare a riqualificare complessivamente un isolato, che oggi vede la presenza scomposta di diversi oggetti. Attraverso l'insediamento di un comparto a vocazione commerciale, si vuole andare a riorganizzare l'assetto dell'area, che già oggi marca con evidenza questa vocazione.

7. Coerenza con gli indicatori di sostenibilità del PTCP

- I.1 Densità abitativa
- I.2 Mix funzionale
- I.3 Gestione acque meteoriche
- I.4 Aree verdi ecologiche
- I.5 Energie rinnovabili

8. Prescrizioni progettuali

- Realizzazione di spazi per la sosta a servizio delle attività.
- Previsione di accessi in corrispondenza con le previsioni di viabilità, che vedono la realizzazione di due rotatorie sulla Varesina, evitando l'accesso diretto dalla strada.
- Bonifica dell'area su cui insiste il distributore di carburante, secondo quanto disposto dal Titolo V del D.Lgs. 152 del 2006.
- Bilancio Energetico dell'intervento.

9. Parametri quantitativi e funzionali

St	6.600 mq
Ut	0,5 mq/mq
Slp	3.300 mq
Rc	50 %
Hmax	15 m
Ip	20 %
Parcheggi pertinenziali	R: 1 mq ogni 10mc

Aree e attrezzature per servizi di interesse generale

Dotazione dovuta	3.300 mq
Dotazione minima da localizzare	1.000 mq
Di cui dotazione minima di posti auto pubblici	1.000 mq

10. Obiettivi per la città pubblica

- O.1 Progetti strategici e servizi qualitativi
- O.2 Compensazione

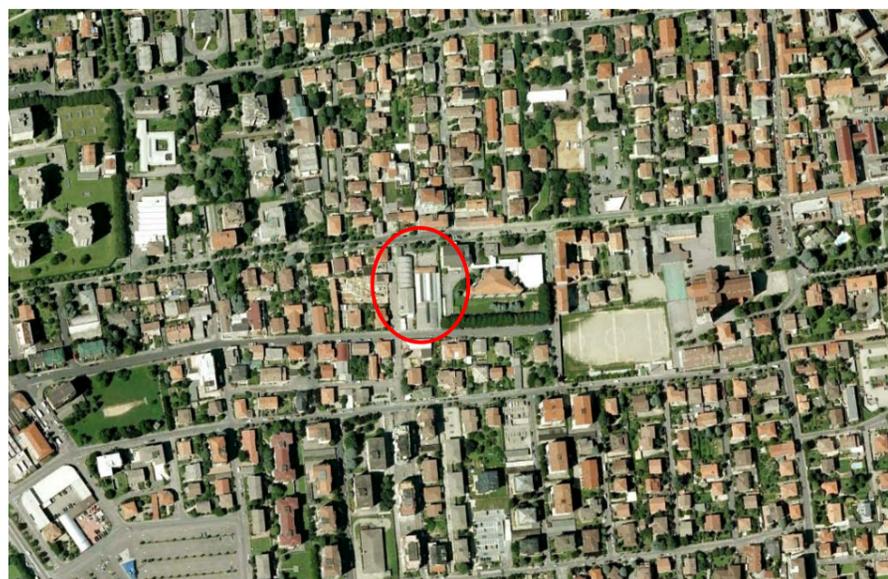
Incremento per obiettivi per la città pubblica

Ut	0,1 mq/mq
Slp	660 mq
Dotazione di servizi dovuta	660 mq

11. Destinazioni d'uso

Principale	Commercio, Terziario
Non compatibili	Residenza, Produttivo, Commercio (C 1.3)

DESCRIZIONE DELL'AREA



1. Localizzazione

L'ambito in oggetto si trova tra via Varese, via Silvio Pellico e via Giosué Carducci, accanto al plesso scolastico.

2. Stato di fatto

Si tratta di un comparto di ridotte dimensioni (ca. 3.000 mq), che completa un isolato destinato a servizi, in cui sorge il plesso scolastico. Attualmente è presente un capannone che ospita le manutenzioni del Comune, in stato di degrado e sottoutilizzo.

3. Previsioni da PRG Vigente

Il PRG Vigente classifica l'ambito a zona Standard.

4. Vincoli e tutele sovraordinate

Sull'area non insistono vincoli di natura sovraordinata.

L'utilizzo per altre destinazioni d'uso di aree occupate da attività produttive, anche da tempo non più in funzione, è comunque soggetto alla verifica del rispetto dei limiti di cui alla Parte IV, Titolo V del D.Lgs. 152 del 2006, e alle relative procedure di bonifica e messa in sicurezza, quando necessarie, secondo le procedure definite dal medesimo decreto.

5. Classe di fattibilità geologica

2a - Fattibilità con modeste limitazioni. Aree con caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo variabili da scarse a discrete.

PREVISIONI

6. Strategie

Obiettivo principale di questo ambito è di andare a riqualificare complessivamente l'isolato, potenziando, in particolare, i servizi scolastici attualmente presenti. Sarà oggetto del progetto la possibilità di andare ad insediare nuovi servizi, secondo le esigenze delineate dal Piano dei Servizi per questa parte di città.

7. Coerenza con gli indicatori di sostenibilità del PTCP

- I.1 Densità abitativa
- I.2 Mix funzionale
- I.3 Gestione acque meteoriche
- I.4 Aree verdi ecologiche
- I.5 Energie rinnovabili

8. Prescrizioni progettuali

- Si prevede la cessione della volumetria generata, per mezzo di perequazione urbanistica, ad altri Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano.
- Progettazione dello spazio pubblico, in continuità con l'ambito del plesso scolastico di via Varese ed il suo eventuale ampliamento.
- Valorizzazione dello spazio a verde su via Silvio Pellico, con la prosecuzione, in fase progettuale, dello spazio verde e del filare alberato.
- Riorganizzazione degli spazi per la sosta, in funzione delle esigenze determinate dalla presenza di attività scolastiche.
- Bilancio Energetico dell'intervento.

9. Parametri quantitativi e funzionali

St	3.150 mq
Ut	0,3 mq/mq
Slp	945 mq*
Rc	-
Hmax	-
Ip	-
Parcheggi pertinenziali	R: 1 mq ogni 10mc

* La Slp generata dovrà essere trasferita in altri Ambiti di Trasformazione, per mezzo della perequazione urbanistica

Aree e attrezzature per servizi di interesse generale

Dotazione dovuta	-
Dotazione minima da localizzare	-
Di cui dotazione minima di posti auto pubblici	-

10. Destinazioni d'uso

Principale	Servizi
Non compatibili	Commercio (C 1.2, C 1.3), Produttivo





Legenda

- Ambito di Trasformazione
- Ambito di Compensazione
- Aree di progetto**
- Aree di concentrazione fondiaria
- Aree per servizi e attrezzature collettive
- Aree per verde pubblico attrezzato
- Aree a verde privato
- Aree di cessione per nuova viabilità
- Parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico
- Prescrizioni progettuali**
- Viabilità di progetto
- Nodi/accessibilità di progetto
- Percorsi ciclopedonali di progetto
- Fascia di compensazione ambientale
- Fascia di mitigazione ambientale
- Edifici da conservare
- Indicazioni progettuali**
- Allineamento
- Arretramento
- Distribuzione interna dei lotti
- Vincoli**
- Fascia di rispetto ferroviaria
- Fascia di rispetto cimiteriale
- "Distanze di prima approssimazione" (DpA) e "Aree di prima approssimazione" relative agli assi degli elettrodotti
- Fascia di rispetto Reticolo Idrografico
- Pozzi pubblici
- Area di tutela assoluta pozzi pubblici
- Fascia di vincolo metanodotto

DESCRIZIONE DELL'AREA

AT.R 7/a



AT.R 7/b



1. Localizzazione

L'ambito in oggetto si compone di due comparti: il primo, AT.R 7/a, si trova a nord della frazione di Bariana, al limite dello sviluppo urbano della città, attestandosi lungo il margine fisico definito dalla ex cintura ferroviaria dell'Alfa Romeo, dove insiste C.na Barianella; il secondo, AT.R 7/b, è un ambito di ridottissime dimensioni nella frazione di S. Maria Rossa, lungo la Varesina.

2. Stato di fatto

L'AT.R 7/a è un comparto di medie dimensioni (ca. 14.850), in cui insiste la presenza di C.na Barianella, insediamento storico di matrice rurale, oggi in stato di degrado e non più funzionale all'attività agricola. A quest'ambito si aggiunge una ridotta porzione di area standard mai attuata.

L'AT.R 7/b è un comparto di ridottissime dimensioni (ca. 300 mq), su cui oggi insiste un edificio dismesso.

3. Previsioni da PRG Vigente

Il PRG Vigente classifica l'ambito AT.R 7/a, parte a zona BR (C.na Barianella) e parte a Standard (l'ambito verso il comparto produttivo).

