



Comune di
CAPONAGO

VARIANTE GENERALE AL
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PGI

DOCUMENTO DI PIANO - DP

Norme di attuazione -
Schede degli Ambiti di Trasformazione

Settembre 2021

Adottato con delibera C.C. n. del
Approvato con delibera C.C. n. del

SINDACO

Monica Buzzini

VICESINDACO e ASSESSORE ALL'URBANISTICA – MOBILITÀ - ATTIVITÀ PRODUTTIVE E COMMERCIO

Maria Enrica Galbiati

RESPONSABILE AREA EDILIZIA PRIVATA, URBANISTICA, LAVORI PUBBLICI

Elisabetta Dell'Aversana

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Centro Studi PIM

Franco Sacchi [Direttore]

Dario Corvi [Capo progetto], Valentina Brambilla, Alma Grieco [staff PIM]

Alessandro Ali, Elena Corsi, Marco Norcaro, Dario Sbalzarini, Elisa Torricelli
[Consulenti esterni]

Francesca Boeri, Maria Evelina Saracchi [VAS]

IST_04_20_ELA_TE_04_01

Settembre 2021

Sommario

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI	6
Art.1 Contenuti del Piano.....	6
Art.2 Elementi costitutivi del Documento di Piano.....	6
Art.3 Perequazione urbanistica, compensazione e incentivazione: principali generali	6
Art.4 Invarianza idraulica e idrologica.....	7
CAPO II - AMBITI DI TRASFORMAZIONE	7
Art.5 Gli Ambiti di Trasformazione: individuazione e articolazione.....	7
Art.6 Ambiti di Rigenerazione urbana e territoriale.....	7
Art.7 Perequazione urbanistica. Criteri	8
Art.8 Compensazione. Criteri.....	8
Art.9 Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, servizi qualitativi	8
CAPO III - DISPOSIZIONI FINALI	8
Art.10 Monitoraggio	8
Art.11 Annotazione dei diritti edificatori trasferiti.....	9
Art.12 Efficacia delle previsioni del Documento di Piano e successive modifiche	9
Art.13 Norma transitoria.....	9
SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	10
Guida alla lettura	10
Dimensionamento degli Ambiti di Trasformazione.....	10
Ambito AT-1.....	14
Ambito AT-2.....	16
Ambito AT-3.....	18

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 Contenuti del Piano

1. Il Documento di Piano (DP) definisce obiettivi, strategie e azioni delle politiche urbanistiche comunali, con attenzione agli aspetti di natura sovracomunale, secondo quanto previsto all'art. 8, cc. 1 e 2 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12 "Legge per il Governo del Territorio". Unitamente al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole, costituisce il Piano di Governo del Territorio.
2. Nella definizione degli obiettivi, delle strategie e delle azioni, di cui al c. 1, il Documento di Piano tiene conto dei contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale e di settore vigenti e, in particolare, dei contenuti del Piano Territoriale Regionale (PTR) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), nonché degli ulteriori piani di settore che hanno effetti sulla pianificazione comunale.
3. Il Documento di Piano indica la Sensibilità del paesaggio per i diversi ambiti del territorio comunale, secondo quanto disciplinato dalla DGR 8 novembre 2002, n° 7/11045 s.m.i.. La classe di sensibilità indicata è assunta quale riferimento in sede di esame paesistico dei progetti. Un grado di sensibilità superiore potrà essere proposto sulla base di puntuali e specifiche valutazioni, secondo quanto disciplinato dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

Art.2 Elementi costitutivi del Documento di Piano

1. Il Documento di Piano è composto dai seguenti documenti ed elaborati cartografici:
 - Relazione generale - vol.1 | Quadro Conoscitivo
 - Relazione generale - vol. 2 | Progetto di Piano
 - Norme di Attuazione - Schede degli Ambiti di Trasformazione
 - Tav. QC.01_ Infrastrutture e mobilità (scala 1:10.000)
 - Tav. QC.02_Ambiente e paesaggio (scala 1:5.000)
 - Tav. QC.03_Reti ecologiche e attrezzature pubbliche (scala 1:10.000)
 - Tav. QC.04_Uso del suolo (scala 1:5.000)
 - Tav. QC.05_Carta del consumo di suolo e stato di attuazione del PGT Vigente (scala 1:5.000)
 - Tav. QC.06_Classificazione degli edifici nel NAF e nei nuclei rurali (scala 1:1.000)
 - Tav. DP.01_Strategie di Piano (scala 1:5.000)
 - Tav. DP.02_Carta della sensibilità paesaggistica (scala 1:5.000)
2. Gli elaborati cartografici QC da n. 01 a n. 06 e il volume 1 della Relazione che costituiscono il Quadro conoscitivo, hanno carattere ricognitivo e non hanno valore conformativo.

Art.3 Perequazione urbanistica, compensazione e incentivazione: principi generali

1. Perequazione, compensazione e incentivazione costituiscono i principi di riferimento per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione, indicati all'elaborato cartografico DP.01 del Documento di Piano e disciplinati dalle presenti norme, per il perseguimento delle strategie urbanistiche del Piano di Governo del Territorio.
2. Gli obiettivi strategici del Documento di Piano sono perseguiti favorendo modalità attuative perequative in luogo di meccanismi espropriativi, che consentano di ottenere, all'interno degli interventi di trasformazione e rigenerazione urbana, da una parte, le aree da destinare a funzioni di interesse pubblico o generale e la realizzazione di servizi di interesse pubblico e generale, dall'altra, di garantire un equo trattamento a tutti i proprietari di suoli coinvolti nei processi di trasformazione.

3. Alla praticabilità economica e giuridica dell'acquisizione delle aree e della contestuale realizzazione di servizi e attrezzature, garantita dalle modalità perequative e compensative adottate del Documento di Piano per le previsioni di trasformazione e riqualificazione, corrisponde la valorizzazione della collaborazione pubblico-privato nella definizione dei contenuti di tali processi di trasformazione e riqualificazione.

