

Ipotesi indicativa di sviluppo dell'edificabilità

La proposta è da considerarsi puramente indicativa.

Creazione di aree "cuscinetto"

I margini dell'ambito che si relazionano direttamente con i confini del PLIS dovranno essere adeguatamente progettati per la realizzazione di aree cuscinetto che ne evitino l'isolamento ecologico. Potranno essere previste aree fruibili e percorsi che consentano di connettere gli spazi aperti esistenti all'ambito residenziale.

Continuità ambientale

Dovranno essere attuati metodi progettuali che consentano di mantenere una continuità ambientale tra le aree soggette a valorizzazione ambientale e l'ambito, prediligendo la creazione di spazi verdi fruibili in connessione con gli spazi aperti esistenti.

Ampliamento polo scolastico

Il piano attuativo denominato PE4 dovrà cedere un'area che consenta l'ampliamento del polo scolastico esistente così come indicato dalla proposta progettuale. Il Piano Attuativo sarà sottoposto a Variante Urbanistica poichè la convenzione è già stata approvata.

Mantenimento delle visuali

Gli interventi dovranno consentire il mantenimento delle visuali di pregio sulle aree agricole e sul PLIS. Dovrà essere potenziata la percezione del parco dall'ambito residenziale valorizzando i punti di maggior qualità.

Progetto degli spazi aperti

L'intervento si relaziona direttamente con un ambito del tessuto da consolidare (PE4). I due interventi dovranno prevedere un progetto unitario degli spazi aperti ipotizzando la possibilità di creare un parco centrale che unisca i due comparti. L'intervento previsto dovrà prevedere tipologie morfologiche ed insediative omogenee rispetto al contesto da consolidare.