L'ambito AT.R 7/b è classificato a zona BR.

4. Vincoli e tutele sovraordinate

Sull'area non insistono vincoli di natura sovraordinata.

Fascia di rispetto ferroviaria.

5. Classe di fattibilità geologica

2a - Fattibilità con modeste limitazioni. Aree con caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo variabili da scarse a discrete.

3a - Fattibilità con consistenti limitazioni. Area ad elevata vulnerabilità dell'acquifero

PREVISIONI

6. Strategie

L'obiettivo principale è quello di riqualificare l'intero ambito attraverso il recupero funzionale e architettonico della Cascina Barianella e la contestuale realizzazione di una nuova polarità lungo il Parco lineare legato al progetto strategico dell'anello verde-azzurro locale.

L'organizzazione complessiva si va a definire attraverso la compresenza di questi due elementi, con la finalità di dare accesso diretto al nucleo di Bariana e a tutta l'area circostante. Il disegno dello spazio dovrà essere in continuità con le aree verdi già presenti a sud, creando un corridoio di connessione con il Parco del Bosco e lungo il canale Villorosi, mettendo così a sistema gli spazi pubblici dell'intero comparto.

Il progetto deve mirare al recupero funzionale e architettonico della Cascina Barianella e alla riqualificazione dell'intero ambito attraverso la creazione di una polarità lungo l'anello verde-azzurro locale.

Nell'ambito AT.R 7/b si prevede la realizzazione di nuovi spazi per la sosta.

7. Coerenza con gli indicatori di sostenibilità del PTC

- I.1 Densità abitativa
- I.2 Mix funzionale
- I.3 Gestione acque meteoriche
- I.4 Aree verdi ecologiche
- I.5 Energie rinnovabili

8. Prescrizioni progettuali

- La volumetria esistente sul comparto AT.R 7/b dovrà essere trasferita, per mezzo di perequazione urbanistica, nel comparto AT.R 7/a.
- La realizzazione dei nuovi edifici dovrà tenere conto dei caratteri morfologici e tipologici del contesto insediativo, in particolare in relazione a C.na Barianella
- Realizzazione di uno studio dei percorsi interni all'ambito di trasformazione al fine di privilegiare e valorizzare il percorso est-ovest di organizzazione di C.na Barianella e il tracciato nord-sud che si interseca con questo, fino all'area verde posta a sud dell'ambito di trasformazione.
- L'ambito dovrà partecipare alla realizzazione del progetto di percorso ciclopeditoneo che il PGT prevede lungo il tracciato della ferrovia dismessa dell'Alfa Romeo, e che lambisce e delimita a nord l'ambito di trasformazione. Pertanto alcuni accorgimenti nella progettazione degli edifici e nella organizzazione degli spazi non edificati prospicienti il percorso stesso dovranno necessariamente essere valutati in relazione ad esso.
- Le trasformazioni dovranno prevedere il mantenimento dei caratteri originali della C.na Barianella, di cui è prescritta la ristrutturazione edilizia, con il mantenimento di sagoma e sedime. La progettazione dei nuovi interventi dovrà essere coerente con l'attuale struttura insediativa, mantenendo l'organizzazione a corte e gli attuali allineamenti.
- Realizzazione di spazi per la sosta nel comparto AT.R 7/b
- Bilancio Energetico dell'intervento.

9. Parametri quantitativi e funzionali

St	14.850 mq
Ut	0,4 mq/mq
Slp	5.940 mq*
Rc	35 %
Hmax	13,5 m
Ip	20 %

Parcheggi pertinenziali | R: 1 mq ogni 10mc

*Slp generata dalla St del comparto AT.R 7/a. Dalla Slp generata dal comparto AT.R 7/a va scomputata quella determinata dal mantenimento di edifici esistenti.

Al comparto AT.R 7/b si riconosce la volumetria esistente, che dovrà essere trasferita nel comparto AT.R 7/a, da sommarsi a quella indicata.

Aree e attrezzature per servizi di interesse generale

Dotazione dovuta	5.198 mq
Dotazione minima da localizzare	3.200 mq
Di cui dotazione minima di posti auto pubblici	650 mq

10. Obiettivi per la città pubblica

- O.1 Progetti strategici e servizi qualitativi
- O.2 Compensazione

Incremento per obiettivi per la città pubblica

Ut	0,1 mq/mq
Slp	1.485mq
Dotazione di servizi dovuta	1.299 mq

11. Destinazioni d'uso

Principale	Residenza
Non compatibili	Commercio (C 1.2, C 1.3), Produttivo

DESCRIZIONE DELL'AREA

AT.R 10/a



AT.R 10/b e AT.R 10/c



1. Localizzazione

L'ambito in oggetto si compone di tre comparti:

- l'AT.R 10/a si trova in buona parte entro la fascia di rispetto del canale Villorresi, in una zona di elevato pregio ambientale;
- l'AT.R 10/b si trova a nord della frazione di Bariana, lungo il margine fisico definito dalla ex cintura ferroviaria dell'Alfa Romeo.
- l'AT.R 10/c si trova nel comparto produttivo di Bariana.

2. Stato di fatto

- l'AT.R 10/a, (5.250 mq) vede la presenza di capannoni produttivi in cui sono insediate due distinte attività produttive, una attiva e l'altra dismessa e in stato di elevato degrado;
- l'AT.R 10/b (7.050 mq), è oggi utilizzato per attrezzature destinate a servizi.
- l'AT.R 10/c (2.400 mq), è oggi destinato a parcheggio.

3. Previsioni da PRG Vigente

Il PRG Vigente classifica:

- l'AT.R 10/a a zona BD.
- l'AT.R 10/b e AT.R 10/c a Standard.

4. Vincoli e tutele sovraordinate

Sulle aree non insistono vincoli di natura sovraordinata.

Fascia di rispetto canale Villorresi.

L'utilizzo per altre destinazioni d'uso di aree occupate da attività produttive, anche da tempo non più in funzione, è comunque soggetto alla verifica del rispetto dei limiti di cui alla Parte IV, Titolo V del D.Lgs. 152 del 2006, e alle relative procedure di bonifica e messa in sicurezza, quando necessarie, secondo le procedure definite dal medesimo decreto.

PREVISIONI

Classe di fattibilità geologica

Comparti b) e c): 3a - Fattibilità con consistenti limitazioni. Area ad elevata vulnerabilità dell'acquifero.

5. Strategie

L'ambito in oggetto si compone potenzialmente di tre comparti. La strategia generale persegue un duplice obiettivo.

In primo luogo la possibilità di riqualificare l'ambito dell'ansa lungo il canale Villorresi, che oggi presenta un elevato stato di degrado, dovuto alla presenza di attività produttive, che impediscono la continuità ambientale ed ecologica lungo il lato sud del canale. Questa riqualificazione sarebbe funzionale a perseguire le strategie del Documento di Piano, in attuazione del progetto strategico dell'anello verde-azzurro locale.

Altro obiettivo è legato alla possibilità di rilocalizzare le attuali attività produttive in un'area maggiormente compatibile per tali funzioni, andando a completare lo sviluppo dell'area produttiva di Bariana. In questa prospettiva sono state individuate due alternative, entrambe aree pubbliche, sulle quali rilocalizzare tali funzioni. Questa scelta è dovuta alla possibilità di attuare anche gradualmente, secondo le condizioni che si potranno presentare, l'ambito di trasformazione.

6. Coerenza con gli indicatori di sostenibilità del PTCP

- o I.1 Densità abitativa
- o I.2 Mix funzionale
- I.3 Gestione acque meteoriche
- I.4 Aree verdi ecologiche
- I.5 Energie rinnovabili

7. Prescrizioni progettuali

- L'attuazione dell'ambito è subordinata alla permuta dell'area attualmente occupata dagli insediamenti produttivi (AT.R 10/a) con l'area identificata come AT.R 10/b e/o con l'area identificata come AT.R 10/c, ai sensi dell'art. 11, comma 3 della LR 12/2005.
- La permuta dovrà riguardare aree di pari valore e/o dimensione. L'eventuale individuazione di ambiti di atterraggio della volumetria prodotta dall'AT.R 10/a, con Superficie territoriale di dimensioni maggiori, è unicamente finalizzata a favorire la riqualificazione complessiva delle ulteriori aree pubbliche che saranno ricomprese nell'intervento e che resteranno di proprietà pubblica.
- L'attuazione potrà avvenire anche per sub-comparti e in tempi differiti. In questo caso, se valutata congrua per valore e/o dimensioni, l'ambito oggetto di permuta potrà essere l'AT.R 10/c.
- Cessione delle aree interessanti l'AT.R 10/a, da destinarsi alla realizzazione del progetto strategico del DdP "anello verde-azzurro locale". Tali aree dovranno essere cedute libere dalle edificazioni ed eventualmente bonificate, con i requisiti per l'utilizzo a fini pubblici delle stesse.
- Realizzazione, nel comparto AT.R 10/b, di una fascia di mitigazione ambientale sul lato est e nord.