Art.4 Invarianza idraulica e idrologica

1. Il Documento di Piano stabilisce che nelle scelte di trasformazione venga rispettato il principio dell'Invarianza idraulica e idrologica. I principi di invarianza idraulica e idrologica si applicano secondo le disposizioni del Regolamento Regionale n.7/2017 e s.m.i.. Per tali aspetti alla scala comunale si rimanda allo Studio comunale di gestione del rischio idraulico, allegato e parte integrante del PGT.

CAPO II - AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art.5 Gli Ambiti di Trasformazione: individuazione e articolazione

1. Il Documento di Piano individua e definisce, nell'elaborato cartografico DP.01_Strategie di Piano gli Ambiti di Trasformazione.
2. Le previsioni del Documento di Piano sono disciplinate dalle presenti norme e dalle Schede degli Ambiti di Trasformazione. Norme di Attuazione e Schede degli Ambiti di Trasformazione concorrono alla definizione dei parametri urbanistico-edilizi per le trasformazioni.
3. Ogni singola scheda è composta da una parte di indirizzo relativa agli Schemi di assetto e da una parte di indirizzi e prescrizioni progettuali.
4. Le Schede riportano per ciascun Ambito di Trasformazione, nella parte prescrittiva, il sistema dei principali vincoli e delle tutele sovraordinate che lo interessano e di cui occorre tener conto in sede di pianificazione attuativa, nonché le strategie, le prescrizioni progettuali, i parametri quantitativi e funzionali e la dotazione di "Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale" da garantire.
5. Nell'attuazione degli Ambiti di Trasformazione si applicano altresì le disposizioni contenute nelle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.
6. Gli Ambiti di Trasformazione dovranno garantire in fase di attuazione la fattibilità rispetto alle caratteristiche del sottosuolo e del sistema idrografico. Agli stessi si applicano le disposizioni di natura geologica, idrogeologica e sismica nonché del Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) contenute negli studi di settore richiamati al Titolo I e disciplinati al Titolo IV delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.
1. Gli Ambiti di Trasformazione si attuano per mezzo di pianificazione attuativa o strumenti di programmazione negoziata. La documentazione richiesta per la presentazione dei Piani attuativi e dei Programmi Integrati di Intervento è indicata all'art. 13 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

Art.6 Ambiti di Rigenerazione urbana e territoriale

1. Il DP individua nell'elaborato cartografico DP.01 gli Ambiti di Rigenerazione urbana e territoriale, i cui criteri di individuazione e obiettivi generali sono declinati all'interno della Relazione generale.
2. Gli Ambiti di Rigenerazione urbana e territoriale sono individuati ai sensi dell'art. 8 bis della LR 12/2005. A tali ambiti si applicano le disposizioni e gli incentivi previsti dalla LR 12/2005 e dai criteri attuativi definiti dalle Delibere di Consiglio Comunale.

Art.7 Perequazione urbanistica. Criteri

1. Costituiscono ambiti di perequazione urbanistica gli Ambiti di Trasformazione di cui al precedente articolo 5, e gli ambiti assoggettati a Permesso di Costruire convenzionato individuati dal Piano delle Regole.
2. La disciplina degli Ambiti di Trasformazione persegue obiettivi di equità urbanistica. Per detti ambiti i parametri urbanistici, la quantità di aree per cessioni pubbliche sono definiti sulla base delle condizioni urbanistiche di fatto, quali gli usi in atto, la localizzazione, la dimensione e la rilevanza strategica, e di diritto, quali la disciplina urbanistica.

Art.8 Compensazione. Criteri

1. Il DP definisce i criteri di compensazione e gli ambiti ai quali si applicano, ai sensi dell'art. 11, comma 3 della LR 12/2005.
2. Il Documento di Piano applica i criteri di compensazione, all'Ambito di Compensazione, disciplinato dal Piano dei Servizi. Tale ambito è finalizzato al potenziamento dei servizi, del verde urbano e territoriale e al recupero ambientale - paesistico nonché fruitivo di spazi aperti inclusi nel tessuto urbano.
3. L'attuazione dell'ambito soggetto a compensazione avviene secondo quanto disciplinato dall'art. 17 del Piano dei Servizi.

Art.9 Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, servizi qualitativi

1. Le previsioni del Documento di Piano sono tese al mantenimento dell'equilibrato rapporto tra il tessuto urbanizzato e la necessaria dotazione di servizi e infrastrutture. Alle diverse fasi di negoziazione corrisponde, pertanto, una richiesta di "Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale", incrementabile a partire dalla dotazione minima da localizzare di aree e attrezzature direttamente funzionale all'insediamento, come definita per ciascun Ambito di Trasformazione nella relativa Scheda, fino ai servizi qualitativi, come previsti dall'art. 19 del Piano dei Servizi.
2. La quantità minima di "Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale" da localizzarsi obbligatoriamente all'interno di ciascun Ambito di Trasformazione è indicata dalla relativa scheda. Il ricorso alla monetizzazione è ammesso per la differenza fra la dotazione dovuta, secondo quanto stabilito dall'art.15 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi, e quella minima da localizzare individuata dalle Schede.
3. I Servizi qualitativi rappresentano altresì un'opportunità per le trasformazioni proposte dal Documento di Piano, perché indispensabile supporto delle esigenze da queste indotte, nonché delle esigenze future della collettività.
4. Per la realizzazione delle "Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale" previste dal Documento di Piano per i diversi Ambiti di Trasformazione valgono le disposizioni contenute nelle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi.