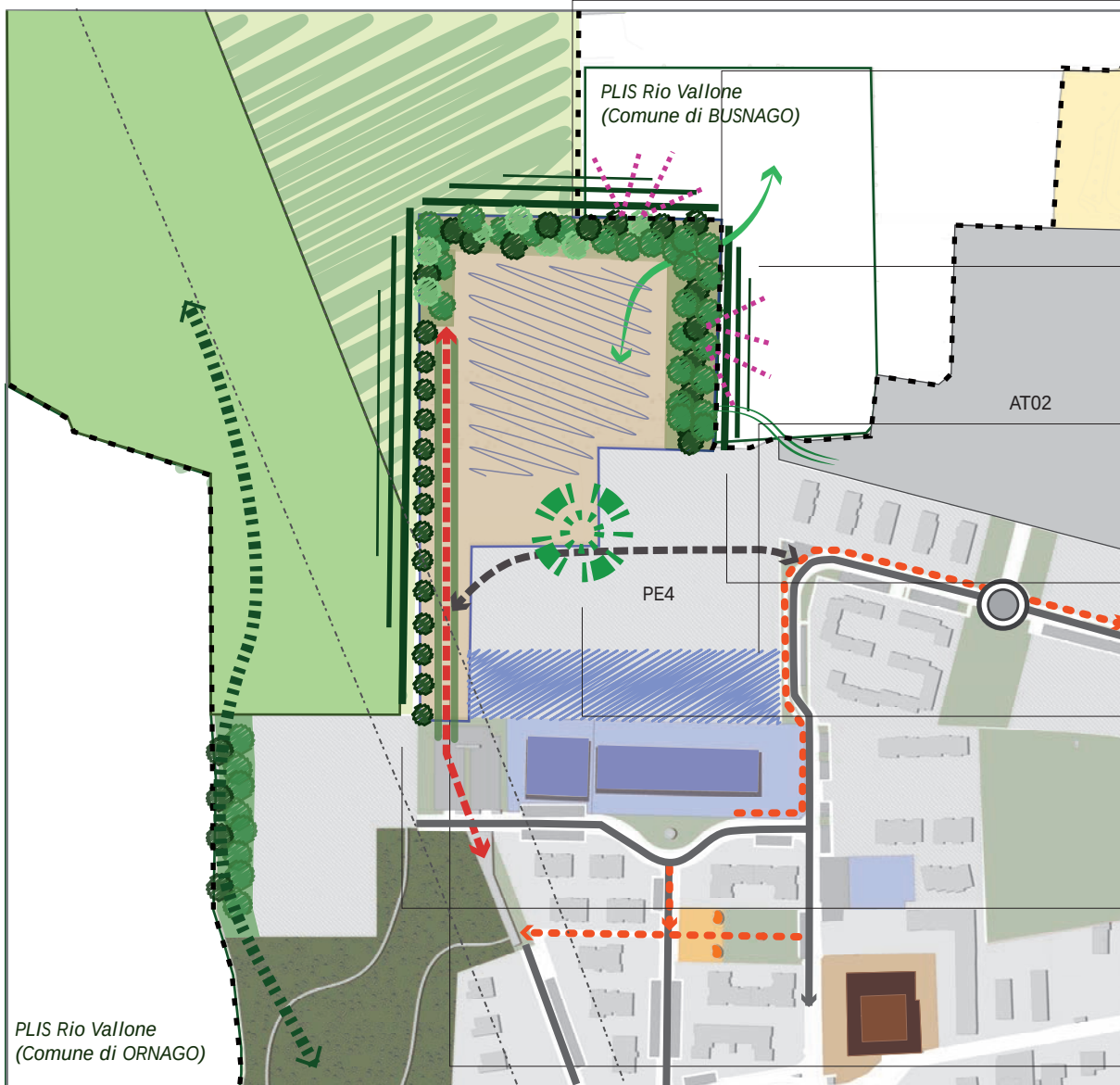
Progettazione dei margini

L'intervento dovrà prevedere lungo i margini esterni del comparto aree verdi e fasce alberate che consentano di costituire un filtro tra l'ambito urbanizzato e le aree agricole. Tali aree dovranno essere adeguatamente progettate e rese fruibili.

Viabilità di progetto

E' prevista una viabilità di accesso che dovrà essere opportunamente mitigata attraverso alberature verso gli ambiti di valorizzazione ambientale. L'AT01 dovrà farsi carico di parte del completamento di via Pertini e della relativa intersezione con la SP n.57.

Il piano attuativo PE4 dovrà prevedere la realizzazione della viabilità di connessione come indicato dalla proposta progettuale.



PLIS Rio Vallone
(Comune di ORNAGO)

Il disegno è da considerarsi puramente indicativo. In fase di pianificazione attuativa verranno definite le modalità di realizzazione morfologica, tipologica e funzionale degli interventi.

PREVISIONI E DIMENSIONAMENTO

PARAMETRI URBANISTICI

Strumento attuativo	Piano attuativo
Superficie Territoriale (valore indicativo)	28.114,63 mq
Indice di Utilizzazione Territoriale	0,30 mq/mq
SLP (valore indicativo)	8.434,39 mq
Volume (altezza virtuale 3,20 m)	26.990,05 mc (valore indicativo)
Superficie Coperta (30% St)	8.434,39 mq (valore indicativo)
Abitanti teorici (calcolati sulla base del parametro di 50 mq/ab)	169
Aree a standard (parametro effettivo: 75% della SLP)	6325,79 mq (valore indicativo; possibilità di monetizzazione)
Superficie permeabile	50% a piantumazioni e aree verdi
Altezza massima	10 m
Distanze	Df:10,00 m - Dm:5,00m - Ds:H/2 con un minimo di 5,00 m
Oneri di urbanizzazione primaria (6,33 €/mc)	170.847 €
Oneri di urbanizzazione secondaria (11,61 €/mc)	313.354,5 € (valore indicativo)
Costo di costruzione (392,82 €/mq)	265.055,8 € (valore indicativo)

A fronte del soddisfacimento dello standard qualitativo strategico gli ambiti AT01 e AT02 dovranno realizzare la rotatoria provinciale in corrispondenza di via Pertini nonchè, quale opera di urbanizzazione fuori comparto e, realizzabile a scomputo, il completamento della medesima via Pertini, come stabilito dall'Atto Unilaterale d'obbligo prot. n.744 del 30 gennaio 2013

Dovranno inoltre essere apportate modifiche al planivolumetrico del piano attuativo PE4 al fine di consentire l'ampliamento del polo scolastico e la realizzazione della viabilità di connessione così come indicato nella proposta progettuale. Dovranno essere realizzati collettori separati per acque nere e bianche con sistemi di recupero per riutilizzo e di volanizzazione, con recapito finale in corsi d'acqua superficiali salvo autorizzazione enti preposti. Destinazione del 5% del Costo di Costruzione per la riqualificazione della città storica: 13.252,79 € (valore indicativo)