8. Parametri quantitativi e funzionali

St	14.700 mq
Ut	0,8 mq/mq*
Slp	4.200 mq*
Rc	60 %
Hmax	-
Ip	20 %
Parcheggi pertinenziali	R: 1 mq ogni 10mc

* Slp generata unicamente dall'AT.R 10/a, la cui St è pari a 5.250 mq

Aree e attrezzature per servizi di interesse generale

Dotazione dovuta, di cui:	1.050 mq
Dotazione minima da localizzare	1.050 mq
Di cui dotazione minima di posti auto pubblici	250 mq

9. Obiettivi per la città pubblica

- O.1 Progetti strategici e servizi qualitativi
- O.2 Compensazione

Incremento per obiettivi per la città pubblica

Ut	0,1 mq/mq
Slp	525 mq
Dotazione di servizi dovuta	-

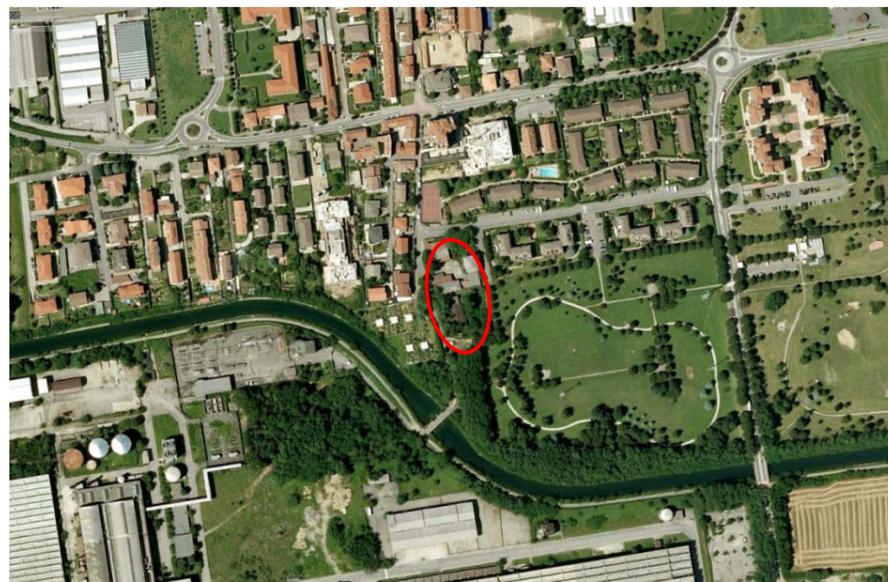
10. Destinazioni d'uso

Principale	Produttivo
Non compatibili	Residenza, Commercio (C 1.2.2, C 1.3)



- Legenda**
- Ambito di Trasformazione
 - Ambito di Compensazione
- Aree di progetto**
- Aree di concentrazione fondiaria
 - Aree per servizi e attrezzature collettive
 - Aree per verde pubblico attrezzato
 - Aree a verde privato
 - Aree di cessione per nuova viabilità
 - Parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico
- Prescrizioni progettuali**
- Viabilità di progetto
 - Nodi/accessibilità di progetto
 - Percorsi ciclopedonali di progetto
 - Fascia di compensazione ambientale
 - Fascia di mitigazione ambientale
 - Edifici da conservare
- Indicazioni progettuali**
- Allineamento
 - Arretramento
 - Distribuzione interna dei lotti
- Vincoli**
- Fascia di rispetto stradale
 - Fascia di rispetto ferroviaria
 - Fascia di rispetto cimiteriale
 - "Distanze di prima approssimazione" (DpA) e "Aree di prima approssimazione" relative agli assi degli elettrodotti
 - Fascia di rispetto Reticolo Idrografico
 - Pozzi pubblici
 - Area di tutela assoluta pozzi pubblici
 - Fascia di vincolo metanodotto

DESCRIZIONE DELL'AREA



1. Localizzazione

L'ambito in oggetto si trova a sud della frazione di Bariana, prospiciente al Parco del Bosco.

2. Stato di fatto

Si tratta di un comparto di ridotte dimensioni (ca. 4.000 mq), prossimo al centro della frazione di Bariana si colloca in un'area quasi esclusivamente residenziale

a bassa densità. Nonostante la destinazione d'uso attuale sia residenziale sul comparto è presente un'attività di tipo produttivo e artigianale, in stato di degrado, che richiede la necessità di un intervento di riqualificazione urbana e di riconversione funzionale.

3. Previsioni da PRG Vigente

Il PRG Vigente classifica l'ambito:
 - parte a zona BR
 - parte a Standard.

4. Vincoli e tutele sovraordinate

Sull'area non insistono vincoli di natura sovraordinata.
 Fasce di rispetto elettrodotto.

L'utilizzo per altre destinazioni d'uso di aree occupate da attività produttive, anche da tempo non più in funzione, è comunque soggetto alla verifica del rispetto dei limiti di cui alla Parte IV, Titolo V del D.Lgs. 152 del 2006, e alle relative procedure di bonifica e messa in sicurezza, quando necessarie, secondo le procedure definite dal medesimo decreto.

5. Classe di fattibilità geologica

2a - Fattibilità con modeste limitazioni. Aree con caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo variabili da scarse a discrete.

PREVISIONI

6. Strategie

L'obiettivo principale è quello di riqualificare l'intero ambito, attraverso la trasformazione del lotto (oggi occupato da un insediamento artigianale). Appare interessante, in particolar modo, per la sua collocazione ai margini del grande parco urbano di Garbagnate, che potrebbe andare a completare. Parco con il quale la nuova proposta insediativa, esclusivamente residenziale, dovrà necessariamente mettersi in relazione garantendo, ad esempio, una prospettiva visuale (oltre che una continuità verde) con il limitrofo Parco urbano, andando, attraverso la cessione obbligatoria delle aree a sud, a completarne il disegno.

7. Coerenza con gli indicatori di sostenibilità del PTCP

- o I.1 Densità abitativa
- o I.2 Mix funzionale
- I.3 Gestione acque meteoriche
- I.4 Aree verdi ecologiche
- I.5 Energie rinnovabili

8. Prescrizioni progettuali

- Cessione e attrezzatura delle aree a sud del comparto, al fine di completare il disegno e la realizzazione del Parco del Bosco.
- Privilegiare le relazioni, anche visuali, con il Parco adiacente;
- Garantire un'adeguata piantumazione degli spazi pertinenziali privati;
- Mantenimento degli allineamenti (stradali e non) con il lotto edificato a est dell'ambito oggetto di trasformazione.
- Bilancio Energetico dell'intervento.

9. Parametri quantitativi e funzionali

St	3.250 mq
Ut	0,4 mq/mq
Slp	1.300 mq
Rc	35 %
Hmax	13,5 m
Ip	20 %
Parcheggi pertinenziali	R: 1 mq ogni 10mc

Aree e attrezzature per servizi di interesse generale

Dotazione dovuta	1.138 mq
Dotazione minima da localizzare	1.100 mq
Di cui dotazione minima di posti auto pubblici	0 mq

10. Obiettivi per la città pubblica

- O.1 Progetti strategici e servizi qualitativi
- O.2 Compensazione

Incremento per obiettivi per la città pubblica

Ut	0,1 mq/mq
Slp	325 mq*
Dotazione di servizi dovuta	284 mq

11. Destinazioni d'uso

Principale	Residenza
Non compatibili	Commercio (C 1.2, C 1.3), Produttivo

DESCRIZIONE DELL'AREA



1. Localizzazione

L'ambito in oggetto si trova nel cuore della frazione di Bariana, entro un sistema di spazi e attrezzature collettive.

2. Stato di fatto

Si tratta di un comparto di medie dimensioni (ca. 9.500 mq), al centro della frazione di Bariana, in cui attualmente sono presenti attività di vario genere, perlopiù legate a servizi privati e spazi pubblici.

3. Previsioni da PRG Vigente

Il PRG Vigente classifica l'ambito: parte ad Aree per servizi privati, parte a Standard.

4. Vincoli e tutele sovraordinate

Sull'area non insistono vincoli di natura sovraordinata.

5. Classe di fattibilità geologica

2a - Fattibilità con modeste limitazioni. Aree con caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo variabili da scarse a discrete.

