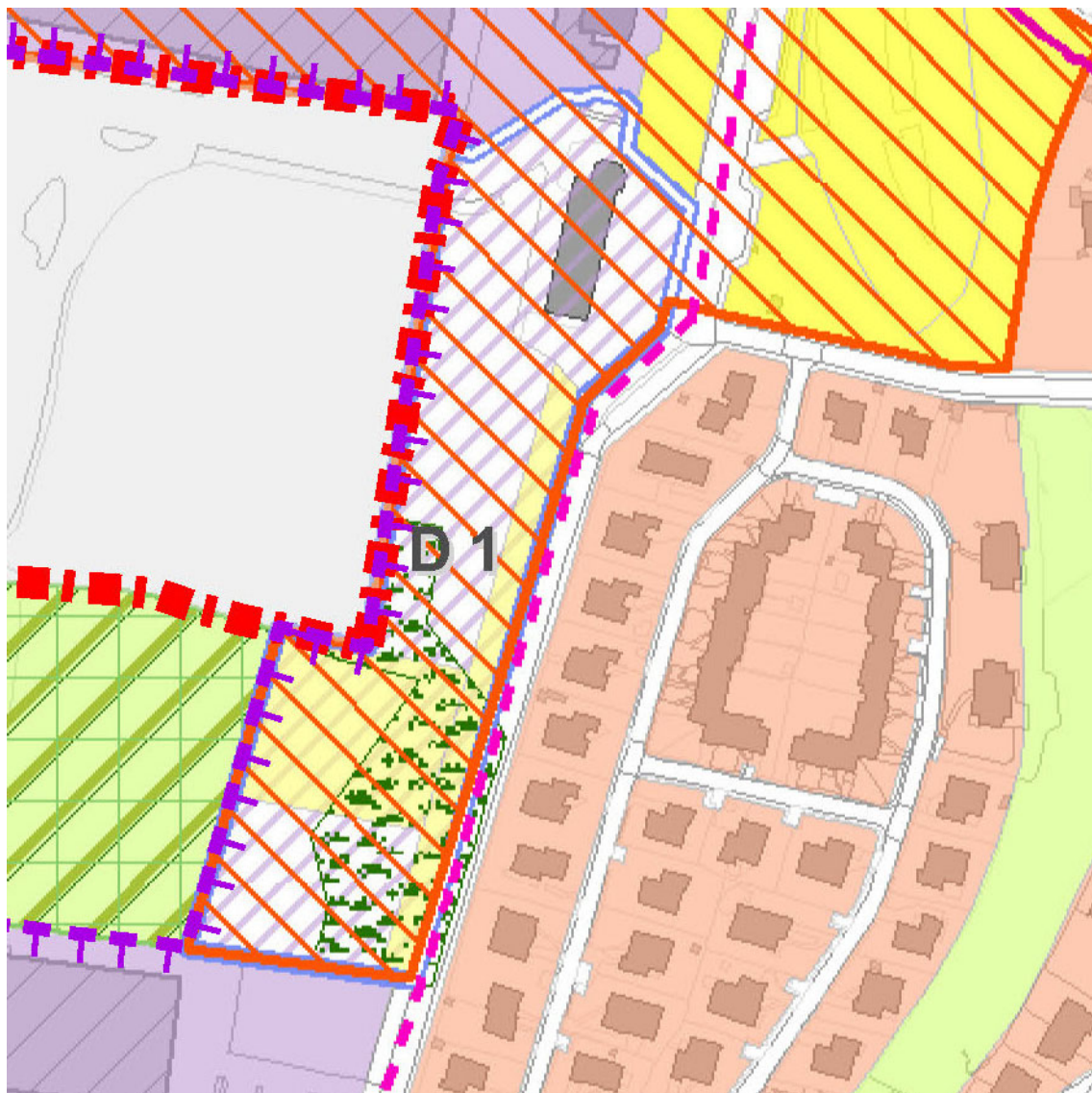




Comune di
Carnate

Ambito di Trasformazione **D1**



	confine comunale		
	perimetro del Tessuto Urbano Consolidato		
Art. 17		Ambiti di rigenerazione	
Art. 24		A - Nucleo di antica formazione	
Art. 25		B - Residenziale prevalente	
Art. 26		D1 - Polifunzionale esistente	
Art. 19		S - Aree per servizi esistenti	
Art. 19		S - Aree per servizi di progetto	
Art. 30		AM - Aree per impianti di distribuzione dei carburanti	
Art. 27	Ambiti destinati all'attività agricola		
		E - Ambiti agricoli di interesse comunale	
		Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico [PTCP art. 6]	
	VIABILITÀ		
		percorsi ciclopedonali esistenti	
		percorsi ciclopedonali previsti	
		viabilità pubblica o di uso pubblico di nuovo impianto o da riqualificare	
AMBITI DELLA VARIANTE PGT			
Ambiti della pianificazione attuativa del Piano delle Regole			
Art. 28		Ambiti assoggettati a Pianificazione attuativa	
Art. 28		Ambiti assoggettati a Permesso di costruire convenzionato	
Art. 32		Piani Attuativi vigenti del Piano delle Regole	
		Programma Integrato di Intervento Marconi	
Art. 24 c.4		Incrementi volumetrici predeterminati	
Art. 29		Parco agricolo Nord Est: proposta di ampliamento	
Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano			
		C - Ambiti di Trasformazione residenziale prevalente	
		D2 - Ambiti di trasformazione polifunzionale	
Art. 29		Parco Agricolo Nord Est	
		aree boscate	
		corsi d'acqua	
		sedime ferroviario	

1. Strategie

L'Ambito produttivo polifunzionale D1 rappresenta l'esito di una significativa riduzione delle superfici a consumo di suolo (-35%) del precedente ambito D2a, accompagnato dall'eliminazione del limitrofo ambito D2b. Nello stesso tempo, fra i due ambiti di concentrazione fondiaria, è prevista la conservazione di un ampio corridoio verde di oltre 4.400 mq verso il PLIS lungo il corso del Molgora da cedere a uso pubblico, per il quale è esclusa la monetizzazione. Tale soluzione contribuisce a scongiurare la saldatura con il comparto del tessuto consolidato per attività secondarie e terziarie posto in comune di Usmate Velate, valorizzando il corridoio ambientale lungo il fiume.

L'inserimento di una fascia di mitigazione lungo il margine est permette di ridefinire il rapporto con il tessuto residenziale esistente.

È da rilevare che, come nel PGT 2010, le zone produttive abbiamo una destinazione polifunzionale, comprendente, cioè, anche attività terziarie in ragione dell'attuale dinamica produttiva.

