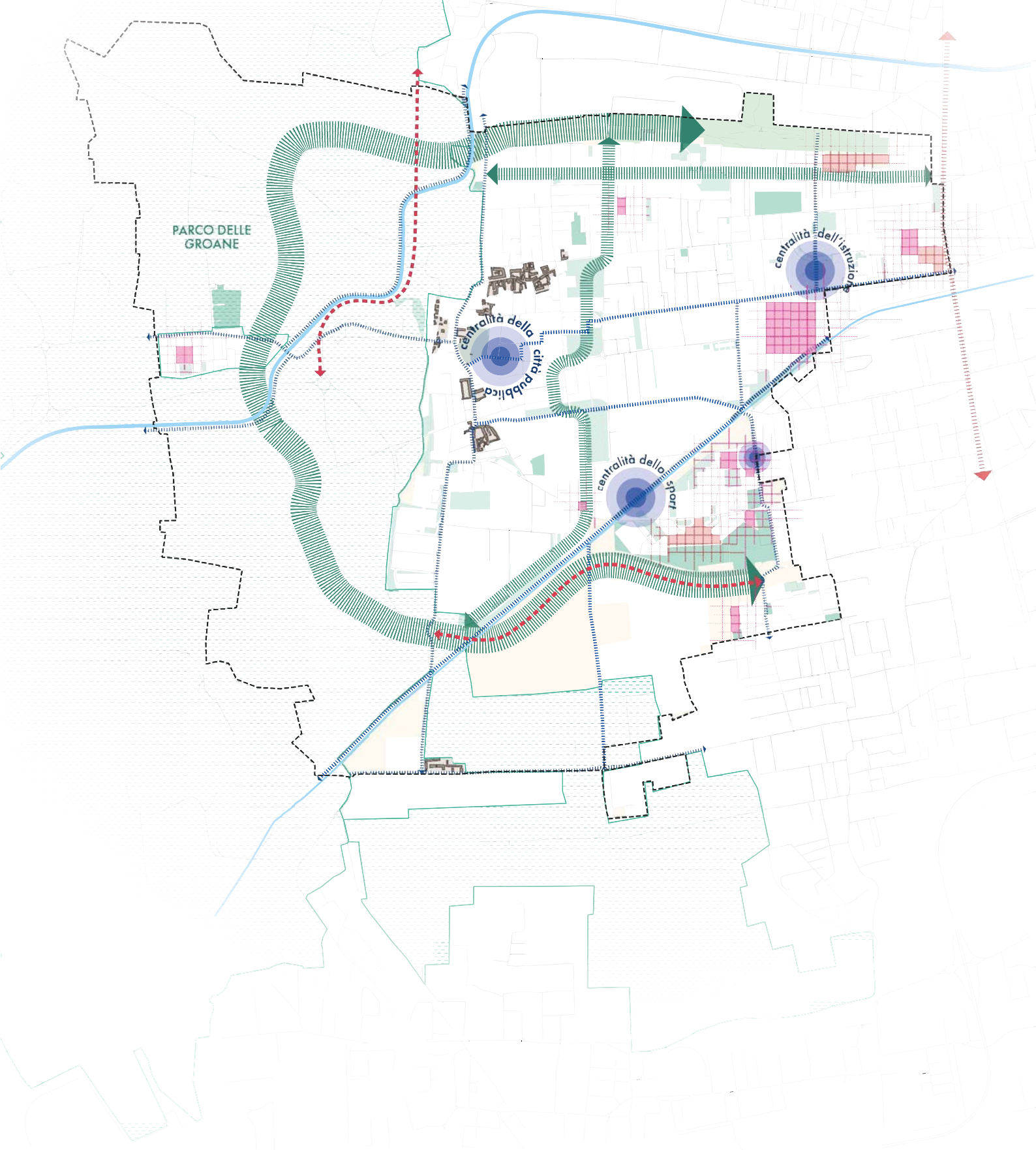


**Disposizioni normative | Schede degli Ambiti di Trasformazione e
Rigenerazione Urbana**

DdP | Documento di Piano



bozza, per pubblicazione ai fini VAS e alla raccolta dei pareri delle parti sociali ai sensi della LR 12/05.



SINDACO

Magda Beretta

SEGRETARIO COMUNALE

dott.ssa Elisa Terrazzino

ASSESSORE SPORTELLO UNICO EDILIZIA, URBANISTICA, MOBILITA' E TRASPORTI, AZIENDE
PARTECIPATE

Gianluca Bogani

UFFICIO DI PIANO

Arch. Sabrina Bonato [Responsabile Settore Servizi Territoriali]

geom. Alberto Arosio

arch. Barbara Arosio

sig.ra Lorena Bergomi

arch. Francesco Bonacci

arch. Alberto Ceriani

arch. Vanessa Falcone

COLLABORATORI AMMINISTRATIVI

sig.ra Ida Donvito

sig.ra Lucrezia Sentinella

CENTRO STUDI PIM

dott. Franco Sacchi [Direttore]

arch. Cristina Alinovi [Capo progetto]

ing. Francesca Boeri [VAS-PUGSS]

ing. Mauro Barzizza, ing. Matteo Gambino [PGTU]

p.t. Francesca Bugnoni [Consulenti esterni]



IST_32_23_ELA_ID65

Dicembre 2025, gennaio 2026

SOMMARIO

DISPOSIZIONI NORMATIVE	1
CAPO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI	3
Art. 1 - Contenuti del Documento di Piano	3
Art. 2 - Elementi costitutivi del Documento di Piano	3
Art. 3 - Perequazione urbanistica, compensazione e incentivazione urbanistica: principi generali	4
Art. 4 - Invarianza idraulica	4
CAPO II - AMBITI DI RIGENERAZIONE E AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA	5
Art. 5 - Ambiti di Rigenerazione urbana	5
Art. 6 - Ambiti di Rigenerazione Urbana: disciplina	6
Art. 7 - Ambiti di Trasformazione Urbana [ATU]: individuazione ed obiettivi	6
Art. 8 - Ambiti di Trasformazione Urbana: disciplina	7
Art. 9 - Disposizioni generali per gli ARU e ATU	8
Art. 10 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale	9
CAPO III - PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE	9
Art. 11 - Perequazione urbanistica: criteri	9
Art. 12 - Compensazione: criteri	10
Art. 13 - Incentivazione Urbanistica	10
CAPO IV - PAESAGGIO E INTERVENTI DI SOSTENIBILITÀ, RESILIENZA URBANA	10
Art. 14 - Carta del Paesaggio e della sensibilità paesistica e degrado	10
Art. 15 - Sostenibilità climatico ambientale e resilienza urbana	11
CAPO V - DISPOSIZIONI FINALI	11
Art. 16 - Raccordo normativo con il Piano Territoriale di Coordinamento [PTC] del Parco regionale e naturale delle Groane	11
Art. 17 - Monitoraggio	11
Art. 18 - Annotazione dei diritti edificatori trasferiti	11
Art. 19 - Efficacia delle previsioni del Documento di Piano e successive modifiche	12
Art. 20 - Norma transitoria	12
PRINCIPALI SIGLE ED ACRONIMI	13

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA**15**

AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA 1 - ATU.1	18
A Inquadramento e vocazione dell'ambito	18
B Vincoli amministrativi e tutele ambientali	20
Scheda Ambito di Trasformazione Urbana	22
C Schema di assetto planivolumetrico	26
AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA - ATU.2	28
A Inquadramento e vocazione dell'ambito	28
B Vincoli amministrativi e tutele ambientali	30
Scheda ambito di Trasformazione urbana	32
C Schema di assetto planivolumetrico	36
AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA 3 - ATU.3	38
A Inquadramento e vocazione dell'ambito	38
B Vincoli amministrativi e tutele ambientali	40
Scheda Ambito di TRASFORMAZIONE Urbana	42
C Schema di assetto planivolumetrico	46

AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA**49**

AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA 1 - ARU.1	52
A Inquadramento e vocazione dell'ambito	52
B Vincoli amministrativi e tutele ambientali	54
Scheda Ambito di Rigenerazione Urbana	56
C Schema di assetto planivolumetrico	60
AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA 2 - ARU.2	62
A Inquadramento e vocazione dell'ambito	62
B Vincoli amministrativi e tutele ambientali	64
Scheda Ambito di Rigenerazione Urbana	66
C Schema di assetto planivolumetrico	70
AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA 3 -ARU.3	72
A Inquadramento e vocazione dell'ambito	72
B Vincoli amministrativi e tutele ambientali	74
Scheda Ambito di Rigenerazione Urbana	76
C Schema di assetto planivolumetrico	80
AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA 4 -ARU.4	82
A Inquadramento e vocazione dell'ambito	82
B Vincoli amministrativi e tutele ambientali	84

Scheda Ambito di Rigenerazione Urbana	86
C Schema di assetto planivolumetrico	90
AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA 5 -ARU.5	92
A Inquadramento e vocazione dell'ambito	92
B Vincoli amministrativi e tutele ambientali	94
B Vincoli amministrativi e tutele ambientali	96
Scheda Ambito di Rigenerazione Urbana	98
C Schema di assetto planivolumetrico	102
AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA 6 - ARU.6	104
A Inquadramento e vocazione dell'ambito	104
B Vincoli amministrativi e tutele ambientali	106
Scheda Ambito di Rigenerazione Urbana	108
C Schema di assetto planivolumetrico	112
AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA 7 - ARU.7	114
A Inquadramento e vocazione dell'ambito	114
B Vincoli amministrativi e tutele ambientali	116
Scheda Ambito di Rigenerazione Urbana	118
C Schema di assetto planivolumetrico	122



DISPOSIZIONI NORMATIVE

CAPO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 1 - Contenuti del Documento di Piano

1. Il Documento di Piano [DdP] definisce obiettivi, strategie e azioni delle politiche urbanistiche comunali, secondo quanto previsto all'art. 8, cc. 1 e 2 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12 "Legge per il Governo del Territorio" [d'ora in poi solo LR 12/2005]. Unitamente al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole, esso costituisce il Piano di Governo del Territorio del Comune di Senago, ai sensi della citata LR 12/2005.
2. Nella definizione degli obiettivi, delle strategie e delle azioni, di cui al c. 1, il Documento di Piano tiene conto dei contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale e di settore vigenti e, in particolare, dei contenuti del Piano Territoriale Regionale [PTR], del Piano Territoriale Regionale d'Area Navigli lombardi [PTRA], del Piano Territoriale di Metropolitano [PTM], Piano della Mobilità Sostenibile [PUMS], del Piano di Indirizzo Forestale della Città metropolitana di Milano nonché degli ulteriori piani di settore che hanno effetti sulla pianificazione comunale.
3. Il Documento di Piano indica le classi di Sensibilità del paesaggio [Tavola n. 03 DdP] per i diversi ambiti del territorio comunale, secondo quanto disciplinato dalla DGR 8 novembre 2002, n° 7/11045 s.m.i. La sensibilità indicata dal Piano è assunta quale riferimento in sede di esame paesistico dei progetti. Un grado di sensibilità superiore potrà essere proposto sulla base di puntuali e specifiche valutazioni, secondo quanto disciplinato dalle Norme Tecniche del Piano delle Regole.
4. Il Documento di Piano individua, con rappresentazioni cartografiche in scala adeguata, gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione, ai sensi dell'articolo 8 – bis e 8 comma 2 lettera e) quinquies della LR 12/05 e della deliberazione di Consiglio comunale n. 34 del 19 aprile 2021, allo scopo di aumentare le prestazioni ambientali, ecologiche, energetiche e paesaggistiche.

Art. 2 - Elementi costitutivi del Documento di Piano

1. Il Documento di Piano è composto dai seguenti documenti ed elaborati cartografici:

- Relazione illustrativa di progetto;

Quadro Conoscitivo

- Relazione illustrativa;
- Focus di approfondimento;

Elaborati cartografici:

- 01. QC "Contesto sovrallocale. Previsioni insediative, mobilità e servizi: stato di attuazione", scala 1:15.000;
- 02. QC "Contesto sovrallocale. Vincoli paesistico ambientali", scala 1:15.000;
- 03. QC "Contesto sovrallocale: rete ecologica", scala 1:15.000;
- 04. QC "Destinazioni d'uso prevalenti e individuazione richieste" scala 1:5.000;
- 05. QC "Rilievo degli spazi aperti", scala 1:5.000;
- 06. QC "Rilievo dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti", scala 1:5.000;
- 07. QC "Ricognizione dei vincoli di difesa del suolo e dei vincoli amministrativi del PGT vigente", scala 1:5.000;
- 08. QC "Ricognizione dei vincoli di tutela del sistema territoriale e paesistico-ambientale", scala 1:5.000;
- 09. QC "Stato di attuazione del PGT vigente", scala 1:5.000;
- 10. QC "Carta del consumo di suolo al 2014", scala 1:5.000.

Progetto

- Indirizzi Normativi e Schede di Indirizzo Ambiti Trasformazione e Rigenerazione Urbana;

Elaborati cartografici:

- 01.DdP "Carta delle Strategie di Piano", scala 1:5.000;
 - 02.DdP "Carta del Paesaggio", scala 1:5.000;
 - 03.DdP "Carta della sensibilità paesistica", scala 1:5.000.
2. Gli elaborati cartografici da n. 01.QC a n. 10.QC, la Relazione e il Focus di approfondimento del Quadro Conoscitivo hanno carattere ricognitorio e non hanno valore conformativo.

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

1. Il Documento di Piano persegue finalità di perequazione, compensazione ed incentivazione urbanistica ai sensi della legislazione vigente ai sensi dell'art. 11 della LR 12/2005.
2. Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica costituiscono i principi di riferimento per l'attuazione degli Ambiti di Rigenerazione e Trasformazione Urbana, indicati all'elaborato cartografico 01.DdP del Documento di Piano e disciplinati al Capo II delle presenti Disposizioni normative, per il perseguimento delle strategie urbanistiche del Piano di Governo del Territorio di Senago secondo le modalità descritte al successivo Capo II.
3. Gli obiettivi strategici del Documento di Piano sono perseguiti attraverso una limitazione del meccanismo espropriativo a favore di modalità attuative perequative e compensative, che consentono di ottenere, all'interno degli interventi di trasformazione e rigenerazione urbana, da una parte, le aree da destinare a funzioni di interesse pubblico o generale, con particolare attenzione alle dotazioni per il verde, a titolo di cessione gratuita o asservimento all'uso pubblico e, dall'altra, di garantire un equo trattamento a tutti i proprietari di suoli coinvolti nei processi di trasformazione.
4. Alla praticabilità economica e giuridica dell'acquisizione delle aree e della realizzazione di servizi e attrezzature, garantita dalle modalità perequative e compensative adottate del Documento di Piano per le previsioni di trasformazione e rigenerazione, corrisponde la valorizzazione della collaborazione pubblico-privato nella definizione dei contenuti di tali processi di trasformazione e riqualificazione.
5. Per il patrimonio edilizio esistente negli ARU è prevista, altresì, la possibilità di utilizzare lo strumento dell'incentivazione ai sensi dell'art. 11 comma 5 della LR 12/05.
6. Nei territorio del Parco regionale delle Groane non possono trovare applicazione meccanismi perequativi comportati il trasferimento di diritti edificatori.

Art. 4 - Invarianza idraulica

1. Il Documento di Piano stabilisce che nelle scelte di trasformazione vengano rispettati i principi di invarianza idraulica e idrologica che si applicano nello specifico agli interventi edilizi definiti dall'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f), del Dpr n. 380/2001 s.m.i. e a tutti gli interventi che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione di stato di fatto.
2. Per maggiori dettagli si rinvia allo Studio di Gestione del rischio idraulico parte integrante del PGT.

CAPO II - AMBITI DI RIGENERAZIONE E AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA

Art. 5 - Ambiti di Rigenerazione urbana

1. Il DdP individua, nell'elaborato cartografico n. 01 DdP, gli Ambiti oggetto di Rigenerazione Urbana, i cui criteri di individuazione e obiettivi generali sono declinati all'interno della Relazione di Progetto della Variante al capitolo "Ambiti di Rigenerazione Urbana".
2. Gli ambiti oggetto di Rigenerazione Urbana, nell'elaborato cartografico n. 01.DdP sono:
 - Ambito di Rigenerazione Urbana 1 | **ARU.1**, via Pablo Neruda
 - Ambito di Rigenerazione Urbana 2 | **ARU.2**, via Volta
 - Ambito di Rigenerazione Urbana 3 | **ARU.3**, Via Risorgimento/via Costa
 - Ambito di Rigenerazione Urbana 4 | **ARU.4**, via alla Chiesa/via Sant
 - Ambito di Rigenerazione Urbana 5a | **ARU.5a**, via Giuseppe di Vittorio
 - Ambito di Rigenerazione Urbana 5b | **ARU.5b**, via della Liberazione/via Monte Grappa
 - Ambito di Rigenerazione Urbana 6a e b | **ARU.6a e b**, via Martiri di Marzabotto
 - Ambito di Rigenerazione Urbana 7 | **ARU.7**, via Petrarca
3. Il DdP disciplina, di seguito, le specifiche modalità di intervento e le adeguate misure di incentivazione.

Obiettivi generali

4. In tali Ambiti di Rigenerazione urbana possono essere previsti interventi urbanistico- edilizi e di iniziative sociali che includono la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi, il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, il risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano di particolare interesse pubblico, riqualificazione paesaggistica ambientale.

Obiettivi specifici

5. Per l'Ambito di Rigenerazione Urbana **ARU.1**:
 - Cessione e realizzazione di aree per la sosta alberata zona.
6. Per l'Ambito di Rigenerazione Urbana **ARU.2**:
 - Cessione e realizzazione di aree per la sosta alberata lungo via Volta
 - Allargamento della sezione stradale di via Oberdan [marciapiede e parcheggi]
7. Per l'Ambito di Rigenerazione Urbana **ARU.3**:
 - Cessione e realizzazione di aree per la sosta alberata
 - Allargamento della sezione stradale di via Costa [ciclopedonale e filare alberato]
 - Realizzazione di una fascia verde in aderenza al Canale Scolmatore di Nord Ovest
8. Per l'Ambito di Rigenerazione Urbana **ARU.4**:
 - Housing sociale
9. Per l'Ambito di Rigenerazione Urbana **ARU.5a e b**:
 - Creazione di una nuova centralità scolastica attraverso l'ampliamento della struttura esistente o la realizzazione di un nuovo edificio;
 - Realizzazione di un percorso ciclopedonale su via Martiri di Marzabotto verso Papa Giovanni;
 - Realizzazione e cessione di aree per la sosta alberate.
10. Per l'Ambito di Rigenerazione Urbana **ARU.6a e 6b**:

- Realizzazione e cessione di aree per la sosta alberate;
 - Demolizione della struttura scolastica dismessa;
 - Realizzazione e cessione di una vasca di laminazione;
11. Per l'Ambito di Rigenerazione Urbana **ARU.7**:
- Progettazione, realizzazione e cessione della nuova strada di collegamento tra via Petrarce e via Ungaretti;
 - Progettazione e realizzazione del collegamento ciclabile con via Martiri di Marzabotto;
 - Cessione e realizzazione di aree per la sosta alberata zona.
12. Le previsioni degli ARU sono disciplinate dai presenti Indirizzi Normativi e dalle Schede di Indirizzo. Indirizzi Normativi e Schede di Indirizzo concorrono alla definizione degli obiettivi, dei criteri e condizione del contesto, delle specifiche vocazioni territoriali, delle modalità di intervento nonché dei parametri urbanistico-edilizi e incentivi, premialità ovvero usi temporanei.
13. Ogni singola Scheda si compone da una parte testuale descrittiva e di disposizioni per l'attuazione composta da un massimo di 12 paragrafi – numerati e di uno Schema di assetto planivolumetrico di indirizzo.
14. La parte testuale è strutturata in 12 paragrafi. Le "Strategie e criteri generali" [par. n. 1], individuano gli Obiettivi Strategici d'Ambito da sviluppare con la proposta di Piano Attuativo e costituiscono gli elementi per la negoziazione. Tutti gli altri paragrafi contengono le prescrizioni e disposizioni da rispettare per l'approvazione del Piano attuativo, ove consentito dalla legislazione regionale.
15. Lo Schema di assetto planivolumetrico di Indirizzo non ha carattere prescrittivo, bensì di indirizzo orientativo per la negoziazione e definizione del piano attuativo dell'Ambito di Rigenerazione urbana [ARU]. Lo schema di assetto planivolumetrico individua l'articolazione delle superfici di concentrazione fondiaria e servizi di interesse generale ed è stato redatto per "governare" le diverse previsioni insediative, riconducendole in una logica generale di ricomposizione di parti di città, sia rispetto al disegno complessivo di progetto della Variante al PGT che delle singole trasformazioni fra loro. Tali indirizzi dovranno essere sviluppati e definiti in fase di attuazione del PA in maniera tale da non stravolgere l'impianto e la logica localizzativa dello Schema di assetto planivolumetrico, adattandosi altresì alla proposta funzionale che verrà scelta tra tutte quelle possibili: la loro precisa definizione non costituisce variante.