PREVISIONI

6. Strategie

L'obiettivo principale è quello di riqualificare l'intero ambito, attraverso l'insediamento di funzioni residenziali di servizio (housing sociale) e nuovi servizi. Attraverso la ridefinizione dell'intera area, l'obiettivo è quello di andare a creare e organizzare una serie di spazi a diversa destinazione funzionale:

- creazione di una nuova centralità per la frazione di Bariana, con la realizzazione di una nuova piazza, anche attraverso la ricostruzione dei margini, grazie all'insediamento di funzioni residenziali di servizio, e l'insediamento di funzioni di carattere pubblico ed esercizi pubblici a servizio della frazione;
- realizzazione di un parco urbano attrezzato, in continuità e relazione con la piazza.
- l'organizzazione di un polo sportivo integrato, che preveda la compresenza di attrezzature e spazi per l'esercizio di differenti discipline sportive;

7. Coerenza con gli indicatori di sostenibilità del PTCP

- I.1 Densità abitativa
- I.2 Mix funzionale
- I.3 Gestione acque meteoriche
- I.4 Aree verdi ecologiche
- I.5 Energie rinnovabili

8. Prescrizioni progettuali

- Realizzazione di una nuova piazza, che si configuri come nuova centralità per l'intera frazione.
- Realizzazione di funzioni pubbliche e pubblici esercizi in affaccio alla piazza.
- Riorganizzazione delle strutture per le attività sportive in un unico polo integrato, con la compresenza di attrezzature per l'esercizio di differenti discipline sportive.
- Completamento dei margini urbani, che dovranno andare a ridefinire i rapporti di organizzazione spaziale, aprendosi al cuore della frazione.
- Mantenimento di spazi pubblici attrezzati al suolo, minimizzando gli spazi pertinenziali delle abitazioni, che dovranno ricostruire il margine dell'area, con criteri di permeabilità degli attraversamenti al suolo.
- Bilancio Energetico dell'intervento.

9. Parametri quantitativi e funzionali

St	9.500 mq
Ut	0,3 mq/mq*
Slp	2.850 mq
Rc	35 %
Hmax	10,50 m
Ip	20 %

Parcheggi pertinenziali R: 1 mq ogni 10mc

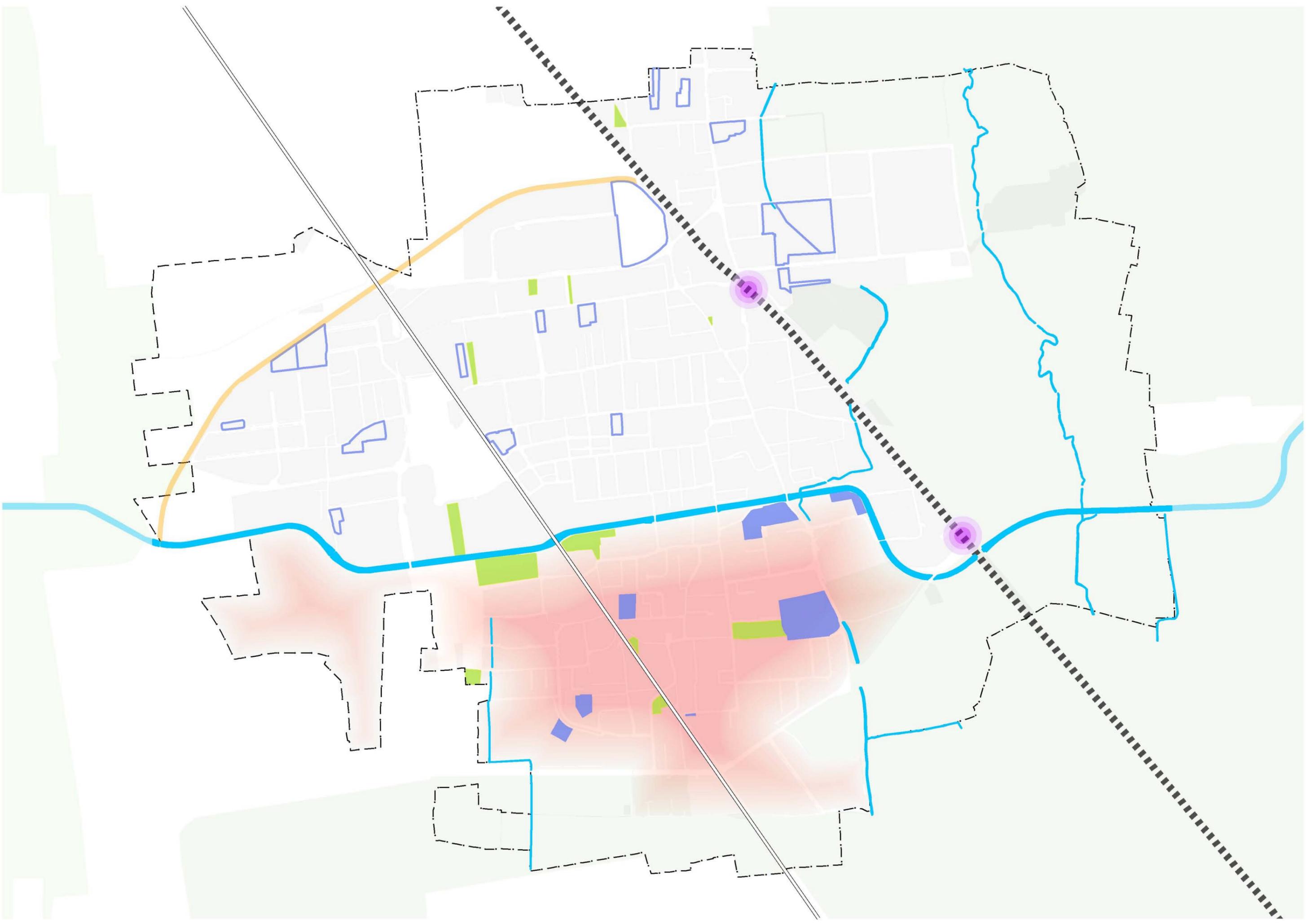
* I diritti edificatori, per una quota pari all'indice Ut = 0,1 mq/mq, dovranno essere acquisiti, per mezzo dei meccanismi di Compensazione, negli AC, e trasferiti per mezzo della perequazione, ai sensi dell'art. 9 degli Indirizzi normativi del Documento di Piano.

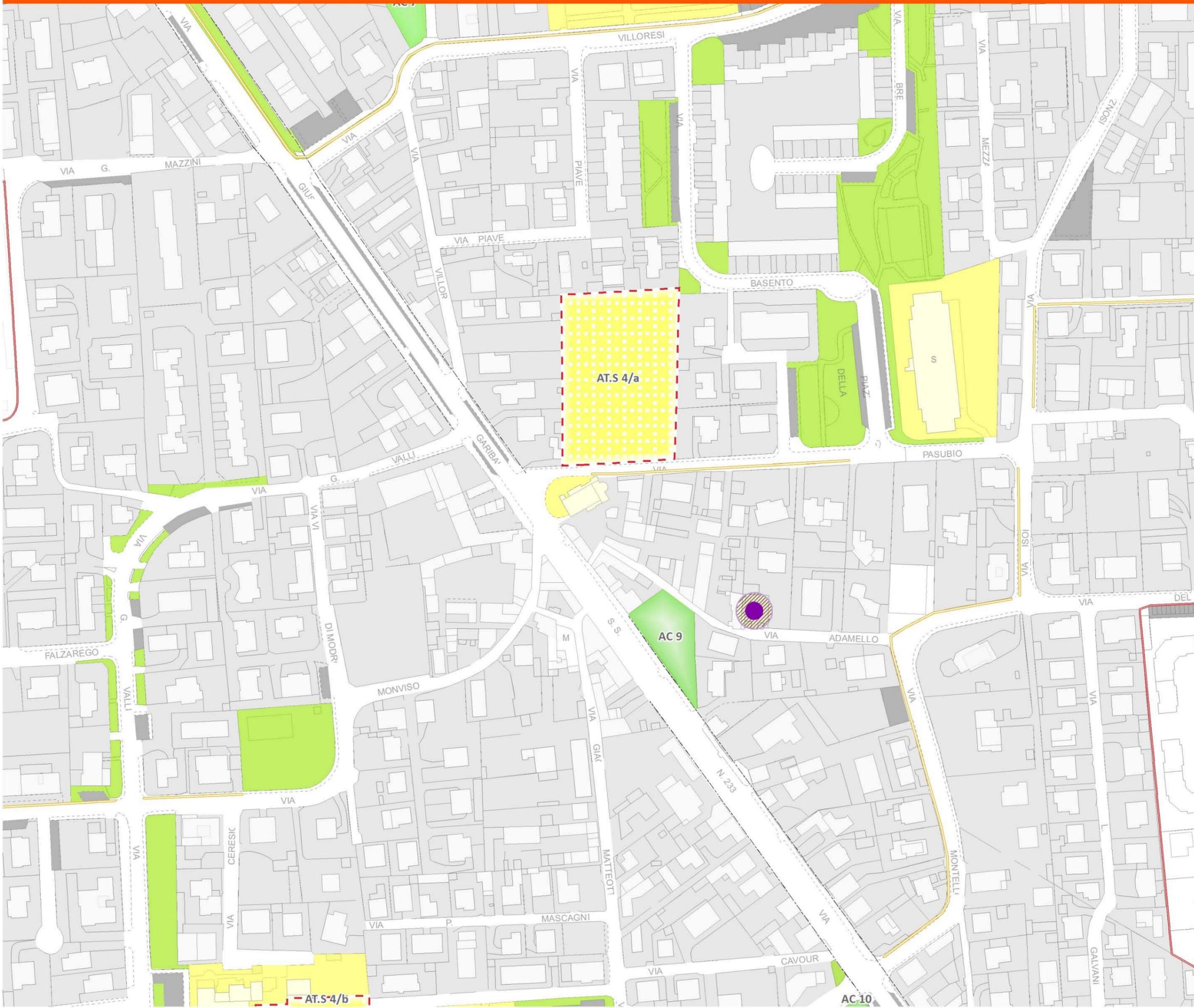
Aree e attrezzature per servizi di interesse generale