CAPO III - DISPOSIZIONI FINALI

Art.10 Monitoraggio

1. Il monitoraggio del PGT costituisce una verifica sistematica delle principali trasformazioni territoriali e delle connesse ricadute sull'ambiente al fine di controllare lo stato di attuazione e fornire i dati e le informazioni

utili agli Indicatori di monitoraggio definiti nel Rapporto Ambientale predisposto nella procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del PGT. Finalità, criteri e modalità del monitoraggio sono definite dalla Valutazione Ambientale Strategica del PGT stesso.

Art.11 Annotazione dei diritti edificatori trasferiti

1. I certificati di destinazione urbanistica, di cui all'art. 32 della LR 12/2005, riportano anche le annotazioni relative al trasferimento di diritti edificatori perequati nonché sulle cessioni delle aree.
2. I contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori delle aree che li generano e li ricevono, all'interno dei perimetri dei piani attuativi relativi alle aree di trasformazione, devono essere redatti nella forma di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, trascritti nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643 comma 2 bis del Codice Civile, nonché annotati, all'atto della loro trascrizione nei Registri Immobiliari, nell'apposito Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori previsto all'art. 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Art.12 Efficacia delle previsioni del Documento di Piano e successive modifiche

1. Il Documento di Piano non contiene previsioni conformative del regime giuridico dei suoli. Il quadro conoscitivo e le previsioni strategiche del Documento di Piano, relative al sistema paesistico ambientale e alle aree agricole nonché al sistema della mobilità, sono disciplinate - in coerenza con il Documento di Piano - rispettivamente nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, ai quali si rinvia per la definizione della relativa disciplina.
2. In ragione del fatto che le previsioni relative agli Ambiti di Trasformazione non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, fino all'approvazione della pianificazione attuativa, del programma integrato d'intervento o del progetto di opera pubblica, si applica la disciplina dettata per le medesime aree dal Piano delle Regole. La disciplina dettata dal Piano delle Regole si applica altresì decorso il termine quinquennale del Documento di Piano.
3. Attesa la natura non conformativa delle previsioni del Documento di Piano, non costituiscono variante allo stesso le modifiche al perimetro degli Ambiti di Trasformazione, se conseguenti alla verifica dello stesso alla scala di dettaglio.
4. Il Piano dei Servizi regola le modalità per la realizzazione di Servizi qualitativi all'art. 19. La previsione e realizzazione di servizi qualitativi funzionali al conseguimento degli obiettivi del Documento di Piano, volti al miglioramento della qualità della città pubblica, non costituisce variante al Documento di Piano, anche se tali servizi non sono compresi nelle Schede degli Ambiti di Trasformazione. In sede di approvazione del relativo Piano attuativo ovvero Programma Integrato di Intervento, si procederà all'autorizzazione alla modifica ex LR 12/2005, art. 9, c. 15, della relativa previsione del Piano dei Servizi.

Art.13 Norma transitoria

1. Il Piano delle Regole recepisce, secondo le modalità di cui alle relative Norme di Attuazione, le previsioni del presente Documento di Piano per gli Ambiti di Trasformazione, successivamente all'approvazione dei relativi Piani Attuativi o Programmi Integrati di Intervento.

SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Guida alla lettura

Il presente documento raccoglie le schede degli Ambiti di trasformazione contenenti, oltre ai parametri urbanistici, una serie di indicazioni di carattere localizzativo, morfologico e prestazionale il cui valore prescrittivo o di indirizzo è disciplinato dal Capo II del NTA del DP.

I contenuti delle schede degli Ambiti di Trasformazione sono i seguenti:

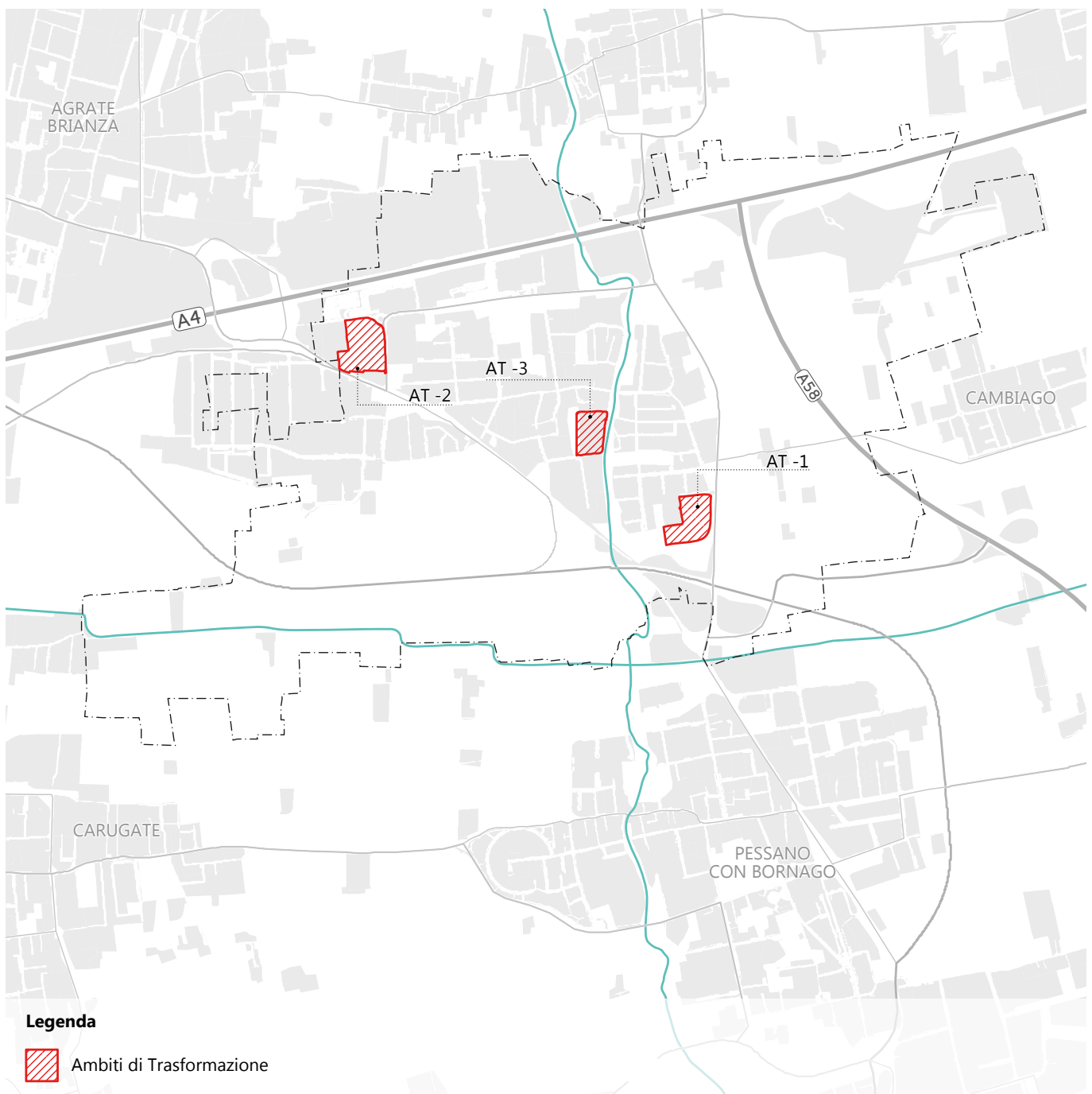
- **Descrizione:** un sintetico profilo della area, delle sue criticità e degli elementi di valore;
- **Vincoli e tutele:** gli elementi di vincolo ricadenti sugli ambiti di intervento (per la lettura esaustiva dei vincoli all'interno degli Ambiti di Trasformazione, si rimanda agli elaborati cartografici "PR.03 Vincoli amministrativi e ambientali" e alle disposizioni degli studi e piani di settore del PGT)
- **Obiettivi generali:** ricadute strategiche per la città attese dall'attuazione degli interventi;
- **Indirizzi e prescrizioni progettuali** relative a:
 - Spazio costruito: prestazioni prevalenti richieste agli interventi per i manufatti edilizi;
 - Spazio aperto: prestazioni prevalenti richieste agli interventi per gli spazi aperti;
 - Mobilità e sosta: prestazioni prevalenti richieste agli interventi per gli spazi funzionali alla circolazione.
- **Parametri urbanistici e funzionali:** le dimensioni urbanistiche definite dalla disciplina del PdR, le funzioni ammesse e i dati relativi al consumo di suolo;
- **Schema grafico della scheda d'ambito.**
- **Schema grafico dei vincoli e delle tutele.**

I contenuti delle schede rimandano agli elaborati grafici e normativi del DP per i contenuti corrispondenti. Per facilità di lettura si riporta nella pagina a fianco la legenda dello schema grafico della scheda e dei vincoli e tutele.

Superficie Territoriale, Superficie Lorda e dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale indicate nelle schede degli Ambiti di Trasformazione sono indicative e dovranno essere puntualmente calcolate e verificate in sede di definizione dello strumento attuativo.

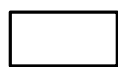
Dimensionamento degli Ambiti di Trasformazione

Ambito	ST (mq)	Funzione principale	Indici e parametri			
			It (mq/mq)	SL (mq)	Ab	Dotazione (mq)
AT-1	25.350	Residenza	0,30	7.600	152	4.380
AT-2	33.000	Terziario	0,70	23.145	-	17.360
AT-3	18.500	Residenza	0,40	7.400	148	4.440
Tot	76.850			38.145	300	26.180

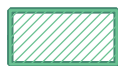


Incremento volumetrico				Totale		
It (mq/mq)	SL (mq)	Ab	Dotazione (mq)	SL (mq)	Ab	Dotazione (mq)
0,15	3.800	76	2.190	11.400	228	6.570
-	-	-	-	23.145	-	17.360
0,10	1.850	37	1.110	9.250	185	5.550
	5.650	113	3.300	43.795	313	29.480

Scheda Ambito di Trasformazione - Legenda



Ambiti di Trasformazione



Ambiti di Compensazione



Superficie fondiaria



Verde pubblico



Parcheggi



Nuova viabilità di progetto



Connessione ambientale



Fascia di mitigazione ambientale

Percorsi ciclo pedonali



esistente



di progetto



Andamento dei profili edilizi



Attrezzature pubbliche

Ambiti della città pubblica - Disciplina del Piano dei Servizi



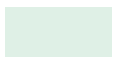
Servizi pubblici o di interesse pubblico e generale



Parcheggi

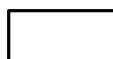


Aree a verde pubblico o privato ad uso pubblico





Ambiti agricoli

Vincoli e tutele - Legenda

 Ambiti di Trasformazione

Ambiti, aree, sistemi ed elementi assoggettati a specifica tutela del Codice dei beni culturali e del paesaggio [DLgs 42/2004]

 Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici [DLgs 42/04 art. 142, comma 1, lettera c); già L. 431/85]


 Foreste e boschi [DLgs 42/04 art. 142, comma 1, lettera g)]

Ambiti, aree, sistemi ed elementi assoggettati a specifica tutela della pianificazione paesaggistica provinciale

 Rete verde di ricomposizione paesaggistica [PTCP MB art. 31]

 Ambiti vallivi dei corsi d'acqua [PTCP MB art. 11]

 Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico [PTCP MB art. 6]

 Ambiti di interesse provinciale [PTCP MB art.34]

Sistema delle aree protette

 Parchi locali di interesse sovracomunale - PLIS P.A.N.E.