Art. 6 - Ambiti di Rigenerazione Urbana: disciplina

1. Il DdP, ai sensi della disposizione contenuta sub e) nel secondo comma dell'art. 8 della LR n. 12/2005, definisce, per i vari ambiti di rigenerazione, gli indici urbanistici – edilizi e indica per gli stessi le vocazioni funzionali.
2. Agli Ambiti di Rigenerazione Urbana [ARU] viene attribuito un Indice di edificabilità Territoriale [IT] base pari a:
 - ARU: IT= 0,40 mq/mq
3. È prevista la possibilità di utilizzare un Incremento di SL stabilito nella misura massima di un Indice di edificabilità Territoriale [IT] pari a 0,15 mq/mq calcolato sulla Superficie Territoriale dell'Ambito di Rigenerazione per l'attuazione di uno più "Obiettivi della città pubblica" definiti in ogni singola Scheda di Indirizzo [par. n. 9 Scheda].
4. Le modalità di attuazione e la disciplina per attuare gli "Obiettivi della città pubblica" e, conseguente, Incremento di SL sono definiti all'articolo 23 delle NTA del PdS.
5. Le trasformazioni conseguenti l'utilizzazione di tale indice edificatorio [IT], unitamente all'utilizzazione dell'Incremento di SL di cui al precedente comma 3, dovranno sempre garantire la quantità di dotazione per "Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale" calcolata in base a quanto prescritto all'art. 18 del Titolo II del CAPO III delle NTA del Piano dei Servizi.

Art. 7 - Ambiti di Trasformazione Urbana [ATU]: individuazione ed obiettivi

1. Il DdP individua, nell'elaborato cartografico n. 01. DdP, gli Ambiti di Trasformazione Urbana [ATU].

2. Gli ambiti oggetto di Trasformazione urbana, nell'elaborato cartografico n. DdP.01 sono:
 - Ambito di Trasformazione Urbana 1 | ATU 1, via Comasina/via Risorgimento;
 - Ambito di Trasformazione Urbana 2 | ATU 2, via Martiri di Marzabotto [quartiere Papa Giovanni];
 - Ambito di Trasformazione Urbana 3 | ATU.3, via Cavour

Obiettivi generali

3. In tali Ambiti di Trasformazione Urbana possono essere previsti interventi urbanistico-edilizi che includono la riorganizzazione dell'assetto urbano

Obiettivi specifici

4. Per l'Ambito Trasformazione Urbana **ATU.1**:
 - Cessione e realizzazione del parcheggio in concomitanza della nuova fermata della metrotramvia Milano - Limbiate
 - Acquisizione di aree
5. Per l'Ambito Trasformazione Urbana **ATU.2**:
 - Realizzazione del II° lotto opere pubbliche di piazza Papa Giovanni
 - Acquisizione di aree a sud del quartiere Papa Giovanni
 - Cessione e realizzazione di una nuova area verde di quartiere
 - Cessione e realizzazione di aree per la sosta alberata
6. Per l'Ambito di Trasformazione Urbana **ATU.3**:
 - Acquisizione di parte delle aree di cava dismessa
 - Cessione e realizzazione di aree per la sosta alberata lungo via Cavour
 - Cessione e realizzazione di aree verdi
7. Le previsioni degli ATU sono disciplinate dalle presenti Disposizioni Normative e dalle relative Schede che indicano le condizioni del contesto e le specifiche vocazioni territoriali e definiscono gli obiettivi e le prescrizioni progettuali da perseguire in merito al sistema insediativo, al sistema della mobilità e al sistema paesaggistico, le modalità e i criteri di intervento, nonché i parametri urbanistico-edilizi.
8. Ogni singola Scheda si compone da una parte testuale descrittiva e di disposizioni per l'attuazione composta da 12 paragrafi – numerati e di uno Schema di assetto planivolumetrico di indirizzo, in scala 1:1500 e, per il solo ATU.2 in scala 1:2.500.
9. La parte testuale è strutturata in 12 paragrafi. Le "Strategie e criteri generali" [par. n. 1], individuano gli Obiettivi Strategici d'ambito da sviluppare con la proposta di Piano Attuativo e costituiscono gli elementi per la negoziazione, mentre gli "Obiettivi delle Linee Guida della Variante" [al termine della Scheda] indicano la coerenza dei contenuti di scheda con gli obiettivi generali. Tutti gli altri paragrafi contengono le prescrizioni da rispettare per l'approvazione del Piano attuativo, ove consentito dalla legislazione regionale.
10. Lo Schema di assetto planivolumetrico di Indirizzo non ha carattere prescrittivo, bensì orientativo per la negoziazione e definizione del piano attuativo dell'Ambito di Trasformazione Urbana [ATU]. Tale schema individua l'articolazione delle superfici di concentrazione fondiaria e i servizi di interesse generale ed è stato redatto in una logica generale di ricomposizione di parti di città, sia rispetto al disegno complessivo che delle singole trasformazioni fra loro e dovrà essere adattato alla proposta funzionale che verrà scelta tra tutte quelle possibili, senza costituire una variante al piano.

Art. 8 - Ambiti di Trasformazione Urbana: disciplina

1. Il DdP, ai sensi della disposizione contenuta sub e) nel secondo comma dell'art. 8 della LR n. 12/2005, definisce, per i vari ambiti di trasformazione, gli indici urbanistici – edilizi e indica per gli stessi le vocazioni funzionali.
2. Agli Ambiti di Trasformazione Urbana [ATU] viene attribuito un Indice di edificabilità Territoriale [IT] base pari a:

- IT= 0,20 mq/mq;
- 3. È prevista la possibilità di utilizzare un Incremento di SL stabilito nella misura massima di un Indice di edificabilità Territoriale [IT] pari a 0,20 mq/mq calcolato sulla Superficie Territoriale dell'Ambito di Trasformazione per l'attuazione di uno più "Obiettivi della città pubblica" definiti in ogni singola Scheda di Indirizzo [par. n. 9Scheda].
- 4. Le modalità di attuazione e la disciplina per attuare gli "Obiettivi della città pubblica" e, conseguente, Incremento di SL sono definiti all'articolo 23 delle NTA del PdS.
- 5. Le trasformazioni conseguenti l'utilizzazione di tale indice edificatorio [IT], unitamente all'utilizzazione dell'Incremento di SL di cui al precedente comma 3, dovranno sempre garantire la quantità di dotazione per "Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale" calcolata in base a quanto prescritto all'art. 18 del Titolo II del CAPO III delle NTA del Piano dei Servizi.

Art. 9 - Disposizioni generali per gli ARU e ATU

1. Per l'attuazione degli Ambiti di Rigenerazione Urbana [ARU] si applicano altresì le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, in particolare, ai Titoli I, II, III, IV, V e VI.
2. Oltre a quanto prescritto nei precedenti articoli, in relazione alla necessità della previa valutazione della fattibilità degli interventi rispetto alle caratteristiche del sottosuolo e del sistema idrografico, nell'attuazione degli Ambiti di Rigenerazione Urbana [ARU] si applicano le disposizioni di natura geologica, idrogeologica e sismica contenute negli studi di settore parti integrante delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.
3. L'utilizzo per altre destinazioni d'uso di aree occupate da attività produttive, anche da tempo non più in funzione, è comunque soggetto alla verifica del rispetto dei limiti di cui il DLgs n. 152/2006, e alle eventuali procedure di bonifica e messa in sicurezza, quando necessarie. Le medesime procedure di verifica ed eventuale bonifica devono essere effettuate per tutte le aree che il piano prevede in cessione al Comune come aree per opere di urbanizzazione e servizi.
4. In sede di pianificazione attuativa, dovrà essere elaborato uno Studio di impatto viabilistico così come definito dall'art. 58 del Piano delle Regole ad esclusione delle funzioni con destinazione d'uso residenziale e a servizi.
5. In sede di pianificazione attuativa, dovrà essere elaborato uno Studio di compatibilità idraulica laddove sia prescritto nelle Schede degli ARU e nella componente geologica, parte integrante del Piano delle Regole.
6. In sede di pianificazione attuativa, dovrà essere elaborato uno Studio relativo agli aspetti di clima acustico Legge 447/95 e smi per le destinazioni residenziale e a servizi.
7. Gli Ambiti di Rigenerazione Urbana [ARU] e gli Ambiti di Trasformazione Urbana [ATU] si attuano per mezzo di successiva pianificazione attuativa [i primi] e con strumenti di programmazione negoziata [i secondi]. La documentazione richiesta per la presentazione dei Piani attuativi e dei Programmi Integrati di Intervento è specificata nelle Appendici n.2 e n.3 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.
8. L'attuazione di tali Ambiti può avvenire per sub comparti funzionali autonomi a condizione che sia garantito l'assetto unitario complessivo e la realizzazione di opere infrastrutturali e i servizi necessari per il raggiungimento degli obiettivi d'ambito e per dotare l'intervento di tutte le urbanizzazioni principali da realizzare in via prioritaria, attraverso la redazione di masterplan redatto dal Comune con deliberazione della Giunta o dal soggetto o dai soggetti proprietari in rappresentanza della maggioranza assoluta del valore catastale degli immobili ed approvato dalla Giunta comunale.
9. In sede di piano attuativo gli Ambiti di Trasformazione Urbana [ATU] nn. 01, 02, 03 visto il valore strategico e collocazione geografica, dovranno essere sottoposti ad una procedura di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica [VAS] per quegli aspetti [ad es. viabilità] che non sono stati oggetto di valutazione nella procedura VAS della Variante al PGT.
10. La convenzione deve prevedere, a carico dell'operatore, anche la sistemazione delle aree a verde pubblico

o di uso pubblico, nonché la messa a dimora, su dette aree e nella Rete Ecologica comunale [REC], di alberi. E' posta a carico dell'operatore la manutenzione delle aree a verde pubblico realizzate nell'ambito del piano attuativo, per un periodo da definire mediante la medesima convenzione.

11. Gli operatori privati in sede di progettazione urbanistica degli interventi di trasformazione dovranno introdurre, ove prescritto, misure/fasce di mitigazione ambientale in coerenza e attuazione del Masterplan Aree Verdi e con riferimento al "Repertorio delle Misure di mitigazione e Compensazione Paesistico – Ambientali" del Piano Territoriale Metropolitano [PTM].
12. I parcheggi alberati negli interventi di rigenerazione urbana, in sede di progettazione urbanistica, dovranno essere sviluppati con riferimento al "Repertorio delle Misure di mitigazione e Compensazione Paesistico – Ambientali" del Piano Territoriale Metropolitano [PTM].
13. Per gli ambiti a vocazione produttiva, a prescindere dalla VAS, in sede di pianificazione attuativa il Comune si riserva la facoltà di effettuare una fase di analisi e valutazione con strumenti innovativi di scenaristica degli impatti sociali, economici e ambientali, del raggiungimento degli obiettivi fissati dalle relative Schede, anche attraverso la definizione di indicatori specifici misurabili in modo chiaro e univoco. Questa attività di approfondimento è propedeutica all'individuazione del mix più efficiente ed efficace di soluzioni tecniche, urbanistiche e tecnologiche che vanno a caratterizzare i progetti e a garantirne la sostenibilità in senso più ampio.

Art. 10 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

1. Le previsioni del Documento di Piano sono tese al mantenimento dell'equilibrato rapporto tra il tessuto urbanizzato e la necessaria dotazione di aree per servizi e infrastrutture.
2. Per ciascun Ambito di Rigenerazione Urbana [ARU] e per ogni Ambito di Trasformazione Urbana, le Schede definiscono la dotazione di "Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale" individuando un unico valore percentuale pari al 70% della SL prevista per la destinazione d'uso residenziale, pari al 100% per la funzione commerciale e pari al 20% della SL per la destinazione d'uso produttiva.
3. La quantità di "Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale" da localizzarsi all'interno di ciascun Ambito [ARU e ATU] prevista dalla relativa Scheda non può essere inferiore alla dotazione dovuta per ciascuna destinazione d'uso nel Piano dei servizi del PGT e, in ogni caso, ai 18 mq/ab. quantificati rispetto alla SL residenziale calcolata rispetto all'Indice di edificabilità Territoriale [IT].
4. La dotazione di "Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale" previste dal Documento di Piano per i diversi Ambiti [ARU e ATU] è definita anche nell'art. 18 delle Norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi che, in caso di contrasto, prevalgono sulle presenti Disposizioni Normative.

CAPO III - PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE

Art. 11 - Perequazione urbanistica: criteri

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

Art. 12 - Compensazione: criteri

1. Il Documento di Piano individua gli Ambiti di Compensazione Ambientale [ACA], ai quali si applicano i criteri di compensazione ai sensi dell'art. 11, comma 3 della LR 12/2005.
2. Tali ambiti [ACA] sono finalizzati al potenziamento e completamento del verde urbano e territoriale e dei servizi e al recupero ambientale - paesistico, nonché fruitivo di spazi aperti in gran parte inclusi nel tessuto urbano consolidato [TUC].
3. La disciplina per detti ambiti [ACA] è contenuta all'articolo 24 del Titolo II del CAPO IV delle NTA del Piano dei Servizi, al quale si rinvia.

Art. 13 - Incentivazione Urbanistica

1. Il Documento di Piano prevede le seguenti forme di incentivazione urbanistica: 1] Obiettivi della città pubblica [disciplinati dall'art.23 delle NTA del PdS]; 2] Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente [ai sensi dell'articolo 11 comma 5 della LR. 12/2005 modificata dalla LR 18/19 e disciplinati nell'art. 32 delle NTA del PdR]; 3] Interventi di sostenibilità ambientale e resilienza urbana [disciplinati dall'art. 34 delle NTA del PdR].
2. Gli incrementi volumetrici definiti dal PGT per gli "Obiettivi della Città Pubblica [OCP]" ai sensi dell'articolo 23 delle NTA del PdS sono alternativi alla forma di incentivazione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

CAPO IV - PAESAGGIO E INTERVENTI DI SOSTENIBILITÀ, RESILIENZA URBANA

Art. 14 - Carta del Paesaggio e della sensibilità paesistica e degrado

1. La tavola n. 02.DdP individua gli elementi del paesaggio di particolare interesse paesaggistico sia ai fini della valutazione di impatto paesistico di cui al Piano territoriale paesistico regionale sia ai fini del rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche o ambiti di degrado ai sensi degli artt. 76 e 77 delle NdA del PTM.
2. La tavola n. 03.DdP definisce le classi di sensibilità paesistica dei luoghi per la valutazione di impatto paesistico dei progetti derivanti dalla lettura critica della tavola DP02. La classe di sensibilità paesistica dei luoghi, nei quali sono presenti gli elementi reputati di particolare interesse paesaggistico o che interagiscono con essi, è quella indicata nel successivo elenco.
3. Sono elementi e aree da considerare con sensibilità molto alta: Parco delle Groane,
 - Sono elementi e aree da considerare con sensibilità molto alta: Verde pubblico di pregio e il Parco regionale delle Groane, Verde di recupero ambientale;
 - Sono elementi e aree da considerare con sensibilità alta: Nuclei di Antica Formazione [NAF], ARU, AT;
 - Sono elementi e aree da considerare con sensibilità media: Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale;
 - Sono elementi e aree da considerare con sensibilità bassa: TUC prevalentemente residenziale;
 - Sono elementi e aree da considerare con sensibilità molto bassa: TUC prevalentemente produttivi e del settore terziario, Infrastrutture.
4. Per le finalità di recupero delle situazioni di degrado, di cui all'articolo 28 del PPR, le disposizioni di cui all'articolo 44 comma 3 delle NdA del PTM, all'articolo 27 commi 1 e 4, articolo 29 comma 1 del PPR hanno valore prescrittivo.

Art. 15 - Sostenibilità climatico ambientale e resilienza urbana

1. Per promuovere e incentivare la sostenibilità ambientale degli edifici e della città vengono introdotti nuovi standard, in modo che i futuri interventi dovranno agire in termini di riduzione al minimo delle emissioni di CO₂, di drenaggio urbano sostenibile, di resilienza e adattamento al cambiamento climatico, di utilizzo di materiali sostenibili, di rivegetazione urbana e produzione di servizi ecosistemici nonché di efficienza energetica e fornitura di energia pulita.
2. Per le modalità di applicazione delle prestazioni riguardanti gli interventi di sostenibilità e resilienza si rinvia all'articolo 34 delle Norme Tecniche di Attuazione del PdR.

CAPO V - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 16 - Raccordo normativo con il Piano Territoriale di Coordinamento [PTC] del Parco regionale e naturale delle Groane

1. All'interno dei territori ricompresi nel Parco Regionale e naturale delle Groane si applicano le indicazioni e i contenuti normativi e cartografici della variante generale al PTC del Parco medesimo [Dgr 13 ottobre 2025 - n. XII/5163] che sono recepiti di diritto nel PGT e prevalgono su sue previsioni difformi. Le aree di parco naturale sono disciplinate dalla legge istitutiva n. 7 del 29 aprile 2011.
2. Gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili dovranno essere conformi a quanto previsto dalla specifica norma delle NTA del PTC del Parco nonché alla disciplina degli ambiti delle tutele ambientali, paesistiche e naturalistiche ed elementi puntuali di tutela ove presenti.
3. Gli edifici esistenti che, alla data di adozione del PTC, risultino adibiti ad impieghi diversi da quelli connessi con l'esercizio dell'attività agricola, possono mantenere la destinazione d'uso in atto ed essere adeguati, nel rispetto delle prescrizioni di ambito o di zona dello stesso Piano Territoriale.
4. Gli interventi ricompresi nel territorio del Parco, anche a carattere temporaneo, ove ammessi, sono assoggettati ad Autorizzazione paesaggistica, ai sensi del DLgs 42/2004 e, ove previsto, al parere del Consiglio Direttivo del Parco.
5. La piantumazione deve essere realizzata con le piante arboree e arbustive definite nell'elenco del Parco Regionale delle Groane denominato "Elenco specie tipiche locali arboree ed arbustive".

Art. 17 - Monitoraggio

1. Il monitoraggio del PGT è una verifica sistematica delle principali trasformazioni territoriali e delle connesse ricadute sull'ambiente al fine di controllare lo stato di attuazione e fornire i dati e informazioni utili agli Indicatori di monitoraggio definiti nel Rapporto Ambientale predisposto nella procedura di Valutazione Ambientale Strategica [VAS] del PGT. Finalità, criteri e modalità del monitoraggio sono definite dalla Valutazione Ambientale Strategica del PGT stesso.

