



# **COMUNE DI VILLA CORTESE**

## **(Provincia di Milano)**

---

# **PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

ai sensi della L.R. per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n°12

## **DOCUMENTO DI PIANO**

---

---

**OGGETTO: SCHEDE AREE DI TRASFORMAZIONE**

---

**PROGETTO**

BCG ASSOCIATI  
MASSIMO GIULIANI

**SINDACO**

GIOVANNI ALBORGHETTI

**SEGRETARIO COMUNALE**

DOMENICO ANTONIO SALVATORE D'ONOFRIO

**VALUTAZIONE AMBIENTALE  
STRATEGICA**

CARLA CROSINA

**ASSESSORE AL TERRITORIO**

ALESSANDRO BARLOCCO

**RESPONSABILE AREA TECNICA**

CARLO COLOMBO

**STUDIO GEOLOGICO**

RICCARDO BALSOTTI

---

DATA:

**Marzo, 2011**

ALLEGATO:

**A22**

## Indice

<b>Nuove aree di trasformazione .....</b>	<b>3</b>
Area Produttiva - TR 1 .....	4
Area di trasformazione di interesse pubblico - TR A .....	7
<b>Aree di riorganizzazione del tessuto urbano: già conformate con modifiche normative rispetto al previgente P.R.G.....</b>	<b>10</b>
<b>Aree di trasformazione private.....</b>	<b>10</b>
Area Produttiva - TR 2 .....	11
Piano Attuativo riconfermato con modifiche normative - TR 3 .....	14
<b>Aree di riorganizzazione del tessuto urbano: già conformate senza modifiche normative rispetto al previgente P.R.G.....</b>	<b>17</b>
<b>Aree di trasformazione private.....</b>	<b>17</b>
Piano Attuativo riconfermato - TR 4 .....	18

## **Nuove aree di trasformazione**

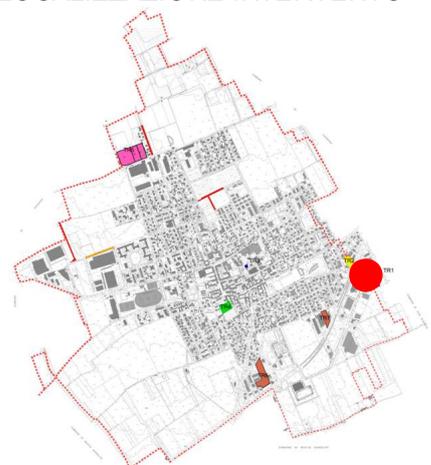
**Area Produttiva - TR 1**

*Parte Prima*

**ANALISI TERRITORIALE**



LOCALIZZAZIONE INTERVENTO



LEGENDA



Individuazione area

**DATI QUANTITATIVI DELL'INTERVENTO**

*Superficie* **974 mq**

*Proprietà* **PRIVATA**

**DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI**



**DESCRIZIONE**

L'area è situata al confine est del territorio comunale. E' un'area agricola adiacente ad aree produttive.

**ELEMENTI NOTEVOLI**

- 1. Attività produttive esistenti
- 2. Affaccio su aree agricole
- 3. via Marconi

**OBIETTIVI DELL'INTERVENTO**

Consentire l'inserimento di nuove attività produttive.

**Area Produttiva - TR 1**

*Parte Seconda*

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



*Ripresa fotografica 1*

**DESCRIZIONE**

Ripresa fotografica da via Einstein dell'intorno urbano a carattere produttivo. Sullo sfondo l'area in oggetto.

**Area Produttiva - TR 1****Parte Terza****INDIRIZZI PROGETTUALI**

Legenda:

- 1 Previsione di fascia verde alberata verso le aree agricole ad sud del comparto

**DATI PROGETTUALI**

S <sub>f</sub>	<b>974 mq</b>	Indice	-
S <sub>lp</sub>	<b>1 mq/1 mq S<sub>f</sub></b>	H max	<b>12,00 m</b>
R <sub>q</sub>	<b>50% S<sub>f</sub></b>	R <sub>s</sub>	<b>1</b>
R <sub>c</sub>	<b>1/2</b>	S <sub>l</sub>	<b>15%</b>
D <sub>c</sub>	<b>5,00 m</b>	D <sub>s</sub>	<b>7,50 m</b>
Destinazione d'uso	<b>Produttivo</b>		

**ULTERIORI DISPOSIZIONI**

Realizzare i nuovi edifici secondo i criteri del contenimento energetico.

