



Comune di Villa Cortese

Città Metropolitana di Milano

**RAPPORTO
AMBIENTALE**

**Allegato
Valutazione ambiti
di intervento**

(DdP-PdR)



luglio 2020

Valutazione Ambientale Strategica
Variante al Piano di Governo del Territorio

Comune di Villa Cortese

Sindaco: Alessandro Barlocco

Assessore all'Ambiente, Gestione del Territorio, Urbanistica: Alessandro Barlocco

Autorità competente: Responsabile Lavori Pubblici, ing. Sergio Guido Ferretti

Autorità procedente: Responsabile Urbanistica, geom. Marco Travaini

Professionista incaricato della VAS del PGT

Manuela Panzini

Estensori dell'elaborato:

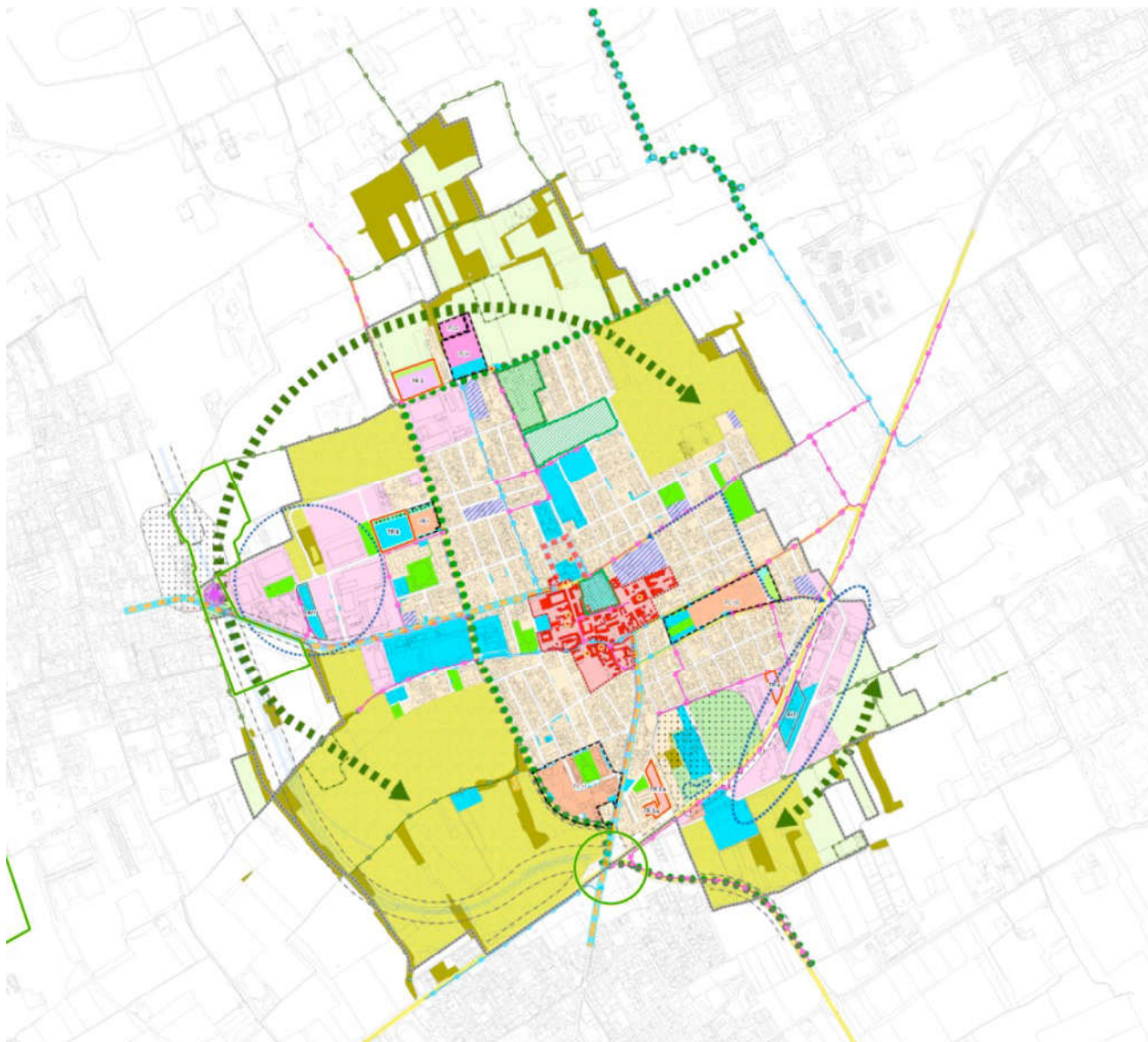
Manuela Panzini

Viviana Rocchetti



1. GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO	5
2. GLI AMBITI AD ATTUAZIONE COORDINATA DEL PIANO DELLE REGOLE	45

Estratto Tavola DdP A.3.3 "Previsioni di Piano" – proposta di Variante al PGT



Ambiti di trasformazione del DdP

-  Ambiti o aree di trasformazione a vocazione residenziale
-  Ambiti o aree di trasformazione a vocazione produttiva
-  Ambiti o aree di trasformazione a vocazione a servizi
-  Dotazione a servizi da reperire negli ambiti di trasformazione (per attrezzature di servizio o a verde)

Ambito di rigenerazione pubblica

-  Ambiti di rigenerazione pubblica

Sistema insediativo consolidato

-  Edifici di valore testimoniale
-  Principali comparti soggetti ad attuazione coordinata (da attuare o in corso di attuazione)
-  Dotazione di servizi da reperire negli ambiti ad attuazione coordinata del PdR
-  Ambiti da valorizzare per la fruizione mista - veicolare / ciclopedonale
-  Principali direttrici di fruizione urbana da potenziare
-  Epicentri del sistema produttivo locale
-  Nucleo di Antica Formazione
-  Tessuti edificati riconvertibili ad altra funzione
-  Ambiti prevalentemente residenziali
-  Ambiti per attività economiche
-  Servizi pubblici
-  Aree a verde pubblico
-  ISS Mendel e fondazione Ferrazzi e Cova
-  Rispetto cimiteriale

Principali elementi del sistema paesistico ambientale

-  Ambiti a rischio conurbazione e saldatura dell'edificato
-  Diretrici esterne della continuità ambientale
-  Parchi locali di interesse sovracomunale (PLIS) all'interno del territorio comunale

-  Varchi da salvaguardare (PTCP)
-  Comparti di insediamento delle strutture agrarie esistenti
-  Comparti residenziali in area agricola
-  Comparto delle strutture agrarie della Fondazione Ferrazzi e Cova
-  Aree boschive (PIF)
-  Aree di frangia urbana con funzione di filtro dell'edificato
-  Aree agricole di salvaguardia dei varchi della REP
-  Aree urbane di valore ambientale
-  Altre aree agricole
-  Ambito rurale per attività didattiche della scuola della Fondazione Ferrazzi e Cova
-  Intervento di mitigazione arborea dei parcheggi o degli insediamenti ad attuazione coordinata

Elementi portanti del sistema della mobilità

Stato di fatto

-  Asse principale della viabilità di attraversamento esistenti
-  Diretrice ciclopedonale di interesse sovracomunale
-  percorso ciclopedonale esistente
-  percorso per la fruibilità del verde

Progetto

-  Variante SS 33 Rho - Gallarate AdPQ Malpensa
-  Completamento direttrice viaria di via Speroni - D'Azeglio/Canova
-  Elementi di progetto della viabilità comunale
-  percorso ciclopedonale di progetto
-  fascia di rispetto stradale

1. GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

AMBITO DI TRASFORMAZIONE "TR A" (VIA PADRE KOLBE VIA F.LLI DI DIO) PER SERVIZI SOCIO-ASSISTENZIALI

St totale:
13.000 mq

Funzioni insediabili:

- Residenza Sanitaria per Anziani (RSA) da 120 posti letto circa
- altre modalità simili di assistenza socio-sanitaria, con la possibilità di realizzare strutture simili volte all'assistenza sanitaria o sociale degli anziani o di altre categorie deboli

St = 13.000 mq

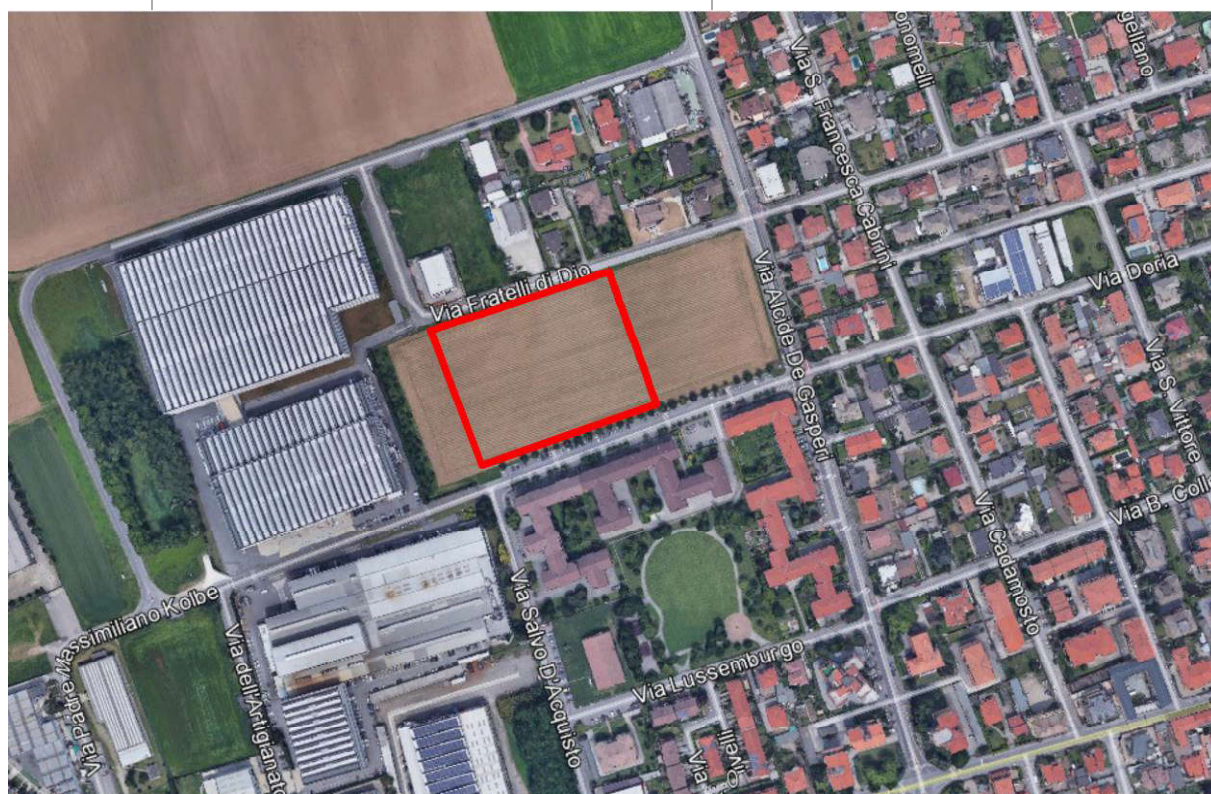
IT = 1 mq/mq

Altezza degli edifici = 12,00 m

IC (i. copertura) = 50 %

IPT (i. permeabilità) = 20%

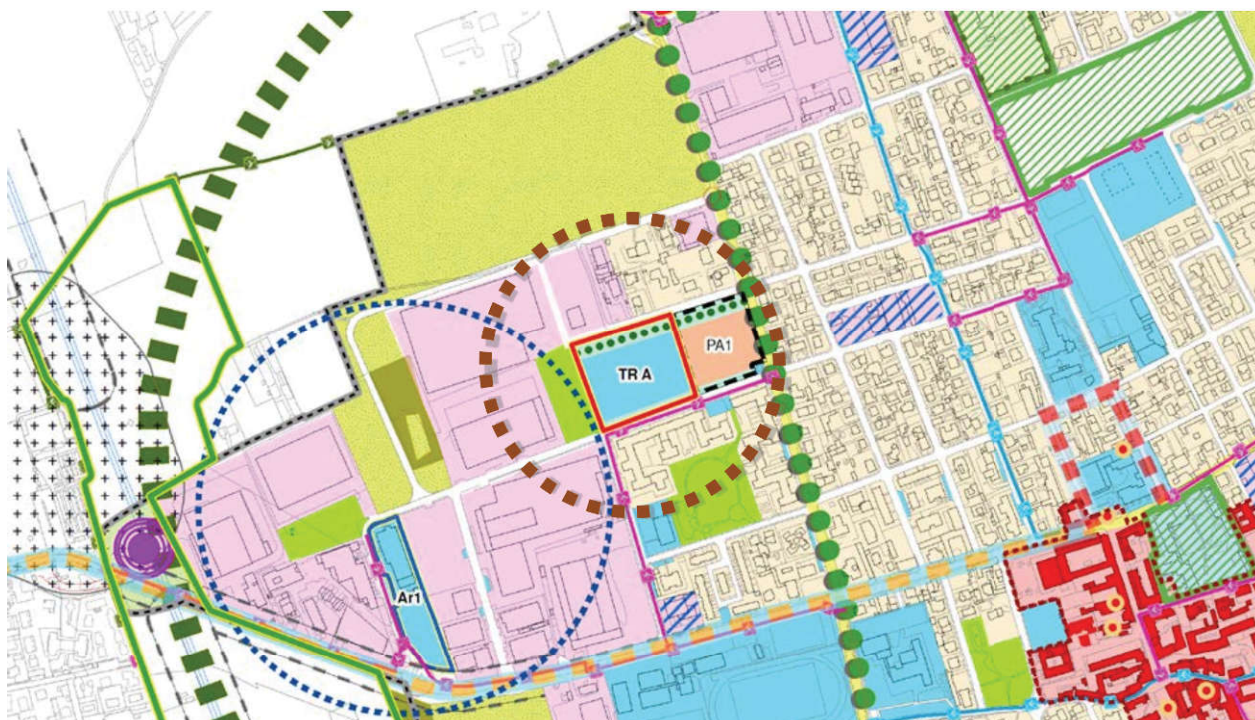
Distanze minima dal confine di proprietà = 5,00 m o 1/2 altezza edificio



Fonte: Google Earth ®

Previsioni del Documento di Piano

Previsioni di Piano (estratto Tavola DdP A.3.3)



Ambiti di trasformazione del DdP

- TRn Ambiti o aree di trasformazione a vocazione residenziale
- TRn Ambiti o aree di trasformazione a vocazione produttiva
- TRn Ambiti o aree di trasformazione a vocazione a servizi
- TRn Dotazione a servizi da reperire negli ambiti di trasformazione (per attrezzature di servizio o a verde)

Ambito di rigenerazione pubblica

- Ar n Ambiti di rigenerazione pubblica

Sistema insediativo consolidato

- Edifici di valore testimoniale
- Pn Principali comparti soggetti ad attuazione coordinata (da attuare o in corso di attuazione)
- Pn Dotazione di servizi da reperire negli ambiti ad attuazione coordinata del PdR
- Pn Ambiti da valorizzare per la fruizione mista - veicolare / ciclopedonale
- Pn Principali direttrici di fruizione urbana da potenziare
- Pn Epicentri del sistema produttivo locale
- Pn Nucleo di Antica Formazione
- Pn Tessuti edificati riconvertibili ad altra funzione
- Pn Ambiti prevalentemente residenziali
- Pn Ambiti per attività economiche
- Pn Servizi pubblici
- Pn Aree a verde pubblico
- Pn ISS Mendel e Fondazione Ferrazzi e Cova
- Pn Rispetto cimiteriale

Principali elementi del sistema paesistico ambientale

- Pn Ambiti a rischio conurbazione e saldatura dell'edificato
- Pn Rettrici esterne della continuità ambientale
- Pn Parchi locali di interesse sovracomunale (PLIS) all'interno del territorio comunale

- Pn Varchi da salvaguardare (PTCP)
- Pn Comparti di insediamento delle strutture agrarie esistenti
- Pn Comparti residenziali in area agricola
- Pn Comparto delle strutture agrarie della Fondazione Ferrazzi e Cova
- Pn Aree boschive (PIF)
- Pn Aree di frangia urbana con funzione di filtro dell'edificato
- Pn Aree agricole di salvaguardia dei varchi della REP
- Pn Aree urbane di valore ambientale
- Pn Altre aree agricole
- Pn Ambito rurale per attività didattiche della scuola della Fondazione Ferrazzi e Cova
- Pn Intervento di mitigazione arborea dei parcheggi o degli insediamenti ad attuazione coordinata

Elementi portanti del sistema della mobilità

- Stato di fatto**
 - Assi principali della viabilità di attraversamento esistenti
 - Diretrice ciclopedonale di interesse sovracomunale
 - percorso ciclopedonale esistente
 - percorso per la fruibilità del verde
- Progetto**
 - Variante SS 33 Rnc - Gallarate AdPO Malpensa
 - Completamento direttrice viaria di via Speroni - D'Azeglio/Canova
 - Elementi di progetto della viabilità comunale
 - percorso ciclopedonale di progetto
 - fascia di rispetto stradale

Obiettivi da perseguire

Per l'ambito TR A **gli obiettivi della pianificazione attuativa restano immutati rispetto a quelli del PGT vigente**, ossia viene prevista la realizzazione di una Residenza Sanitaria per Anziani (RSA) da 120 posti letto circa. L'obiettivo specifico resta comunque declinabile anche per altre modalità simili di assistenza socio-sanitaria, con la possibilità di realizzare strutture similari volte all'assistenza sanitaria o sociale degli anziani o di altre categorie deboli.

L'attuazione è posta in capo ai privati e dovrà essere convenzionata con il Comune.

Restano salve altre modalità di intervento che lascino impregiudicato l'interesse pubblico, come l'intervento in PPP o altre forme similari previste per legge o, infine, la possibilità di intervento diretto da parte

dell'Amministrazione Comunale.

Descrizione dell'ambito e pianificazione vigente

L'ambito, già previsto dal PGT vigente, è posto a nord ovest del tessuto edificato e interessa un'area agricola interstiziale del TUC.

Ai confini nord, est e sud sono presenti insediamenti residenziali e produttivi, oltre che una previsione del Piano delle regole. Ad ovest il confine è verso un'area agricola nello stato di fatto, di proprietà comunale e destinata dal PGT vigente a verde di filtro ambientale, al fine di giustapporre elementi di mitigazione tra l'ambito di trasformazione e le aree produttive presenti più a ovest.

Nell'area, agricola nello stato di fatto, non sono presenti elementi boschivi o alberature.

Estratto Tavola DP A17 – “Sintesi delle previsioni di Piano” del PGT vigente

Tavole di analisi dei caratteri paesistici e ambientali

Carta condivisa del paesaggio (estratto Tavola DdP A 3.1)





Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi (estratto Tavola DdP A 3.4)



CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA



N.B.: sul territorio comunale non sono individuati luoghi classificabili come a "sensibilità paesistica molto bassa" ai sensi della DGR 8/11/2002 - n.7/11045

Rete ecologica e Rete verde comunale (estratto Tavola DdP A 3.2)

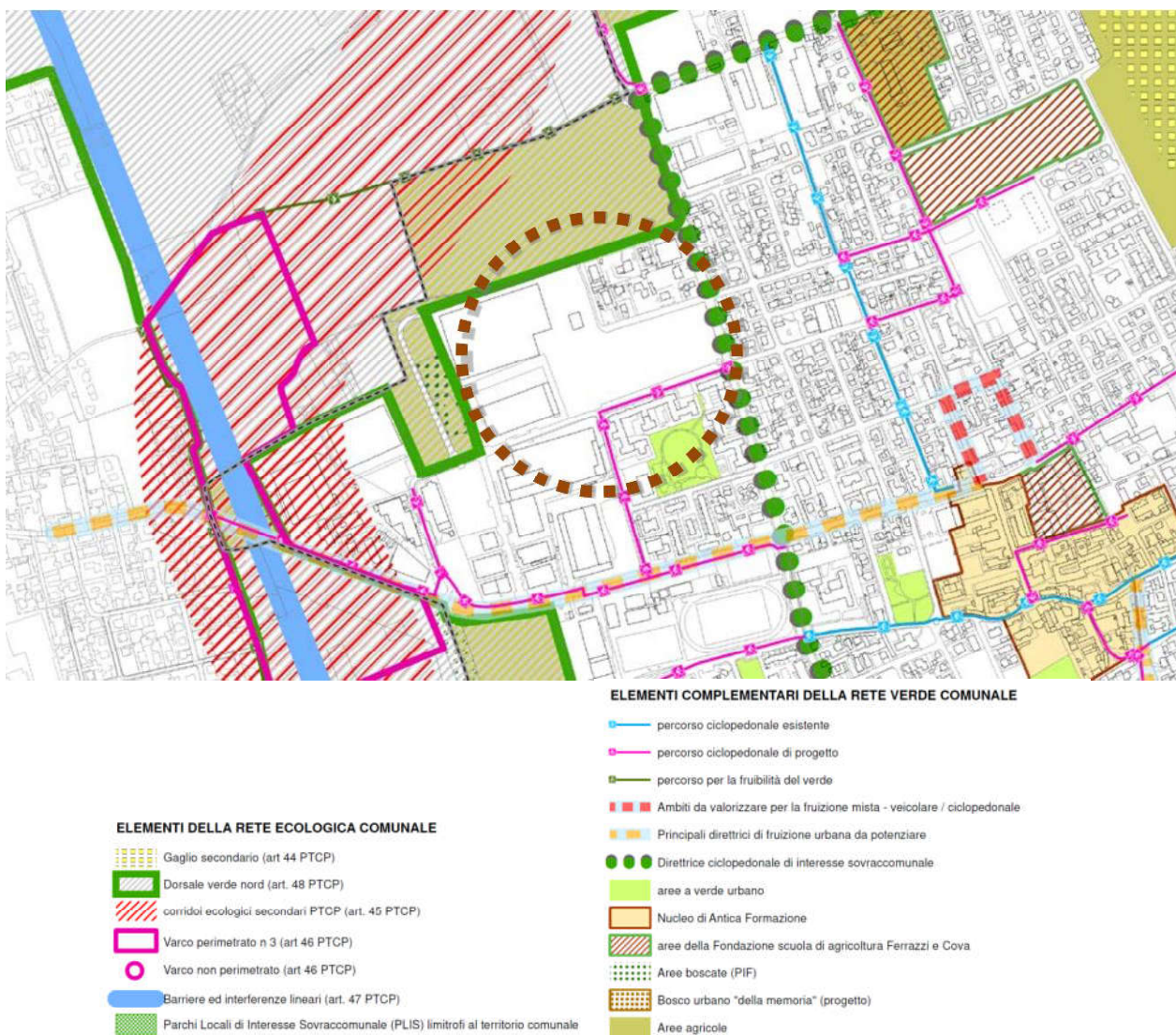
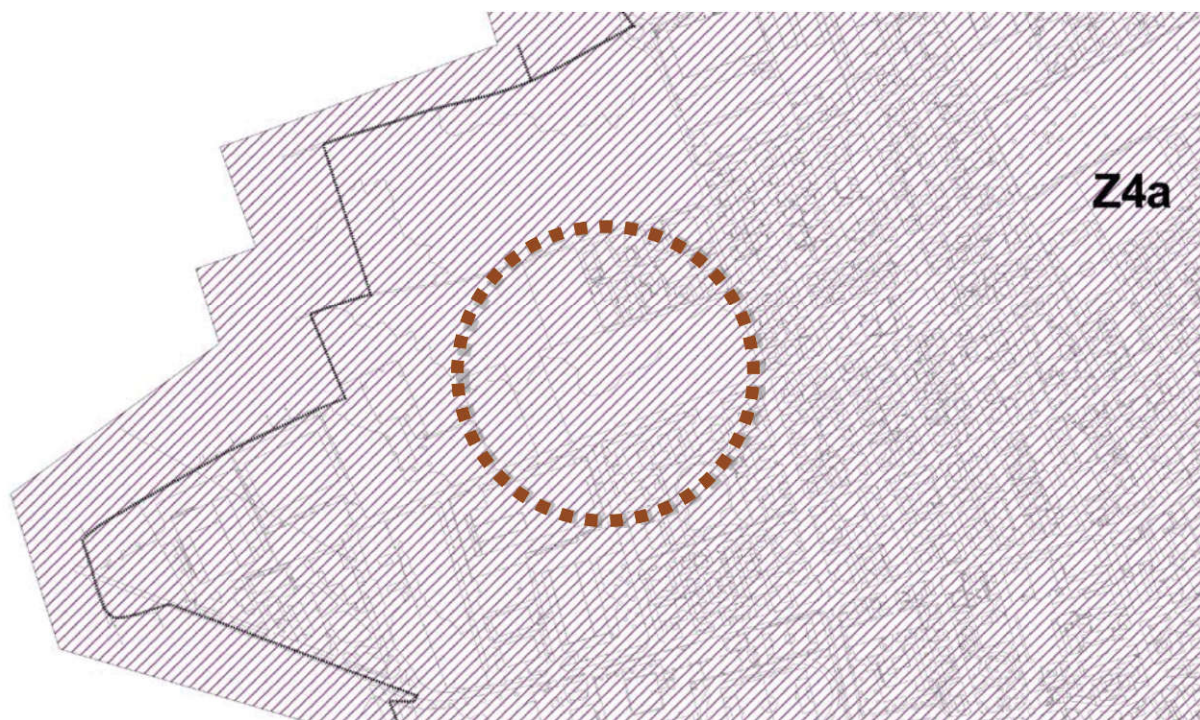


Tavola della fattibilità geologica - Carta di sintesi dello Studio della componente Geologica idrogeologica e Sismica del PGT vigente

L'area è classificata in classe I di fattibilità geologica, come l'intero territorio comunale; non è interessata da particolari regimi di vincolo.

Carta di fattibilità (estratto Tavola 4.0)



Scenari di Pericolosità Sismica Locale

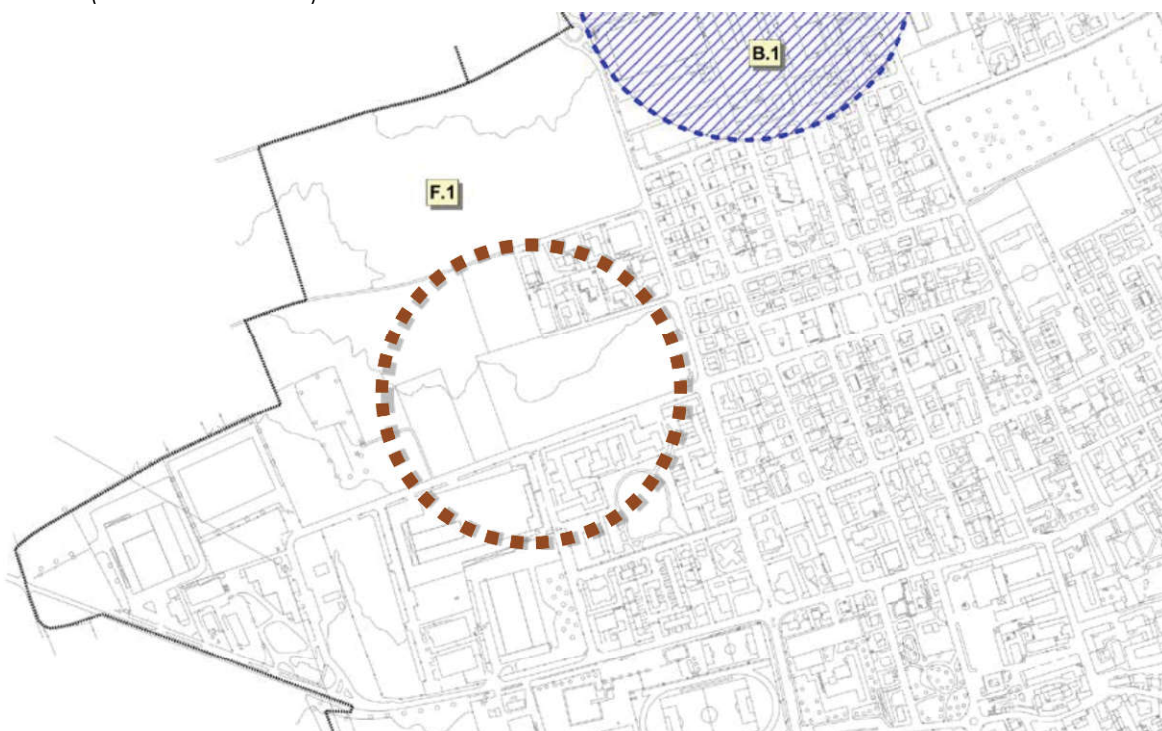
Z4a Zone di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi soggette ad amplificazioni litologiche e geometriche

I valori soglia del Fattore di amplificazione (Fa) indicati dalla scheda regionale nel comune di Villa Cortese per suoli di tipo B sono di 1.4 e di 1.7, rispettivamente per edifici con periodo inferiore a 0.5s (bassi e rigidi) e superiore a 0.5s (edifici alti ed elastici).
L'applicazione di un'analisi sismica di 2° Livello su basi generali ha dato come risultato che i valori di Fa calcolati sono più bassi di quelli forniti dalla Regione Lombardia, per tutti gli edifici, con periodo inferiore o superiore a 0.5s. Pertanto, la normativa è da ritenersi sufficiente a tenere in considerazione anche i possibili effetti di amplificazione litologica del sito e quindi risulta applicabile lo spettro previsto dalla normativa vigente.
Tuttavia, da un punto di vista cautelativo, in caso di progettazione ed esecuzione di edifici strategici e rilevanti, nonché ristrutturazione di edifici strategici e rilevanti già esistenti (elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03), dovrà essere realizzata un'analisi sismica di 2° Livello dedicata e, nel caso il valore di Fa risultasse superiore al valore soglia corrispondente, si dovrà procedere con l'approfondimento di 3° Livello; oppure, utilizzare lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore.

CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

CLASSE 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni

Carta di sintesi (estratto Tavola 3.0)



B: Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico

F: Altre aree da evidenziare: aree a debole o assente vulnerabilità geologica

B.1: Aree ad elevata vulnerabilità degli acquiferi sfruttati ad uso idropotabile

F.1: Aree da debolmente acclivi a pianeggianti con fenomeni geologici ed idrogeologici non rilevanti.

B.1.1: Area di tutela assoluta delle captazioni destinate al consumo umano

B.1.2: Area di rispetto delle captazioni destinate al consumo umano

Confine Comunale

Tavole delle pressioni e attenzioni ambientali

Sistema rurale - valore naturalistico dei suoli (Banca Dati Regionale - ERSAF) - ambiti agricoli di interesse strategico (c. 4 art. 5 l.r. 12/05) (estratto Tavola DaP A 2.6). **L'ambito di trasformazione non ricade negli ambiti agricoli di interesse strategico.**



VALORE NATURALISTICO DEI SUOLI

Moderato/Basso

Basso/Moderato

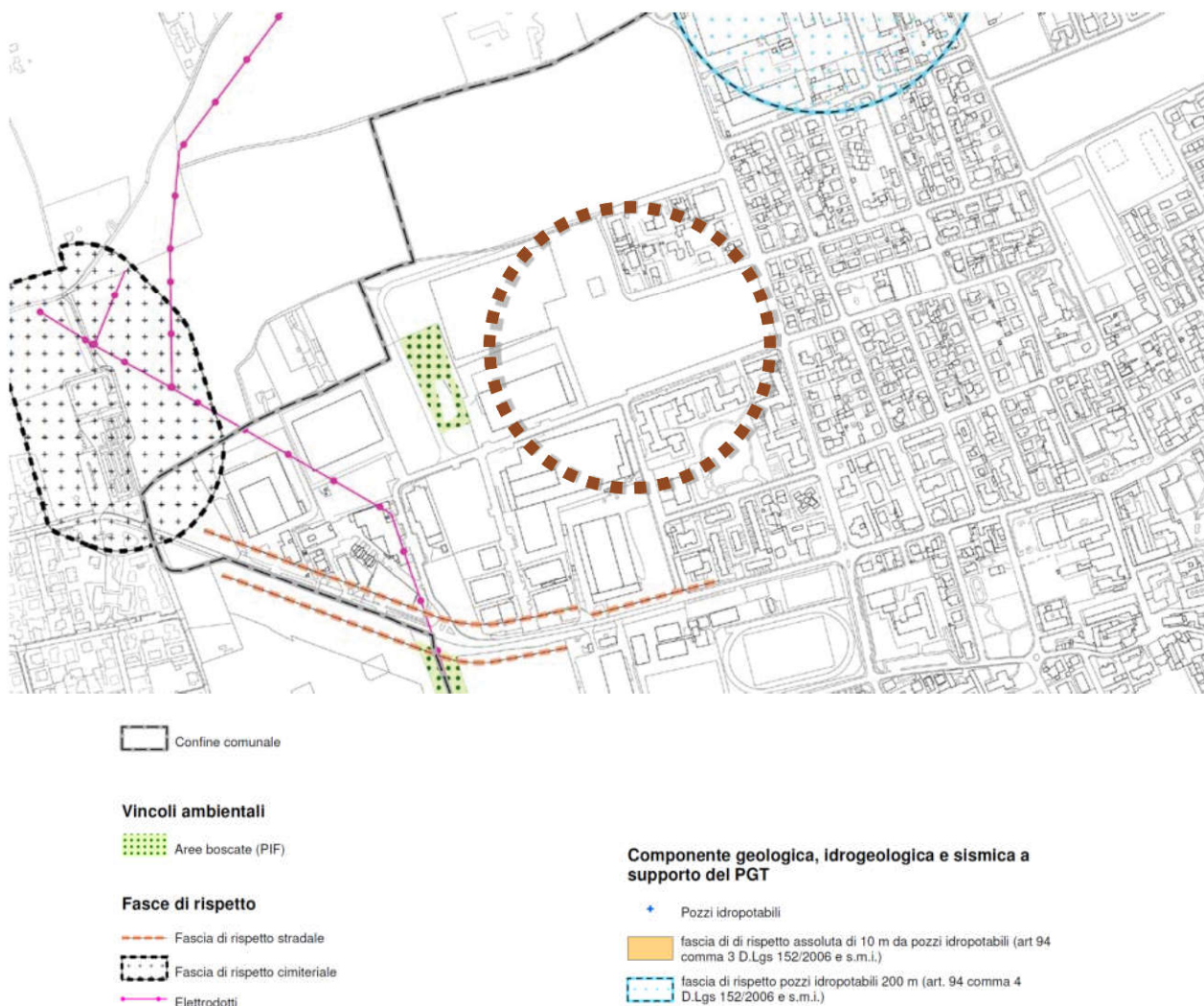
Basso

Ambiti agricoli di interesse strategico (comma 4 art. 15 l.r. 12/05)

Confine comunale

Elementi idrici

Vincoli (estratto Tavola DdP A 2.4)



Non sono presenti limitazioni alla trasformazione derivanti dalla pianificazione sovraordinata o da vincoli di legge.

Sintesi degli elementi presenti nell'ambito

Elementi antropici	posizione rispetto all'ambito		Elementi naturali	posizione rispetto all'ambito	
	interno	contesto		interno	contesto
Aziende a RIR/area da bonificare	-	-	Fattibilità geologica	I	I
Tracciati elettrodotto	-	-	Vincolo idrogeologico	-	-
Presenza fasce di rispetto ferroviaria/strade primarie/cimitero/pozzi/depuratore	-	-	Elementi della rete ecologica/verde	-	◆
Impianti tecnologici (depurazione, trattamento rifiuti, ecc.)	-	-	Sensibilità paesistica	Media	Bassa
Elementi storico architettonici, archeologici	-	-	Valore naturale dei suoli	Moderato-Basso	Moderato-Basso

Elementi di criticità	Elementi di opportunità
- area agricola nello stato di fatto, interclusa nel tessuto consolidato - presenza di un'area produttiva a ovest - ambito già previsto dal PGT vigente, non attuato: vuoto urbano - scarsa qualità urbana e ambientale, dovuta alla banalizzazione e alla mancanza di elementi di naturalità	- rafforzamento del sistema dei servizi - introduzione di elementi di qualità urbana - implementazione del sistema del verde - creazione di fascia verde di mitigazione verso gli insediamenti esistenti

Previsioni del PGT - Documento di Piano

Lo schema di progetto rappresentato nella tavola A.3.3 del DdP, pur se indicativo, evidenzia alcuni elementi di impostazione necessari al miglior inserimento dell'intervento nel contesto. In particolare:

- l'intervento dovrà farsi carico di progettare e realizzare l'intervento di mitigazione a verde (con l'utilizzo di essenze endogene) sull'area comunale interposta tra l'area di intervento e la zona produttiva esistente verso ovest;
- lungo la via Kolbe (a sud) e la via F.lli di Dio (a nord) sono individuate due fasce per la mitigazione visiva verso l'esterno, integrata con i parcheggi di ausilio alla struttura. Pertanto laddove saranno realizzati i parcheggi essi dovranno essere integrati con filari arborei e arbustivi complementari alle altre sistemazioni a verde di mitigazione visuale. Tali fasce avranno una larghezza minima di:
 - o 20 m verso via F.lli di Dio (nord) (anche realizzabile all'interno dell'area di proprietà);
 - o 10 m verso la via Kolbe (sud).

L'attuazione può avvenire anche tramite Permesso di Costruire Convenzionato.

Coerenza tra Politiche di PGT e ambito

L'Ambito di Trasformazione TRA è volto a potenziare il sistema dei servizi alla persona (Residenza Sanitaria per Anziani – RSA). Si ritiene opportuna, in sede di Variante al PGT, riconfermare il valore di pubblica utilità la struttura portante del Sistema dei servizi, esistenti e di progetto, a cui appartengono i servizi alla persona e alle imprese, le aree verdi e gli spazi pubblici di socializzazione. Questo sistema appare già ampiamente strutturato e organizzato per una risposta ampia ai fabbisogni della popolazione e delle attività economiche. La pianificazione, pertanto, orienta l'attenzione alla maggior qualificazione delle strutture esistenti, all'amplificazione dell'offerta tramite connessioni efficienti per la mobilità dolce e le utenze deboli, alla riorganizzazione degli spazi e delle strutture eventualmente sottoutilizzate.

Criteri di attenzione, salvaguardia, valorizzazione e mitigazione ambientale

Gli interventi dovranno essere orientati alla riduzione al minimo delle emissioni, all'efficienza energetica, all'utilizzo di materiali sostenibili, al drenaggio urbano sostenibile, alla resilienza e adattamento al cambiamento climatico, all'arricchimento vegetazionale in ambito urbano (anche tramite la valorizzazione del verde esistente) anche al fine di aumentare i servizi eco sistemici complessivi. Tali obiettivi devono essere perseguiti sia negli interventi privati che nella progettazione di spazi e edifici pubblici, aree verdi e infrastrutture stradali, con riferimento ai temi della qualità del paesaggio urbano e, al contempo, dell'impatto dei cambiamenti climatici.

Si forniscono le seguenti indicazioni per la trasformazione dell'ambito.

Densificare i volumi in modo da lasciare la maggiore quantità di suolo permeabile (e/o semipermeabile) permettendo l'infiltrazione delle acque, l'evapotraspirazione del suolo, anche ai fini del miglioramento del confort urbano microclimatico. Ai fini del rispetto dell'obiettivo di riduzione del consumo di suolo e aumento della permeabilità dei suoli, le aree verdi da realizzarsi, in forma compatta e continua, verso via Fratelli di Dio (anche in coerenza con l'ambito contiguo PA1, normato dal Piano delle Regole), non potranno avere superficie inferiore a quella indicata nel PGT e dovranno integrarsi con il sistema delle aree verdi e con la Dorsale Nord.

Negli interventi edilizi è da preferire l'utilizzo di materiali e finiture superficiali con un coefficiente di riflettività tale da garantire un adeguato controllo dei guadagni termici delle strutture opache orizzontali e contribuire alla riduzione dell'effetto isola di calore. Potrà essere valutata l'adozione di cappotti verdi e/o sistemi schermanti innovativi e, per interventi di rifacimento delle coperture, l'utilizzo di materiali e finiture superficiali con un alto coefficiente di riflettanza solare e/o tecnologie di climatizzazione passiva (quali per esempio i tetti verdi).

Negli edifici di nuova costruzione, il miglioramento del microclima potrà essere ottenuto anche attraverso uno o più dei seguenti interventi riguardanti le aree esterne:

- ombreggiamento con elementi vegetali;
- sistemi di pavimentazione ad elementi drenanti e con vegetazione alloggiata all'interno;

- utilizzo per la pavimentazione esterna di spazi pubblici o pertinenziali di materiali di tipo "freddo" (a.e. pietra chiara, legno, prato armato).

Negli interventi edilizi potranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per limitare l'uso della climatizzazione estiva. In caso di ricorso a sistemi di raffrescamento o condizionamento estivo, le apparecchiature esterne degli impianti non dovranno recare disturbo dal punto di vista acustico e termico e non dovranno preferibilmente essere visibili dal fronte stradale o affacciate su luogo pubblico.

Negli interventi di nuova costruzione si potrà valutare altresì l'utilizzo di materiali con un contenuto riciclato pari ad almeno il 10% del valore totale dei materiali utilizzati nel progetto, in conformità con lo standard internazionale UNI EN ISO 14021.

Negli interventi di nuova costruzione e in tutti i casi in cui si modifichi l'ingombro fisico dei fabbricati è sempre obbligatoria la distanza minima assoluta di almeno m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Ferma restando la distanza minima assoluta di 10 metri (mutuata dal D.M. 1444/1968, da applicarsi conformemente ad eventuali sopraggiunte disposizioni normative sovra ordinate, derogatorie o sostitutive), in tutti i casi di nuova costruzione e in tutti i casi in cui si modifichi l'ingombro fisico dei fabbricati, gli interventi dovranno preferibilmente essere progettati in modo tale da garantire condizioni di soleggiamento adeguate dei fabbricati preesistenti e degli edifici compresi nei nuovi interventi, nonché per i nuovi edifici nei confronti degli esistenti.

I fabbricati prospicienti spazi pubblici dovranno preferibilmente garantire il soleggiamento qualora ciò non contrasti con il corretto inserimento dell'edificio con il costruito e con gli spazi pubblici circostanti.

In sede di predisposizione di Piano attuativo sarà necessario predisporre uno studio di impatto viabilistico del nuovo insediamento, con particolare attenzione al sistema di ingresso e uscita dall'ambito e alla domanda di sosta.

In fase attuativa e in relazione alle attività che saranno effettivamente insediate, sarà necessario predisporre uno specifico studio sulla componente rumore riferito agli impatti sulla RSA di futura realizzazione.

Ai fine della tutela della risorsa idrica sotterranea sarà necessario porre idonee misure di salvaguardia, anche in fase di cantierizzazione, secondo le norme geologiche del PGT per la classe di fattibilità dell'ambito (Classe I).

Gli spazi pubblici dovranno essere dotati di arredi per la sosta e la fruizione (panchine e tavoli, cestini, fontanelle, reggibici, ecc.), anche in considerazione della funzione (RSA) che potrà insediarsi nel TRA.

Si dovrà prevedere la piantumazione delle aree scoperte con essenze arboree, in ragione di 1 albero ogni 100 mq di superficie scoperta e lungo i tracciati ciclopedonali. È preferibile l'impianto di specie caduche tali da permettere l'irraggiamento in inverno e l'ombreggiamento in estate.

Inoltre si indica, in coerenza con i principi dell'invarianza idraulica, di:

- adottare provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: perseguire, cioè l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto di quanto indicato dal "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" e del Regolamento Regionale 7/2017;

- perseguire la separazione e la gestione locale delle acque meteoriche non esposte ad emissioni e scarichi inquinanti al fine di poterle smaltire senza necessità di trattamento nei ricettori, nel suolo o negli strati superficiali del sottosuolo attraverso interventi di drenaggio urbano sostenibile con cui si intende un sistema di gestione delle acque meteoriche urbane, costituito da un insieme di strategie, tecnologie e buone pratiche volte a ridurre i fenomeni di allagamento urbano, a contenere gli apporti di acque meteoriche ai corpi idrici ricettori mediante il controllo "alla sorgente" delle acque meteoriche, e a ridurre il degrado qualitativo delle acque.

Infine anche in considerazione della particolare funzione prevista nel TRA sarà necessario effettuare l'analisi della sismicità di 2° livello ai sensi della DGR IX/2616.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR 2 PRODUTTIVO VIA GENOVA – VIA BIELLA

St totale:
14.000 mq

Funzioni insediabili:
- produttive nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR

St = 14.000 mq
IT = 0,8 mq/mq
SL max = 11.200 mq
Altezza degli edifici = 12,00 m
IC (i. copertura) = 50 %
IPT (i. permeabilità) = 15%
Distanze minima dal confine di proprietà = 5,00 m o 1/2 altezza edificio



Fonte: Google Earth ®

Previsioni del Documento di Piano

Previsioni di Piano (estratto Tavola DdP A.3.3)



Ambiti di trasformazione del DdP

- TRn Ambiti o aree di trasformazione a vocazione residenziale
- TRn Ambiti o aree di trasformazione a vocazione produttiva
- TRn Ambiti o aree di trasformazione a vocazione a servizi
- TRn Dotazione a servizi da reperire negli ambiti di trasformazione (per attrezzature di servizio o a verde)

Ambito di rigenerazione pubblica

- Ar n Ambiti di rigenerazione pubblica

Sistema insediativo consolidato

- Edifici di valore testimoniale
- Principali comparti soggetti ad attuazione coordinata (da attuare o in corso di attuazione)
- Dotazione di servizi da reperire negli ambiti ad attuazione coordinata del PdR
- Ambiti da valorizzare per la fruizione mista - veicolare / ciclopedonale
- Principali direttrici di fruizione urbana da potenziare
- Epicentri del sistema produttivo locale
- Nucleo di Antica Formazione
- Tessuti edificati riconvertibili ad altra funzione
- Ambiti prevalentemente residenziali
- Ambiti per attività economiche
- Servizi pubblici
- Aree a verde pubblico
- ISS Mendel e Fondazione Ferrazzi e Cova
- Riepito cimiteriale

Principali elementi del sistema paesistico ambientale

- Ambiti a rischio conurbazione e saldatura dell'edificato
- Diretrici esterne della continuità ambientale
- Parchi locali di interesse sovracomunale (PLIS) all'interno del territorio comunale

- Varchi da salvaguardare (PTCP)
- Comparti di insediamento delle strutture agrarie esistenti
- Comparti residenziali in area agricola
- Comparto delle strutture agrarie della Fondazione Ferrazzi e Cova
- Aree boschive (PIF)
- Aree di frangia urbana con funzione di filtro dell'edificato
- Aree agricole di salvaguardia dei varchi della REP
- Aree urbane di valore ambientale
- Altre aree agricole
- Ambito rurale per attività didattiche della scuola della Fondazione Ferrazzi e Cova
- Intervento di mitigazione arborea dei parcheggi o degli insediamenti ad attuazione coordinata

Elementi portanti del sistema della mobilità

- Stato di fatto**
 - Assi principali della viabilità di attraversamento esistenti
 - Diretrice ciclopedonale di interesse sovracomunale
 - percorso ciclopedonale esistente
 - percorso per la fruibilità del verde
- Progetto**
 - Variante SS 33 Rho - Gallarate AdPO Malpensa
 - Completamento direttrice viaria di via Speroni - D'Azeglio/Canova
 - Elementi di progetto della viabilità comunale
 - percorso ciclopedonale di progetto
 - fascia di rispetto stradale

Obiettivi da perseguire

La variante di PGT **recepisce i contenuti del PGT vigente, riconfermando l'ambito TR2**: le finalità da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono l'ampliamento della zona artigianale a nord del territorio comunale.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle produttive nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR.

L'ambito può essere attuato anche per sub-ambiti, fatta salva la predisposizione di un masterplan unitario, redatto dal proponente parziale, da cui risulti dimostrata la salvaguardia delle possibilità edificatorie e dei diritti di proprietà degli altri cointeressati.

Descrizione dell'ambito e pianificazione vigente

L'ambito, già previsto dal PGT vigente, è posto nella zona nord del territorio comunale, limitrofa al confine comunale con Dairago e limitrofo a insediamenti prevalentemente produttivi.

Nell'area, agricola, non sono presenti elementi boschivi e alberature. Lungo via Biella è presente una riva boschiva esterna all'Ambito di Trasformazione.



Estratto Tavola DP A17 – "Sintesi delle previsioni di Piano" del PGT vigente

Tavole di analisi dei caratteri paesistici e ambientali

Carta condivisa del paesaggio (estratto Tavola DdP A 3.1)





Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi (estratto Tavola DdP A 3.4)



CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA



N.B.: sul territorio comunale non sono individuati luoghi classificabili come a "sensibilità paesistica molto bassa" ai sensi della DGR 8/11/2002 - n.7/11045

Rete ecologica e Rete verde comunale (estratto Tavola DdP A 3.2)



ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE

- Gaglio secondario (art. 44 PTCP)
- Dorsale verde nord (art. 48 PTCP)
- Corridoi ecologici secondari PTCP (art. 45 PTCP)
- Varco perimetrato n. 3 (art. 46 PTCP)
- Varco non perimetrato (art. 46 PTCP)
- Barriere ed interferenze lineari (art. 47 PTCP)
- Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (PLIS) limitrofi al territorio comunale

ELEMENTI COMPLEMENTARI DELLA RETE VERDE COMUNALE

- percorso ciclopedonale esistente
- percorso ciclopedonale di progetto
- percorso per la fruibilità del verde
- Ambiti da valorizzare per la fruizione mista - veicolare / ciclopedonale
- Principali direttrici di fruizione urbana da potenziare
- Direttrice ciclopedonale di interesse sovracomunale
- aree a verde urbano
- Nucleo di Antica Formazione
- aree della Fondazione scuola di agricoltura Ferrazzi e Cova
- Aree boscate (PIF)
- Bosco urbano "della memoria" (progetto)
- Aree agricole

Tavola della fattibilità geologica - Carta di sintesi dello Studio della componente Geologica idrogeologica e Sismica del PGT vigente fattibilità

L'area è classificata in classe I di fattibilità geologica, come l'intero territorio comunale, ed è interessata in parte dall'area ad elevata vulnerabilità degli acquiferi sfruttati ad uso idropotabile e dall'area di rispetto delle captazioni destinate al consumo umano.

Carta di fattibilità (estratto Tavola 4.0)



Scenari di Pericolosità Sismica Locale

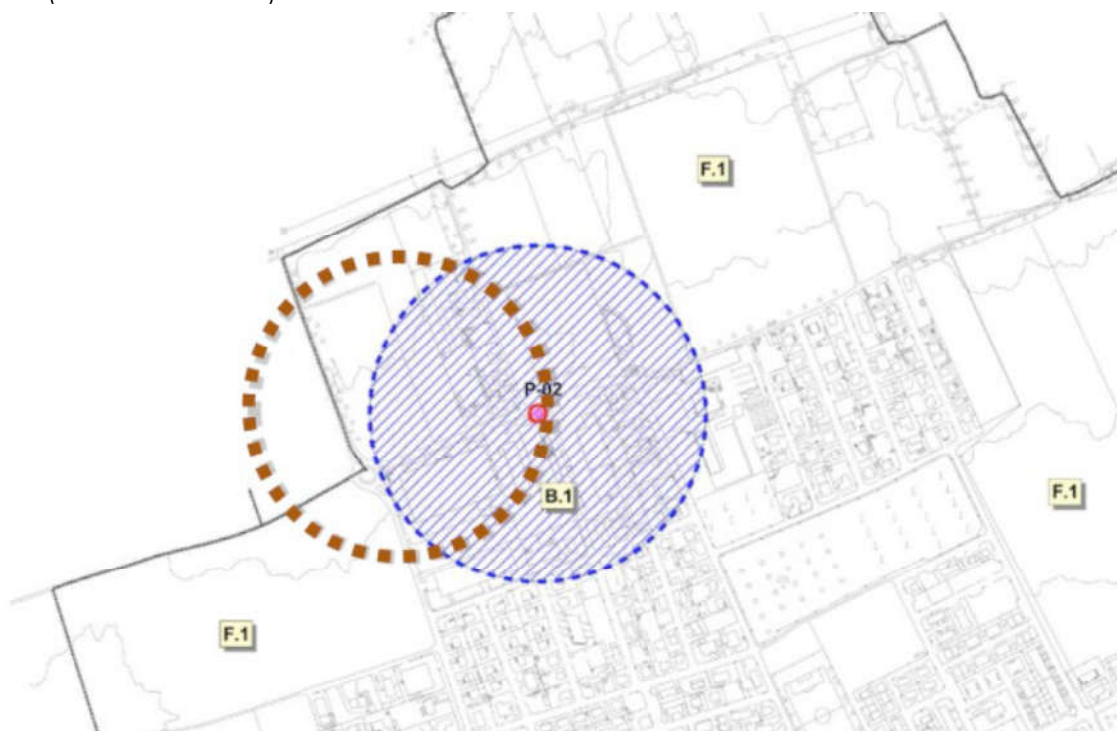
Z4a Zone di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi soggette ad amplificazioni litologiche e geometriche

I valori soglia del Fattore di amplificazione (Fa) indicati dalla scheda regionale nel comune di Villa Cortese per suoli di tipo B sono di 1.4 e di 1.7, rispettivamente per edifici con periodo inferiore a 0.5s (bassi e rigidi) e superiore a 0.5s (edifici alti ed elastici).
L'applicazione di un'analisi sismica di 2° Livello su basi generali ha dato come risultato che i valori di Fa calcolati sono più bassi di quelli forniti dalla Regione Lombardia, per tutti gli edifici, con periodo inferiore o superiore a 0.5s. Pertanto, la normativa è da ritenersi sufficiente a tenere in considerazione anche i possibili effetti di amplificazione litologica del sito e quindi risulta applicabile lo spettro previsto dalla normativa vigente.
Tuttavia, da un punto di vista cautelativo, in caso di progettazione ed esecuzione di edifici strategici e rilevanti, nonché ristrutturazione di edifici strategici e rilevanti già esistenti (elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03), dovrà essere realizzata un'analisi sismica di 2° Livello dedicata e, nel caso il valore di Fa risultasse superiore al valore soglia corrispondente, si dovrà procedere con l'approfondimento di 3° Livello; oppure, utilizzare lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore.

CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

CLASSE 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni

Carta di sintesi (estratto Tavola 3.0)



B: Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico

F: Altre aree da evidenziare: aree a debole o assente vulnerabilità geologica

B.1: Aree ad elevata vulnerabilità degli acquiferi sfruttati ad uso idropotabile

F.1: Aree da debolmente acclivi a pianeggianti con fenomeni geologici ed idrogeologici non rilevanti.