Art. 18 - Annotazione dei diritti edificatori trasferiti

1. Tutti i diritti edificatori trasferiti anche a seguito di cessione compensativa devono essere annotati nell'apposito registro disciplinato dall'art. 24 delle NTA del PdS e riportati nei certificati di destinazione urbanistica, di cui all'art. 32 della LR 12/2005.
2. I contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori nonché delle aree che li generano, all'interno e all'esterno dei perimetri dei piani attuativi relativi alle aree di trasformazione e all'assetto della pianificazione attuativa, devono essere redatti nella forma di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizioni

autentiche, trascritti nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643 comma 2 bis del Codice Civile, nonché annotati, all'atto della loro trascrizione nei Registri Immobiliari, nell'apposito Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori previsto all'art. 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Art. 19 - Efficacia delle previsioni del Documento di Piano e successive modifiche

1. Il Documento di Piano non contiene previsioni conformative del regime giuridico dei suoli. Il quadro conoscitivo e le previsioni strategiche del Documento di Piano, relative al sistema paesistico ambientale e alle aree agricole [PdR] nonché al sistema della mobilità [PdS], sono disciplinate rispettivamente nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, ai quali si rinvia per la definizione della relativa disciplina.
2. In ragione del fatto che le previsioni relative agli Ambiti di Trasformazione Urbana [ATU] e Ambiti di Rigenerazione Urbana [ARU] disciplinati dalle Disposizioni normative del DdP, non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, fino all'approvazione della pianificazione attuativa [PA], sono consentiti esclusivamente interventi edilizi finalizzati al mantenimento degli edifici esistenti, ovvero restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambi d'uso. Decorso il termine quinquennale del Documento di Piano, gli ARU e ATU vengono classificati come Tessuto Urbano Consolidato corrispondente alla funzione prevalente insediata e, per quanto riguardanti Aree destinate all'attività agricola per consentendo esclusivamente interventi di cui sopra.
3. Non costituiscono variante le modifiche al perimetro degli Ambiti di Rigenerazione, effettuate in sede di adozione o approvazione del relativo piano attuativo, se conseguenti alla verifica degli stessi alla scala di dettaglio ai sensi dell'articolo 5 delle NTA del PdR.
4. Il Piano dei Servizi regola le modalità per la realizzazione di Servizi qualitativi all'art. 25. La previsione e realizzazione di servizi qualitativi funzionali al conseguimento degli obiettivi del Documento di Piano, volti al miglioramento della qualità della città pubblica, non costituisce variante al Documento di Piano, anche se tali servizi non sono compresi nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche [PTOP] o indicati nelle Schede degli Ambiti di Rigenerazione Urbana e Ambiti di Trasformazione Urbana.
5. Nei casi di cui al comma precedente, in sede di approvazione del relativo Piano attuativo ovvero Programma Integrato di Intervento, si procederà, previa deliberazione motivata del consiglio comunale, alla modifica ex LR 12/2005, art. 9, c. 15, della relativa previsione del Piano dei Servizi.
6. Le aree destinate ad infrastrutture della mobilità esistenti, di cui all'art. 12 del Titolo II Capo II delle NTA PdS, ricadenti nel perimetro degli Ambiti di Rigenerazione e Trasformazione Urbana del Documento di Piano, non generano diritti volumetrici. Tali aree sono incluse nel perimetro al fine di consentire l'eventuale possibilità di prevedere interventi di miglioramento e riorganizzazione della stessa sede stradale, in fase di pianificazione attuativa e conseguente attuazione del comparto.

Art. 20 - Norma transitoria

1. Gli interventi volti al mantenimento degli edifici esistenti all'interno degli Ambiti di Rigenerazione Urbana, in tutto o in parte edificati, sono disciplinati alle Norme di Attuazione all'art. 61 del titolo VI delle NTA del Piano delle Regole.
2. Il Piano delle Regole recepisce, secondo le modalità di cui alle relative Norme di Attuazione, le previsioni del presente Documento di Piano per gli Ambiti di Rigenerazione Urbana [ARU] e per gli Ambiti di Trasformazione Urbana [ATU], successivamente all'approvazione dei relativi Piani Attuativi o Programmi Integrati di Intervento.

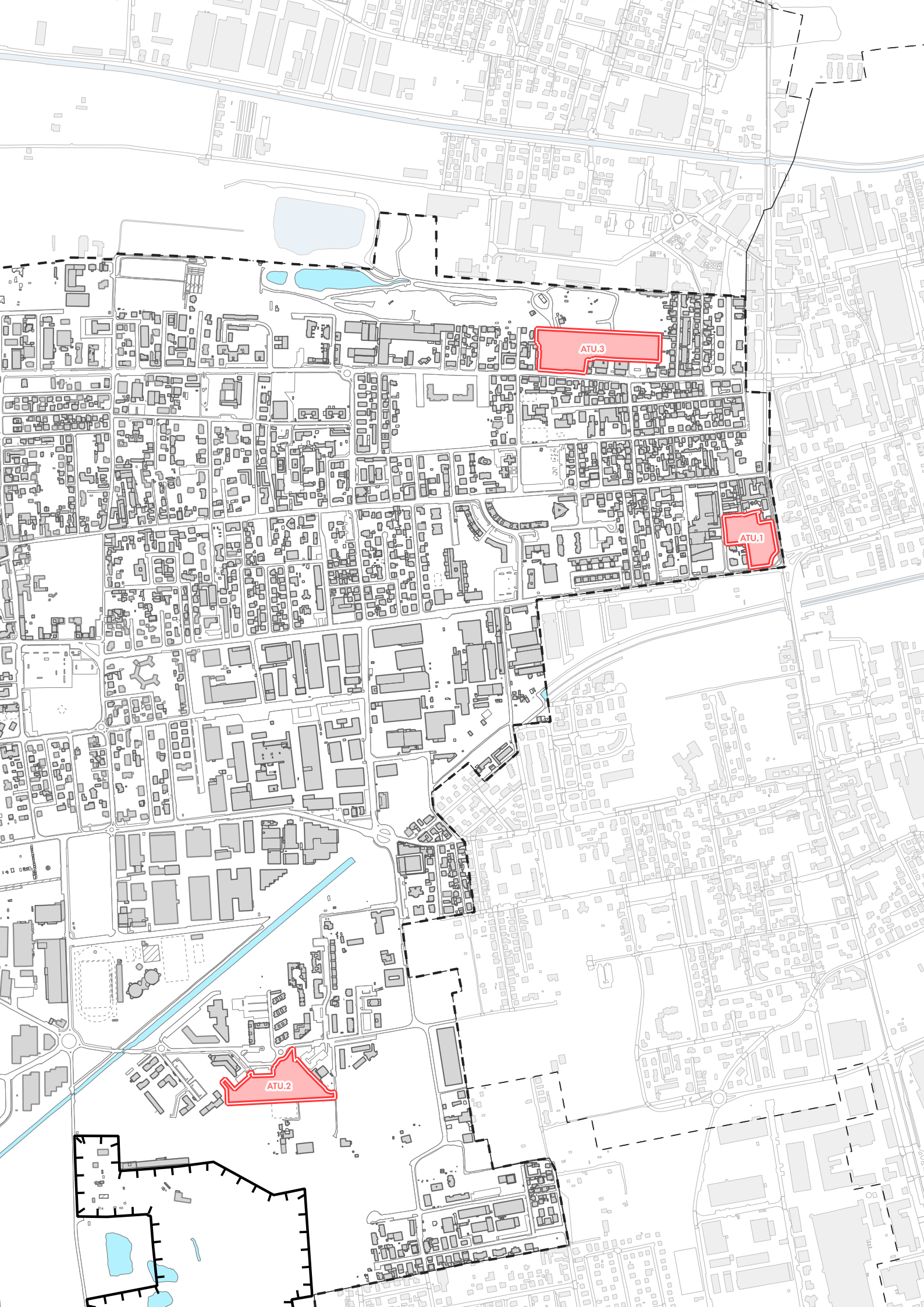
PRINCIPALI SIGLE ED ACRONIMI

- AC Amministrazione Comunale
- ACA Ambito di Compensazione Ambientale
- AR Ambiti di Ricomposizione
- ARU Ambiti di Rigenerazione Urbana
- AS Aree Speciali
- ATU Ambiti di Trasformazione Urbana
- Dc Distanza dai confini
- DdP Documento di Piano del PGT
- Df Distanza tra fabbricati
- Dgr Decreto di Giunta Regionale
- DLgs Decreto Legislativo
- DM Decreto Ministeriale
- DPR Decreto Presidente della Repubblica
- Ds Distanza dalla strada
- DUC Distretto Urbano del Commercio
- EdV Esercizi di Vicinato
- GSV Grandi Strutture di Vendita
- H Altezza
- IC Indice di copertura
- IF Indice edificabilità fondiaria
- IPF Indice di permeabilità fondiaria [%]
- IT Indice edificabilità territoriale
- L Legge
- LR Legge Regionale
- MSV Medie Strutture di Vendita
- NTA Norme Tecniche di Attuazione
- NST Aree non soggette a trasformazione urbanistica
- OCP Opere per la città pubblica
- PA Piano Attuativo
- PdCC Permesso di Costruire Convenzionato
- PdR Piano delle Regole del PGT
- PdS Piano dei Servizi del PGT
- PGT Piano di Governo del Territorio
- PIF Piano di Indirizzo Forestale
- PII Programma Integrato d'Intervento
- PTC Piano Territoriale di Coordinamento
- PTM Piano Territoriale Metropolitano
- PTPR Piano Territoriale Paesaggistico Regionale
- PTR Piano Territoriale Regionale

- PTRA Piani Territoriali Regionali d'Area
- PUMS Piano Urbano della Mobilità Sostenibile
- QC Quadro Conoscitivo
- REC Rete Ecologica Comunale
- RC Rapporto di copertura
- RE Regolamento Edilizio
- RLd'I Regolamento Locale d'Igiene
- SC S uperficie coperta
- SF Superficie fondiaria
- SL Superficie lorda
- ST Superficie territoriale
- SV Superficie di vendita
- TR Tempo di ritorno
- TUC Tessuto Urbano Consolidato
- VAS Valutazione Ambientale Strategica



AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA





A | INQUADRAMENTO E VOCAZIONE DELL'AMBITO

1:5.000









 Confine comunale

Esistenti

-  Servizi pubblici e di interesse pubblico e generale
-  Aree a verde urbano pubbliche e di interesse pubblico e generale

In previsione

-  Progetto nuova metroltramvia
-  Infrastrutture stradali di previsione sovracomunale e comunale
-  Ambito di Trasformazione Urbana | ATU.n
-  Ambiti di Rigenerazione Urbana | ARU.n
-  Ambito di Ricomposizione | AR.n
-  Pianificazione attuativa vigente | PAV.n



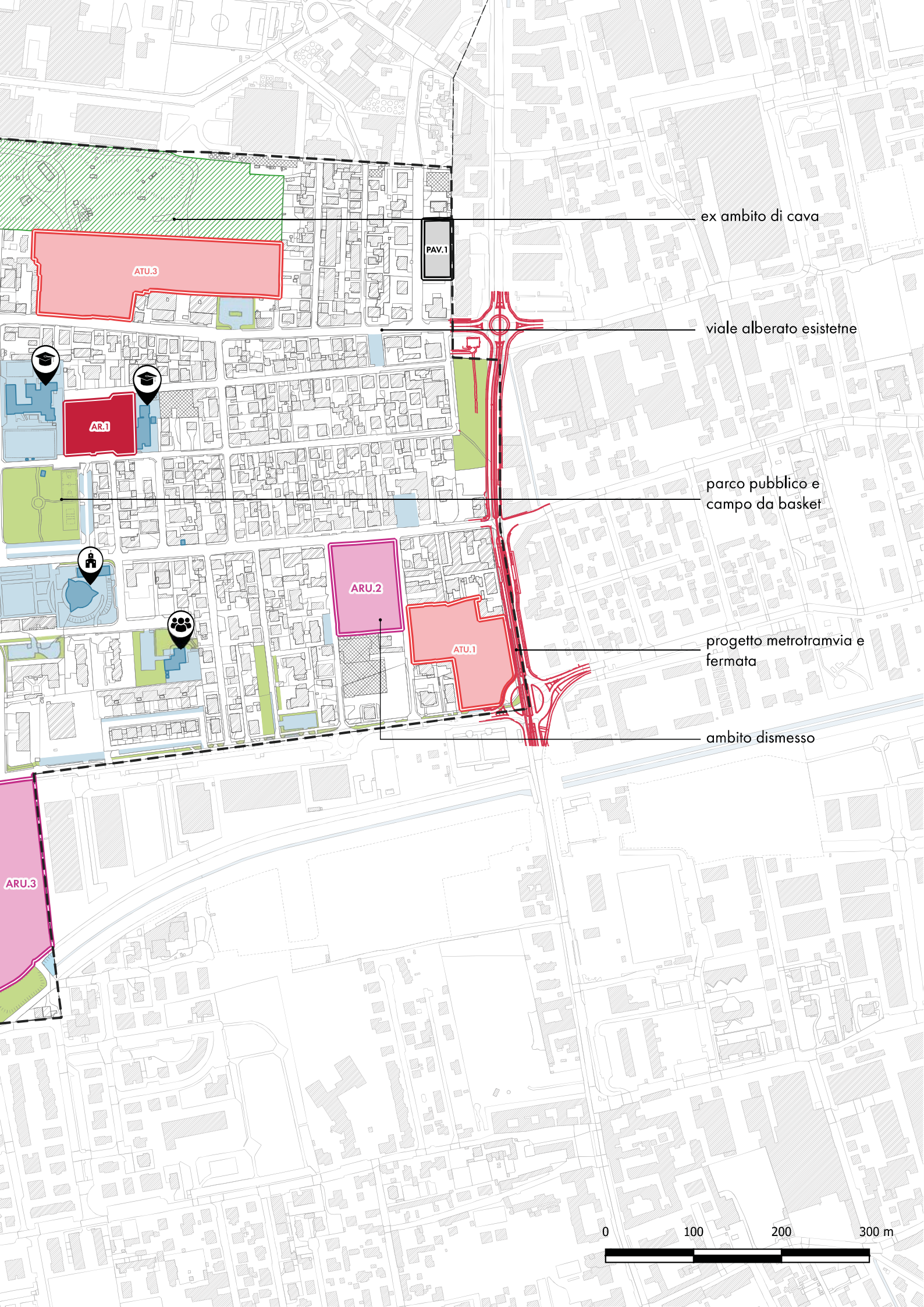
Scuola



Struttura religiosa



Sede associazione



ex ambito di cava

viale alberato esistente

parco pubblico e
campo da basket

progetto metrotramvia e
fermata

ambito dismesso


0 100 200 300 m

B | VINCOLI AMMINISTRATIVI E TUTELE AMBIENTALI

1:5.000



Documento di Piano | DdP


 Ambito di Trasformazione Urbana | ATU.n

 Ambiti di Rigenerazione Urbana | ARU.n


Piano delle regole [PdR]


Modalità attuative

 Ambito di Ricomposizione | AR.n

 Pianificazione attuativa vigente | PAV.n


Piano Territoriale Metropolitano | PTM

 Nuclei di Antica Formazione prima leva
IGM-1888 [art. 57 NdA]

 Giardini e parchi storici [art. 57 NdA]


 Architettura civile residenziale [art. 57 NdA]

 Architettura religiosa [art. 57 NdA]


 Filari e fasce boscate [art. 67 NdA]

 Aree Boscate [art. 67 NdA]

Edifici censiti dal SIRBeC

 Edifici censiti dal SIRBeC

VARIANTE DI AGGIORNAMENTO DELLA DELIMITAZIONE DELLE FASCE FLUVIALI DEL PAI


 Limite tra la fascia B e la fascia C

 Limite esterno della fascia C


 Limite tra la fascia A e la fascia B

RETICOLO IDROGRAFICO

Fasce di rispetto con attività di polizia idraulica

 Reticolo principale: 10 m


Canali irrigui del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villorosi


 Canali derivatori [secondo ordine] 6 m dal bordo del canale

AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE


- D.Lgs 152 /06 (art.94) - d.g.r. 10 aprile 2003 n. 7/12693

 Pozzi pubblici ad uso potabile

 Zona di rispetto definita con
criterio geometrico [raggio 200m]


 Zona di tutela assoluta

Classi di fattibilità geologica

 Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni


 Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni

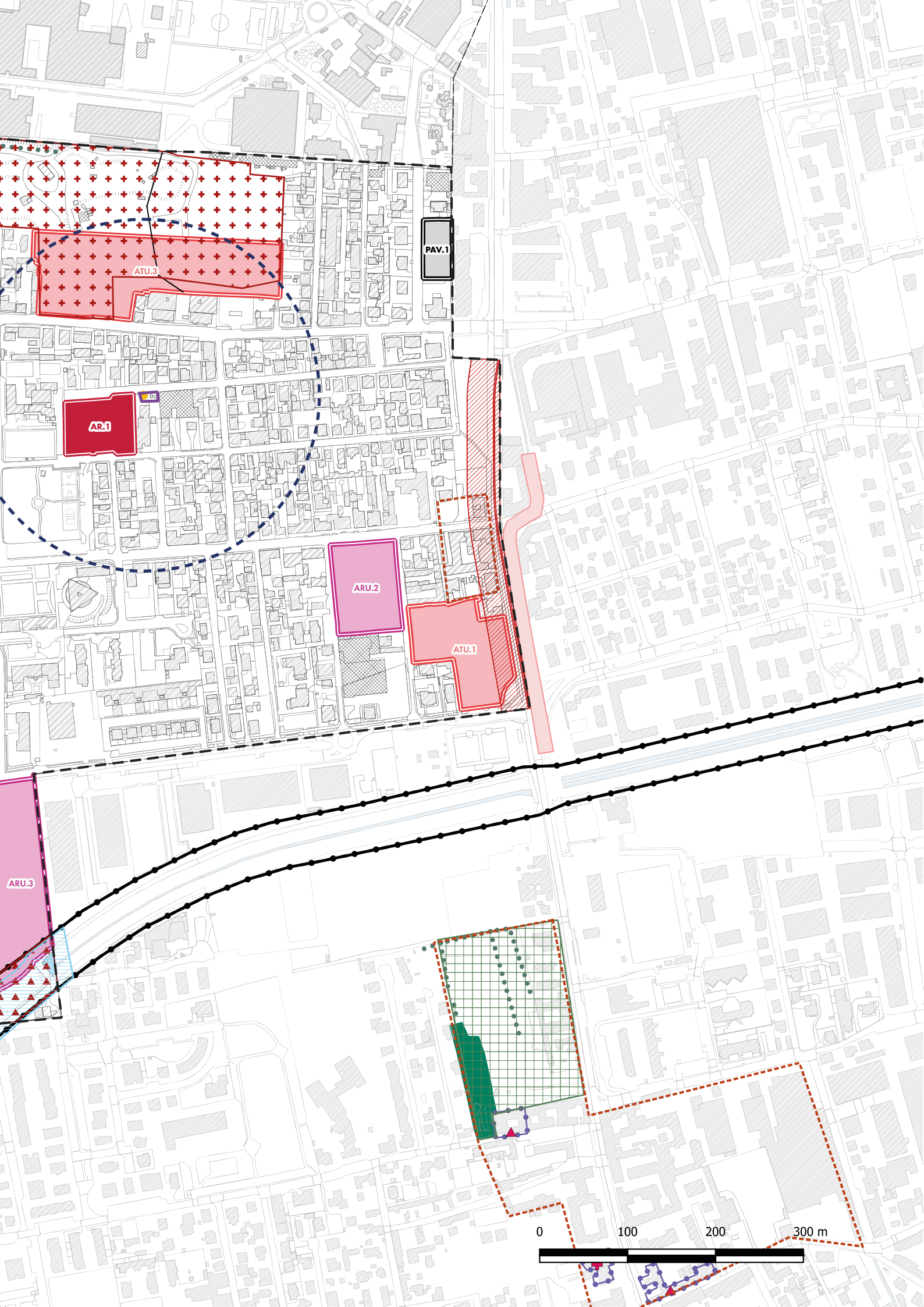
Vincoli Amministrativi

 Fascia di rispetto metrotramvia di progetto

 Elettrodotti - Alta Tensione

Elementi di contesto

 Confine comunale di Senago



SCHEDA AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA

1. STRATEGIE E CRITERI GENERALI

L'Ambito di Trasformazione Urbana n. 1 [ATU.1] è situato nella porzione settentrionale del territorio comunale di Senago, in prossimità del confine con il Comune di Paderno Dugnano. L'area rappresenta una delle previsioni di Piano Attuativo non ancora realizzate del precedente PRG, successivamente riclassificata come Ambito di Trasformazione [AT2.C] dal PGT del 2014.

L'accessibilità principale al comparto è garantita dagli ingressi su via Dante Alighieri e via Risorgimento. L'ambito riveste un ruolo strategico all'interno della pianificazione comunale, grazie alla presenza del progetto sovralocale di riqualificazione della Metrotramvia Milano-Limbiate, prevista lungo via Comasina. Tale intervento avrà ricadute significative sull'ATU.1, tra cui la realizzazione di una nuova rotatoria all'intersezione tra via Risorgimento e via Comasina.

La collocazione della fermata della metrotramvia in prossimità del comparto rende il progetto strategico per il Comune di Senago, favorendone l'integrazione del territorio con il capoluogo meneghino. In quest'ottica, l'area si configura come un sito ideale per la realizzazione di parcheggi di interscambio, già previsti nel PGT del 2014.

A. Potenzialità e criticità

Si possono individuare le seguenti **potenzialità** per l'ATU.1:

- **Posizione Strategica.** L'area si trova in prossimità del confine comunale, vicina a Paderno Dugnano e beneficia della presenza di una strada che collega direttamente l'ambito con Milano;
- **Accessibilità e Trasporti.** La presenza della futura Metrotramvia Milano-Limbiate, con una fermata adiacente al comparto, rappresenta un'opportunità chiave per la mobilità sostenibile e il collegamento diretto con Milano;
- **Sistema della sosta.** La concomitanza con la fermata della metrotramvia, come sopra descritto, rende l'area strategia per l'individuazione di aree di sosta, configurandosi di fatto come un parcheggio di interscambio tra ferro e gomma, utile ad incentivare l'uso del trasporto pubblico e ridurre la congestione stradale.