PGRA - Piano di Gestione Rischio Alluvioni

Classi di pericolosità

 Alta  Media  Bassa

Vincoli di polizia idraulica dei corsi d'acqua

 Fascia di rispetto del Reticolo Idrico Principale - Torrente Molgora

Vincoli di tipo infrastrutturale

— — — Fasce di rispetto stradale

• — • — • Elettrodotti

- - - - - Fascia di rispetto elettrodotti

Ambito AT-1

Descrizione

L'ambito, già previsto dal PGT vigente e non attuato, si colloca al limite sud dello sviluppo urbano della città, delimitato dai tracciati della SP215 e dalla SP13 e dal corso del torrente Molgora.

Vincoli e tutele

- Rete verde di ricomposizione paesaggistica [previsione fatta salve ai sensi dell'art. 31 c. 3 let. a PTCP MB]
- Classi di pericolosità P1/L [PGRA]
- Classe di fattibilità geologica 3c

Obiettivi generali

L'attuazione dell'ambito consentirà di acquisire alla proprietà pubblica un'ampia area verde per il completamento del parco lineare del Molgora e di realizzare la connessione viabilistica locale est-ovest tra la SP215 e viale Monza.

Indirizzi e prescrizioni progettuali

- L'Ambito di Compensazione (AC1) dovrà essere obbligatoriamente acquisito, ceduto o convenzionato con l'A.C. per l'attuazione di servizi a verde. A fronte di tale cessione/convenzionamento, obbligatoria per l'attuazione dell'ambito, viene assegnato all'AT1 un incremento dell'It base pari a 0,15 mq/mq.
- Il 10% della SL realizzata dovrà avere i caratteri dell'Edilizia Residenziale Sociale di cui all'art.11 c.2 lett. a delle NA del PR.
- Il nuovo insediamento dovrà tenere conto dei caratteri morfologici e tipologici del contesto prevedendo una sistemazione paesistica tesa alla valorizzazione di Cascina Nuova. Dovrà essere privilegiata una distribuzione delle altezze maggiori verso il margine esterno dell'ambito e minore vicino alla cascina con una fascia di mitigazione paesistico ambientale verso la campagna e opere di mitigazione del rischio idrogeologico.
- Realizzare una strada di quartiere, dotata di fascia di mitigazione ambientale, che dallo snodo sulla via Silvio Pellico si congiunge con viale Monza. Realizzare una pista ciclabile, in continuità con i percorsi del parco del Molgora.

Parametri quantitativi e funzionali

St	25.350	mq
It base	0,3	mq/mq
SL	7.600	mq
Ic	35	%
Hmax	13,5	m
Ipt	30	%

Aree e attrezzature per servizi di interesse generale

Dotazione dovuta:	30mq/50mq di SL [R]
Dotazione minima da localizzare:	5.650 mq

Incremento volumetrico

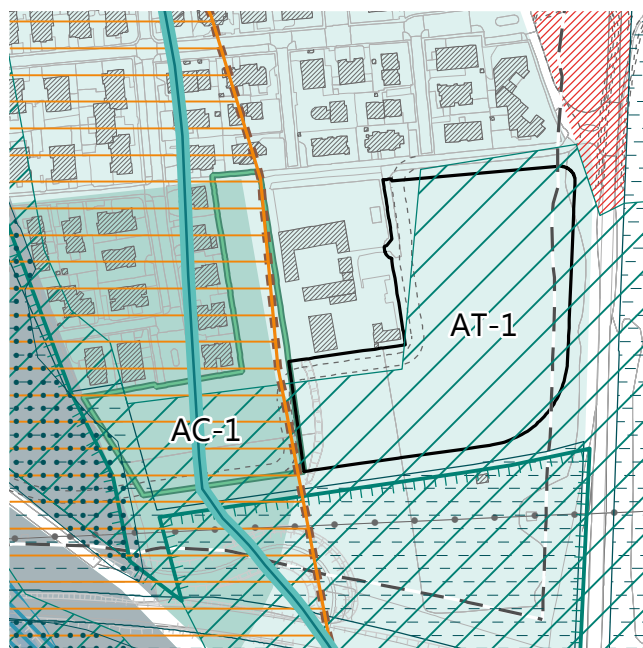
It	0,15	mq/mq
SL	3.800	mq
Dotazione dovuta	30mq/50mq di SL [R]	