Dotazione dovuta	-
Dotazione minima da localizzare	-
Di cui dotazione minima di posti auto pubblici	-

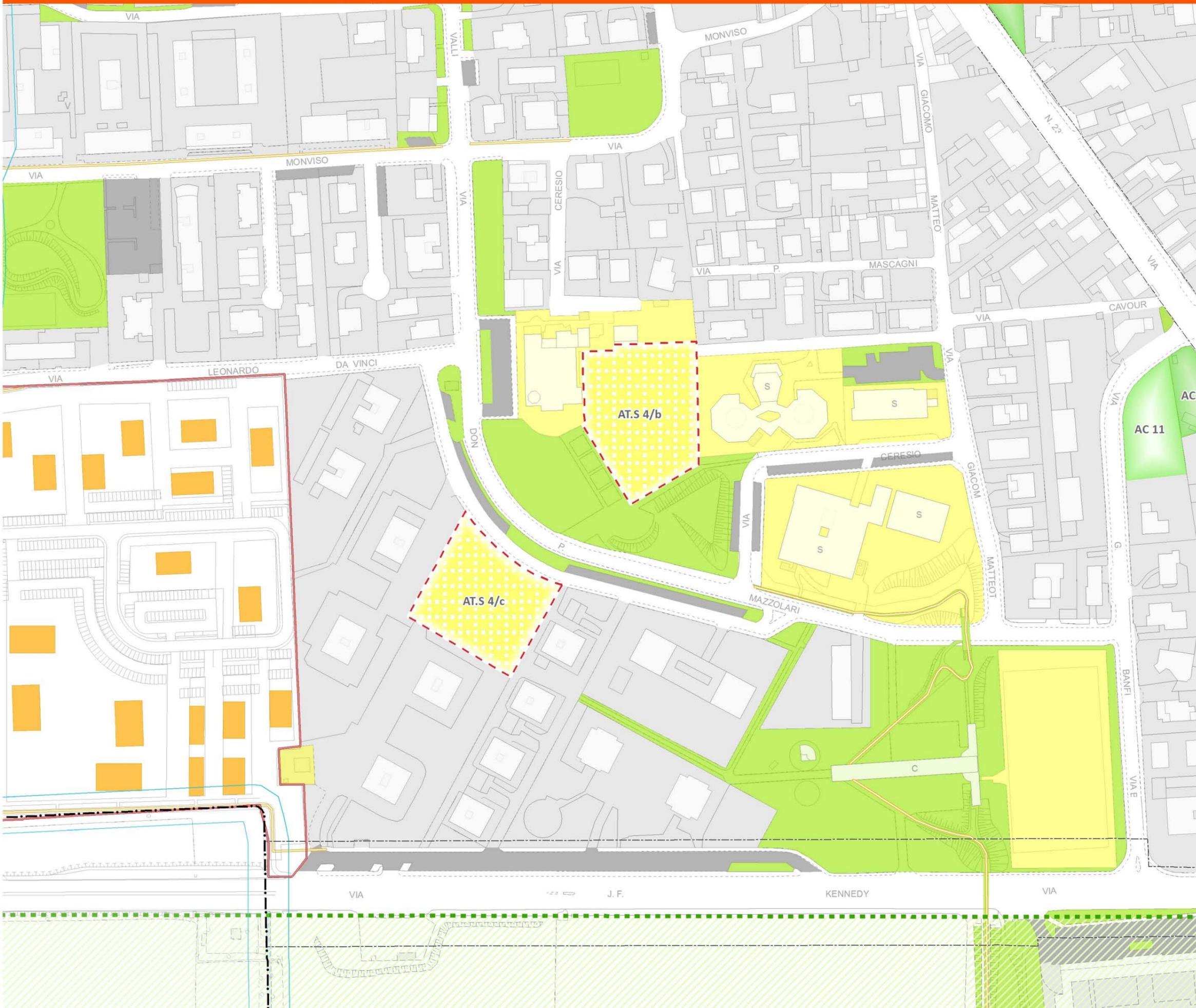
10. Destinazioni d'uso

Principale	Servizi (housing sociale)
Non compatibili	Commercio (C 1.2, C 1.3), Produttivo





- Legenda**
- Ambito di Trasformazione
 - Ambito di Compensazione
 - Aree di progetto**
 - Aree di concentrazione fondiaria
 - Aree per servizi e attrezzature collettive
 - Aree per verde pubblico attrezzato
 - Aree a verde privato
 - Aree di cessione per nuova viabilità
 - Parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico
 - Prescrizioni progettuali**
 - Viabilità di progetto
 - Nodi/accessibilità di progetto
 - Percorsi ciclopedonali di progetto
 - Fascia di compensazione ambientale
 - Fascia di mitigazione ambientale
 - Edifici da conservare
 - Indicazioni progettuali**
 - Allineamento
 - Arretramento
 - Distribuzione interna dei lotti
 - Vincoli**
 - Fascia di rispetto stradale
 - Fascia di rispetto ferroviaria
 - Fascia di rispetto cimiteriale
 - "Distanze di prima approssimazione" (DpA) e "Aree di prima approssimazione" relative agli assi degli elettrodotti
 - Fascia di rispetto Reticolo Idrografico
 - Pozzi pubblici
 - Area di tutela assoluta pozzi pubblici
 - Fascia di vincolo metanodotto



- Legenda**
- Ambito di Trasformazione
 - Ambito di Compensazione
 - Aree di progetto**
 - Aree di concentrazione fondiaria
 - Aree per servizi e attrezzature collettive
 - Aree per verde pubblico attrezzato
 - Aree a verde privato
 - Aree di cessione per nuova viabilità
 - Parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico
 - Prescrizioni progettuali**
 - Viabilità di progetto
 - Nodi/accessibilità di progetto
 - Percorsi ciclopedonali di progetto
 - Fascia di compensazione ambientale
 - Fascia di mitigazione ambientale
 - Edifici da conservare
 - Indicazioni progettuali**
 - Allineamento
 - Arretramento
 - Distribuzione interna dei lotti
 - Vincoli**
 - Fascia di rispetto stradale
 - Fascia di rispetto ferroviaria
 - Fascia di rispetto cimiteriale
 - "Distanze di prima approssimazione" (DpA) e "Aree di prima approssimazione" relative agli assi degli elettrodotti
 - Fascia di rispetto Reticolo Idrografico
 - Pozzi pubblici
 - Area di tutela assoluta pozzi pubblici
 - Fascia di vincolo metanodotto

DESCRIZIONE DELL'AREA

**1. Localizzazione**

L'ambito di trasformazione si organizza su tre differenti comparti:

- AT.S 4/a, si trova nel cuore della frazione di Santa Maria Rossa.
- AT.S 4/b, si trova a sud-ovest della frazione di Santa Maria Rossa, in prossimità della Chiesa.
- AT.S 4/c in oggetto si trova sempre a sud-ovest della frazione di Santa Maria Rossa, su via Mazzolari.

2. Stato di fatto

Si tratta di comparti di dimensioni relativamente ridotte, che nel complesso raggiungono la superficie territoriale di ca. 13.000 mq. Attualmente, l'unico che vede la presenza di strutture è l'AT.S 4/a, sul quale insiste l'oratorio di S. Maria Rossa. Gli altri due comparti sono liberi da edificazioni.

3. Previsioni da PRG Vigente

Il PRG Vigente classifica gli ambiti a Standard.

4. Vincoli e tutele sovraordinate

Sulle aree non insistono vincoli di natura sovraordinata.

5. Classe di fattibilità geologica

2a - Fattibilità con modeste limitazioni. Aree con caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo variabili da scarse a discrete.

