



Descrizione dell'ambito

L'ambito di trasformazione è una riconferma dell'ambito di trasformazione TR4 del PGT 2014 che interessa un'area libera marginale all'autostrada ed al comparto produttivo esistente di via Cà Rossa. L'area è delimitata per la parte a nord ed est dalla cava attiva presente sul Comune di Uboldo (VA), per la parte sud dall'autostrada A8 Milano - Laghi e per la parte ovest dal comparto produttivo esistente.

Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione

Rafforzare i luoghi della produzione

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento

(di cui all'allegato 1 delle Norme del Piano delle Regole)

ST = 34.689 mq

IC = massimo 60% della SF

IPF = minimo 60% della SF (aggiuntiva rispetto alle cessioni a verde e di quelle previste al p.to 3.) delle prescrizioni aggiuntive)

Altezza dell'edificio = massima 14 m

Destinazioni d'uso non ammesse

Quelle appartenenti ai gruppi funzionali GF1, Gf 2.2.1/R, Gf 2.3, Gf 3.4, Gf 3.6, GF 5, Gf 6.3, GF 7 e GF 8 di cui all'art. 9 delle norme Piano delle Regole.

Dotazione di servizi

- minimi da garantire è quella prevista dall'art. 10.1.2 delle norme del Piano dei Servizi.
- parcheggi pubblici è quella prevista dall'art. 10.2 delle norme del Piano dei Servizi.
- parcheggi pertinenziali è quella prevista dall'art. 10.3 delle norme del Piano dei Servizi.

Modalità d'attuazione

È prescritta la presentazione di Piano attuativo, ai sensi dell'art. 12 Lr. 12/2005 e s.m.i.

Compensazione degli impatti generati

L'attuazione dell'ambito dovrà provvedere alla compensazione territoriale degli impatti genarti ed esplicitati all'interno dell'allegato 2 delle Norme del Documento di Piano così come prescritto dall'art. 6 delle Norme del Documento di Piano.

Indice di compensazione = 10

Prescrizioni aggiuntive

- 1.) la presentazione di un accurato studio sulla viabilità/traffico (propedeutico alla fase istruttoria del Piano Attuativo) che garantisca un adeguato inserimento dell'intervento nel contesto viabilistico e la conseguente realizzazione di tutte le opere pubbliche necessarie, nessuna esclusa, a garantire i livelli di servizio e di regolamentazione della circolazione (veicolare, pedonale e ciclabile);
- 2.) per l'attuazione della scheda effettuare le indagini ambientali preliminari di cui al c. 2 art. 242 D.lgs. 152/2006 s.m.i. nonché tutte le attività di caratterizzazione e bonifica laddove risultassero obbligatorie ai sensi di legge;
- 3.) prevedere una superficie a verde perenne drenante minima di 5.000 mq (di profondità non inferiore a 50 m) che garantisca una continuità rispetto agli spazi aperti posti lungo il confine nord. Tale spazio non potrà essere recintato e dovrà essere realizzato attraverso l'impiego: i.) di più specie vegetali, sia nelle formazioni arboree e arbustive, sia prative; ii.) specie vegetali autoctone; iii.) creazione di formazioni arboree disetanee e iv.) relativamente alla morfologia del suolo, prevedere zone di avvallamento localizzate e dimensionate in modo da poter funzionare da raccolta e temporaneo stoccaggio delle acque meteoriche in caso di eventi estremi;
- 4.) prevedere un minimo 5 colonnine per la ricarica elettrica di autoveicoli da localizzare all'interno degli spazi che saranno individuati per i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico;
- 5.) la tipologia, il livello qualitativo e le modalità di manutenzione del verde di previsione e di quanto prescritto al p.to 2 dovranno essere definiti con l'Amministrazione in sede di convenzionamento;
- 6.) è fatta salva la possibilità per l'Amministrazione di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'art. 56 c. 2 del D.lgs 36/2023;
- 7.) l'attivazione, in quanto l'area è interessata dall'elemento di I livello della Rete Ecologica Regionale, della fase di Screening prevista dalla procedura di Studio di Incidenza Ambientale, di cui alle linee guida approvate con Dgr 5523/2021, coordinandosi con l'ufficio competente della Città Metropolitana di Milano.