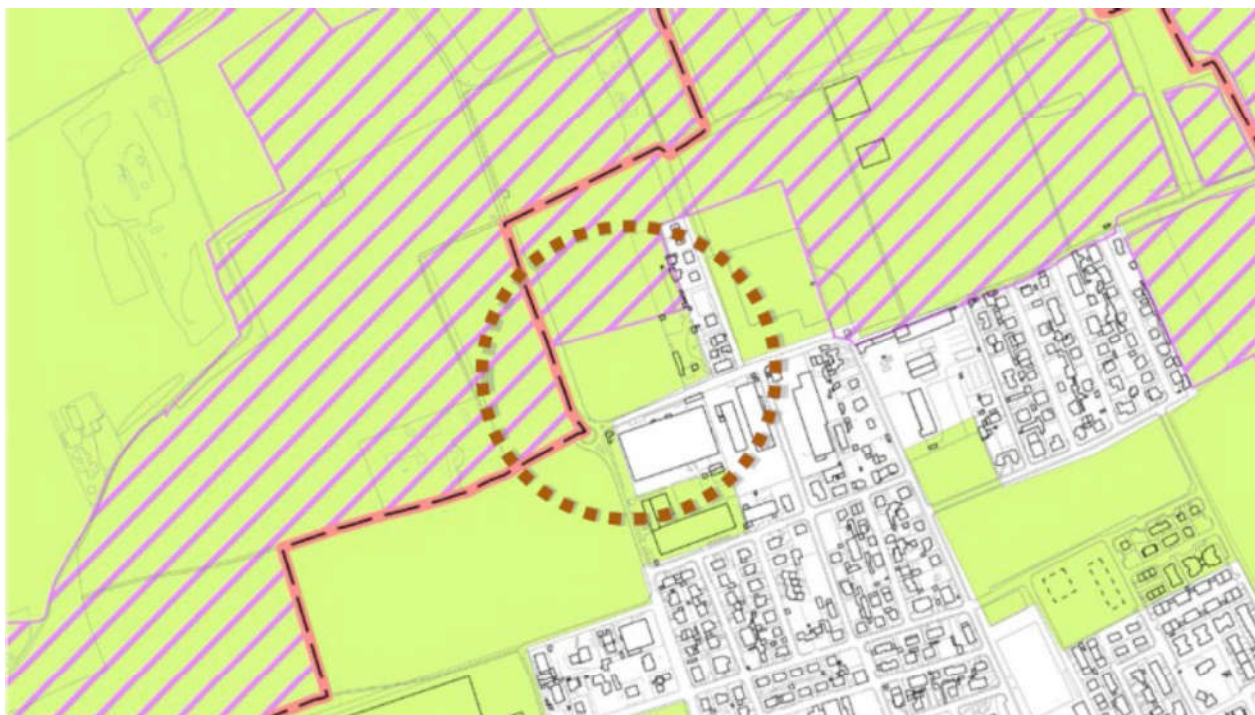
B.1.1: Area di tutela assoluta delle captazioni destinate al consumo umano

B.1.2: Area di rispetto delle captazioni destinate al consumo umano

Confine Comunale

Tavole delle pressioni e attenzioni ambientali

Sistema rurale - valore naturalistico dei suoli (Banca Dati Regionale - ERSAF) - ambiti agricoli di interesse strategico (c. 4 art. 5 l.r. 12/05) (estratto Tavola DdP A 2.6). **L'ambito non ricade negli ambiti agricoli di interesse strategico.**



VALORE NATURALISTICO DEI SUOLI

Moderato/Basso

Basso/Moderato

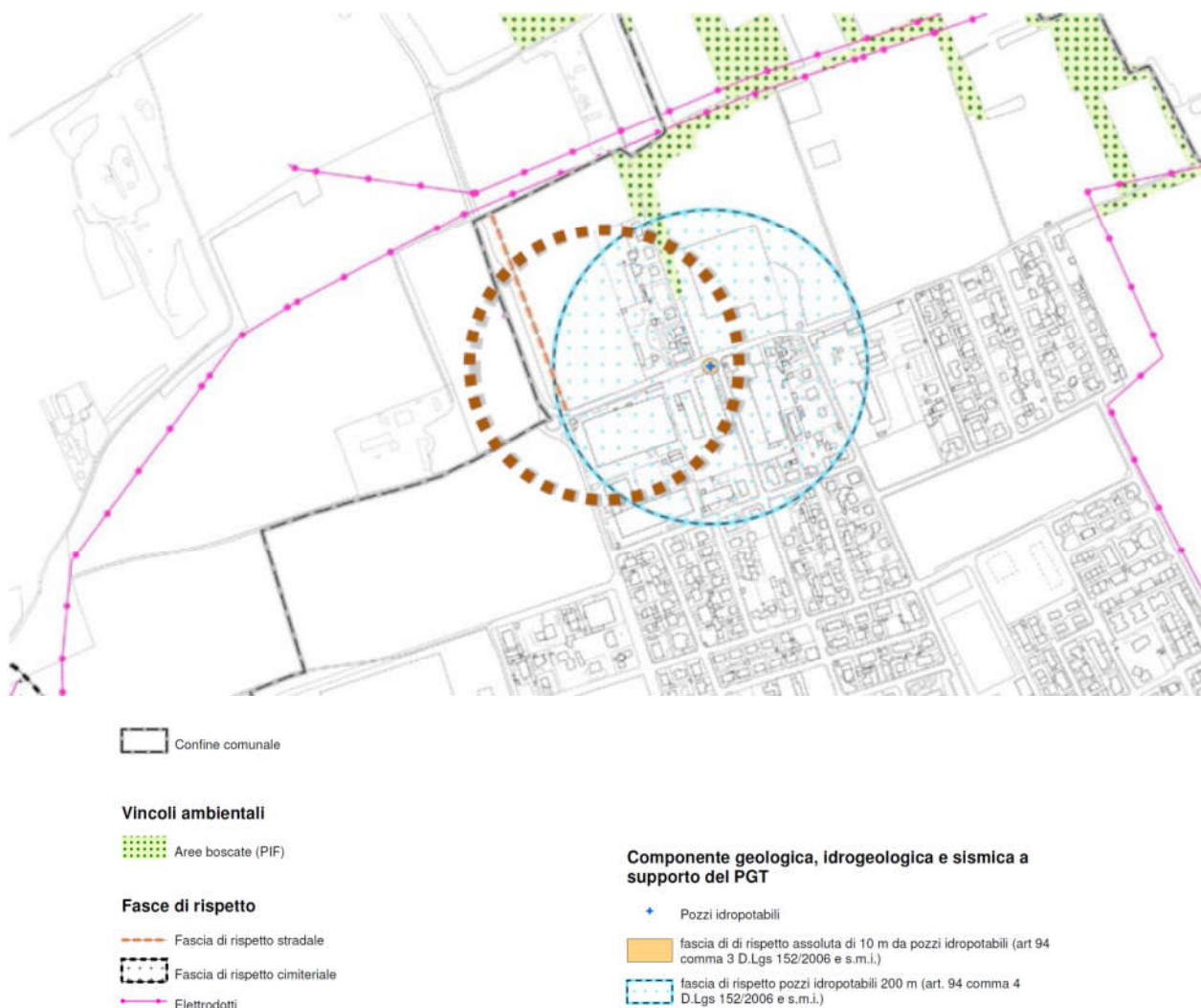
Basso

Ambiti agricoli di interesse strategico (comma 4 art. 15 l.r. 12/05)

Confine comunale

Elementi idrici

Vincoli (estratto Tavola DdP A 2.4)



L'attuazione deve tenere in considerazione le limitazioni alla trasformazione indotte dalla presenza della fascia di rispetto dei pozzi di captazione idropotabile.

Sintesi degli elementi presenti nell'ambito

Elementi antropici	posizione rispetto all'ambito		Elementi naturali	posizione rispetto all'ambito	
	interno	contesto		interno	contesto
Aziende a RIR/area da bonificare	-	-	Fattibilità geologica	I	I
Tracciati elettrodotto	-	◆	Vincolo idrogeologico	-	-
Presenza fasce di rispetto ferrovia/strade primarie/cimitero/pozzi/depuratore	◆	◆	Elementi della rete ecologica/verde	◆	◆
Impianti tecnologici (depurazione, trattamento rifiuti, ecc.)	-	-	Sensibilità paesistica	Bassa	Bassa / Media / Elevata
Elementi storico architettonici, archeologici	-	-	Valore naturale dei suoli	Moderato-Basso	Moderato-Basso / Ambiti agr.

					i.s.
Elementi di criticità			Elementi di opportunità		
- area agricola nello stato di fatto - area ancora non attuata, rispetto alla configurazione e alle previsioni del PGT vigente - in parte interessata dall'area ad elevata vulnerabilità degli acquiferi sfruttati ad uso idropotabile e dall'area di rispetto delle captazioni destinate al consumo umano			- valorizzazione del ruolo urbano di un ambito posto ai margini del tessuto consolidato - introduzione di elementi di qualità urbana - consolidamento del sistema produttivo - conservazione della riva boschiva presente lungo la via De Gasperi - rafforzamento del sistema dei servizi		

Previsioni del PGT - Documento di Piano

Lo schema di progetto indicato dalla tavola A.3.3 del DdP, pur se indicativo, indica alcuni elementi di impostazione utili al miglior inserimento dell'intervento nel contesto.

In particolare la necessità di realizzare una fascia alberata della profondità minima di 10 m verso il confine con le aree agricole, ed elementi vegetazionali di mitigazione visiva verso il confine con le aree residenziali presenti ad est.

La realizzazione di eventuali parcheggi lungo la via Genova dovrà essere integrata con un'opportuna sistemazione a verde.

La trasformazione dell'area deve comunque lasciare inalterata l'integrità vegetazionale della riva boschiva presente lungo la via De Gasperi. Anche a tal fine, gli accessi saranno ammessi unicamente da via Genova.

L'attuazione avviene tramite Piano Attuativo.

Coerenza tra Politiche di PGT e ambito

L'Ambito di Trasformazione TR2, a destinazione produttiva, si pone l'obiettivo di potenziare il sistema produttivo locale.

Criteri di attenzione, salvaguardia, valorizzazione e mitigazione ambientale

Gli interventi dovranno essere orientati alla riduzione al minimo delle emissioni, all'efficienza energetica, all'utilizzo di materiali sostenibili, al drenaggio urbano sostenibile, alla resilienza e adattamento al cambiamento climatico, all'arricchimento vegetazionale in ambito urbano (anche tramite la valorizzazione del verde esistente) anche al fine di aumentare i servizi eco sistemici complessivi. Tali obiettivi devono essere perseguiti sia negli interventi privati che nella progettazione di spazi e edifici pubblici, aree verdi e infrastrutture stradali, con riferimento ai temi della qualità del paesaggio urbano e, al contempo, dell'impatto dei cambiamenti climatici.

Si forniscono le seguenti indicazioni per la trasformazione dell'ambito.

Densificare i volumi in modo da lasciare la maggiore quantità di suolo permeabile (e/o semipermeabile) permettendo l'infiltrazione delle acque, l'evapotraspirazione del suolo, anche ai fini del miglioramento del confort urbano microclimatico. Ai fini del rispetto dell'obiettivo di riduzione del consumo di suolo e aumento della permeabilità dei suoli, le aree verdi da realizzarsi, in forma compatta e continua, verso via De Gasperi, non potranno avere superficie inferiore a quella indicata nel PGT e dovranno integrarsi con il sistema delle aree verdi esistenti al contorno (lato nord e ovest).

Negli interventi edilizi è da preferire l'utilizzo di materiali e finiture superficiali con un coefficiente di riflettività tale da garantire un adeguato controllo dei guadagni termici delle strutture opache orizzontali e contribuire alla riduzione dell'effetto isola di calore. Potrà essere valutata l'adozione di cappotti verdi e/o sistemi schermanti innovativi e, per interventi di rifacimento delle coperture, l'utilizzo di materiali e finiture superficiali con un alto coefficiente di riflettanza solare e/o tecnologie di climatizzazione passiva (quali per esempio i tetti verdi).

Negli edifici di nuova costruzione il miglioramento del microclima potrà essere ottenuto anche attraverso uno o più dei seguenti interventi riguardanti le aree esterne:

- ombreggiamento con elementi vegetali;
- sistemi di pavimentazione ad elementi drenanti e con vegetazione alloggiata all'interno;
- utilizzo per la pavimentazione esterna di spazi pubblici o pertinenziali di materiali di tipo "freddo" (a.e. pietra chiara, legno, prato armato).

Negli interventi edilizi potranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per limitare l'uso della climatizzazione estiva. In caso di ricorso a sistemi di raffrescamento o condizionamento estivo, le apparecchiature esterne degli impianti non dovranno recare disturbo dal punto di vista acustico e termico e non dovranno preferibilmente essere visibili dal fronte stradale o affacciate su luogo pubblico.

Negli interventi di nuova costruzione si potrà valutare altresì l'utilizzo di materiali con un contenuto riciclato

pari ad almeno il 10% del valore totale dei materiali utilizzati nel progetto, in conformità con lo standard internazionale UNI EN ISO 14021.

Negli interventi di nuova costruzione è sempre obbligatoria la distanza minima assoluta di almeno m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Ferma restando la distanza minima assoluta di 10 metri (mutuata dal D.M. 1444/1968, da applicarsi conformemente ad eventuali sopraggiunte disposizioni normative sovra ordinate, derogatorie o sostitutive), in tutti i casi di nuova costruzione e in tutti i casi in cui si modifichi l'ingombro fisico dei fabbricati, gli interventi dovranno preferibilmente essere progettati in modo tale da garantire condizioni di soleggiamento adeguate dei fabbricati preesistenti e degli edifici compresi nei nuovi interventi, nonché per i nuovi edifici nei confronti degli esistenti.

I fabbricati prospicienti spazi pubblici dovranno preferibilmente garantire il soleggiamento qualora ciò non contrasti con il corretto inserimento dell'edificio con il costruito e con gli spazi pubblici circostanti.

In sede di predisposizione di Piano attuativo sarà necessario predisporre uno studio di impatto viabilistico del nuovo insediamento, con particolare attenzione al sistema di ingresso e uscita dall'ambito e alla domanda di sosta.

In fase attuativa e in relazione alle attività che saranno effettivamente insediate, sarà necessario predisporre uno specifico studio sulla componente rumore riferito ai futuri possibili impatti delle funzioni produttive verso il contesto, in particolare verso gli insediamenti posti a est.

Ai fini della tutela della risorsa idrica sotterranea sarà necessario porre idonee misure di salvaguardia, anche in fase di cantierizzazione, secondo le norme geologiche del PGT per la classe di fattibilità dell'ambito (Classe I).

Si dovrà prevedere la piantumazione delle aree scoperte con essenze arboree, in ragione di 1 albero ogni 100 mq di superficie scoperta e lungo i tracciati ciclopedonali. È preferibile l'impianto di specie caduche tali da permettere l'irraggiamento in inverno e l'ombreggiamento in estate.

Inoltre si indica, in coerenza con i principi dell'invarianza idraulica e in considerazione della presenza della fascia di rispetto del pozzo pubblico, di:

- adottare provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire la tutela che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: perseguire, cioè l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto di quanto indicato dal "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai

sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" e del Regolamento Regionale 7/2017;

- perseguire la separazione e la gestione locale delle acque meteoriche non esposte ad emissioni e scarichi inquinanti al fine di poterle smaltire senza necessità di trattamento nei ricettori, nel suolo o negli strati superficiali del sottosuolo attraverso interventi di drenaggio urbano sostenibile con cui si intende un sistema di gestione delle acque meteoriche urbane, costituito da un insieme di strategie, tecnologie e buone pratiche volte a ridurre i fenomeni di allagamento urbano, a contenere gli apporti di acque meteoriche ai corpi idrici ricettori mediante il controllo "alla sorgente" delle acque meteoriche, e a ridurre il degrado qualitativo delle acque.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR 3 RESIDENZIALE VIA CIRCONVALLAZIONE – VIA B. LUINI

St totale:
8.075 mq

Funzioni insediabili:

- residenza nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR

St = 8.075 mq

TR3.a = 5.250 mq

TR3.b = 1.750 mq

sedime viario = 1.270 mq (esterno all'Ambito)

Il totale della superficie di intervento è 8.270 mq, di cui 7.000 mq interni all'ambito.

Al sedime della viabilità di ingresso, da realizzarsi contestualmente all'edificazione dell'ambito, è attribuito un indice edificatorio da traslare nell'area edificabile di identica proprietà.

SL TR3.a = 1.290 mq (ex 3.780 mc)

SL TR3.b = 420 mq SL (ex 1.260 mc)

SL sedime viario = 305 mq (ex 914 mc)

SL totale = 2.015 mq

Altezza degli edifici = 12,00 m

IC (i. copertura) = 40 %

IPT (i. permeabilità) = 20 %

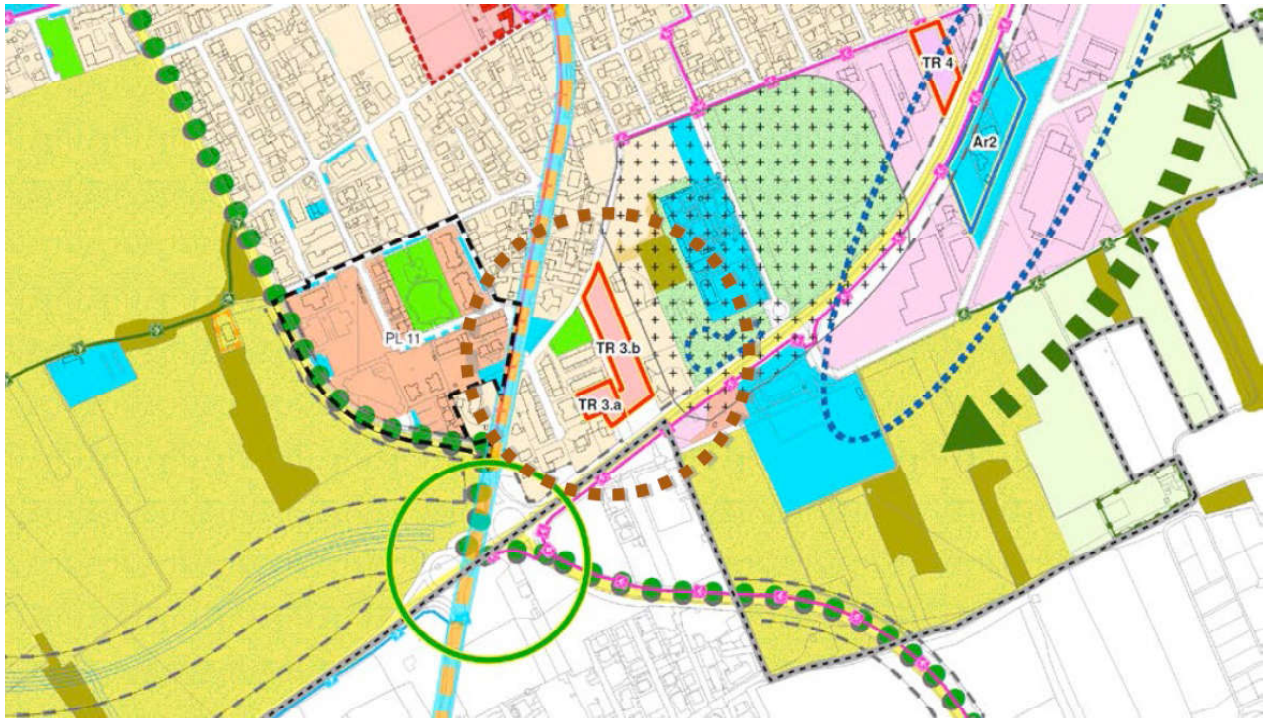
Distanze minima dal confine di proprietà = 5,00 ml o 1/2 altezza edificio



Fonte: Google Earth ®

Previsioni del Documento di Piano

Previsioni di Piano (estratto Tavola DdP A.3.3)



Ambiti di trasformazione del DdP

- TRn Ambiti o aree di trasformazione a vocazione residenziale
- TRn Ambiti o aree di trasformazione a vocazione produttiva
- TRn Ambiti o aree di trasformazione a vocazione a servizi
- TRn Dotazione a servizi da reperire negli ambiti di trasformazione (per attrezzature di servizio o a verde)

Ambito di rigenerazione pubblica

- Ar n Ambiti di rigenerazione pubblica

Sistema insediativo consolidato

- Edificio di valore testimoniale
- PL n Principali comparti soggetti ad attuazione coordinata (da attuare o in corso di attuazione)
- PL n Dotazione di servizi da reperire negli ambiti ad attuazione coordinata del PdR
- PL n Ambiti da valorizzare per la fruizione mista - veicolare / ciclopedonale
- PL n Principali direttrici di fruizione urbana da potenziare
- PL n Epicentri del sistema produttivo locale
- PL n Nucleo di Antica Formazione
- PL n Tessuti edificati riconvertibili ad altra funzione
- PL n Ambiti prevalentemente residenziali
- PL n Ambiti per attività economiche
- PL n Servizi pubblici
- PL n Aree a verde pubblico
- PL n ISS Mendel e Fondazione Ferrazzi e Cova
- PL n Riepito cimiteriale

Principali elementi del sistema paesistico ambientale

- PL n Ambiti a rischio conurbazione e saldatura dell'edificato
- PL n Diretrici esterne della continuità ambientale
- PL n Parchi locali di interesse sovracomunale (PLIS) all'interno del territorio comunale

- PL n Varchi da salvaguardare (PTCP)
- PL n Comparti di insediamento delle strutture agrarie esistenti
- PL n Comparti residenziali in area agricola
- PL n Comparto delle strutture agrarie della Fondazione Ferrazzi e Cova
- PL n Aree boschive (PIF)
- PL n Aree di frangia urbana con funzione di filtro dell'edificato
- PL n Aree agricole di salvaguardia dei varchi della REP
- PL n Aree urbane di valore ambientale
- PL n Altre aree agricole
- PL n Ambito rurale per attività didattiche della scuola della Fondazione Ferrazzi e Cova
- PL n Intervento di mitigazione arborea dei parcheggi o degli insediamenti ad attuazione coordinata

Elementi portanti del sistema della mobilità

- Stato di fatto
- PL n Assi principali della viabilità di attraversamento esistenti
- PL n Diretrici ciclopedonali di interesse sovracomunale
- PL n percorso ciclopedonale esistente
- PL n percorso per la fruibilità del verde
- Progetto
- PL n Variante SS 33 Rho - Gallarate AdPO Malpensa
- PL n Completamento direttrice viaria di via Speroni - D'Azeglio/Canova
- PL n Elementi di progetto della viabilità comunale
- PL n percorso ciclopedonale di progetto
- PL n fascia di rispetto stradale

Obiettivi da perseguire

La variante di PGT recepisce i contenuti del PGT vigente, riconfermando l'ambito TR3.

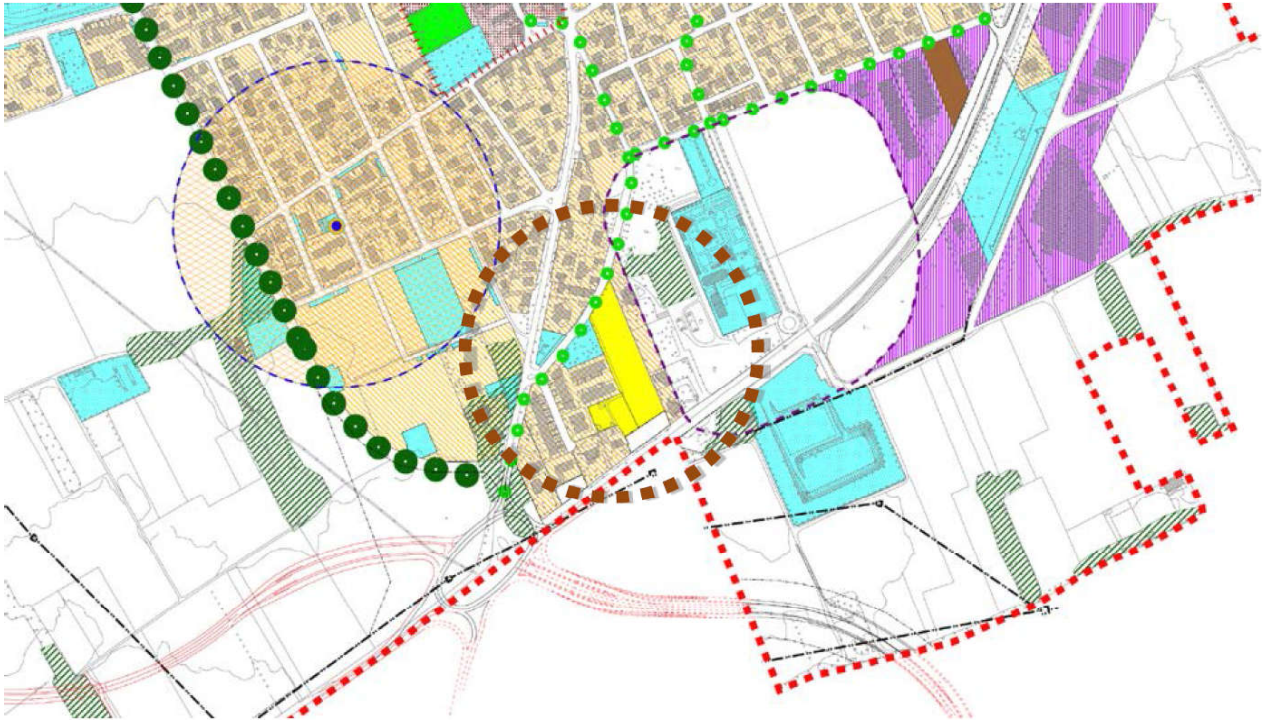
L'obiettivo dell'ambito TR3 è limitato al completamento del tessuto residenziale esistente.

L'attuazione avviene tramite Piano Attuativo.

L'ambito può essere attuato anche per sub-ambiti, fatta salva la predisposizione di un Masterplan unitario, redatto dal proponente parziale, da cui risulti dimostrata la salvaguardia delle possibilità edificatorie e dei diritti di proprietà degli altri cointeressati.

Descrizione dell'ambito e pianificazione vigente

L'ambito, posto a sud del territorio comunale tra la via Luini e la SP12, era già previsto dal PGT vigente. Nell'area, agricola, non sono presenti elementi boschivi e alberature.



Estratto Tavola DP A17 – “Sintesi delle previsioni di Piano” del PGT vigente

Tavole di analisi dei caratteri paesistici e ambientali

Carta condivisa del paesaggio (estratto Tavola DdP A 3.1)





Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi (estratto Tavola DdP A 3.4)

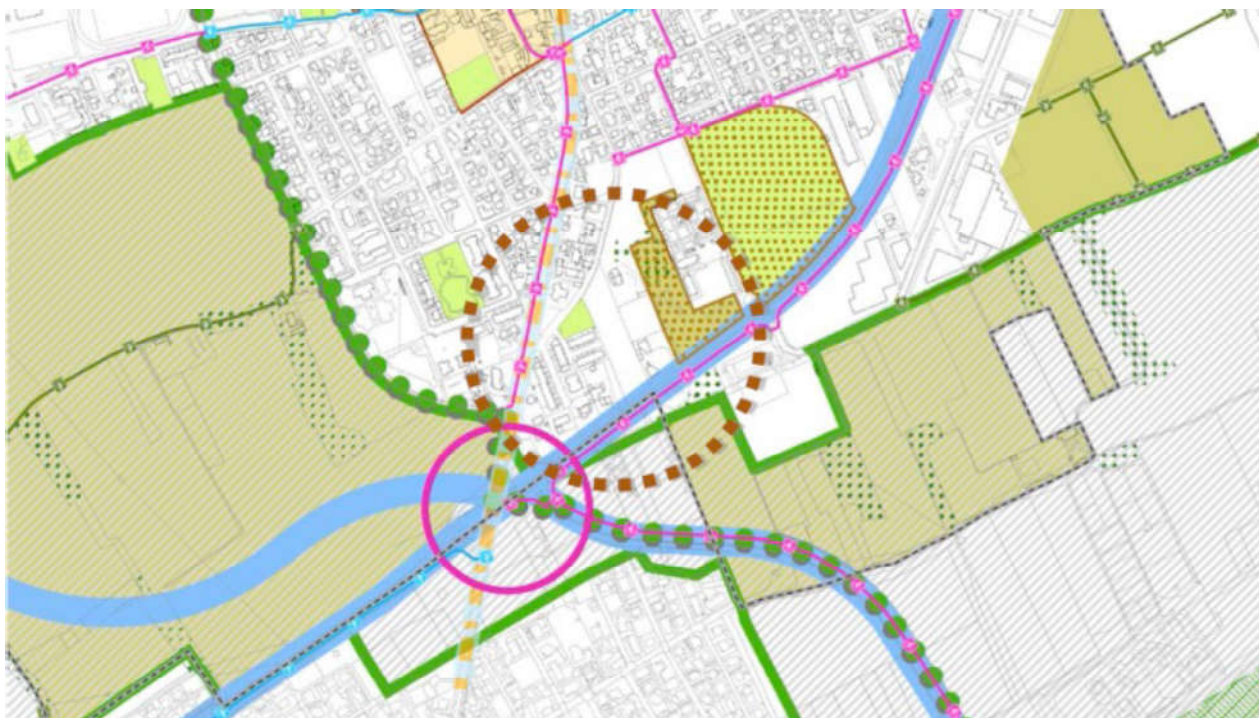


CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA



N.B.: sul territorio comunale non sono individuati luoghi classificabili come a "sensibilità paesistica molto bassa" ai sensi della DGR 8/11/2002 - n.7/11045

Rete ecologica e Rete verde comunale (estratto Tavola DdP A 3.2)



ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE

- Gaglio secondario (art. 44 PTCP)
- Dorsale verde nord (art. 48 PTCP)
- corridoi ecologici secondari PTCP (art. 45 PTCP)
- Varco perimetrato n. 3 (art. 46 PTCP)
- Varco non perimetrato (art. 46 PTCP)
- Barriere ed interferenze lineari (art. 47 PTCP)
- Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (PLIS) limitrofi al territorio comunale

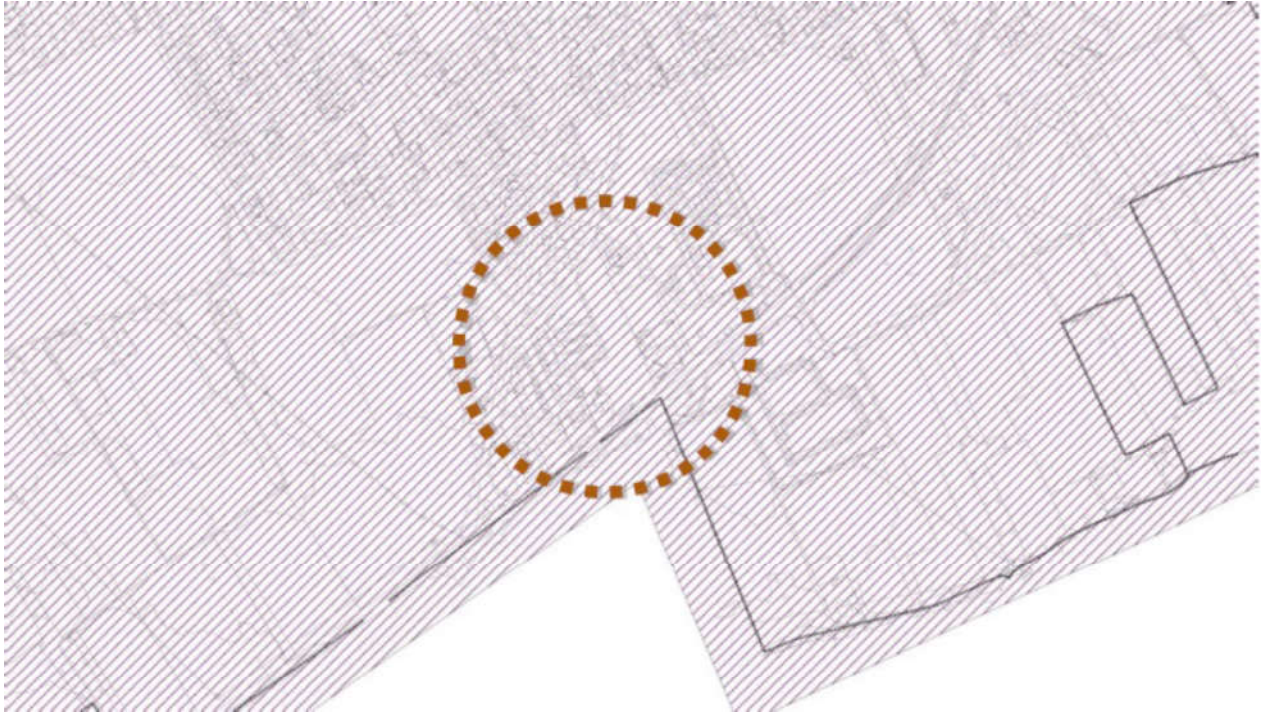
ELEMENTI COMPLEMENTARI DELLA RETE VERDE COMUNALE

- percorso ciclopeditonale esistente
- percorso ciclopeditonale di progetto
- percorso per la fruibilità del verde
- Ambiti da valorizzare per la fruizione mista - veicolare / ciclopeditonale
- Principali direttrici di fruizione urbana da potenziare
- Diretrice ciclopeditonale di interesse sovracomunale
- aree a verde urbano
- Nucleo di Antica Formazione
- aree della Fondazione scuola di agricoltura Ferrazzi e Cova
- Aree boscate (PIF)
- Bosco urbano "della memoria" (progetto)
- Aree agricole

Tavola della fattibilità geologica - Carta di sintesi dello Studio della componente Geologica idrogeologica e Sismica del PGT vigente fattibilità

L'area è classificata in classe I di fattibilità geologica, come l'intero territorio comunale.

