

COMPARTO ATTUATIVO COORDINATO A: ATU/R2a+ATU/R2b+ATUR/2c+ACU2:

ATU/R2b (P/P n. 3) - AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA

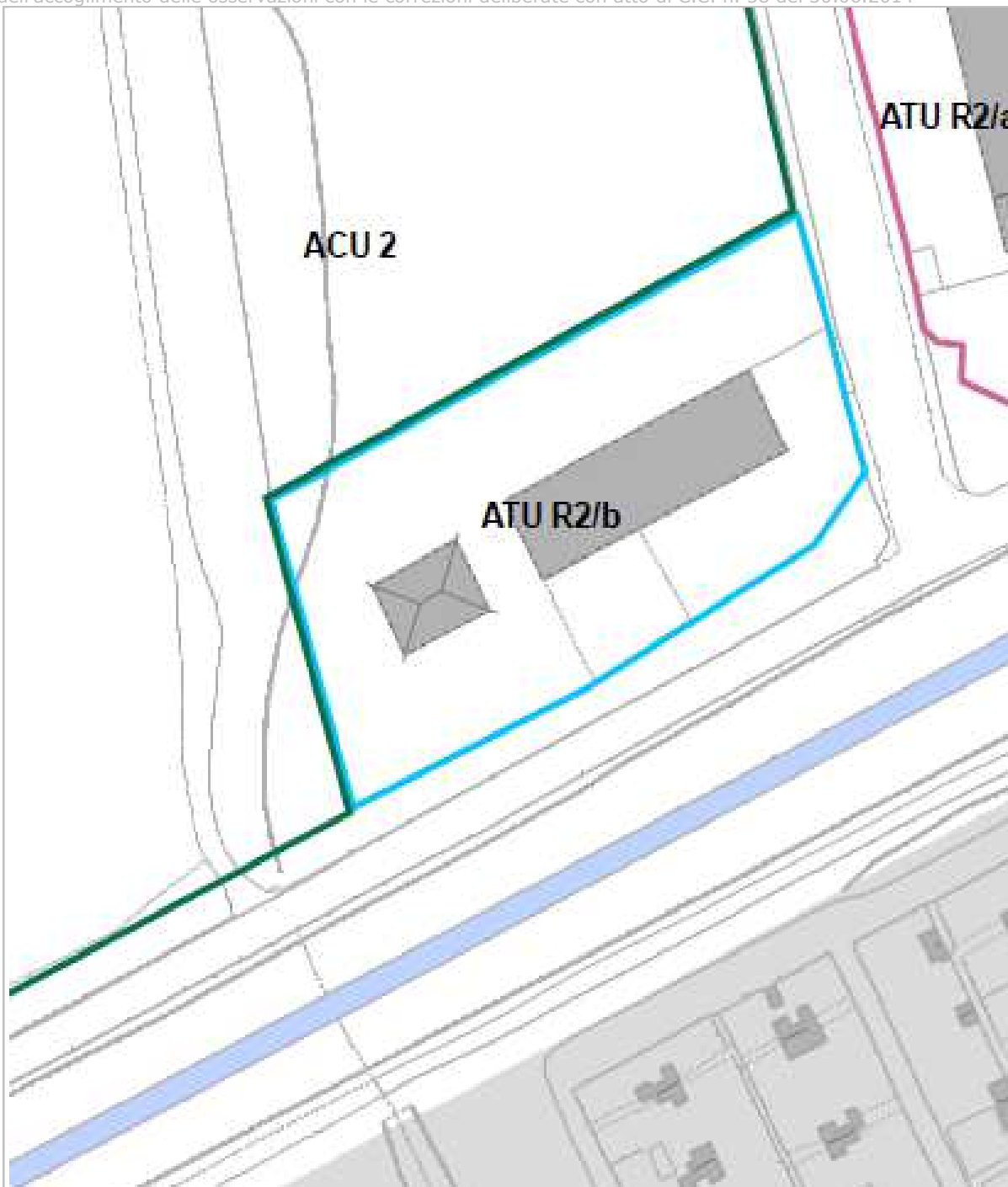
L'ambito di trasformazione urbana ATU/R2b è delimitato a est da Via Giannetto Mattei, nel tratto in cui si affaccia anche l'ambito di trasformazione urbana ATU/R2a, a sud è delimitato dall'alzaia (nord) del Canale Scolmatore dove, sulla sponda opposta, prospettano gli orti urbani comunali.

L'area è destinata dal PRG del 1997 a zone produttive esistenti e di completamento.



Superficie perimetrata: mq 4.293

La superficie ha un valore indicativo, la misura corretta deve essere effettuata con rilievo strumentale in sede di presentazione di programma integrato d'intervento.