Destinazione del Fondo Aree Verdi Regione Lombardia per la proposta di adesione al PLIS Rio Vallone - Art.43 Lr.12/2005 - (5% del costo del Contributo di Costruzione): 20.818,42 € (valore indicativo). Destinazione del Fondo Religioso - Art.73 comma 1 Lr.12/2005 - (8% degli Oneri di urbanizzazione Secondaria): 25.068,36 € (valore indicativo)

FUNZIONI AMMESSE

Usi del territorio		Articolazione	Destinazioni d'uso ammesse	Destinazioni d'uso NON ammesse
ATTIVITA' RESIDENZIALI	R1	ABITAZIONI	X	
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	ARTIGIANATO DI SERVIZIO		X
ATTIVITA' PRODUTTIVE ARTIGIANALI	PA1	ARTIGIANATO PRODUTTIVO		X
	PA2	DEPOSITI A CIELO APERTO		X
ATTIVITA' PRODUTTIVE INDUSTRIALI	PI1	INDUSTRIA		X
	PI2	DEPOSITI A CIELO APERTO		X
ATTIVITA' COMMERCIALI	V	ESERCIZI DI VICINATO		X
	MS	MEDIE STRUTTURE FINO A 1.500 M²		X
	GV	GRANDI STRUTTURE DI VENDITA		X
ATTIVITA' DIREZIONALI	D1	UFFICI E STUDI PROFESSIONALI, ATTIVITÀ DIREZIONALI E TERZIARIE	X	
	D2	COMMERCIO ALL'INGROSSO, MAGAZZINI COMMERCIALI		X
	D3	ATTIVITÀ PRIVATE		X
ATTIVITA' RICETTIVE	RT1	ATTREZZATURE RICETTIVE		X
	RT2	PUBBLICI ESERCIZI		X
	RT3	ATTREZZATURE PER LO SVAGO E LO SPETTACOLO		X
	RT4	ALTRE ATTIVITÀ		X
STAZIONI DI SERVIZIO	SSC	STAZIONI DI RIFORNIMENTO CARBURANTE		X
ATTIVITA' AGRICOLE	A1	ABITAZIONE DELL'IMPRENDITORE AGRICOLO		X
	A2	INFRASTRUTTURE AGRICOLE		X
	A3	ALLEVAMENTI		X
	A4	COLTIVAZIONE DEI FONDI		X
ATTIVITA' ESTRATTIVE	AE	ATTIVITÀ DI CAVA		X

SCHEDA D'AMBITO AT01 - AMBITO A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

FATTIBILITÀ GEOLOGICA E VINCOLI SOVRAORDINATI

Classi di fattibilità geologica

AREE DI FATTIBILITÀ DI CLASSE 3A

Criticità

Terreni a granulometria principalmente limoso-argillosa passante a ghiaie molto alterate in matrice argillosa (spessore medio pari a circa 10-15 m.) con potenziale presenza di "occhi pollini" entro i primi 10 m dal p.c.

Norme, prescrizioni e indicazioni progettuali

L'edificabilità potrà comunque venire attuata mediante l'adozione di normali accorgimenti costruttivi e/o di preventiva salvaguardia idrogeologica o geotecnica, opportunamente dimensionati sulla base delle risultanze di indagini geognostiche, idrogeologiche e geotecniche che dovranno valutare puntualmente le condizioni limitative caratteristiche di tale classe. Particolare attenzione dovrà essere posta in merito alla possibilità di rilevare strutture polliniche in corrispondenza della quota di posa delle nuove fondazioni. Si dovranno inoltre adottare particolari accorgimenti costruttivi tali da favorire il regolare smaltimento delle acque meteoriche. In funzione delle caratteristiche granulometriche del suolo e del primo sottosuolo e nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 9 delle N.d.a. del PTCP di Monza e Brianza è fatto divieto di procedere alla dispersione delle acque meteoriche in corrispondenza degli orizzonti stratigrafici caratterizzati dalla presenza di strutture polliniche.