Carta di fattibilità (estratto Tavola 4.0)



Scenari di Pericolosità Sismica Locale



Zone di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi soggette ad amplificazioni litologiche e geometriche

I valori soglia del Fattore di amplificazione (Fa) indicati dalla scheda regionale nel comune di Villa Cortese per suoli di tipo B sono di 1.4 e di 1.7, rispettivamente per edifici con periodo inferiore a 0.5s (bassi e rigidi) e superiore a 0.5s (edifici alti ed elastici).

L'applicazione di un'analisi sismica di 2° Livello su basi generali ha dato come risultato che i valori di Fa calcolati sono più bassi di quelli forniti dalla Regione Lombardia, per tutti gli edifici, con periodo inferiore o superiore a 0.5s. Pertanto, la normativa è da ritenersi sufficiente a tenere in considerazione anche i possibili effetti di amplificazione litologica del sito e quindi risulta applicabile lo spettro previsto dalla normativa vigente.

Tuttavia, da un punto di vista cautelativo, in caso di progettazione ed esecuzione di edifici strategici e rilevanti, nonché ristrutturazione di edifici strategici e rilevanti già esistenti (elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03), dovrà essere realizzata un'analisi sismica di 2° Livello dedicata e, nel caso il valore di Fa risultasse superiore al valore soglia corrispondente, si dovrà procedere con l'approfondimento di 3° Livello; oppure, utilizzare lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore.

CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA



CLASSE 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni

Carta di sintesi (estratto Tavola 3.0)



B: Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico

F: Altre aree da evidenziare: aree a debole o assente vulnerabilità geologica

B.1: Aree ad elevata vulnerabilità degli acquiferi sfruttati ad uso idropotabile

F.1: Aree da debolmente acclivi a pianeggianti con fenomeni geologici ed idrogeologici non rilevanti.

B.1.1: Area di tutela assoluta delle captazioni destinate al consumo umano

B.1.2: Area di rispetto delle captazioni destinate al consumo umano

Confine Comunale

Tavole delle pressioni e attenzioni ambientali

Sistema rurale - valore naturalistico dei suoli (Banca Dati Regionale - ERSAP) - ambiti agricoli di interesse strategico (c. 4 art. 5 l.r. 12/05) (estratto Tavola DaP A 2.6). **L'ambito non ricade negli ambiti agricoli di interesse strategico.**



VALORE NATURALISTICO DEI SUOLI

Moderato/Basso

Basso/Moderato

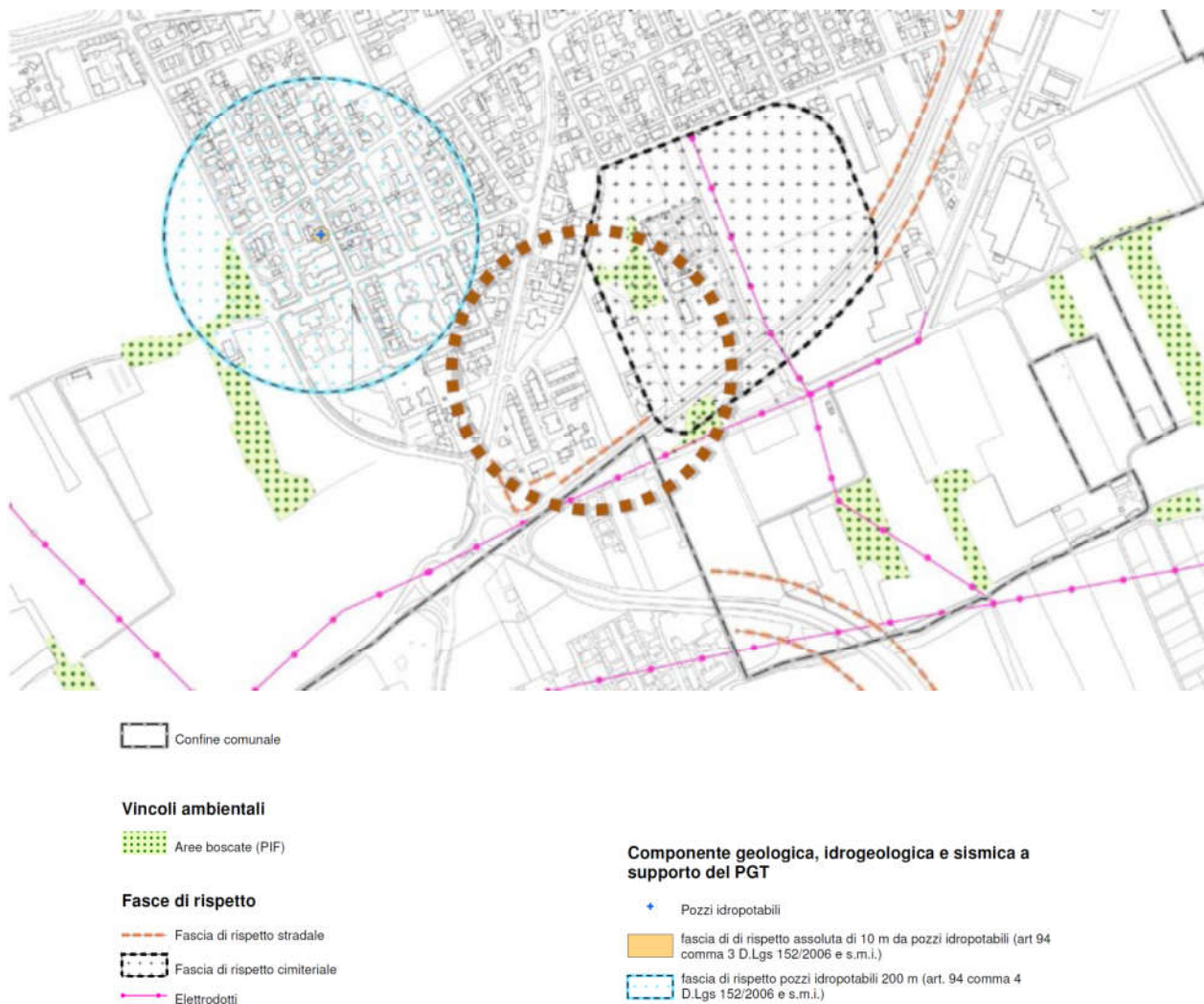
Basso

Ambiti agricoli di interesse strategico (comma 4 art. 15 l.r. 12/05)

Confine comunale

Elementi idrici

Vincoli (estratto Tavola DdP A 2.4)



Non sono presenti limitazioni alla trasformazione derivanti dalla pianificazione sovraordinata o da vincoli di legge.

Sintesi degli elementi presenti nell'ambito

Elementi antropici	posizione rispetto all'ambito		Elementi naturali	posizione rispetto all'ambito	
	interno	contesto		interno	contesto
Aziende a RIR/area da bonificare	-	-	Fattibilità geologica	I	I
Tracciati elettrodotto	-	◆	Vincolo idrogeologico	-	-
Presenza fasce di rispetto ferrovia/strade primarie/cimitero/pozzi/depuratore	◆	◆	Elementi della rete ecologica/verde	◆	◆
Impianti tecnologici (depurazione, trattamento rifiuti, ecc.)	-	-	Sensibilità paesistica	Bassa	Bassa / Media / Elevata
Elementi storico architettonici, archeologici	-	-	Valore naturale dei suoli	Moderato-Basso	Moderato-Basso

Elementi di criticità	Elementi di opportunità
- area agricola nello stato di fatto, interclusa nel tessuto urbanizzato - area ancora non attuata, rispetto alla configurazione e alle previsioni del PGT vigente - ambito intercluso - impatti sulla porzione sud dell'ambito derivanti dalla vicinanza alla SP12	- valorizzazione del ruolo urbano di un ambito posto ai margini del tessuto consolidato - introduzione di elementi di qualità urbana - rafforzamento del sistema dei servizi - buona accessibilità

Previsioni del PGT - Documento di Piano

L'ambito può essere attuato anche per sub-ambiti, fatta salva la predisposizione di un masterplan unitario, redatto dal proponente parziale, da cui risulti dimostrata la salvaguardia delle possibilità edificatorie e dei diritti di proprietà degli altri cointeressati.

Al fine di agevolare anche le possibilità di ingresso alle porzioni meridionali dell'ambito (sub-ambito TR3.b) sono individuati due sub ambiti e il sedime della viabilità di servizio (esterno all'Ambito) con le seguenti superfici:

- TR3.a = 5.250 mq
- TR3.b = 1.750 mq
- sedime viario = 1.270 mq

Il totale della superficie di intervento è pertanto pari a 8.270 mq, di cui 7.000 mq interni all'ambito AT3.

Al sedime della viabilità di ingresso, da realizzarsi contestualmente all'edificazione dell'ambito, è attribuito un indice edificatorio da traslare nell'area edificabile di identica proprietà.

Laddove l'attuazione del sub ambito AT3.b dovesse essere disgiunta e anticipata rispetto all'attuazione del sub ambito AT3.a, in caso di mancato accordo attuativo tra le parti, il Comune potrà intervenire per la realizzazione della strada, con acquisizione forzata del sedime e facoltà di procedere allo scomputo del contributo sul costo di costruzione di cui all'art.44 della l.r. 12/05 nei confronti del sub-ambito AT3.b.

La successiva e separata attuazione dell'AT.3.a dovrà obbligatoriamente contemplare:

- l'acquisizione dal Comune della capacità edificatoria risultante dal sedime viario di identica proprietà dell'AT3.a;
- la copertura della quota di spese sostenute (in rapporto alla capacità edificatoria attribuita) per la realizzazione della strada.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle della residenza nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PdR.

L'entità delle aree per servizi da cedere al Comune è quella indicata dalle norme del PdS in caso di intervento tramite pianificazione attuativa. È facoltà dell'amministrazione comunale chiederne la monetizzazione.

Coerenza tra Politiche di PGT e ambito

Consolidamento offerta edilizia residenziale di qualità

Criteri di attenzione, salvaguardia, valorizzazione e mitigazione ambientale

Gli interventi dovranno essere orientati alla riduzione al minimo delle emissioni, all'efficienza energetica (raggiungendo almeno la classe energetica B), all'utilizzo di materiali sostenibili, al drenaggio urbano sostenibile, alla resilienza e adattamento al cambiamento climatico, all'arricchimento vegetazionale in ambito urbano (anche tramite la valorizzazione del verde esistente) anche al fine di aumentare i servizi eco sistemici complessivi. Tali obiettivi devono essere perseguiti sia negli interventi privati che nella progettazione di spazi e edifici pubblici, aree verdi e infrastrutture stradali, con riferimento ai temi della qualità del paesaggio urbano e, al contempo, dell'impatto dei cambiamenti climatici.

Si forniscono le seguenti indicazioni per la trasformazione dell'ambito.

Densificare i volumi in modo da lasciare la maggiore quantità di suolo permeabile (e/o semipermeabile) permettendo l'infiltrazione delle acque, l'evapotraspirazione del suolo, anche ai fini del miglioramento del confort urbano microclimatico. Ai fini del rispetto dell'obiettivo di riduzione del consumo di suolo e aumento della permeabilità dei suoli, le aree verdi da realizzarsi, in forma compatta e continua, verso la SP12, dovranno configurarsi come vere e proprie barriere ai rumori e alle emissioni.

Negli interventi edilizi è da preferire l'utilizzo di materiali e finiture superficiali con un coefficiente di riflettività

tale da garantire un adeguato controllo dei guadagni termici delle strutture opache orizzontali e contribuire alla riduzione dell'effetto isola di calore. Potrà essere valutata l'adozione di cappotti verdi e/o sistemi schermanti innovativi e, per interventi di rifacimento delle coperture, l'utilizzo di materiali e finiture superficiali con un alto coefficiente di riflettanza solare e/o tecnologie di climatizzazione passiva (quali per esempio i tetti verdi).

Negli edifici di nuova costruzione, il miglioramento del microclima potrà essere ottenuto anche attraverso uno o più dei seguenti interventi riguardanti le aree esterne:

- ombreggiamento con elementi vegetali;
- sistemi di pavimentazione ad elementi drenanti e con vegetazione alloggiata all'interno;
- utilizzo per la pavimentazione esterna di spazi pubblici o pertinenziali di materiali di tipo "freddo" (a.e. pietra chiara, legno, prato armato).

Negli interventi edilizi potranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per limitare l'uso della climatizzazione estiva. In caso di ricorso a sistemi di raffrescamento o condizionamento estivo, le apparecchiature esterne degli impianti non dovranno recare disturbo dal punto di vista acustico e termico e non dovranno preferibilmente essere visibili dal fronte stradale o affacciate su luogo pubblico.

Negli interventi di nuova costruzione si potrà valutare altresì l'utilizzo di materiali con un contenuto riciclato pari ad almeno il 10% del valore totale dei materiali utilizzati nel progetto, in conformità con lo standard internazionale UNI EN ISO 14021.

Negli interventi di nuova costruzione e in tutti i casi in cui si modifichi l'ingombro fisico dei fabbricati è sempre obbligatoria la distanza minima assoluta di almeno m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Ferma restando la distanza minima assoluta di 10 metri (mutuata dal D.M. 1444/1968, da applicarsi conformemente ad eventuali sopraggiunte disposizioni normative sovra ordinate, derogatorie o sostitutive), in tutti i casi di nuova costruzione e in tutti i casi in cui si modifichi l'ingombro fisico dei fabbricati, gli interventi dovranno preferibilmente essere progettati in modo tale da garantire condizioni di soleggiamento adeguate dei fabbricati preesistenti e degli edifici compresi nei nuovi interventi, nonché per i nuovi edifici nei confronti degli esistenti.

I fabbricati prospicienti spazi pubblici dovranno preferibilmente garantire il soleggiamento qualora ciò non contrasti con il corretto inserimento dell'edificio con il costruito e con gli spazi pubblici circostanti.

In sede di predispensione di Piano attuativo sarà necessario predisporre uno studio di impatto viabilistico del nuovo insediamento, con particolare attenzione al sistema di ingresso e uscita dall'ambito e alla domanda di sosta.

In fase attuativa e in relazione alle attività che saranno effettivamente insediate, sarà necessario predisporre uno specifico studio sulla componente rumore riferito agli impatti sulla RSA di futura realizzazione.

Ai fini della tutela della risorsa idrica sotterranea sarà necessario porre idonee misure di salvaguardia, anche in fase di cantierizzazione, secondo le norme geologiche del PGT per la classe di fattibilità dell'ambito (Classe I).

Gli spazi pubblici dovranno essere dotati di arredi per la sosta e la fruizione.

Si dovrà prevedere la piantumazione delle aree scoperte con essenze arboree, in ragione di 1 albero ogni 100 mq di superficie scoperta e lungo i tracciati ciclopedonali. È preferibile l'impianto di specie caduche tali da permettere l'irraggiamento in inverno e l'ombreggiamento in estate.

Inoltre si indica, in coerenza con i principi dell'invarianza idraulica, di:

- adottare provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: perseguire, cioè l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto di quanto indicato dal "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai

sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" e del Regolamento Regionale 7/2017;

- perseguire la separazione e la gestione locale delle acque meteoriche non esposte ad emissioni e scarichi inquinanti al fine di poterle smaltire senza necessità di trattamento nei ricettori, nel suolo o negli strati superficiali del sottosuolo attraverso interventi di drenaggio urbano sostenibile con cui si intende un sistema di gestione delle acque meteoriche urbane, costituito da un insieme di strategie, tecnologie e buone pratiche volte a ridurre i fenomeni di allagamento urbano, a contenere gli apporti di acque meteoriche ai corpi idrici ricettori mediante il controllo "alla sorgente" delle acque meteoriche, e a ridurre il degrado qualitativo delle acque.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR 4 PRODUTTIVO DI VIA CIRCONVALLAZIONE – VIA SAN FERMO

St totale:
3.000 mq

Funzioni insediabili:
- produttive nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR

St = 3.000 mq
IT = 1 mq/mq
SL max = 3.000 mq
Altezza degli edifici = 12,00 m
IC (i. copertura) = 50 %
IPT (i. permeabilità) = 15%
Distanze minima dal confine di proprietà = 5,00 ml o 1/2 altezza edificio



Fonte: Google Earth ®

Previsioni del Documento di Piano

Previsioni di Piano (estratto Tavola DdP A.3.3)



Ambiti di trasformazione del DdP

- TRn Ambiti o aree di trasformazione a vocazione residenziale
- TRn Ambiti o aree di trasformazione a vocazione produttiva
- TRn Ambiti o aree di trasformazione a vocazione a servizi
- TRn Dotazione a servizi da reperire negli ambiti di trasformazione (per attrezzature di servizio o a verde)

Ambito di rigenerazione pubblica

- Ar n Ambiti di rigenerazione pubblica

Sistema insediativo consolidato

- ★ Edificio di valore testimoniale
- PL n, TR n Principali comparti soggetti ad attuazione coordinata (da attuare o in corso di attuazione)
- PL n, TR n Dotazione di servizi da reperire negli ambiti ad attuazione coordinata del PdR
- TR n Ambiti da valorizzare per la fruizione mista - veicolare / ciclopedonale
- TR n Principali direttrici di fruizione urbana da potenziare
- TR n Epicentri del sistema produttivo locale
- TR n Nucleo di Antica Formazione
- TR n Tessuti edificati riconvertibili ad altra funzione
- TR n Ambiti prevalentemente residenziali
- TR n Ambiti per attività economiche
- TR n Servizi pubblici
- TR n Aree a verde pubblico
- TR n ISS Mendel e Fondazione Ferrazzi e Cova
- TR n Rispetto cimiteriale

Principali elementi del sistema paesistico ambientale

- TR n Ambiti a rischio conurbazione e saldatura dell'edificato
- TR n Direttrici esterne della continuità ambientale
- TR n Parchi locali di interesse sovracomunale (PLIS) all'interno del territorio comunale

- TR n Varchi da salvaguardare (PTCP)
- TR n Comparti di insediamento delle strutture agrarie esistenti
- TR n Comparti residenziali in area agricola
- TR n Comparto delle strutture agrarie della Fondazione Ferrazzi e Cova
- TR n Aree boschive (PIF)
- TR n Aree di frangia urbana con funzione di filtro dell'edificato
- TR n Aree agricole di salvaguardia dei varchi della REP
- TR n Aree urbane di valore ambientale
- TR n Altre aree agricole
- TR n Ambito rurale per attività didattiche della scuola della Fondazione Ferrazzi e Cova
- TR n Intervento di mitigazione arborea dei parcheggi o degli insediamenti ad attuazione coordinata

Elementi portanti del sistema della mobilità

- Stato di fatto**
 - TR n Assi principali della viabilità di attraversamento esistenti
 - Diretrice ciclopedonale di interesse sovracomunale
 - percorso ciclopedonale esistente
 - percorso per la fruibilità del verde
- Progetto**
 - Variante SS 33 Rho - Gallarate AdPO Malpensa
 - Completamento direttrice viaria di via Speroni - D'Azeglio/Canova
 - Elementi di progetto della viabilità comunale
 - percorso ciclopedonale di progetto
 - fascia di rispetto stradale

Obiettivi da perseguire

Si persegue l'obiettivo generale di aumentare l'offerta di aree per l'insediamento di attività economiche, completando il tessuto urbano.

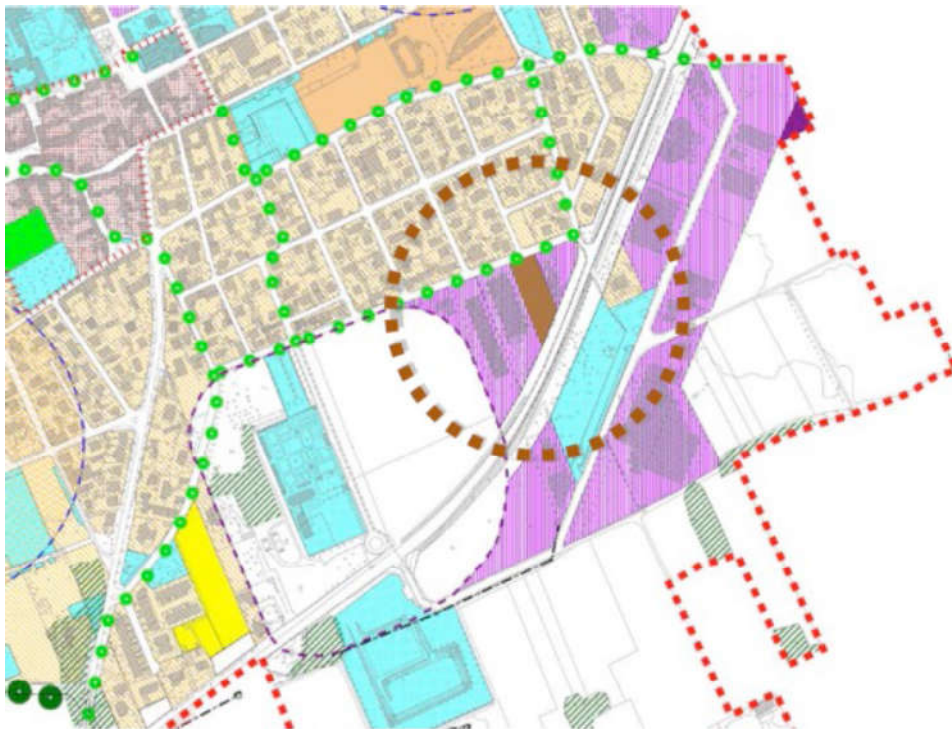
Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle produttive nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR.

L'edificazione sarà consentita solo previa approvazione del Piano Attuativo.

Descrizione dell'ambito e pianificazione vigente

L'ambito di trasformazione, già previsto dal PGT vigente, è localizzato nella porzione meridionale del Comune.

Nell'area, agricola, non sono presenti alberature.



Estratto Tavola DP A17 – “Sintesi delle previsioni di Piano” del PGT vigente

Tavole di analisi dei caratteri paesistici e ambientali

Carta condivisa del paesaggio (estratto Tavola DdP A 3.1)





Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi (estratto Tavola DdP A 3.4)

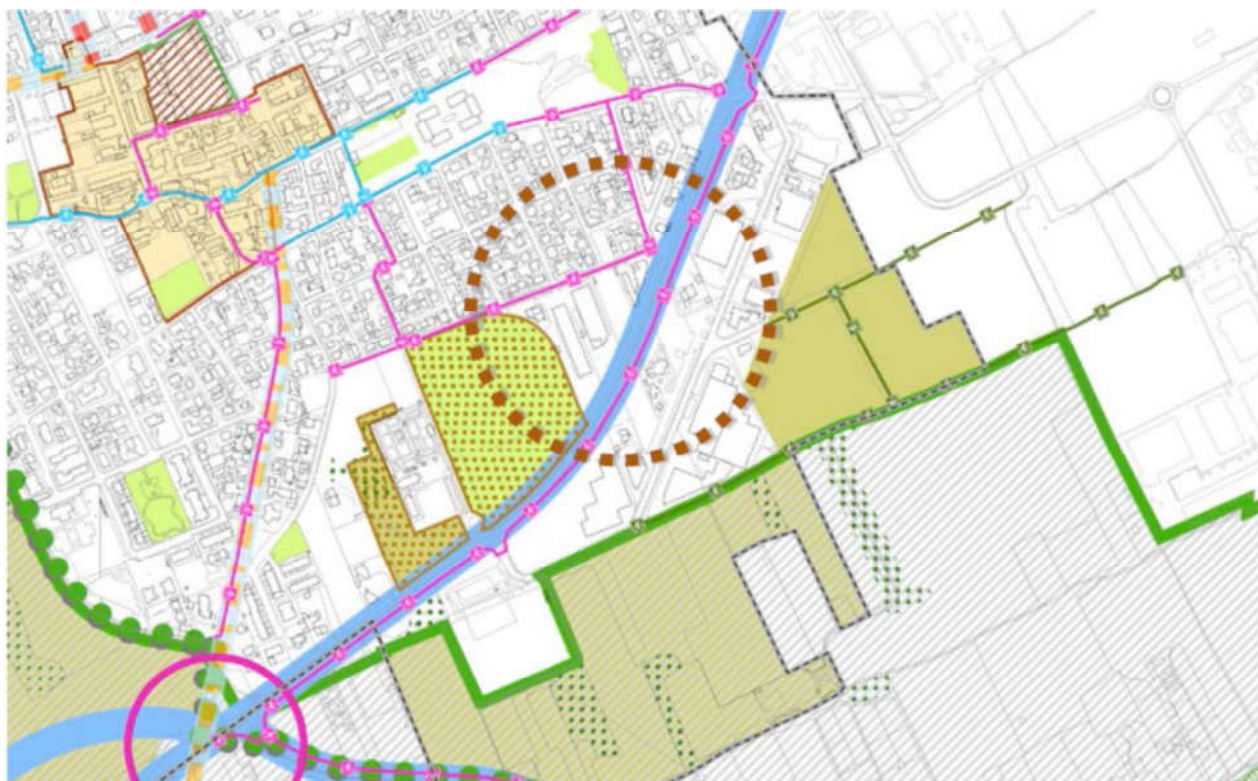


CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA



N.B.: sul territorio comunale non sono individuati luoghi classificabili come a "sensibilità paesistica molto bassa" ai sensi della DGR 8/11/2002 - n.7/11045

Rete ecologica e Rete verde comunale (estratto Tavola DdP A 3.2)



ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE

- Gaglio secondario (art. 44 PTCP)
- Dorsale verde nord (art. 48 PTCP)
- Corridoi ecologici secondari PTCP (art. 45 PTCP)
- Varco perimetrato n. 3 (art. 46 PTCP)
- Varco non perimetrato (art. 46 PTCP)
- Barriere ed interferenze lineari (art. 47 PTCP)
- Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (PLIS) limitrofi al territorio comunale

ELEMENTI COMPLEMENTARI DELLA RETE VERDE COMUNALE

- percorso ciclopeditonale esistente
- percorso ciclopeditonale di progetto
- percorso per la fruibilità del verde
- Ambiti da valorizzare per la fruizione mista - veicolare / ciclopeditonale
- Principali direttrici di fruizione urbana da potenziare
- Diretrice ciclopeditonale di interesse sovracomunale
- aree a verde urbano
- Nucleo di Antica Formazione
- aree della Fondazione scuola di agricoltura Ferrazzi e Cova
- Aree boscate (PIF)
- Bosco urbano "della memoria" (progetto)
- Aree agricole

Tavola della fattibilità geologica - Carta di sintesi dello Studio della componente Geologica idrogeologica e Sismica del PGT vigente fattibilità

L'area è classificata in classe I di fattibilità geologica, come l'intero territorio comunale.

