

AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	N. 14
UBICAZIONE: Via Desio	

Definizione

Corrisponde alla zona ubicata sulla via per Desio ad est della SS. 35 Milano – Meda a confine con la zona industriale esistente di Cesano Maderno.

Previsioni

- Realizzazione di un nuovo ambito a destinazione prevalentemente industriale ma con quota anche di terziario, commerciale e ricettivo allo scopo di realizzare una nuova polarità urbana con destinazione non residenziale e per incentivare nuove iniziative economiche;
- formazione di aree a parcheggio a servizio dei nuovi insediamenti;
- realizzazione del sistema della connettività ambientale e salvaguardia delle aree inserite nel PLIS Grugnotorto-Villoresi [con obbligo di cessione delle stesse e alla realizzazione di opere funzionali all'istituto PLIS oltre ad inserire adeguata fascia di mitigazione a protezione del sistema ambientale](#);
- realizzazione della viabilità subordinata al progetto definitivo del sistema viabilistico Pedemontano;
- realizzazione di servizi e attrezzature pubbliche a servizio ai nuovi insediamenti;
- delocalizzazione degli stabilimenti insalubri e/o di compromissione posti all'interno dell'ambito urbanizzato consolidato.

Destinazioni d'uso

Vedi tabella D

Parametri di edificabilità

Vedi tabella D

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere

Vedi tabella D

Norme speciali di salvaguardia dei nuovi tracciati infrastrutturali

[Sono prescrittive le fasce di rispetto stradale individuate all'interno dell'ambito di intervento. In tali ambiti non è ammesso alcun tipo di edificazione e cartellonistica stradale. Sono ammessi interventi mirati alla conservazione/riqualificazione degli ambiti di fascia con particolare attenzione alla realizzazione di alberature autoctone che svolgeranno funzione di collegamento con le aree fruibili pubbliche e mitigazione sia ambientale che acustica dell'infrastruttura. È altresì ammessa la realizzazione di parcheggi pubblici alberati esclusivamente a raso che dovranno garantire materiali di pavimentazione che si integrino con il sistema ambientale circostante.](#)

Prescrizioni particolari

- Per la definizione delle destinazioni relativamente alle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale si rinvia alle indicazioni contenute nelle norme del Piano dei Servizi.
- L'ambito è subordinato al rispetto del progetto definitivo del Sistema Viabilistico Pedemontano. Inoltre la rotatoria prevista a sud all'intersezione con la SP 173 e facente parte del progetto infrastrutturale pedemontano, dovrà essere dimensionata rispetto alle caratteristiche degli insediamenti previsti nonché in relazione ai diversi flussi viabilistici esistenti ed in previsione.

