| | |
|---|---|
| Ambiti di trasformazione | **Residenziale** |
| Identificativo | **23** |
| Localizzazione | **Via Giuseppe Verdi** |

Estratto ortofotocarta

Estratto Documento di Piano

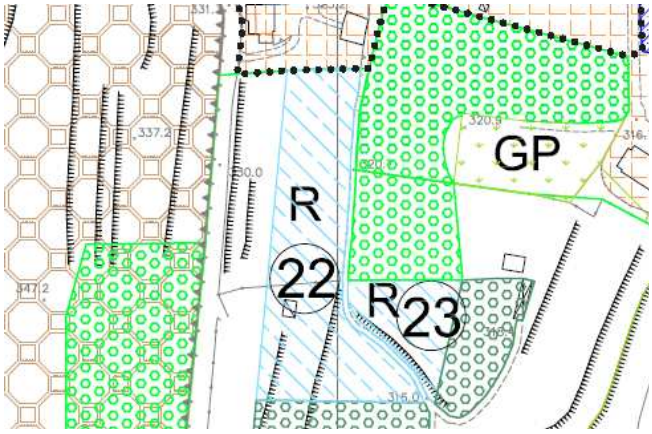
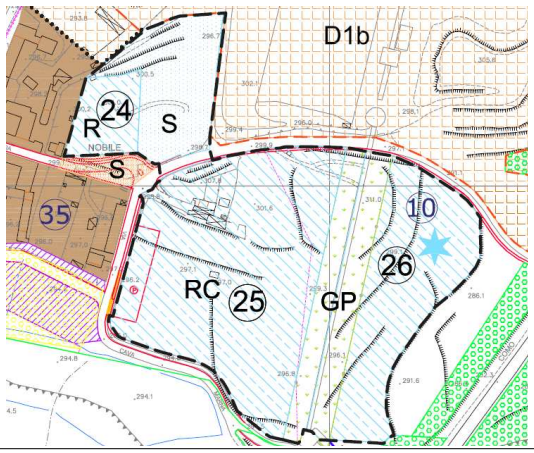



Immagine fotografica

| | | |
|---|---|---|
| Problematiche / Criticità: | Fattibilità geologica | **Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni** |
| | S.I.C. | **Area non compresa** |
| | Vincolo Idrogeologico | **Area non compresa** |
| | Rete ecologica Provinciale | **Area compresa** |
| | Vincoli Paesaggistici | **Legge n.1497/1939** |
| | Altri Vincoli | **L.R. 86/1983 art.16 Parco Regionale della Valle del Lambro** |
| | | **D.Lgs. n.42/2004** |
| Opportunità: | Compartecipazione all'acquisizione di area e realizzazione di opere finalizzate alla ciclo-pedonalizzazione della Via G. Verdi e come previste dal P.R.V.L. | |
| Criteri di Trasformazione | **It = 0,50 mc/mq** per una volumetria complessiva stimata di **649,32 mc** da realizzare previo convenzionamento di Piano Attuativo.<br>Dovrà essere prevista l'accessibilità al lotto tramite idonea viabilità in collegamento con la viabilità esistente.<br>Allacciamento a tutti i sotto servizi presenti in collegamento alle reti pubbliche, con eventuale adeguamento delle stesse.<br>A discrezione dell' A.C. il reperimento dell'area standard potrà avvenire esternamente all'ambito o monetizzazione della stessa.<br>Nell'edificazione dovrà essere salvaguardata la caratteristica orografica dell'area con la salvaguardia dei coni e prospettive visuali sia in direzione del "Castello", che verso il contesto agricolo circostante, pertanto si dovrà schermare da valle le nuove edificazioni al fine di non alterare l'immagine consolidata dei luoghi costituita dalla presenza del dosso sul quale si trova il Castello di Monguzzo e i prati terrazzati<br>E' prevista esclusivamente la tipologia unifamiliare o bifamiliare. | |

