



Individuazione catastale da intendersi indicativa e da verificare in fase attuativa

Foglio: 001, Mappali: 65 (parte) - 66 (parte) - 67 - 68 (parte) - 69 (parte) - 82 (parte) - 83 (parte) - 85 (parte) - 165 - 203

Descrizione dell'ambito

L'ambito di trasformazione identifica un'area prevalentemente libera sul confine nord con il comune di Basiano, in continuità con la zona produttiva di via delle Industrie. L'area è collocata sul territorio di entrambi i comuni, la parte sud, sud-ovest nel comune di Masate, la parte nord e sud-est in quello di Basiano, e in posizione strategica per l'accessibilità derivante dalla rotatoria lungo via delle industrie. Nello specifico la previsione recepisce la disciplina urbanistica già predeterminata dal PGT 2017 (ex ATU1 - Sud viale delle Industrie non attuato del Documento di Piano).

Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione

La ripresa delle previsioni del PGT 2017 si propone di consolidare e incrementare la presenza di attività economiche e produttive nel territorio dei due comuni. Oltre-
modo, l'intervento si dovrà caratterizzare per l'elevato profilo progettuale, la qualità ambientale ed essere orientato a mitigare e minimizzare l'impatto paesistico. Particolare rilevanza è assegnata alle aree di interesse pubblico che dovranno svolgere un'importante funzione ambientale e paesistica al fine di garantire un corretto inserimento degli edifici in progetto.

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento

ST = 66.598 mq (computo GIS)

SL = SCOP

SCOP = 50% della ST

IPT = 0,15 della ST

Altezza dell'edificio = 12,00 m

Dotazione di servizi minimi da garantire è quella prevista dall'art. 6 delle norme del Piano dei Servizi.

Dotazioni parcheggi pubblici è quella prevista dall' art. 7 delle norme del Piano dei Servizi.

Dotazioni parcheggi pertinenziali è quella prevista dall' art. 8 delle norme del Piano dei Servizi.

Limiti di distanza (Dc, De, Ds)

Quelle previste dall'art. 5 delle norme del Piano delle Regole

Destinazioni d'uso non ammesse

Tutte le attività classificate come insalubri di primo livello, secondo livello e quelle appartenenti ai gruppi funzionali Gf 1., Gf 2.3.3., Gf 3.4., Gf 3.5./R, Gf 3.9., Gf4., Gf 5. e Gf 6. disciplinate dall'art. 4 delle norme Piano delle Regole

Allegato 1 alle Norme del Documento di Piano Schede degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano

Modalità d'attuazione

È prescritta la presentazione di Piano attuativo, ai sensi dell'art. 12 Lr. 12/2005 e s.m.i. L'attuazione può avvenire anche per comparti stralcio funzionali di dimensione minima non inferiore a 3.000 mq di ST, purché non compromettano l'attuazione complessiva delle previsioni di cui alla presente scheda e concorrano - per la rispettiva quota parte - all'attuazione delle prescrizioni di cui alla seguente sezione.

Compensazione territoriale degli impatti generati

L'attuazione dell'ambito dovrà provvedere alla compensazione territoriale prescritta dall'art. 6 delle Norme del Documento di Piano