Destinazioni d'uso

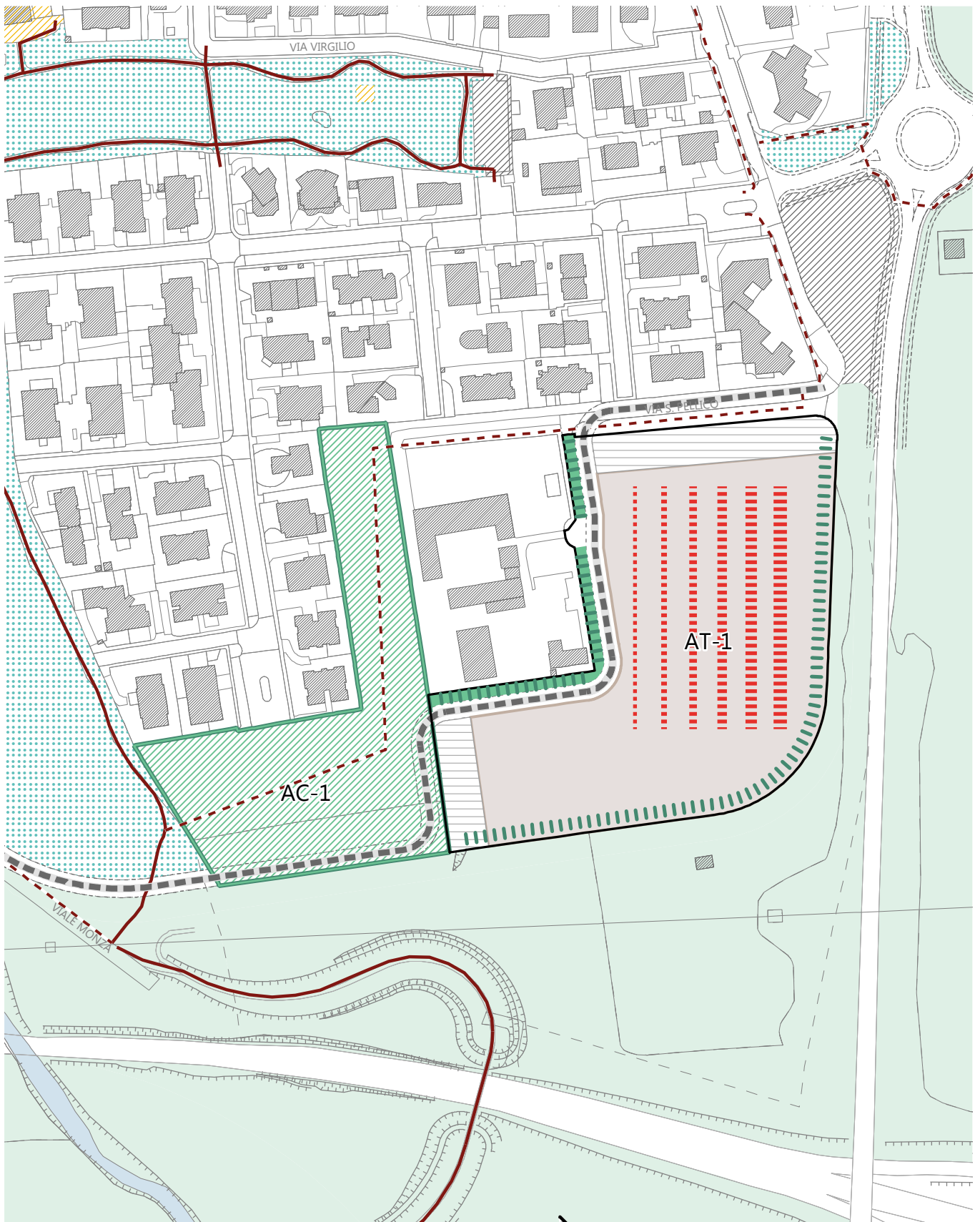
Principale:	Residenza
Non compatibile:	Produttivo, GSV, MSV

Consumo di suolo	25.350	mq
------------------	--------	----

Vincoli e tutele



Scala 1: 5.000



Scala 1:2.500

Ambito AT-2

Descrizione

L'ambito già previsto dal PGT vigente e non attuato, si trova nella zona industriale di Caponago in un'area altamente accessibile data la vicinanza al casello autostradale di Agrate sull'A4. L'ambito è oggi libero da edificazioni, ma risulta intercluso nel tessuto edificato.

Vincoli e tutele

- Fascia di rispetto degli elettrodotti

Obiettivi generali

Completare il tessuto produttivo esistente insediando funzioni per attività economiche di qualità.

Indirizzi e prescrizioni progettuali

- La vocazione funzionale dell'ambito è di tipo terziario con carattere prevalentemente direzionale, di ricerca e produttivo di alta tecnologia. In questi ambiti sono ammesse attività ricettive in rapporto morfologico con la destinazione prevalente, sono escluse attività commerciali con media e grande superficie di vendita.
- Il verde permeabile e piantumato non dovrà essere inferiore al 35% della St.
- L'eventuale viabilità di distribuzione interna dovrà prevedere adeguate fasce di mitigazione a verde piantumato che non potranno essere utilizzate a parcheggio.
- Le aree dei parcheggi di superficie dovranno essere piantumate con la messa a dimora di essenze autoctone.