| | |
|---|---|
| | **H = 1 piano abitabile** oltre l'eventuale piano di servizio o mansardato. |
| | **Dc = 5,00 mt** dai confini salvo convenzionamento. |
| | **Ds = 7,50 mt** dal ciglio stradale. |
| | **De = 10,00 mt** |
| | **St= 1.298,64mq** (Superficie Teorica di calcolo del lotto per i riferimenti quantitativi edificatori). |
| | **Destinazione d'uso:** Residenziale, commerciale, studi professionali, ed altre attività compatibili con la residenza e non moleste. |
| | **Destinazione d'uso non ammesse:** attività produttive, artigianali. |
| | Attuazione previo Piano Esecutivo convenzionato con l'Amministrazione Comunale. |
| | L'edificazione dovrà essere contenuta all'interno del perimetro di scorrimento come indicato nel P.A. e risultante dallo specifico studio a salvaguardia dei coni visuali. |
| Destinazione di zona Esistente | Zona "E1" agricola permanente. |
| Destinazione di zona Prevista | **Ambito Residenziale di espansione a Piano Attuativo – Ambito "C"** |

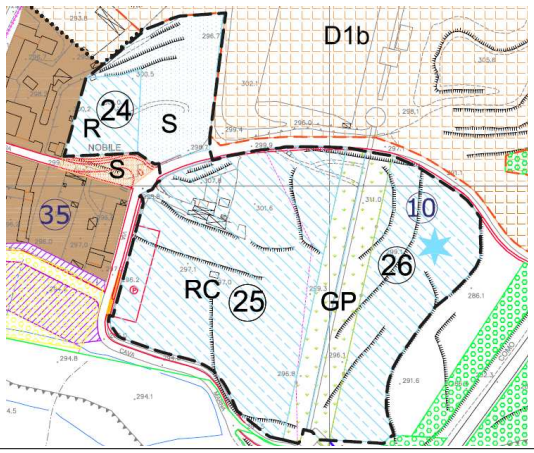
| | |
|---|---|
| Ambiti di trasformazione | **Edilizia Convenzionata con Piano Attuativo** |
| Identificativo | **24** |
| Localizzazione | **Via Cava Marna** |

| Estratto ortofotocarta | Estratto Documento di Piano |
|---|---|
| |   |
| Immagine fotografica | |

| | | |
|---|---|---|
| Problematiche / Criticità: | Fattibilità geologica | **Classe 2 fattibilità con modeste limitazioni** |
| | S.I.C. | **Area non compresa** |
| | Vincolo Idrogeologico | **Area non compresa**<br>**Dovranno essere rispettate le fasce di rispetto dei corsi d'acqua come risultanti dallo studio del reticolo idrico minore.** |
| | Rete ecologica Provinciale | **Area non compresa** |
| | Vincoli Paesaggistici | **Legge n.1497/1939** |
| | Altri Vincoli | **L.R. 86/1983 art.16 Parco Regionale della Valle del Lambro** |
| | | **D.Lgs. n.42/2004** |
| Opportunità: | Dovrà essere prevista la coopartecipazione alla realizzazione della nuova viabilità della Loc. Nobile.<br>Gli ambiti n. 24 – 25 – 26 possono essere accorpati in un unico ambito al fine di creare un comparto territoriale multifunzionale destinato alla "residenza assistita" ed attività complementari di interesse collettivo. Tale comparto anche a carattere socio-assistenziale mediante convenzionamenti con la pubblica amministrazione.<br>I parametri edificatori possono essere unificati tramite un nuovo unico ambito (n. 24, n. 25, n. 26) con l'indice di edificabilità massimo: If = 1,00 mc/mq. | |
| Criteri di Trasformazione | **It = 0,50 mc/mq** per una volumetria complessiva stimata di **1.490,99 mc** circa, da realizzare previo convenzionamento di Piano Attuativo.<br>Assumendo a carico la quota urbanizzativa diretta necessaria per l'adeguamento viabilistico.<br>L'Area a standard potrà essere reperita anche esternamente al comparto o monetizzata secondo indicazione dell'A.C.. | |
| | **H = 6,50 mt – pari a due piani abitabili** | |
| | **Dc = 5,00mt** dai confini salvo convenzionamento. | |
| | **Ds = 7,50 mt** dal ciglio del nuovo tornante e dal sentiero a monte. | |
| | **De = 10,00 mt** | |