PREVISIONI

6. Strategie

La scelta di valutare i tre comparti nella prospettiva di un unico ambito di trasformazione, si rifà alla possibilità di prevedere in modo organico una riorganizzazione complessiva delle tre aree e il relativo sistema dei servizi.

La strategia prevede di trasferire e riqualificare le funzioni deputate a servizi, oggi presenti nell'AT.S 4/a, in un'area maggiormente integrata dal punto di vista funzionale, quella individuata come AT.S 4/b. In questo modo sarebbe possibile valorizzare la polarità di servizi, che vede la presenza ad oggi della parrocchia, il polo scolastico in via Ceresio, oltre al parco pubblico su via Mazzolari.

Gli altri due ambiti (AT.S 4/a e AT.S 4/c) saranno destinati alla realizzazione di interventi di housing sociale, nelle differenti forme e modalità previste dal Piano dei Servizi. In questo modo sarà possibile andare a completare il tessuto urbano esistente, con l'insediamento di funzioni residenziali di servizio.

L'attuazione degli ambiti potrà avvenire anche in tempi differiti, purché sottoposta a preventivo masterplan unitario, che preveda la distribuzione delle volumetrie nei due comparti destinati ad accoglierle e l'organizzazione del comparto da destinare a servizi. L'attuazione del comparto a) è subordinata all'attuazione del comparto b).

7. Coerenza con gli indicatori di sostenibilità del PTCP

- I.1 Densità abitativa
- I.2 Mix funzionale
- I.3 Gestione acque meteoriche
- I.4 Aree verdi ecologiche
- I.5 Energie rinnovabili

8. Prescrizioni progettuali

- L'ambito può essere attuato per sub comparti separati. L'attuazione è subordinata alla realizzazione di un masterplan unitario, che preveda la distribuzione delle volumetrie nei due comparti destinati ad accoglierle e l'organizzazione del comparto da destinare a servizi.
- L'attuazione del comparto a) è subordinata all'attuazione del comparto b), dove dovranno essere rilocalizzati e implementati i servizi esistenti.
- La quota di 0,1 mq/mq, obbligatoria, prevede l'acquisizione dei relativi diritti volumetrici per mezzo dei meccanismi di Compensazione.
- Allineamento e continuità morfologica con il tessuto esistente.
- Completamento dei percorsi ciclo-pedonali.
- Bilancio Energetico dell'intervento.

9. Parametri quantitativi e funzionali

St	12.900 mq
Ut	0,3 mq/mq*
Slp	3.870 mq
Rc	35 %
Hmax	13,5 m
Ip	20 %

Parcheggi pertinenziali R: 1 mq ogni 10mc

* I diritti edificatori, per una quota pari all'indice Ut = 0,1 mq/mq, dovranno essere acquisiti, per mezzo dei meccanismi di Compensazione, negli AC, e trasferiti per mezzo della perequazione, ai sensi dell'art. 9 degli Indirizzi normativi del Documento di Piano.

Aree e attrezzature per servizi di interesse generale

Dotazione dovuta	1.742 mq
Dotazione minima da localizzare	1.742 mq
Di cui dotazione minima di posti auto pubblici	400 mq

10. Obiettivi per la città pubblica

- O.1 Progetti strategici e servizi qualitativi
- O.2 Compensazione

11. Destinazioni d'uso

Principale	Servizi (Housing sociale)
Non compatibili	Commercio (C 1.2, C 1.3), Produttivo

AT.S 4/a Oratorio S. Maria Rossa

1. Parametri quantitativi e funzionali

St	6.000 mq
Ut	0,3 mq/mq
Slp	1.800 mq
Rc	35 %
Hmax	13,5 m
Ip	20 %
Parcheggi pertinenziali	R: 1 mq ogni 10mc

Aree e attrezzature per servizi di interesse generale

Dotazione dovuta	850 mq
Dotazione minima da localizzare	850 mq
Di cui dotazione minima di posti auto pubblici	200 mq

2. Destinazioni d'uso

Principale	Servizi (Housing sociale)
Non compatibili	Commercio (C 1.2, C 1.3), Produttivo

AT.S 4/b Ildefonso Schuster

1. Parametri quantitativi e funzionali

St	4.550 mq
Ut	0.3 mq/mq
Slp	1.365 mq*
Rc	-
Hmax	-
Ip	-
Parcheggi pertinenziali	-

*Slp da trasferire nei comparti AT.S 4/a e AT.S 4/c

Aree e attrezzature per servizi di interesse generale

Dotazione dovuta	614 mq
Dotazione minima da localizzare	100 mq
Di cui dotazione minima di posti auto pubblici	100 mq

2. Destinazioni d'uso

Principale	Servizi
Non compatibili	Commercio (C 1.2, C 1.3), Produttivo, Residenza

AT.S 4/c Via Don Mazzolari

1. Parametri quantitativi e funzionali

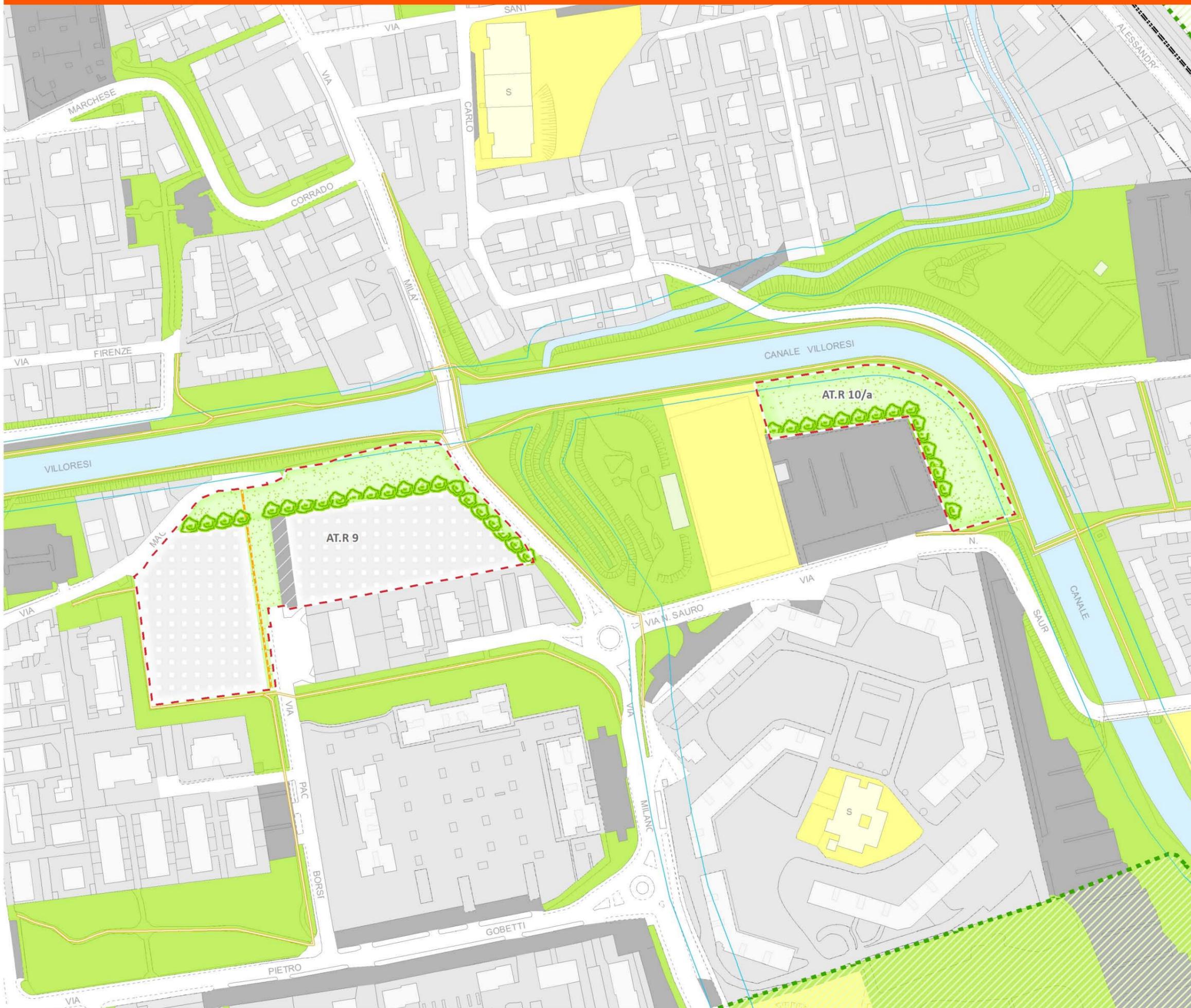
St	3.850 mq
Ut	0,3 mq/mq
Slp	1.155 mq
Rc	35 %
Hmax	19 m
Ip	20 %
Parcheggi pertinenziali	R: 1 mq ogni 10mc