Indice di compensazione = **34,5**

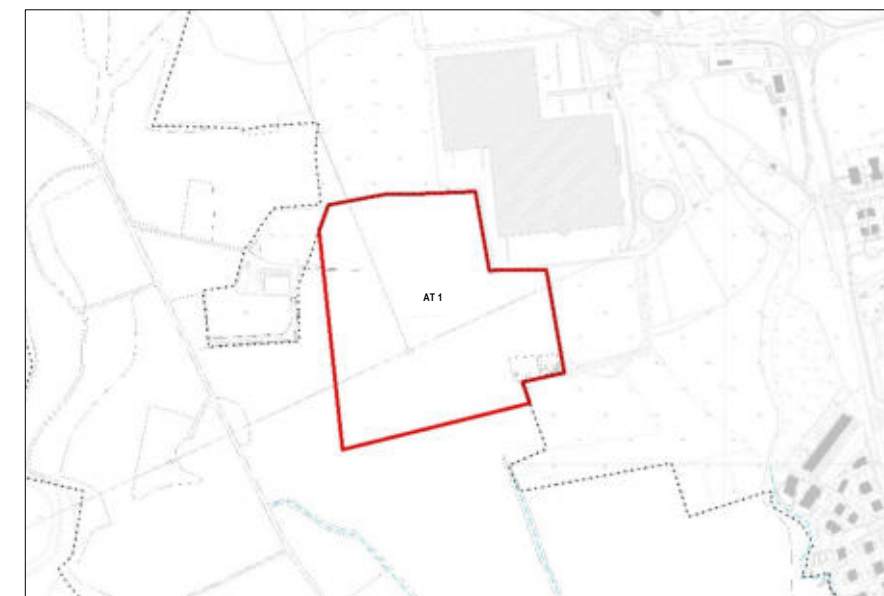
Prescrizioni

- la realizzazione di una fascia di rispetto a verde permanente lungo il confine ovest e sud dell'ambito in corrispondenza della perimetrazione del P.L.I.S. Qualora tale fascia verde, obbligatoria, non dovesse rientrare nella cessione gratuita degli spazi al comune, dovrà comunque rimanere al di fuori dalla eventuale recinzione degli immobili in costruzione. Per la realizzazione si faccia riferimento al "repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientali" elaborato illustrativo del PTM di Milano;
- le mitigazioni previste ai sensi dell'art. 8 delle Norme del Documento di Piano oltre a quelle specifiche derivanti dalle presenti prescrizioni dovranno rientrare all'interno degli obblighi della concezione urbanistica ed essere realizzate prioritariamente all'attuazione dell'intervento;
- il mantenimento di servitù esistenti o comunque il loro spostamento al fine di evitare l'interclusione di fondi agricoli;
- la progettazione, realizzazione (comprensiva di marciapiedi, sotto servizi ed illuminazione) e cessione non onerosa, della prosecuzione di via delle Industrie mantenendo la medesima sezione stradale.

Indirizzi per la progettazione degli interventi

- verifica del corretto apporto idrico in fognatura/tombinatura come previsto dalla normativa regionale;
- l'asservimento alla rete fognaria pubblica secondo le disposizioni del RR n. 6/2019;
- l'applicazione dei criteri progettuali previsti dal R.R. n. 7/2017 e smi;
- l'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;
- qualora prossimi ad aree boscate o inclusi in elementi della rete verde utilizzare, per la realizzazione di opere a verde, gli elenchi delle specie presenti negli allegati della Lr. 10/2008 e del PTM sull'ingegneria naturalistica;
- le modalità di allontanamento/dispersione delle acque e la realizzazione di scavi, piani interrati, nelle aree interessate da falde sospese che possono interferire con i fabbricati;
- la predisposizione del clima acustico, ove necessario.

