

		<h1>PGT</h1>	
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);"> Il Sindaco: Michela Palestra Il Segretario Generale: Dott. Paolo Pepe </p>	<p style="text-align: center;"> Piano di Governo del Territorio Documento di Piano Relazione </p>		
	<p style="text-align: center;"> A5 – INDICAZIONI DI PIANO A5.5A – Schede Ambiti </p> <p>Data: Dicembre 2013</p> <p>Aggiornamenti: Marzo 2014 – Giugno 2014</p>		
	<p>Adottato con Delibera di C.C. n. 29/27.03.2014</p> <p>Approvato con Delibera di C.C. n.</p> <p style="text-align: center;"> Assessorato Lavori Pubblici Urbanistica – Edilizia privata pubblica – Ambiente - Viabilità </p> <p>Ufficio di Piano (UdP):</p> <p>Responsabile del Procedimento: SERGIO MILANI</p> <p>Progettisti: ELISABETTA UBEZIO SERGIO MILANI</p> <p>Collaboratori dei progettisti: STEFANIA GRASSI</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg); text-align: center;"> Città di Arese </p>	
	<p>Comune di Arese</p> <p>H:\UBEZIO\TERRITORIO\PGT\DdP_Controdedotto\DdPA5_5ASchedeAmbiti.doc</p>		

A5. 5A Schede Ambitiⁱ**ATU/R1 (P/P n. 6) - AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANAⁱⁱ**

L'ambito di trasformazione urbana ATU/R1 attualmente ha ingresso da Via Vismara, che lo delimita a nord separandolo dall'insediamento residenziale denominato "Arese 5". Confina a est con la fascia verde a servizi pubblici che si sviluppa lungo il percorso del Torrente Guisa al confine con il territorio di Bollate come a sud dov'è interessato anche dalla fascia di rispetto del Canale Scolmatore del Nord-Ovest.

Nell'ambito è insediato l'unico stabilimento classificato a *rischio di incidente rilevante* (di cui una parte insiste sull territorio del Comune di Bollate) presente nel territorio della Città di Arese per il quale il Comune si è dotato dell'elaborato tecnico di Rischio di Incidente Rilevante (RIR) nell'aprile del 2004, poi aggiornato nel 2007 a seguito dell'uscita delle linee guida stabilite dalla Regione Lombardia come meglio descritto al paragrafo A1.3 del presente Documento di Piano.

L'area è destinata dal PRG del 1997 a zone produttive esistenti e di completamento.



Superficie perimetrata: mq 32.408

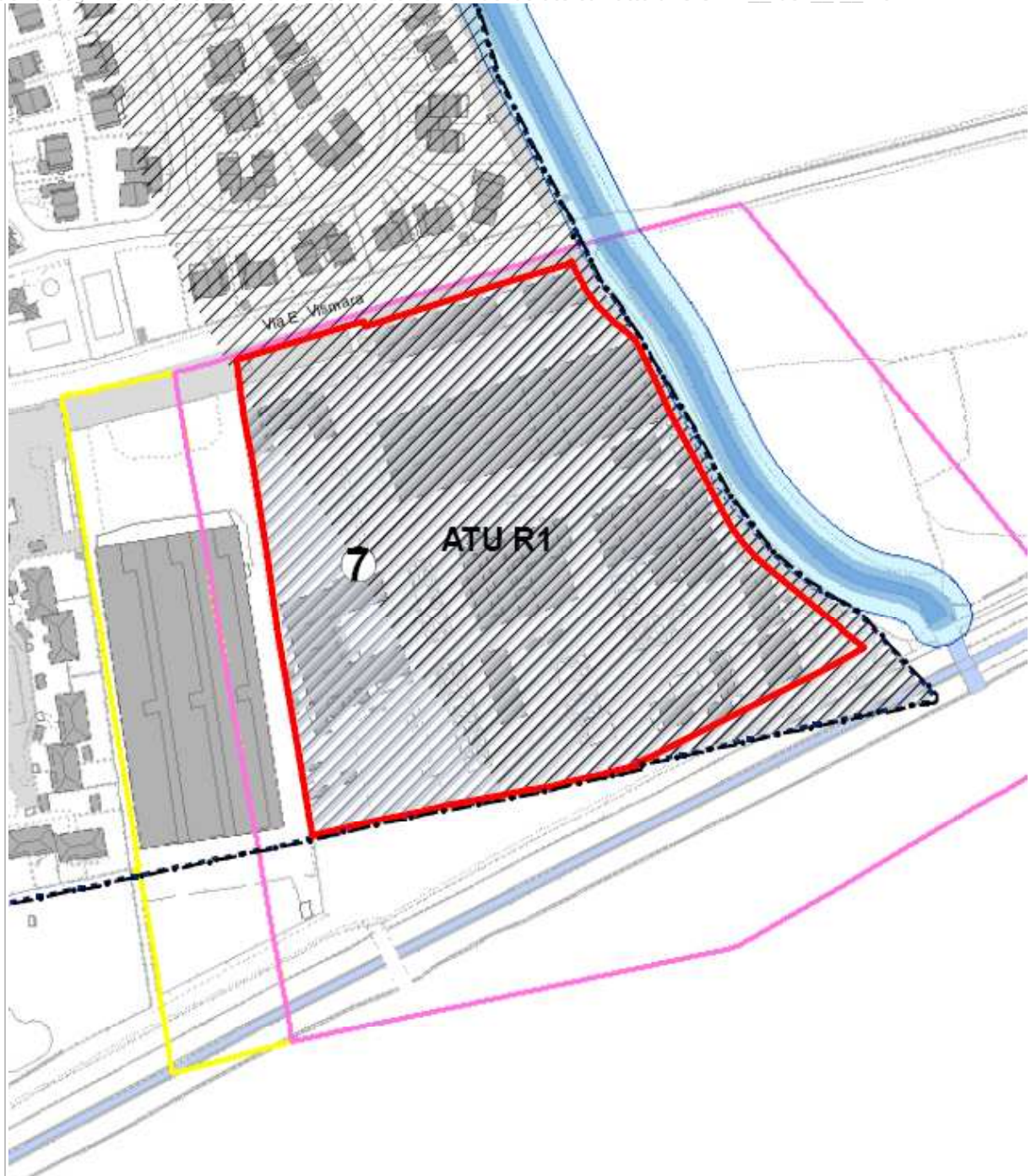
La superficie ha un valore indicativo, la misura corretta deve essere effettuata con rilievo strumentale in sede di presentazione di piano/programma.

**Programmazione negoziata**

La realizzazione degli interventi all'interno del perimetro dell'ambito è subordinata, a seguito della dismissione della attività produttiva esistente, all'approvazione di un Programma Integrato d'Intervento di iniziativa privata.

Obiettivi

Riqualficazione urbanistica, ambientale e paesaggistica al fine riequilibrare i rapporti con la parte residenziale della Città, garantire la sicurezza del territorio tenuto conto della presenza dell'insediamento *a rischio di incidente rilevante* vicino alla strada statale Varesina, nonché nella fascia di tutela paesaggistica del torrente Guisa e la sua prossimità all'area di rispetto dello stesso torrente e del Canale Scolmatore del Nord-Ovest. Contribuire al completamento del sistema dei corridoi verdi lungo le sponde dei due corsi d'acqua e dei percorsi ciclopedonali comunali con gli stessi percorsi previsti anche a livello sovracomunale.



Vocazioni funzionali: percentuali indicative da assegnare alle diverse destinazione d'uso funzionali

Principale:	-	residenza	GF I	70,00%
Ammissibile:	-	terziario	GF III	20,00%
	-	commerciale	GF V a, b	10,00%
Escluse:	-	produttiva	GF II, ad esclusione di GF II f	
	-	pubblici esercizi di divertimento e spettacolo	GF IV	
	-	commerciale	GF V c, d, e	

Capacità edificatoria:

Ut = 0,25 mq/mq

Incremento	=	20,00% Ut
Altri parametri:		
Sc	=	50%Sf massima realizzabile
Sd	=	40%Sf minima da garantire
Df	=	10,00 ml minima da garantire
Dc	=	10,00 ml minima da garantire
Ds	=	15,00 ml minima da garantire
Va	=	0,07 mq/mq massimo realizzabile
Morfo-tipologia del progetto.		
<p>Il progetto già a scala urbanistica dovrà curare l'inserimento paesaggistico nel contesto del torrente Guisa, nonché paesistico tenuto conto che l'ambito è prospiciente ad uno dei tipici insediamenti residenziali areisini delle cosiddette "case a fungo" (vd. Cap. A2 del Documento di Piano) e con esso costituisce la porta urbana di ingresso in Città.</p> <p>Il perimetro est dell'ambito, coincidente con il confine amministrativo, dovrà rimanere ineditato e costituire un "bastione verde" anche con funzioni di mitigazione dalla vicina Strada Statale Varesina con una fascia di rispetto di ml 30,00 dalla stessa, come prescritto dal Codice della Strada.</p> <p>Il progetto urbanistico nel porre molta attenzione alla ricomposizione del paesaggio e all'inserimento nel contesto, dovrà realizzare le mitigazioni con impianti vegetali con riferimento al <i>Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione del PTCP</i>; incrementando gli elementi di naturalità, sia vegetali che idrografici, offrendo così un contributo positivo alla tutela e al potenziamento del sistema ambientale al contorno, con particolare attenzione al confinante ambito agricolo di rilevanza paesaggistica e ambientale, in territorio di Bollate ed al corso d'acqua naturale del torrente Guisa ed artificiale del Canale Scolmatore del Nord-Ovest con specie arboreo-arbustive autoctone per una fascia con una profondità minima di ml 20,00. I corpi di fabbrica esistenti dovranno essere demoliti e la loro volumetria/superficie lorda di pavimento nello stato di fatto non è confermata.</p>		
<p>La dotazione minima di aree per servizi pubblici (s.p.) all'interno del perimetro dell'ambito di trasformazione è pari al 50% della superficie territoriale (St) che potrà essere monetizzata per una quantità massima del 20%. La quantità minima (80%) dovrà essere localizzata in parte lungo la Via Vismara come parcheggio privato ad uso pubblico e parte come verde alberato lungo il confine est dell'ambito ATUR1 e, di pari risvolto dalle sponde del corso d'acqua, sul lato sud-est in modo da valorizzare e proteggere il corso d'acqua naturale del torrente Guisa ed artificiale del Canale Scolmatore del Nord-Ovest e creare anche una zona "cuscinetto" con il territorio del Comune di Bollate.</p> <p>La dotazione di aree servizi pubblici (s.p.) fuori ambito da reperire deve essere pari a 0,40 mq/mq di superficie lorda di pavimento (Slp).</p> <p>Il mancato reperimento delle aree per servizi pubblici (s.p.) fuori ambito potrà essere monetizzata attraverso la realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse generale secondo le modalità indicate all'art. 10 dei Criteri di Attuazione del Documento di Piano (paragrafo A5.6).</p>		
<p>Ai fini della compensazione ambientale dovrà essere reperita un'area di circa mq 32.270,00 all'interno delle aree di compensazione ecologica ACE1 e/o ACE2 facenti parte della rete ecologica comunale (REC), in accordo con il Comune. È altresì applicabile quanto previsto dal comma 3, dell'art. 7 dei Criteri di Attuazione del presente Documento di Piano.</p>		
<p>Una quota della volumetria residenziale prevista deve essere utilizzata per la realizzazione di alloggi con caratteristiche sociali.</p> <p>Detta quota è determinata secondo la tabella riportata all'art. 23 del Piano dei Servizi.</p>		

La trasformazione dell'Ambito è subordinata al rispetto delle **prescrizioni** e previsioni contenute nelle Tav. 8a e 8b , nonché nella *Parte Seconda – Norme Geologiche di Piano* della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT.

Inoltre parte dell'ambito è interessato dall'area di salvaguardia con finalità idraulica del corso d'acqua del torrente Guisa e del Canale Scolmatore del Nord-Ovest, costituenti entrambi il reticolo idrografico principale del reticolo idrico presente nel territorio della Città di Arese (approvato dalla Giunta Regione Lombardia – Direzione Generale Casa e Opere Pubbliche – U.O. Opere Pubbliche e Welfare Abitativo, Parere n° U1 2007 2747 del 14.02.2007) ed evidenziato anche nello studio della componente geologica, idrogeologica e sismica di cui sopra.

Parte dell'ambito è anche all'interno della fascia dei ml 150 dal Torrente Guisa e pertanto soggetta a tutela paesaggistica di cui all'art. 142, comma 1, lett. c), del *Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137.*

La trasformazione dell'ambito è subordinata alla preventiva indagine ambientale sullo stato di contaminazione del suolo e sottosuolo e, se necessario, alla bonifica dell'ambito secondo quanto stabilito dal Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 *Norme in materia ambientale - Parte quarta -Titolo V.*

La progettazione, già a scala urbanistica, dovrà prevedere i collegamenti dei percorsi ciclopedonali comunali con gli stessi percorsi previsti a livello sovracomunale con particolare riferimento alle opere connesse alle vie d'acqua di Expo 2015.

Gli interventi di piantumazione dovranno garantire, già nel progetto urbanistico, la creazione di fasce tampone (composte da rilevati e aree boscate con forma irregolare), in grado di assicurare la continuità ecologica con le aree, nel Comune di Bollate ed assicurare anche protezione da eventuali danni acustici generati dal rumore della Strada Statale Varesina.

Norme di salvaguardia

Fino all'approvazione del Programma Integrato d'Intervento negli edifici esistenti sono consentiti solo quegli interventi di cui all'art. 53 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. N 12/2005, L'AMBITO NON DEVE ESSERE ASSOGGETTATO A VAS IN SEDE DI PIANO/PROGRAMMA.

COMPARTI ATTUATIVI COORDINATI. Com'è stato illustrato al paragrafo A5.4 del presente Documento di Piano per specifici Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU) e Ambiti di Compensazione Urbanistica (ACU) è previsto che la loro attuazione, in via prioritaria, avvenga in forma coordinata attraverso la presentazione di un unico strumento di piano/programma esteso ad un Comparto Attuativo Coordinato per:

- consentire di realizzare le condizioni di fattibilità per l'acquisizione pubblica delle aree comprese negli ACU, garantendo l'effettiva possibilità di trasferire e localizzare le potenzialità edificatorie maturate dagli ACU all'interno dei diversi ATU;
- perseguire un disegno e un assetto urbanistico ed ambientale organico, concentrando in aree già edificate da riutilizzare le quote edificatorie complessive e consentendo di mantenere libere ampie superfici di aree rilevanti per i loro valori e per le loro potenzialità ecologiche e ambientali.

I due Comparti Attuativi Coordinati sono così composti:

- **Comparto Attuativo Coordinato A:** ATU/R2a+ATU/R2b+ATUR/2c+ACU2
- **Comparto Attuativo Coordinato B:** ATU/R3b+ATU/R3b+ACU1+ACU3

COMPARTO ATTUATIVO COORDINATO A: ATU/R2a+ATU/R2b+ATUR/2c+ACU2:**ATU/R2a (P/P n. 4) - AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANAⁱⁱⁱ**

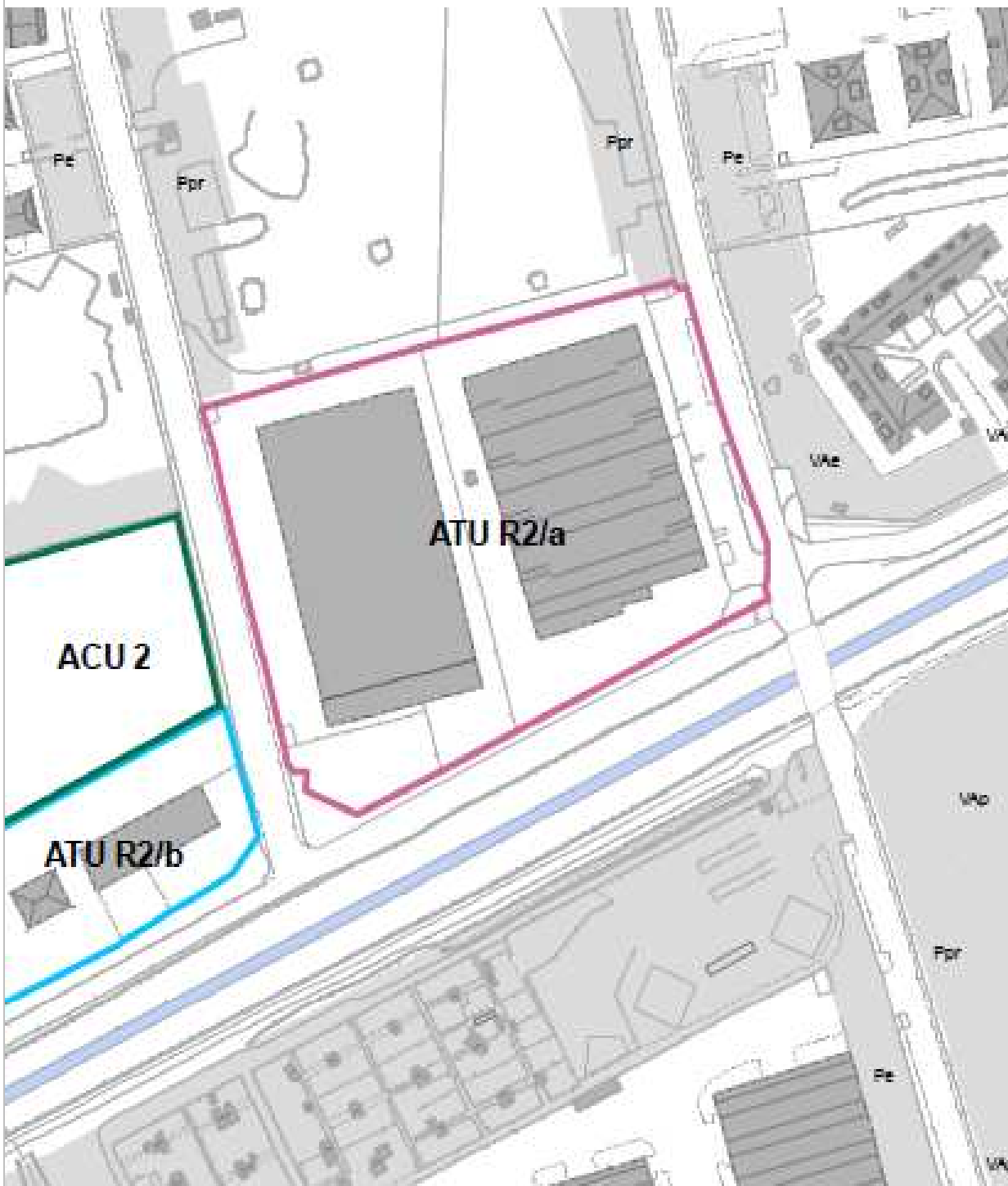
L'ambito di trasformazione urbana ATU/R2a è delimitato a nord dall'ambito di trasformazione vigente P/Pv n. 26 denominato "P.I.I. Arnova" e proseguendo in senso orario si affaccia su Via Monte Grappa, alzaia nord del Canale Scolmatore del Nord-Ovest dove sulla sponda opposta prospettano gli orti urbani comunali e la piattaforma ecologica di Via Monte Grappa e ad ovest è delimitato da Via Giannetto Mattei.