Parametri quantitativi e funzionali

St	33.000	mq
It base	0,7	mq/mq
SL	23.145	mq
Ic	60	%
Hmax	15	m
Ipt	35	%

Aree e attrezzature per servizi di interesse generale

Dotazione dovuta:	75% SL [D]; 20% St [P]
Dotazione minima da localizzare:	mq

Incremento volumetrico

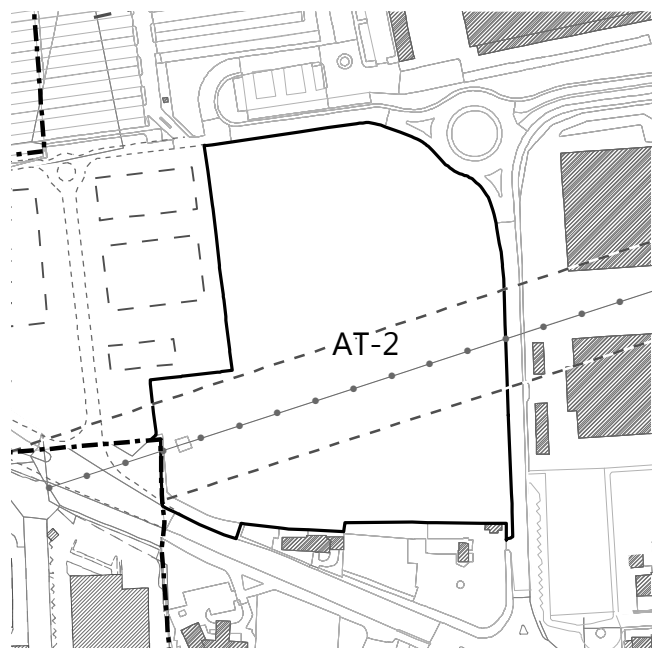
It	mq/mq
SL	mq
Dotazione dovuta	mq

Destinazioni d'uso

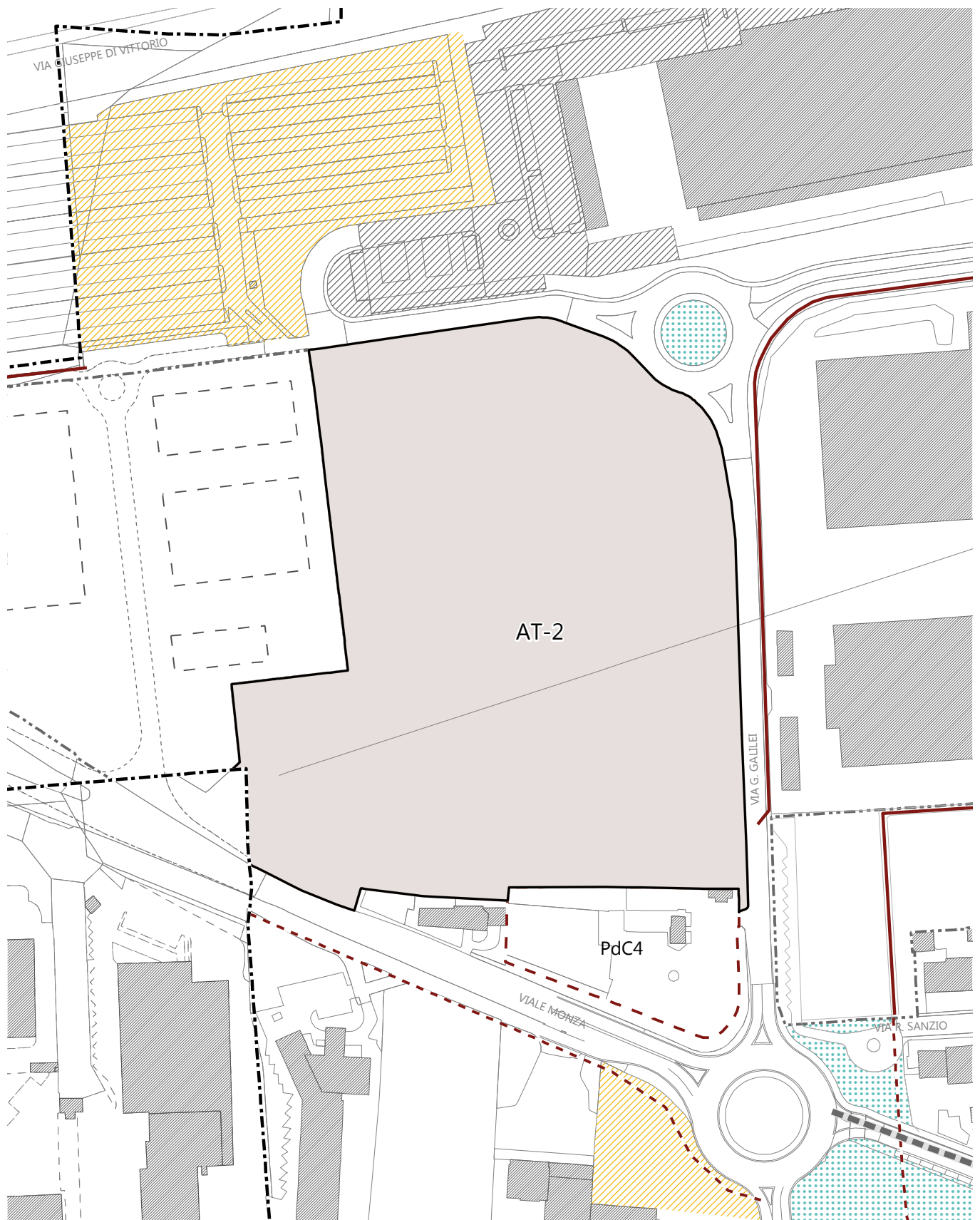
Principale:	Attività economiche
Non compatibile:	Residenza, GSV, MSV

Consumo di suolo	21.450	mq
------------------	--------	----

Vincoli e tutele



Scala 1: 5.000



Scala 1:2.000

Ambito AT-3

Descrizione

L'ambito si trova in prossimità del nucleo storico di Caponago, lungo le sponde del torrente Molgora. L'area è oggi occupata da un insediamento produttivo che risulta essere incompatibile con la funzione residenziale e di servizio del centro storico.

Vincoli e tutele

- Ambiti vallivi dei corsi d'acqua [art. 11 PTCP MB]
- Classe di fattibilità geologica 3b
- Classi di pericolosità P2/M e P1/L [PGRA]

Obiettivi generali

Delocalizzare l'attività produttiva presente nell'ambito e convertire l'uso dell'area verso una funzione residenziale, più compatibile con il contesto. Migliorare la fruibilità dell'isolato connettendo il centro storico e il torrente Molgora.

Indirizzi e prescrizioni progettuali

- La realizzazione del nuovo insediamento dovrà tenere conto dei caratteri morfologici e tipologici del contesto insediativo.
- Una porzione dell'ambito, verso ovest, dovrà essere utilizzata per servizi a verde e attrezzature pubbliche, in continuità e ampliamento del Biblioparco e del plesso scolastico. Dovranno essere previste opere di mitigazione del dislivello presente.
- Realizzare una fascia alberata di mitigazione ambientale lungo via Lungo Molgora.
- Realizzare connessioni ciclo pedonali tra piazza della Pace e via Lungo Molgora e il sistema ciclopedonale del Parco Europa.
- Il nuovo insediamento dovrà rispettare le prescrizioni geologiche e prevedere opere di mitigazione del rischio idrogeologico.
- Il verde permeabile e piantumato non dovrà essere inferiore al 30% della St.
- L'incremento volumetrico $It = 0,1 \text{ mq/mq}$ è concesso a fronte di una maggiore dotazione di aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico generale da localizzare, quantificata complessivamente in 7.500 mq.