Si possono individuare le seguenti **criticità** per l'ATU.1:

- **Realizzazione della Metrotramvia.** La realizzazione della Metrotramvia potrebbe avere tempi lunghi ed influire sull'attuazione dell'ambito e la fascia di rispetto dell'opera insiste su una parte consistente dell'ambito;
- **Gestione della Viabilità.** La nuova rotatoria su via Risorgimento e via Comasina e la presenza della Metrotramvia potrebbero influire sull'accessibilità all'ambito.

B. Obiettivi strategici

- **Potenziare l'offerta del trasporto pubblico e delle aree per la sosta.** Integrare il comparto con il sistema di trasporto pubblico attraverso la realizzazione della metrotramvia Milano-Limbiate e la creazione di parcheggi di interscambio. Inoltre potenziare il sistema della mobilità sostenibile, al fine di incentivare l'utilizzo della mobilità lenta;

- **Potenziare l’offerta di servizi pubblici.** Un aspetto fondamentale è il potenziamento dei servizi pubblici e di interesse generale della città attraverso il meccanismo della compensazione ambientale.

2. PRINCIPALI VINCOLI E TUTELE SOVRAORDINATE

L’ATU.1 è interessato da vincoli di diversa natura, come di seguito specificato:

A. Vincoli di difesa del suolo e amministrativi

L’ambito nella sua porzione orientale, lungo via Comasina, è interessato dalla fascia di rispetto della metrotramvia Milano - Limbiate di progetto.

Componente geologica, idrogeologica e sismica. Classe di fattibilità geologica n. 2A.

Si rinvia alla normativa della componente geologica, idrogeologica e sismica per le prescrizioni e limitazioni derivanti dalla classe.

B. Vincoli di tutela paesistico-ambientale

Non sono presenti

3. MODALITÀ ATTUATIVE

Piano Attuativo [PA].

4. VOCAZIONE FUNZIONALE

A. Destinazione d’uso ammesse

Residenziale [R], Commercio [C - esercizi di vicinato e Media Struttura di Vendita di tipo 1], Turistica-ricettiva [TR], Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

B. Destinazione d’uso escluse

Produttiva [P1, P2, P4], Commercio [MSV di tipo 2 e 3 e GSV], Direzionale [laboratori elencati nell’allegato al DM 05/09/1994, classe 1, T3], Attività insalubri ai sensi dell’articolo ai sensi dell’articolo 18 delle NTA del PdR, Rurale [Ru] .

5. PRESCRIZIONI PROGETTUALI

L’attuazione dell’ATU.1 è subordinata alle prescrizioni di:

A. Sistema insediativo

- Porre attenzione all’inserimento paesaggistico dell’intervento edilizio rispetto all’altezza ed al contesto degli edifici circostanti;
- Redigere una Valutazione degli Impatti per l’insediamento di Medie Strutture di Vendita sul contesto territoriale, paesistico e ambientale e delle misure di compensazione previste per mitigare le esternalità negative prodotte sulle indicazioni definite nei paragrafi n. 3.5.1 e n. 3.5.2 dell’Allegato A della DGR n. XII/2828 del 22 luglio 2024.

B. Sistema ambientale e paesaggistico

- Realizzare una fascia di protezione ambientale e opere di mitigazione ambientale fra la nuova edificazione residenziale e le zone edificate circostanti.
- Realizzazione di edifici ecosostenibili o “green building”.

C. Sistema della Mobilità

- Realizzazione della viabilità di ingresso e di distribuzione interna al comparto.
- Cedere e realizzare spazi per la sosta alberati sia in prossimità della fermata della Metrotramvia [qualificabili come parcheggi di interscambio] sia lungo via Dante, a servizio delle nuove abitazioni. Inoltre prevedere stalli per le biciclette e colonnine per le auto elettriche.

D. Aspetti geologici, idraulici e di invarianza idraulica

- Applicare il principio di invarianza idraulica e la realizzazione di opere deimpermeabilizzazione dei suoli come definito nello Studio di Gestione del Rischio idraulico. Si rinvia a tale Studio per le modalità di applicazione. Tali opere contribuiscono alla realizzazione della Rete verde comunale.

6. INTERVENTI SOSTENIBILITÀ

Per l'applicazione delle prestazioni riguardanti gli interventi di sostenibilità e resilienza si rinvia alle Disposizioni Normative del DdP e alle Norme Tecniche di Attuazione del PdR.

7. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Sigla	ST [mq]	IT [mq/mq]	SL [mq]	IC max	IPT min	H max [m]
ATU.1	9.790	0,2	1.958	<40%	<30%	13 m [max 3 piani]

8. OBIETTIVI DELLA CITTÀ PUBBLICA [OCP]

Si prevede la possibilità di utilizzare un incremento di SL in attuazione degli Obiettivi della città pubblica, stabilito nella misura massima di un Indice di edificabilità Territoriale [IT] pari a 0,20 mq/mq per le destinazioni d'uso non residenziali e residenziali calcolato sulla Superficie Territoriale degli Ambiti di Trasformazione Urbana.

Si precisa che l'incremento di IT=0,15 mq/mq è obbligatorio, volto all'acquisizione delle aree indicate come Ambiti di Compensazione Ambientale [ACA] o alla realizzazione delle opere inserite all'interno del cagatolo delle priorità delle opere pubbliche, mentre il restante IT=0,05 mq/mq è facoltativo.

Di seguito si riportano gli obiettivi individuati per l'ARU mediante i quali è possibile accedere all'incremento:

	Ammissibilità	Riferimento normativo
Ambiti di compensazione	SI	
Servizi qualitativi	SI	

9. INCREMENTO MASSIMO COMPLESSIVO DI SL PER GLI OCP

Sigla	ST [mq]	Incremento IT obbligatorio [mq/mq]	Incremento IT facoltativo [mq/mq]	Incremento SL max [mq]
ATU.1	9.790	1.469	490	1.958

10. AREE E ATTREZZATURE PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

Il calcolo della dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale deve essere fatto sulla base delle funzioni insediate.

ATU.1	Aree dovute max per ciascuna destinazione ammessa su SL			
	Residenziale	Direzionale	Commerciale*	Produttivo
	70%	100%	100%	20%
IT	951	-	600	-
IT Incremento max OCP	1.371	-	-	-
Totale	2.322	-	600	-

*Il calcolo per la funzione Commerciale viene effettuato sulla SV [superficie di vendita] massima ammissibile nel comparto.

11. TABELLA RIEPILOGATIVA



ATU.1	
Superficie territoriale [ST] [mq]	9.790 mq
Indice di Edificabilità Territoriale [IT] massimo complessivo [mq/mq]	0,40 mq/mq
Superficie Lorda massima complessiva [mq]	3.916 mq
Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovute [mq]	2.922 mq

C | SCHEMA DI ASSETTO PLANIVOLUMETRICO


1:1.500



SUPERFICI TERRITORIALI

-  Ambito di Trasformazione Urbana | ATU.n
-  Ambiti di Rigenerazione Urbana | ARU.n

CESSIONI MINIME

-  Aree per la sosta alberate


SISTEMA INSEDIATIVO

-  Area di concentrazione fondiaria

SISTEMA DEL VERDE

-  Verde privato

SISTEMA DELLA MOBILITÀ

-  Ingresso

SISTEMA DELLA MOBILITÀ

-  Ampliamento sezione stradale






Piste ciclabili di progetto

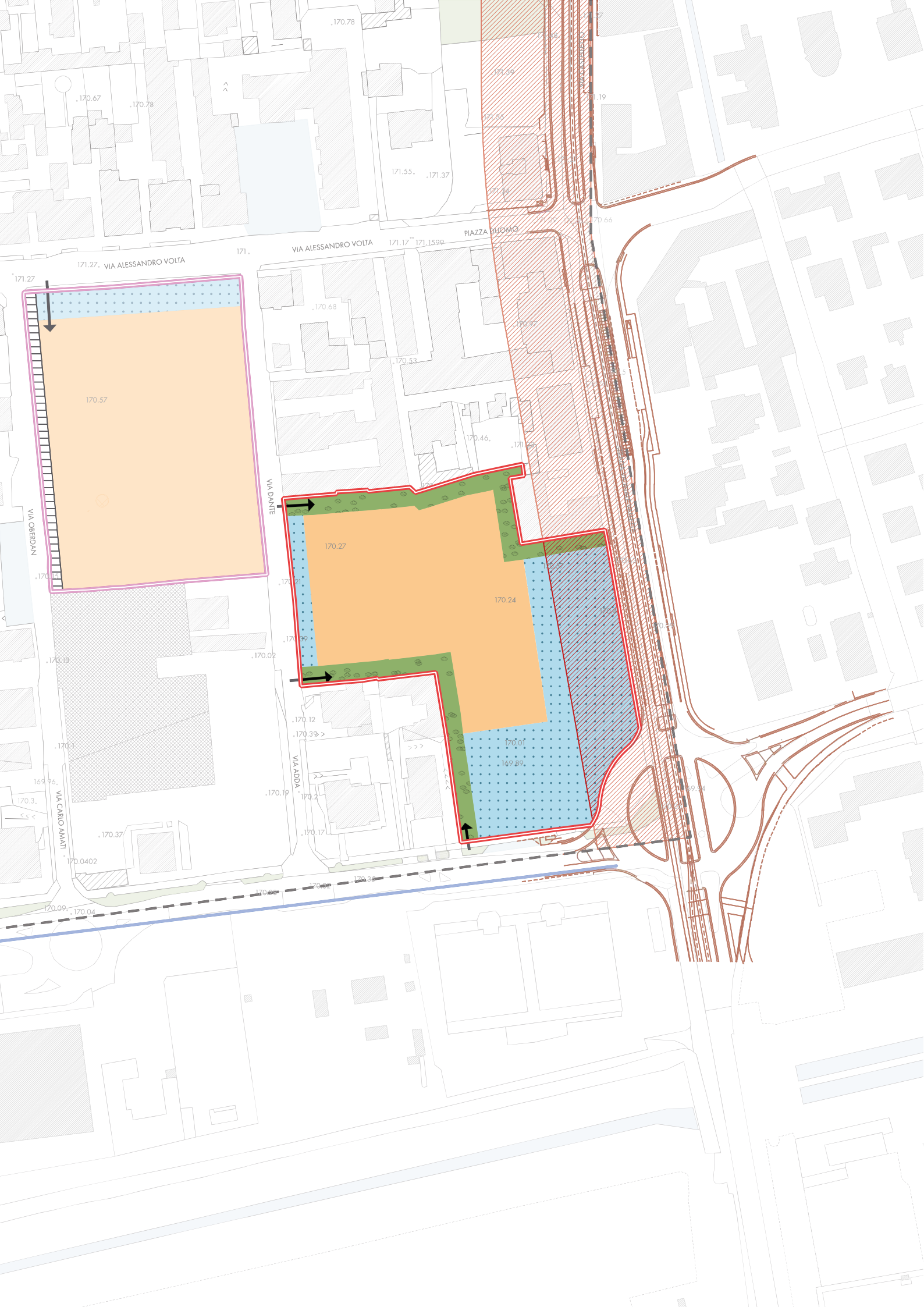
-  Esistente

PRINCIPALI VINCOLI E TUTELE

-  Fascia di rispetto della metrotramvia

ELEMENTI STRATEGICI DI CONTESTO

-  Confine comunale di Senago
-  Progetto nuova metrotramvia
-  Infrastrutture stradali di previsione sovracomunale e comunale
-  Servizi pubblici e di interesse pubblico e generale
-  Aree a verde urbano pubbliche e di interesse pubblico e generale



A | INQUADRAMENTO E VOCAZIONE DELL'AMBITO

1:5.000



Confine comunale



Parco delle Groane [L.R. n. 31 del 20.08.1976]



Piano Cave della Città Metropolitana di Milano, approvato con DCR n. XI/2501 del 28.06.22

Esistenti



Servizi pubblici e di interesse pubblico e generale



Aree a verde urbano pubbliche e di interesse pubblico e generale



Aree destinate all'attività agricola

In previsione



Infrastrutture stradali di previsione sovracomunale e comunale



Ambito di Trasformazione Urbana | ATU.n



Ambiti di Rigenerazione Urbana | ARU.n



Ambito di influenza



Ambiti di Compensazione Ambientale | ACA.n



Pogetti della città pubblica



Ambito di Completamento | AC.n



Ambito di Ricomposizione | AR.n



Pianificazione attuativa vigente | PAV.n



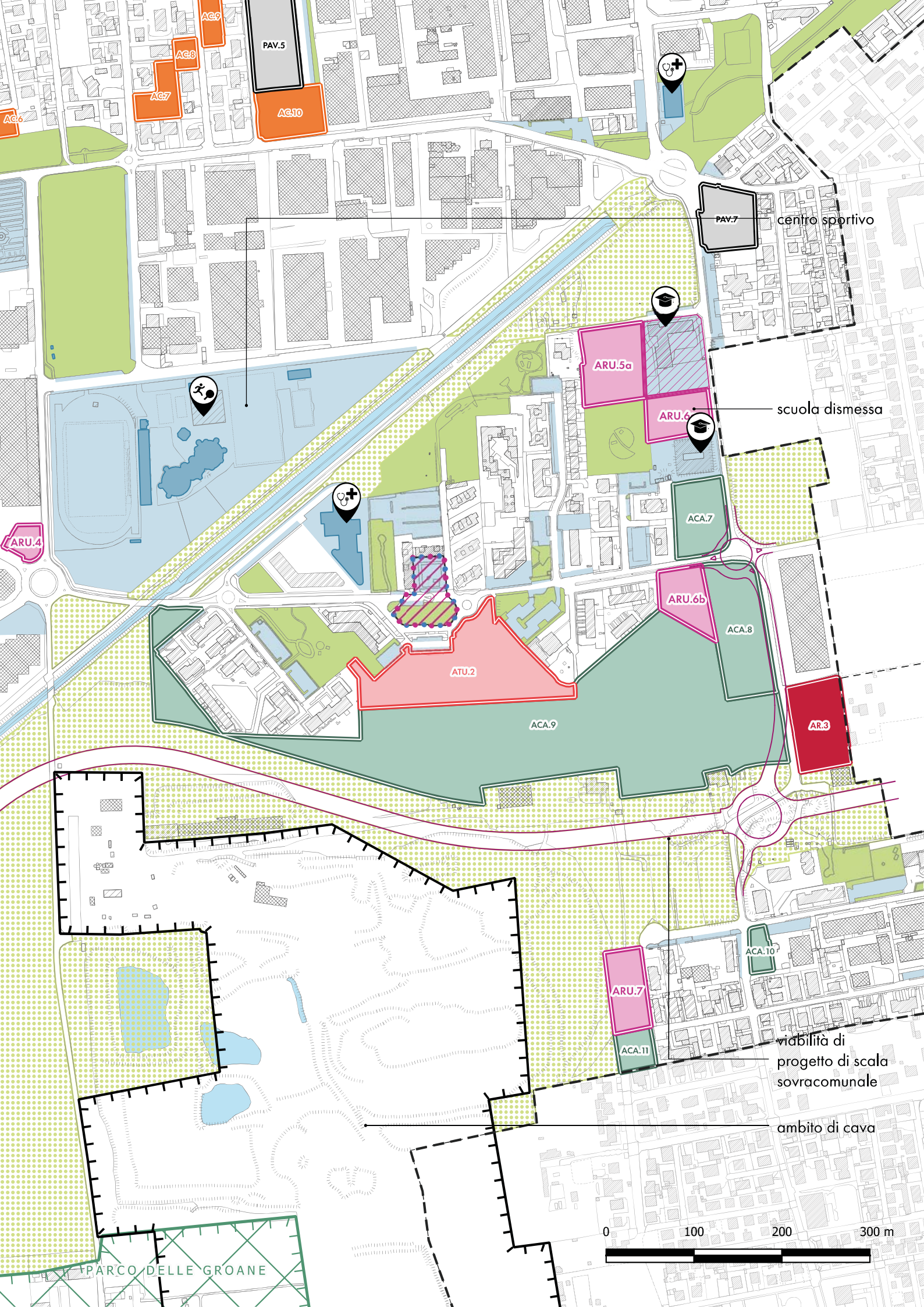
Scuola



Servizi sanitari



Centro sportivo

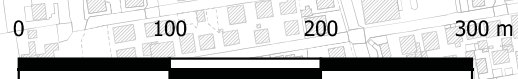


centro sportivo

scuola dismessa

viabilità di
progetto di scala
sovracomunale

ambito di cava






PARCO DELLE GROANE

B | VINCOLI AMMINISTRATIVI E TUTELE AMBIENTALI

1:5.000






Documento di Piano | DdP



-  Ambito di Trasformazione Urbana | ATU.n
-  Ambiti di Rigenerazione Urbana | ARU.n
-  Ambito di influenza

Piano delle regole [PdR]







Modalità attuative

-  Ambito di Completamento | AC.n
-  Ambito di Ricomposizione | AR.n
-  Pianificazione attuativa vigente | PAV.n




Piano dei Servizi | PdS

-  Ambiti di Compensazione Ambientale | ACA.n
-  Parco delle Groane [L.R. n. 31 del 20.08.1976]

Piano Territoriale Metropolitano | PTM


-  Ambiti agricoli di interesse strategico [art.41 NdA]
-  Ambiti di rilevanza paesistica [art. 52 NdA]
-  Insediamenti rurali di interesse storico [art. 54 NdA]
-  Insediamenti rurali di rilevanza paesistica [art. 57 NdA]
-  Filari e fasce boscate [art. 67 NdA]
-  Ambiti di rilevanza naturalistica [art. 48 NdA]

VARIANTE DI AGGIORNAMENTO DELLA DELIMITAZIONE DELLE FASCE FLUVIALI DEL PAI


-  Limite tra la fascia B e la fascia C
-  Limite esterno della fascia C
-  Limite tra la fascia A e la fascia B

RETICOLO IDROGRAFICO



Fasce di rispetto con attività di polizia idraulica

-  Reticolo principale: 10 m




Canali irrigui del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi

-  Canali diramatori [terzo ordine] 5 m dal bordo del canale



Classi di fattibilità geologica

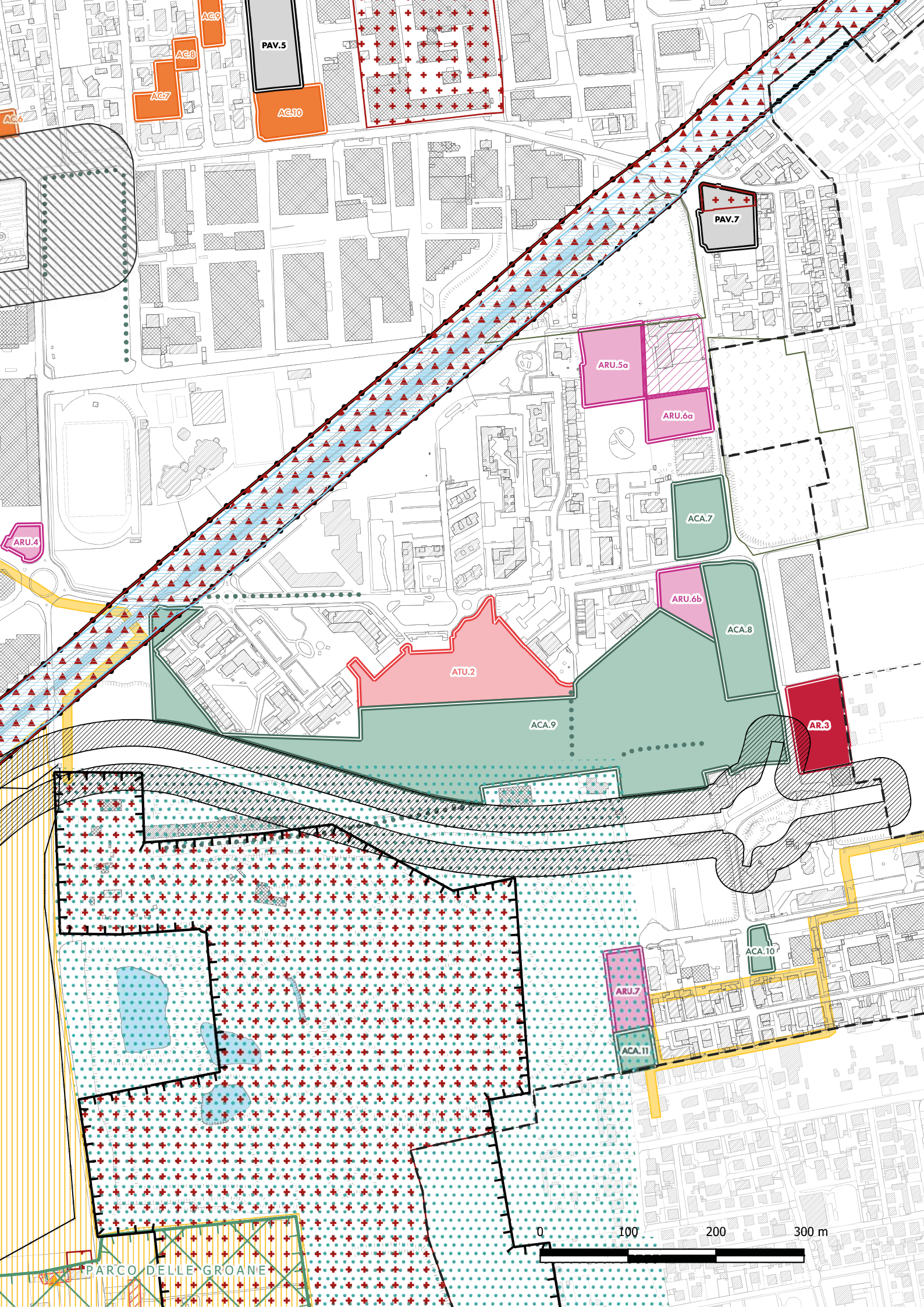
-  Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
-  Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni

Vincoli Amministrativi

-  Fascia di rispetto cimiteriale
-  Fascia di rispetto stradale
-  Elettrodotti - Alta Tensione

Elementi di contesto

-  Confine comunale di Senago
-  Piano Cave della Città Metropolitana di Milano, approvato con DCR n. XI/2501 del 28.06.22



SCHEDA AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA

1. STRATEGIE E CRITERI GENERALI

L'Ambito di Trasformazione Urbana n. 2 [ATU.2] è localizzato nella porzione meridionale del territorio comunale di Senago, in adiacenza al margine dell'area agricola, all'interno del quartiere "Papa Giovanni". L'accessibilità primaria al comparto è garantita attraverso gli ingressi posizionati lungo via Martiri di Marzabotto.

