



Individuazione catastale da intendersi indicativa e da verificare in fase attuativa

Foglio: 006, Mappali: 109 (parte) - 146 (parte) - 234 (parte) - 546 (parte)

Descrizione dell'ambito

L'ambito di trasformazione identifica un'area prevalentemente libera 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 (parte dell'ex ATU2 non attuata del Documento di Piano) che viene suddivisa.

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 e contribuire al mantenimento di un corridoio verde inedito lungo il lato est, per migliorare la permeabilità e le relative connessioni.

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento

ST = 10.635 mq (computo GIS)

SL = 5.000 mq

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, G2.2., Gf 2.3.1., Gf 2.3.2, Gf 2.3.3, Gf 3.4, Gf 3.5/R, Gf 3.6.1, Gf 3.6.2, Gf 3.7, Gf 3.8, Gf 3.9, Gf 3.10.1, Gf 3.10.2, Gf 3.10.3, Gf 4., Gf 5 e Gf. 6 disciplinate dall'art. 4 delle norme del Piano delle Regole.

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.

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 = 31,5

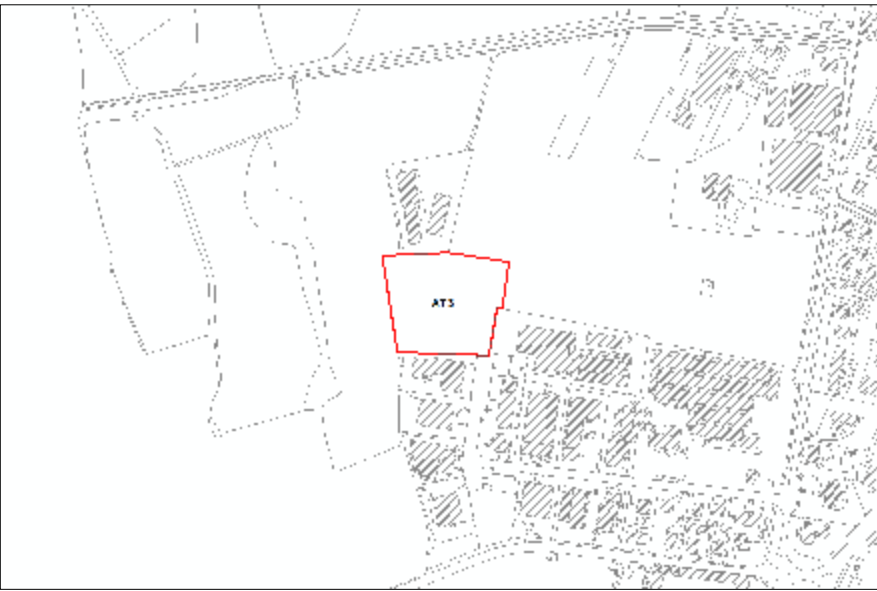
Prescrizioni

- 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 al fine di mitigare la previsione con il limitrofo Parco Agricolo Nord Est. Le manutenzioni dovranno essere a carico dell'operatore;
- 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 di via Federico Confalonieri fino al limite nord della previsione concordando, con l'Amministrazione, la sezione stradale.

Indirizzi per la progettazione degli interventi

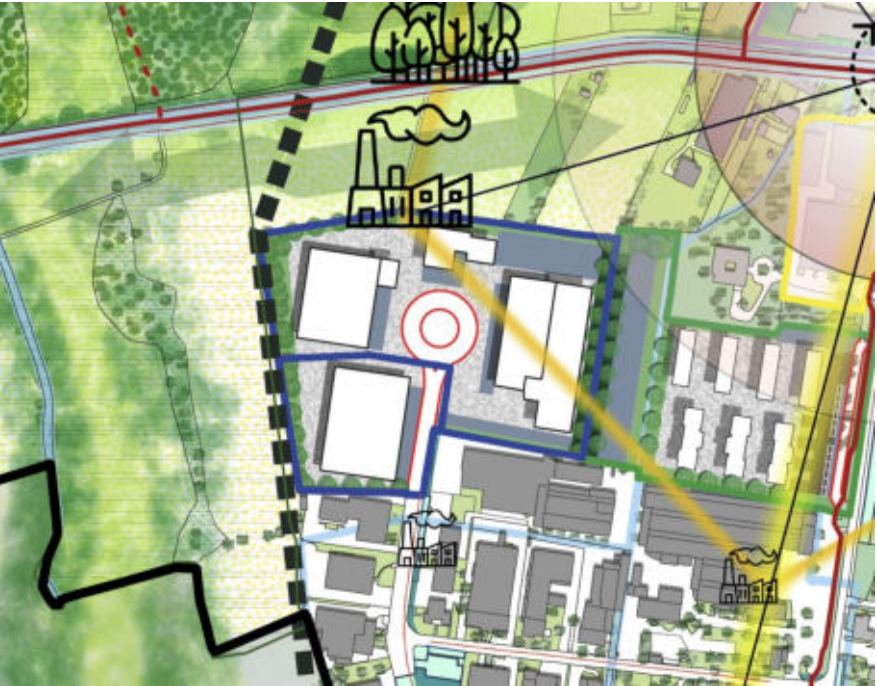
- verifica del corretto apporto idrico in fognatura/tombinatura come previsto dalla normativa regionale;
- l'asservimento alla rete fognaria pubblica secondo le disposizioni del RR n. 6/2019;
- l'applicazione dei criteri progettuali previsti dal R.R. n. 7/2017 e s.m.i.;
- l'utilizzo ove necessario, per 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