Carta di fattibilità (estratto Tavola 4.0)



Scenari di Pericolosità Sismica Locale



Zone di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi soggette ad amplificazioni litologiche e geometriche

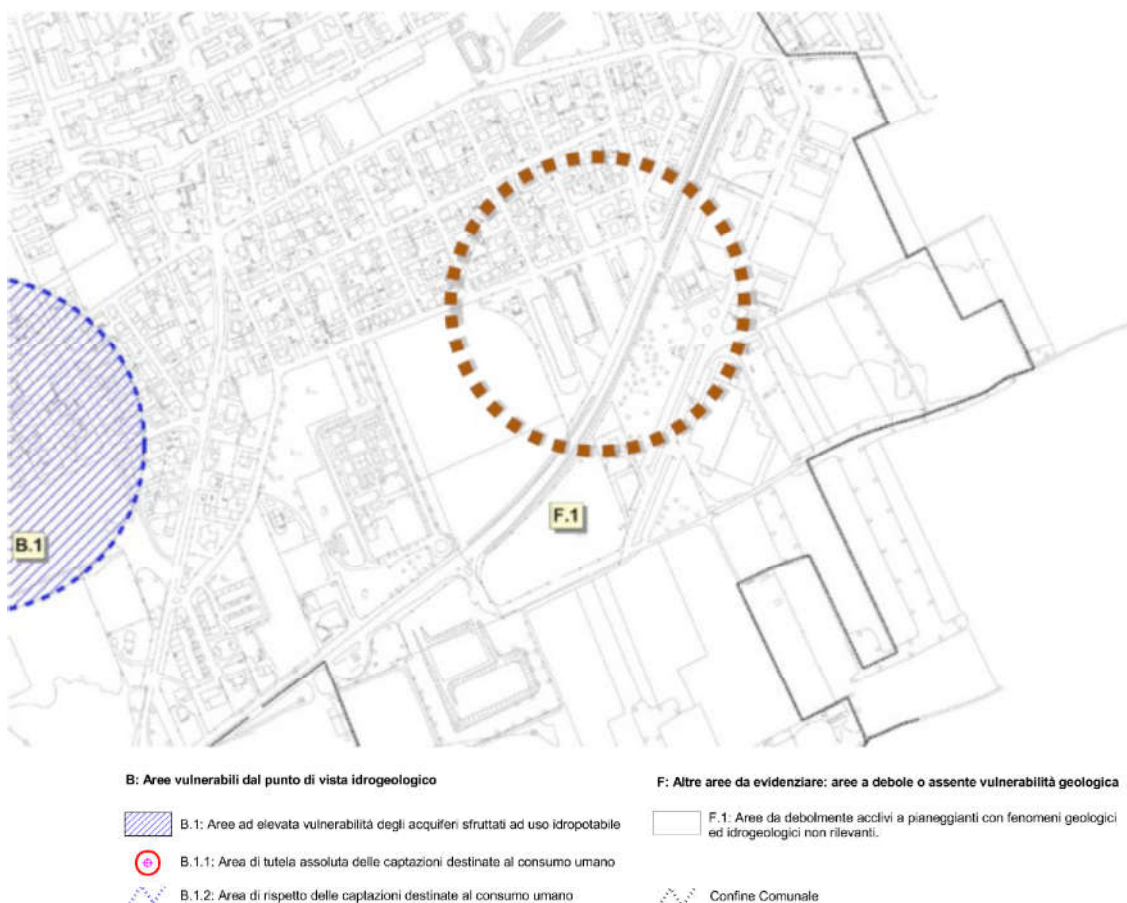
CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA



CLASSE 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni

I valori soglia del Fattore di amplificazione (Fa) indicati dalla scheda regionale nel comune di Villa Cortese per suoli di tipo B sono di 1.4 e di 1.7, rispettivamente per edifici con periodo inferiore a 0.5s (bassi e rigidi) e superiore a 0.5s (edifici alti ed elastici).
L'applicazione di un'analisi sismica di 2° Livello su basi generali ha dato come risultato che i valori di Fa calcolati sono più bassi di quelli forniti dalla Regione Lombardia, per tutti gli edifici, con periodo inferiore o superiore a 0.5s. Pertanto, la normativa è da ritenersi sufficiente a tenere in considerazione anche i possibili effetti di amplificazione litologica del sito e quindi risulta applicabile lo spettro previsto dalla normativa vigente.
Tuttavia, da un punto di vista cautelativo, in caso di progettazione ed esecuzione di edifici strategici e rilevanti, nonché ristrutturazione di edifici strategici e rilevanti già esistenti (elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03), dovrà essere realizzata un'analisi sismica di 2° Livello dedicata e, nel caso il valore di Fa risultasse superiore al valore soglia corrispondente, si dovrà procedere con l'approfondimento di 3° Livello; oppure, utilizzare lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore.

Carta di sintesi (estratto Tavola 3.0)

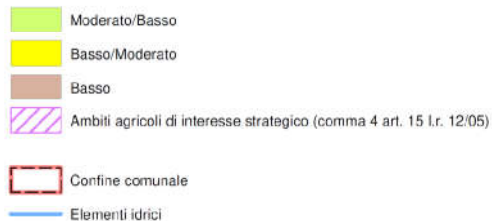


Tavole delle pressioni e attenzioni ambientali

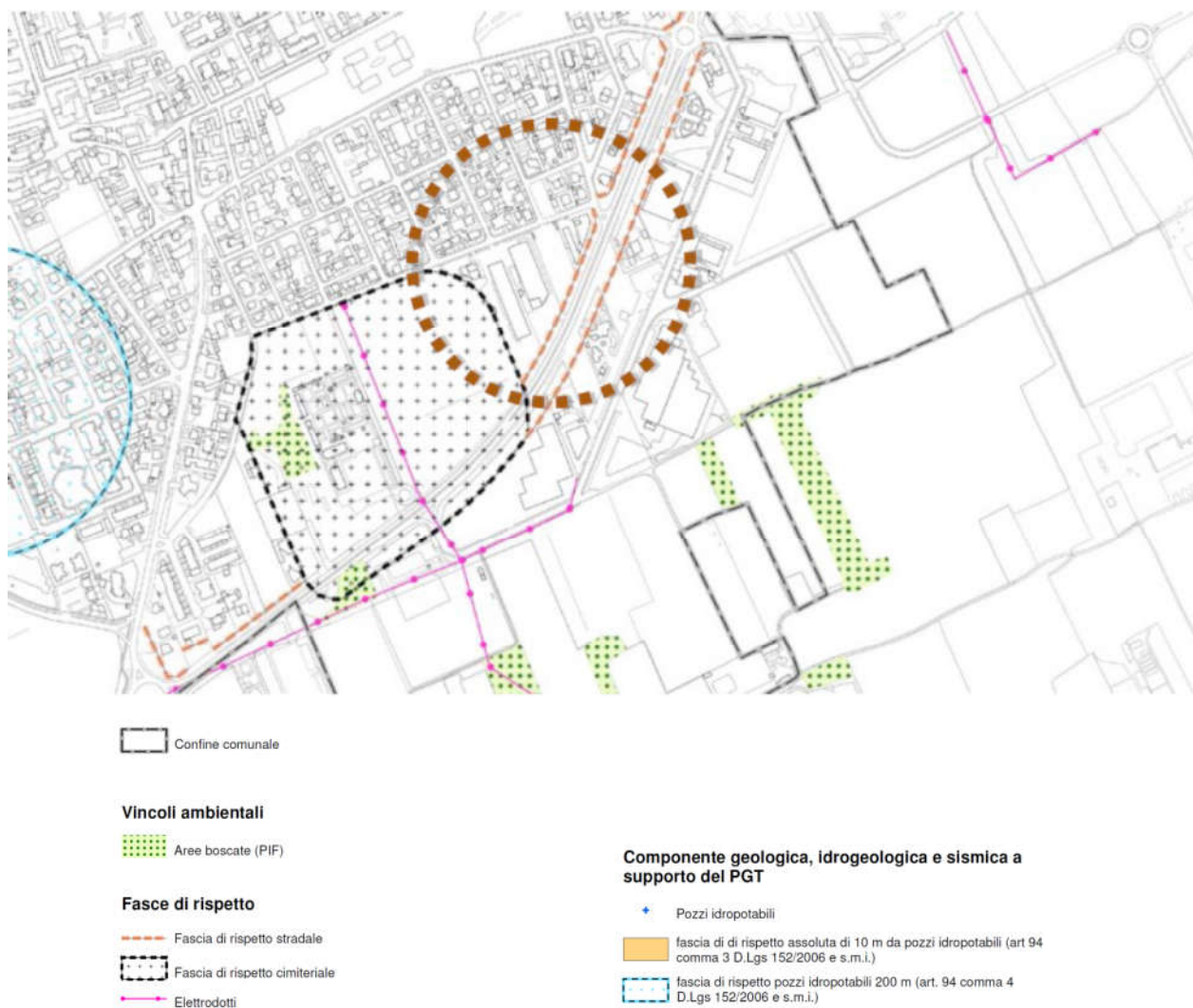
Sistema rurale - valore naturalistico dei suoli (Banca Dati Regionale - ERSAF) - ambiti agricoli di interesse strategico (c. 4 art. 5 l.r. 12/05) (estratto Tavola DdP A 2.6).



VALORE NATURALISTICO DEI SUOLI



Vincoli (estratto Tavola DdP A 2.4)



Non sono presenti limitazioni alla trasformazione derivanti dalla pianificazione sovraordinata o da vincoli di legge, fatta eccezione per la fascia di rispetto della SP12.

Sintesi degli elementi presenti nell'ambito

Elementi antropici	posizione rispetto all'ambito		Elementi naturali	posizione rispetto all'ambito	
	interno	contesto		interno	contesto
Aziende a RIR/area da bonificare	-	-	Fattibilità geologica	I	I
Tracciati elettrodotto	-	-	Vincolo idrogeologico	-	-

Presenza fasce di rispetto ferrovia/strade primarie/cimitero/pozzi/ depuratore	◆	◆	Elementi della rete ecologica/verde	◆	◆
Impianti tecnologici (depurazione, trattamento rifiuti, ecc.)	-	-	Sensibilità paesistica	Bassa	Bassa / Media / Elevata
Elementi storico architettonici, archeologici	-	-	Valore naturale dei suoli	Moderato- Basso	Moderato- Basso / Ambiti agr. i.s.

Elementi di criticità	Elementi di opportunità
- area agricola nello stato di fatto, interclusa nel tessuto urbanizzato - area ancora non attuata, rispetto alla configurazione e alle previsioni del PGT vigente - scarsa qualità urbana e ambientale, dovuta alla banalizzazione e alla mancanza di elementi di naturalità	- valorizzazione del ruolo urbano di un ambito posto ai margini del tessuto consolidato - introduzione di elementi di qualità urbana - implementazione sistema produttivo locale

Previsioni del PGT - Documento di Piano

L'edificazione sarà consentita solo previa approvazione del Piano Attuativo.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle produttive nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR.

Coerenza tra Politiche di PGT e ambito

Implementazione sistema produttivo locale

Criteri di attenzione, salvaguardia, valorizzazione e mitigazione ambientale

Gli interventi dovranno essere orientati alla riduzione al minimo delle emissioni, all'efficienza energetica, all'utilizzo di materiali sostenibili, al drenaggio urbano sostenibile, alla resilienza e adattamento al cambiamento climatico, all'arricchimento vegetazionale in ambito urbano (anche tramite la valorizzazione del verde esistente) anche al fine di aumentare i servizi eco sistemici complessivi. Tali obiettivi devono essere perseguiti sia negli interventi privati che nella progettazione di spazi e edifici pubblici, aree verdi e infrastrutture stradali, con riferimento ai temi della qualità del paesaggio urbano e, al contempo, dell'impatto dei cambiamenti climatici.

Si forniscono le seguenti indicazioni per la trasformazione dell'ambito.

Densificare i volumi in modo da lasciare la maggiore quantità di suolo permeabile (e/o semipermeabile) permettendo l'infiltrazione delle acque, l'evapotraspirazione del suolo, anche ai fini del miglioramento del confort urbano microclimatico. Ai fini del rispetto dell'obiettivo di riduzione del consumo di suolo e aumento della permeabilità dei suoli, le aree verdi da realizzarsi, in forma compatta e continua, non potranno avere superficie inferiore a quella indicata nel PGT e dovranno integrarsi con il sistema delle aree verdi esistenti anche se poste non in contiguità.

Negli interventi edilizi è da preferire l'utilizzo di materiali e finiture superficiali con un coefficiente di riflettività tale da garantire un adeguato controllo dei guadagni termici delle strutture opache orizzontali e contribuire alla riduzione dell'effetto isola di calore. Potrà essere valutata l'adozione di cappotti verdi e/o sistemi schermanti innovativi e, per interventi di rifacimento delle coperture, l'utilizzo di materiali e finiture superficiali con un alto coefficiente di riflettanza solare e/o tecnologie di climatizzazione passiva (quali per esempio i tetti verdi).

Negli edifici di nuova costruzione il miglioramento del microclima potrà essere ottenuto anche attraverso uno o più dei seguenti interventi riguardanti le aree esterne:

- ombreggiamento con elementi vegetali;
- sistemi di pavimentazione ad elementi drenanti e con vegetazione alloggiata all'interno;
- utilizzo per la pavimentazione esterna di spazi pubblici o pertinenziali di materiali di tipo "freddo" (a.e. pietra chiara, legno, prato armato).

Negli interventi edilizi potranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per limitare l'uso della climatizzazione estiva. In caso di ricorso a sistemi di raffrescamento o condizionamento estivo, le apparecchiature esterne degli impianti non dovranno recare disturbo dal punto di vista acustico e termico

e non dovranno preferibilmente essere visibili dal fronte stradale o affacciate su luogo pubblico.

Negli interventi di nuova costruzione si potrà valutare altresì l'utilizzo di materiali con un contenuto riciclato pari ad almeno il 10% del valore totale dei materiali utilizzati nel progetto, in conformità con lo standard internazionale UNI EN ISO 14021.

Negli interventi di nuova costruzione è sempre obbligatoria la distanza minima assoluta di almeno m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Ferma restando la distanza minima assoluta di 10 metri (mutuata dal D.M. 1444/1968, da applicarsi conformemente ad eventuali sopraggiunte disposizioni normative sovra ordinate, derogatorie o sostitutive), in tutti i casi di nuova costruzione e in tutti i casi in cui si modifichi l'ingombro fisico dei fabbricati, gli interventi dovranno preferibilmente essere progettati in modo tale da garantire condizioni di soleggiamento adeguate dei fabbricati preesistenti e degli edifici compresi nei nuovi interventi, nonché per i nuovi edifici nei confronti degli esistenti.

I fabbricati prospicienti spazi pubblici dovranno preferibilmente garantire il soleggiamento qualora ciò non contrasti con il corretto inserimento dell'edificio con il costruito e con gli spazi pubblici circostanti.

In sede di predisposizione di Piano attuativo sarà necessario predisporre uno studio di impatto viabilistico del nuovo insediamento, con particolare attenzione al sistema di ingresso e uscita dall'ambito e alla domanda di sosta.

In fase attuativa e in relazione alle attività che saranno effettivamente insediate, sarà necessario predisporre uno specifico studio sulla componente rumore riferito ai futuri possibili impatti delle funzioni produttive verso il contesto, in particolare verso gli insediamenti posti a est.

Ai fini della tutela della risorsa idrica sotterranea sarà necessario porre idonee misure di salvaguardia, anche in fase di cantierizzazione, secondo le norme geologiche del PGT per la classe di fattibilità dell'ambito (Classe I).

Si dovrà prevedere la piantumazione delle aree scoperte con essenze arboree, in ragione di 1 albero ogni 100 mq di superficie scoperta e lungo i tracciati ciclopedonali. È preferibile l'impianto di specie caduche tali da permettere l'irraggiamento in inverno e l'ombreggiamento in estate.

Inoltre si indica, in coerenza con i principi dell'invarianza idraulica e in considerazione della presenza della fascia di rispetto del pozzo pubblico, di:

- adottare provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire la tutela che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: perseguire, cioè l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto di quanto indicato dal "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai

sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" e del Regolamento Regionale 7/2017;

- perseguire la separazione e la gestione locale delle acque meteoriche non esposte ad emissioni e scarichi inquinanti al fine di poterle smaltire senza necessità di trattamento nei ricettori, nel suolo o negli strati superficiali del sottosuolo attraverso interventi di drenaggio urbano sostenibile con cui si intende un sistema di gestione delle acque meteoriche urbane, costituito da un insieme di strategie, tecnologie e buone pratiche volte a ridurre i fenomeni di allagamento urbano, a contenere gli apporti di acque meteoriche ai corpi idrici ricettori mediante il controllo "alla sorgente" delle acque meteoriche, e a ridurre il degrado qualitativo delle acque.

2. GLI AMBITI AD ATTUAZIONE COORDINATA DEL PIANO DELLE REGOLE

AMBITO PA1 RESIDENZIALE, DI VIA PADRE KOLBE VIA F.LLI DI DIO

<i>St totale:</i> 8.600 mq	<i>Funzioni insediabili:</i> residenza	IT = 0,3 mq/mq (SL) Altezza degli edifici = 12,00 m IC (i. copertura) = 35 % IPT (i. permeabilità) = 30% Distanze minima dal confine di proprietà = 5,00 m o 1/2 altezza edificio aree per servizi pubblici da reperire: cessioni su via F.lli di Dio oltre alla cessione delle aree dei parcheggi già realizzati in comodato d'uso lungo via De Gasperi e via Kolbe, opportunamente integrate, se necessario, da percorrenze pedonali o ciclopedonali
---------------------------------------	---	---



Fonte: Google Earth ®

Tavole del Documento di PIANO

Previsioni di Piano (estratto Tavola DdP A.3.3)



Ambiti di trasformazione del DdP

- TRn Ambiti o aree di trasformazione a vocazione residenziale
- TRp Ambiti o aree di trasformazione a vocazione produttiva
- TRs Ambiti o aree di trasformazione a vocazione a servizi
- TRo Dotazione a servizi da reperire negli ambiti di trasformazione (per attrezzature di servizio o a verde)

Ambito di rigenerazione pubblica

- Ar n Ambiti di rigenerazione pubblica

Sistema insediativo consolidato

- Edificio di valore testimoniale
- Pn, Trn, Trp, Trs, Trs Principali comparti soggetti ad attuazione coordinata (da attuare o in corso di attuazione)
- Pn, Trn, Trp, Trs, Trs Dotazione di servizi da reperire negli ambiti ad attuazione coordinata del PdR
- Pn, Trn, Trp, Trs, Trs Ambiti da valorizzare per la fruizione mista - veicolare / ciclopeditone
- Pn, Trn, Trp, Trs, Trs Principali direttrici di fruizione urbana da potenziare
- Pn, Trn, Trp, Trs, Trs Epicentri del sistema produttivo locale
- Pn, Trn, Trp, Trs, Trs Nucleo di Antica Formazione
- Pn, Trn, Trp, Trs, Trs Tessuti edificati riconvertibili ad altra funzione
- Pn, Trn, Trp, Trs, Trs Ambiti prevalentemente residenziali
- Pn, Trn, Trp, Trs, Trs Ambiti per attività economiche
- Pn, Trn, Trp, Trs, Trs Servizi pubblici
- Pn, Trn, Trp, Trs, Trs Aree a verde pubblico
- Pn, Trn, Trp, Trs, Trs ISS Mendel e Fondazione Ferrazzi e Cova
- Pn, Trn, Trp, Trs, Trs Rispetto cimiteriale

Principali elementi del sistema paesistico ambientale

- Pn, Trn, Trp, Trs, Trs Ambiti a rischio conurbazione e saldatura dell'edificato
- Pn, Trn, Trp, Trs, Trs Rettrici esterne della continuità ambientale
- Pn, Trn, Trp, Trs, Trs Parchi locali di interesse sovracomunale (PLIS) all'interno del territorio comunale

- Pn, Trn, Trp, Trs, Trs Varchi da salvaguardare (PTCP)
- Pn, Trn, Trp, Trs, Trs Comparti di insediamento delle strutture agrarie esistenti
- Pn, Trn, Trp, Trs, Trs Comparti residenziali in area agricola
- Pn, Trn, Trp, Trs, Trs Comparto delle strutture agrarie della Fondazione Ferrazzi e Cova
- Pn, Trn, Trp, Trs, Trs Aree boschive (PIF)
- Pn, Trn, Trp, Trs, Trs Aree di frangia urbana con funzione di filtro dell'edificato
- Pn, Trn, Trp, Trs, Trs Aree agricole di salvaguardia dei varchi della REP
- Pn, Trn, Trp, Trs, Trs Aree urbane di valore ambientale
- Pn, Trn, Trp, Trs, Trs Altre aree agricole
- Pn, Trn, Trp, Trs, Trs Ambito rurale per attività didattiche della scuola della Fondazione Ferrazzi e Cova
- Pn, Trn, Trp, Trs, Trs Intervento di mitigazione arborea dei parcheggi o degli insediamenti ad attuazione coordinata

Elementi portanti del sistema della mobilità

- Stato di fatto**
 - Pn, Trn, Trp, Trs, Trs Assi principali della viabilità di attraversamento esistenti
 - Pn, Trn, Trp, Trs, Trs Direttrice ciclopeditone di interesse sovracomunale
 - Pn, Trn, Trp, Trs, Trs percorso ciclopeditone esistente
 - Pn, Trn, Trp, Trs, Trs percorso per la fruibilità del verde
- Progetto**
 - Pn, Trn, Trp, Trs, Trs Variante SS 33 Rho - Gallarate AdPO Malpensa
 - Pn, Trn, Trp, Trs, Trs Completamento direttrice viaria di via Speroni - D'Azeglio/Canova
 - Pn, Trn, Trp, Trs, Trs Elementi di progetto della viabilità comunale
 - Pn, Trn, Trp, Trs, Trs percorso ciclopeditone di progetto
 - Pn, Trn, Trp, Trs, Trs fascia di rispetto stradale

Obiettivi e contenuti

La previsione di pianificazione attuativa residenziale introdotta dalla Variante Generale, che consente di introdurre elementi di flessibilità nell'offerta residenziale del PGT, presuppone la regolazione definitiva dei rapporti tra Comune e proprietà privata rispetto alla "cessione" definitiva dei parcheggi pubblici già realizzati, in comodato d'uso, lungo le vie Kolbe e De Gasperi.

Descrizione delle aree e pianificazione vigente

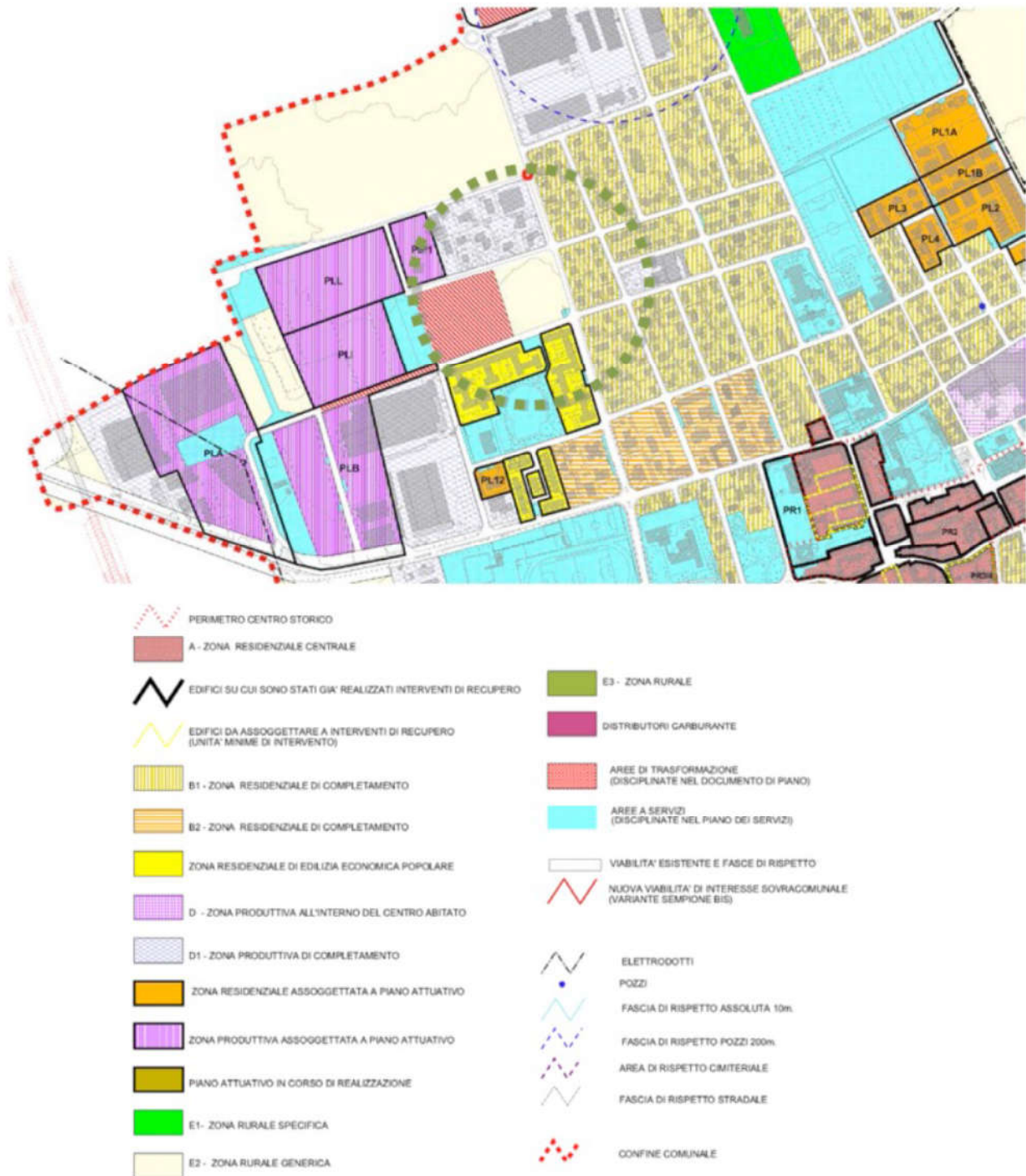
L'ambito è posto a nord ovest del tessuto edificato. Esso interessa un'area agricola interstiziale del TUC.

Ai confini nord, est e sud sono presenti insediamenti residenziali. Ad ovest il confine è verso l'Ambito di

Trasformazione TRA.

Nell'area, agricola nello stato di fatto, non sono presenti elementi boschivi o alberature.

Estratto Tavola C 1 – “Azzonamento” del PGT vigente



Nel PGT vigente l'ambito è classificato come E2.Zona rurale generica.

