



Individuazione catastale da intendersi indicativa e da verificare in fase attuativa

Foglio: 4, Mappali: 109 - 545 - 546 (parte) - 547 (parte)

Descrizione dell'ambito

L'ambito di trasformazione identifica un'area prevalentemente libera, ad esclusione della presenza di una azienda agricola (parte del foglio 4 mappale 547), posta in prossimità al Parco Agricolo Nord Est ed a contatto con le aree agricole a margine del tessuto urbano consolidato e degli ambiti produttivi presenti a sud, lungo via Risorgimento. Nello specifico la previsione del PGT 2017 (ex ATU2 non attuata del Documento di Piano) viene rideterminata in riduzione escludendo porzioni, a seguito di specifiche valutazioni sulla qualità dei suoli, collocate in prossimità dell'alzaia del canale Villosi collocato a nord.

Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione

Rideterminazione delle previsioni del PGT 2017 al fine di sostenere i luoghi del lavoro a fronte di ricadute pubbliche prioritarie per la programmazione territoriale. Pertanto promuovere il tema del lavoro, attraverso un intervento a carattere polifunzionale (industriali, artigianali, terziarie, laboratori e ricerca), rafforzare la mobilità debole attraverso la realizzazione di tratti della stessa e contribuire al mantenimento di un corridoio verde inedificato lungo il lato est, per migliorare la permeabilità e le relative connessioni.

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento

ST = 31.764 mq (computo GIS)

SL = SCOP

SCOP = 60% 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

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

- l'obbligo di demolizione preventiva del manufatto agricolo e di bonifica della relativa area, sussiste solo per gli interventi progettuali che coinvolgono il m. 547 del f. 4;
- effettuare, per la porzione di area individuata catastalmente al foglio 4 mappale 547, 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 rischio laddove risultassero obbligatorie ai sensi di legge;
- il mantenimento di una fascia a verde permanente piantumata di superficie non inferiore a 2.000 mq lungo il confine ovest dell'ambito d'intervento, in continuità con quella prevista per l'AT3, al fine di mitigare la previsione con il limitrofo Parco Agricolo Nord Est, per la realizzazione si faccia riferimento al "repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientale" elaborato illustrativo del PTM di Milano. Le manutenzioni dovranno essere a carico dell'operatore;
- il mantenimento di una fascia di rispetto a verde permanente, di profondità non inferiore a 10 m, lungo il confine est dell'ambito di trasformazione mediante la messa a dimora di quinte alberate ed impianti vegetati al fine di garantire la salubrità acustica al previsto comparto residenziale individuato con sigla APS 1. Per la realizzazione si faccia riferimento al "repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientale" 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;
- la progettazione, realizzazione (comprensiva di marciapiedi, sotto servizi ed illuminazione) e cessione non onerosa, della prosecuzione, in continuità con la previsione dell'AT3, di via Federico Confalonieri 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

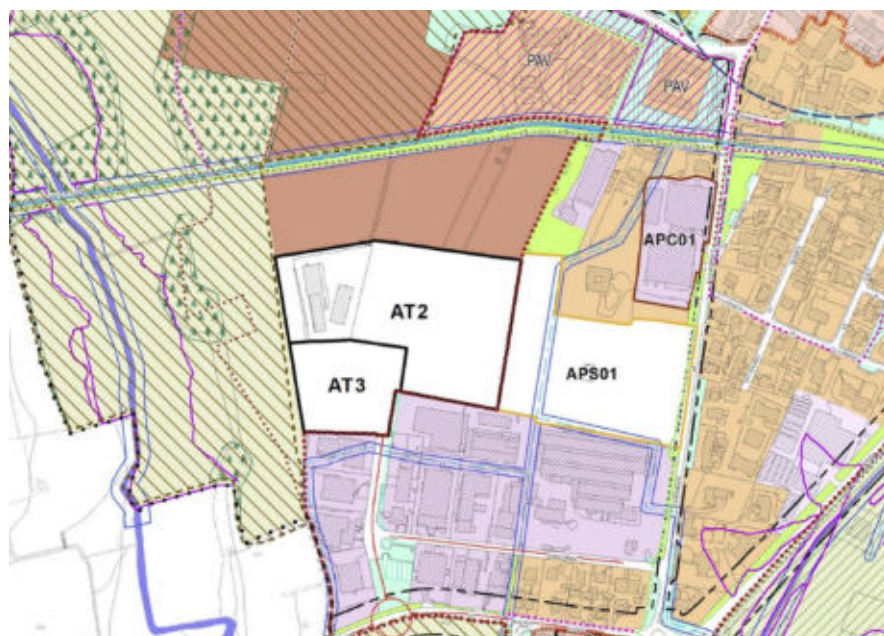
Schema compositivo orientativo



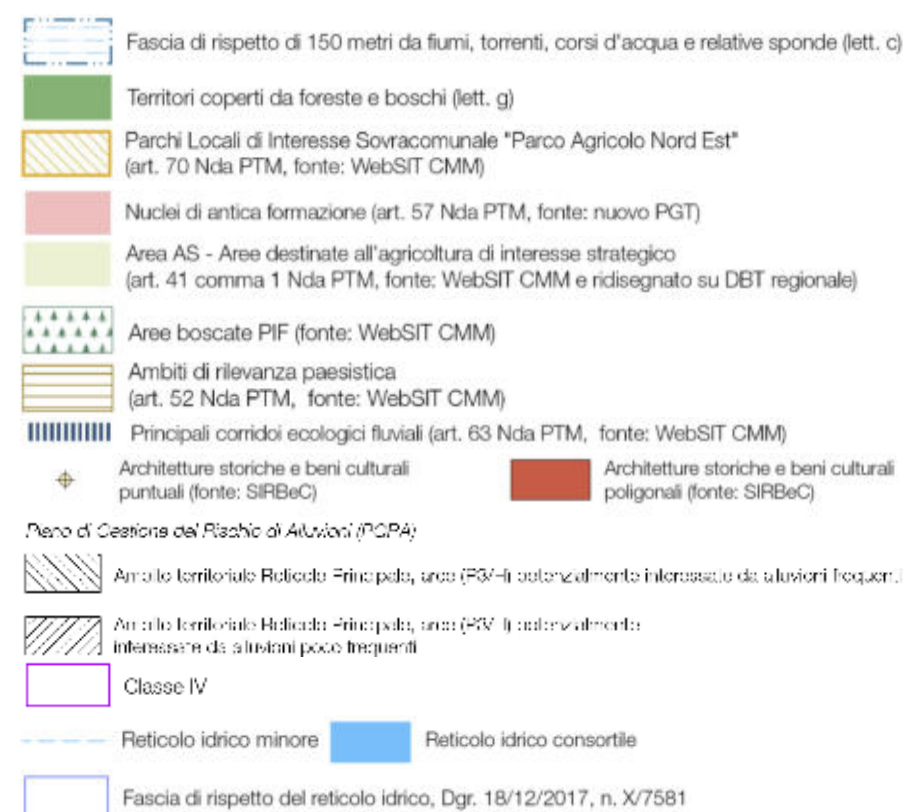
Estratto DP05 – Carta delle Strategie



Estratto PR03 – Carta del Piano delle Regole



Estratto DP04 – Carta dei vincoli e delle tutele



Estratto DP05 – Carta dei vincoli amministrativi