| | |
|---|---|
| Criteri di Trasformazione | **St= 2.981,97 mq** (Superficie Teorica di calcolo del lotto per i riferimenti quantitativi edificatori). |
| | **Destinazione d'uso:** Residenziale, commerciale, studi professionali, ed altre attività compatibili con la residenza e non moleste. |
| | **Destinazione d'uso <u>non ammesse:</u>** attività produttive, artigianali. |
| | Attuazione tramite piano esecutivo convenzionato con l'Amministrazione Comunale. |
| | Dovranno essere reperiti all'interno del lotto le necessarie aree a parcheggio. |
| | Il 20% dell'area dovrà comunque essere caratterizzata da piantumazioni d'alto fusto. |
| Destinazione di zona Esistente | Zona a standard in progetto. |
| Destinazione di zona Prevista | **Ambito Residenziale di espansione a Piano Attuativo – Ambito "C" .** |

| | |
|---|---|
| Ambiti di trasformazione | **Edilizia Convenzionate con Piano Attuativo** |
| Identificativo | **25** |
| Localizzazione | **Via Cava Marna – Via Fiume** |

| Estratto ortofotocarta | Estratto Documento di Piano |
|---|---|
| |   |
| Immagine fotografica | |

| | | |
|---|---|---|
| Problematiche / Criticità: | Fattibilità geologica | **Classe 2 fattibilità con modeste limitazioni**<br>**Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni** |
| | S.I.C. | **Area non compresa** |
| | Vincolo Idrogeologico | **Area non compresa**<br>**Dovranno essere rispettate le fasce di rispetto dei corsi d'acqua come risultanti dallo studio del reticolo idrico minore.** |
| | Rete ecologica Provinciale | **Area non compresa** |
| | Vincoli Paesaggistici | **Legge n.1497/1939** |
| | Altri Vincoli | **L.R. 86/1983 art.16 Parco Regionale della Valle del Lambro** |
| | | **D.Lgs. n.42/2004** |
| Opportunità: | Nuovo adeguato sistema viabilistico e ciclopedonale e con creazione di area a verde e spazi di parcheggio a servizio anche del Centro Storico di Nobile<br>Gli ambiti n. 24 – 25 – 26 possono essere accorpati in un unico ambito al fine di creare un comparto territoriale multifunzionale destinato alla "residenza assistita" ed attività complementari di interesse collettivo. Tale comparto anche a carattere socio-assistenziale mediante convenzionamenti con la pubblica amministrazione.<br>I parametri edificatori possono essere unificati tramite un nuovo unico ambito (n. 24, n. 25, n. 26) con l'indice di edificabilità massimo: If = 1,00 mc/mq. | |
| Criteri di Trasformazione | Volume e destinazione d'uso come contenuto nel Piano Esecutivo già approvato dall'A.C..<br>Il Comparto potrà essere attuato anche tramite nuovo Piano Esecutivo con altre destinazioni d'uso quali commerciali terziarie o anche tramite un piano artigianale purché vengano previste attività non inquinanti e moleste per l'abitato dell'abitato della località di Nobile. | |