Tavole di analisi dei caratteri paesistici e ambientali

Carta condivisa del paesaggio (estratto Tavola DdP A 3.1)



Confine comunale

Elementi di progetto della viabilità comunale

Rispetto cimiteriale

Ambiti di prevalente valore naturale o ambientale

principali filari esistenti

Direttrici esterne della continuità ambientale

Varchi da salvaguardare (PTCP)

Parchi locali di interesse sovracomunale riconosciuti (art. 50)

Comparti di insediamento delle strutture agrarie esistenti

Servizi e impianti tecnologici esistenti

Aree a verde pubblico esistente

Ambiti di rilevanza naturalistica (Art 20)

Aree boscate (PIF)

Aree di frangia urbana con funzione di filtro dell'edificato

Aree agricole di salvaguardia dei varchi della REP

Aree urbane di valore ambientale

Altre aree agricole

Ambiti di prevalente valore storico - culturale

architettura religiosa e rituale

architettura civile

architettura rurale

aree della Fondazione scuola di agricoltura Ferrazzi e Cova

Nucleo di Antica Formazione

Ambiti di prevalente valore fruitivo

Ambiti da valorizzare per la fruizione mista - veicolare / ciclopedonale

Principali direttrici di fruizione urbana da potenziare

Direttrice ciclopedonale di interesse sovracomunale

percorso ciclopedonale esistente

percorso ciclopedonale di progetto

percorso per la fruibilità del verde

Ambiti, aree, sistemi ed elementi di potenziale criticità

elementi detrattori lineari - elettrodotti

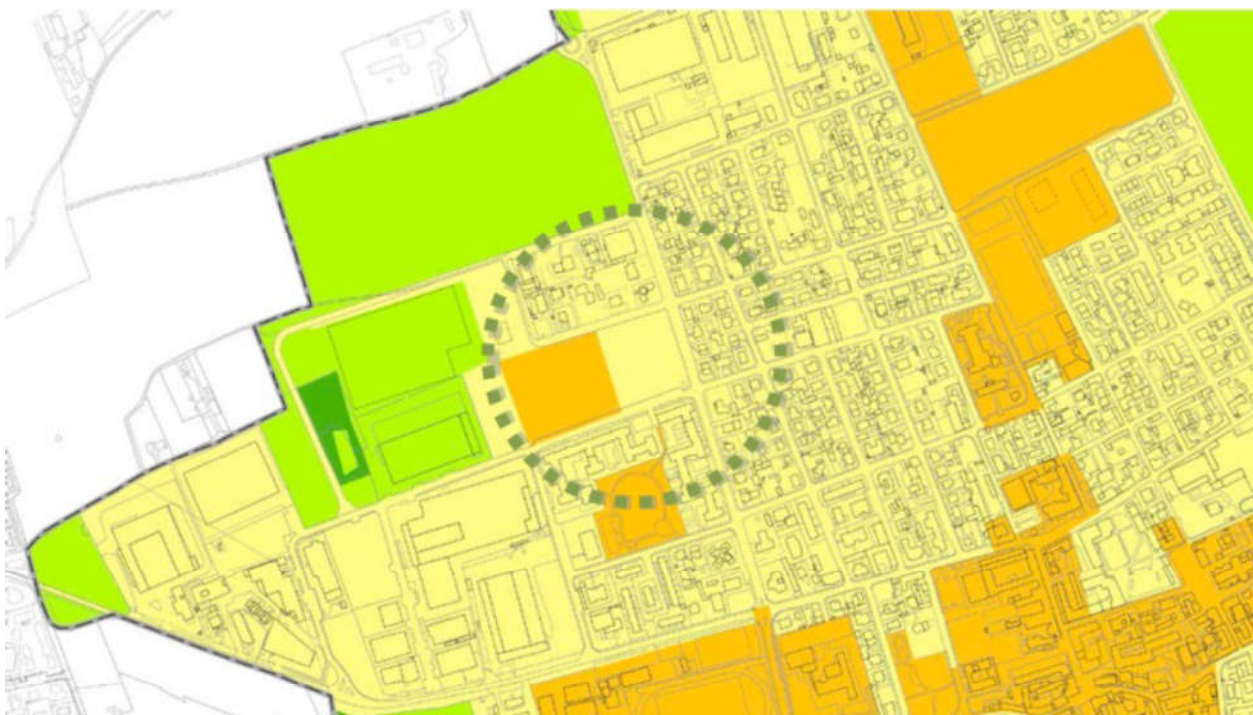
Cave abbandonate/cessate

area a rischio degrado

Variante SS 33 Rho - Gallarate AdPQ Malpensa

elementi detrattori lineari - viabilità primaria esistente e di progetto

Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi (estratto Tavola DdP A 3.4)



CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA



N.B.: sul territorio comunale non sono individuati luoghi classificabili come a "sensibilità paesistica molto bassa" ai sensi della DGR 8/11/2002 - n.7/11045

Rete ecologica e Rete verde comunale (estratto Tavola DdP A 3.2)



ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE

- Gaglio secondario (art. 44 PTCP)
- Dorsale verde nord (art. 48 PTCP)
- corridoi ecologici secondari PTCP (art. 45 PTCP)
- Varco perimetrato n. 3 (art. 46 PTCP)
- Varco non perimetrato (art. 46 PTCP)
- Barriere ed interferenze lineari (art. 47 PTCP)
- Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (PLIS) limitrofi al territorio comunale

ELEMENTI COMPLEMENTARI DELLA RETE VERDE COMUNALE

- percorso ciclopedonale esistente
- percorso ciclopedonale di progetto
- percorso per la fruibilità del verde
- Ambiti da valorizzare per la fruizione mista - veicolare / ciclopedonale
- Principali direttrici di fruizione urbana da potenziare
- Diretrice ciclopedonale di interesse sovracomunale
- aree a verde urbano
- Nucleo di Antica Formazione
- aree della Fondazione scuola di agricoltura Ferrazzi e Cova
- Aree boscate (PIF)
- Bosco urbano "della memoria" (progetto)
- Aree agricole

Tavola della geologica - Carta di sintesi dello Studio della componente Geologica idrogeologica e Sismica del PGT vigente fattibilità

L'area è classificata in classe I di fattibilità geologica, come la generalità del territorio comunale.

Carta di fattibilità (estratto Tavola 4.0)



Scenari di Pericolosità Sismica Locale

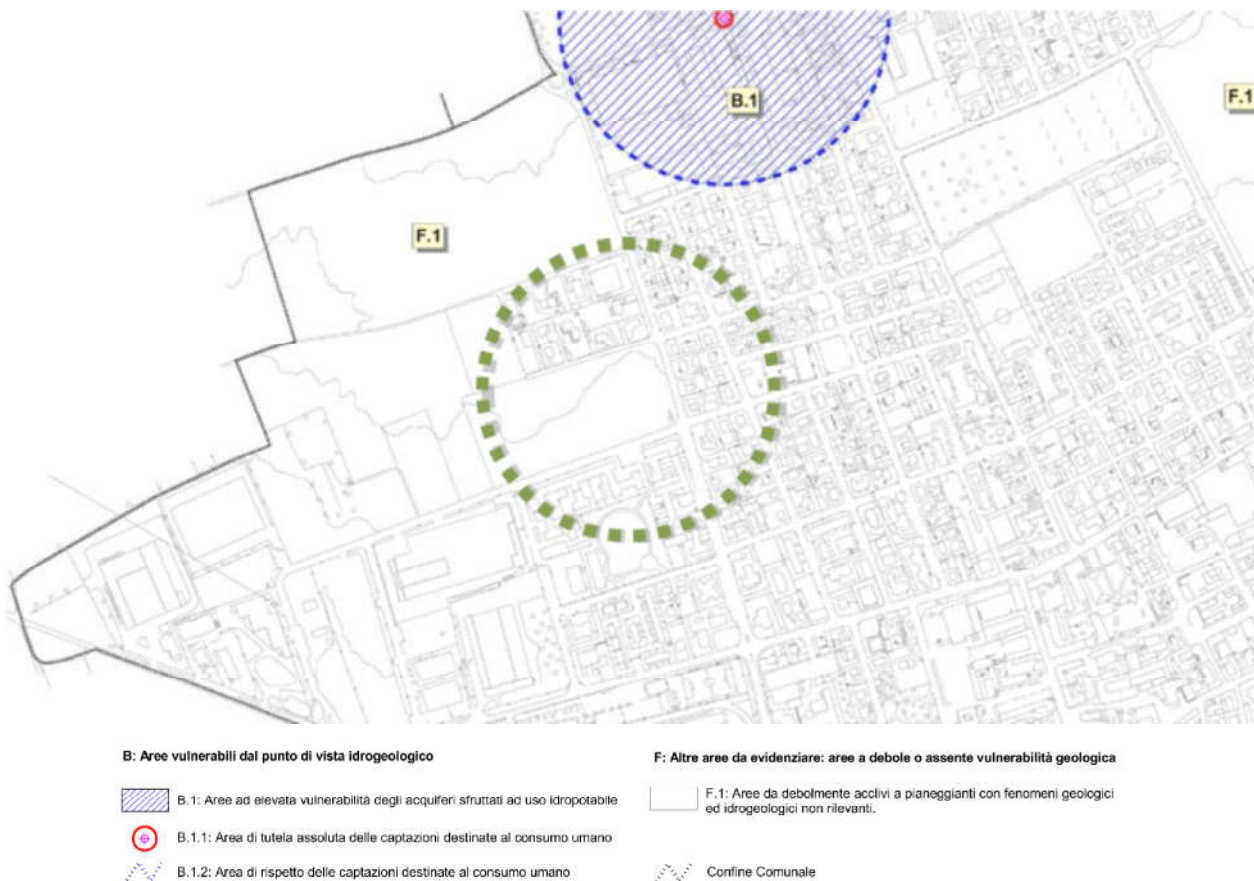
- Zone di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi soggette ad amplificazioni litologiche e geometriche

CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

- CLASSE 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni

I valori soglia del Fattore di amplificazione (Fa) indicati dalla scheda regionale nel comune di Villa Cortese per suoli di tipo B sono di 1.4 e di 1.7, rispettivamente per edifici con periodo inferiore a 0.5s (bassi e rigidi) e superiore a 0.5s (edifici alti ed elastici).
L'applicazione di un'analisi sismica di 2° Livello su basi generali ha dato come risultato che i valori di Fa calcolati sono più bassi di quelli forniti dalla Regione Lombardia, per tutti gli edifici, con periodo inferiore o superiore a 0.5s. Pertanto, la normativa è da ritenersi sufficiente a tenere in considerazione anche i possibili effetti di amplificazione litologica del sito e quindi risulta applicabile lo spettro previsto dalla normativa vigente.
Tuttavia, da un punto di vista cautelativo, in caso di progettazione ed esecuzione di edifici strategici e rilevanti, nonché ristrutturazione di edifici strategici e rilevanti già esistenti (elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03), dovrà essere realizzata un'analisi sismica di 2° Livello dedicata e, nel caso il valore di Fa risultasse superiore al valore soglia corrispondente, si dovrà procedere con l'approfondimento di 3° Livello; oppure, utilizzare lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore.

Carta di sintesi (estratto Tavola 3.0)

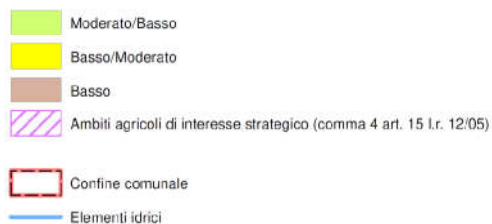


Tavole delle pressioni e attenzioni ambientali

Sistema rurale - valore naturalistico dei suoli (Banca Dati Regionale - ERSAF) - ambiti agricoli di interesse strategico (c. 4 art. 5 l.r. 12/05) (estratto Tavola DdP A 2.6)



VALORE NATURALISTICO DEI SUOLI



Vincoli (estratto Tavola DdP A 2.4)



Confine comunale

Vincoli ambientali

Aree boscate (PIF)

Fasce di rispetto

Fascia di rispetto stradale

Fascia di rispetto cimiteriale

Elettrodotti

Componente geologica, idrogeologica e sismica a supporto del PGT

Pozzi idropotabili

fascia di di rispetto assoluta di 10 m da pozzi idropotabili (art 94 comma 3 D.Lgs 152/2006 e s.m.i.)

fascia di rispetto pozzi idropotabili 200 m (art. 94 comma 4 D.Lgs 152/2006 e s.m.i.)

Non sono presenti limitazioni alla trasformazione derivanti dalla pianificazione sovraordinata o da vincoli di legge.

Sintesi degli elementi presenti nell'ambito

Elementi antropici	posizione rispetto all'ambito		Elementi naturali	posizione rispetto all'ambito	
	interno	contesto		interno	contesto
Aziende a RIR/area da bonificare	-	-	Fattibilità geologica	I	I
Tracciati elettrodotto	-	-	Vincolo idrogeologico	-	-

Presenza fasce di rispetto ferrovia/strade primarie/cimitero/pozzi/depuratore	-	-	Elementi della rete ecologica/verde	-	◆
Impianti tecnologici (depurazione, trattamento rifiuti, ecc.)	-	-	Sensibilità paesistica	Bassa	Bassa / Media / Elevata
Elementi storico architettonici, archeologici	-	-	Valore naturale dei suoli	Moderato-Basso	Moderato-Basso / Ambiti agr. i.s.

Elementi di criticità	Elementi di opportunità
- area agricola nello stato di fatto, interclusa nel tessuto urbanizzato - area ancora non risolta, rispetto alla configurazione e alle previsioni del PGT vigente - scarsa qualità urbana e ambientale, dovuta alla banalizzazione e alla mancanza di elementi di naturalità	- ottenere un assetto urbano compiuto - introduzione di elementi di qualità urbana - rafforzamento del sistema dei servizi e dell'offerta residenziale - implementazione del sistema del verde

Previsioni del PGT – Piano delle Regole

L'assetto di progetto proposto dalla variante deve comunque perseguire la realizzazione compiuta di un brano urbano che integri il PA1 con il limitrofo TRA per la costruzione coerente e integrata delle fasce di mitigazione/parcheggi lungo la via Kolbe e la via Fratelli di Dio. Lo schema di progetto rappresentato nella tavola A.3.3 del DdP, pur se indicativo, evidenzia alcuni elementi di impostazione necessari al miglior inserimento dell'intervento nel contesto.

In particolare, lungo la via Kolbe (a sud) e la via F.lli di Dio (a nord) sono individuate due fasce per la mitigazione visiva verso l'esterno, integrata con i parcheggi di ausilio alla struttura. Pertanto laddove saranno realizzati i parcheggi essi dovranno essere integrati con filari arborei e arbustivi complementari alle altre sistemazioni a verde di mitigazione visuale. Tali fasce avranno una larghezza minima di:

- 20 m verso via F.lli di Dio (nord);
- 10 m verso la via Kolbe (sud).

Le aree per servizi pubblici da cedere sono quelle della fascia di mitigazione verso nord.

Il Piano attuativo regolerà, comunque, in modo definitivo, i rapporti tra il comune e la proprietà relativamente alla cessione delle aree a parcheggio già realizzate.

Oltre alla cessione e realizzazione di quanto sopra, il PA dovrà progettare e realizzare l'integrazione con la percorrenza ciclopeditonale presente dall'altro lato di via De Gasperi.

Disciplina del PdR (estratto Tavola PdR C 1.0)



TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Ambiti prevalentemente residenziali

- ★ Edificio di valore testimoniale
- Ambiti del Nucleo di Antica Formazione
- ▨ Ambiti prevalentemente residenziali a media densità
- ▨ Ambiti prevalentemente residenziali ad alta densità
- ▨ Ambiti residenziali in verde privato
- Zona Edilizia Economica e Popolare

Ambiti prevalentemente residenziali ad attuazione coordinata

- Comparti prevalentemente residenziali soggetti a PA attuati o in corso
- Nuovo ambito residenziale
- Ambiti ad attuazione coordinata all'interno del Nucleo di antica Formazione

Ambiti del sistema economico locale

- ▨ Ambiti esistenti o di completamento
- ▨ Ambiti produttivi ad attuazione coordinata
- ▨ Distributore di quartiere

Servizi pubblici o di interesse generale e attrezzature tecnologiche

- Impianti tecnologici
- Servizi esistenti
- Aree a verde pubblico esistente
- ▨ Servizi di progetto
- ▨ Aree a verde pubblico di progetto

Insedimenti produttivi in aree urbane residenziali - Ambiti di riqualificazione

- ▨ Ambiti produttivi riconvertibili con mix polifunzionale
- ▨ Ambiti produttivi riconvertibili a residenza

SISTEMA RURALE ED AMBIENTALE

- Valsi
- ▨ Comparti di insediamento delle strutture agrarie esistenti
- ▨ Comparti residenziali in area agricola
- ▨ Ambito rurale per attività didattiche della scuola della Fondazione Ferrazzi e Cova
- ▨ Comparto delle strutture agrarie della Fondazione Ferrazzi e Cova
- ▨ Aree boscate (PIF) trasformabili in ambito urbano
- ▨ Aree boscate (PIF)
- ▨ Aree di frangia urbana con funzione di filtro dell'edificato
- ▨ Aree agricole di salvaguardia dei valori della RUP
- ▨ Aree urbane di valore ambientale
- ▨ Altre aree agricole
- ***** Intervento di estigazione arborea dei parcheggi o degli insediamenti ad attuazione coordinata

SISTEMA DELLA MOBILITA'

- ▨ percorso di interesse sovracomunale esistente
- ▨ percorso ciclopedonale esistente
- ▨ percorso ciclopedonale di progetto
- ▨ percorso per la fruibilità del verde
- ▨ Variante SS 33 Rho - Gallarate AdPO Malpensa
- ▨ Elementi di progetto della viabilità comunale
- ▨ percorso ciclopedonale di progetto
- ▨ percorso di interesse sovracomunale di progetto

VINCOLI

- ★ Ubicazione pozzi di captazione acqua potabile
- Zona di rispetto assoluta di 10 m da pozzi idropotabili (art. 94 comma 3 D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.)
- ▨ fascia di rispetto pozzi idropotabili 200 m (art. 94 comma 4 D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.)
- ▨ fascia di rispetto stradale

AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DDP

- ▨ Ambiti o aree di trasformazione a vocazione residenziale
- ▨ Ambiti o aree di trasformazione a vocazione produttiva
- ▨ Ambiti o aree di trasformazione a vocazione a servizi
- ▨ Dotazione a servizi da reperire negli ambiti di trasformazione

AMBITO DI RIGENERAZIONE PUBBLICA

- ▨ Ambiti di rigenerazione pubblica

Coerenza tra Politiche di PGT e ambito

Consolidare offerta residenziale

Criteri di attenzione, salvaguardia, valorizzazione e mitigazione ambientale

Gli interventi dovranno essere orientati alla riduzione al minimo delle emissioni, all'efficienza energetica (raggiungendo almeno la classe energetica B), all'utilizzo di materiali sostenibili, al drenaggio urbano sostenibile, alla resilienza e adattamento al cambiamento climatico, all'arricchimento vegetazionale in ambito urbano (anche tramite la valorizzazione del verde esistente) anche al fine di aumentare i servizi eco sistemici complessivi. Tali obiettivi devono essere perseguiti sia negli interventi privati che nella progettazione di spazi e edifici pubblici, aree verdi e infrastrutture stradali, con riferimento ai temi della qualità del paesaggio urbano e, al contempo, dell'impatto dei cambiamenti climatici.

Si forniscono le seguenti indicazioni per la trasformazione dell'ambito.

Densificare i volumi in modo da lasciare la maggiore quantità di suolo permeabile (e/o semipermeabile) permettendo l'infiltrazione delle acque, l'evapotraspirazione del suolo, anche ai fini del miglioramento del confort urbano microclimatico. Ai fini del rispetto dell'obiettivo di riduzione del consumo di suolo e aumento della permeabilità dei suoli, le aree verdi da realizzarsi dovranno configurarsi in forma compatta e continua lungo via Fratelli di Dio.

Negli interventi edilizi è da preferire l'utilizzo di materiali e finiture superficiali con un coefficiente di riflettività tale da garantire un adeguato controllo dei guadagni termici delle strutture opache orizzontali e contribuire alla riduzione dell'effetto isola di calore. Potrà essere valutata l'adozione di cappotti verdi e/o sistemi schermanti innovativi e, per interventi di rifacimento delle coperture, l'utilizzo di materiali e finiture superficiali con un alto coefficiente di riflettanza solare e/o tecnologie di climatizzazione passiva (quali per esempio i tetti verdi).

Negli edifici di nuova costruzione, il miglioramento del microclima potrà essere ottenuto anche attraverso uno o più dei seguenti interventi riguardanti le aree esterne:

- ombreggiamento con elementi vegetali;
- sistemi di pavimentazione ad elementi drenanti e con vegetazione alloggiata all'interno;
- utilizzo per la pavimentazione esterna di spazi pubblici o pertinenziali di materiali di tipo "freddo" (a.e. pietra chiara, legno, prato armato).

Negli interventi edilizi potranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per limitare l'uso della climatizzazione estiva. In caso di ricorso a sistemi di raffrescamento o condizionamento estivo, le apparecchiature esterne degli impianti non dovranno recare disturbo dal punto di vista acustico e termico e non dovranno preferibilmente essere visibili dal fronte stradale o affacciate su luogo pubblico.

Negli interventi di nuova costruzione si potrà valutare altresì l'utilizzo di materiali con un contenuto riciclato pari ad almeno il 10% del valore totale dei materiali utilizzati nel progetto, in conformità con lo standard internazionale UNI EN ISO 14021.

Negli interventi di nuova costruzione e in tutti i casi in cui si modifichi l'ingombro fisico dei fabbricati è sempre obbligatoria la distanza minima assoluta di almeno m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Ferma restando la distanza minima assoluta di 10 metri (mutuata dal D.M. 1444/1968, da applicarsi conformemente ad eventuali sopraggiunte disposizioni normative sovra ordinate, derogatorie o sostitutive), in tutti i casi di nuova costruzione e in tutti i casi in cui si modifichi l'ingombro fisico dei fabbricati, gli interventi dovranno preferibilmente essere progettati in modo tale da garantire condizioni di soleggiamento adeguate dei fabbricati preesistenti e degli edifici compresi nei nuovi interventi, nonché per i nuovi edifici nei confronti degli esistenti.

I fabbricati prospicienti spazi pubblici dovranno preferibilmente garantire il soleggiamento qualora ciò non contrasti con il corretto inserimento dell'edificio con il costruito e con gli spazi pubblici circostanti.

In sede di predisposizione di Piano attuativo sarà necessario predisporre uno studio di impatto viabilistico del nuovo insediamento, con particolare attenzione al sistema di ingresso e uscita dall'ambito e alla domanda di sosta.

In fase attuativa e in relazione alle attività che saranno effettivamente insediate, sarà necessario predisporre uno specifico studio sulla componente rumore riferito agli impatti sulla RSA di futura realizzazione.

Ai fini della tutela della risorsa idrica sotterranea sarà necessario porre idonee misure di salvaguardia, anche in fase di cantierizzazione, secondo le norme geologiche del PGT per la classe di fattibilità dell'ambito (Classe I).

Gli spazi pubblici dovranno essere dotati di arredi per la sosta e la fruizione.

Si dovrà prevedere la piantumazione delle aree scoperte con essenze arboree, in ragione di 1 albero ogni 100 mq di superficie scoperta e lungo i tracciati ciclopeditoni. È preferibile l'impianto di specie caduche tali da permettere l'irraggiamento in inverno e l'ombreggiamento in estate.

Inoltre si indica, in coerenza con i principi dell'invarianza idraulica, di:

- adottare provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riuti delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: perseguire, cioè l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto di quanto indicato dal "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" e del Regolamento Regionale 7/2017;

- perseguire la separazione e la gestione locale delle acque meteoriche non esposte ad emissioni e scarichi inquinanti al fine di poterle smaltire senza necessità di trattamento nei ricettori, nel suolo o negli strati superficiali del sottosuolo attraverso interventi di drenaggio urbano sostenibile con cui si intende un

sistema di gestione delle acque meteoriche urbane, costituito da un insieme di strategie, tecnologie e buone pratiche volte a ridurre i fenomeni di allagamento urbano, a contenere gli apporti di acque meteoriche ai corpi idrici ricettori mediante il controllo "alla sorgente" delle acque meteoriche, e a ridurre il degrado qualitativo delle acque.

AMBITO PRODUTTIVO TRA VIA SPERONI E VIA BOCCACCIO CON POSSIBILITA' DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

St totale:
16.200 mq

Funzioni insediabili:
mix funzionale

IT = 0,60 mq/mq (SL)

Altezza degli edifici = 8,50 m

IC (i. copertura) = 50 %

IPT (i. permeabilità) = 30% (con riferimento all'intero comparto di pianificazione attuativa, ivi comprese le aree pubbliche cedute se sistemate a verde)

Distanze minima dal confine di proprietà = 5,00 ml o 1/2 altezza edificio. Verso le aree cedute lungo la direttrice di via Bertarelli gli edifici possono essere realizzati anche lungo il nuovo confine di proprietà. Allo stesso modo, laddove il progetto di PA dovesse proporre una relazione urbana diretta tra i nuovi edifici e il contesto, sarà ammessa una riduzione delle distanze rispetto alla viabilità circostante

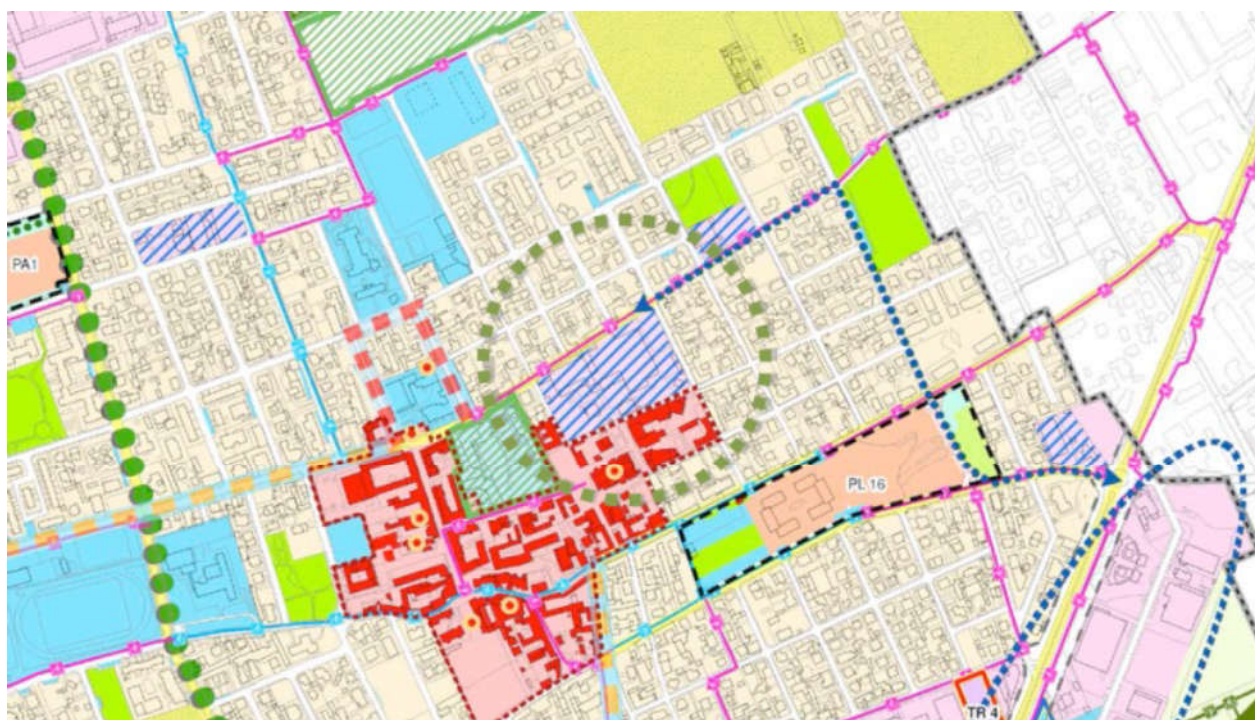
aree per servizi pubblici da reperire: cessioni lungo via Bertarelli, realizzazione del prolungamento di via san Giorgio, realizzazione dei parcheggi nel limite minimo di 9 mq abitante



Fonte: Google Earth ®

Tavole del Documento di Piano

Previsioni di Piano (estratto Tavola DdP A.3.3)





Obiettivi e contenuti

Data la sua collocazione, il comparto assumerà, in prospettiva, un ruolo strategico per la riorganizzazione del sistema urbano centrale.