Prevedere il recupero dell'acqua piovana in apposite vasche per irrigazione degli spazi verdi.

Attuazione attraverso Permesso di costruire e/o SCIA.

**Prescrizioni per l'intervento paesistico**

Al fine di garantire un corretto inserimento paesistico, il progetto dovrà contenere una attenta analisi dell'intorno urbano individuando le caratteristiche morfotipologiche degli edifici esistenti, la presenza di giardini, filari alberati, aree agricole e aree boscate. Il progetto dovrà indicare altresì i criteri utilizzati per un armonico inserimento nel contesto esistente.

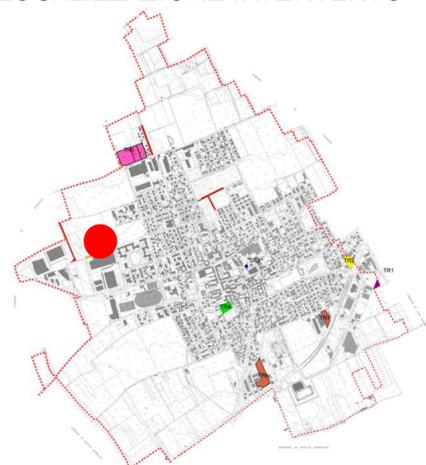
**Area di trasformazione di interesse pubblico - TR A**

*Parte Prima*

**ANALISI TERRITORIALE**



LOCALIZZAZIONE INTERVENTO



LEGENDA

	Individuazione area
--	---------------------

**DATI QUANTITATIVI DELL'INTERVENTO**

<i>Superficie</i>	<b>13.000 mq</b>	<i>Proprietà</i>	<b>PRIVATA</b>
-------------------	------------------	------------------	----------------

**DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI**



**DESCRIZIONE**

Si tratta di un'area agricola inserita tra aree residenziali e aree produttive

**OBIETTIVI DELL'INTERVENTO**

Prevedere nuovi servizi di interesse collettivo

**Area di trasformazione di interesse pubblico - TRA**

*Parte Seconda*

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



*Ripresa fotografica 1*

**DESCRIZIONE**

Vista generale dell'area verso ovest



*Ripresa fotografica 2*

**DESCRIZIONE**

Vista generale verso sud

**Area di trasformazione di interesse pubblico - TRA****Parte Terza****INDIRIZZI PROGETTUALI****DATI PROGETTUALI**

$S_t$	<b>13.000 mq</b>	Indice	-
$S_{lp}$	<b>1 mq/1 mq <math>S_f</math></b>	H max	<b>12,00 m</b>
$R_q$	<b>50% <math>S_f</math></b>	$R_s$	<b>1</b>
$R_c$	<b>1/2</b>	$S_l$	<b>20%</b>
$D_c$	<b>5,00 m</b>	$D_s$	<b>7,50 m</b>
Destinazione d'uso	<b>Servizi</b>		

**ULTERIORI DISPOSIZIONI**

L'area di circa mq 13.000 individuata con la campitura in rosso è destinata alla eventuale realizzazione di una residenza sanitaria assistenziale (RSA) da 120 posti letto su un'area attualmente azionata a "zona rurale generica".

Si dovranno prevedere fasce verdi di mitigazione ambientale verso la zona produttiva.

Attuazione mediante Permesso di costruire convenzionato.

**Prescrizioni per l'intervento paesistico**

Al fine di garantire un corretto inserimento paesistico, il progetto dovrà contenere una attenta analisi dell'intorno urbano individuando le caratteristiche morfotipologiche degli edifici esistenti, la presenza di giardini, filari alberati, aree agricole e aree boscate. Il progetto dovrà indicare altresì i criteri utilizzati per un armonico inserimento nel contesto esistente.