L'area è destinata dal PRG del 1997 a zone produttive esistenti e di completamento.



Superficie perimetrata: mq 18.349

La superficie ha un valore indicativo, la misura corretta deve essere effettuata con rilievo strumentale in sede di presentazione di programma integrato d'intervento.



Programma Integrato d'Intervento

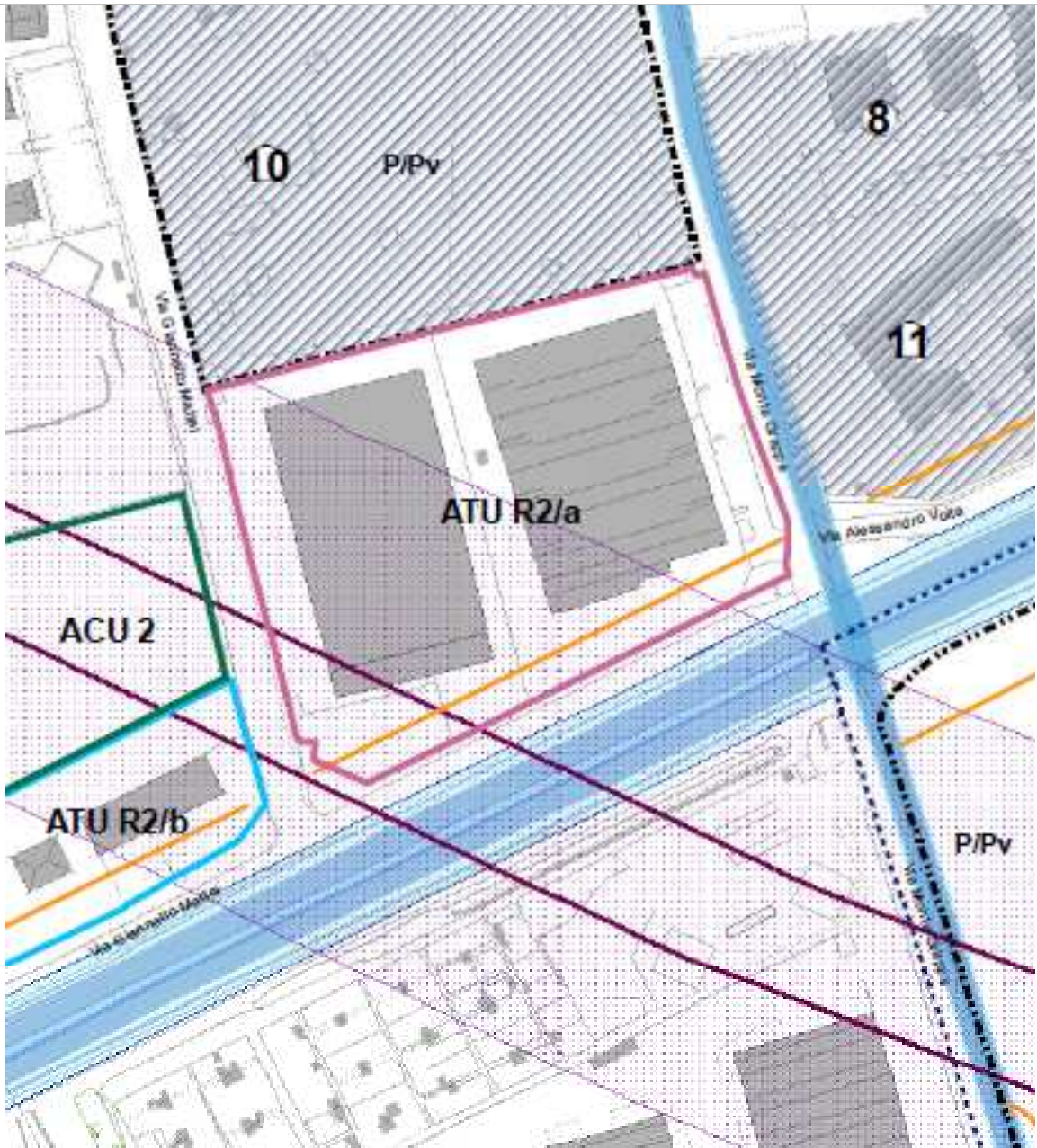
La realizzazione degli interventi all'interno del perimetro dell'ambito è subordinata, a seguito della dismissione delle attività produttive esistenti, all'approvazione di un Programma Integrato d'Intervento e si concretizza, in via prioritaria, all'interno del Comparto Attuativo Coordinato A del Documento di Piano, ai sensi dell'art. 88, comma 1, della L.R. n. 12/2005

Obiettivi

Riqualificazione urbanistica e ambientale al fine di garantire un più corretto rapporto con questa parte della Città che accoglie e consolida le recenti funzioni residenziali e compatibili con essa.

Completare le aree per servizi pubblici lungo Via Giannetto Mattei.

Rafforzare e qualificare il sistema ambientale locale mediante la riqualificazione ambientale delle sponde del Canale Scolmatore, su cui si affaccia l'ambito.



Vocazioni funzionali: percentuali indicative da assegnare alle diverse destinazione d'uso funzionali

Principale:	-	terziario	GF III	80,00%
Ammissibile:	-	pubblici esercizi di divertimento e spettacolo	GF IV	5,00%
	-	commerciale	GF V a, b	15,00%
Escluse:	-	produttiva	GF II, ad esclusione di GF II f	
	-	commerciale	GF V c, d, e	

Capacità edificatoria:

Ut	=	0,25 mq/mq
Incremento	=	20,00% Ut

Altri parametri:

Sc	=	30% Sf massima realizzabile
Sd	=	40% Sf minima da garantire
Df	=	10,00 ml minima da garantire
Dc	=	10,00 ml minima da garantire
Ds	=	8,00 ml minima da garantire dal ciglio stradale di Via Monte Grappa
	=	8,00 ml minima da garantire dal ciglio stradale di Via G. Mattei
De	=	40,00 ml minima da garantire dalla linea elettrodotto

Morfo-tipologia del progetto

Il progetto dovrà relazionarsi con il costruendo insediamento a vocazione residenziale a nord (interno al perimetro dall'ambito di trasformazione vigente P/Pv n. 26 denominato "PII Arnova") e curare, già a scala urbanistica, l'inserimento paesistico del nuovo insediamento in maniera armonica con la presenza del Canale Scolmatore del Nord-Ovest e della sua alzaia, prevedendo anche piantumazioni nel rispetto di quanto indicato nel *Repertorio misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali del PTCP*, anche in relazione alla possibile schermatura a riduzione degli impatti visivi connessi alla presenza degli elettrodotti.

I corpi di fabbrica esistenti dovranno essere demoliti e la loro volumetria/superficie lorda di pavimento nello stato di fatto non è confermata.

La dotazione minima di aree per **servizi pubblici** (s.p.) all'interno del perimetro dell'ambito di trasformazione è pari al 25% della superficie territoriale (St) che potrà essere monetizzata per una quantità massima del 80%. La quantità minima (20%) dovrà essere localizzate a ovest dell'ambito lungo la Via G. Mattei di fronte all'ambito di trasformazione ARU/R2b in modo da dare continuità alle aree per servizi pubblici (s.p.) esistenti e previste.

La dotazione di aree **servizi pubblici** (s.p.) fuori ambito da reperire deve essere pari a 0,20 mq/mq di superficie lorda di pavimento (Slp) realizzabile.

Il mancato reperimento delle aree per servizi pubblici (s.p.) fuori ambito potrà essere monetizzata attraverso la realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse generale secondo le modalità indicate all'art. 10 dei Criteri di Attuazione del Documento di Piano (Paragrafo A5.6).

Ai fini della **compensazione ambientale** dovrà essere reperita un'area di circa mq 18.605,00 all'interno delle aree di compensazione ecologica ACE1 e/o ACE2, facenti parte della rete ecologica comunale (REC), in accordo con il Comune. È altresì applicabile quanto previsto dal comma 3, dell'art. 7 dei Criteri di Attuazione del presente Documento di Piano.

La trasformazione dell'Ambito è subordinata al rispetto delle **prescrizioni** e previsioni contenute nelle Tav. 8a e 8b, nonché nella *Parte Seconda – Norme Geologiche di Piano* della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT.

Ulteriori prescrizioni riguardano la presenza delle linee dell'alta tensione, come meglio individuate sulla Tav. A1.3.01 (dei vincoli) di cui una attraversa l'ambito, mentre l'altra è in prossimità; pertanto già in fase di progettazione a scala urbanistica si dovrà applicare il principio di precauzione dagli elettrodotti esistenti al fine di ridurre al minimo l'esposizione delle persone.

La parte sud dell'ambito ricade nella fascia di rispetto del corso d'acqua artificiale del Canale Scolmatore del Nord-Ovest individuato quale reticolo idrografico principale nel reticolo idrico del territorio di Arese, approvato dalla Giunta Regione Lombardia – Direzione Generale Casa e Opere Pubbliche – U.O. Opere Pubbliche e Welfare Abitativo, Parere n° U1 2007 2747 del 14.02.2007 ed evidenziato anche nello studio della

componente geologica, idrogeologica e sismica di cui al Cap. A3 del Documento di Piano. La trasformazione dell'ambito è subordinata alla preventiva indagine ambientale sullo stato di contaminazione del suolo e sottosuolo e, se necessario, alla bonifica dell'ambito secondo quanto stabilito dal Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 *Norme in materia ambientale* - Parte quarta - Titolo V.

Gli interventi di piantumazione dovranno porre attenzione alla presenza delle linee dell'alta tensione garantendo una distanza di sicurezza per l'avifauna.

Gli elementi vegetazionali che verranno introdotti dovranno offrire un contributo positivo alla tutela e al potenziamento del sistema ambientale; pertanto si prescrive l'utilizzo di specie autoctone, adatte alle condizioni geopedologiche e climatiche dell'ambito oggetto di trasformazione, l'utilizzo di specie con bassa allergenicità evitando, secondo le indicazioni fornite dall'Azienda Sanitaria Locale, Cipresso, Betulla, Ontano, Nocciolo, Carpino, Olivo ed essenze erbacee della famiglia Graminae, Plantaginacrae, Polygonaceae, nonché specie urticanti o con parti velenose (Tasso, Oleandro, Maggiociondolo).

Norme di salvaguardia

Fino all'approvazione del Programma Integrato d'Intervento negli edifici esistenti sono consentiti solo quegli interventi disciplinati dall'art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. N. 12/2005 L'AMBITO NON DEVE ESSERE ASSOGGETTATO A VAS IN SEDE DI PIANO/PROGRAMMA.

ATU/R2b (P/P n. 3) - AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA

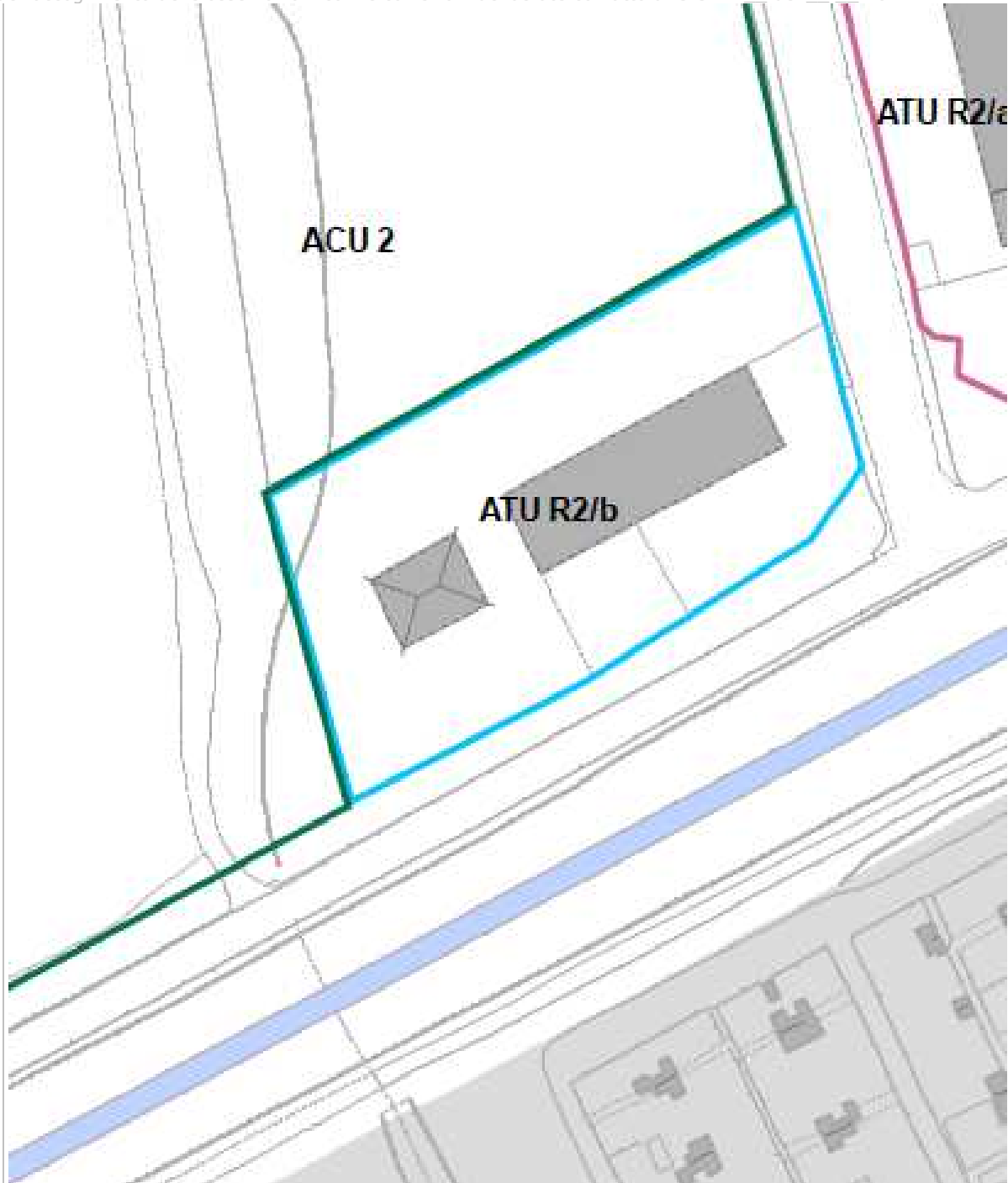
L'ambito di trasformazione urbana ATU/R2b è delimitato a est da Via Giannetto Mattei, nel tratto in cui si affaccia anche l'ambito di trasformazione urbana ATU/R2a, a sud è delimitato dall'alzaia (nord) del Canale Scolmatore dove, sulla sponda opposta, prospettano gli orti urbani comunali.

L'area è destinata dal PRG del 1997 a zone produttive esistenti e di completamento.



Superficie perimetrata: mq 4.293

La superficie ha un valore indicativo, la misura corretta deve essere effettuata con rilievo strumentale in sede di presentazione di programma integrato d'intervento.