Criticità

Aree di ristagno idrico superficiale e/o aree allagate in occasione di eventi meteorici eccezionali con modesti valori di velocità ed altezze d'acqua tali da non pregiudicare l'incolumità delle persone, la funzionalità di edifici e infrastrutture e lo svolgimento di attività economiche. Il ristagno è favorito dalle particolari condizioni morfologiche locali e dalla scarsa permeabilità dei terreni. Tali aree sono inoltre soggette alle problematiche riscontrate all'interno della Classe IIIa.

Norme, prescrizioni e indicazioni progettuali

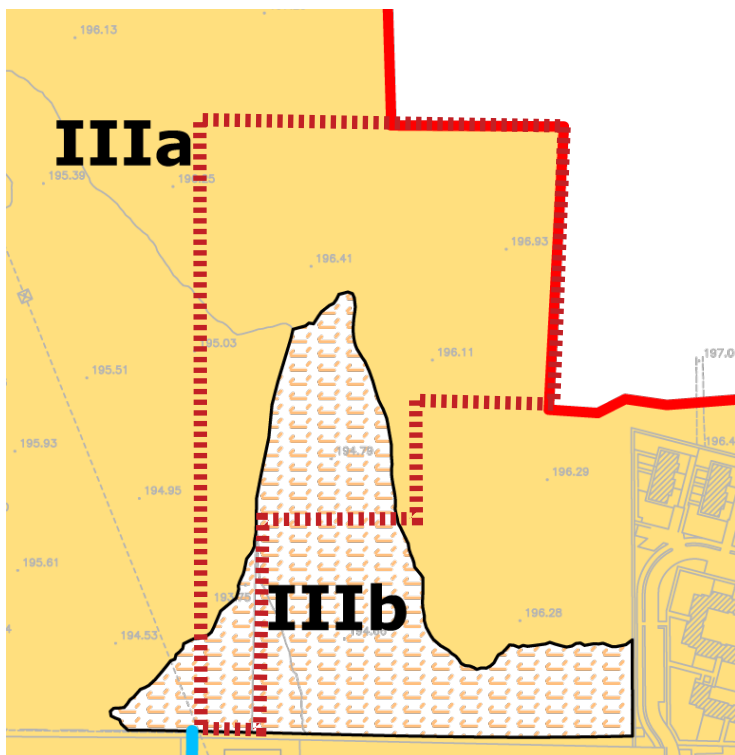
Ogni nuovo intervento dovrà essere supportato da approfondite analisi di fattibilità di tipo idraulico volte a valutare nel dettaglio gli impatti derivanti dall'interazione tra i possibili fenomeni di ristagno locale e l'opera in progetto.

Si dovranno inoltre fornire ampie garanzie circa la mitigazione del rischio predisponendo opportune opere di drenaggio delle acque superficiali. La messa in opera, ed il successivo collaudo, di tali interventi potrà comportare un declassamento, con conseguente ridefinizione del vincolo geologico, delle aree perimetrate.

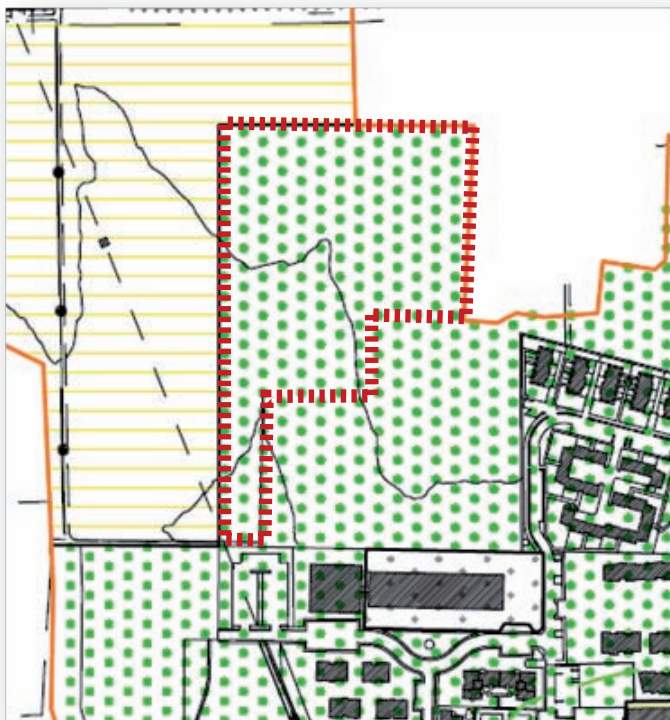
Valgono inoltre le prescrizioni di cui alla classe 3a.