**Aree di riorganizzazione del tessuto urbano: già conformate con modifiche normative rispetto al previgente P.R.G.**

***Aree di trasformazione private***

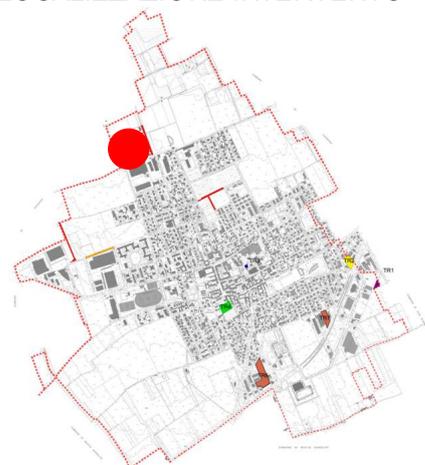
**Area Produttiva - TR 2**

**Parte Prima**

**ANALISI TERRITORIALE**



LOCALIZZAZIONE INTERVENTO



LEGENDA



Individuazione area

**DATI QUANTITATIVI DELL'INTERVENTO**

<i>Superficie</i>	<b>14.000 mq</b>	<i>Proprietà</i>	<b>PRIVATA</b>
-------------------	------------------	------------------	----------------

**DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI**



**DESCRIZIONE**

L'area TR 2 si trova nella zona nord-ovest del territorio comunale, al confine con il Comune di Dairago. E' situata in una zona a carattere prevalentemente produttivo.

**ELEMENTI NOTEVOLI**

1. Affaccio su aree agricole
2. Filare arboreo arbustivo
3. Confine comunale. Comune di Dairago
4. Edifici a carattere residenziale al confine est

**OBIETTIVI DELL'INTERVENTO**

Ampliare la zona artigianale a nord del territorio comunale, riconfermando un Piano Attuativo già previsto nel vigente PRG.

**Area Produttiva - TR 2**

*Parte Seconda*

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



*Ripresa fotografica 1*

**DESCRIZIONE**

Vista generale dell'area. Sullo sfondo gli edifici residenziali al confine est.



*Ripresa fotografica 2*

**DESCRIZIONE**

Filare arboreo arbustivo al confine ovest ripreso da via Genova.

**Area Produttiva - TR 2****Parte Terza****INDIRIZZI PROGETTUALI**

Legenda:

- 1 Realizzare una fascia di mitigazione verso le aree agricole e residenziali
- 2 Riqualificare il filare esistente.

**DATI PROGETTUALI**

$S_t$	<b>14.000 mq</b>	Indice	-
$Slp$	<b>0,8 mq/1 mq <math>S_f</math></b>	H max	<b>12,00 m</b>
$R_q$	<b>50% <math>S_f</math></b>	$R_s$	<b>1</b>
$R_c$	<b>1/2</b>	$S_l$	<b>15%</b>
$D_c$	<b>5,00 m</b>	$D_s$	<b>7,50 m</b>
Destinazione d'uso	<b>Produttivo</b>	Standard	<b>2.800 mq</b>

**ULTERIORI DISPOSIZIONI**

Realizzare i nuovi edifici secondo i criteri del contenimento energetico.  
Prevedere il recupero dell'acqua piovana in apposite vasche per irrigazione degli spazi verdi.  
Attuazione attraverso Piano Attuativo.

Questa zona è esclusivamente destinata a edifici per la produzione e la distribuzione delle merci, con esclusione di quelle attività nocive o pregiudizievoli per le zone residenziali vicine quali quelle contenute nell' "Elenco delle Industrie Insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie" di cui al D.M. Sanità del 05.09.1994 (G.U. n. 220 del 20.09.1994).

In questa è consentita la costruzione di magazzini, rimesse, uffici, edifici per esposizione di merci; le abitazioni per il personale di custodia o titolare sono consentite con una  $Slp$  massima del 10% della superficie coperta realizzata con un massimo di mq 450 distinti in non più di tre alloggi.

Per gli insediamenti produttivi di piccola entità (superficie coperta realizzata inferiore a mq 1.500) è consentita comunque una  $Slp$  abitativa massima di mq 150.

L'edificazione sarà consentita solo previa approvazione del Piano di Lottizzazione convenzionato.