Parametri quantitativi e funzionali

St	18.500	mq
It base	0,4	mq/mq
SL	7.400	mq
Ic	35	%
Hmax	16,5	m
Ipt	30	%

Aree e attrezzature per servizi di interesse generale

Dotazione dovuta:	30mq/50mq di SL [R]
Dotazione minima da localizzare:	7.500 mq

Incremento volumetrico

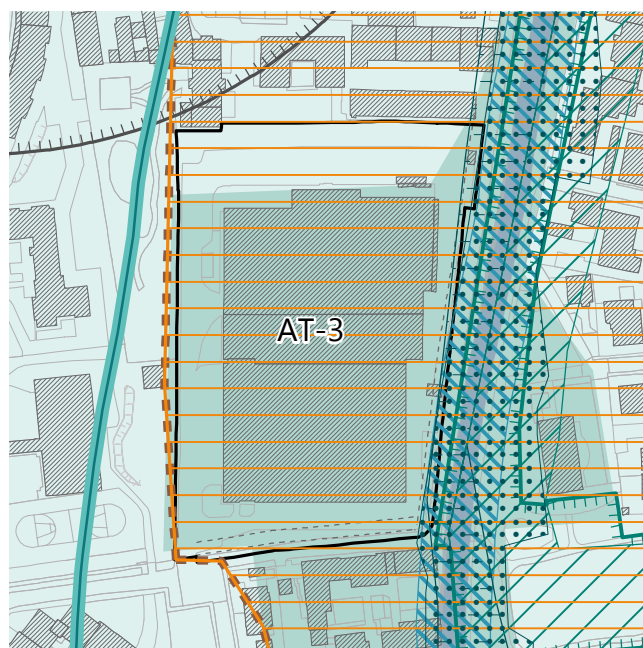
It	0,1	mq/mq
SL	1.850	mq
Dotazione dovuta	30mq/50mq di SL [R]	

Destinazioni d'uso

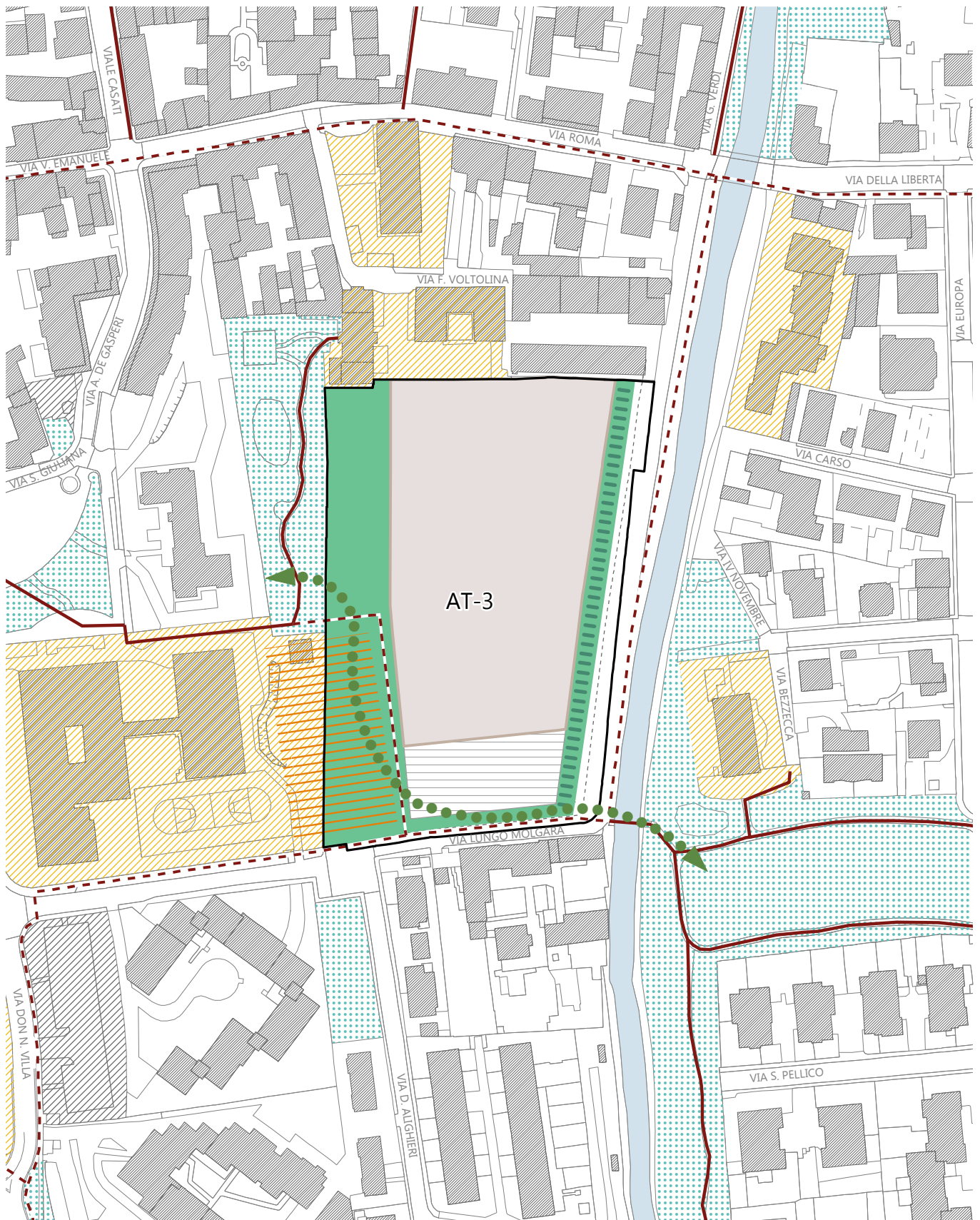
Principale:	Residenza
Non compatibile:	Produttivo, GSV, MSV

Consumo di suolo	0	mq
------------------	---	----

Vincoli e tutele



Scala 1: 5.000



Scala 1:2.000