Vincoli sovraordinati

NON SONO PRESENTI VINCOLI SOVRAORDINATI



Stralcio della Carta di Fattibilità geologica per le azioni di piano



Stralcio del Piano di Classificazione Acustica

Classi di zonizzazione acustica

CLASSE II - AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Criticità

- vicinanza del polo scolastico e possibilità di suo ampliamento (classe I); gli interventi edilizi al confine devono tutelare la fruibilità acustica del complesso scolastico; non devono essere installate in ambiente esterno sorgenti di rumore tali da alterare il clima acustico nell'area scolastica.
- la realizzazione della nuova infrastruttura stradale a servizio dell'area residenziale non deve alterare il clima acustico dell'area; la strada dovrà essere solo a servizio del comparto residenziale e non di connessione verso altre aree, garantendo volumi limitati di traffico. In caso contrario valutare la possibilità di strada in trincea o la realizzazione di dune o schermi acustici laterali lungo la carreggiata a protezione dei recettori sensibili.

Norme, prescrizioni e indicazioni progettuali

Ai sensi della Legge 447/1995 - Art. 8 Comma 3 è fatto obbligo di produrre una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:

- scuole e asili nido;
- nuovi insediamenti residenziali prossimi ad opere ad elevato impatto acustico ossia aeroporti, discoteche, impianti sportivi, ferrovie e strade di tipologia A, B, C, D, E e F.

La relazione, redatta da un tecnico competente in acustica ambientale, riconosciuto con decreto regionale, deve contenere:

- descrizione, tramite misure e/o calcoli, dei livelli di rumore ambientale valutati in posizioni significative del perimetro esterno che delimita l'area interessata al nuovo insediamento;
- individuazione e descrizione delle sorgenti sonore e del loro effetto sui livelli di pressione sonora misurati nell'area;
- informazioni sulla disposizione spaziale dell'edificio, sulla sua destinazione d'uso, sulla collocazione degli impianti tecnologici e dei parcheggi;
- descrizione dei requisiti acustici degli edifici in progetto e dei loro componenti;
- descrizione di eventuali significative variazioni di carattere acustico indotte dalla presenza del nuovo insediamento;
- valutazioni relative alla compatibilità acustica dell'insediamento in progetto con il clima acustico preesistente nell'area e se la stessa è ottenuta tramite la messa in opera di sistemi di protezione dal rumore.

I livelli sonori previsti devono mirare all'ottenimento e rispetto dei valori di qualità indicati nella tabella D allegata al D.P.C.M. 14 Novembre 1997.

Requisiti acustici passivi degli edifici

La documentazione per il rilascio del titolo abilitativo edilizio per nuove costruzioni e ristrutturazioni (dove per ristrutturazione si intende il rifacimento anche parziale di impianti tecnologici, delle partizioni orizzontali e verticali degli edifici, delle facciate esterne, verniciatura esclusa) edifici adibiti a residenze, uffici, edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili deve contenere, una relazione redatta da un tecnico competente in acustica ambientale, che attesti con modalità previsionali il rispetto dei valori limite delle grandezze che determinano i requisiti acustici passivi dei componenti degli edifici e delle sorgenti sonore interne, secondo quanto disposto dal D.P.C.M. 5 Dicembre 1997.

Gli edifici dovranno essere progettati e realizzati al fine di ottenere prestazioni acustiche pari o migliori alla classe acustica II come definita dalla norma UNI 11367:2010.

Gli uffici comunali competenti, in fase di rilascio del certificato di agibilità, devono richiedere una valutazione strumentale del rispetto dei valori limite suddetti e l'appartenenza dell'edificio alla classe acustica II o migliore, effettuate in conformità all'allegato A del D.P.C.M. 5 Dicembre 1997, alle norme tecniche UNI EN ISO 140-4-5 e UNI EN ISO 717-1 e alla norma UNI 11367:2010.