**Programmazione negoziata**

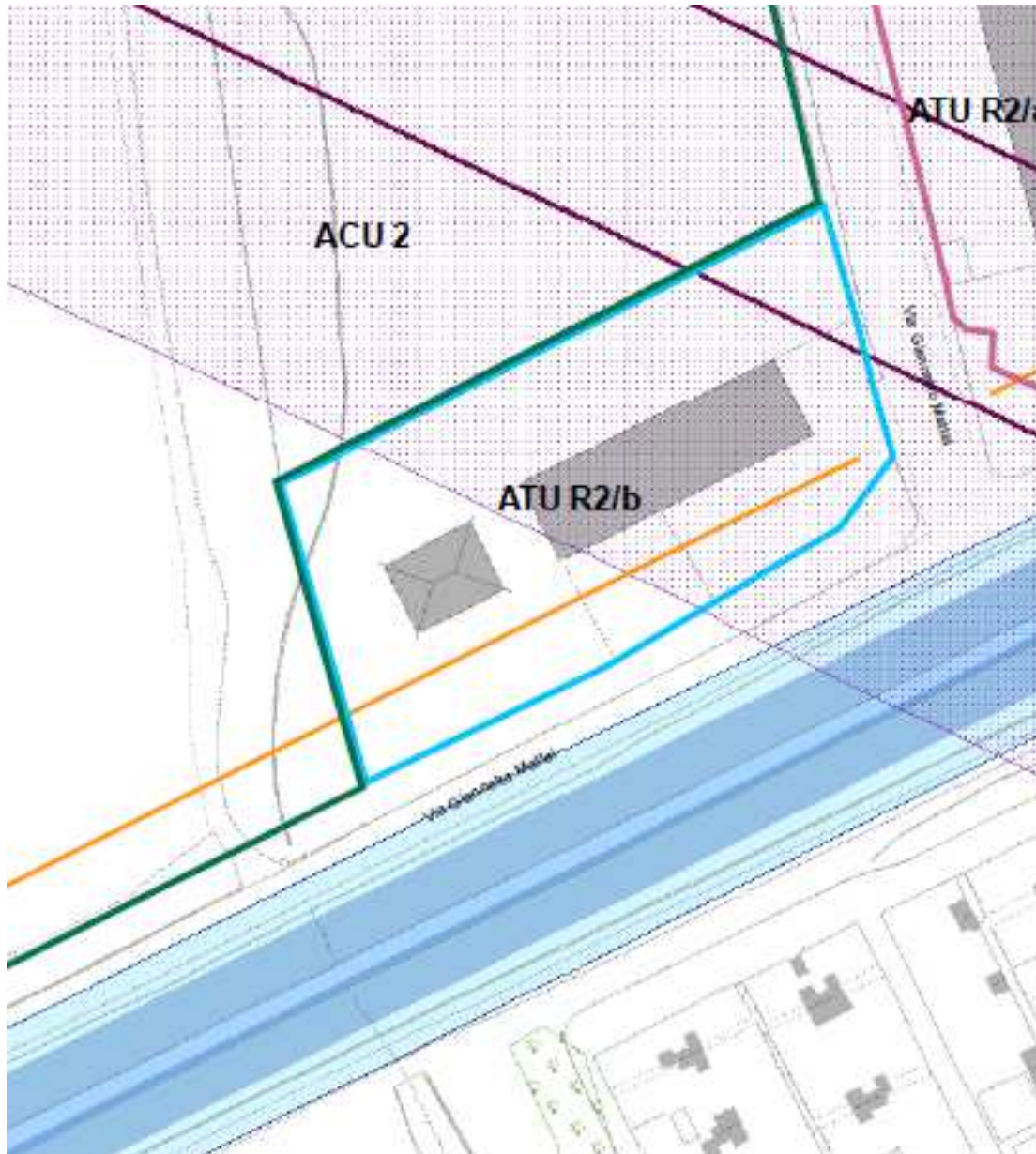
L'attuazione dell'ambito si concretizza attraverso la demolizione dei fabbricati esistenti ed il trasferimento della nuova capacità edificatoria, in via prioritaria, all'ambito di trasformazione a vocazione terziaria all'interno del Comporto Attuativo Coordinato A del Documento di Piano, ai sensi dell'art. 88, comma 1, della L.R. n. 12/2005, mediante l'approvazione di un Programma Integrato d'Intervento di iniziativa privata.

Obiettivi

Riqualificazione urbanistica e ambientale al fine di garantire un più corretto rapporto con questa parte della Città che accoglie funzioni residenziali e compatibili con essa integrandosi anche con la nuova area di compensazione urbanistica ACU2 e contribuendo alla strategia di riqualificazione ambientale delle sponde del Canale Scolmatore del Nord Ovest in considerazione del fatto che lungo il lato ovest dell'ambito si individua un'area boscata identificata dal Piano di Indirizzo Forestale e recepita nel Piano Territoriale di

Coordinamento Provinciale.