L'area oggetto di intervento era originariamente classificata, nel Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente al momento della sua adozione, come Ambito di Trasformazione (AT_1). Successivamente, a seguito della valutazione di compatibilità territoriale con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) espressa dalla Città Metropolitana di Milano, la previsione dell'Ambito di Trasformazione è stata stralciata. In adeguamento al parere della Città Metropolitana di Milano, in sede di approvazione definitiva del PGT da parte del Consiglio comunale, l'area è stata pertanto riclassificata come ambito agricolo strategico. L'esito del ricorso ha infine disposto la ripianificazione dell'area nell'ambito di un procedimento di Variante al PGT. Con l'avvio della Variante Generale al PGT, si procede quindi alla ripianificazione dell'area, prevedendo l'individuazione di un ambito in grado di rispondere, da un lato, a un limitato e mirato completamento del tessuto urbano e, dall'altro, di configurarsi come opportunità per il potenziamento del sistema del verde e dei servizi di interesse generale.

All'interno dell'Ambito di Trasformazione Urbana n. 2 [ATU.2] sono compresi diversi lotti distinti, quindi con proprietà frazionate tra diversi soggetti privati. Attualmente, l'area si configura come un terreno a prevalente destinazione agricola, inserito in un contesto urbano caratterizzato da un tessuto residenziale a media-bassa densità.

Il Documento di Piano prevede la realizzazione di un nuovo asse viario di cintura, localizzato tra l'ambito di trasformazione e l'area della cava, in continuità con il PGT vigente. Tale infrastruttura avrà la funzione di decongestionare il traffico dal centro abitato. Lungo il suo tratto si svilupperà lungo un corridoio ecologico, destinato a garantire la continuità delle connessioni ambientali.

A. Potenzialità e criticità

Si possono individuare le seguenti **potenzialità** per l'ATU.2:

- **Collocazione geografica.** L'ATU.2 si colloca in una posizione periferica rispetto al nucleo urbano centrale, all'interno del quartiere denominato "Papa Giovanni", caratterizzato dalla presenza di edifici a prevalente destinazione d'uso abitativa e da grandi spazi aperti.
- **Vicinanza a servizi.** L'area è inserita in un contesto urbano dotato di un'adeguata infrastrutturazione socio-funzionale, con la presenza di istituti scolastici, servizi sociosanitari e impianti sportivi di prossimità. La prevista riqualificazione della piazza principale, accompagnata da interventi di razionalizzazione della viabilità e di miglioramento della sicurezza stradale, contribuirà a incrementare l'accessibilità, favorendo e creando spazi pubblici attrezzati per l'incontro e la socializzazione della comunità.
- **Sistema ambientale.** Presenza di una grande area verde che diventerebbe pubblica ed incrementerebbe la creazione di un corridoio ecologico, favorendo la continuità ambientale e la biodiversità urbana.

Si possono individuare le seguenti **criticità** per l'ATU.2:

- **Frammentazione fondiaria.** L'ATU.2 presenta una configurazione fondiaria caratterizzata dalla presenza di diversi lotti appartenenti a più proprietari, determinando una frammentazione che potrebbe ostacolare i processi di trasformazione urbanistica.
- **Sistema della mobilità.** Alcuni lotti non godono di un diretto affaccio su viabilità esistente, condizione che limita l'accessibilità e la fruibilità di tali aree. Sarà necessario prevedere interventi di adeguamento del sistema della mobilità interna, attraverso la realizzazione di nuove connessioni viarie o di percorsi pedonali e ciclabili, garantendo la piena accessibilità e una maggiore permeabilità del tessuto urbano.

B. Obiettivi strategici

- **Realizzazione della Rete ecologica comunale attraverso l'individuazione di un nuovo parco.** La previsione di un Ambito di Compensazione Ambientale da cedere all'amministrazione comunale qualora si attui il comparto vuole essere sostegno alla creazione di un corridoio ecologico.
- **Sistema degli spazi pubblici.** Realizzazione e completamento delle opere inerenti ai lavori di miglioramento e ammodernamento della Piazza Papa Giovanni XXIII [lotto II], nonché la cessione e realizzazione di spazi per la sosta alberata e aree verdi all'interno del perimetro dell'ambito in continuità con il disegno esistente;
- **Potenziare la mobilità sostenibile.** Un elemento strategico sarà il miglioramento dei percorsi ciclopedonali, garantendo continuità e connessioni fluide tra le diverse zone del quartiere e le aree circostanti. Saranno potenziati i collegamenti esterni per favorire la mobilità dolce, migliorare l'accessibilità e promuovere modalità di spostamento sostenibili e rispettose dell'ambiente.

2. PRINCIPALI VINCOLI E TUTELE SOVRAORDINATE

L'ATU.2 non è interessato da vincoli.

Componente geologica, idrogeologica e sismica. Classe di fattibilità geologica n. 2A

Si rinvia alla normativa della componente geologica, idrogeologica e sismica per le prescrizioni e limitazioni derivanti dalla classe.

3. MODALITÀ ATTUATIVE

Piano Attuativo [PA].

4. VOCAZIONE FUNZIONALE

A. Destinazione d'uso ammesse

Residenziale [R], Commercio [C - esercizi di vicinato], Turistica-ricettiva [TR], Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

B. Destinazione d'uso escluse

Produttiva [P1, P2, P4], Commercio [MSV e GSV], Direzionale [laboratori elencati nell'allegato al DM 05/09/1994, classe 1, T3], Attività insalubri ai sensi dell'articolo ai sensi dell'articolo 18 delle NTA del PdR, Rurale [Ru].

5. PRESCRIZIONI PROGETTUALI

L'attuazione dell'ATU.2 è subordinata alle prescrizioni di:

A. Sistema insediativo

- Porre attenzione all'inserimento paesaggistico dell'intervento edilizio rispetto all'altezza ed al contesto degli edifici circostanti

B. Sistema ambientale e paesaggistico

- Realizzare una fascia di protezione ambientale e opere di mitigazione ambientale fra la nuova edificazione residenziale e le zone agricole circostanti
- Cessione di aree verdi attrezzate per la realizzazione di un nuovo parco e della REC;
- Acquisizione e cessione di una fascia di larghezza non inferiore a 60 m dell'Ambito di Compensazione Ambientale n. 9, localizzata in posizione più prossima all'ATU e conforme alla configurazione individuata nello schema di assetto planivolumetrico, finalizzata alla realizzazione di un corridoio ecologico verde con orientamento est-ovest.
- Realizzazione di edifici ecosostenibili o "green building".

C. Sistema della Mobilità

- Cessione e realizzazione della viabilità di ingresso e di distribuzione interna al comparto
- Cessione e realizzazione di spazi per la sosta alberati;
- Completamento del progetto di riqualificazione di Piazza Papa Giovanni XXIII e realizzazione pista ciclabile su via Martiri di Marzabotto.

D. Aspetti geologici, idraulici e di invarianza idraulica

- Applicare il principio di invarianza idraulica e la realizzazione di opere di impermeabilizzazione dei suoli come definito nello Studio di Gestione del Rischio idraulico. Si rinvia a tale Studio per le modalità di applicazione. Tali opere contribuiscono alla realizzazione della Rete verde comunale.

6. INTERVENTI SOSTENIBILITÀ

Per l'applicazione delle prestazioni riguardanti gli interventi di sostenibilità e resilienza si rinvia alle Disposizioni Normative del DdP e alle Norme Tecniche di Attuazione del PdR.

7. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Dati catastali:

Sigla	ST [mq]	IT [mq/mq]	SL [mq]	IC max	IPT min	H max [m]
ATU.2	15.155	0,2	3.031	<40%	>30%	13

8. OBIETTIVI DELLA CITTÀ PUBBLICA [OCP]

Si prevede la possibilità di utilizzare un incremento di SL in attuazione degli Obiettivi della città pubblica, stabilito nella misura massima di un Indice di edificabilità Territoriale [IT] pari a 0,20 mq/mq per le destinazioni d'uso non residenziali e residenziali calcolato sulla Superficie Territoriale degli Ambiti di

Trasformazione Urbana.

Si precisa che l'incremento di IT=0,15 mq/mq è obbligatorio, volto all'acquisizione delle aree indicate come Ambiti di Compensazione Ambientale [ACA] o alla realizzazione delle opere inserite all'interno del catalogo delle priorità delle opere pubbliche, mentre il restante IT=0,05 mq/mq è facoltativo.

Di seguito si riportano gli obiettivi individuati per l'ARU mediante i quali è possibile accedere all'incremento:

	Ammissibilità	Riferimento normativo
Ambiti di compensazione	SI	
Servizi qualitativi	SI	

9. INCREMENTO MASSIMO COMPLESSIVO DI SL PER GLI OCP

Sigla	ST [mq]	Incremento IT obbligatorio [mq/mq]	Incremento IT facoltativo [mq/mq]	Incremento SL max [mq]
ATU.2	15.155	2.273	758	3.031

10. AREE E ATTREZZATURE PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

Il calcolo della dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale deve essere fatto sulla base delle funzioni insediate.

ATU.2	Aree dovute max per ciascuna destinazione ammessa su SL			
	Residenziale	Direzionale	Commerciale	Produttivo
	70%	100%	100%	20%
IT	2.122	-	-	-
IT Incremento max OCP	2.122	-	-	-
Totale	4.243	-	-	-

11. TABELLA RIEPILOGATIVA



ATU.2	
Superficie territoriale [ST] [mq]	15.155
Indice di Edificabilità Territoriale [IT] massimo complessivo [mq/mq]	0,40
Superficie Lorda massima complessiva [mq]	6.062
Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovute [mq]	4.243

C | SCHEMA DI ASSETTO PLANIVOLUMETRICO




1:2.500



SUPERFICI TERRITORIALI

-  Ambito di Trasformazione Urbana | ATU.n
-  Ambiti di Rigenerazione Urbana | ARU.n







CESSIONI MINIME

-  Aree per la sosta alberate
-  Nuova viabilità
-  Aree verdi

SISTEMA INSEDIATIVO

-  Area di concentrazione fondiaria

SISTEMA DEL VERDE

-  Verde privato
-  Corridoio ecologico di progetto
-  Connessione verde
-  Fascia alberata
-  Ambiti di Compensazione Ambientale | ACA.n
-  Fascia da acquisire per la realizzazione del corridoio ecologico


SISTEMA DELLA MOBILITÀ

-  Ingresso
-  Collegamento ciclopeditone di progetto

Piste ciclabili di progetto

-  Esistente
-  Progetto






PRINCIPALI VINCOLI E TUTELE

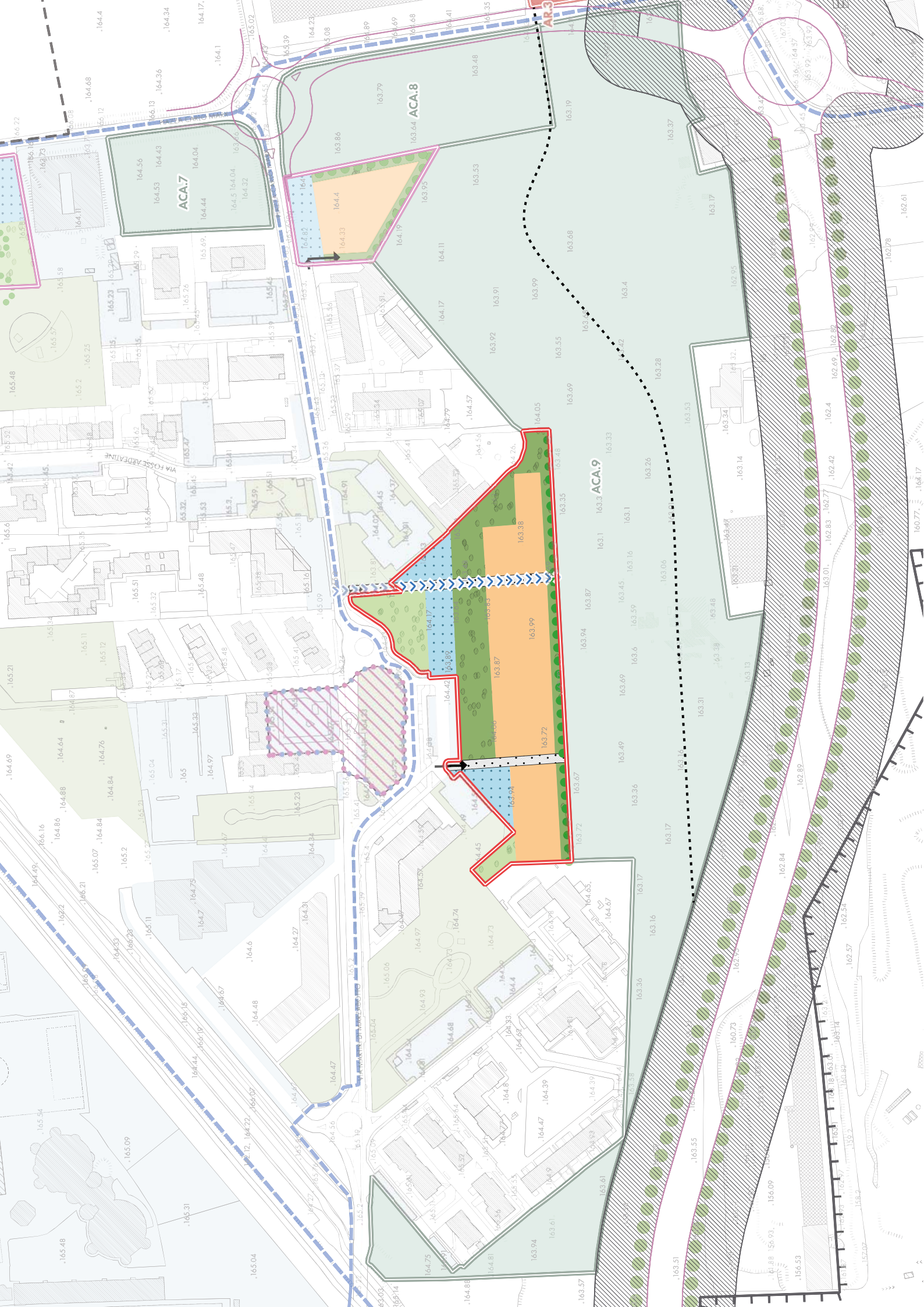
-  Fascia di rispetto stradale

Modalità attuative del Piano delle Regole

-  Ambito di Ricomposizione | AR.n

ELEMENTI STRATEGICI DI CONTESTO

-  Confine comunale di Senago
-  Infrastrutture stradali di previsione sovracomunale e comunale
-  Servizi pubblici e di interesse pubblico e generale
-  Aree a verde urbano pubbliche e di interesse pubblico e generale
-  Poggetti della città pubblica





A | INQUADRAMENTO E VOCAZIONE DELL'AMBITO

1:5.000











 Confine comunale

Esistenti

-  Servizi pubblici e di interesse pubblico e generale
-  Aree a verde urbano pubbliche e di interesse pubblico e generale

In previsione

-  Progetto nuova metroltramvia
-  Infrastrutture stradali di previsione sovracomunale e comunale
-  Ambito di Trasformazione Urbana | ATU.n
-  Ambiti di Rigenerazione Urbana | ARU.n
-  Ambiti di Compensazione Ambientale | ACA.n
-  Ambito di Completamento | AC.n
-  Ambito di Ricomposizione | AR.n
-  Pianificazione attuativa vigente | PAV.n



Scuola



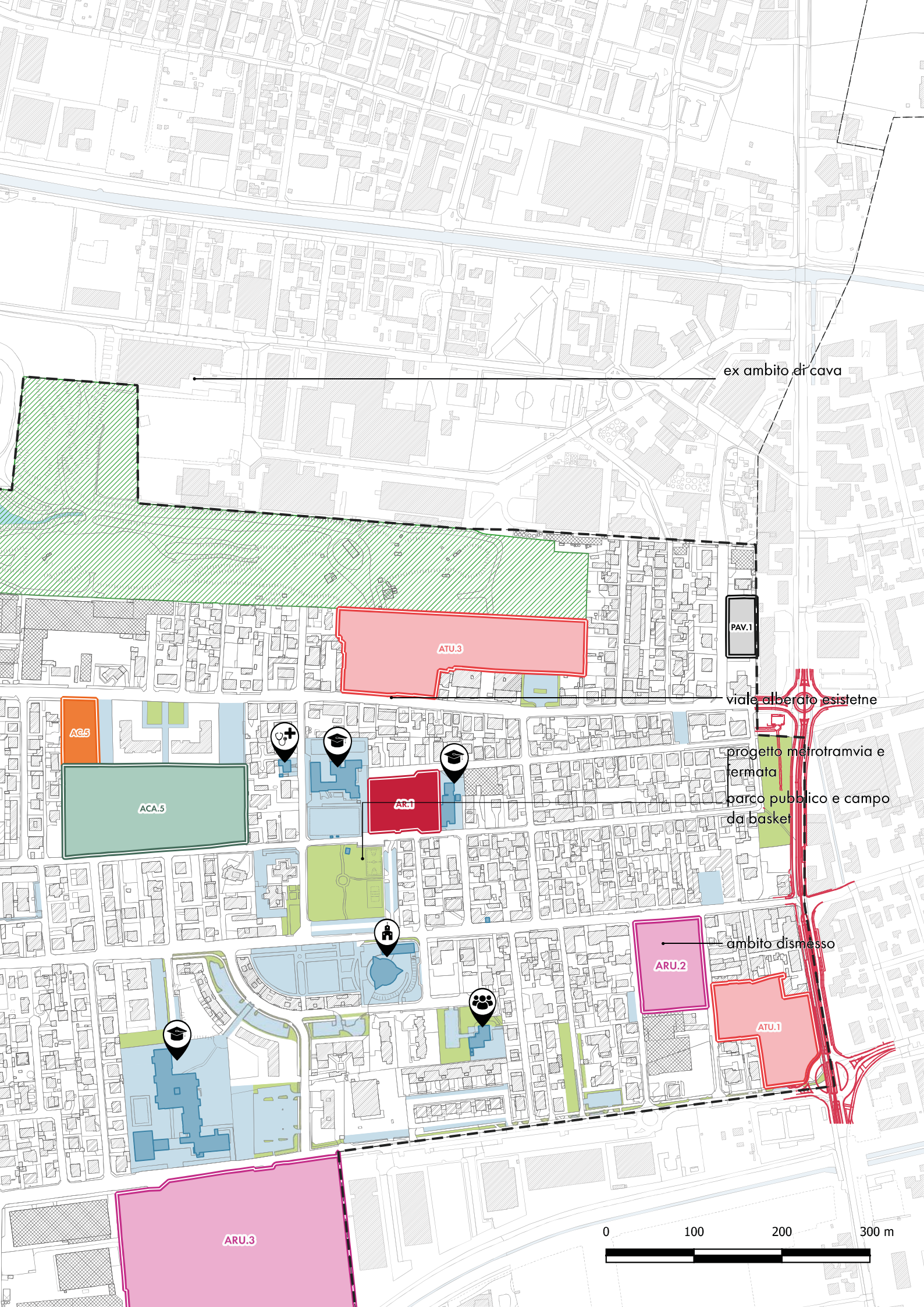
Struttura religiosa



Servizi sanitari



Sede associazione



ex ambito di cava

PAV.1

viale alberato esistente

progetto metrotramvia e
fermata
parco pubblico e campo
da basket

ambito dismesso


0 100 200 300 m

B | VINCOLI AMMINISTRATIVI E TUTELE AMBIENTALI

1:5.000




Documento di Piano | DdP

 Ambito di Trasformazione Urbana | ATU.n


 Ambiti di Rigenerazione Urbana | ARU.n

Piano delle regole [PdR]