Indirizzi per la progettazione degli interventi

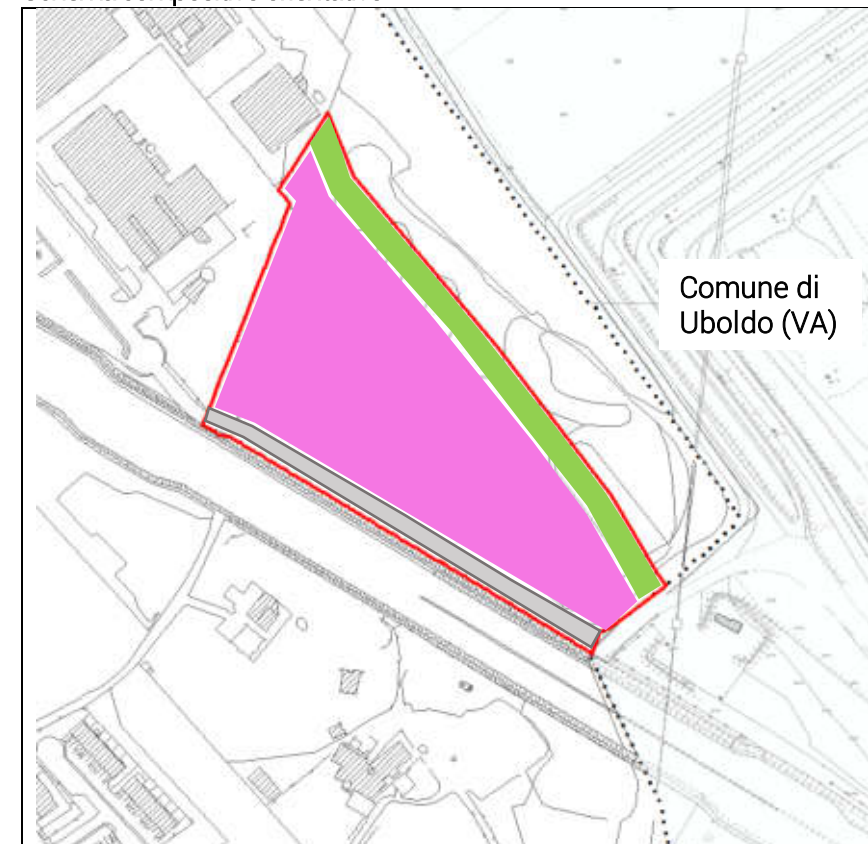
- verifica del corretto apporto idrico in fognatura/tombinatura come previsto dalla normativa regionale;
- asservimento alla rete fognaria pubblica secondo le disposizioni del RR n. 6/2019;
- applicazione dei criteri progettuali previsti dal R.R. n. 7/2017 e s.m.i;
- utilizzo, ove necessario, per gli ambiti interessati da corsi d'acqua superficiali, delle tecniche di ingegneria naturalistica ai sensi della DRG n. 48740 del 2000;
- le nuove edificazioni dovranno prevedere tutti gli accorgimenti fattibili previsti dall'art. 6 del R.R. n. 2/2006;
- prevedere le opportune opere per l'allontanamento/dispersione delle acque e la realizzazione di scavi, piani interrati, nelle aree interessate da falde sospese che possono interferire con i fabbricati;
- la verifica di clima acustico, nei casi previsti dalla L. 447/1995 e s.m.i., per valutare l'opportunità di eventuali manufatti di mitigazione acustica;
- il livello di progettazione dovrà essere coerente con la pianificazione attuativa e con le specifiche che potranno emergere in fase di istruttoria;
- dovrà essere assicurato il rispetto del DPCM 8/7/03.