Completare le aree per servizi pubblici lungo Via Giannetto Mattei.



Capacità edificatoria:

Ut

Morfo-tipologia del progetto

Nell'ambito di trasformazione urbana ATU/R2b dovrà essere effettuato il rimboschimento in ampliamento all'esistente area boscata, individuata lungo il suo lato ovest dal PTCP vigente secondo le indicazioni della Provincia, tenuto conto che lo stesso si frappone tra la nuova area di compensazione urbanistica ACU2 a nord, che a sua volta si integra con l'area del "laghetto Morgana" (in parte ricadente entro i confini amministrativi di Rho e in parte in quelli della Città di Arese) di connessione con il sistema di servizi pubblici previsto tra gli obiettivi degli ambiti di trasformazione ATU/R3b e ATU/R2c, ed il Canale Scolmatore del Nord-Ovest (a sud).

I corpi di fabbrica esistenti dovranno essere demoliti e la loro volumetria/superficie lorda di pavimento nello stato di fatto non è confermata.

Tutta l'area dell'ambito dovrà obbligatoriamente essere ceduta per i **servizi pubblici**

(s.p.) al fine dare attuazione agli obiettivi strategici del presente Piano di Governo del Territorio.

Ai fini della **compensazione ambientale** dovrà essere reperita un'area di circa mq 4.280,00 all'interno delle aree di compensazione ecologica ACE1 e/o ACE2, facenti parte della rete ecologica comunale (REC), in accordo con il Comune. È altresì applicabile quanto previsto dal comma 3, dell'art. 7 dei Criteri di Attuazione del presente Documento di Piano.

La trasformazione dell'Ambito è subordinata al rispetto delle **prescrizioni** e previsioni contenute nelle Tav. 8a e 8b, nonché nella *Parte Seconda – Norme Geologiche di Piano* della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT.

Ulteriori prescrizioni riguardano la presenza delle linee dell'alta tensione, come meglio individuate sulla Tav. A1.3.01 (dei vincoli) di cui una attraversa l'ambito, mentre l'altra è in prossimità; pertanto già in fase di progettazione a scala urbanistica si dovrà applicare il principio di precauzione all'elettrodotto esistente al fine di ridurre al minimo l'esposizione delle persone.

La parte sud dell'ambito ricade nella fascia di rispetto del corso d'acqua artificiale del Canale Scolmatore del Nord-Ovest individuato quale reticolo idrografico principale nel reticolo idrico del territorio di Arese, approvato dalla Giunta Regione Lombardia – Direzione Generale Casa e Opere Pubbliche – U.O. Opere Pubbliche e Welfare Abitativo, Parere n° U1 2007 2747 del 14.02.2007 ed evidenziato anche nello studio della componente geologica, idrogeologica e sismica di cui al Cap. A3 del Documento di Piano.

Inoltre lo studio della componente geologica, idrogeologica e sismica evidenzia che il confine est dell'ambito ricade nella protezione idrogeologica dell'asta inattiva del fontanile Morgana.

La trasformazione dell'ambito è subordinata alla preventiva indagine ambientale sullo stato di contaminazione del suolo e sottosuolo e, se necessario, alla bonifica dell'ambito secondo quanto stabilito dal Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 *Norme in materia ambientale* - Parte quarta - Titolo V; oltre che al "mantenimento" dell'area boscata, individuata dal PTCP adottato, ricadente all'interno del perimetro dell'ambito.

Gli interventi di piantumazione dovranno porre l'attenzione alla presenza delle linee dell'alta tensione garantendo una distanza di sicurezza per l'avifauna.

Gli interventi di piantumazione dovranno altresì effettuarsi, per quanto concerne specie e collocamento, ai sensi delle Norme previste dal Piano di Indirizzo Forestale; in particolare l'imboschimento dovrà avvenire con specie autoctone adatte alle condizioni geopedologiche e climatiche dell'ambito oggetto di trasformazione e con l'utilizzo di specie con bassa allergenicità evitando, secondo le indicazioni fornite dall'Azienda Sanitaria Locale, Cipresso, Betulla, Ontano, Nocciolo, Carpino, Olivo ed essenze erbacee della famiglia Graminae, Plantaginaceae, Polygonaceae, nonché specie urticanti o con parti velenose (Tasso, Oleandro, Maggiociondolo).

Norme di salvaguardia

Fino all'approvazione del Programma Integrato d'Intervento negli edifici esistenti sono ammessi solo i seguenti interventi come definiti dall'art. 27 della L.R. n. 12/2005:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo.

AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. N. 12/2005 L'AMBITO NON DEVE ESSERE ASSOGGETTATO A VAS IN SEDE DI PIANO/PROGRAMMA.