| | |
|---|---|
| Criteri di Trasformazione | Gli indici e i parametri edilizi che assumerà l'eventuale nuovo Piano Esecutivo risultano quelli indicati nel Piano delle Regole . |
| | L'edificazione dovrà essere concentrata nella porzione settentrionale, mantenendo nella sua naturalità la porzione residua. |
| | Cubatura residenziale realizzabile **12.749,64 mc** di cui il **30% destinata a Edilizia Convenzionata** |
| | **H = 6,50 mt – pari a due piani abitabili** |
| | **Dc = 5,00 mt** dai confini salvo convenzionamento. |
| | **Ds = 7,50 mt** |
| | **De = 10,00 mt** |
| | **St= 27.999,60 mq** superficie territoriale **di cui 15.937,06 mq** in Ambito residenziale/Commerciale destinato all'edificazione, **11.530,22 mq** in area a standard urbanistici e **532,54 mq a**rea destinata alla viabilità "AS". |
| | Indicazioni progettuali come contenute negli elaborati del Piano Esecutivo approvato e con l'assunzione degli obblighi come contenuti nel relativo schema di convenzione. |
| Destinazione di zona Esistente | Zona Standard in progetto – Zona C3 Residenziale di espansione |
| Destinazione di zona Prevista | **Ambito di trasformazione residenziale.** |

| | |
|---|---|
| Ambiti di trasformazione | **Produttivo** |
| Identificativo | **26** |
| Localizzazione | **Via Cava Marna** |

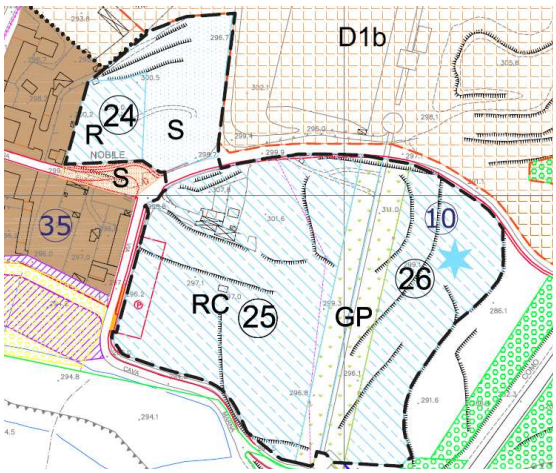
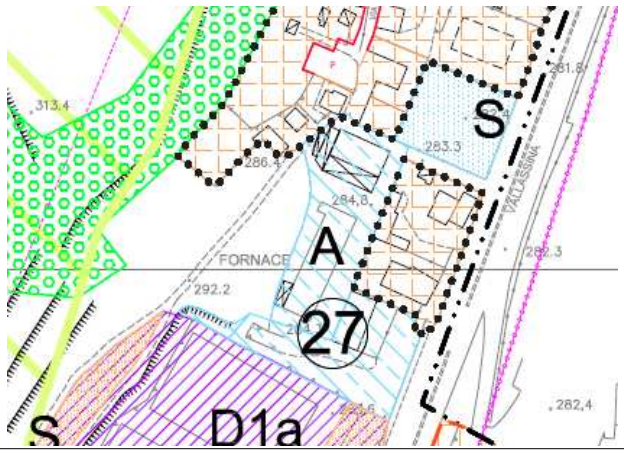
| Estratto ortofotocarta | Estratto Documento di Piano |
|---|---|
| |   |

Immagine fotografica

| | | |
|---|---|---|
| Problematiche / Criticità: | Fattibilità geologica | **Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni** |
| | S.I.C. | **Area non compresa** |
| | Vincolo Idrogeologico | **Area compresa**<br>**Dovranno essere rispettate le fasce di rispetto dei corsi d'acqua come risultanti dallo studio del reticolo idrico minore.** |
| | Rete ecologica Provinciale | **Area compresa** |
| | Vincoli Paesaggistici | **Legge n.1497/1939** |
| | Altri Vincoli | **L.R. 86/1983 art.16 Parco Regionale della Valle del Lambro** |
| | | **D. Lgs. n.42/2004** |
| | | **Art. 33 delle N.T.A. del PTC del Parco Valle Lambro** |
| Opportunità: | Sistemazione della viabilità della Via Fiume e di Via Cava Marna ed opere di urbanizzazione di collegamento con la Località Nobile. | |
| | La presente area, unitamente agli ambiti di trasformazione n. 24 e n. 25, può costituire un unico accorpamento d'ambito al fine di generare la possibile creazione di un unico comparto territoriale multifunzionale finalizzato alla "residenza assistita" ed attività complementari di interesse collettivo. Tale comparto anche a carattere socio-assistenziale mediante convenzionamenti con la pubblica amministrazione.<br>I parametri edificatori possono essere unificati tramite un nuovo unico ambito (n. 24, n. 25, n. 26) con l'indice di edificabilità massimo: If = 1,00 mc/mq.<br>Reperimento delle aree a standard nell'Ambito di trasformazione o monetizzazione | |