**Programmazione negoziata**

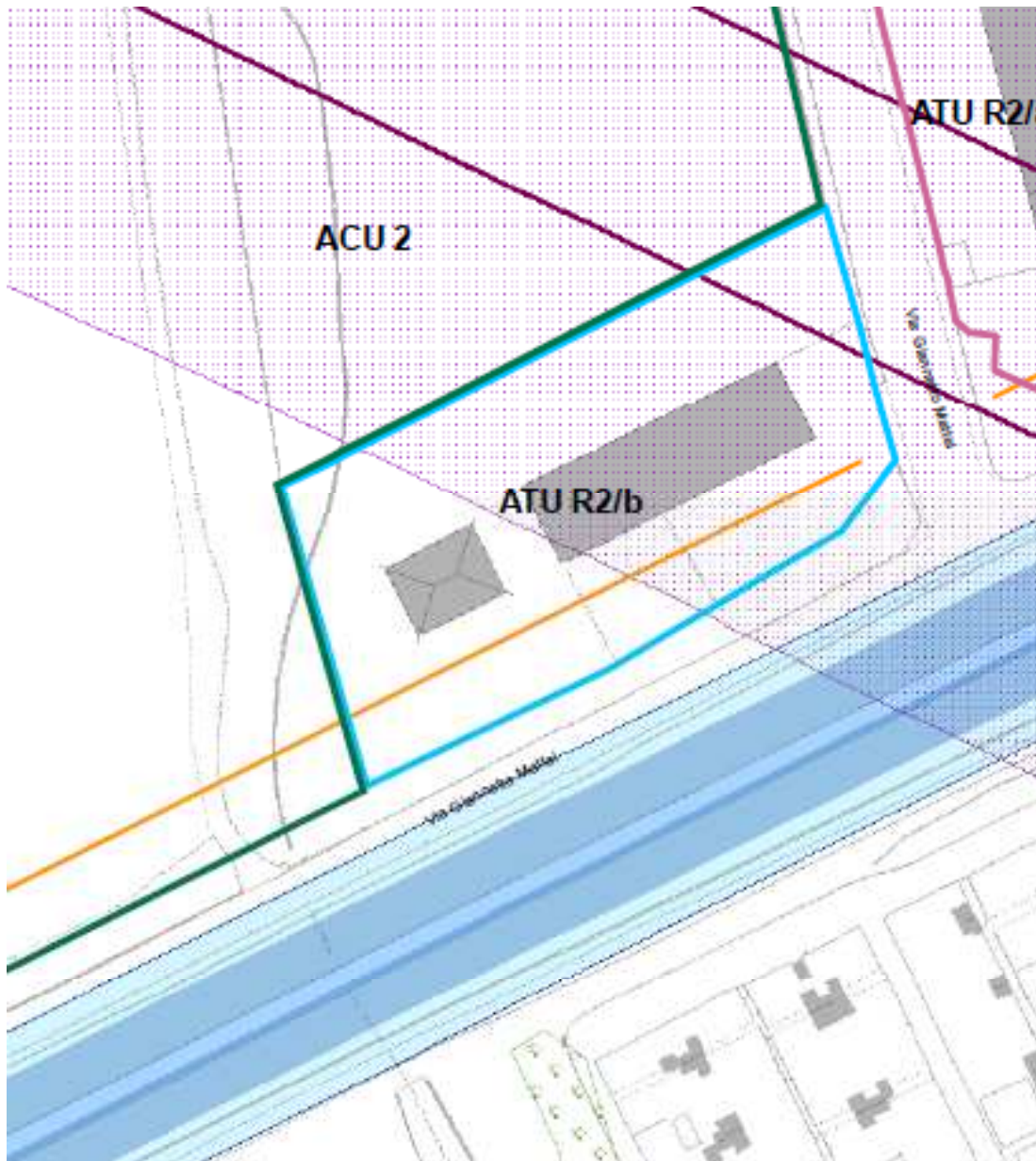
L'attuazione dell'ambito si concretizza attraverso la demolizione dei fabbricati esistenti ed il trasferimento della nuova capacità edificatoria, in via prioritaria, all'ambito di trasformazione a vocazione terziaria all'interno del Comporto Attuativo Coordinato A del Documento di Piano, ai sensi dell'art. 88, comma 1, della L.R. n. 12/2005, mediante l'approvazione di un Programma Integrato d'Intervento di iniziativa privata.

Obiettivi

Riqualificazione urbanistica e ambientale al fine di garantire un più corretto rapporto con questa parte della Città che accoglie funzioni residenziali e compatibili con essa integrandosi anche con la nuova area di compensazione urbanistica ACU2 e contribuendo alla strategia di riqualificazione ambientale delle sponde del Canale Scolmatore del Nord Ovest in considerazione del fatto che lungo il lato ovest dell'ambito si individua un'area boscata identificata dal Piano di Indirizzo Forestale e recepita nel Piano Territoriale di

Coordinamento Provinciale.

Completare le aree per servizi pubblici lungo Via Giannetto Mattei.



Capacità edificatoria:

Ut	=	0,25 mq/mq
Incremento	=	20,00% Ut

Morfo-tipologia del progetto

Nell'ambito di trasformazione urbana ATU/R2b dovrà essere effettuato il rimboschimento in ampliamento all'esistente area boscata, individuata lungo il suo lato ovest dal PTCP vigente secondo le indicazioni della Provincia, tenuto conto che lo stesso si frappone tra la nuova area di compensazione urbanistica ACU2 a nord, che a sua volta si integra con l'area del "laghetto Morgana" (in parte ricadente entro i confini amministrativi di Rho e in parte in quelli della Città di Arese) di connessione con il sistema di servizi pubblici previsto tra gli obiettivi degli ambiti di trasformazione ATU/R3b e ATU/R2c, ed il Canale Scolmatore del Nord-Ovest (a sud).

I corpi di fabbrica esistenti dovranno essere demoliti e la loro volumetria/superficie lorda di pavimento nello stato di fatto non è confermata.

Tutta l'area dell'ambito dovrà obbligatoriamente essere ceduta per i **servizi pubblici** (s.p.) al fine dare attuazione agli obiettivi strategici del presente Piano di Governo del Territorio.

Ai fini della **compensazione ambientale** dovrà essere reperita un'area di circa mq 4.280,00 all'interno delle aree di compensazione ecologica ACE1 e/o ACE2, facenti parte della rete ecologica comunale (REC), in accordo con il Comune. È altresì applicabile quanto previsto dal comma 3, dell'art. 7 dei Criteri di Attuazione del presente Documento di Piano.

La trasformazione dell'Ambito è subordinata al rispetto delle **prescrizioni** e previsioni contenute nelle Tav. 8a e 8b , nonché nella *Parte Seconda – Norme Geologiche di Piano* della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT.

Ulteriori prescrizioni riguardano la presenza delle linee dell'alta tensione, come meglio individuate sulla Tav. A1.3.01 (dei vincoli) di cui una attraversa l'ambito, mentre l'altra è in prossimità; pertanto già in fase di progettazione a scala urbanistica si dovrà applicare il principio di precauzione all'elettrodotto esistente al fine di ridurre al minimo l'esposizione delle persone.

La parte sud dell'ambito ricade nella fascia di rispetto del corso d'acqua artificiale del Canale Scolmatore del Nord-Ovest individuato quale reticolo idrografico principale nel reticolo idrico del territorio di Arese, approvato dalla Giunta Regione Lombardia – Direzione Generale Casa e Opere Pubbliche – U.O. Opere Pubbliche e Welfare Abitativo, Parere n° U1 2007 2747 del 14.02.2007 ed evidenziato anche nello studio della componente geologica, idrogeologica e sismica di cui al Cap. A3 del Documento di Piano.

Inoltre lo studio della componente geologica, idrogeologica e sismica evidenzia che il confine est dell'ambito ricade nella protezione idrogeologica dell'asta inattiva del fontanile Morgana.

La trasformazione dell'ambito è subordinata alla preventiva indagine ambientale sullo stato di contaminazione del suolo e sottosuolo e, se necessario, alla bonifica dell'ambito secondo quanto stabilito dal Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 *Norme in materia ambientale* - Parte quarta -Titolo V; oltre che al "mantenimento" dell'area boscata, individuata dal PTCP adottato, ricadente all'interno del perimetro dell'ambito.

Gli interventi di piantumazione dovranno porre l'attenzione alla presenza delle linee dell'alta tensione garantendo una distanza di sicurezza per l'avifauna.

Gli interventi di piantumazione dovranno altresì effettuarsi, per quanto concerne specie e collocamento, ai sensi delle Norme previste dal Piano di Indirizzo Forestale; in particolare l'imboschimento dovrà avvenire con specie autoctone adatte alle condizioni geopedologiche e climatiche dell'ambito oggetto di trasformazione e con l'utilizzo di specie con bassa allergenicità evitando, secondo le indicazioni fornite dall'Azienda Sanitaria Locale, Cipresso, Betulla, Ontano, Nocciolo, Carpino, Olivo ed essenze erbacee della famiglia Graminae, Plantaginacrae, Polygonaceae, nonché specie urticanti o con parti velenose (Tasso, Oleandro, Maggiociondolo).

Norme di salvaguardia

Fino all'approvazione del Programma Integrato d'Intervento negli edifici esistenti sono ammessi solo i seguenti interventi come definiti dall'art. 27 della L.R. n. 12/2005:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo.

AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. N. 12/2005 L'AMBITO NON DEVE ESSERE ASSOGGETTATO A VAS IN SEDE DI PIANO/PROGRAMMA.

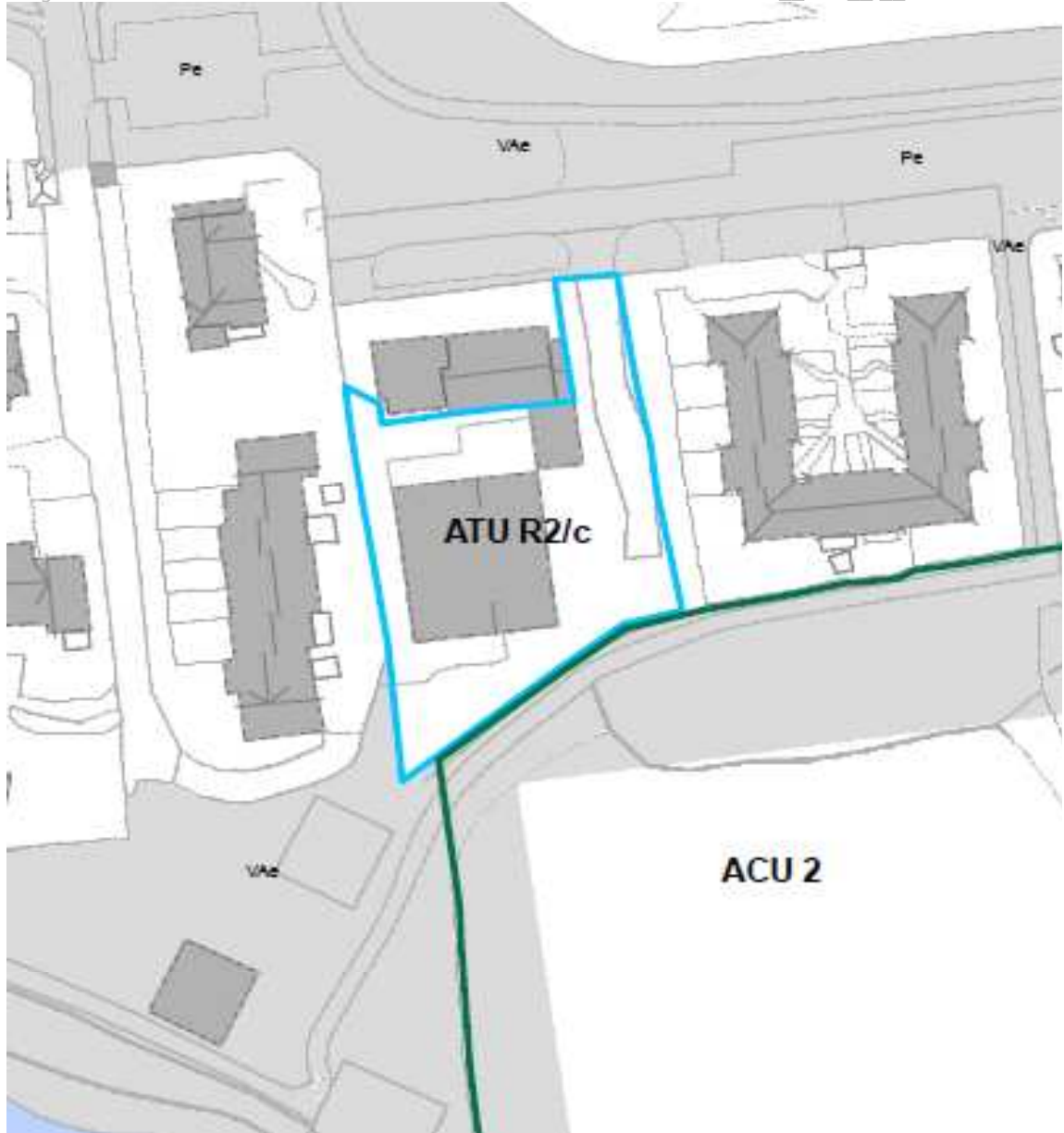
ATU/R2c (P/P n. 2) - AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA

All'ambito di trasformazione urbana ATU/R2c si accede dalle aree per servizi pubblici prospicienti di Via G. Leopardi, è delimitato da complessi residenziali ad esclusione del confine sud in cui è collocata la nuova area per compensazione urbanistica ACU2. L'area è destinata dal PRG del 1997 a zone produttive di trasformazione funzionale.



Superficie perimetrata: mq 2.079

Le superficie ha un valore indicativo, la misura corretta deve essere effettuata con rilievo strumentale in sede di presentazione di programma.



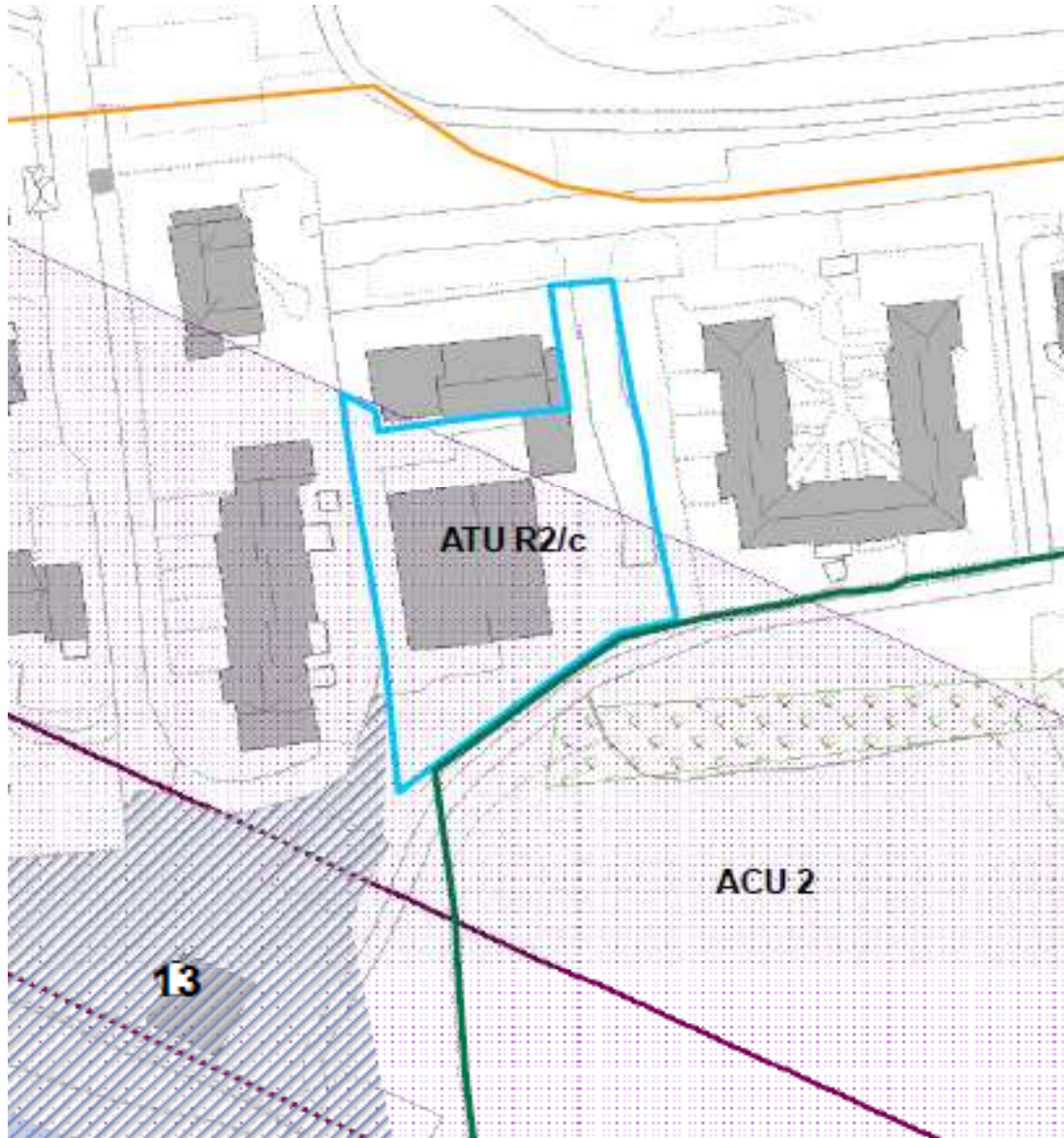
Programmazione negoziata

L'attuazione dell'ambito si concretizza attraverso la demolizione dei fabbricati esistenti ed il trasferimento della sua capacità edificatoria, sotto quantificata e assegnata, in via prioritaria all'ambito di trasformazione a vocazione terziaria all'interno del Comparto Attuativo Coordinato A del Documento di Piano, ai sensi dell'art. 88, comma 1, della L.R. n. 12/2005, mediante l'approvazione di un Programma Integrato d'Intervento di iniziativa privata.