Modalità attuative

 Ambito di Completamento | AC.n

 Ambito di Ricomposizione | AR.n


 Pianificazione attuativa vigente | PAV.n

Piano dei Servizi | PdS


 Ambiti di Compensazione Ambientale | ACA.n


 Fascia di rispetto elettrodotti ad Alta Tensione

Piano Territoriale Metropolitano | PTM

 Nuclei di Antica Formazione prima leva

IGM-1888 [art. 57 NdA]

 Giardini e parchi storici [art. 57 NdA]

 Tracciati di guida paesaggistici [art. 59 NdA]

 Percorsi di interesse storico e paesaggistico [art. 59 NdA]


 Filari e fasce boscate [art. 67 NdA]

 Aree Boscate [art. 67 NdA]

VARIANTE DI AGGIORNAMENTO DELLA DELIMITAZIONE DELLE FASCE FLUVIALI DEL PAI


 Limite tra la fascia B e la fascia C

 Limite esterno della fascia C


 Limite tra la fascia A e la fascia B

RETICOLO IDROGRAFICO

Fasce di rispetto con attività di polizia idraulica


 Reticolo principale: 10 m


Canali irrigui del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi


 Canali derivatori [secondo ordine] 6 m dal bordo del canale

AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE

- D.Lgs 152 /06 (art.94) - d.g.r. 10 aprile 2003 n. 7/12693

 Pozzi pubblici ad uso potabile


 Zona di rispetto definita con criterio geometrico [raggio 200m]

 Zona di tutela assoluta

Classi di fattibilità geologica


 Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

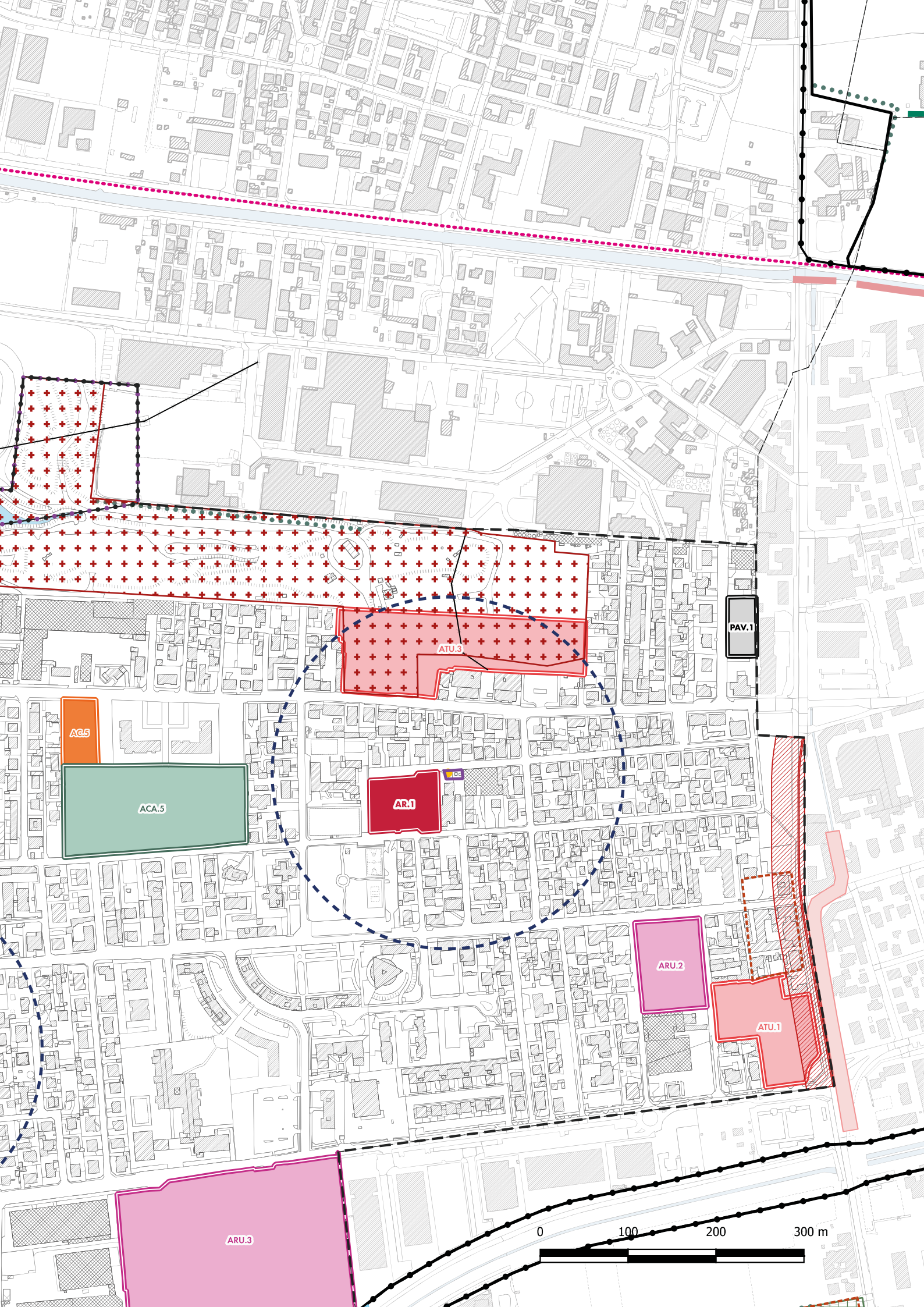
Vincoli Amministrativi

 Fascia di rispetto metrotramvia di progetto

 Elettrodotti - Alta Tensione

Elementi di contesto

 Confine comunale di Senago



SCHEDA AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA

1. STRATEGIE E CRITERI GENERALI

L'Ambito di Trasformazione Urbana n. 3 [ATU.3] è localizzato nella porzione settentrionale del territorio comunale di Senago, al confine con in Comune di Limbiate e con la Provincia di Monza e della Brianza in un'area urbana consolidata. L'accessibilità primaria al comparto è garantita attraverso gli ingressi posizionati lungo via Cavour.

Sull'area, sempre in affaccio su via Cavour, sono presenti alcuni fabbricati oggi in stato di degrado e anche la vegetazione è oggi incontrollata.

L'area oggetto di intervento risultava precedentemente classificata, nel Piano di Governo del Territorio [PGT] vigente, come Ambito di Cava [ATE.g17] in coerenza con le previsioni del Piano Cave allora vigente [2006].

L'attuale Piano Cave, approvato da CMM con DCR n. XI/2501 del 28.06.22, non individua più l'area come ambito di Cava. Si rende necessario ripianificare l'area in questione così da renderla più armonica con la parte di città circostante e, allo stesso tempo, ripensare e potenziare le connessioni ecologiche. L' ATU.3 è individuato su una porzione limitata dell'ex ambito di cava, in continuità con l'edificato già presente.

A. Potenzialità e criticità

Si possono individuare le seguenti **potenzialità** per l'ATU.3:

- **Collocazione strategica.** L'ATU.3 si trova in un'area con potenziale di riconversione, vicino a infrastrutture esistenti e nuove pianificate, favorendo un'integrazione con il tessuto urbano;
- **Presenza di spazi sottoutilizzati.** Possibilità di recuperare superfici attualmente in disuso, riqualificandole per funzioni residenziali e servizi pubblici;
- **Potenziale ecologico e paesaggistico.** Opportunità di valorizzare aree verdi, creando corridoi ecologici e implementando soluzioni di mitigazione ambientale;
- **Mobilità ciclabile.** Implementare la rete ciclabile esistente creando una rete di percorsi.

Si possono individuare le seguenti **criticità** per l'ATU.3:

- **Necessità di bonifica del suolo.** Necessario un intervento di bonifica prima della riqualificazione;
- **Viabilità e accessibilità.** Possibili criticità legate al traffico veicolare e agli accessi al comparto;
- **Tempi di attuazione e investimenti.** La rigenerazione dell'ambito potrebbe richiedere un forte investimento iniziale e tempi di attuazione medio-lunghi.

B. Obiettivi strategici

- **Riqualificazione ambientale e paesaggistica.** Recupero e bonifica delle aree dismesse attraverso la creazione di spazi verdi attrezzati e il miglioramento dell'integrazione con il contesto naturale;
- **Miglioramento della mobilità.** Potenziamento della viabilità esistente con percorsi ciclopeditoni e miglioramento dell'accessibilità;
- **Integrazione di nuove funzioni.** Favorire una mixité funzionale che includa residenze e servizi pubblici garantendo un'elevata qualità della vita;
- **Sistema ambientale.** Creazione di un nuovo parco di quartiere in un territorio fortemente urbanizzato;

- **Sistema degli spazi pubblici.** Realizzazione di spazi per la sosta alberata di quartiere;
- **Promuovere la rigenerazione urbana e il contenimento del consumo di suolo.** L'individuazione dell'ATU.3 è finalizzata alla pianificazione di interventi di rigenerazione urbana sostenibile, in linea con i principi di contenimento del consumo di suolo e di valorizzazione delle risorse esistenti.

2. PRINCIPALI VINCOLI E TUTELE SOVRAORDINATE

L'ATU.3 è interessato da vincoli di diversa natura come di seguito specificato.

A. Vincoli di difesa del suolo e amministrativi

L'ambito è interessato al suo interno dall'area di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile, nella sua zona di rispetto di 200 metri e dal tracciato di un elettrodotto.

Componente geologica, idrogeologica e sismica. Classe di fattibilità geologica n. 3C

Si rinvia alla normativa della componente geologica, idrogeologica e sismica per le prescrizioni e limitazioni derivanti dalla classe.

B. Vincoli di tutela paesistico-ambientale

L'ATU.3 non è interessato da vincoli di natura paesistico-ambientale.

3. MODALITÀ ATTUATIVE

Piano Attuativo [PA].

4. VOCAZIONE FUNZIONALE

A. Destinazione d'uso ammesse

Residenziale [R], Commercio [C - esercizi di vicinato], Turistica-ricettiva [TR], Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

B. Destinazione d'uso escluse

Produttiva [P1, P2, P3, P4], Commercio [MSV e GSV], Direzionale [laboratori elencati nell'allegato al DM 05/09/1994, classe 1, T3], Attività insalubri ai sensi dell'articolo ai sensi dell'articolo 18 delle NTA del PdR, Rurale [Ru].

5. PRESCRIZIONI PROGETTUALI

L'attuazione dell'ATU.3 è subordinata alle prescrizioni di:

A. Sistema insediativo

- Porre attenzione all'inserimento paesaggistico dell'intervento edilizio rispetto all'altezza ed al contesto degli edifici circostanti

B. Sistema ambientale e paesaggistico

- Realizzare una fascia di protezione ambientale e opere di mitigazione ambientale fra la nuova edificazione residenziale e le zone circostanti;

- Realizzazione e cessione di un'area verde attrezzata lungo via Cavour, sul lato ovest del comparto.
- Realizzazione di edifici ecosostenibili o "green building".

C. Sistema della Mobilità

- Realizzazione della viabilità di ingresso al parco e di distribuzione interna al comparto;
- Cessione e realizzazione di spazi per la sosta alberati lungo via Cavour;
- Studio di impatto viabilistica per valutare la possibilità di realizzare una nuova viabilità di carattere locale parallela a via Cavour a partire dall'ATU3 a via Vigorelli.

D. Aspetti geologici, idraulici e di invarianza idraulica

- Applicare il principio di invarianza idraulica e la realizzazione di opere deimpermeabilizzazione dei suoli come definito nello Studio di Gestione del Rischio idraulico. Si rinvia a tale Studio per le modalità di applicazione. Tali opere contribuiscono alla realizzazione della Rete verde comunale.

6. PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE: FORME DI INCENTIVAZIONE

A. Incentivazione volumetrica

Per l'applicazione dell'incentivazione per il patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'articolo 11 comma 5 della LR 12/05 e in coerenza con i criteri della DGR n. XI/3508 del 5 agosto 2020 Allegato A, si rinvia alle Disposizioni Normative del DdP e alle Norme Tecniche di Attuazione del PdR. Gli incrementi volumetrici definiti dal PGT per gli "Obiettivi della Città Pubblica [OCP]" dell'articolo 11 della LR 12/05 sono alternativi alla presente forma di incentivazione e non cumulativi.

7. INTERVENTI SOSTENIBILITÀ

Per l'applicazione delle prestazioni riguardanti gli interventi di sostenibilità e resilienza si rinvia alle Disposizioni Normative del DdP e alle Norme Tecniche di Attuazione del PdR.

8. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Dati catastali:

Sigla	ST [mq]	IT [mq/mq]	SL [mq]	IC max	IPT min	H max [m]
ATU.3	20.770	0,20	4.154	<40%	>30%	13 m [max 3 piani]

9. OBIETTIVI DELLA CITTÀ PUBBLICA [OCP]

Si prevede la possibilità di utilizzare un incremento di SL in attuazione degli Obiettivi della città pubblica, stabilito nella misura massima di un Indice di edificabilità Territoriale [IT] pari a 0,2 mq/mq per le destinazioni d'uso non residenziali e residenziali calcolato sulla Superficie Territoriale degli Ambiti di Trasformazione Urbana.

Si precisa che l'incremento di IT=0,15 mq/mq è obbligatorio, volto all'acquisizione delle aree indicate come Ambiti di Compensazione Ambientale [ACA] o alla realizzazione delle opere inserite all'interno del catalogo delle priorità delle opere pubbliche, mentre il restante IT=0,05 mq/mq è facoltativo.

Di seguito si riportano gli obiettivi individuati per l'ATU3 mediante i quali è possibile accedere all'incremento:

	Ammissibilità	Riferimento normativo
Ambiti di compensazione	SI	
Servizi qualitativi	SI	

10. INCREMENTO MASSIMO COMPLESSIVO DI SL PER GLI OCP

Sigla	ST [mq]	Incremento IT obbligatorio [mq/mq]	Incremento IT facoltativo [mq/mq]	Incremento SL max [mq]
ATU.3	20.770	3.116	1.039	4.154

11. AREE E ATTREZZATURE PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

Il calcolo della dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale deve essere fatto sulla base delle funzioni insediate.

ATU.3	Aree dovute max per ciascuna destinazione ammessa su SL			
	Residenziale	Direzionale	Commerciale	Produttivo
	70%	100%	100%	20%
IT	2.908 mq	-	-	-
IT Incremento max OCP	2.908 mq	-	-	-
Totale	5.816 mq	-	-	-

12. TABELLA RIEPILOGATIVA

ATU.3	
Superficie territoriale [ST] [mq]	20.770 mq
Indice di Edificabilità Territoriale [IT] massimo complessivo [mq/mq]	0,40 mq/mq
Superficie Lorda massima complessiva [mq]	8.308 mq
Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovute [mq]	5.816 mq

