

Sezione 1 - STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



Superficie perimetrata mq 52.500

1. Stato attuale

Si tratta di aree prevalentemente inedificate, disposte lungo la sponda del canale Villorresi.

L'area a nord del canale è costituita da più lotti di forma regolare, parte dei quali già interessata da edificazioni di varia natura, alcune molto recenti, affacciate sulla via per Garbagnate, col retro rivolto verso la sponda.

2. Obiettivi di intervento

- 2.1 Valorizzare la presenza del canale Villorresi nel punto di ingresso nella città: porta urbana fra l'edificato e la campagna.
- 2.2 Realizzare un nuovo fronte urbano in grado di dialogare col vuoto a sud, col canale, ma anche col fronte industriale a nord.
- 2.3 Contribuire al sistema delle aree verdi lungo il Villorresi in connessione col Parco sovracomunale del torrente Lura.

3. Interventi in corso o programmati



Studio di Impatto ambientale dell'Accordo di Programma per la riqualificazione e la reindustrializzazione dell'area Fiat Alfa Romeo - Opere di mitigazione Ambientale stralcio 1 (maggio 2010).

Progetto di naturalizzazione e laghetto artificiale.

Sezione 2 - INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE

1. Destinazioni d'uso

- 1.1 Nella tabella sono riportate le quote indicativamente da assegnare alle diverse destinazioni funzionali.

Destinazione principale	Residenza (Gf 1)	70%
Destinazioni complementari	Commercio (Gf 5), pubblici esercizi (Gf 4.1), attività terziarie (Gf 3)	30%
Destinazioni escluse	Attività produttive (Gf 2) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 2.4)	

1.2 Attività commerciali

È consentita la realizzazione di una media struttura di vendita della categoria MS2, non alimentare, da collocare preferibilmente sul margine ovest dell'Ambito.

1.3 Edilizia sociale

I piani attuativi dovranno prevedere una quota di edilizia convenzionata non inferiore al 30% della SLP residenziale da realizzare.

2 Capacità edificatoria

Indice proprio $U_t = 0,25 \text{ mq/mq}$

Indice massimo $U_t = 0,40 \text{ mq/mq}$

Altri parametri

$R_c = 40\%$

$H = m 17,50$

Il volume dei fabbricati residenziali esistenti rimane confermato in aggiunta alla capacità edificatoria assegnata all'Ambito.

I fabbricati esistenti possono essere oggetto di interventi di ristrutturazione, come definiti all'art. 27, comma 1, della LR 12/05; la relativa SLP potrà essere sommata alla SLP generata dall'applicazione degli indici di piano e recuperata nella costruzione dei nuovi fabbricati.

3. Orientamenti per la pianificazione attuativa

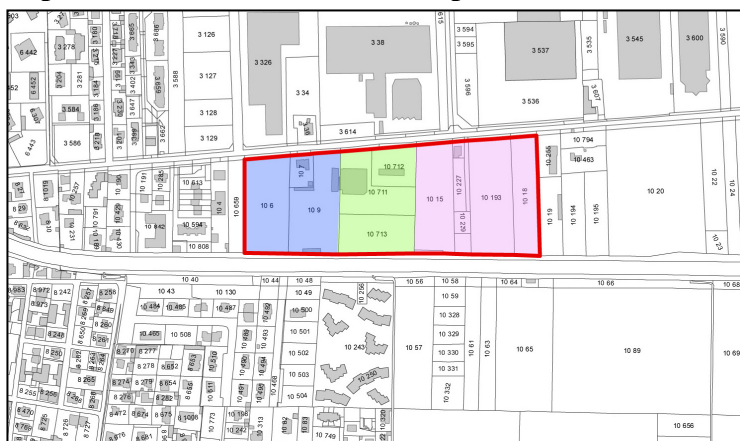
Indipendentemente dalla sussistenza di vincoli di rispetto stradale, i nuovi fabbricati dovranno essere arretrati dal fronte di via 25 aprile, come indicato nella Sezione 3, lasciando una fascia di interposizione della profondità media di m 20, comprese le aree per parcheggio sia pubbliche che private, fra le nuove residenze e gli insediamenti produttivi a nord.

Il piano attuativo dovrà dichiarare le misure che verranno adottate per verificare la rispondenza degli accorgimenti adottati (distanze, piantagioni, ecc.) all'obiettivo di garantire la qualità del clima acustico delle aree residenziali e dovrà prevedere il mantenimento e la riqualificazione dell'alberatura esistente.