Obiettivi

Garantire la trasformazione dell'esistente insediamento produttivo, la cui attività è cessata, per migliorare il rapporto con le aree residenziali circostanti e la riqualificazione ambientale attraverso la quale si attua il recupero del consumo di suolo urbanizzato, secondo le prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, con la cessione dell'area per servizi pubblici (s.p.).

Integrazione a sud con la nuova area di compensazione urbanistica ACU2 che a sua volta si integra con l'area del "laghetto Morgana" (in parte ricadente entro i confini amministrativi di Rho e in parte in quelli della Città di Arese) di connessione con il sistema del verde previsto tra gli obiettivi dell'ambito di trasformazione urbana ATU/R3b.

**Capacità edificatoria:**

Slp = 1.040 mq

Morfo-tipologia del progetto: nell'area dell'ambito trasformazione urbana ATU/R2c dovrà essere effettuato l'imboschimento con specie autoctone, progettando e realizzando un bosco "artificiale", perché creato dall'uomo, secondo le indicazioni e prescrizioni che saranno fornite dall'ente Parco delle Groane nel rispetto di quanto previsto dal Piano di Indirizzo Forestale. La piantumazione dovrà garantire la valorizzazione ecologica dell'area ed il potenziamento degli elementi di connessione con il sistema verde del contorno. I corpi di fabbrica esistenti dovranno essere demoliti e la loro volumetria/superficie lorda di pavimento nello stato di fatto non è confermata essendo assorbita dalla capacità edificatoria sopra quantificata ed assegnata.

Tutta l'area dell'ambito dovrà obbligatoriamente essere ceduta per i **servizi pubblici** (s.p.) al fine dell'attuazione del Programma Integrato d'Intervento e più in generale agli obiettivi strategici del presente Piano di Governo del Territorio.

Ai fini della **compensazione ambientale** dovrà essere reperita un'area di circa mq 3.890,00 all'interno delle aree di compensazione ecologica ACE1 e/o ACE2, facenti parte della rete ecologica comunale (REC), in accordo con il Comune. È altresì applicabile

quanto previsto dal comma 3, dell'art. 7 dei Criteri di Attuazione del presente Documento di Piano.

La trasformazione dell'Ambito è subordinata al rispetto delle **prescrizioni** e previsioni contenute nelle Tav. 8a e 8b , nonché nella *Parte Seconda – Norme Geologiche di Piano* della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT.

Ulteriori prescrizioni riguardano la presenza delle linee dell'alta tensione, come meglio individuate sulla Tav. A1.3.01 (dei vincoli); pertanto già in fase di progettazione a scala urbanistica si dovrà applicare il principio di precauzione dagli elettrodotti esistenti al fine di ridurre al minimo l'esposizione delle persone.

La trasformazione dell'ambito è subordinata alla preventiva indagine ambientale sullo stato di contaminazione del suolo e sottosuolo e, se necessario, alla bonifica dell'ambito secondo quanto stabilito dal Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 *Norme in materia ambientale - Parte quarta -Titolo V*.

Gli interventi di piantumazione dovranno porre l'attenzione alla presenza delle linee dell'alta tensione garantendo una distanza di sicurezza per l'avifauna.

L'imboschimento dell'ambito dovrà essere fatto prima della sua cessione a servizi pubblici e con specie autoctone adatte alle condizioni geopedologiche e climatiche dell'ambito oggetto di trasformazione con l'utilizzo di specie con bassa allergenicità evitando, secondo le indicazioni fornite dall'Azienda Sanitaria Locale, Cipresso, Betulla, Ontano, Nocciolo, Carpino, Olivo ed essenze erbacee della famiglia Graminae, Plantaginacrae, Polygonaceae, nonché specie urticanti o con parti velenose (Tasso, Oleandro, Maggiociondolo).

Norme di salvaguardia

Fino all'approvazione Programma Integrato d'Intervento negli edifici esistenti sono ammessi solo i seguenti interventi come definiti dall'art. 27 della L.R. n. 12/2005:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo.

AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. N. 12/2005 L'AMBITO NON DEVE ESSERE ASSOGGETTATO A VAS IN SEDE DI PIANO/PROGRAMMA.

ACU2 (s.p.2) AMBITO DI COMPENSAZIONE URBANISTICA

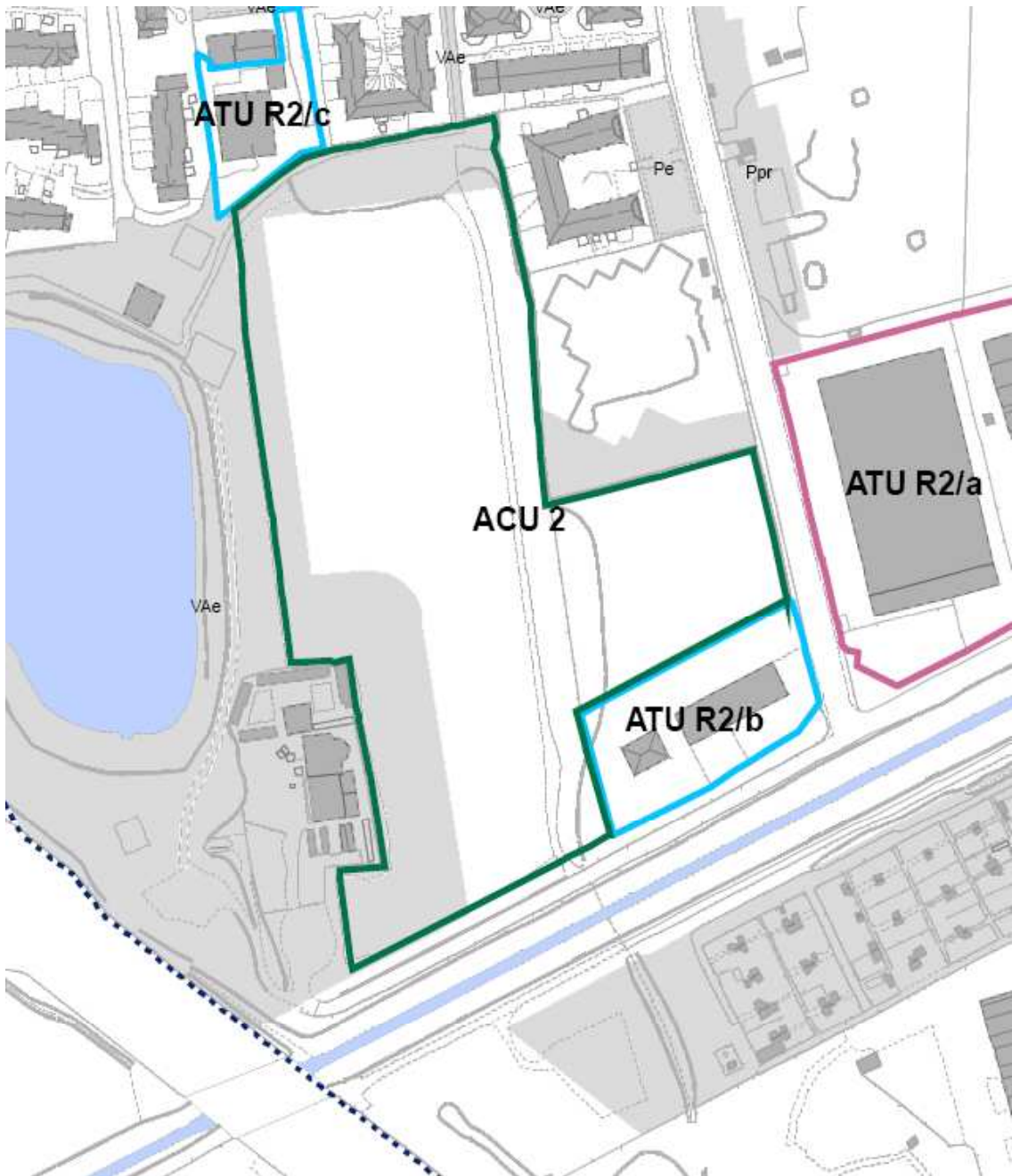
All'ambito di trasformazione compensazione urbanistica ACU2 si accede da Via Giannetto Mattei lungo il Canale Scolmatore dove sulla sponda opposta prospettano gli orti urbani comunali.

L'area è destinata dal PRG del 1997 parte a zone produttive di espansione di trasformazione industriale e parte a zona per servizi l'industria e il terziario.



Superficie perimetrata: mq 37.073

La superficie ha un valore indicativo, la misura corretta deve essere effettuata con rilievo strumentale in sede di presentazione di programma.



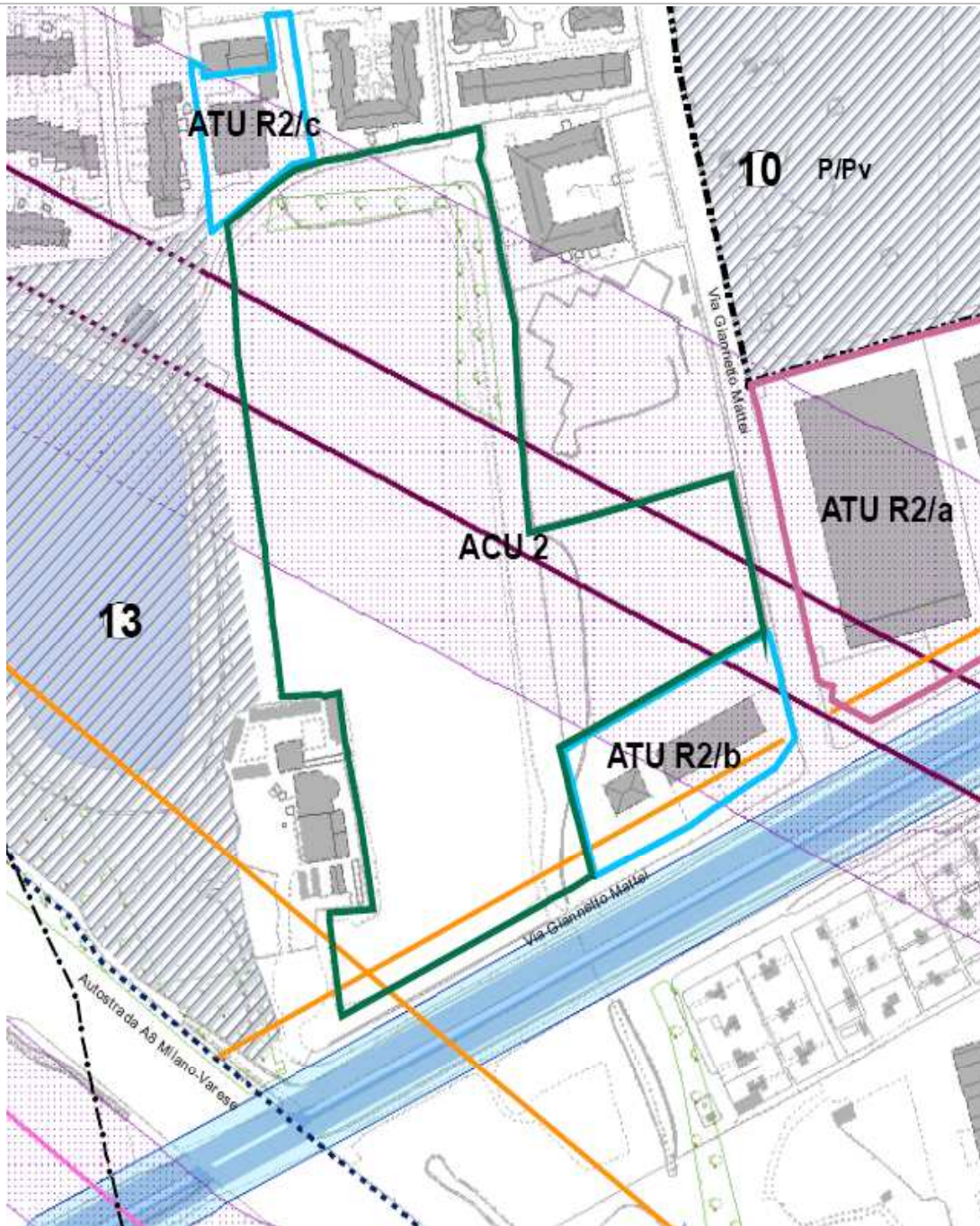
Programma Integrato d'Intervento

L'attuazione dell'ambito si concretizza attraverso la cessione del 100% della sua superficie territoriale (St), in via prioritaria, all'interno del Comparto Attuativo Coordinato A con vocazione terziaria del Documento di Piano, mediante l'approvazione di un Programma Integrato d'Intervento di iniziativa privata.

Obiettivi

Mantenimento dell'ambito libero da edificazioni al fine di evitare nuovo consumo di suolo e si attua anche il recupero del consumo di suolo urbanizzato, secondo le prescrizioni del PTCP, con la cessione dell'area per servizi pubblici (s.p.) da destinare a verde urbano a vocazione naturalistica che consentirà il collegamento dell'attuale area a verde attrezzato "laghetto Morgana", in parte ricadente entro i confini amministrativi di Rho e in parte in quelli della Città di Arese, fino al futuro parco urbano previsto all'interno del P/Pv n. 30 denominato "P.I.I. Sud" in modo da portare a compimento l'anello verde che cinge il tessuto consolidato e, coerentemente agli interventi delle Vie d'Acqua di Expo, la nuova area contribuirà anche alla riqualificazione ambientale delle sponde del Canale Scolmatore

del Nord Ovest, quale linea d'azione prioritaria per il rafforzamento e la qualificazione del sistema ambientale locale.



Capacità edificatoria:

Ut = 0,20 mq/mq

Incremento = 10% Ut

Morfo-tipologia del progetto

Nell'ambito di compensazione urbanistica ACU2 dovrà essere effettuato anche il rimboscimento, in ampliamento all'esistente area boscata presente nell'ambito di trasformazione urbana ATU/R2b identificata dal Piano di Indirizzo Forestale e recepita nel PTCP vigente, con riferimento al *Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione del PTCP*, tenuto altresì conto della necessarie opere di riqualificazione della alzaia del Canale Scolmatore del Nord-Ovest.

Tutta l'area (100%St) dell'ambito di compensazione urbanistica ACU2 dovrà obbligatoriamente essere ceduta al Comune o asservita all'uso pubblico perpetuo per **servizi pubblici** (s.p.) al fine di dare attuazione al Comparto Attuativo Coordinato A e più in generale agli obiettivi strategici del presente Piano di Governo del Territorio.

Ai fini della **compensazione ambientale** dovrà essere reperita un'area di circa mq 29.100,00 all'interno delle aree di compensazione ecologica ACE1 e/o ACE2, facenti parte della rete ecologica comunale (REC), in accordo con il Comune. È altresì applicabile quanto previsto dal comma 3, dell'art. 7 dei Criteri di Attuazione del presente Documento di Piano.

Le **prescrizioni** riguardano la parte sud dell'ambito in fascia di rispetto del corso d'acqua artificiale del Canale Scolmatore del Nord-Ovest individuato quale reticolo idrografico principale nel reticolo idrico del territorio di Arese, approvato dalla Giunta Regione Lombardia – Direzione Generale Casa e Opere Pubbliche – U.O. Opere Pubbliche e Welfare Abitativo, Parere n° U1 2007 2747 del 14.02.2007 ed evidenziato anche nello studio della componente geologica, idrogeologica e sismica di cui al Cap. A3 del Documento di Piano; inoltre una porzione dell'area è interessata dall'asta dei fontanili inattivi (Morgana Marietti), attualmente utilizzati come scolatori di piena della fognatura comunale e dall'ex canale di scarico del depuratore comunale dimesso, determinato Classe di fattibilità geologica 4co "protezione idrogeologica canali colatori"

L'ambito è attraversato dalle linee dell'alta tensione come meglio individuato sulla Tav. A1.3.01 (dei vincoli); pertanto già in fase di progettazione a scala urbanistica si dovrà applicare il principio di precauzione degli elettrodotti esistenti al fine di ridurre al minimo l'esposizione delle persone.

La trasformazione dell'ambito è subordinata alla preventiva indagine ambientale sullo stato di contaminazione del suolo e sottosuolo e, se necessario, alla bonifica dell'ambito secondo quanto stabilito dal Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 *Norme in materia ambientale* - Parte quarta -Titolo V.