**Prescrizioni per l'intervento paesistico**

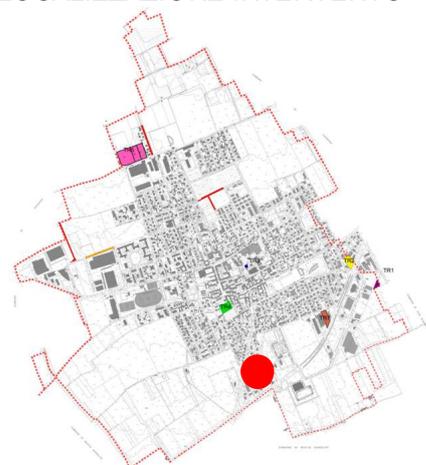
Al fine di garantire un corretto inserimento paesistico, il progetto dovrà contenere una attenta analisi dell'intorno urbano individuando le caratteristiche morfotipologiche degli edifici esistenti, la presenza di giardini, filari alberati, aree agricole e aree boscate. Il progetto dovrà indicare altresì i criteri utilizzati per un armonico inserimento nel contesto esistente.

**Piano Attuativo riconfermato con modifiche normative - TR 3** **Parte Prima**

**ANALISI TERRITORIALE**



LOCALIZZAZIONE INTERVENTO



LEGENDA



Individuazione area

**DATI QUANTITATIVI DELL'INTERVENTO**

<i>Superficie</i>	<b>8.075 mq</b>	<i>Proprietà</i>	<b>PRIVATA</b>
-------------------	-----------------	------------------	----------------

**DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI**



**DESCRIZIONE**

L'area è situata a sud del territorio comunale nei pressi del confine con il comune di Busto Garolfo. L'intorno urbano è prevalentemente residenziale

**ELEMENTI NOTEVOLI**

1. Intorno urbano prevalentemente residenziale
2. Aree a verde e zone residenziali a bassa densità.
3. Filare arboreo arbustivo

**OBIETTIVI DELL'INTERVENTO**

Realizzare un intervento di completamento residenziale coerente con le caratteristiche delle zone adiacenti.

**Piano Attuativo riconfermato con modifiche normative - TR 3** *Parte Seconda*

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



*Ripresa fotografica 1*

**DESCRIZIONE**

Vista d'insieme dell'area in oggetto, ripresa da via Circonvallazione.



*Ripresa fotografica 2*

**DESCRIZIONE**

Ripresa da via Bernardo Luini. Nell'immagine il filare a nord dell'area

## Piano Attuativo riconfermato con modifiche normative - TR 3

Parte Terza

## INDIRIZZI PROGETTUALI



## DATI PROGETTUALI

$S_t$	8.075 mq	Indice	-
V	5.962 mc	H max	9,35 m
$R_q$	$1/3 S_f$	$R_s$	1
$R_c$	$1/2$	$S_l$	25%
$D_c$	5,00 m	$D_s$	7,50 m
Destinazione d'uso	Residenziale	$R_f$	1
		Standard	1.789 mq

## ULTERIORI DISPOSIZIONI

L'intervento previsto dovrà rispettare le caratteristiche del luogo con tipologie edilizie adeguate.  
L'intervento potrà essere realizzato attraverso la suddivisione del comparto in due lotti così come indicato in figura. In particolare nel comparto A si potrà realizzare un volume di mc 4.743,37 e uno standard di mq. 1423, nel comparto B la volumetria sarà di mc 1.218,63 e lo standard di mq.366.  
Orientare gli edifici tenendo in adeguata considerazione l'asse eliometrico.

Gli edifici da realizzarsi all'interno di quest'area devono conseguire quantomeno la classificazione in **Classe energetica B**, ai sensi della vigente normativa in materia e nel loro progetto deve essere dimostrato che le sistemazioni a verde esterne, lungo il lato esposto a sud degli edifici siano a distanza tale da garantire l'ombreggiamento estivo e la conseguente riduzione dei consumi per il raffreddamento estivo degli edifici.  
Prevedere il recupero dell'acqua piovana in apposite vasche per irrigazione degli spazi comuni.  
L'edificazione sarà consentita solo previa approvazione del Piano di Lottizzazione convenzionato.

**Prescrizioni per l'intervento paesistico**

Al fine di garantire un corretto inserimento paesistico, il progetto dovrà contenere una attenta analisi dell'intorno urbano individuando le caratteristiche morfotipologiche degli edifici esistenti, la presenza di giardini, filari alberati, aree agricole e aree boscate. Il progetto dovrà indicare altresì i criteri utilizzati per un armonico inserimento nel contesto esistente.