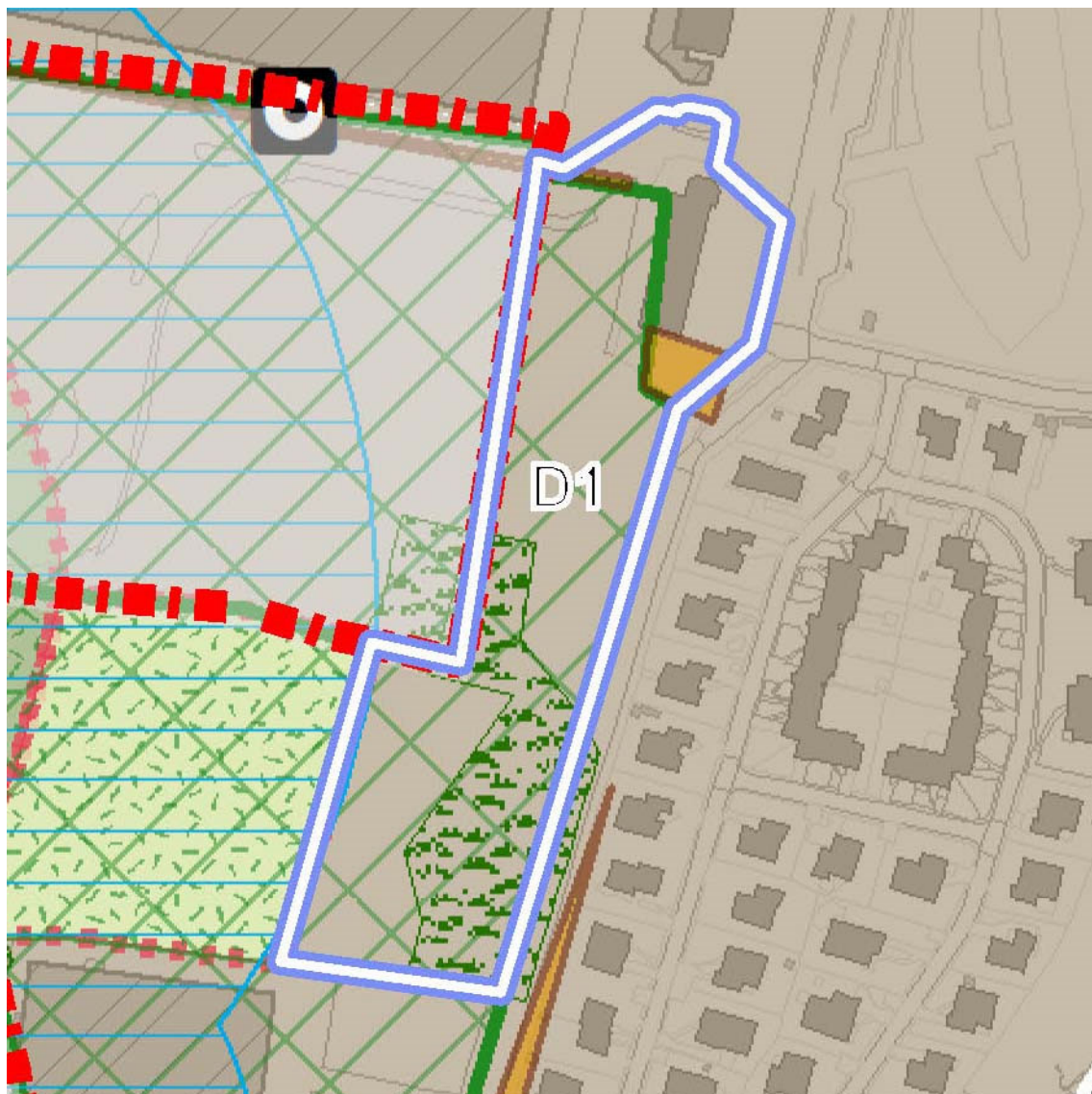
Con la conferma della presenza di tali attività a ridosso dell'attuale zona produttiva a ovest si persegue l'obiettivo di polarizzare le attività produttive stesse rispetto le attuali zone, spesso inserite in ambito residenziale, e con il collegamento alla viabilità principale.

2. Principali vincoli e tutele sovraordinate

- Foreste e boschi [DLgs 42/04 art. 142, comma 1, lettera g)]
- Ambiti vallivi dei corsi d'acqua [PTCP MB art. 11]
- Rete verde di ricomposizione paesaggistica [PTCP MB art. 31]
- Ambiti di interesse provinciale [PTCP MB art. 34]
- Elementi di secondo livello della RER