| | | |
|---|---|---|
| Problematiche / Criticità: | Fattibilità geologica | **Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni** |
| | S.I.C. | **Area non compresa** |
| | Vincolo Idrogeologico | **Area compresa**<br>**Dovranno essere rispettate le fasce di rispetto dei corsi d'acqua come risultanti dallo studio del reticolo idrico minore.** |
| | Rete ecologica Provinciale | **Area compresa** |
| | Vincoli Paesaggistici | **Legge n.1497/1939** |
| | Altri Vincoli | **L.R. 86/1983 art.16 Parco Regionale della Valle del Lambro** |
| | | **D. Lgs. n.42/2004** |
| | | **Art. 33 delle N.T.A. del PTC del Parco Valle Lambro** |
| | delle stesse. | |
| | Valenza anche di standard urbanistico qualitativo anche di interesse sovraccomunale. | |
| Criteri di Trasformazione | Dovrà essere prevista l'accessibilità al lotto tramite idonea viabilità in collegamento con la viabilità esistente.<br>Allacciamento a tutti i sotto servizi presenti ed in collegamento alle condotte pubbliche, con eventuale adeguamento degli stessi. | |
| | **H. = 6,50 mt – pari a due piani abitabili** | |
| | **Ds = 7,50 mt** | |
| | **Dm = 10,00 mt** | |
| | **Dist. Bin. = 30,00 mt** (previa aut. o deroga da RFI). | |
| | **St= 16.080,83mq**. | |
| | Rispetto delle fasce di rispetto degli impianti tecnologici esistenti. | |
| | Valutazione Compatibilità Paesistica. | |
| | Relazione di fattibilità geologica in relazione al tipo di intervento proposto. | |
| | L'edificazione dovrà essere concentrata nella porzione settentrionale, mantenendo nella sua naturalità la porzione residua. | |
| Destinazione di zona Esistente | Zona E1 – Agricola permanente. | |
| Destinazione di zona Prevista | **Ambito di trasformazione a standard qualitativo con eventuale possibilità di "residenza assistita" ed attività multifunzionali di interesse pubblico, da convenzionare con la pubblica amministrazione** | |

| | |
|---|---|
| Ambiti di trasformazione | **Agricolo** |
| Identificativo | **27** |
| Localizzazione | **Via Valassina** |

| Estratto ortofotocarta | Estratto Documento di Piano |
|---|---|
| |   |

| Immagine fotografica | |
|---|---|
| | |

| | | |
|---|---|---|
| Problematiche / Criticità: | Fattibilità geologica | **Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni** |
| | S.I.C. | **Area non compresa** |
| | Vincolo Idrogeologico | **Area non compresa** |
| | Rete ecologica Provinciale | **Area parzialmente non compresa** |
| | Vincoli Paesaggistici | **Legge n.1497/1939** |
| | Altri Vincoli | **L.R. 86/1983 art.16 Parco Regionale della Valle del Lambro** |
| | | **D. Lgs. n.42/2004** |
| Opportunità: | Miglioramento delle strutture esistenti con adeguamento delle condizioni dei fabbricati ed eventualmente dislocando diversamente le infrastrutture.<br>In caso di dismissione dell'attività potrà essere attuato un piano di recupero urbanistico convenzionato con l'A.C. prevedendo il riutilizzo dei fabbricati per attività artigianali non moleste e compatibili con la residenza vicina. | |
| | In caso di P.R.U. Dovranno essere reperite o monetizzate gli standard all'A.C., potenziate le urbanizzazioni esistenti necessarie e previste adeguate aree a parcheggio. | |
| Criteri di Trasformazione | **V=** per la residenza contenute nel volume originario, o di ampliamento dello stesso. Il tutto con un valore massimo di 200,00 mq di Su.<br>**Volumetria di recupero urbanistico** = volume di progetto pari al volume esistente ridotto del 7%. | |
| | **Sc= pari al 25% dell'Ambito (compresa residenza ed impianti)** | |
| | **H= pari all'esistente, max due piani per la residenza,** | |
| | **H= 5mt per gli impianti (salvo silos e strutture tecniche particolari).** | |
| | **Dc= 6,00 mt** | |