Gli interventi di piantumazione dovranno porre l'attenzione alla presenza delle linee dell'alta tensione garantendo una distanza di sicurezza per l'avifauna; inoltre dovrà avvenire con specie autoctone adatte alle condizioni geopedologiche e climatiche dell'ambito oggetto di trasformazione e con l'utilizzo di specie con bassa allergenicità evitando, secondo le indicazioni fornite dall'Azienda Sanitaria Locale, Cipresso, Betulla, Ontano, Nocciolo, Carpino, Olivo ed essenze erbacee della famiglia Graminae, Plantaginacrae, Polygonaceae, nonché specie urticanti o con parti velenose (Tasso, Oleandro, Maggiociondolo).

Dovrà essere ridotto il rischio di collisione e di elettrocuzione per l'avifauna, vista la prossimità dell'area umida e dell'ambito agricolo strategico (come identificato dal PTCP) in territorio del Comune di Rho, secondo le indicazioni proposte nell'elaborato *Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientali* del PTCP.

AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. N. 12/2005 L'AMBITO NON DEVE ESSERE ASSOGGETTATO A VAS IN SEDE DI PIANO/PROGRAMMA.

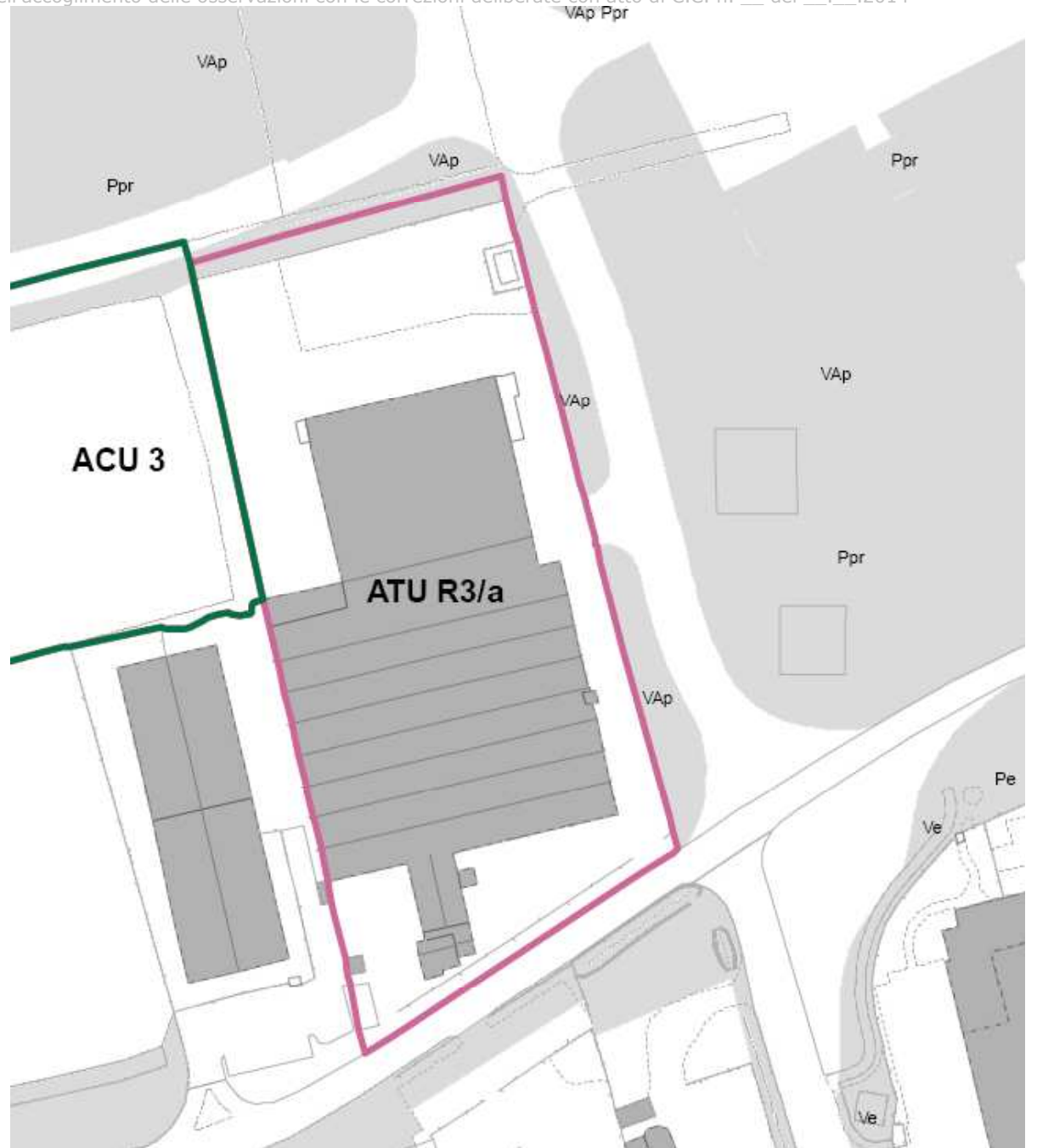
COMPARTO ATTUATIVO COORDINATO B: ATU/R3a+ATU/R3b+ACU1+ACU3:**ATU/R3a (P/P n. 7) - AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA^{iv}**

L'ambito di trasformazione urbana ATU/R3a è delimitato a nord e a est dalla nuova strada prevista dall'ambito di trasformazione vigente P/Pv n. 30 denominato "PII Sud" e proseguendo in senso orario dalla Via G. Marconi (strada provinciale) da un'attività produttiva, che lo separa dall'ambito di trasformazione vigente P/Pv denominato "Lorena-Risorgimento", e dalla nuova area individuata di compensazione urbanistica ACU3.
L'area è destinata dal PRG del 1997 parte a zone produttive esistenti e di completamento e parte a zone per servizi per l'industria ed il terziario.



Superficie perimetrata: mq 13.963

La superficie ha un valore indicativo, la misura corretta deve essere effettuata con rilievo strumentale in sede di presentazione di piano/programma.



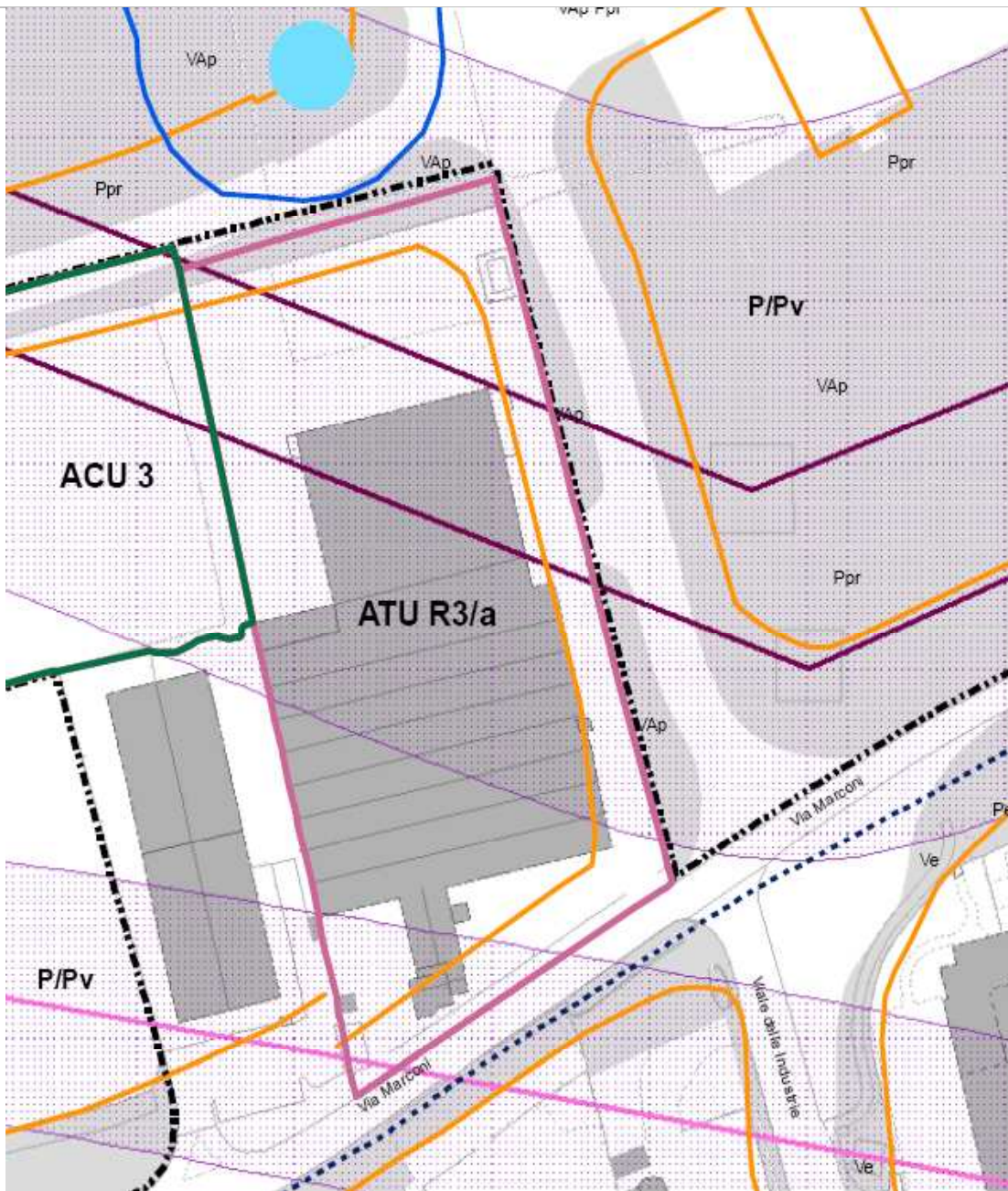
Programmazione negoziata

La realizzazione degli interventi all'interno del perimetro dell'ambito è subordinata all'approvazione di Programma Integrato d'Intervento di iniziativa privata e si concretizza, in via prioritaria, all'interno del Comparto Attuativo Coordinato B del Documento di Piano, ai sensi dell'art. 88, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

L'attuazione del programma potrà avvenire solo a seguito della demolizione dei fabbricati esistenti.

Obiettivi

Riqualificazione urbanistica e ambientale al fine di garantire un più corretto rapporto con questa parte della Città che accoglie le recenti funzioni residenziali e compatibili con essa. Per le limitazioni dovute ai vincoli delle linee dell'alta tensione, al fine di garantire l'effettiva localizzazione delle potenzialità edificatorie ammesse in questo solo ambito di concentrazione ATU/R3a, è consentita la possibilità di parziale edificazione sulle aree interne all'ACU3 di parte della potenzialità edificatoria dell'Ambito di Trasformazione Urbanistica R3a.



Vocazioni funzionali: percentuali indicative da assegnare alle diverse destinazione d'uso funzionali

Principale:	- terziario	GF III	50,00%
Ammissibile:	- pubblici esercizi di divertimento e spettacolo	GF IV	20,00%
	- commerciale	GF V a, b	30,00%
Escluse:	- residenza	GF I	
	- produttiva	GF II, ad esclusione di GF II f	
	- commerciale	GF V c, d, e	

Capacità edificatoria:

Ut	=	0,25 mq/mq
Ut mass.	=	20% Ut

Altri parametri:

Sc	=	30%Sf	massima realizzabile
Sd	=	35%Sf	minima da garantire
Df	=	10,00 ml	minima da garantire
Dc	=	8,00 ml	minima da garantire
Ds	=	20,00 ml	minima da garantire da Via Marconi (S.P.)
	=	8,00 ml	minima da garantire da tutte altre vie/piazze
De	=	40,00 ml	minima da garantire da linee elettrodotti 380 kV
		30,00 ml	minima da garantire da linea elettrodotti 132 kV

Morfo-tipologia del progetto. Il progetto dovrà mettere in relazione il costruendo insediamento a vocazione residenziale ed il parco urbano, interni al perimetro dall'ambito di trasformazione vigente P/Pv n. 30 denominato "PII Sud", con l'esistente tessuto produttivo a sud della Città garantendo in particolare una fascia verde con funzioni di mitigazione al margine con la costruenda residenza.

I corpi di fabbrica esistenti dovranno essere demoliti e la loro volumetria/superficie lorda di pavimento nello stato di fatto non è confermata per l'attuazione del programma.

La dotazione minima di aree per **servizi pubblici** (s.p.) all'interno del perimetro dell'ambito di trasformazione dovrà essere obbligatoriamente reperita (non monetizzabile) per almeno 60% della superficie territoriale (St).

La dotazione di aree per **servizi pubblici** (s.p.) fuori ambito da reperire deve essere pari a 0,20 mq/mq di superficie lorda di pavimento (Slp).

Il mancato reperimento delle aree per servizi pubblici (s.p.) fuori ambito potrà essere monetizzata attraverso la realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse generale secondo le modalità indicate all'art. 8 dei *Criteri di Attuazione* del Documento di Piano (paragrafo A5.6).

Ai fini della **compensazione ambientale** dovrà essere reperita un'area di circa mq 13.910,00 all'interno delle aree di compensazione ecologica ACE1 e/o ACE2 facenti parte della rete ecologica comunale (REC), in accordo con il Comune. È altresì applicabile quanto previsto dal comma 3, dell'art. 7 dei *Criteri di Attuazione* del presente Documento di Piano.

La trasformazione dell'Ambito è subordinata al rispetto delle **prescrizioni** e previsioni contenute nelle Tav. 8a e 8b, nonché nella *Parte Seconda – Norme Geologiche di Piano* della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT.

Inoltre l'ambito è attraversato dalle linee dell'alta tensione come meglio individuato sulla Tav. A1.3.01 (dei vincoli); pertanto già in fase di progettazione a scala urbanistica si dovrà applicare il principio di precauzione degli elettrodotti esistenti al fine di ridurre al minimo l'esposizione delle persone.

La trasformazione dell'ambito è subordinata alla preventiva indagine ambientale sullo stato di contaminazione del suolo e sottosuolo e, se necessario, alla bonifica dell'ambito secondo quanto stabilito dal Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 *Norme in materia ambientale* - Parte quarta - Titolo V.

Gli interventi di piantumazione dovranno porre l'attenzione alla presenza delle linee dell'alta tensione garantendo una distanza di sicurezza per l'avifauna.

Gli elementi vegetazionali che verranno introdotti dovranno costituire elemento di continuità con il nuovo Parco urbano previsto nell'ambito del P/Pv n. 30 denominato "PII Sud"; pertanto si prescrive l'utilizzo di specie autoctone, adatte alle condizioni geopedologiche e climatiche dell'ambito oggetto di trasformazione e l'utilizzo di specie con bassa allergenicità evitando, secondo le indicazioni fornite dall'Azienda Sanitaria Locale, Cipresso, Betulla, Ontano, Nocciolo, Carpino, Olivo ed essenze erbacee della famiglia Graminae, Plantaginacrae, Polygonaceae, nonché specie urticanti o con parti velenose (Tasso, Oleandro, Maggiociondolo).

Norme di salvaguardia

Fino all'approvazione del Programma Integrato d'Intervento negli edifici esistenti sono ammessi solo i seguenti interventi come definiti dall'art. 27 della L.R. n. 12/2005:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo.

AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. N. 12/2005 L'AMBITO NON DEVE ESSERE ASSOGGETTATO A VAS IN SEDE DI PIANO/PROGRAMMA.