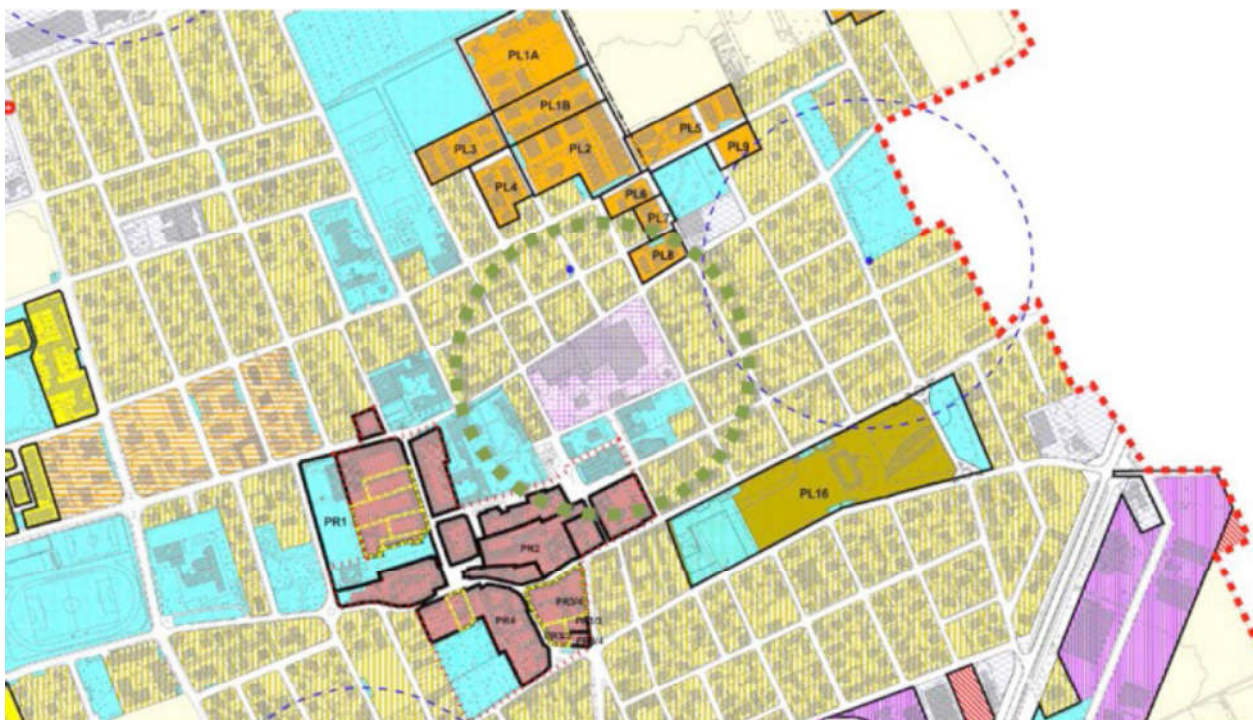
Descrizione delle aree e pianificazione vigente

L'ambito produttivo, ancora attivo, è posto tra le vie Speroni, Bertarelli, Boccaccio e Marconi. All'angolo sud/ovest esso si relaziona, pur se in via residuale, con Piazza Vittorio Veneto.

Costituisce una presenza storica che nel corso del tempo ha condizionato l'organizzazione urbana al suo intorno.

Per la sua collocazione, può svolgere un naturale ruolo di cerniera tra la via Speroni (che insieme alla via Pacinotti, più ad ovest, determina la principale direttrice di attraversamento del Tessuto Urbano in senso est/ovest) e il settore del centro storico attestato sulla Piazza Vittorio Veneto, direttamente connesso con funzioni di rilievo (Fondazione Ferrazzi e Cova e Scuola di Agraria) la piazza Vittorio Veneto, la Chiesa di San Vittore e i vari servizi parrocchiali ivi insediati.

Estratto Tavola C 1 – “Azzonamento” del PGT vigente



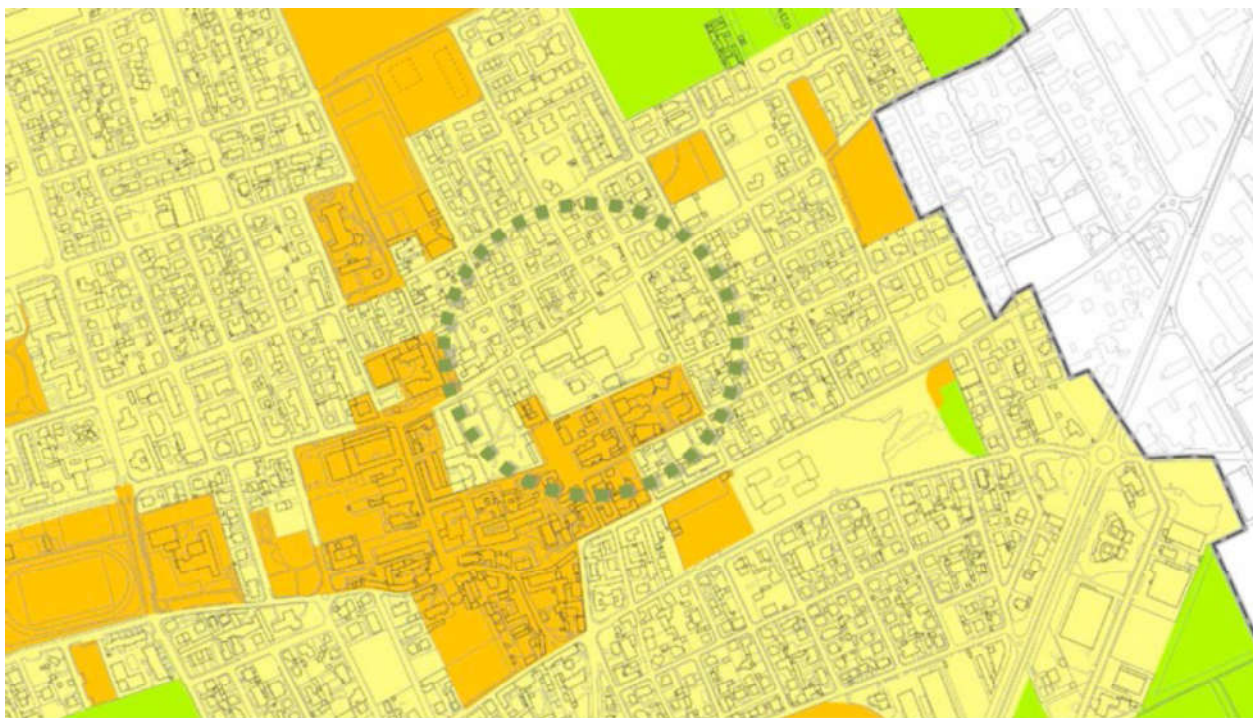
Nel PGT vigente l'ambito è classificato come D - Zona produttiva all'interno del centro abitato.

Tavole di analisi dei caratteri paesistici e ambientali

Carta condivisa del paesaggio (estratto Tavola DdP A 3.1)



Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi (estratto Tavola DdP A 3.4)

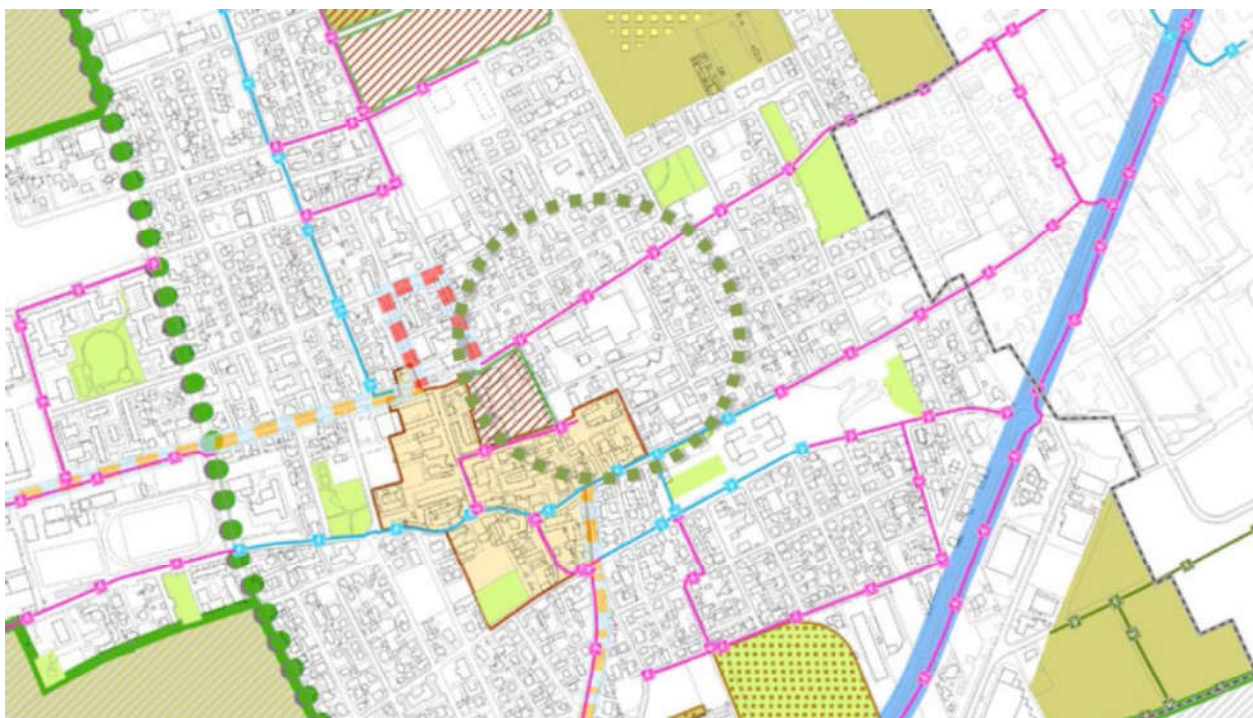


CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA



N.B.: sul territorio comunale non sono individuati luoghi classificabili come a "sensibilità paesistica molto bassa" ai sensi della DGR 8/11/2002 - n.7/11045

Rete ecologica e Rete verde comunale (estratto Tavola DdP A 3.2)



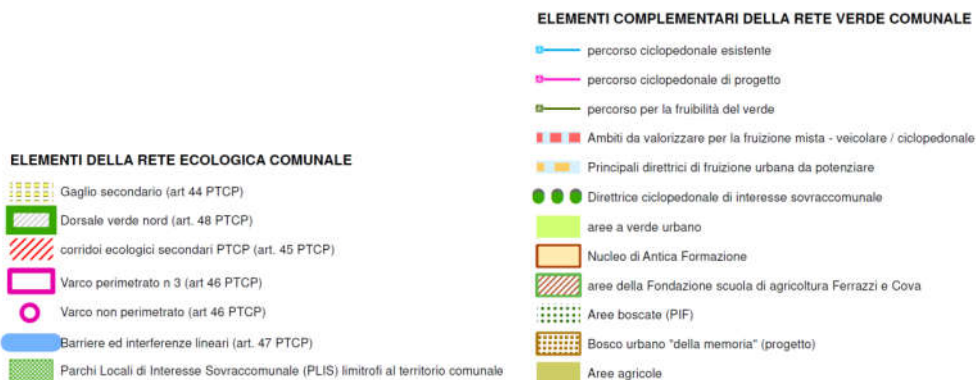


Tavola della geologica - Carta di sintesi dello Studio della componente Geologica idrogeologica e Sismica del PGT vigente fattibilità

L'area è classificata in classe I di fattibilità geologica, come la generalità del territorio comunale.

Carta di fattibilità (estratto Tavola 4.0)



Scenari di Pericolosità Sismica Locale

Z4a Zone di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi soggette ad amplificazioni litologiche e geometriche

CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

CLASSE 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni

I valori soglia del Fattore di amplificazione (Fa) indicati dalla scheda regionale nel comune di Villa Cortese per suoli di tipo B sono di 1.4 e di 1.7, rispettivamente per edifici con periodo inferiore a 0.5s (bassi e rigidi) e superiore a 0.5s (edifici alti ed elastici).
L'applicazione di un'analisi sismica di 2° Livello su basi generali ha dato come risultato che i valori di Fa calcolati sono più bassi di quelli forniti dalla Regione Lombardia, per tutti gli edifici, con periodo inferiore o superiore a 0.5s. Pertanto, la normativa è da ritenersi sufficiente a tenere in considerazione anche i possibili effetti di amplificazione litologica del sito e quindi risulta applicabile lo spettro previsto dalla normativa vigente.
Tuttavia, da un punto di vista cautelativo, in caso di progettazione ed esecuzione di edifici strategici e rilevanti, nonché ristrutturazione di edifici strategici e rilevanti già esistenti (elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03), dovrà essere realizzata un'analisi sismica di 2° Livello dedicata e, nel caso il valore di Fa risultasse superiore al valore soglia corrispondente, si dovrà procedere con l'approfondimento di 3° Livello; oppure, utilizzare lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore.

Carta di sintesi (estratto Tavola 3.0)

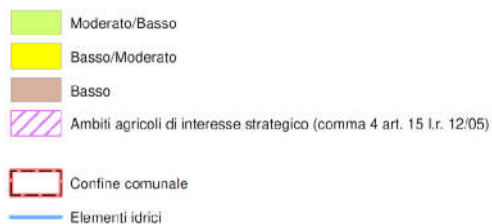


Tavole delle pressioni e attenzioni ambientali

Sistema rurale - valore naturalistico dei suoli (Banca Dati Regionale - ERSAF) - ambiti agricoli di interesse strategico (c. 4 art. 5 l.r. 12/05) (estratto Tavola DdP A 2.6).



VALORE NATURALISTICO DEI SUOLI



Vincoli (estratto Tavola DdP A 2.4)



Confine comunale

Vincoli ambientali

Aree boscate (PIF)

Fasce di rispetto

Fascia di rispetto stradale

Fascia di rispetto cimiteriale

Elettrodotti

Componente geologica, idrogeologica e sismica a supporto del PGT

Pozzi idropotabili

fascia di di rispetto assoluta di 10 m da pozzi idropotabili (art 94 comma 3 D.Lgs 152/2006 e s.m.i.)

fascia di rispetto pozzi idropotabili 200 m (art. 94 comma 4 D.Lgs 152/2006 e s.m.i.)

Non sono presenti limitazioni alla trasformazione derivanti dalla pianificazione sovraordinata o da vincoli di legge.

Sintesi degli elementi presenti nell'ambito

Elementi antropici	posizione rispetto all'ambito		Elementi naturali	posizione rispetto all'ambito	
	interno	contesto		interno	contesto
Aziende a RIR/area da bonificare	-	-	Fattibilità geologica	I	I
Tracciati elettrodotto	-	-	Vincolo idrogeologico	-	-

Presenza fasce di rispetto ferrovia/strade primarie/cimitero/pozzi/ depuratore	-	-	Elementi della rete ecologica/verde	-	-
Impianti tecnologici (depurazione, trattamento rifiuti, ecc.)	-	-	Sensibilità paesistica	Bassa	Bassa / Media / Elevata
Elementi storico architettonici, archeologici	-	◆	Valore naturale dei suoli	-	Moderato- Basso / Ambiti agr. i.s.

Elementi di criticità	Elementi di opportunità
- area produttiva inserita nel contesto urbano in prossimità del NAF - scarsa qualità urbana e ambientale	- possibilità di valorizzare il ruolo strategico dell'area per la riorganizzazione del sistema urbano centrale; - innalzamento della permeabilità fruitiva e visuale del centro - introduzione di elementi di qualità urbana - rafforzamento del sistema dei servizi

Previsioni del PGT – Piano delle Regole

Data la rilevanza dimensionale e il carattere strategico del comparto, le norme del PdR fissano nella pianificazione attuativa la modalità di attuazione dell'intervento di riqualificazione urbana in un quadro di più ampie possibilità di utilizzo (anche per funzioni economiche) ipotizzate per l'area, perseguendo la maggiore integrazione e compatibilità con il tessuto residenziale limitrofo.

Anche se per l'eventuale riqualificazione urbana è ipotizzabile un arco temporale di lungo periodo, la sua trasformazione potrebbe introdurre elementi di riorganizzazione urbana non indifferenti, tra cui il DdP individua in via prioritaria alcuni elementi di innalzamento della permeabilità fruitiva e visuale del centro, oggi del tutto assenti. In particolare:

- realizzazione di una connessione pubblica, fruitiva e visuale, tra la via Speroni e la Piazza Vittorio Veneto (lungo la direttrice di via Bertarelli);
- prolungamento di via san Carlo (anche pedonalizzabile) sino a via Speroni;
- ridisegno del perimetro del comparto, sia ai fini di una sua percorribilità perimetrale sia ai fini di maggiori gradi di permeabilità visiva e fruitiva.



In considerazione della particolare normativa applicabile agli ambiti produttivi con possibilità di riqualificazione urbana (che consente la prosecuzione delle attività produttive come in qualsiasi altro ambito produttivo esistente o di completamento anche con applicazione degli indici di edificazione eventualmente residui, fatta eccezione per eventuali limiti di altezza imposti dalla necessità di coerenza con il contesto) ove la possibilità di riqualificazione urbana è lasciata nelle facoltà decisionali della proprietà e in considerazione:

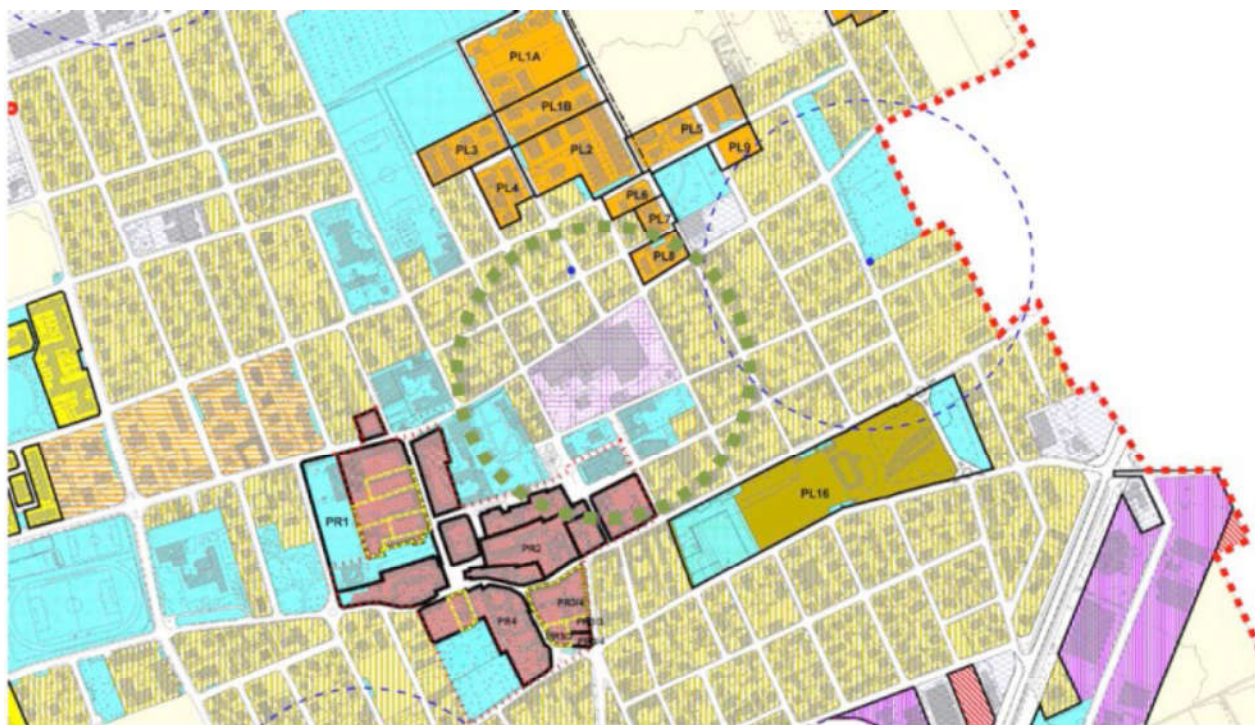
- dell'estensione del comparto;
- della consistenza degli edifici presenti;
- della probabile necessità di garantire comunque un lungo periodo di prosecuzione delle attività manifatturiere in essere;

l'attuazione della riqualificazione urbana può avvenire anche progressivamente, per sub-comparti, fatta salva la priorità di attuazione del comparto attestato su via Bertarelli, che pertanto potrà essere contestuale a quella complessiva o anticipata rispetto ad essa (ma non posticipata).



Il piano attuativo per la riqualificazione urbana potrà pertanto riguardare anche solo la porzione sub.A.

Disciplina del PdR (estratto Tavola PdR C 1.0)



TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Ambiti prevalentemente residenziali

- Edificio di valore testimoniale
- Ambiti del Nucleo di Antica Formazione
- Ambiti prevalentemente residenziali a media densità
- Ambiti prevalentemente residenziali ad alta densità
- Ambiti residenziali in verde privato
- Zona Edilizia Economica e Popolare

Ambiti prevalentemente residenziali ad attuazione coordinata

- Comparti prevalentemente residenziali soggetti a PA attuati o in corso
- Nuovo ambito residenziale
- Ambiti ad attuazione coordinata all'interno del Nucleo di antica Formazione

Ambiti del sistema economico locale

- Ambiti esistenti e di completamento
- Ambiti produttivi ad attuazione coordinata
- Distributore di carburante

Servizi pubblici o di interesse generale e attrezzature tecnologiche

- Impianti tecnologici
- Servizi esistenti
- Aree a verde pubblico esistente
- Servizi di progetto
- Aree a verde pubblico di progetto

Insedimenti produttivi in aree urbane residenziali - Ambiti di riqualificazione

- Ambiti produttivi riconvertibili con mix polifunzionale
- Ambiti produttivi riconvertibili a residenza

SISTEMA RURALE ED AMBIENTALE

- Varchi
- Comparti di insediamento delle strutture agrarie esistenti
- Comparti residenziali in area agricola
- Ambito rurale per attività didattiche della scuola della Fondazione Ferrazzi e Cova
- Comparto delle strutture agrarie della Fondazione Ferrazzi e Cova
- Aree boscate (PIF) trasformabili in ambito urbano
- Aree boscate (PIF)
- Aree di frangia urbana con funzione di filtro dell'edificato
- Aree agricole di salvaguardia dei varchi della REP
- Aree urbane di valore ambientale
- Altre aree agricole
- Intervento di mitigazione arborea dei parcheggi o degli insediamenti ad attuazione coordinata

SISTEMA DELLA MOBILITA'

- percorso di interesse sovracomunale esistente
- percorso ciclopedonale esistente
- percorso ciclopedonale di progetto
- percorso per la fruibilità del verde
- Variante SS 30 Rho - Gallarate AdPO Malpensa
- Elementi di progetto della visibilità comunale
- percorso ciclopedonale di progetto
- percorso di interesse sovracomunale di progetto

VINCOLI

- Ubicazione pozzi di captazione acqua potabile
- Zona di rispetto assoluta di 10 m da pozzi idropotabili (art. 94 comma 3 D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.)
- fascia di rispetto pozzi idropotabili 200 m (art. 94 comma 4 D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.)
- fascia di rispetto stradale

AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DDP

- Ambiti o aree di trasformazione a vocazione residenziale
- Ambiti o aree di trasformazione a vocazione produttiva
- Ambiti o aree di trasformazione a vocazione a servizi
- Dotazione a servizi da reperire negli ambiti di trasformazione

AMBITO DI RIGENERAZIONE PUBBLICA

- Ambiti di rigenerazione pubblica

Coerenza tra Politiche di PGT e ambito

Riqualificazione del TUC

Criteri di attenzione, salvaguardia, valorizzazione e mitigazione ambientale

Gli interventi dovranno essere orientati alla riduzione al minimo delle emissioni, all'efficienza energetica (raggiungendo almeno la classe energetica B), all'utilizzo di materiali sostenibili, al drenaggio urbano sostenibile, alla resilienza e adattamento al cambiamento climatico, all'arricchimento vegetazionale in ambito urbano (anche tramite la valorizzazione del verde esistente) anche al fine di aumentare i servizi eco sistemici complessivi. Tali obiettivi devono essere perseguiti sia negli interventi privati che nella progettazione di spazi e edifici pubblici, aree verdi e infrastrutture stradali, con riferimento ai temi della qualità del paesaggio urbano e, al contempo, dell'impatto dei cambiamenti climatici.

Particolare attenzione dovrà essere posta all'inserimento dei nuovi edifici rispetto al vicino centro storico.

Si forniscono le seguenti indicazioni per la trasformazione dell'ambito.

Densificare i volumi in modo da lasciare la maggiore quantità di suolo permeabile (e/o semipermeabile) permettendo l'infiltrazione delle acque, l'evapotraspirazione del suolo, anche ai fini del miglioramento del confort urbano microclimatico. Ai fini del rispetto dell'obiettivo di riduzione del consumo di suolo e aumento della permeabilità dei suoli, le aree verdi da realizzarsi, in forma compatta e continua, verso via Bertarelli.

Negli interventi edilizi è da preferire l'utilizzo di materiali e finiture superficiali con un coefficiente di riflettività tale da garantire un adeguato controllo dei guadagni termici delle strutture opache orizzontali e contribuire alla riduzione dell'effetto isola di calore. Potrà essere valutata l'adozione di cappotti verdi e/o sistemi schermanti innovativi e, per interventi di rifacimento delle coperture, l'utilizzo di materiali e finiture superficiali con un alto coefficiente di riflettanza solare e/o tecnologie di climatizzazione passiva (quali per esempio i tetti verdi).

Negli edifici di nuova costruzione, il miglioramento del microclima potrà essere ottenuto anche attraverso

uno o più dei seguenti interventi riguardanti le aree esterne:

- ombreggiamento con elementi vegetali;
- sistemi di pavimentazione ad elementi drenanti e con vegetazione alloggiata all'interno;
- utilizzo per la pavimentazione esterna di spazi pubblici o pertinenziali di materiali di tipo "freddo" (a.e. pietra chiara, legno, prato armato).

Negli interventi edilizi potranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per limitare l'uso della climatizzazione estiva. In caso di ricorso a sistemi di raffrescamento o condizionamento estivo, le apparecchiature esterne degli impianti non dovranno recare disturbo dal punto di vista acustico e termico e non dovranno preferibilmente essere visibili dal fronte stradale o affacciate su luogo pubblico.

Negli interventi di nuova costruzione si potrà valutare altresì l'utilizzo di materiali con un contenuto riciclato pari ad almeno il 10% del valore totale dei materiali utilizzati nel progetto, in conformità con lo standard internazionale UNI EN ISO 14021.

Negli interventi di nuova costruzione e in tutti i casi in cui si modifichi l'ingombro fisico dei fabbricati è sempre obbligatoria la distanza minima assoluta di almeno m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Ferma restando la distanza minima assoluta di 10 metri (mutuata dal D.M. 1444/1968, da applicarsi conformemente ad eventuali sopraggiunte disposizioni normative sovra ordinate, derogatorie o sostitutive), in tutti i casi di nuova costruzione e in tutti i casi in cui si modifichi l'ingombro fisico dei fabbricati, gli interventi dovranno preferibilmente essere progettati in modo tale da garantire condizioni di soleggiamento adeguate dei fabbricati preesistenti e degli edifici compresi nei nuovi interventi, nonché per i nuovi edifici nei confronti degli esistenti.

I fabbricati prospicienti spazi pubblici dovranno preferibilmente garantire il soleggiamento qualora ciò non contrasti con il corretto inserimento dell'edificio con il costruito e con gli spazi pubblici circostanti.

In sede di predisposizione di Piano attuativo sarà necessario predisporre uno studio di impatto viabilistico del nuovo insediamento, con particolare attenzione al sistema di ingresso e uscita dall'ambito e alla domanda di sosta.

In fase attuativa e in relazione alle attività che saranno effettivamente insediate, sarà necessario predisporre uno specifico studio sulla componente rumore.

Ai fini della tutela della risorsa idrica sotterranea sarà necessario porre idonee misure di salvaguardia, anche in fase di cantierizzazione, secondo le norme geologiche del PGT per la classe di fattibilità dell'ambito (Classe I).

Gli spazi pubblici dovranno essere dotati di arredi per la sosta e la fruizione.

Si dovrà prevedere la piantumazione delle aree scoperte con essenze arboree, in ragione di 1 albero ogni 100 mq di superficie scoperta e lungo i tracciati ciclopedonali. È preferibile l'impianto di specie caduche tali da permettere l'irraggiamento in inverno e l'ombreggiamento in estate.