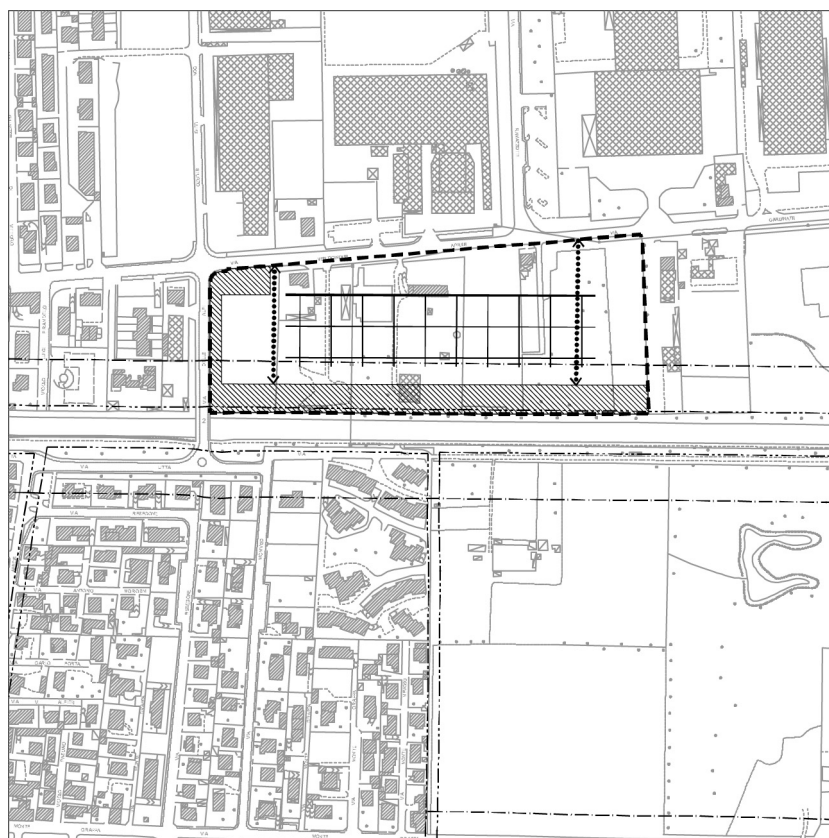
Il Piano attuativo dovrà curare l'inserimento paesistico dell'intervento, scegliendo soluzioni architettoniche che si relazionino armonicamente con la presenza del canale e dovrà essere accompagnato dallo studio idraulico secondo le disposizioni dettate dalla componente geologica del PGT.

Il Piano Attuativo dovrà essere corredato dallo studio di zonazione della pericolosità e del rischio di esondazione, secondo le procedure disciplinate dalla normativa regionale in materia, da sottoporre a parere da parte dell'Autorità competente.

4 Ripartizione dell'Ambito in comparti di Piano attuativo

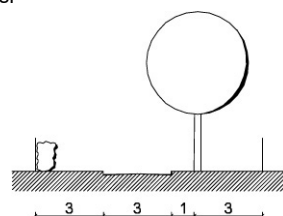


Sezione 3 - DISTRIBUZIONE PLANIVOLUMETRICA INDICATIVA



- Individuazione dell'ambito
- ▨ Aree pubbliche da riservare all'interno dell'ambito
- ▭ Allineamenti e orientamenti dei fabbricati
- ◀●●●▶ Percorso pubblico pedonale o ciclabile
- - - Fascia di tutela di 50 m del Villorresi
- Fasce di rispetto reticolo idrico