- In funzione della nuova infrastruttura autostradale Pedemontana e a salvaguardia principalmente dei corridoi ecologici primari a valenza sovracomunale previsti per la realizzazione del sistema della connettività ambientale, l'ambito dovrà raccordarsi opportunamente con il sistema infrastrutturale della autostrada Pedemontana, attraverso la realizzazione di attrezzature pubbliche di interesse pubblico o generale e opere di mitigazione ambientale, le quali comunque debbono essere di filtro ambientale ed a servizio delle nuove attività previste. In tal senso le aree individuate si inseriscono all'interno del PLIS. Entrambe le aree dovranno essere realizzate in accordo con la Provincia al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi indicati dal P.T.C.P., mediante opere di rimboschimento e sistemazione a verde ad elevata naturalità.
- L'area identificata con la sigla P è destinata a parcheggi pubblici a servizi degli insediamenti previsti.
- L'ambito dovrà prevedere al miglioramento ambientale del luogo mediante opere di rimboschimento di valorizzazione ambientale e paesaggistica con piantumazioni d'alto fusto ai margini dell'edificato a diretto contatto con la campagna. Visto le peculiarità del contesto, gli insediamenti previsti dovranno adottare soluzioni progettuali che affrontino le seguenti tematiche per la definizione del paesaggio al fine di ottenere il miglior inserimento paesistico-ambientale dell'intervento:
 - rapporto tra architettura ed infrastruttura stradale;
 - rapporto tra costruito e paesaggio naturale.
- L'ambito è disciplinato come area a prevalente destinazione produttiva ad alto valore strategico comunale, pertanto è vincolante per l'attuazione del P.A. la realizzazione della quota volumetrica destinata ad attività produttive da realizzarsi mediante Piano di Insediamento Produttivo di iniziativa pubblica pari a 20.000 mq. di SLP dei complessivi 40.000 mq di SLP assegnati, al fine per favorire la delocalizzazione degli stabilimenti insalubri e/o di compromissione posti all'interno dell'ambito urbanizzato consolidato, nonché favorire lo sviluppo industriale del tessuto artigianale esistente nel territorio comunale.
 In subordine per l'attuazione della suddetta quota volumetrica di 20.000 mq di SLP, l'attuatore potrà procedere direttamente mediante la stipula di una convenzione da stabilirsi con l'Amministrazione Comunale. La convenzione dovrà definire sia il prezzo di vendita delle strutture industriali da realizzare e sia i relativi criteri d'assegnazione, entrambi definiti dall'Amministrazione Comunale.
- Relativamente alle destinazioni d'uso compatibili identificate con le categorie Gf2, Gf3, Gf4.1.1, Gf4.1.2, Gf4.1.3, Gf4.2, Gf4.3, Gf4.4, Gf5, nell'ambito è prevista una quota edificabile per tale destinazione d'uso massima di 9.000 mq. di SLP, realizzabili all'interno della quantità edificabile massima prevista per l'ambito di 40.000 mq di SLP e non rientrante nella quota edificabile di 20.000 mq di SLP destinata ad iniziativa pubblica o convenzionata di cui al punto precedente. Tale SLP di 9.000 mq. potrà essere anche in parte sviluppata in altezza fino ad un max di ml. 53,00.
- [L'introduzione delle funzioni sopra descritte dovrà essere verificata con specifici studi inerenti il carico urbanistico sulla rete della mobilità e conseguenti sue eventuali proposte di integrazione/modifica. Tali studi dovranno essere effettuati congiuntamente con il Comune e la Provincia.](#)
- L'intero impianto viabilistico, sia quello principale che quello secondario, dovrà prevedere opere di piantumazione d'alto fusto secondo la soluzione tipologica del viale alberato.
- Essendo l'area, interessata dall'ambito, completamente assente delle opere di urbanizzazione primaria, gli insediamenti previsti dovranno provvedere alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria.
- L'ambito dovrà assicurare la realizzazione della viabilità nord-sud che collega la via Desio con l'innesto al sistema della Pedemontana escludendo, pertanto, qualunque tipo di attraversamento viabilistico nel Comune di Cesano Maderno.

TABELLA C

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA A PREVALENTE DESTINAZIONE TERZIARIA SOGGETTI AL CRITERIO PEREQUATIVO														
N° PIANO ATTUATIVO	St-SUPERFICIE TERRITORIALE ambito edificatorio mq	VOLUME TOTALE	volume residenziale mc	volume terziario e commerciale mc	SLP mq	Icr - INDICE DI CESSIONE PER ATTREZZATUR E mc/mq	ATTREZZATUR E DOVUTE mq	ATTREZZATURE INTERNE mq	ATTREZZATURE ESTERNE mq	N° PIANI	Rc - RAPPORTO COPERTURA %	Spd SUPERFICIE PERMEABILE %	DESTINAZIONE D'USO NON AMMESSE	N° UTENTI PREVISTI
T1	57.390	30.000	12.000	18.000	4.000	1,97	7.880	26.105	465	4	30	30	Gf 2-Gf 4.1.3-Gf 4.1.4-Gf 4.2.2-Gf 4.3-Gf 4.4	260
T16	35.684	16.000 esistente	-	16.000	5.333	2,96	15.786	17.337	-	esistente	esistente	30	Gf 2-Gf 4.1.3-Gf 4.1.4-Gf 4.2.2-Gf 4.3-Gf 4.4	161
TOTALE	93.074	46.000	12.000	34.000	15.333		41.426	43.442	465					421