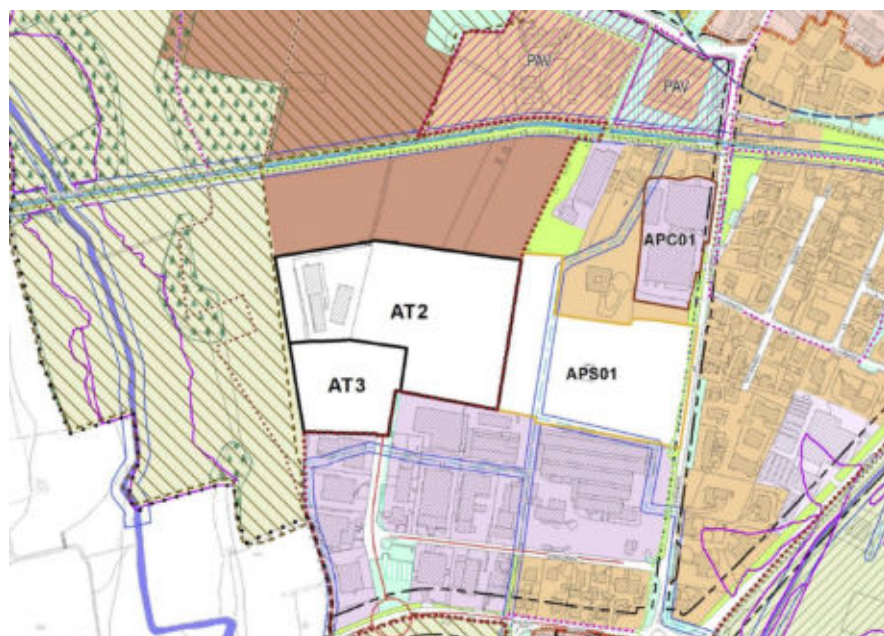
Schema compositivo orientativo



Estratto DP05 – Carta delle Strategie



Estratto PR03 – Carta del Piano delle Regole



- AT1, AT2 e AT3** Ambiti di Trasformazione (Allegato 1 alle Nta del DP)
- Tessuto Urbano Consolidato (TUC)** (ai sensi dell'art.10, c. 1, let. a della Lr. 12/2005 s.m.i.)
- Perimetro dei Nuclei di Antica Formazione (NAF)** (art. 14 Nta del PR)
- Aree A - Nuclei di Antica Formazione** (art. 14 Nta del PR)
- Ambito P1 - Ambito delle attività produttive consolidate** (art.17 Nta del PR)
- Ambito R2 - Ambiti a media/bassa densità** (art. 15 Nta del PR)
- Ambiti a prescrizione specifica** (art. 16 Nta del PR)
- Ambiti a pianificazione convenzionata** (art. 15.2 Nta del PR)
- Ambiti a pianificazione vigente** (art. 11 Nta del PR)
- Aree boscate PIF** (art.22 Nta del PR)
- Area AS - Aree destinate all'agricoltura di interesse strategico** (art. 21 Nta del PR)
- Proposta di ampliamento degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico**
- Ambiti VC - ambiti a verde di connessione ambientale inedificabili** (art.20 Nta del PR)
- Parco Agricolo Nord Est (P.A.N.E.)** (art.23 Nta del PR)
- Servizi esistenti** (art. 2 Nta del PS)
- Servizi in previsione** (art. 3 Nta del PS)
- Previsione di nuove strade ed allargamenti** (art. 19 Nta del PS)
- Percorsi della mobilità debole esistente**
- Percorsi della mobilità debole in previsione del Progetto di Fattibilità Tecnico economica della zona omogenea "Adda - Martesana"**
- 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**
- Zona di rispetto 200 metri dai pozzi** (ex D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152, Dgr. 10 aprile 2003 n.VII/12693)
- Classe IV**
- Reticolo idrico minore**
- Reticolo idrico consortile**
- Fascia di rispetto del reticolo idrico**, Dgr. 18/12/2017, n. X/7581

Estratto DP04 – Carta dei vincoli e delle tutele



- Fascia di rispetto di 150 metri da fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde** (lett. c)
- Territori coperti da foreste e boschi** (lett. g)
- Parchi Locali di Interesse Sovracomunale "Parco Agricolo Nord Est"** (art. 70 Nda PTM, fonte: WebSIT CMM)
- Nuclei di antica formazione** (art. 57 Nda PTM, fonte: nuovo PGT)
- 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)
- Principali corridoi ecologici fluviali** (art. 63 Nda PTM, fonte: WebSIT CMM)
- Architetture storiche e beni culturali puntuali** (fonte: SIRBeC)
- Architetture storiche e beni culturali poligonali** (fonte: SIRBeC)
- Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGPA)**
- Area territoriale Reticolo Principale, area (PVA) potenzialmente interessata da alluvioni frequenti**
- Area territoriale Reticolo Principale, area (PVA) potenzialmente interessata da alluvioni poco frequenti**
- Classe IV**
- Reticolo idrico minore**
- Reticolo idrico consortile**
- Fascia di rispetto del reticolo idrico**, Dgr. 18/12/2017, n. X/7581

Estratto DP05 – Carta dei vincoli amministrativi



- Delimitazione del Centro Abitato** (fonte: PGT approvato 2017)
- Zona di rispetto 200 metri dai pozzi** (ex D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152, Dgr. 10 aprile 2003 n.VII/12693)
- 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")
- Classe IV**