Sezione percorsi ciclopiedonali



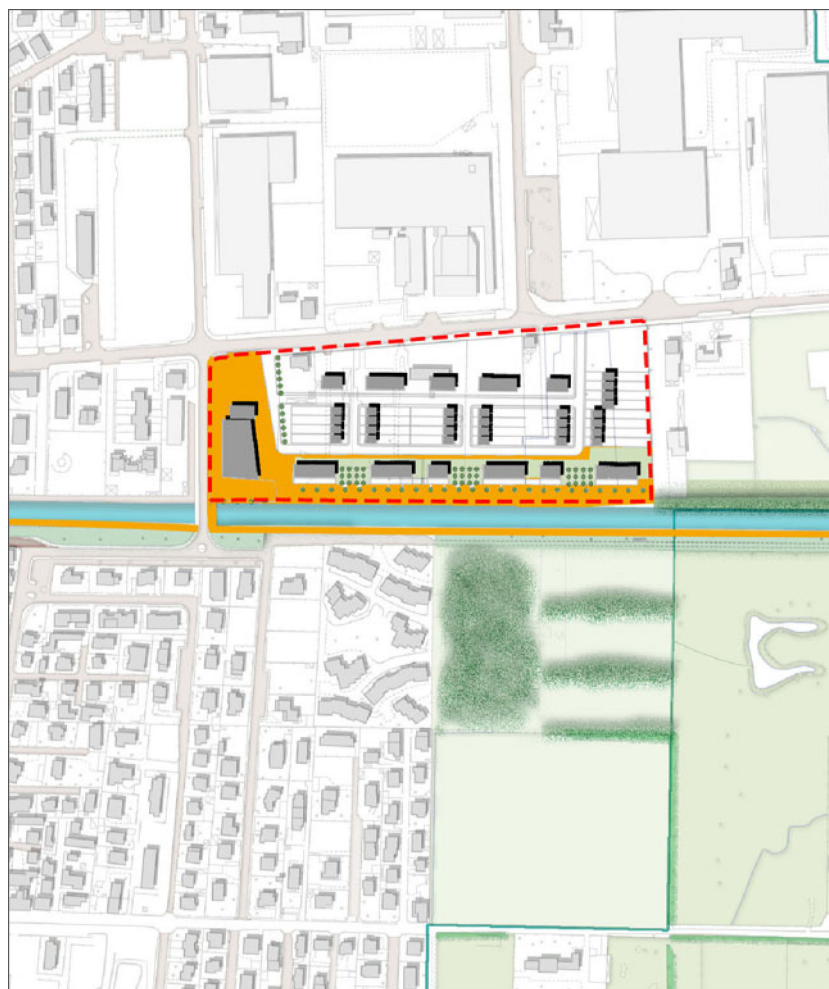
Lungo la sponda del Villorresi Lungo la sponda del Villorresi è individuata una fascia di verde pubblico della profondità di almeno 25 m.

Aree per parcheggi pubblici lungo la via 25 Aprile e via Garbagnate.

Garantire l'osservanza delle fasce di rispetto della strada e del canale

Dati urbanistici indicativi

Sup. Territoriale	mq. 52.500
SLP max (Ut 0,40 mq/mq)	mq.21.000



PLANIVOLUMETRICO ESEMPLIFICATIVO

Sezione 4 - RIEPILOGO DELLE PRESCRIZIONI

Sono da considerare prescrittive ai sensi dell'art. 3 dei CTA, oltre alla perimetrazione dell'Ambito, le seguenti indicazioni contenute nelle precedenti sezioni della presente Scheda:

1. Destinazioni funzionali (Sez. 2.1)

- 1.1 Le destinazioni escluse: attività produttive (Gf 2) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 2.4).
- 1.2 Le attività commerciali consentite oltre al vicinato: una media struttura di vendita della categoria **MS2**, non alimentare.
- 1.3 La quota di edilizia sociale da applicarsi a ciascun comparto di piano attuativo: quota di edilizia convenzionata non inferiore al 30% della SLP da realizzare

2. Capacità edificatoria assegnata e altri parametri edilizi (Sez. 2.2)

Indice proprio	Ut = 0,25 mq/mq
Indice massimo	Ut = 0,40 mq/mq
Indice obbligatorio	Ut = 0,40 mq/mq
Rc =	40%
H =	m 17,50

3. Indicazioni per la pianificazione attuativa (Sez 2.3 e 2.4)

- 3.1 Garantire l'osservanza delle fasce di rispetto della strada e garantire adeguate misure di mitigazione a tutela delle aree residenziali dalle adiacenti aree produttive e dal traffico di via 25 Aprile.
I nuovi fabbricati dovranno essere arretrati dal fronte di via 25 aprile, lasciando una fascia di interposizione opportunamente sistemata a verde, della profondità media di m 20, fra le nuove residenze e gli insediamenti produttivi a nord.
Il Piano Attuativo dovrà essere corredato dallo studio di zonazione della pericolosità e del rischio di esondazione, secondo le procedure disciplinate dalla normativa regionale in materia, da sottoporre a parere da parte dell'Autorità competente.
- 3.2 Superficie minima di ciascun comparto di pianificazione attuativa: mq 10.000.

4. Aree per servizi e spazi pubblici da cedere all'interno dell'Ambito

Lungo la sponda del Villoreti deve essere riservata una fascia di verde pubblico della profondità di almeno 25 m.

Le prescrizioni sopra riepilogate potranno essere oggetto di negoziazione in caso di attuazione dell'ambito tramite strumenti di programmazione negoziata, fermo restando il limite di capacità edificatoria pari a $Ut = 0,65$ mq/mq, oltre il quale detti strumenti saranno considerati in variante al Documento di Piano.