C | SCHEMA DI ASSETTO PLANIVOLUMETRICO

1:1.500



SUPERFICI TERRITORIALI

 Ambito di Trasformazione Urbana | ATU.n

CESSIONI MINIME

 Aree per la sosta alberate

 Aree verdi

SISTEMA INSEDIATIVO

 Area di concentrazione fondiaria


SISTEMA DEL VERDE

 Verde privato

 Fascia alberata

SISTEMA DELLA MOBILITÀ


 Ingresso


 Collegamento ciclopedonale di progetto


Modalità attuative del Piano delle Regole

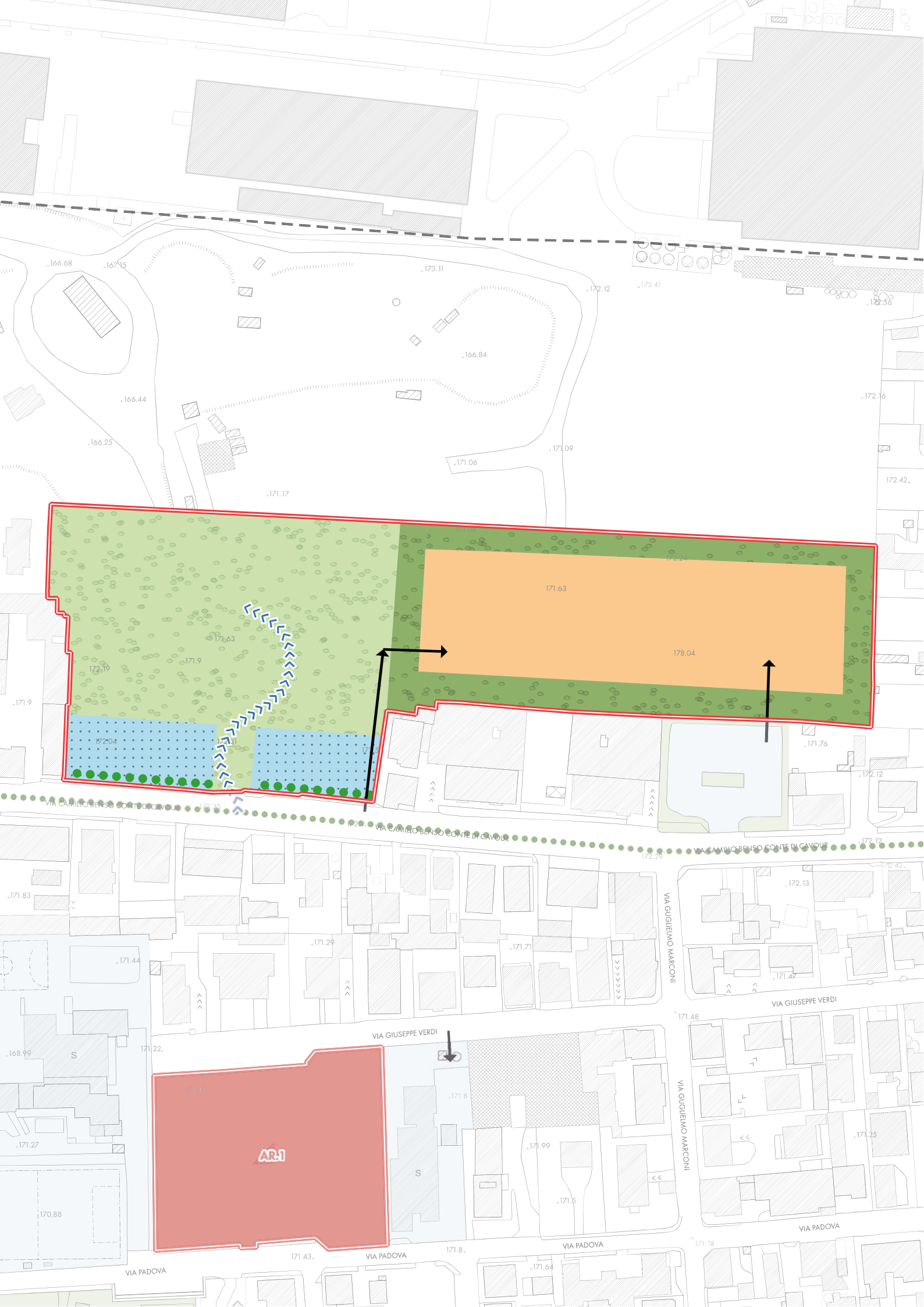
 Ambito di Ricomposizione | AR.n

ELEMENTI STRATEGICI DI CONTESTO

 Confine comunale di Senago

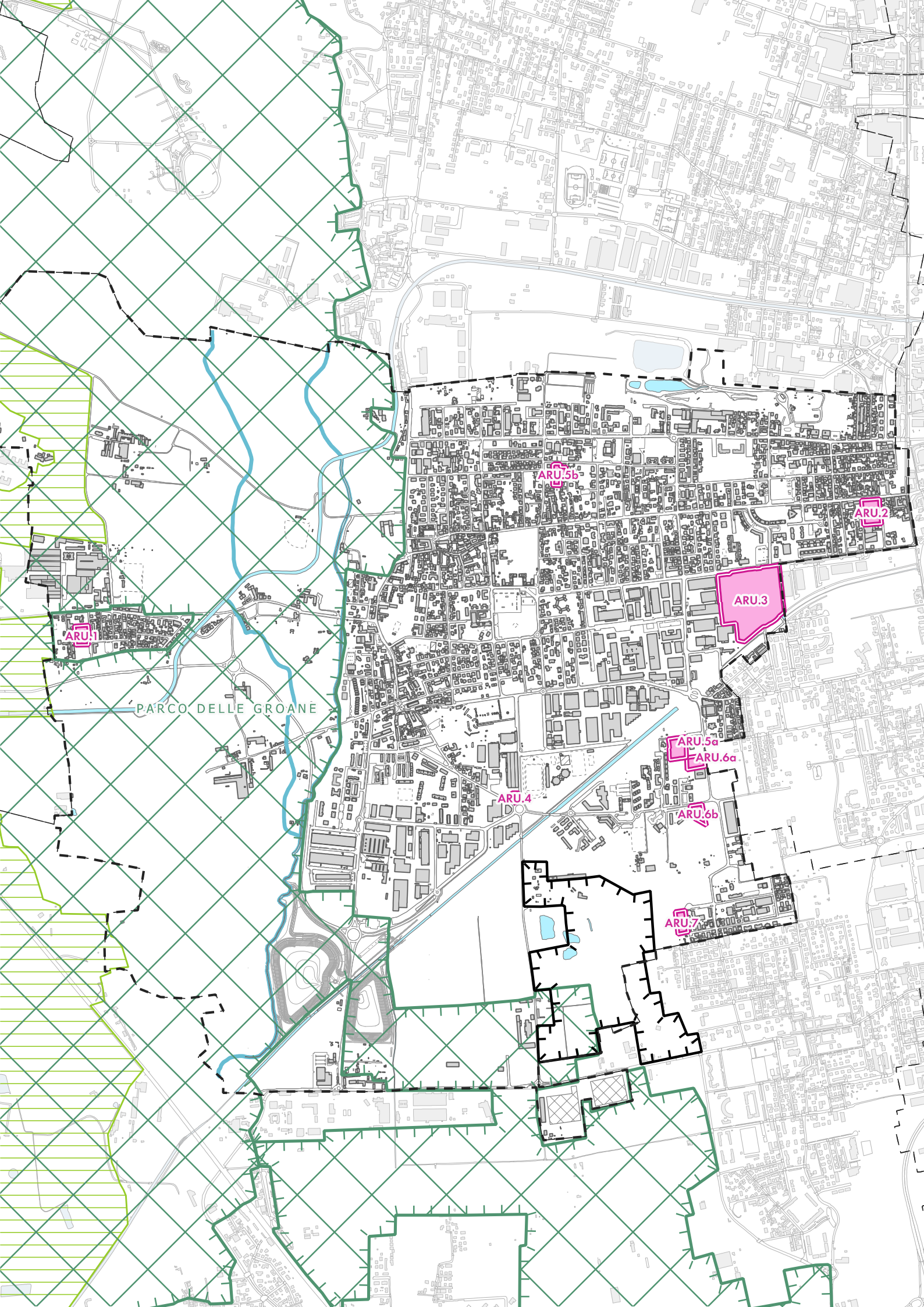
 Servizi pubblici e di interesse pubblico e generale

 Aree a verde urbano pubbliche e di interesse pubblico e generale





AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA




A | INQUADRAMENTO E VOCAZIONE DELL'AMBITO

1:5.000




 Confine comunale


 Parco delle Groane [L.R. n. 31 del 20.08.1976]

 Parchi naturali istituiti [L. 394/91]

Esistenti

 Servizi pubblici e di interesse pubblico e generale

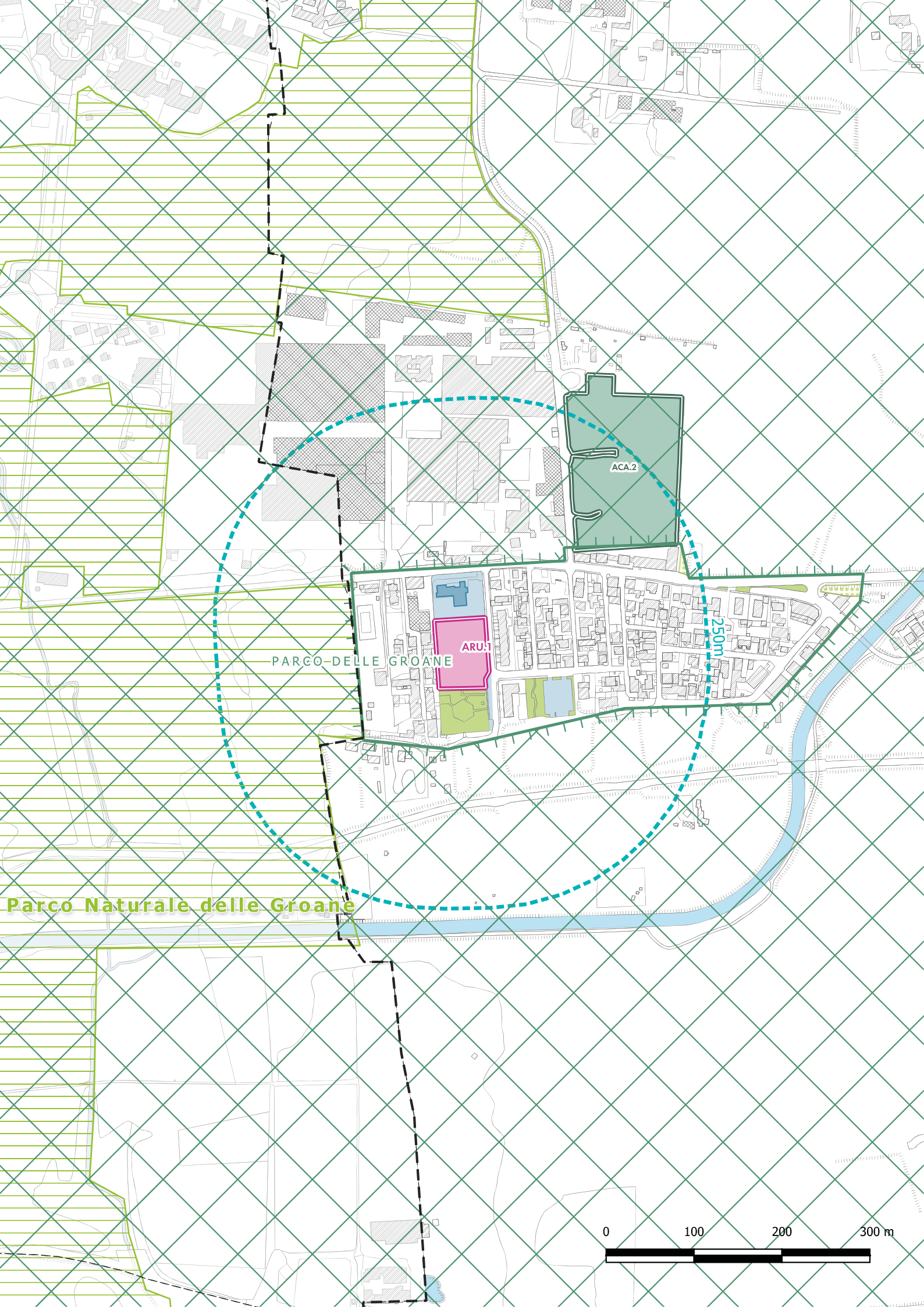
 Aree a verde urbano pubbliche e di interesse pubblico e generale

 Aree destinate all'attività agricola

In previsione

























 Ambiti di Rigenerazione Urbana | ARU.n

 Ambiti di Compensazione Ambientale | ACA.n



B | VINCOLI AMMINISTRATIVI E TUTELE AMBIENTALI

1:5.000

 Ambiti di Rigenerazione Urbana | ARU.n**Piano dei Servizi | PdS** Ambiti di Compensazione Ambientale | ACA.n Parco delle Groane [L.R. n. 31 del 20.08.1976] Parchi naturali istituiti [L. 394/91] Fascia di rispetto elettrodotti ad Alta Tensione**New Group Layer** Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici [D.Lgs. 42/04 art. 142, comma 1, lettera c); già L. 431/85] Bellezze d'insieme [D.Lgs. 42/04 art. 136, comma 1, lettere c) e d) e art. 157; già l. 1497/39]**Piano Territoriale Metropolitano | PTM** Fasce di rilevanza paesistico fluviale [art. 49 NdA] Ambiti agricoli di interesse strategico [art. 41 NdA] Ambiti di rilevanza paesistica [art. 52 NdA]**Ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica [art. 42 NdA]** Ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica [art. 42 NdA] Giardini e parchi storici [art. 57 NdA] Architettura civile non residenziale [art. 57 NdA] Architettura religiosa [art. 57 NdA] Tracciati di guida paesaggistici [art. 59 NdA] Percorsi di interesse storico e paesaggistico [art. 59 NdA] Filari e fasce boscate [art. 67 NdA] Parchi naturali istituiti [L. 394/91] Ambiti di rilevanza naturalistica [art. 48 NdA] Corsi d'acqua di rilevanza paesistica [art. 50 NdA] Ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica [art. 42 NdA]**Edifici censiti dal SIRBeC** Edifici censiti dal SIRBeC**RETICOLO IDROGRAFICO****Fasce di rispetto con attività di polizia idraulica** Reticolo minore: 10 m dal ciglio di sponda [per entrambe le sponde]**Canali irrigui del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi** Canali diramatori [terzo ordine] 5 m dal bordo del canale**AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE****- D.Lgs 152 /06 (art.94) - d.g.r. 10 aprile 2003 n. 7/12693** Pozzi pubblici ad uso potabile Zona di rispetto definita con criterio idrogeologico [ZR=ZTA] Zona di tutela assoluta**Classi di fattibilità geologica** Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni**Vincoli Amministrativi** Fascia di rispetto stradale Elettrodotti - Alta Tensione**Elementi di contesto** Confine comunale di Senago

Parco Naturale delle Groane

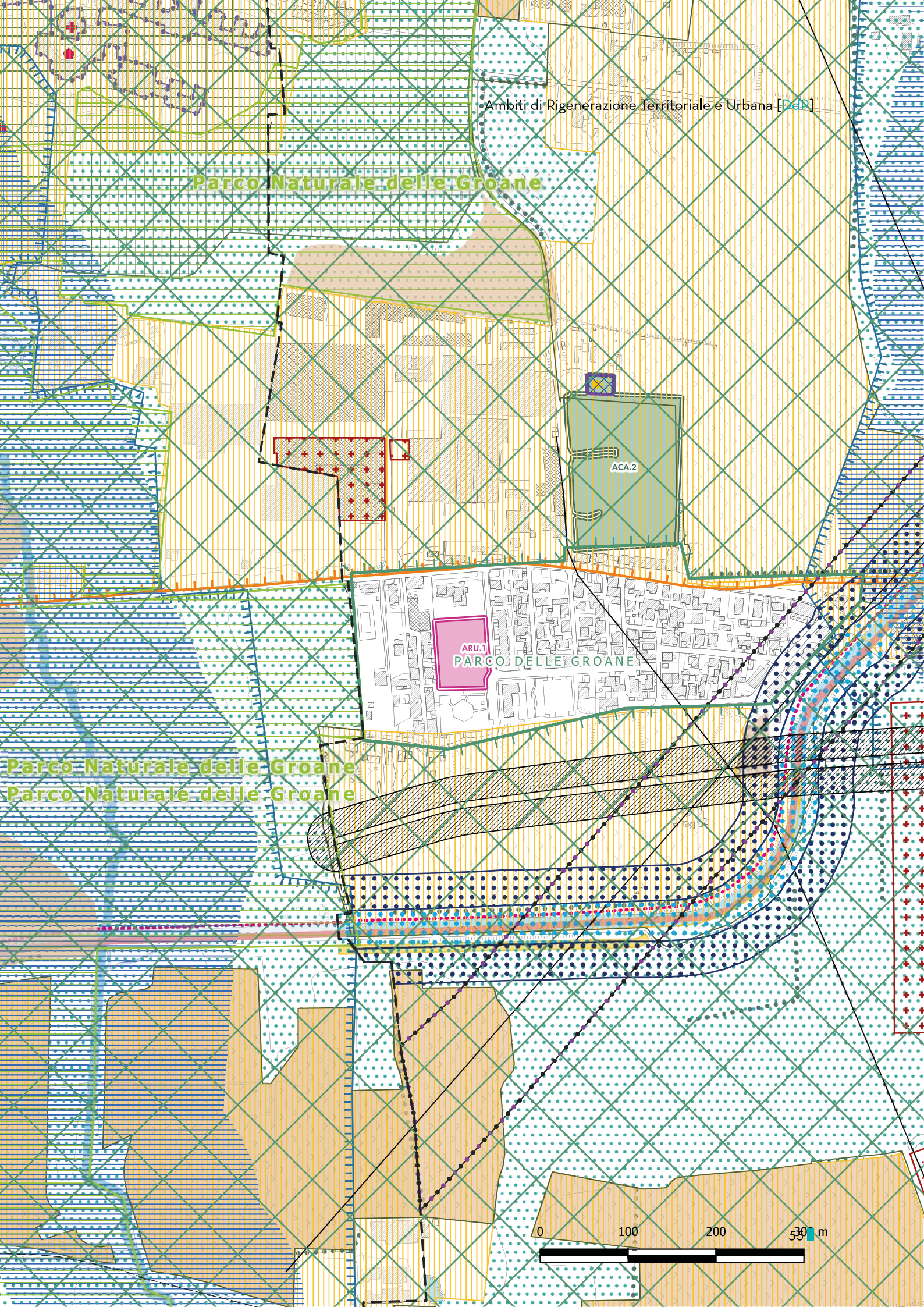
ACA.2

ARU.1

PARCO DELLE GROANE

Parco Naturale delle Groane
Parco Naturale delle Groane

0 100 200 300 m



SCHEDA AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA

1. STRATEGIE E CRITERI GENERALI

L'Ambito di Rigenerazione Urbana 1 è localizzato nel quartiere Mascagni, all'interno del tessuto urbano consolidato del Comune di Senago. L'area si inserisce in un contesto prevalentemente residenziale, caratterizzato dalla presenza di edifici a bassa densità, spazi pubblici di quartiere e aree verdi.

Attualmente il comparto è occupato da una scuola comunale dell'infanzia, la cui struttura risulta obsoleta sotto il profilo strutturale/tecnologico, funzionale e manutentivo. L'edificio presenta caratteristiche costruttive non più adeguate agli standard di sicurezza e di efficienza energetica, nonché alle esigenze didattiche contemporanee.

Il progetto di rigenerazione prevede la demolizione dell'edificio scolastico esistente e la trasformazione dell'area in ambito residenziale, mediante alienazione del lotto. L'intervento si colloca in una strategia più ampia dell'Amministrazione comunale di razionalizzazione del patrimonio edilizio comunale e di riorganizzazione dei servizi scolastici, che prevede la concentrazione delle funzioni educative in strutture di nuova realizzazione (come la nuova scuola prevista nell'ARU.5).

Il nuovo insediamento residenziale dovrà integrarsi armonicamente con il contesto circostante, rispettando le caratteristiche morfologiche del quartiere e garantendo qualità architettonica, efficienza energetica e sostenibilità ambientale.

A. Potenzialità e criticità

Si possono individuare le seguenti **potenzialità** per l'ARU.1:

- **Riqualificazione urbana.** La sostituzione dell'edificio scolastico dismesso con nuove residenze contribuisce al miglioramento dell'immagine urbana del quartiere Mascagni
- **Valorizzazione del patrimonio comunale.** La vendita dell'area consente di generare risorse economiche da destinare ad altri interventi pubblici, in particolare nel settore scolastico
- **Rigenerazione sostenibile.** L'intervento è stato individuato all'interno del tessuto urbano consolidato, senza ulteriore consumo di suolo.

Si possono individuare le seguenti **criticità** per l'ARU.1:

- **Gestione della fase di alienazione e trasformazione.** Sarà necessario garantire che l'intervento privato rispetti i criteri di qualità e coerenza con il disegno urbano complessivo

B. Obiettivi strategici

- Rigenerazione urbana del quartiere Mascagni, favorendo la sostituzione di edifici obsoleti con nuovi interventi residenziali di qualità;
- Contenimento del consumo di suolo, indirizzando la nuova edificazione verso aree già urbanizzate;
- Valorizzazione del patrimonio comunale dismesso mediante alienazione e riconversione funzionale;
- Attenzione all'inserimento paesaggistico e al contesto urbano esistente attraverso la progettazione di spazi verdi, percorsi pedonali e parcheggi di pertinenza.

2. PRINCIPALI VINCOLI E TUTELE SOVRAORDINATE

L'ARU.1 è interessato da Ambiti di Primo livello della Rete Ecologica Regionale [RER].

A. Vincoli di difesa del suolo e amministrativi

Componente geologica, idrogeologica e sismica. Classe di fattibilità geologica n. 2C

Si rinvia alla normativa della componente geologica, idrogeologica e sismica per le prescrizioni e limitazioni derivanti dalla classe.

3. MODALITÀ ATTUATIVE

Piano Attuativo [PA].

4. VOCAZIONE FUNZIONALE

A. Destinazione d'uso ammesse

R - Residenziale.

Residenziale [R], Commercio [C - esercizi di vicinato], Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

B. Destinazione d'uso escluse

Produttiva [P], Turistica-ricettiva [TR], Commercio [MSV e GSV], Direzionale [T], Rurale [Ru]

5. PRESCRIZIONI PROGETTUALI

L'attuazione dell'ARU.1 è subordinata alle prescrizioni di:

A. Sistema insediativo

- Porre attenzione all'inserimento paesaggistico dell'intervento edilizio rispetto all'altezza ed al contesto degli edifici circostanti.

B. Sistema ambientale e paesaggistico

- Creazione di una fascia di protezione ambientale tra le nuove costruzioni e il sistema urbano esistente.
- Realizzazione di edifici ecosostenibili o "green building".

C. Sistema della Mobilità

- Cessione e realizzazione aree per la sosta alberate.

D. Aspetti geologici, idraulici e di invarianza idraulica

- Applicare il principio di invarianza idraulica e la realizzazione di opere di impermeabilizzazione dei suoli come definito nello Studio di Gestione del Rischio idraulico. Si rinvia a tale Studio per le modalità di applicazione. Tali opere contribuiscono alla realizzazione della Rete verde comunale.

6. PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE: FORME DI INCENTIVAZIONE

A. Incentivazione volumetrica

Per l'applicazione dell'incentivazione per il patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'articolo 11 comma 5 della LR 12/05 e in coerenza con i criteri della DGR n. XI/3508 del 5 agosto 2020 Allegato A, si rinvia alle Disposizioni Normative del DdP e alle Norme Tecniche di Attuazione del PdR. Gli incrementi volumetrici definiti dal PGT per gli "Obiettivi della Città Pubblica [OCP]" dell'articolo 11 della LR 12/05 sono alternativi alla presente forma di incentivazione e non cumulativi.

7. INTERVENTI SOSTENIBILITÀ

Per l'applicazione delle prestazioni riguardanti gli interventi di sostenibilità e resilienza si rinvia alle Disposizioni Normative del DdP e alle Norme Tecniche di Attuazione del PdR.

8. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Dati catastali:

Sigla	ST [mq]	IT [mq/mq]	SL [mq]	IC max	IPT min	H max [m]
ARU.1	4.550	0,40	1.820	<40%	>30%	13 m [max 3 piani]

9. OBIETTIVI DELLA CITTÀ PUBBLICA [OCP]

Si prevede la possibilità di utilizzare un incremento di SL in attuazione degli Obiettivi della città pubblica, stabilito nella misura massima di un Indice di edificabilità Territoriale [IT] pari a 0,15 mq/mq per le destinazioni d'uso non residenziali e residenziali calcolato sulla Superficie Territoriale degli Ambiti di Trasformazione Urbana.