ATU/R3b (P/P n. 1) - AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA

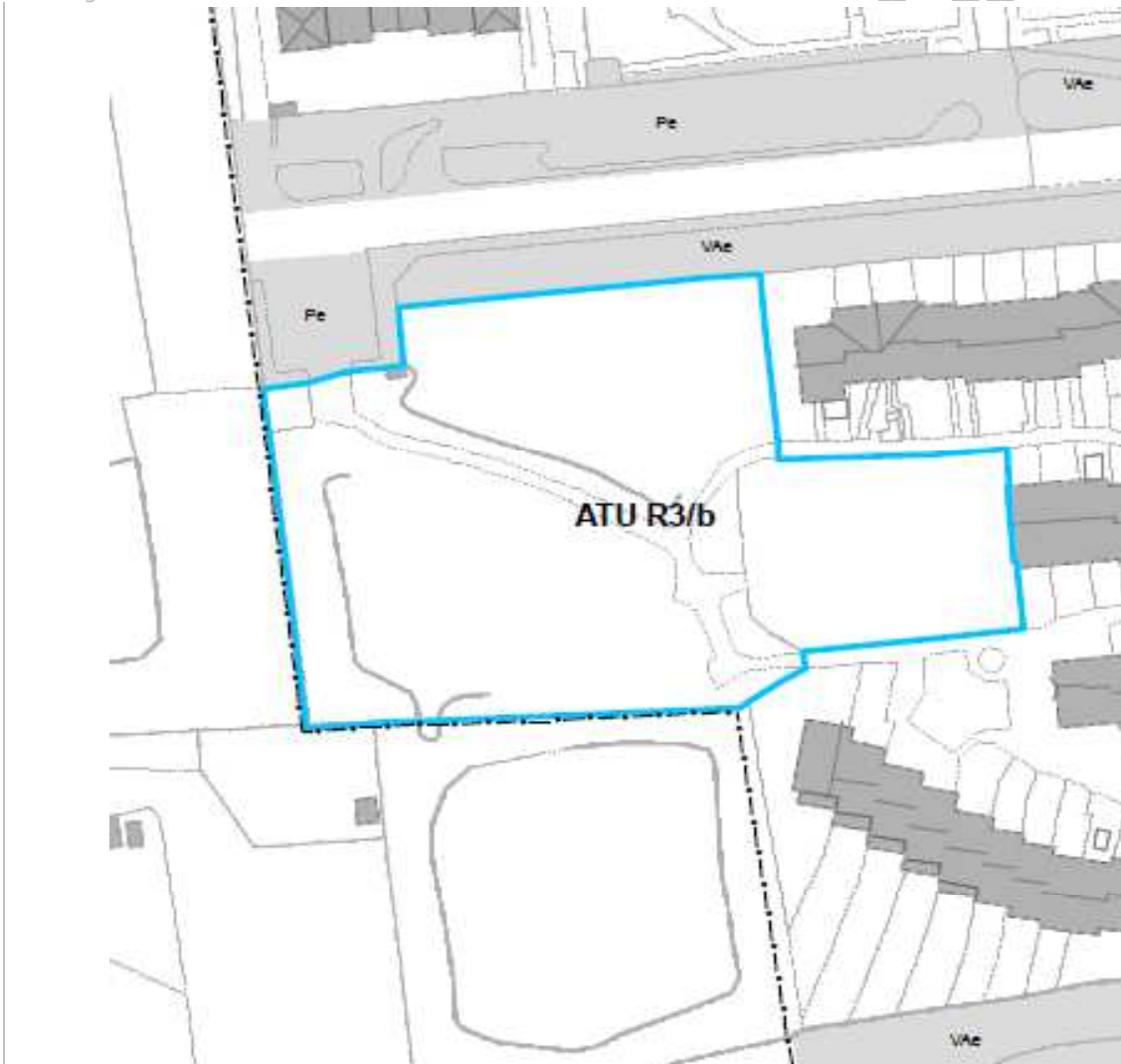
L'ambito di trasformazione urbana ATU/R3b è delimitato a nord da aree per servizi pubblici di Via Sandro Pertini, tutto il lato ovest e parte del lato sud dell'ambito confinano con il territorio del comune di Rho, mentre il lato est confina con l'insediamento residenziale denominato "PL Morganda".

L'area è destinata dal PRG del 1997 a zone residenziali rade ville e villaggi.



Superficie perimetrata: mq 6.361

La superficie ha un valore indicativo, la misura corretta deve essere effettuata con rilievo strumentale in sede di presentazione di programma.



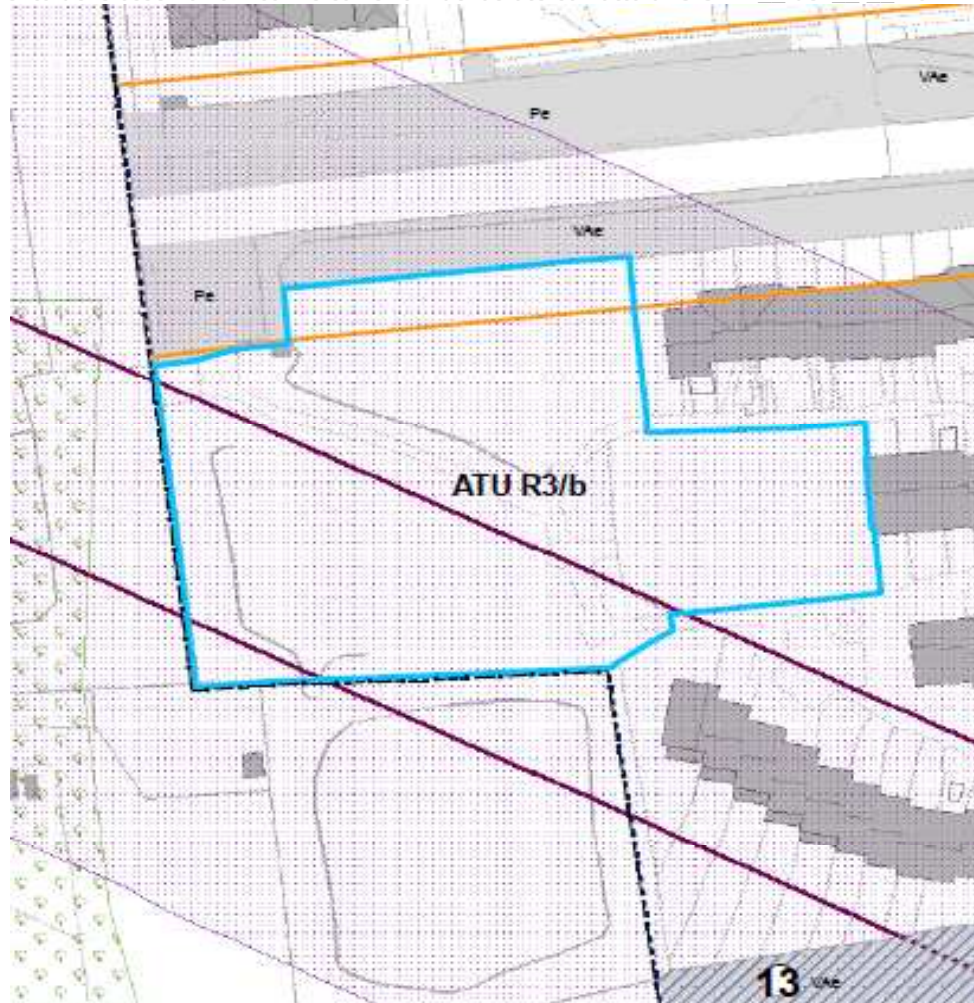
Programmazione negoziata

L'attuazione dell'ambito si concretizza attraverso il trasferimento della sua capacità edificatoria, in via prioritaria, all'ambito di trasformazione a vocazione terziaria all'interno del Comparto Attuativo Coordinato B del Documento di Piano, ai sensi dell'art. 88, comma 1, della L.R. n. 12/2005, mediante l'approvazione di un Programma Integrato d'Intervento di iniziativa privata.

Obiettivi

Riqualificazione ambientale attraverso la quale si attua un'importante recupero del consumo di suolo urbanizzato secondo le prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale con la cessione dell'area per servizi pubblici (s.p.) che permetteranno di valorizzare il collegamento dell'esistente sistema di servizi a verde e piste ciclopedonali presente lungo Via G. Leopardi, che ad est prosegue in Via Statuto, mentre ad ovest lungo Via Sandro Pertini e potrà così completarsi al confine con il Comune di Rho in modo da creare anche una zona "cuscinetto" indipendentemente dalle scelte di governo di territorio di quest'ultimo.

Integrazione del sistema del verde della Città di Arese con quello del territorio del Comune di Rho che trovano la loro connessione nell'area del "laghetto Morgana" che in parte ricade entro i confini amministrativi di Rho e parte in quelli della Città di Arese, e che a sua volta si integra con la nuova area per compensazione urbanistica ACU2 (del Comparto Attuativo Coordinato A), da destinare a verde urbano a destinazione naturalistica.

**Capacità edificatoria:**

Slp = 2.000 mq

Morfo-tipologia del progetto: nell'area dell'ambito di trasformazione urbana ATU/R3b dovrà essere effettuato l'imboschimento, progettando e realizzando un bosco "artificiale" perché creato dall'uomo, nel rispetto delle norme previste dal Piano di Indirizzo Forestale e secondo le indicazioni che saranno fornite dall'Ente Parco delle Groane.

L'intervento di imboschimento consentirà un riqualificazione anche paesaggistica dell'area, soprattutto in relazione alla possibile schermatura a riduzione degli impatti visivi connessi alla presenza degli elettrodotti, oltre che a potenziare la sua connessione con i comparti ai margini.

L'area dell'ambito di trasformazione urbana ATU/R3b dovrà essere obbligatoriamente ceduta per **servizi pubblici** (s.p.) al fine dell'attuazione del Programma Integrato d'Intervento e più in generale agli obiettivi strategici del presente Piano di Governo del Territorio.

L'area individuata a sud dell'ambito di trasformazione urbana ATU/R3b, sita nel territorio del Comune di Rho e avente una superficie di circa mq 5.000, dovrà essere obbligatoriamente ceduta in sede di attuazione del Programma Integrato d'Intervento, quale parte della **compensazione ambientale** del Comparto Attuativo Coordinato B.

La trasformazione dell'Ambito è subordinata al rispetto delle **prescrizioni** e previsioni contenute nelle Tav. 8a e 8b, nonché nella *Parte Seconda - Norme Geologiche di Piano* della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT.

Ulteriori prescrizioni riguardano la presenza delle linee dell'alta tensione, come meglio individuate sulla Tav. A1.3.01 (dei vincoli) che interessano l'intero ambito; pertanto già in

fase di progettazione a scala urbanistica si dovrà applicare il principio di precauzione dagli elettrodotti esistenti al fine di ridurre al minimo l'esposizione delle persone.

La trasformazione dell'ambito è subordinata alla preventiva indagine ambientale sullo stato di contaminazione del suolo e sottosuolo e, se necessario, alla bonifica dell'ambito secondo quanto stabilito dal Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 *Norme in materia ambientale* - Parte quarta -Titolo V.

L'imboschimento dell'ambito dovrà essere fatto prima della sua cessione a servizi pubblici.

Gli interventi di piantumazione dovranno porre l'attenzione alla presenza delle linee dell'alta tensione garantendo una distanza di sicurezza per l'avifauna; con l'utilizzo di specie con bassa allergenicità evitando, secondo le indicazioni fornite dall'Azienda Sanitaria Locale, Cipresso, Betulla, Ontano, Nocciolo, Carpino, Olivo ed essenze erbacee della famiglia Graminae, Plantaginacrae, Polygonaceae, nonché specie urticanti o con parti velenose (Tasso, Oleandro, Maggiociondolo).

Dovrà essere ridotto il rischio di collisione e di elettrocuzione per l'avifauna, ma anche per pipistrelli e piccoli mammiferi che si arrampicano, vista la prossimità dell'area umida e dell'ambito agricolo strategico (come identificato dal PTCP) in territorio del Comune di Rho, secondo le indicazioni proposte nell'elaborato *Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientali* del PTCP.

AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. N. 12/2005 L'AMBITO NON DEVE ESSERE ASSOGGETTATO A VAS IN SEDE DI PIANO/PROGRAMMA.

ACU1 (P/P N. 5) AMBITO DI COMPENSAZIONE URBANISTICA^V

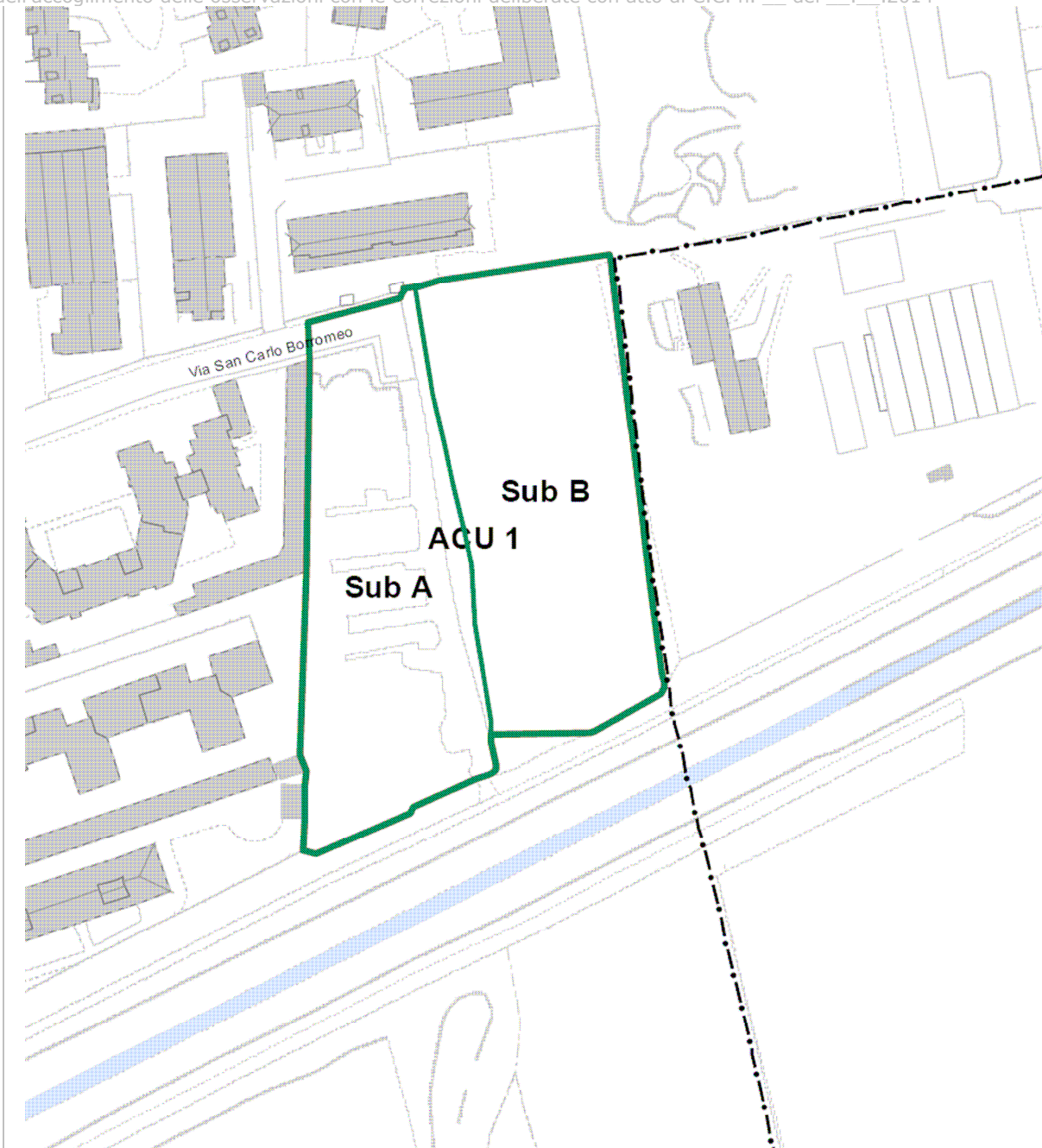
All'ambito di trasformazione compensazione urbanistica ACU1 si accede dalla strada privata (a fondo chiuso) denominata Via San Carlo Borromeo che ha il suo ingresso da Viale Giuseppe di Vittorio. L'ambito a est confina con il territorio del Comune di Bollate, a sud si affaccia sull'alzaia nord del Canale Scolmatore del Nord-Ovest e ad ovest con un complesso residenziale.

L'area è destinata dal PRG del 1997 parte a zone per servizi residenziali e parte residenziale di espansione.



Superficie perimetrata: mq 9.096

La superficie ha un valore indicativo, la misura corretta deve essere effettuata con rilievo strumentale in sede di presentazione di programma.

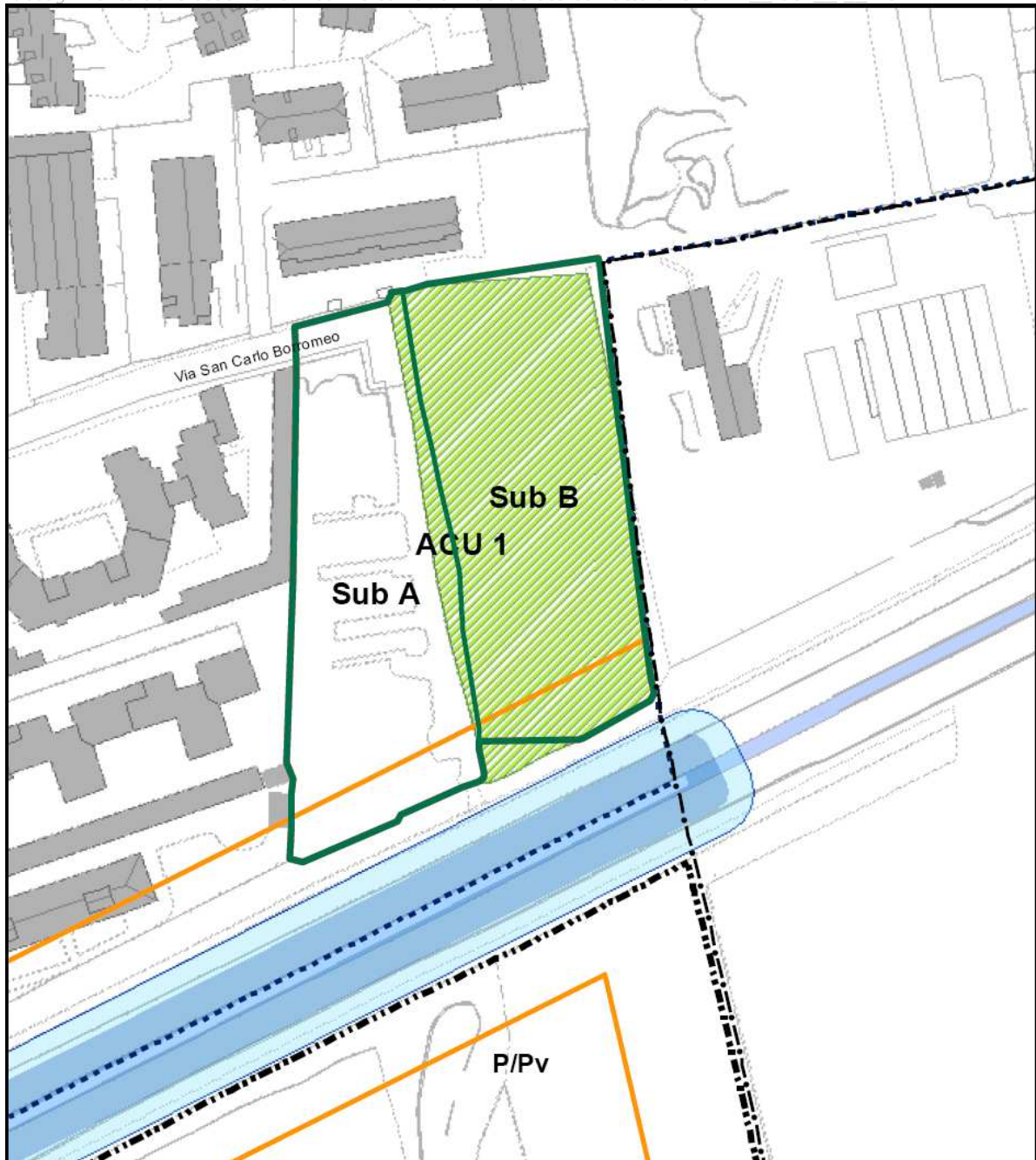


Programma Integrato d'Intervento

L'attuazione dell'ambito potrà avvenire anche in due sub-ambiti distinti, attraverso la cessione del 100% della superficie territoriale (St) del sub-ambito A (mq 4.410) e la cessione del 100% della superficie territoriale (St) del sub-ambito B (mq 4.686), per entrambi in via prioritaria all'interno del Comparto Attuativo Coordinato B con vocazione terziaria del Documento di Piano, mediante l'approvazione di Programma/i Integrato/i d'Intervento di iniziativa privata.