Inoltre si indica, in coerenza con i principi dell'invarianza idraulica, di:

- adottare provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: perseguire, cioè l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto di quanto indicato dal "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai

sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" e del Regolamento Regionale 7/2017;

- perseguire la separazione e la gestione locale delle acque meteoriche non esposte ad emissioni e scarichi inquinanti al fine di poterle smaltire senza necessità di trattamento nei ricettori, nel suolo o negli strati superficiali del sottosuolo attraverso interventi di drenaggio urbano sostenibile con cui si intende un sistema di gestione delle acque meteoriche urbane, costituito da un insieme di strategie, tecnologie e buone pratiche volte a ridurre i fenomeni di allagamento urbano, a contenere gli apporti di acque meteoriche ai corpi idrici ricettori mediante il controllo "alla sorgente" delle acque meteoriche, e a ridurre il degrado qualitativo delle acque.
- perseguire la separazione e la gestione locale delle acque meteoriche non esposte ad emissioni e scarichi inquinanti al fine di poterle smaltire senza necessità di trattamento nei ricettori, nel suolo o negli strati superficiali del sottosuolo attraverso interventi di drenaggio urbano sostenibile con cui si intende un sistema di gestione delle acque meteoriche urbane, costituito da un insieme di strategie, tecnologie e buone pratiche volte a ridurre i fenomeni di allagamento urbano, a contenere gli apporti di acque meteoriche ai corpi idrici ricettori mediante il controllo "alla sorgente" delle acque meteoriche, e a ridurre il degrado qualitativo delle acque.

Infine, in considerazione della presenza di attività produttive e necessario che ogni azione pianificatoria sia preceduta da un'indagine ambientale preliminare, tramite cui indagare lo stato e la qualità dei suoli e delle acque sotterranee.

AMBITO PRODUTTIVO ATTESTATO SULLE VIE GENOVA E VIVALDI CON POSSIBILITA' DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

St totale:
7.250 mq

Funzioni insediabili:
mix funzionale

IT = esistente + 20%

Altezza degli edifici = 8,50 m

IC (i. copertura) = 50 %

IPT (i. permeabilità) = 20% (con riferimento all'intero comparto di pianificazione attuativa, ivi comprese le aree pubbliche cedute se sistemate a verde)

Distanze minima dal confine di proprietà = 5,00 m o 1/2 altezza edificio.

aree per servizi pubblici da reperire secondo le destinazioni funzionali insediate come normate dal Piano dei Servizi o dal PdR. Possibilità di monetizzazione delle stesse secondo le valutazioni dell'A.C.



Fonte: Google Earth ®

Tavole del Documento di Piano

Previsioni di Piano (estratto Tavola DdP A.3.3)



Ambiti di trasformazione del DdP

- TRn Ambiti o aree di trasformazione a vocazione residenziale
- TRp Ambiti o aree di trasformazione a vocazione produttiva
- TRs Ambiti o aree di trasformazione a vocazione a servizi
- TRv Dotazione a servizi da reperire negli ambiti di trasformazione (per attrezzature di servizio o a verde)

Ambito di rigenerazione pubblica

- Ar n Ambiti di rigenerazione pubblica

Sistema insediativo consolidato

- Edificio di valore testimoniale
- PLG Principali comparti soggetti ad attuazione coordinata (da attuare o in corso di attuazione)
- PLH Dotazione di servizi da reperire negli ambiti ad attuazione coordinata del PdR
- TRn Ambiti da valorizzare per la fruizione mista - veicolare / ciclopedonale
- TRs Principali direttrici di fruizione urbana da potenziare
- TRs Epicentri del sistema produttivo locale
- TRn Nucleo di Antica Formazione
- TRs Tessuti edificati riconvertibili ad altra funzione
- TRv Ambiti prevalentemente residenziali
- TRp Ambiti per attività economiche
- TRs Servizi pubblici
- TRv Aree a verde pubblico
- TRs ISS Mendel e Fondazione Ferrazzi e Cova
- TRn Rispetto cimiteriale

Principali elementi del sistema paesistico ambientale

- PLG Ambiti a rischio conurbazione e saldatura dell'edificato
- PLH Rettilineo esterno della continuità ambientale
- PLH Parchi locali di interesse sovracomunale (PLIS) all'interno del territorio comunale

- PLG Varchi da salvaguardare (PTCP)
- PLH Comparti di insediamento delle strutture agrarie esistenti
- TRv Comparti residenziali in area agricola
- PLH Comparto delle strutture agrarie della Fondazione Ferrazzi e Cova
- PLH Aree boschive (PIF)
- PLH Aree di frangia urbana con funzione di filtro dell'edificato
- PLH Aree agricole di salvaguardia dei varchi della REP
- PLH Aree urbane di valore ambientale
- PLH Altre aree agricole
- PLH Ambito rurale per attività didattiche della scuola della Fondazione Ferrazzi e Cova
- PLH Intervento di mitigazione arborea dei parcheggi o degli insediamenti ad attuazione coordinata

Elementi portanti del sistema della mobilità

- Stato di fatto**
- TRv Assi principali della viabilità di attraversamento esistenti
- PLH Diretrice ciclopedonale di interesse sovracomunale
- TRs percorso ciclopedonale esistente
- PLH percorso per la fruibilità del verde
- Progetto**
- TRs Variante SS 33 Rho - Gallarate AdPQ Malpensa
- TRs Completamento direttrice viaria di via Speroni - D'Azeglio/Canova
- TRp Elementi di progetto della viabilità comunale
- TRp percorso ciclopedonale di progetto
- TRn fascia di rispetto stradale

Obiettivi e contenuti

Il PGT, pur in un quadro di più ampie possibilità di utilizzo (anche per funzioni economiche) ipotizzate per l'area, persegue la maggiore integrazione e compatibilità con il tessuto residenziale limitrofo.

Descrizione delle aree e pianificazione vigente

L'ambito, edificato e a destinazione produttiva, confina a sud e ad est con insediamenti residenziali. A ovest, oltre la via Vivaldi è presente un comparto produttivo manifatturiero.

A nord, oltre la via Genova, sono presenti le urbanizzazioni già realizzate (parcheggio) del PLH, produttivo.

L'area edificata è caratterizzata da un sottoutilizzo generale degli immobili, pur non essendo in presenza di una vera e propria area dismessa (in quanto assenti vere e proprie criticità urbane, ambientali o sociali).

Lungo la via Vivaldi è presente, all'interno dell'area, un importante filare alberato, che connota l'ambito verso l'esterno.

Estratto Tavola C 1 – “Azzonamento” del PGT vigente



Nel PGT vigente l'ambito è classificato come D1 - Zona produttiva di completamento.

Carta condivisa del paesaggio (estratto Tavola DdP A 3.1)



Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi (estratto Tavola DdP A 3.4)



CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA



N.B.: sul territorio comunale non sono individuati luoghi classificabili come a "sensibilità paesistica molto bassa" ai sensi della DGR 8/11/2002 - n.7/11045

Rete ecologica e Rete verde comunale (estratto Tavola DdP A 3.2)



ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE

- Gagliolo secondario (art. 44 PTCP)
- Dorsale verde nord (art. 48 PTCP)
- corridoi ecologici secondari PTCP (art. 45 PTCP)
- Varco perimetrato n. 3 (art. 46 PTCP)
- Varco non perimetrato (art. 46 PTCP)
- Barriere ed interferenze lineari (art. 47 PTCP)
- Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (PLIS) limitrofi al territorio comunale

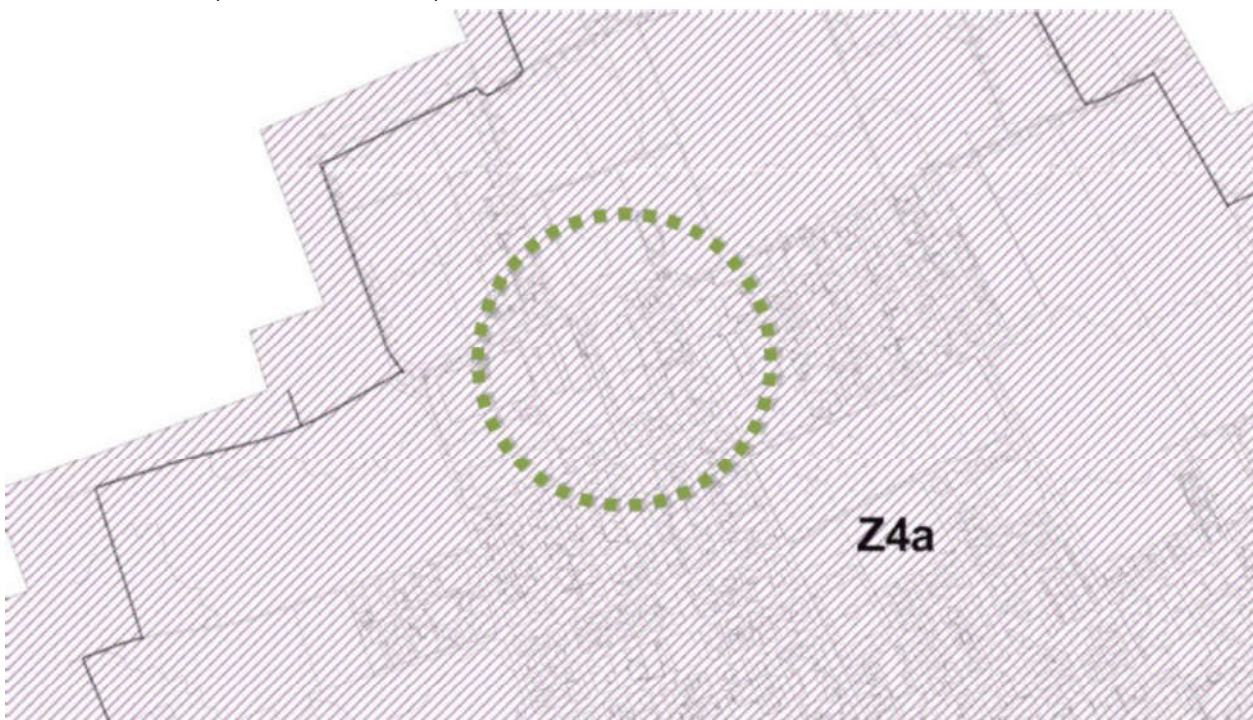
ELEMENTI COMPLEMENTARI DELLA RETE VERDE COMUNALE

- percorso ciclopedonale esistente
- percorso ciclopedonale di progetto
- percorso per la fruibilità del verde
- Ambiti da valorizzare per la fruizione mista - veicolare / ciclopedonale
- Principali direttrici di fruizione urbana da potenziare
- Diretrice ciclopedonale di interesse sovracomunale
- aree a verde urbano
- Nucleo di Antica Formazione
- aree della Fondazione scuola di agricoltura Ferrazzi e Cova
- Aree boscate (PIF)
- Bosco urbano "della memoria" (progetto)
- Aree agricole

Tavola della geologica - Carta di sintesi dello Studio della componente Geologica idrogeologica e Sismica del PGT vigente fattibilità

L'area è classificata in classe I di fattibilità geologica, come la generalità del territorio comunale.

Carta di fattibilità (estratto Tavola 4.0)



Scenari di Pericolosità Sismica Locale

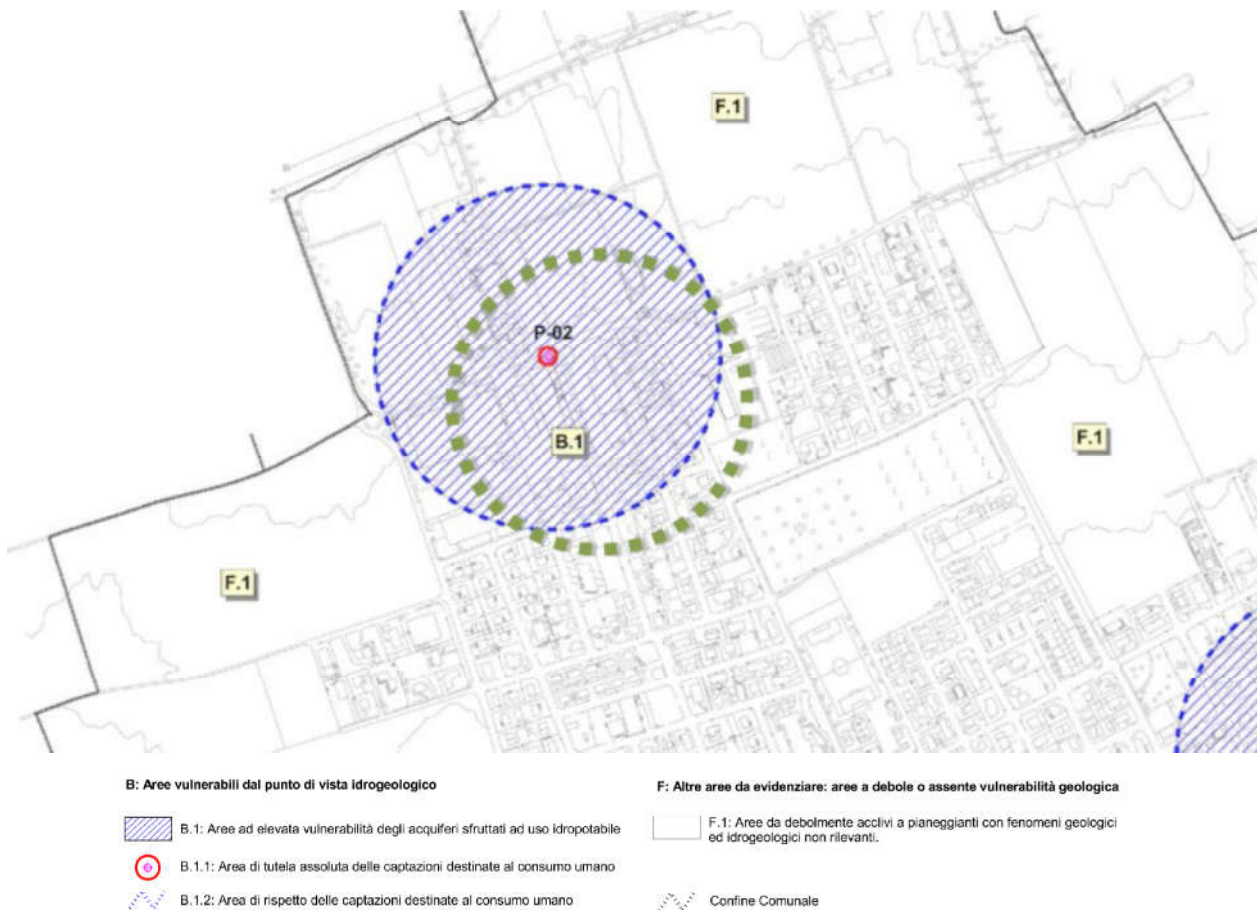
- Z4a Zone di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi soggette ad amplificazioni litologiche e geometriche

CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

- CLASSE 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni

I valori soglia del Fattore di amplificazione (Fa) indicati dalla scheda regionale nel comune di Villa Cortese per suoli di tipo B sono di 1.4 e di 1.7, rispettivamente per edifici con periodo inferiore a 0.5s (bassi e rigidi) e superiore a 0.5s (edifici alti ed elastici).
L'applicazione di un'analisi sismica di 2° Livello su basi generali ha dato come risultato che i valori di Fa calcolati sono più bassi di quelli forniti dalla Regione Lombardia, per tutti gli edifici, con periodo inferiore o superiore a 0.5s. Pertanto, la normativa è da ritenersi sufficiente a tenere in considerazione anche i possibili effetti di amplificazione litologica del sito e quindi risulta applicabile lo spettro previsto dalla normativa vigente.
Tuttavia, da un punto di vista cautelativo, in caso di progettazione ed esecuzione di edifici strategici e rilevanti, nonché ristrutturazione di edifici strategici e rilevanti già esistenti (elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03), dovrà essere realizzata un'analisi sismica di 2° Livello dedicata e, nel caso il valore di Fa risultasse superiore al valore soglia corrispondente, si dovrà procedere con l'approfondimento di 3° Livello; oppure, utilizzare lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore.

Carta di sintesi (estratto Tavola 3.0)

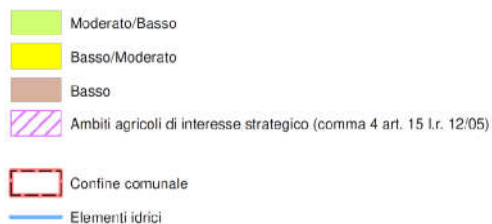


Tavole delle pressioni e attenzioni ambientali

Sistema rurale - valore naturalistico dei suoli (Banca Dati Regionale - ERSAF) - ambiti agricoli di interesse strategico (c. 4 art. 5 l.r. 12/05) (estratto Tavola DdP A 2.6)



VALORE NATURALISTICO DEI SUOLI



Vincoli (estratto Tavola DdP A 2.4)



Confine comunale

Vincoli ambientali

Aree boscate (PIF)

Fasce di rispetto

Fascia di rispetto stradale
Fascia di rispetto cimiteriale
Elettrodotti

Componente geologica, idrogeologica e sismica a supporto del PGT

Pozzi idropotabili
fascia di rispetto assoluta di 10 m da pozzi idropotabili (art 94 comma 3 D.Lgs 152/2006 e s.m.i.)
fascia di rispetto pozzi idropotabili 200 m (art. 94 comma 4 D.Lgs 152/2006 e s.m.i.)

L'area è interessata dalla fascia di rispetto pozzi idropotabili 200 m (art. 94 comma 4 D.Lgs 152/2006 e s.m.i.).

Sintesi degli elementi presenti nell'ambito

Elementi antropici	posizione rispetto all'ambito		Elementi naturali	posizione rispetto all'ambito	
	interno	contesto		interno	contesto
Aziende a RIR/area da bonificare	-	-	Fattibilità geologica	I	I
Tracciati elettrodotto	-	-	Vincolo idrogeologico	-	-

Presenza fasce di rispetto ferrovia/strade primarie/cimitero/pozzi/ depuratore	◆	◆	Elementi della rete ecologica/verde	-	◆
Impianti tecnologici (depurazione, trattamento rifiuti, ecc.)	-	-	Sensibilità paesistica	Bassa	Bassa / Media / Elevata / Molto elevata
Elementi storico architettonici, archeologici	-	-	Valore naturale dei suoli	-	Moderato- Basso / Ambiti agr. i.s.

Elementi di criticità	Elementi di opportunità
- ambito produttivo sottoutilizzato - scarsa qualità urbana e ambientale, dovuta alla banalizzazione e alla mancanza di elementi di naturalità - area interessata dalla fascia di rispetto pozzi idropotabili 200 m	- ottenere un assetto urbano compiuto - rafforzamento del sistema dei servizi - integrazione con il sistema di piste ciclabili esistente - tutela del filare arboreo presente lungo via Vivaldi

Previsioni del PGT – Piano delle Regole

Il PGT, pur in un quadro di più ampie possibilità di utilizzo (anche per funzioni economiche) ipotizzate per l'area, persegue la maggiore integrazione e compatibilità con il tessuto residenziale limitrofo.

Nel caso di riqualificazione urbana, si impone il consolidamento degli elementi di mitigazione verso gli insediamenti produttivi posti, ad ovest, oltre la via Vivaldi, nonché una particolare attenzione progettuale rispetto ai tessuti residenziali presenti ai confini sud ed est.

Ulteriormente, una particolare attenzione dovrà porsi nel rapporto con le piste ciclabili che percorrono via Genova e via Vivaldi.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla tutela del filare arboreo presente lungo via Vivaldi. Nel caso di interventi di abbattimento imposti da necessità connesse allo stato vegetativo degli alberi o alla sicurezza della circolazione, il filare dovrà comunque essere ricostituito con idonee essenze arboree.



Disciplina del PdR (estratto Tavola PdR C 1.0)



TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Ambiti prevalentemente residenziali

- Edificio di valore testimoniale
- Ambiti del Nucleo di Antica Formazione
- Ambiti prevalentemente residenziali a media densità
- Ambiti prevalentemente residenziali ad alta densità
- Ambiti residenziali in verde privato
- Zona Edilizia Economica e Popolare

Ambiti prevalentemente residenziali ad attuazione coordinata

- Comparti prevalentemente residenziali soggetti a PA attuati o in corso
- Nuovo ambito residenziale
- Ambiti ad attuazione coordinata all'interno del Nucleo di antica Formazione

Ambiti del sistema economico locale

- Ambiti esistenti o di completamento
- Ambiti produttivi ad attuazione coordinata
- Distributore di carburante

Servizi pubblici o di interesse generale e attrezzature tecnologiche

- Impianti tecnologici
- Servizi esistenti
- Aree a verde pubblico esistenti
- Servizi di progetto
- Aree a verde pubblico di progetto

Insedimenti produttivi in aree urbane residenziali - Ambiti di riqualificazione

- Ambiti produttivi riconvertibili con mix polifunzionale
- Ambiti produttivi riconvertibili a residenza

SISTEMA RURALE ED AMBIENTALE

- Varchi
- Comparti di insediamento delle strutture agrarie esistenti
- Comparti residenziali in area agricola
- Ambito rurale per attività didattiche della scuola della Fondazione Ferrazzi e Cova
- Comparto delle strutture agrarie della Fondazione Ferrazzi e Cova
- Aree boscate (PIF) trasformabili in ambito urbano
- Aree boscate (PIF)
- Aree di frangia urbana con funzione di filtro dell'edilizia
- Aree agricole di salvaguardia dei varchi della RSP
- Aree urbane di valore ambientale
- Altre aree agricole
- Intervento di edilizia urbana dei parcheggi o degli insediamenti ad attuazione coordinata

SISTEMA DELLA MOBILITA'

- percorso di interesse sovramunicipale esistente
- percorso ciclopedonale esistente
- percorso ciclopedonale di progetto
- percorso per la fruibilità del verde
- Variente SS 33 Rho - Gallarate AdPO Malpensa
- Elementi di progetto della viabilità comunale
- percorso ciclopedonale di progetto
- percorso di interesse sovramunicipale di progetto

VINCOLI

- Ubicazione pozzi di captazione acqua potabile
- Zona di rispetto assoluta di 10 m da pozzi idropotabili (art. 94 comma 3 D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.)
- fasce di rispetto pozzi idropotabili 200 m (art. 94 comma 4 D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.)
- fasce di rispetto stradale

AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DDP

- TR n Ambiti o aree di trasformazione a vocazione residenziale
- TR n Ambiti o aree di trasformazione a vocazione produttiva
- TR n Ambiti o aree di trasformazione a vocazione a servizi
- Dotazione a servizi da reperire negli ambiti di trasformazione

AMBITO DI RIGENERAZIONE PUBBLICA

- Ambiti di rigenerazione pubblica

Coerenza tra Politiche di PGT e ambito

Riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

Riqualificare le aree ai margini del territorio urbanizzato

Criteri di attenzione, salvaguardia, valorizzazione e mitigazione ambientale

Gli interventi dovranno essere orientati alla riduzione al minimo delle emissioni, all'efficienza energetica (raggiungendo almeno la classe energetica B), all'utilizzo di materiali sostenibili, al drenaggio urbano sostenibile, alla resilienza e adattamento al cambiamento climatico, all'arricchimento vegetazionale in ambito urbano (anche tramite la valorizzazione del verde esistente) anche al fine di aumentare i servizi eco sistemici complessivi. Tali obiettivi devono essere perseguiti sia negli interventi privati che nella progettazione di spazi e edifici pubblici, aree verdi e infrastrutture stradali, con riferimento ai temi della qualità del paesaggio urbano e, al contempo, dell'impatto dei cambiamenti climatici.

Si forniscono le seguenti indicazioni per la trasformazione dell'ambito.

Densificare i volumi in modo da lasciare la maggiore quantità di suolo permeabile (e/o semipermeabile) permettendo l'infiltrazione delle acque, l'evapotraspirazione del suolo, anche ai fini del miglioramento del confort urbano microclimatico. Ai fini del rispetto dell'obiettivo di riduzione del consumo di suolo e aumento della permeabilità dei suoli, le aree verdi da realizzarsi, in forma compatta e continua, dovranno configurarsi come vere e proprie barriere ai rumori e alle emissioni degli insediamenti produttivi presenti nell'immediato contesto.

Negli interventi edilizi è da preferire l'utilizzo di materiali e finiture superficiali con un coefficiente di riflettività tale da garantire un adeguato controllo dei guadagni termici delle strutture opache orizzontali e contribuire alla riduzione dell'effetto isola di calore. Potrà essere valutata l'adozione di cappotti verdi e/o sistemi schermanti innovativi e, per interventi di rifacimento delle coperture, l'utilizzo di materiali e finiture superficiali con un alto coefficiente di riflettanza solare e/o tecnologie di climatizzazione passiva (quali per esempio i tetti verdi).

Negli edifici di nuova costruzione, il miglioramento del microclima potrà essere ottenuto anche attraverso uno o più dei seguenti interventi riguardanti le aree esterne:

- ombreggiamento con elementi vegetali;
- sistemi di pavimentazione ad elementi drenanti e con vegetazione alloggiata all'interno;
- utilizzo per la pavimentazione esterna di spazi pubblici o pertinenziali di materiali di tipo "freddo" (a.e. pietra chiara, legno, prato armato).

Negli interventi edilizi potranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per limitare l'uso della climatizzazione estiva. In caso di ricorso a sistemi di raffrescamento o condizionamento estivo, le apparecchiature esterne degli impianti non dovranno recare disturbo dal punto di vista acustico e termico e non dovranno preferibilmente essere visibili dal fronte stradale o affacciate su luogo pubblico.

Negli interventi di nuova costruzione si potrà valutare altresì l'utilizzo di materiali con un contenuto riciclato pari ad almeno il 10% del valore totale dei materiali utilizzati nel progetto, in conformità con lo standard internazionale UNI EN ISO 14021.

Negli interventi di nuova costruzione e in tutti i casi in cui si modifichi l'ingombro fisico dei fabbricati è sempre obbligatoria la distanza minima assoluta di almeno m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Ferma restando la distanza minima assoluta di 10 metri (mutuata dal D.M. 1444/1968, da applicarsi conformemente ad eventuali sopraggiunte disposizioni normative sovra ordinate, derogatorie o sostitutive), in tutti i casi di nuova costruzione e in tutti i casi in cui si modifichi l'ingombro fisico dei fabbricati, gli interventi dovranno preferibilmente essere progettati in modo tale da garantire condizioni di soleggiamento adeguate dei fabbricati preesistenti e degli edifici compresi nei nuovi interventi, nonché per i nuovi edifici nei confronti degli esistenti.

I fabbricati prospicienti spazi pubblici dovranno preferibilmente garantire il soleggiamento qualora ciò non contrasti con il corretto inserimento dell'edificio con il costruito e con gli spazi pubblici circostanti.

In sede di predisposizione di Piano attuativo sarà necessario predisporre uno studio di impatto viabilistico del nuovo insediamento, con particolare attenzione al sistema di ingresso e uscita dall'ambito e alla domanda di sosta.

In fase attuativa e in relazione alle attività che saranno effettivamente insediate, sarà necessario predisporre uno specifico studio sulla componente rumore riferito agli impatti sulle funzioni future.

Ai fini della tutela della risorsa idrica sotterranea sarà necessario porre idonee misure di salvaguardia, anche in fase di cantierizzazione, secondo le norme geologiche del PGT per la classe di fattibilità dell'ambito (Classe I).

Gli spazi pubblici dovranno essere dotati di arredi per la sosta e la fruizione.

Si dovrà prevedere la piantumazione delle aree scoperte con essenze arboree, in ragione di 1 albero ogni 100 mq di superficie scoperta e lungo i tracciati ciclopedonali. È preferibile l'impianto di specie caduche tali da permettere l'irraggiamento in inverno e l'ombreggiamento in estate.

Inoltre si indica, in coerenza con i principi dell'invarianza idraulica, di:

- adottare provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: perseguire, cioè

l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto di quanto indicato dal "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" e del Regolamento Regionale 7/2017;

- perseguire la separazione e la gestione locale delle acque meteoriche non esposte ad emissioni e scarichi inquinanti al fine di poterle smaltire senza necessità di trattamento nei ricettori, nel suolo o negli strati superficiali del sottosuolo attraverso interventi di drenaggio urbano sostenibile con cui si intende un sistema di gestione delle acque meteoriche urbane, costituito da un insieme di strategie, tecnologie e buone pratiche volte a ridurre i fenomeni di allagamento urbano, a contenere gli apporti di acque meteoriche ai corpi idrici ricettori mediante il controllo "alla sorgente" delle acque meteoriche, e a ridurre il degrado qualitativo delle acque.

Infine, in considerazione della presenza di attività produttive è necessario che ogni azione pianificatoria sia preceduta da un'indagine ambientale preliminare, tramite cui indagare lo stato e la qualità dei suoli e delle acque sotterranee.