Comune di
Carnate



 Confine comunale	Ambiti, aree, sistemi ed elementi assoggettati a specifica tutela dal Codice dei Beni culturali e del paesaggio [DLgs 42/04]
AMBITI DELLA VARIANTE PGT	 Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici [DLgs 42/04 art. 142, comma 1, lettera c); già L. 431/85]
 Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano	 Parchi regionali [DLgs 42/04 art. 142, comma 1, lettera f); già L. 431/85]
 Ambiti della pianificazione attuativa del Piano delle Regole	 Foreste e boschi [DLgs 42/04 art. 142, comma 1, lettera g)]
 Ambiti assoggettati a Permesso di costruire convenzionato	Sistema delle aree protette
 Piani Attuativi pre-vigenti del Piano delle Regole	 Parchi Locali di Interesse Sovracomunale riconosciuti [LR 86/83]
 PII Marconi	 Parchi Locali di Interesse Sovracomunale proposti [LR 86/83]
previsioni infrastrutturali di scala sovralocale	Ambiti, aree, sistemi ed elementi assoggettati a specifica tutela dalla pianificazione paesaggistica provinciale
 autostrada Pedemontana Lombarda [delibera CIPE n. 97 del 06/11/2009; vincolo prorogato delibera CIPE n. 1 del 19/01/2017]	 Alberi di interesse monumentale [PTCP MB art. 26]
 Potenziamento del Sistema del Gottardo: linea Seregno-Bergamo e innesto sulla linea Bergamo-Treviglio (Gronda Est) [progetto definitivo delibera CIPE n. 150 del 02/12/2005]	 Siti archeologici [PTCP MB art. 21]
	 Aree a rischio archeologico [PTCP MB art. 21]
	 Rete verde di ricomposizione paesaggistica [PTCP MB art. 31]
	 Corridoio trasversale della rete verde [PTCP MB art. 32]
	 Ambiti di interesse provinciale [PTCP MB art. 34]
	 Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico [PTCP MB art. 6]
	 Ambiti vallivi dei corsi d'acqua [PTCP MB art. 11]
	 Orli di terrazzo [PTCP MB art. 11]
	 tratti panoramici lungo la viabilità esistente [PTCP MB art. 28]
	 tratti panoramici lungo la viabilità di nuova realizzazione [PTCP MB art. 28]

3. Classe di fattibilità geologica

La superficie ricade all'interno della classe 2a "Depositi della Valle del T. Molgora" e rientra nella zona PSL Z4a "Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi".

La classe 2 (Fattibilità con modeste limitazioni) comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa. Per gli ambiti assegnati a questa classe devono essere indicati gli eventuali approfondimenti da effettuare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori.

4. Destinazioni d'uso

Destinazioni principali

- Produttiva direzionale
- Commerciale non organizzato in parco commerciale per una superficie massima di vendita non superiore a 1.500 mq per ogni unità per una superficie massima complessiva di 3.000 mq
- Turistico ricettivo
- Usi di interesse comune

Usi complementari [massimo complessivo 30% della capacità edificatoria in progetto]

- Residenza di pertinenza alle attività produttive e commerciali, per una capacità edificatoria massima complessiva non superiore al 5%
- Luoghi di culto con superficie massima non superiore ai 500 mq

Destinazioni non ammesse

- Agricolo/rurale
- Produttivo insalubre di prima classe
- Produttivo attività pericolose, inquinanti soggette a procedimento AIA/VIA



- Commerciale grandi strutture di vendita e parchi commerciali come definiti dalla legislazione

5. Prescrizioni progettuali

Il Piano dovrà rispettare, anche con soluzioni diverse, le seguenti direttive:

- realizzazione di uno spazio aperto destinato a verde pubblico non attrezzato finalizzato a garantire la connessione ecologica verso il torrente Molgora;
- inserimento di mitigazioni da rumore secondo quanto previsto dalle norme di settore e inserimento di fascia verde arboreo/arbustiva di profondità adeguata verso gli usi residenziali e pubblici;
- riqualificazione della via Galilei;
- adeguamento delle urbanizzazioni esistenti al fine di garantire una adeguata accessibilità;
- realizzazione di adeguata viabilità ciclopedonale lungo la via Galilei;
- potenziamento dei parcheggi pubblici;
- realizzazione di parcheggi pertinenziali al servizio delle attività insediabili in misura adeguata alle attività previste.

Ai sensi dell'art. 31 delle Norme del PTCP, a garanzia del mantenimento della continuità e della funzionalità ecologica della Rete Verde individuata dalla pianificazione di scala provinciale, tutte le aree ricadenti in Rete Verde dovranno garantire interventi di compensazione e mitigazione. A tale fine, almeno il 50% della superficie territoriale ricadente in Rete Verde deve essere destinata a opere compensative con funzioni ecologiche e ambientali che dovranno tenere conto della Rete Ecologica Regionale, da definire in dettaglio nell'attuazione degli interventi di trasformazione. Tali opere avranno, in linea generale, i seguenti obiettivi:

- mantenimento della funzione di connessione della rete ecologica;
- salvaguardia della continuità degli ambienti naturali o seminaturali che il PTCP vuole tutelare, evitando la frammentazione;
- mantenimento e, laddove possibile, potenziamento, anche con totale o parziale sostituzione delle essenze arboree, delle porzioni di fasce boscate esistenti.