Obiettivi

Mantenimento dell'ambito libero da edificazioni al fine di evitare nuovo consumo di suolo attuando il recupero del consumo di suolo urbanizzato, secondo le prescrizioni del PTCP, infatti sebbene l'ambito non presenti elementi di naturalità rilevanti rappresenta uno spazio aperto all'interno dell'urbanizzato con un valore ecologico potenziale non trascurabile contribuendo così anche al completamento del sistema dei corridoi verdi lungo le sponde del Canale Scolmatore del Nord-Ovest e garantire una zona "cuscinetto" con il territorio del Comune di Bollate.

**Capacità edificatoria:**

Ut	=	0,20 mq/mq
Incremento	=	10% Ut

Morfo-tipologia del progetto

Nell'ambito di compensazione urbanistica ACU1 dovrà essere effettuato il rimboschimento in ampliamento all'esistente area boscata secondo le indicazioni della Provincia con riferimento al *Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione del PTCP* dove gli elementi vegetazionali introdotti dovranno offrire un contributo positivo alla tutela e al potenziamento del sistema ambientale, tenuto altresì conto della necessarie opere di riqualificazione della alzaia del Canale Scolmatore del Nord-Ovest.

Tutta l'area dell'ambito di compensazione urbanistica ACU1, anche per singoli sub-ambiti (A e B) da attuarsi in tempi diversi, dovrà obbligatoriamente essere ceduta al Comune o asservita all'uso pubblico perpetuo per **servizi pubblici** (s.p.) al fine di dare attuazione al Comparto Attuativo Coordinato B e più in generale agli obiettivi strategici del presente

Piano di Governo del Territorio.

Ai fini della **compensazione ambientale** dovrà essere reperita un'area di circa mq 7.250,00 (mq 3.515,00 per il sub-ambito A e mq 3.735,00 per il sub-ambito B) all'interno delle aree di compensazione ecologica ACE1 e/o ACE2, facenti parte della rete ecologica comunale (REC), in accordo con il Comune. È altresì applicabile quanto previsto dal comma 3, dell'art. 7 dei Criteri di Attuazione del presente Documento di Piano.

Le **prescrizioni** riguardano la parte sud dell'ambito (sub-ambiti) in fascia di rispetto del corso d'acqua artificiale del Canale Scolmatore del Nord-Ovest individuato quale reticolo idrografico principale nel reticolo idrico del territorio di Arese, approvato dalla Giunta Regione Lombardia – Direzione Generale Casa e Opere Pubbliche – U.O. Opere Pubbliche e Welfare Abitativo, Parere n° U1 2007 2747 del 14.02.2007 ed evidenziato anche nello studio della componente geologica, idrogeologica e sismica di cui al Cap. A3 del Documento di Piano.

La trasformazione dell'ambito (sub-ambiti) è subordinata alla preventiva indagine ambientale sullo stato di contaminazione del suolo e sottosuolo e, se necessario, alla bonifica dell'ambito secondo quanto stabilito dal Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 *Norme in materia ambientale* - Parte quarta -Titolo V; oltre che al "mantenimento" del bosco esistente all'interno del perimetro dell'ambito.

Il *Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientali* del PTCP dovrà costituire strumento di indirizzo per gli interventi di compensazione connessi alla trasformazione e volti a garantirne la sostenibilità ambientale.

Dovranno essere utilizzate specie vegetazionali autoctone, adatte alle condizioni geopedologiche e climatiche dell'ambito oggetto d'intervento, nonché specie con bassa allergenicità evitando, secondo le indicazioni fornite dall'Azienda Sanitaria Locale, Cipresso, Betulla, Ontano, Nocciolo, Carpino, Olivo ed essenze erbacee della famiglia Graminae, Plantaginacrae, Polygonaceae, nonché specie urticanti o con parti velenose (Tasso, Oleandro, Maggiociondolo).

AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. N. 12/2005 L'AMBITO (SUB-AMBITI) NON DEVE ESSERE ASSOGGETTATO A VAS IN SEDE DI PIANO/PROGRAMMA.

ACU3 (s.p. 3) AMBITO DI COMPENSAZIONE URBANISTICA

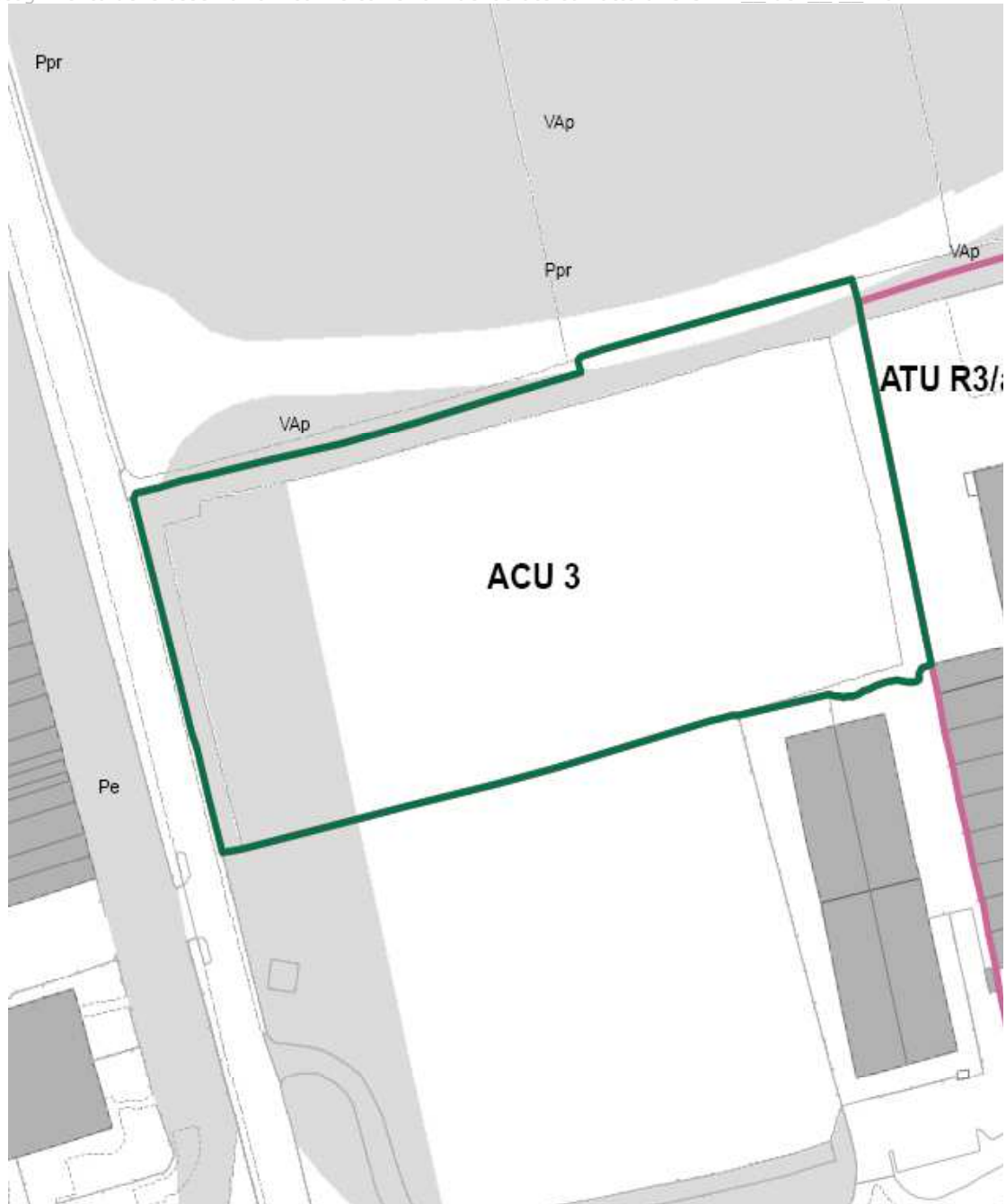
L'ambito di trasformazione compensazione urbanistica ACU3 è delimitata a nord dalla nuova strada prevista dall'ambito di trasformazione vigente P/Pv n. 30 denominato "PII Sud" e proseguendo in senso orario dall'ambito di trasformazione urbana ATU/R3a, da un'attività produttiva, dall'ambito di trasformazione vigente P/Pv denominato "Lorena-Risorgimento" e delimitato a ovest da Via Monte Grappa.

L'area è destinata dal PRG del 1997 parte come zona terziaria di espansione, parte come zona produttiva e di completamento e parte come zona a servizi pubblici per industria e terziario.



Superficie perimetrata: mq 14.369

La superficie ha un valore indicativo, la misura corretta deve essere effettuata con rilievo strumentale in sede di presentazione di programma.



Programma Integrato d'Intervento

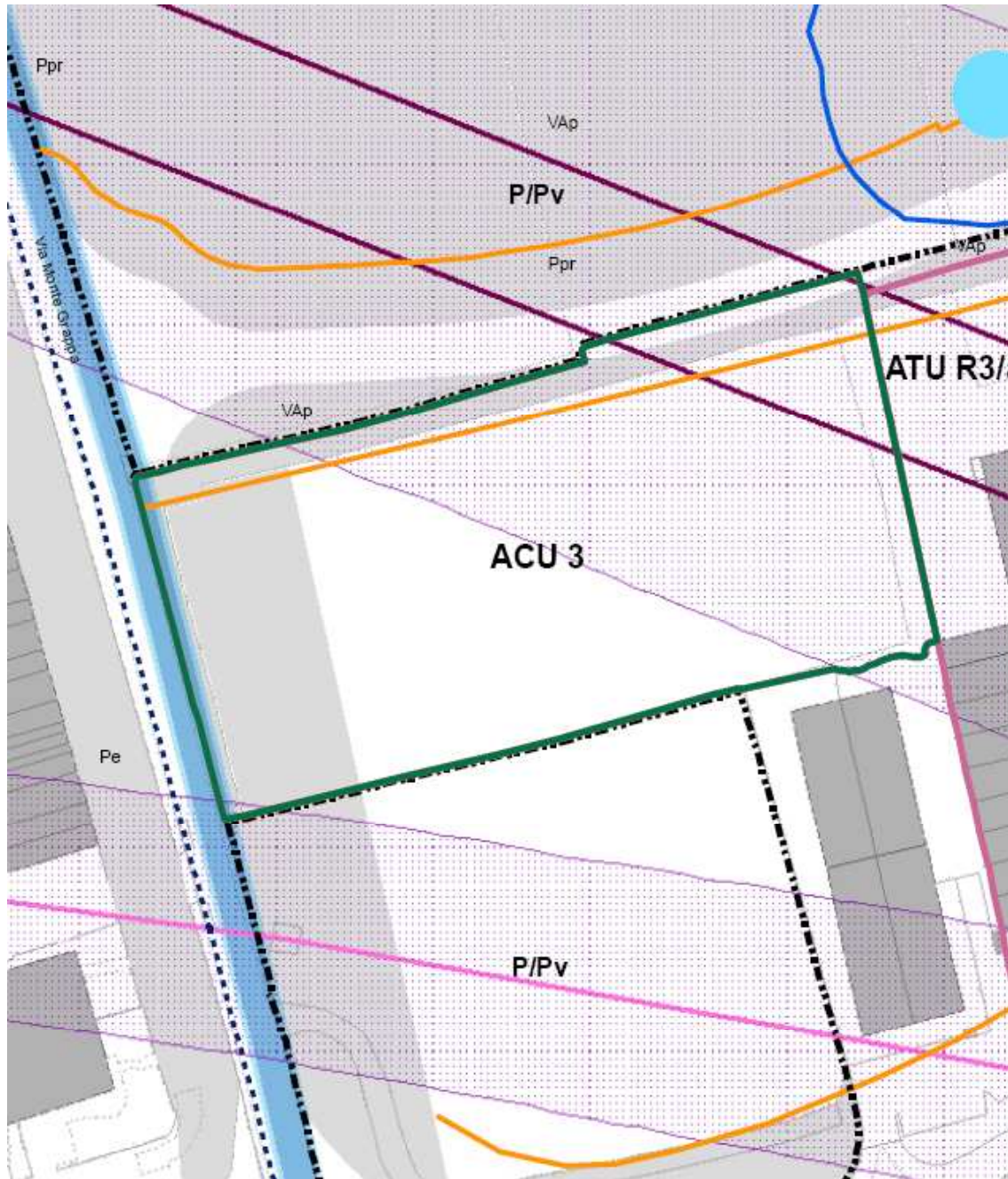
L'attuazione dell'ambito si concretizza attraverso la cessione minima del 25% della sua superficie territoriale (St), prioritariamente, all'interno del Comparto Attuativo Coordinato B con vocazione terziaria del Documento di Piano, mediante l'approvazione di un Programma Integrato d'Intervento di iniziativa privata.

Obiettivi

Mantenimento dell'ambito libero da edificazioni al fine di evitare nuovo consumo di suolo e si attua anche il recupero del consumo di suolo urbanizzato, secondo le prescrizioni del PTCF, potenziando la funzione mitigatrice fra le attività produttive che si sviluppano ad ovest della Via Monte Grappa ed il realizzando complesso a prevalente destinazione residenziale P/Pv n. 30 denominato "PII Sud"; nonché, più in generale, fra la zona produttiva posta a sud del territorio della Città e la zona residenziale a nord del Canale Scolmatore che consentirà anche di potenziare il verde pubblico fruibile già previsto all'interno di detto P/Pv n. 30.

Ma al fine di garantire l'effettiva localizzazione delle potenzialità edificatorie ammesse,

non completamente realizzabili nel solo ambito di concentrazione ATU/R3a per le limitazioni dovute ai vincoli delle linee dell'alta tensione, è consentita la possibilità di parziale edificazione sulle aree interne all'ACU3, comunque garantendo una corrispondente destinazione a verde per una superficie equivalente di aree individuate dal DdP all'interno dell'ambito ATU/R3a.



Capacità edificatoria:

Ut = 0,20 mq/mq

Incremento = 10% Ut

Morfo-tipologia del progetto

L'ambito di compensazione urbanistica ACU3 dovrà essere attrezzato a verde urbano e le piantumazioni dovranno essere definite nel rispetto del *Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione del PTCP* dove gli elementi vegetazionali introdotti dovranno offrire un contributo positivo alla tutela e al potenziamento del sistema ambientale, salvo

eventuali verificati bisogni locali di nuovi servizi, comunque per usi compatibili con il carattere ambientale dell'area.

Almeno il 25% della superficie territoriale (St) dell'ambito di compensazione urbanistica ACU3 dovrà obbligatoriamente essere ceduta al Comune o asservita all'uso pubblico perpetuo per **servizi pubblici** (s.p.) al fine di dare attuazione al Comparto Attuativo Coordinato B e più in generale agli obiettivi strategici del presente Piano di Governo del Territorio.