TABELLA D

AMBTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE SOGGETTI AL CRITERIO PEREQUATIVO											
N° PIANO ATTUATIVO	St - SUPERFICIE TERRITORIALE ambito edificatorio (mq)	St- SUPERFICIE FONDIARIA (mq)	SLP (mq)	Icr - INDICE DI CESSIONE PER ATTREZZATUR E mq/mq	ATTREZZATUR E DOVUTE (mq)	ATTREZZATURE INTERNE(mq)	ATTREZZATURE ESTERNE (mq)	Rc- RAPPORTO COPERTURA %	Spd- SUPERFICIE PERMEABILE %	DESTINAZONE D'USO NON AMMESSE	N° UTENTI PREVISTI
I1	2.731	2.179	1.200	1,24	1.490	552	938	40	25	Gf1 - Gf3 - Gf 4.1.2 - Gf 4.1.3 - Gf 4.1.4 - Gf 4.3 - Gf 4.4	6
I2	9.456	6.239	3.000	1,24	3.726	3.217	509	40	25	Gf1 - Gf3 - Gf 4.1.2 - Gf 4.1.3 - Gf 4.1.4 - Gf 4.3 - Gf 4.4	15
I3	7.901	5.901	3.200	1,24	3.974	2.000	1.974	40	25	Gf1 - Gf3 - Gf 4.1.2 - Gf 4.1.3 - Gf 4.1.4 - Gf 4.3 - Gf 4.4	16
I4	101.586	63.045	40.000			36.541	28.539	60	25	Gf1-Gf 4.1.4	170
			produttivo mq 31.000	1,24	38.440						
			terziario commerciale e ricettiv mq 9.000	2,96	26.640						
I15	9.889	8.797	All'interno della Slp esistente è ammessa la realizzazione di un incremento massimo della stessa ≤ 2.000,00 mq per la commercializzazione dei prodotti e la realizzazione di attività al servizio dell'unità produttiva esistente	1,24	2.480	1.092	1.388	esistente	20	Gf1 - Gf 4.1.2 - Gf 4.1.3 - Gf 4.1.4 - Gf 4.3 - Gf 4.4-Gf 5	10
TOTALE	131.563	77.364	49.400		76.750	43.402	33.348				217
TOT. VARIANTE	111.475	71.842	42.000		26.640	37.633	29.927				180

L'ambito del piano attuativo n. I4, è disciplinato come area produttiva ad alto valore strategico comunale, pertanto, è vincolante per l'attuazione del P.A. la quota pari a 20.000 mq. di SLP da realizzarsi in parte mediante Piano di Insediamento Produttivo di iniziativa pubblica, dei complessi 40.000 mq. di SLP assegnati, al fine per favorire la delocalizzazione degli stabilimenti insalubri e/o di compromissione posti all'interno dell'ambito urbanizzato consolidato, nonché favorire lo sviluppo industriale del tessuto artigianale esistente nel territorio comunale. In subordine per l'attuazione della suddetta quota di 20.000 mq di SLP, l'attuatore potrà procedere direttamente mediante la stipula di una convenzione da stabilirsi con l'Amministrazione Comunale. La convenzione dovrà definire sia il prezzo di vendita delle strutture industriali da realizzare e sia i relativi criteri d'assegnazione, entrambi definiti dall'Amministrazione Comunale.La quota commerciale, terziaria, ricettiva prevista pari ad un max di mq. 9.000 di SLP potrà essere attuata anche in altezza a condizione che la stessa non sia superiore a ml. 53,00.

AMBITI TERRITORIALI NON SOGGETTI A VARIANTE