Individuazione Ambito di Trasformazione



Ortofoto AGEA 2018

Schema compositivo orientativo



Estratto DP09 – Carta delle previsioni di Piano



LEGENDA

AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE	
Previsione di nuove strade ed allargamenti	Area del tessuto urbano consolidato a carattere prevalentemente residenziale (ex RMU, c.1, art.10 l.r. n.12/2005 art.5)
Previsione viabilistica di rango sovramunicipale	A - Suola residenzialistica isolata
Ambiti di rigenerazione urbana a sensi dell'art.8, comma 2, lett. a) e seguenti della L.R. 12/2005 e s.m.	Area del tessuto urbano consolidato a carattere prevalentemente non residenziale (ex RMU, c.1, art.10 l.r. n.12/2005 art.5)
PIR - Pianificazione urbanistica vigente	Area non soggetta a trasformazione urbanistica (ex art. 13 l.r. n.12/2005 art.5)
AC - Ambiti di completamento	ATReg - Ambito territoriale regolatorio (Fonte: Piano Casa della Città Metropolitana di Milano approvato con D.C.R. n. 18/2001 del 28/05/2002, pubblicato sul BURL, SAC n.39 del 23/07/2002 e ripubblicato sul BURL, SAC n.34 del 15/08/2002)
AR - Ambiti di rigenerazione	Area destinata all'agricoltura (ex art. 1, lett. a), c.1, art.10 l.r. n.12/2005 art.5)
Nucleo di antica formazione (ex c.2, art. 10 l.r. n.12/2005 art.5)	Area di rilevante patrimonio ambientale e concorrente alla costruzione della rete ecologica (ex p.to 2, lett. a), c.1, art. 10 l.r. n.12/2005 art.5)
AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO	
AR - Ambiti di trasformazione	ARReg - Ambiti di trasformazione regolatoria
ARReg - Ambiti di trasformazione regolatoria	
AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI	
Sistema dei servizi esistenti	Destinazione a servizio
Percorso della mobilità urbana esistente	Percorso della mobilità urbana in progetto
Previsione sviluppo mobilità urbana	Percorso ciclopedonale principale del Parco dei Mughetti in progetto
Percorso ciclopedonale principale del Parco dei Mughetti in progetto	Percorso ciclopedonale secondario del Parco dei Mughetti in progetto
VINCOLI AMMINISTRATIVI	
Area e fasce di rispetto amministrativo (Fonte: PGT 2014)	Zona di rispetto cimiteriale (ex R.D. 27 luglio 1934, n.1265, modificato dalla Legge n.166 del 01/08/2002, Dpr. 10 settembre 1990, n.28, art.57 e Regolamento Regionale n.6 del 09/11/2004)
Fascia di arretramento stradale (ex Dpr. 495/92, in base alla classificazione contenuta nell'art.2 del D.Lgs. 285/92 "Nuovo Codice della Strada")	Linea alta tensione e relativo Dpa
Fascia di salvaguardia della previsione di rango sovramunicipale (tangenziale di collegamento tra la SS33 del Sempione e la SS527 Bustese)	Fattibilità geologica (Fonte: aggiornamento studio geologico 2023)
Rete Ecologica	Classe IV
PLUS "Parco dei Mughetti"	Acque destinate al consumo umano e D. Lgs. 3 aprile 2006, n.152, e Dgr. 10 aprile 2003, n.7/12693 (Fonte: aggiornamento studio geologico 2023)
Elementi della rete ecologica comunale - REC	Zona di tutela assoluta delle captazioni di 10m di raggio (ai sensi D.Lgs.258/2000 art.5 comma 4 - D.G.R. n.7/12693 del 10/04/2003 - D.Lgs. 152/06 art. 94 e succ. mod. e int.)
REC di 1° livello: distretto di permeabilità principale	Zona di rispetto delle captazioni- criterio temporale isocrona 60 gg (ai sensi D.G.R. n.6/15137 del 27/06/1996 - D.Lgs. 258/2000 art.5 comma 5,6,7 - D.G.R. n.7/12693 del 10/04/2003 - D.Lgs. 152/2006 art.94 e s.m.i.)
REC di 2° livello: distretto di permeabilità secondaria	Zona di rispetto delle captazioni di 200m di raggio - criterio geometrico (ai sensi D.P.R. n°236 del 1988/D.Lgs. 258/2000, art.5, commi 4,5,6,7/D.Lgs. 152/06 e succ. mod. e int.) - Pozzi nel Comune di San Vittore Olona
Fascia 25 metri dalle distrette di permeabilità REC di 1° livello	
Condotte verdi urbane	
Elementi della rete ecologica regionale - RER	
Elementi della rete ecologica metropolitana - REM	
Gangli secondari (ex art.10 della L.R. n.12/2005 art.5)	
Centro ecologico secondario (ex art.10 della L.R. n.12/2005 art.5)	
Elementi della rete ecologica regionale - RER	
Elementi di primo livello della RER (classificati come Area protetta per subacquei)	
RER "Sistema del Lago e del Rio Sempione"	

DP - Allegato 1 Schede degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano

Estratto DP04 – Carta dei vincoli e delle tutele



LEGENDA

VINCOLI E TUTELE PAESISTICO - AMBIENTALI
Beni paesaggistici di cui all'art. 142 D.Lgs. n. 42/2004 (Fonte: Geoportale Regione Lombardia)
Territori coperti da foreste e boschi (lett. g)
Vincoli da PIF della Città Metropolitana di Milano
Boschi non trasformabili (PIF approvato con D.C.M n.8 del 17/03/2016, Fonte: WebSIT PTM Città Metropolitana di Milano)
Ambiti del PTM della Città Metropolitana di Milano
AS - Ambiti agricoli di interesse strategico (art. 41 comma 1 delle NdA del PTM, Fonte: ridisegno su Database Topografico del PGT adeguato alla Lr. n.31/2014)
Nuclei di antica formazione (art. 57 delle NdA del PTM, Fonte: PGT adeguato alla Lr. n.31/2014)
Area a rischio archeologico
Parco Locale di Interesse Sovramunicipale "Parco dei Mughetti" (art. 70 delle NdA del PTM, Fonte: WebSIT PTM di Città Metropolitana di Milano)
Vincoli del SIRBEC e base dati comunali del PGT 2014
<i>Elementi storico architettonici rispetto ai quali avviare la procedura di verifica dell'interesse culturale di cui all'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 s.m.i. al fine di appurare se gli immobili oggetto di intervento sono esclusi dall'applicazione della disciplina di cui alla Parte II del predetto D.Lgs.</i>
Architetture storiche e beni culturali (Fonte: SIRBEC)
Architetture storiche e beni culturali (Fonte: PGT 2014)
Vincoli idrogeologici (Fonte: aggiornamento studio geologico 2023)
Zona di tutela assoluta delle captazioni di 10m di raggio (ai sensi D.Lgs.258/2000 art.5 comma 4 - D.G.R. n.7/12693 del 10/04/2003 - D.Lgs. 152/06 art. 94 e succ. mod. e int.)
Zona di rispetto delle captazioni- criterio temporale isocrona 60 gg (ai sensi D.G.R. n.6/15137 del 27/06/1996 - D.Lgs. 258/2000 art.5 comma 5,6,7 - D.G.R. n.7/12693 del 10/04/2003 - D.Lgs. 152/2006 art.94 e s.m.i.)
Zona di rispetto delle captazioni di 200m di raggio - criterio geometrico (ai sensi D.P.R. n°236 del 1988/D.Lgs. 258/2000, art.5, commi 4,5,6,7/D.Lgs. 152/06 e succ. mod. e int.) - Pozzi nel Comune di San Vittore Olona
Fattibilità geologica (Fonte: aggiornamento studio geologico 2023)
Classe IV

Estratto DP05 – Carta dei vincoli amministrativi



LEGENDA

Delimitazione del perimetro del centro abitato (D.G.C. n.98 del 01/08/2013)
Previsione di nuove strade ed allargamenti
Previsione viabilistica di rango sovramunicipale
Area e fasce di rispetto amministrativo (Fonte: PGT 2014)
Fascia di arretramento stradale (ex Dpr. 495/92, in base alla classificazione contenuta nell'art.2 del D.Lgs. 285/92 "Nuovo Codice della Strada")
Zona di rispetto cimiteriale (ex R.D. 27 luglio 1934, n.1265, modificato dalla Legge n.166 del 01/08/2002, Dpr. 10 settembre 1990, n.28, art.57 e Regolamento Regionale n.6 del 09/11/2004)
Linea alta tensione e relativo Dpa
Fascia di salvaguardia della previsione di rango sovramunicipale (tangenziale di collegamento tra la SS33 del Sempione e la SS527 Bustese)
Fattibilità geologica (Fonte: aggiornamento studio geologico 2023)
Classe IV
Acque destinate al consumo umano e D. Lgs. 3 aprile 2006, n.152, e Dgr. 10 aprile 2003, n.7/12693 (Fonte: aggiornamento studio geologico 2023)
Zona di tutela assoluta delle captazioni di 10m di raggio (ai sensi D.Lgs.258/2000 art.5 comma 4 - D.G.R. n.7/12693 del 10/04/2003 - D.Lgs. 152/06 art. 94 e succ. mod. e int.)
Zona di rispetto delle captazioni- criterio temporale isocrona 60 gg (ai sensi D.G.R. n.6/15137 del 27/06/1996 - D.Lgs. 258/2000 art.5 comma 5,6,7 - D.G.R. n.7/12693 del 10/04/2003 - D.Lgs. 152/2006 art.94 e s.m.i.)
Zona di rispetto delle captazioni di 200m di raggio - criterio geometrico (ai sensi D.P.R. n°236 del 1988/D.Lgs. 258/2000, art.5, commi 4,5,6,7/D.Lgs. 152/06 e succ. mod. e int.) - Pozzi nel Comune di San Vittore Olona