Ai fini della **compensazione ambientale** dovrà essere reperita un'area di mq 10.220,00 all'interno delle aree di compensazione ecologica ACE1 e/o ACE2, facenti parte della rete ecologica comunale (REC), in accordo con il Comune. È altresì applicabile quanto previsto dal comma 3, dell'art. 7 dei Criteri di Attuazione del presente Documento di Piano

Le **prescrizioni** riguardano le linee dell'alta tensione che lambiscono l'ambito, come meglio individuato sulla Tav. A1.3.01 (dei vincoli), pertanto già in fase di progettazione a scala urbanistica si dovrà applicare il principio di precauzione degli elettrodotti esistenti al fine di ridurre al minimo l'esposizione delle persone.

La trasformazione dell'ambito è subordinata alla preventiva indagine ambientale sullo stato di contaminazione del suolo e sottosuolo e, se necessario, alla bonifica dell'ambito secondo quanto stabilito dal Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 *Norme in materia ambientale - Parte quarta - Titolo V*.

Il *Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientali* del PTCP dovrà costituire strumento di indirizzo per gli interventi di compensazione connessi alla trasformazione e volti a garantirne la sostenibilità ambientale.

Dovranno essere utilizzate specie vegetazionali autoctone, adatte alle condizioni geopedologiche e climatiche dell'ambito oggetto d'intervento, nonché specie con bassa allergenicità evitando, secondo le indicazioni fornite dall'Azienda Sanitaria Locale, Cipresso, Betulla, Ontano, Nocciolo, Carpino, Olivo ed essenze erbacee della famiglia Graminae, Plantaginacrae, Polygonaceae, nonché specie urticanti o con parti velenose (Tasso, Oleandro, Maggiociondolo).

AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. N. 12/2005 L'AMBITO NON DEVE ESSERE ASSOGGETTATO A VAS IN SEDE DI PIANO/PROGRAMMA.

AR1 (P/P N. 8) - AMBITO DI RECUPERO STORICO AMBIENTALE

L'ambito di recupero storico ambientale AR1 è all'interno del Perimetro del Parco delle Groane e destinato a Zone di interesse storico architettonico¹. È delimitato a sud dalla Strada comunale per Passirana e ad est da Via Salvador Allende.

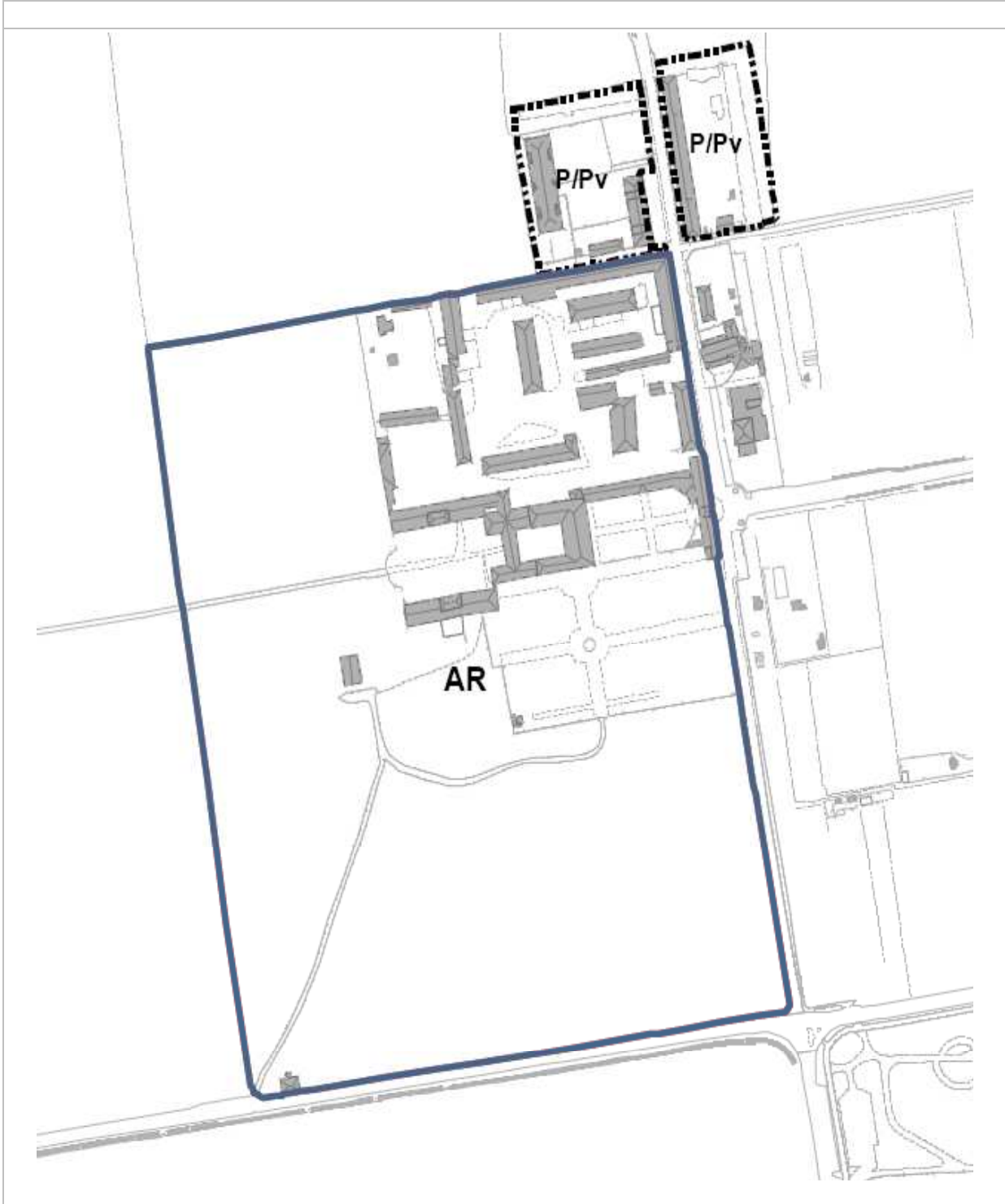
L'area era destinata dal PRG del 1997 parte a zona del Centro Storico e parte ad area boscata.



Superficie perimetrata: mq 117.440

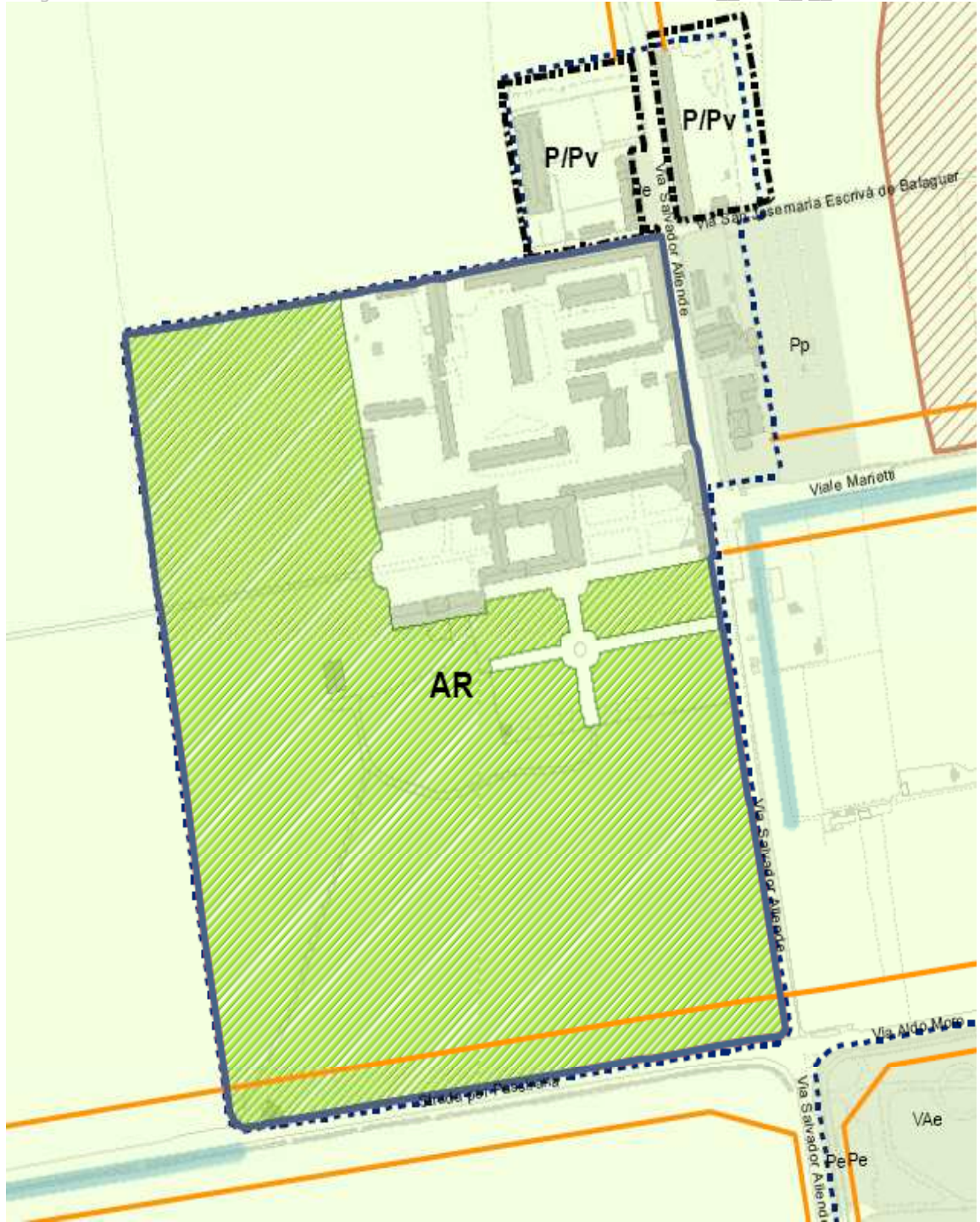
La superficie ha un valore indicativo, la misura corretta deve essere effettuata con rilievo strumentale in sede di presentazione del Piano Attuativo di settore.

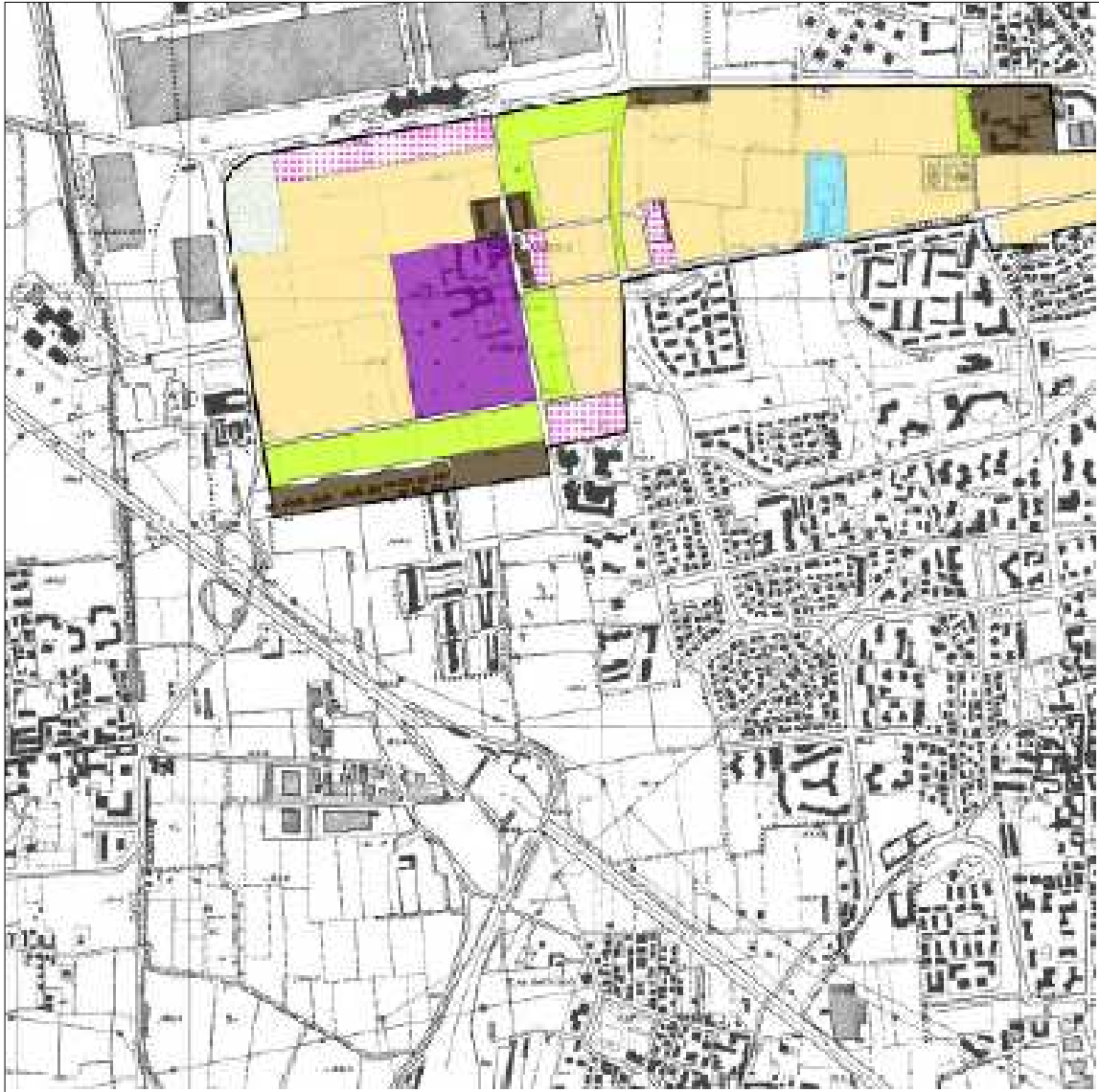
¹ Art. 31 Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco delle Groane – variante generale approvata con Delibera Giunta regionale 25 luglio 2012 n. IX/3814 – pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia - Serie Ordinaria n. 32/07.08.2012.



Piano Attuativo di settore del Parco delle Groane secondo i contenuti esplicitati all'art. 31.4. delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento

Obiettivi: compatibilmente con le esigenze di tutela degli edifici vincolati, la rete ecologica comunale (REC), i complessi edificati e le relative pertinenze di particolare interesse storico-architettonico dovranno essere valorizzati per funzioni sociali e dovrà essere favorita l'accessibilità pubblica anche per manifestazioni/eventi culturali a carattere temporaneo e/o permanente.





Vocazioni funzionali in base a quanto disciplinato dall'art. 31.2. delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco delle Groane

Capacità edificatoria:

Ut = ESISTENTE

Altri parametri:

Sc = ESISTENTE
 H = ESISTENTE
 Hi = ESISTENTE
 Df = ESISTENTE
 Dc = ESISTENTE
 Ds = ESISTENTE

Morfo-tipologia del progetto secondo i contenuti esplicitati all'art. 31.5. delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco delle Groane.

La dotazione minima di aree per **servizi pubblici** (s.p.) potrà essere reperita anche al di fuori del perimetro dell'ambito di trasformazione ed è inoltre possibile la sua monetizzazione.

La quantificazione della dotazione minima di aree per servizi pubblici (s.p.) è determinata

dall'art. 16 del Piano dei Servizi in base alla destinazione d'uso delle superfici lorde di pavimento (Slp) e di volume (V).

La dotazione di aree **servizi pubblici** (s.p.) fuori ambito da reperire deve essere pari a 0,10 mq/mq di superficie lorda di pavimento (Slp) realizzabile.

Il mancato reperimento delle aree per servizi pubblici (s.p.) fuori ambito potrà essere monetizzata secondo modalità indicate all'art. 10 dei Criteri di Attuazione del Documento di Piano (Cap. A5.6).

Un'area, quale **compensazione ambientale**, potrà essere reperita e ceduta in proprietà ai fini dell'attuazione del Piano attuativo di settore all'interno della fascia della Rete Ecologica Comunale (REC) per una quantità almeno del 30% della superficie lorda di pavimento (Slp) oltre a quanto previsto dall'art. 24 delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco delle Groane. Il Comune potrà comunque consentire la monetizzazione di detta area secondo quanto stabilito dall'art. 7 dei Criteri di Attuazione del Documento di Piano (Cap. A5.6).

Le **prescrizioni** sono contenute all'art. 31.3 delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco delle Groane.

Il recupero dell'Ambito è subordinato al rispetto delle prescrizioni e previsioni contenute nelle Tav. 8a e 8b , nonché nella *Parte Seconda – Norme Geologiche di Piano* della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT.

Norme di salvaguardia

Fino all'approvazione del Piano Attuativo di settore negli edifici esistenti sono ammessi solo i seguenti interventi come definiti dall'art. 27 della L.R. n. 12/2005:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo.

AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. N. 12/2005 L'AMBITO NON DEVE ESSERE ASSOGGETTATO A VAS IN SEDE DI PIANO/PROGRAMMA.

ⁱ Tutte le singole Schede degli Ambiti di trasformazione (ATU), di compensazione urbanistica (ACU) e di recupero (AR) sono state integrate a seguito dell'accoglimento parziale delle osservazioni n. 5, 43 e 44.

ⁱⁱ Ulteriore modifica a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione n.15.

ⁱⁱⁱ Ulteriore modifica a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione n. 25.

^{iv} Ulteriore modifica a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione n. 10.

^v Ulteriore modifica a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione n. 19.