| | |
|---|---|
| Criteri di Trasformazione | **Ds=20,00 mt** |
| Destinazione di zona Esistente | Zona E1 - Agricola permanente |
| Destinazione di zona Prevista | **Ambito "E1" di conferma e completamento, salvo Piano di Recupero Urbanistico convenzionato.** |

| | |
|---|---|
| Ambiti di trasformazione | **Agricolo** |
| Identificativo | **28** |
| Localizzazione | |

| Estratto ortofotocarta | Estratto Documento di Piano |
|---|---|
| | |
| Immagine fotografica | |
| | |

| | | |
|---|---|---|
| Problematiche / Criticità: | Fattibilità geologica | **Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni** |
| | S.I.C. | **Area non compresa** |
| | Vincolo Idrogeologico | **Area non compresa**<br>**Dovranno essere rispettate le fasce di rispetto dei corsi d'acqua come risultanti dallo studio del reticolo idrico minore.** |
| | Rete ecologica Provinciale | **Area compresa** |
| | Vincoli Paesaggistici | **Legge n.1497/1939** |
| | Altri Vincoli | **L.R. 86/1983 art.16 Parco Regionale della Valle del Lambro** |
| | | **D.Lgs. n.42/2004** |
| Opportunità: | Possibilità di mantenere e di migliorare le infrastrutture agricole esistenti di allevamento cani. | |
| Criteri di Trasformazione | In questo comparto sono ammessi solo gli impianti e le infrastrutture agricole finalizzate all'attività in essere di allevamento cani e pensione per cani e gatti, nella misura non superiore del 25% della Superficie coperta azzonata.<br>Ogni intervento di ampliamento dovrà prevedere opere di miglioramento delle emissioni acustiche (bonifica acustica) | |
| | La residenza deve essere contenuta nel volume del fabbricato esistente.<br>Per l'attività dovrà essere prevista l'impianto di raccolta e utilizzo delle acque piovane, nonché sono a carico dell'attività il potenziamento delle urbanizzazioni esistenti di cui necessita l'allevamento.<br>La compatibilità dell'edificazione dovrà essere verificata con la normativa vigente in materia di salvaguardia dei pozzi e falde idriche, in particolare quanto prevede l'articolo 94 del D.Lgs. n. 152/06 e dalla D.G.R. 10 aprile 2003 n. VII/12693. A tal fine dovrà essere redatta una specifica | |

| | |
|---|---|
| | indagine idrogeologica di dettaglio dell'area.<br>I tratti di rete fognaria dovranno presentare le caratteristiche indicate dalla D.G.R. n. VII/12693. |
| | **V.Resid.= esistente**<br><br>**Volumetria di recupero urbanistico**= volume di progetto pari al volume esistente ridotto del 7%. |
| | **Sc= 25% dell'Ambito di trasformazione (compresa residenza ed impianti)** |
| | **H= 5,00 mt per gli impianti, salvo silos e strutture tecniche particolari.** |
| | **Dc=6,00 mt** |
| | **Ds=20,00mt** |
| | **Destinazione d'uso <u>non ammesse</u>:** produttive e artigianali, commerciale e terziario, residenziale fatta eccezione per i casi esplicitamente ammessi, alberghiero e tutto quanto non connesso all'attività agricola. |
| Destinazione di zona Esistente | Sistema delle aree prevalentemente agricole. |
| Destinazione di zona Prevista | **Ambito "E1" di conferma e completamento e di area destinata all'attività agricolo/allevamento.** |