**Aree di riorganizzazione del tessuto urbano: già conformate senza modifiche normative rispetto al previgente P.R.G.**

***Aree di trasformazione private***

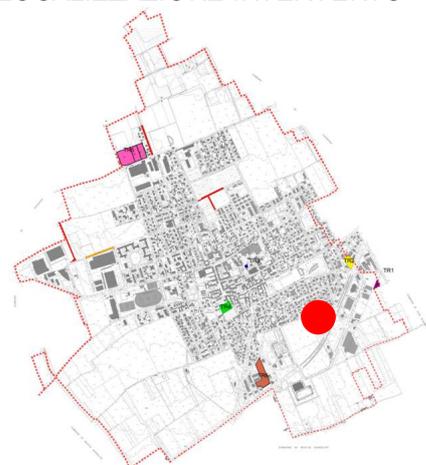
**Piano Attuativo riconfermato - TR 4**

*Parte Prima*

**ANALISI TERRITORIALE**



LOCALIZZAZIONE INTERVENTO



LEGENDA

	Individuazione area
--	---------------------

**DATI QUANTITATIVI DELL'INTERVENTO**

<i>Superficie</i>	<b>2.997 mq</b>	<i>Proprietà</i>	<b>PRIVATA</b>
-------------------	-----------------	------------------	----------------

**DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI**



**DESCRIZIONE**

L'area è situata a sud del territorio comunale. L'intorno urbano è a carattere prevalentemente produttivo.

**ELEMENTI NOTEVOLI**

- 1. Intorno urbano prevalentemente produttivo
- 2. Via Circonvallazione

**OBIETTIVI DELL'INTERVENTO**

Aumentare la dotazione produttiva del Comune completando il tessuto urbano.

**Piano Attuativo riconfermato - TR 4**

**Parte Seconda**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



*Ripresa fotografica 1*

**DESCRIZIONE**

Via Circonvallazione. Vista generale dell'area e dell'intorno urbano.



*Ripresa fotografica 2*

**DESCRIZIONE**

Via San Fermo. In primo piano l'area di trasformazione, sullo sfondo l'edificio con destinazione artigianale-produttiva situato al confine est.

**Piano Attuativo riconfermato - TR 4****Parte Terza****INDIRIZZI PROGETTUALI**

Legenda:

- 1 Realizzare una fascia di mitigazione verso le aree residenziali a nord del comparto

**DATI PROGETTUALI**

$S_t$	<b>2.997 mq</b>	Indice	-
$S_{lp}$	<b>1 mq/1 mq <math>S_f</math></b>	H max	<b>12,00 m</b>
$R_q$	<b>50% <math>S_f</math></b>	$R_s$	<b>1</b>
$R_c$	<b>1/2</b>	$S_l$	<b>15%</b>
$D_c$	<b>5,00 m</b>	$D_s$	<b>7,50 m</b>
Destinazione d'uso	<b>Produttivo</b>	Standard	<b>600 mq</b>

**ULTERIORI DISPOSIZIONI**

Questa zona è esclusivamente destinata a edifici per la produzione e la distribuzione delle merci, con esclusione di quelle attività nocive o pregiudizievoli per le zone residenziali vicine quali quelle contenute nell' "Elenco delle Industrie Insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie" di cui al D.M. Sanità del 05.09.1994 (G.U. n. 220 del 20.09.1994).

In questa è consentita la costruzione di magazzini, rimesse, uffici, edifici per esposizione di merci; le abitazioni per il personale di custodia o titolare sono consentite con una  $S_{lp}$  massima del 10% della superficie coperta realizzata con un massimo di mq 450 distinti in non più di tre alloggi.

Per gli insediamenti produttivi di piccola entità (superficie coperta realizzata inferiore a mq 1.500) è consentita comunque una  $S_{lp}$  abitativa massima di mq 150.

L'edificazione sarà consentita solo previa approvazione del Piano di Lottizzazione convenzionato.

**Prescrizioni per l'intervento paesistico**

Al fine di garantire un corretto inserimento paesistico, il progetto dovrà contenere una attenta analisi dell'intorno urbano individuando le caratteristiche morfotipologiche degli edifici esistenti, la presenza di giardini, filari alberati, aree agricole e aree boscate. Il progetto dovrà indicare altresì i criteri utilizzati per un armonico inserimento nel contesto esistente.