Individuazione Ambito di Trasformazione su base DBT



Data Base Topografico del Comune di Masate

Schema compositivo orientativo

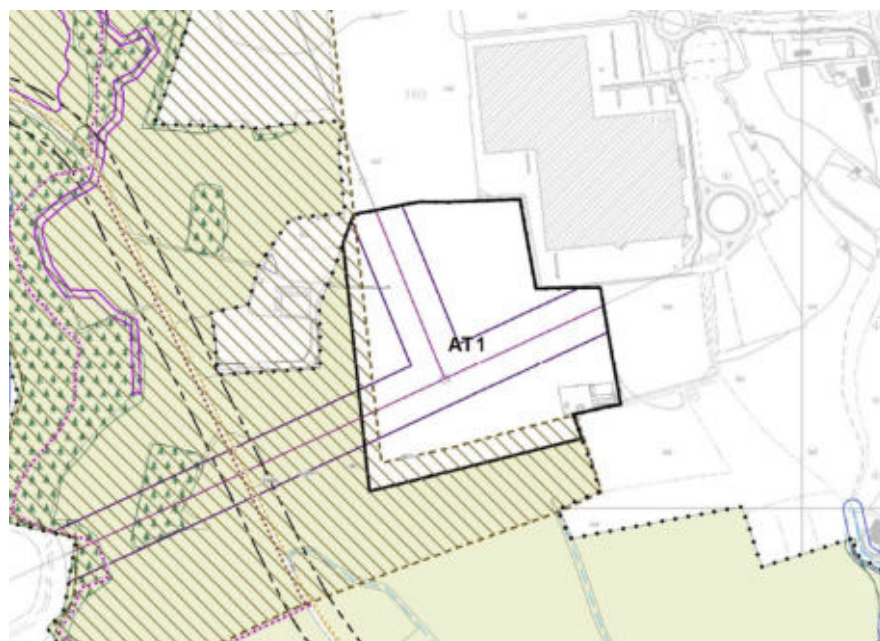


Estratto DP05 - Carta delle Strategie



Comune di Masate

Estratto PR03 – Carta del Piano delle Regole



- ATU1 e AT2** Ambiti di Trasformazione (Allegato 1 alle Nta del DP)
- Area AS - Aree destinate all'agricoltura di interesse strategico (art. 21 Nta del PR)
 - Aree boscate PIF (art.22 Nta del PR)
 - Parco Agricolo Nord Est (P.A.N.E.) (art.23 Nta del PR)
 - Percorsi della mobilità debole in previsione del PTM (di supporto in programma, MIBIC)
 - Percorsi e sottopassi/sovrappassi legati alla mobilità debole in previsione (art. 5 Nta del PS)
 - 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
 - Classe IV
 - Reticolo idrico minore
 - Fascia di rispetto del reticolo idrico, Dgr. 18/12/2017, n. X/7581

Allegato 1 alle Norme del Documento di Piano
Schede degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano

Estratto DP04 – Carta dei vincoli e delle tutele

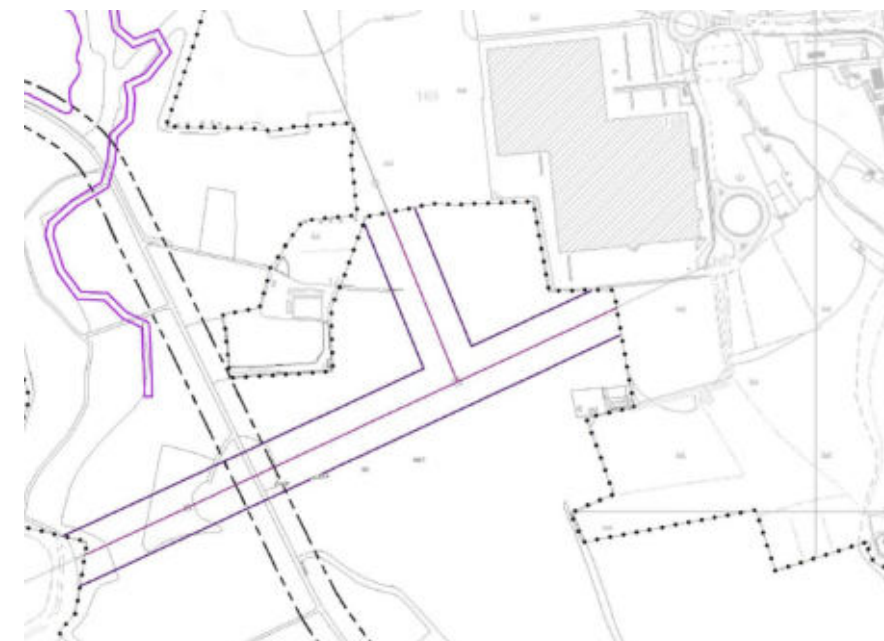


- Territori coperti da foreste e boschi (lett. g)
- Parchi Locali di Interesse Sovracomunale "Parco Agricolo Nord Est" (art. 70 Nda PTM, fonte: WebSIT CMM)
- Area AS - Aree destinate all'agricoltura di interesse strategico (art. 41 comma 1 Nda PTM, fonte: WebSIT CMM e ridisegnato su DBT regionale)
- Aree boscate PIF (fonte: WebSIT CMM)
- Ambiti di rilevanza paesistica (art. 52 Nda PTM, fonte: WebSIT CMM)
- Reticolo idrico minore
- Fascia di rispetto del reticolo idrico, Dgr. 18/12/2017, n. X/7581

AT 1

AMBITO DI TRASFORMAZIONE
Viale delle Industrie

Estratto DP05 – Carta dei vincoli amministrativi



- 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
- Classe IV