Aree e attrezzature per servizi di interesse generale

Dotazione dovuta	520 mq
Dotazione minima da localizzare	520 mq
Di cui dotazione minima di posti auto pubblici	100 mq

2. Destinazioni d'uso

Principale	Servizi (Housing sociale)
Non compatibili	Commercio (C 1.2, C 1.3), Produttivo



- Legenda**
- Ambito di Trasformazione
 - Ambito di Compensazione
- Aree di progetto**
- Aree di concentrazione fondiaria
 - Aree per servizi e attrezzature collettive
 - Aree per verde pubblico attrezzato
 - Aree a verde privato
 - Aree di cessione per nuova viabilità
 - Parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico
- Prescrizioni progettuali**
- Viabilità di progetto
 - Nodi/accessibilità di progetto
 - Percorsi ciclopedonali di progetto
 - Fascia di compensazione ambientale
 - Fascia di mitigazione ambientale
 - Edifici da conservare
- Indicazioni progettuali**
- Allineamento
 - Arretramento
 - Distribuzione interna dei lotti
- Vincoli**
- Fascia di rispetto ferroviaria
 - Fascia di rispetto cimiteriale
 - "Distanze di prima approssimazione" (DpA) e "Aree di prima approssimazione" relative agli assi degli elettrodotti
 - Fascia di rispetto Reticolo Idrografico
 - Pozzi pubblici
 - Area di tutela assoluta pozzi pubblici
 - Fascia di vincolo metanodotto

DESCRIZIONE DELL'AREA



1. Localizzazione

L'ambito in oggetto si trova a sud del canale Villoresi e del centro storico, tra via Milano e via Magenta, in affaccio al canale stesso.

2. Stato di fatto

Si tratta di un comparto di medie dimensioni (16.500 mq), attualmente interessato dalla presenza di attività di tipo artigianale e produttivo, parzialmente in stato di dismissione.

3. Previsioni da PRG Vigente

Il PRG Vigente classifica l'ambito a zona BD.

4. Vincoli e tutele sovraordinate

Sull'area non insistono vincoli di natura sovraordinata.

Fascia di rispetto canale Villoresi.

L'utilizzo per altre destinazioni d'uso di aree occupate da attività produttive, anche da tempo non più in funzione, è comunque soggetto alla verifica del rispetto dei limiti di cui alla Parte IV, Titolo V del D.Lgs. 152 del 2006, e alle relative procedure di bonifica e messa in sicurezza, quando necessarie, secondo le procedure definite dal medesimo decreto.

5. Classe di fattibilità geologica

2a - Fattibilità con modeste limitazioni. Aree con caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo variabili da scarse a discrete.

PREVISIONI

6. Strategie

L'obiettivo principale è quello di riqualificare l'intero ambito attraverso il recupero e la riorganizzazione funzionale del comparto, che si localizza in un contesto ormai caratterizzato dalla presenza di residenza e servizi.

La possibilità di trasformare quest'ambito offrirebbe la possibilità di migliorare la compatibilità funzionale con il tessuto urbano circostante.

Parimenti la riqualificazione di quest'ambito, offrirebbe la possibilità di riqualificare gli spazi prospicienti il canale Villoresi, dando attuazione al progetto strategico dell'anello verde-azzurro locale (cfr. Relazione Documento di Piano).

7. Coerenza con gli indicatori di sostenibilità del PTCP

- o I.1 Densità abitativa
- o I.2 Mix funzionale
- I.3 Gestione acque meteoriche
- I.4 Aree verdi ecologiche
- I.5 Energie rinnovabili

8. Prescrizioni progettuali

- La realizzazione dei nuovi edifici dovrà tenere conto dei caratteri morfologici e tipologici del contesto insediativo.
- Completamento del sistema degli spazi aperti, del verde e dei servizi lungo il canale Villoresi, attraverso la cessione di una fascia verso il canale.
- Realizzazione di una fascia di mitigazione ambientale tra i nuovi insediamenti e gli spazi pubblici verso il canale Villoresi.
- Completamento del sistema dei percorsi ciclopeditoni esistenti, con l'individuazione di un corridoio entro il comparto, che metta in diretta connessione il canale Villoresi, con gli spazi pubblici e gli insediamenti a sud dell'ambito di trasformazione.
- Realizzazione di spazi per la sosta lungo via Milano.
- Bilancio Energetico dell'intervento.

9. Parametri quantitativi e funzionali

St	16.500 mq
Ut	0,4 mq/mq
Slp	6.600 mq
Rc	35 %
Hmax	13,5 m
Ip	20 %
Parcheggi pertinenziali	R: 1 mq ogni 10mc

Aree e attrezzature per servizi di interesse generale

Dotazione dovuta	5.775 mq
Dotazione minima da localizzare	4.900 mq
Di cui dotazione minima di posti auto pubblici	600 mq

10. Obiettivi per la città pubblica

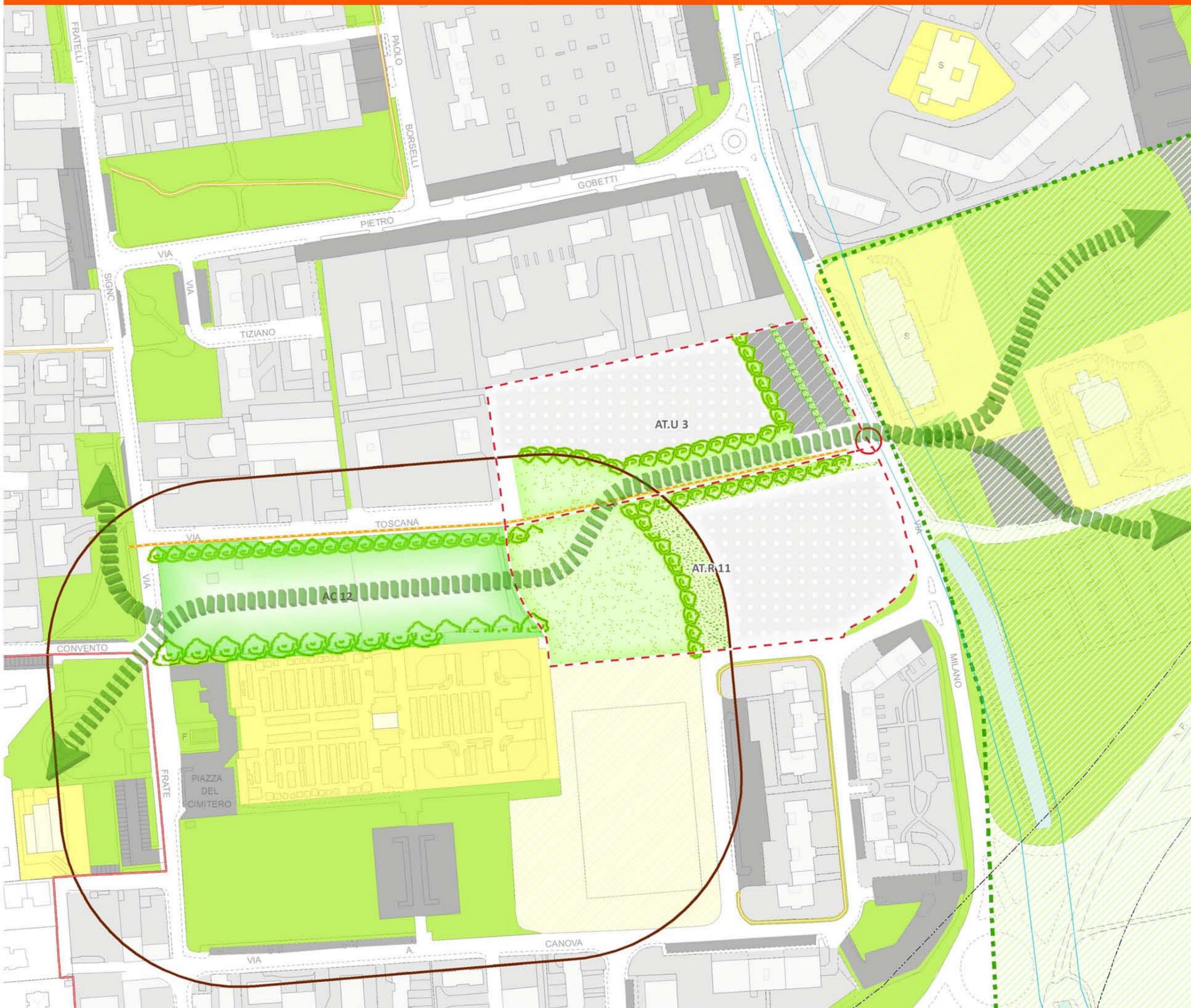
- O.1 Progetti strategici e servizi qualitativi
- O.2 Compensazione