Le precedenti prescrizioni si applicano anche a tutte le aree ricadenti in elementi primari e secondari della RER.

Ai sensi dell'art. 34 (AIP) delle Norme del PTCP, eventuali interventi a consumo di suolo, stabiliti in sede di intesa, dovranno comunque prevedere:

- la conservazione dello spazio libero in misura del tutto prevalente, come meglio specificato al comma 3.c dell'art. 34;
- una localizzazione dell'edificazione che garantisca la conservazione di uno spazio libero circostante appoggiandosi al tessuto urbano già esistente;
- adeguate misure di compensazione territoriale.

Le previsioni di trasformazioni su aree boscate *de facto*, che andranno verificate ai sensi di legge, non sono vincolanti per l'Autorità Forestale. Di conseguenza la trasformabilità dei boschi è demandata, in assenza del PIF, alla normativa di settore, ivi compresi i conseguenti interventi compensativi.

È compito dell'operatore, una volta definiti puntualmente la tipologia, la struttura e gli accessi, verificare che i carichi attesi non pregiudichino la funzionalità della viabilità afferente, in relazione anche al ruolo gerarchico-funzionale dell'arteria stradale (classificazione della rete stradale del PTCP e di quella comunale) e, in caso contrario, provvedere alla realizzazione degli interventi strutturali atti a risolvere le eventuali criticità residue indotte. In particolare, in relazione all'impatto dei carichi

generati sulla SP 177 dovrà essere valutata l'opportunità di una differente soluzione per l'intersezione con la via Galilei. La realizzazione di tale modifica, il cui progetto dovrà essere validato dai competenti uffici provinciali, dovrà essere a carico del proponente.





Obbligo di un'indagine ambientale preliminare di caratterizzazione dei suoli, da concordare con l'ARPA, che documenti l'assenza di passività ambientali e la compatibilità degli eventuali livelli di contaminazione del suolo in relazione alle future destinazioni d'uso, con l'indicazione che qualora dovessero essere effettuati interventi di bonifica dell'area, le opere edilizie potranno essere avviate solo dopo l'acquisizione della certificazione di avvenuto risanamento, al fine di attestare la compatibilità dei livelli della eventuale contaminazione residua del suolo, con le destinazioni d'uso previste, ai sensi della normativa vigente, nel caso di demolizioni.

6. Obiettivi delle Linee Guida della Variante

O1 - Adeguamento della pianificazione locale alla normativa e programmazione sovraordinata

O2 - Limitazione del nuovo consumo di suolo e rigenerazione/ricucitura degli spazi urbani

O5 - Valorizzazione del sistema paesistico-ambientale e del patrimonio storico-architettonico

7. Parametri quantitativi e funzionali

ST [mq]	20.859	
IT [mq/mq]	0,50	
SF [mq]	16.424	
IC [mq/mq]	max 0,60	
IPF [mq/mq]	min 0,15	
DT [aree da cedere, asservire a uso pubblico o monetizzare]	• Produttivo • Commerciale vicinale e media struttura di vendita • Turistico Ricettiva e usi di interesse comune • Luoghi di culto	• 20% della ST in proporzione alla capacità edificatoria prevista • 100% della SL di cui almeno la metà a parcheggi a uso pubblico • 100% della SL di cui almeno la metà a parcheggi a uso pubblico • 200% della SL di cui almeno la metà a parcheggi a uso pubblico
abitanti teorici	3	
H [m]	max 10,50	
H media ponderale massima sottotetti [m]		
distanza tra fabbricati [m]	• tra fabbricato interno al PA e fabbricato esterno al PA • tra fabbricati interni al PA	• almeno pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 10,00 • da definire in fase di PA
distanza dai confini [m]	min. 5,00	
distanza da strade comunali [m]	• per strade di larghezza inferiore a m 7,00 • per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e 15,00 • per strade di larghezza superiore a m 15,00	• 5,00 • 7,50 • 10,00

distanza dalle aree standard in cessione o asservite a uso pubblico [m]	min. 3,00	
---	-----------	--