Incremento per obiettivi per la città pubblica

Ut	0,1 mq/mq
Slp	1.650 mq
Dotazione di servizi dovuta	1.444 mq

11. Destinazioni d'uso

Principale	Residenza
Non compatibili	Commercio (C 1.2, C 1.3), Produttivo



Legenda

- Ambito di Trasformazione
- Ambito di Compensazione
- Aree di progetto**
- Aree di concentrazione fondiaria
- Aree per servizi e attrezzature collettive
- Aree per verde pubblico attrezzato
- Aree a verde privato
- Aree di cessione per nuova viabilità
- Parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico
- Prescrizioni progettuali**
- Viabilità di progetto
- Nodi/accessibilità di progetto
- Percorsi ciclopedonali di progetto
- Fascia di compensazione ambientale
- Fascia di mitigazione ambientale
- Edifici da conservare
- Indicazioni progettuali**
- Allineamento
- Arretramento
- Distribuzione interna dei lotti
- Vincoli**
- Fascia di rispetto stradale
- Fascia di rispetto ferroviaria
- Fascia di rispetto cimiteriale
- "Distanze di prima approssimazione" (DpA) e "Aree di prima approssimazione" relative agli assi degli elettrodotti
- Fascia di rispetto Reticolo Idrografico
- Pozzi pubblici
- Area di tutela assoluta pozzi pubblici
- Fascia di vincolo metanodotto

DESCRIZIONE DELL'AREA



1. Localizzazione

L'ambito in oggetto si trova a sud-est della città, lungo via Milano.

2. Stato di fatto

Si tratta di un comparto di medie dimensioni (ca. 13.500 mq), in prossimità del cimitero, la cui fascia di rispetto lambisce una piccola parte del comparto. È inserito in un ambito misto per composizione urbana ed elementi, a prevalente vocazione residenziale, ricco di servizi e attrezzature collettive. Attualmente l'area è parzialmente utilizzata ad uso sportivo privato.

3. Previsioni da PRG Vigente

Il PRG Vigente classifica l'ambito a Standard.

4. Vincoli e tutele sovraordinate

Sull'area non insistono vincoli di natura sovraordinata. Fascia di rispetto cimiteriale.

5. Classe di fattibilità geologica

2a - Fattibilità con modeste limitazioni. Aree con caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo variabili da scarse a discrete.

PREVISIONI

6. Strategie

L'obiettivo principale è quello di riqualificare l'intero ambito attraverso l'insediamento di funzioni di tipo residenziale, che si andrebbero ad integrare in un contesto con una buona dotazione complessiva di servizi e attrezzature collettive.

Grazie alla trasformazione di quest'ambito, sarà possibile realizzare una connessione ciclopedonale tra via Milano e via Toscana, fino al cimitero, attualmente non connesse e la realizzazione di spazi pubblici entro il limite della fascia di rispetto cimiteriale.

Sarà inoltre possibile prevedere la realizzazione di spazi per la sosta in affaccio a via Milano, funzionali al plesso scolastico prospiciente, che allo stato attuale presenta problemi in tal senso.

Sarà infine importante mantenere una buona dotazione di aree verdi di pertinenza oltre che una relativa bassa occupazione di suolo.

7. Coerenza con gli indicatori di sostenibilità del PTC

- I.1 Densità abitativa
- I.2 Mix funzionale
- I.3 Gestione acque meteoriche
- I.4 Aree verdi ecologiche
- I.5 Energie rinnovabili

8. Prescrizioni progettuali

- La realizzazione dei nuovi edifici dovrà tenere conto dei caratteri morfologici e tipologici del contesto insediativo.
- Realizzazione di un corridoio di connessione ciclopedonale tra via Milano e via Toscana.
- Realizzazione di spazi per la sosta lungo via Milano.
- Cessione delle aree in fascia di rispetto cimiteriale.
- Bilancio Energetico dell'intervento.

9. Parametri quantitativi e funzionali

St	14.900 mq
Ut	0,3 mq/mq
Slp	4.010 mq*
Rc	35 %
Hmax	16,5 m
Ip	20 %

Parcheggi pertinenziali R: 1 mq ogni 10mc

*Agli ambiti interessati dalla fascia di rispetto cimiteriale (2.300 mq), come per gli AC, si applica l'indice Ut = 0,1 mq/mq

Aree e attrezzature per servizi di interesse generale

Dotazione dovuta	3.509 mq
Dotazione minima da localizzare	3.509 mq
Di cui dotazione minima di posti auto pubblici	900 mq

10. Obiettivi per la città pubblica

- O.1 Progetti strategici e servizi qualitativi
- O.2 Compensazione

Incremento per obiettivi per la città pubblica

Ut	0,1 mq/mq
Slp	1.260 mq**
Dotazione di servizi dovuta	1.103 mq

**L'incremento volumetrico non viene calcolato sulle aree ricadenti in fascia di rispetto cimiteriale

11. Destinazioni d'uso

Principale	Residenza
Non compatibili	Commercio (C 1.2, C 1.3), Produttivo

DESCRIZIONE DELL'AREA



1. Localizzazione

L'ambito in oggetto si trova a sud-est della città, lungo via Milano.

2. Stato di fatto

Si tratta di un comparto di medie dimensioni (ca. 20.000 mq), in prossimità del cimitero, la cui fascia di rispetto lambisce una parte del comparto. È inserito in un ambito misto per composizione urbana ed elementi, a prevalente vocazione residenziale, ricco di servizi e attrezzature collettive. Attualmente l'area è utilizzata ad uso sportivo privato.

3. Previsioni da PRG Vigente

Il PRG Vigente classifica l'ambito ad Aree per servizi privati.

4. Vincoli e tutele sovraordinate

Sull'area non insistono vincoli di natura sovraordinata. Fascia di rispetto cimiteriale.

5. Classe di fattibilità geologica

2a - Fattibilità con modeste limitazioni. Aree con caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo variabili da scarse a discrete.

PREVISIONI

6. Strategie

L'obiettivo principale è quello di riqualificare l'intero ambito attraverso l'insediamento di funzioni di tipo ricettivo e per servizi privati, che si andrebbero ad integrare in un contesto con una buona dotazione complessiva di servizi e attrezzature collettive.

Grazie alla trasformazione di quest'ambito, sarà possibile realizzare una connesione ciclopedonale tra via Milano e via Toscana, fino al cimitero, attualmente non connesse.

Sarà inoltre possibile andare a completare il sistema di spazi pubblici che si articola intorno al cimitero, grazie alla cessione ed organizzazione degli spazi ricadenti entro la fascia di rispetto cimiteriale.

Sarà infine importante mantenere una buona dotazione di aree verdi di pertinenza oltre che una relativa bassa occupazione di suolo.

7. Coerenza con gli indicatori di sostenibilità del PTC

- I.1 Densità abitativa
- I.2 Mix funzionale
- I.3 Gestione acque meteoriche
- I.4 Aree verdi ecologiche
- I.5 Energie rinnovabili

8. Prescrizioni progettuali

- La realizzazione dei nuovi edifici dovrà tenere conto dei caratteri morfologici e tipologici del contesto insediativo.
- Realizzazione di un corridoio di connessione ciclopedonale tra via Milano e via Toscana.
- Completamento e realizzazione del sistema di spazi pubblici che si articola intorno al cimitero, con la cessione ed organizzazione degli spazi ricadenti entro la fascia di rispetto cimiteriale, con verde e attrezzature collettive.
- Realizzazione di una fascia di mitigazione ambientale, sul fronte del cimitero.
- È ammesso l'insediamento di residenza di servizio, per esigenze di custodia e servizio.
- Bilancio Energetico dell'intervento.

9. Parametri quantitativi e funzionali

St	18.700 mq
Ut	0,4 mq/mq
Slp	4.870 mq*
Rc	35 %
Hmax	16,5 m
Ip	20 %

Parcheggi pertinenziali R: 1 mq ogni 10mc

*Agli ambiti interessati dalla fascia di rispetto cimiteriale (8.700 mq), come per gli AC, si applica l'indice Ut = 0,1 mq/mq

Aree e attrezzature per servizi di interesse generale

Dotazione dovuta	4.870 mq
Dotazione minima da localizzare	4.870 mq
Di cui dotazione minima di posti auto pubblici	250 mq

10. Obiettivi per la città pubblica

- O.1 Progetti strategici e servizi qualitativi
- O.2 Compensazione

Incremento per obiettivi per la città pubblica

Ut	0,1 mq/mq
Slp	1.000 mq**
Dotazione di servizi dovuta	1.000 mq

**L'incremento volumetrico non viene calcolato sulle aree ricadenti in fascia di rispetto cimiteriale

11. Destinazioni d'uso

Principale	Ricettivo, servizi privati
Non compatibili	Commercio (C 1.2, C 1.3), Produttivo