Si precisa che l'incremento di IT=0,10 mq/mq è obbligatorio, volto all'acquisizione delle aree indicate come Ambiti di Compensazione Ambientale [ACA] o alla realizzazione delle opere inserite all'interno del catalogo delle priorità delle opere pubbliche, mentre il restante IT=0,05 mq/mq è facoltativo

Di seguito si riportano gli obiettivi individuati per l'ARU mediante i quali è possibile accedere all'incremento:

	Ammissibilità	Riferimento normativo
Ambiti di compensazione	SI	
Servizi qualitativi	SI	

10. INCREMENTO MASSIMO COMPLESSIVO DI SL PER GLI OCP

Sigla	ST [mq]	Incremento IT obbligatorio [mq/mq]	Incremento IT facoltativo [mq/mq]	Incremento SL max [mq]
ARU.1	4.550	455	228	683

11. AREE E ATTREZZATURE PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

Il calcolo della dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale deve essere fatto sulla base delle funzioni insediate.

ARU.1	Aree dovute max per ciascuna destinazione ammessa su SL			
	Residenziale	Direzionale	Commerciale	Produttivo
	70%	100%	100%	20%
IT	1.274	-	-	-
IT Incremento max OCP	478	-	-	-
Totale	1.752	-	-	-

12. TABELLA RIEPILOGATIVA


ARU.1	
Superficie territoriale [ST] [mq]	4.550
Indice di Edificabilità Territoriale [IT] massimo complessivo [mq/mq]	0,55
Superficie Lorda massima complessiva [mq]	2.503
Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovute [mq]	1.752

C | SCHEMA DI ASSETTO PLANIVOLUMETRICO


1:1.500




SUPERFICI TERRITORIALI

 Ambiti di Rigenerazione Urbana | ARU.n

CESSIONI MINIME


 Aree per la sosta alberate

SISTEMA INSEDIATIVO


 Area di concentrazione fondiaria

SISTEMA DEL VERDE


 Verde privato

 Ambiti di Compensazione Ambientale | ACA.n

SISTEMA DELLA MOBILITÀ


 Ingresso


PRINCIPALI VINCOLI E TUTELE

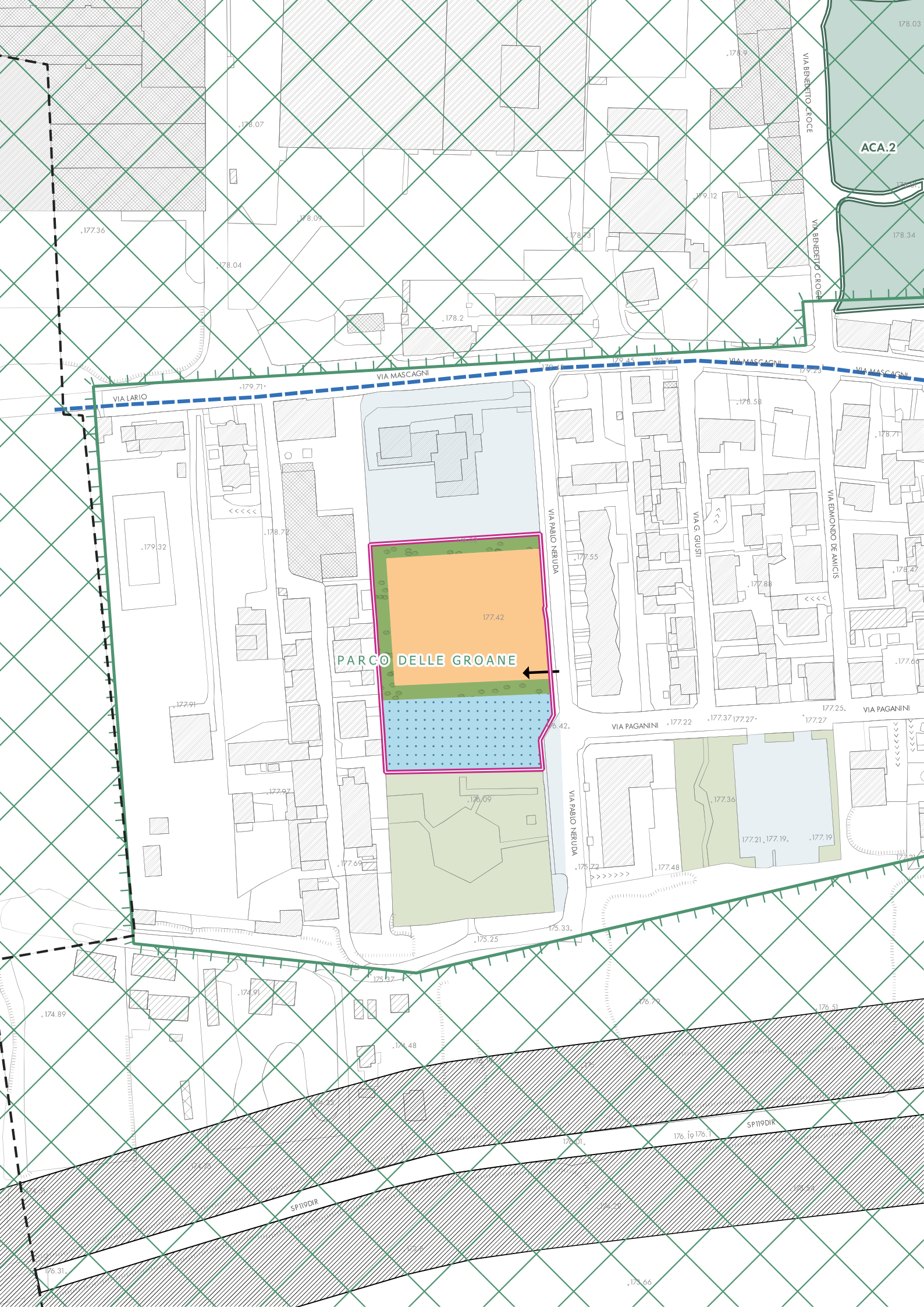
 Fascia di rispetto stradale

ELEMENTI STRATEGICI DI CONTESTO

 Confine comunale di Senago

 Servizi pubblici e di interesse pubblico e generale

 Aree a verde urbano pubbliche e di interesse pubblico e generale




A | INQUADRAMENTO E VOCAZIONE DELL'AMBITO

1:5.000




 Confine comunale

Esistenti

 Servizi pubblici e di interesse pubblico e generale

 Aree a verde urbano pubbliche e di interesse pubblico e generale

In previsione

 Progetto nuova metroltramvia

 Infrastrutture stradali di previsione sovracomunale e comunale

 Ambito di Trasformazione Urbana | ATU.n

 Ambiti di Rigenerazione Urbana | ARU.n

 Ambiti di Compensazione Ambientale | ACA.n

 Ambito di Ricomposizione | AR.n

 Pianificazione attuativa vigente | PAV.n



Scuola



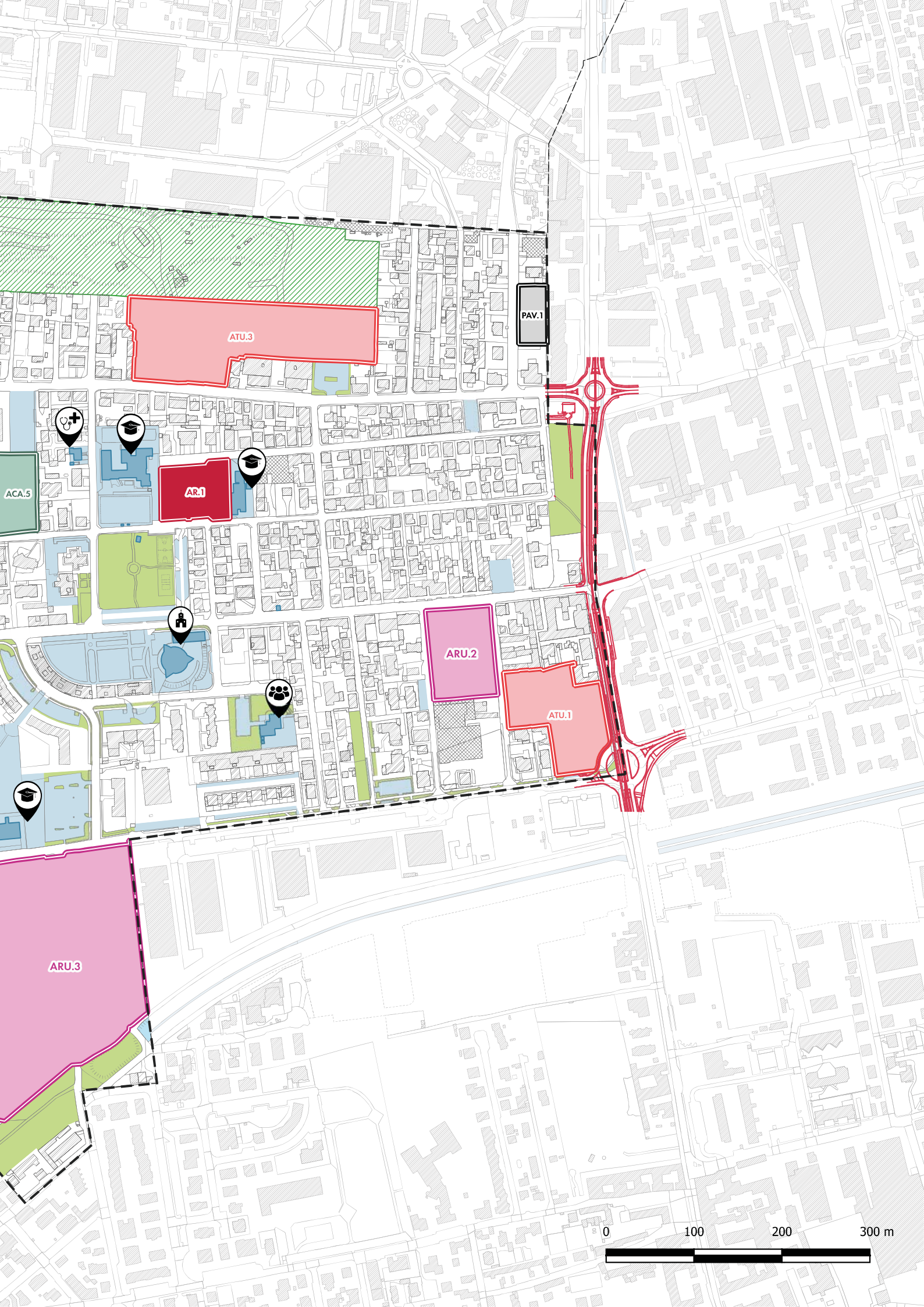
Struttura religiosa



Servizi sanitari



Sede associazione



ATU.3

PAV.1

AR.1

ARU.2

ATU.1

ARU.3

0

100

200

300 m

B | VINCOLI AMMINISTRATIVI E TUTELE AMBIENTALI

1:5.000

**Documento di Piano | DdP**

Ambito di Trasformazione Urbana | ATU.n

Ambiti di Rigenerazione Urbana | ARU.n

Piano delle regole [PdR]**Modalità attuative**

Ambito di Ricomposizione | AR.n

Pianificazione attuativa vigente | PAV.n

Piano dei Servizi | PdS

Ambiti di Compensazione Ambientale | ACA.n

Piano Territoriale Metropolitano | PTM
 Nuclei di Antica Formazione prima leva
IGM-1888 [art. 57 NdA]

Giardini e parchi storici [art. 57 NdA]

Architettura civile residenziale [art. 57 NdA]

Filari e fasce boscate [art. 67 NdA]

Aree Boscate [art. 67 NdA]

Edifici censiti dal SIRBeC

Edifici censiti dal SIRBeC

VARIANTE DI AGGIORNAMENTO DELLA DELIMITAZIONE DELLE FASCE FLUVIALI DEL PAI

Limite tra la fascia B e la fascia C

Limite esterno della fascia C

Limite tra la fascia A e la fascia B

RETICOLO IDROGRAFICO**Fasce di rispetto con attività di polizia idraulica**

Reticolo principale: 10 m

Canali irrigui del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi

Canali derivatori [secondo ordine] 6 m dal bordo del canale

AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE**- D.Lgs 152 /06 (art.94) - d.g.r. 10 aprile 2003 n. 7/12693**

Pozzi pubblici ad uso potabile

 Zona di rispetto definita con
criterio geometrico [raggio 200m]

Zona di tutela assoluta

Classi di fattibilità geologica

Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni

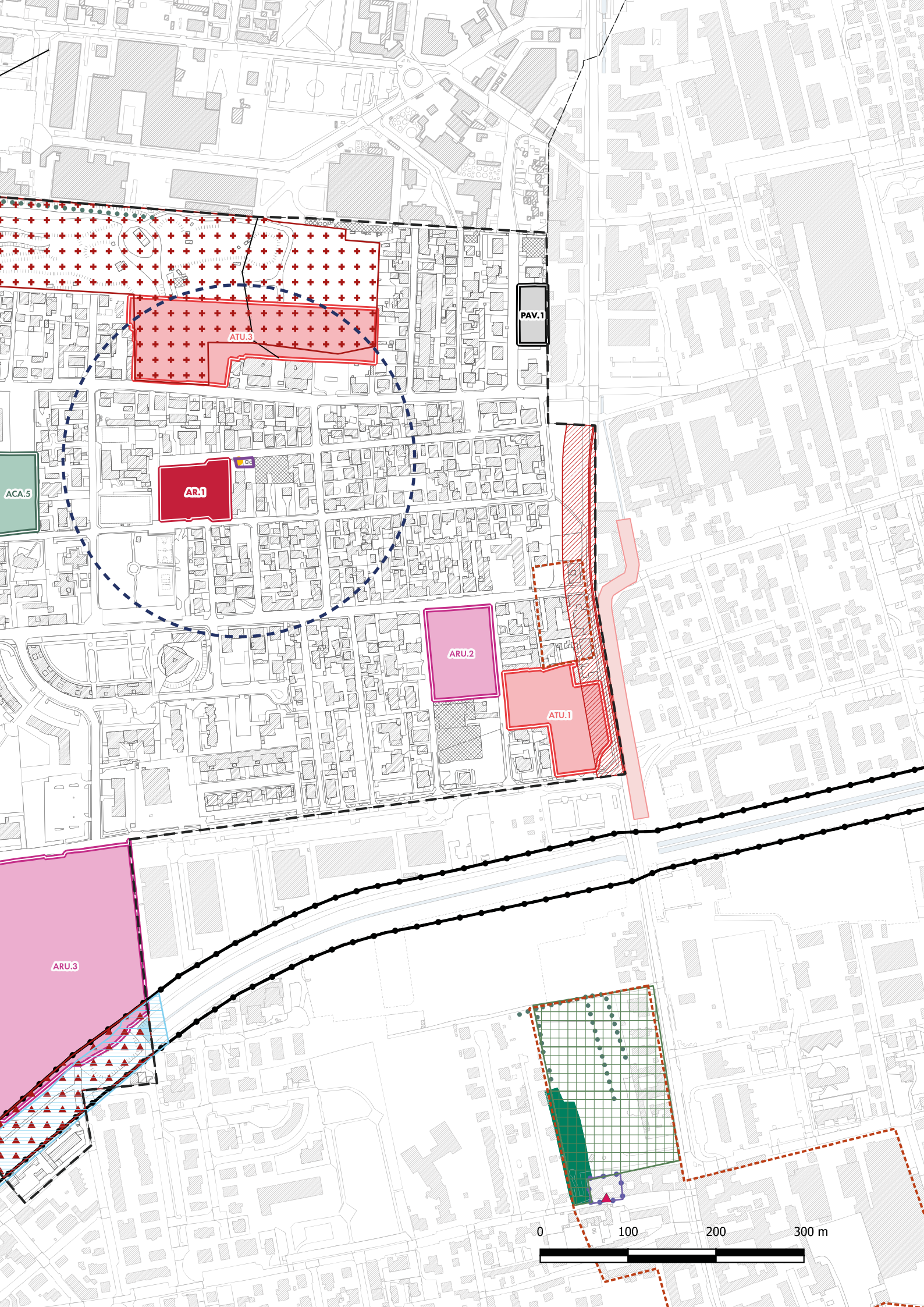
Vincoli Amministrativi

Fascia di rispetto metrotamvia di progetto

Elettrodotti - Alta Tensione

Elementi di contesto

Confine comunale di Senago



SCHEMA AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA

1. STRATEGIE E CRITERI GENERALI

L'Ambito di Rigenerazione Urbana n.2 [ARU.2] è situato nella porzione settentrionale del territorio comunale di Senago, all'interno di un'area urbana consolidata. L'accesso principale al comparto è garantito da via Dante Alighieri.

Attualmente, l'area si configura come un comparto produttivo dismesso, caratterizzato da una cortina edilizia lungo via Dante. Il perimetro dell'ambito è delimitato da un muro di cinta in cemento, che separa l'edificato dalle aree circostanti. Mentre la porzione nord dell'isolato rientra nell'ARU.2 ed è oggetto di rigenerazione, la parte sud è ancora occupata da attività produttive in funzione.

La posizione dell'ambito è particolarmente strategica grazie alla vicinanza con l'Ambito di Trasformazione Urbana 1 (ATU.1) e al nuovo progetto di riqualificazione della metrotranvia Milano-Limbiate. Questo intervento infrastrutturale, assieme alla presenza di via Comasina – direttrice di collegamento con Milano –, rende l'ARU.1 un nodo potenzialmente ben connesso.

A. Potenzialità e criticità

Si possono individuare le seguenti **potenzialità** per l'ARU.2:

- **Posizione strategica.** Situato in un'area urbana consolidata, ARU.2 è ben collegato alle infrastrutture viarie principali, facilitando la connessione con il resto della città e con Milano. Inoltre con la riqualificazione della metrotramvia Milano-Limbiate si potrà raggiungere l'area anche con i mezzi pubblici.
- **Mantenimento edifici dismessi.** L'area è attualmente occupata da edifici produttivi dismessi e sotto-utilizzati che tuttavia non si trovano in cattivo stato manutentivo e che quindi potrebbero essere riconvertiti e/o sistemati per le nuove attività che si andranno ad insediare.

Si possono individuare le seguenti **criticità** per l'ARU.2:

- **Mobilità.** Oggi l'ingresso all'area avviene esclusivamente da via Dante, strada a senso unico con una carreggiata ridotta, rendendo necessari interventi per migliorare l'accessibilità.
- **Mancanza di aree per la sosta.** Nelle immediate vicinanze dell'ambito di rigenerazione urbana mancano aree per la sosta, punto di attenzione per la progettazione del comparto.
- **Integrazione con il tessuto urbano esistente.** L'area è circondata da edifici produttivi ancora in funzione.

B. Obiettivi strategici

- **Rigenerazione urbana e il contenimento del consumo di suolo.** L'individuazione dell'ARU.2 è finalizzata alla pianificazione di interventi di rigenerazione urbana sostenibile, in linea con i principi di contenimento del consumo di suolo e di valorizzazione delle risorse esistenti.
- **Riqualificazione e ampliamento della sezione stradale e reperire nuove aree per la sosta.** Un elemento strategico sarà la realizzazione di una nuova area di sosta e il contestuale miglioramento della sezione stradale su via Oberdan con l'ampliamento e l'inserimento di un marciapiede.

2. PRINCIPALI VINCOLI E TUTELE SOVRAORDINATE

L'ARU.2 non è interessato da vincoli.

A. Vincoli di difesa del suolo e amministrativi

Componente geologica, idrogeologica e sismica. Classe di fattibilità geologica n. 2A

Si rinvia alla normativa della componente geologica, idrogeologica e sismica per le prescrizioni e limitazioni derivanti dalla classe.

B. Vincoli di tutela paesistico-ambientale

L'ARU.2 non è interessato da vincoli di natura paesistico-ambientale.

3. MODALITÀ ATTUATIVE

Piano Attuativo [PA].

4. VOCAZIONE FUNZIONALE

A. Destinazione d'uso ammesse

Produttiva [P1, P2, P3, P4], servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

B. Destinazione d'uso escluse

Residenziale [R], Commercio [MSV e GSV], Turistica-ricettiva [TR], Direzionale [laboratori elencati nell'allegato al DM 05/09/1994, classe 1], Attività insalubri ai sensi dell'articolo ai sensi dell'articolo 18 delle NTA del PdR, Rurale [Ru].

5. PRESCRIZIONI PROGETTUALI

L'attuazione dell'ARU.2 è subordinata alle prescrizioni di:

A. Sistema insediativo

- Porre attenzione all'inserimento paesaggistico dell'intervento edilizio rispetto all'altezza ed al contesto degli edifici circostanti.

B. Sistema ambientale e paesaggistico

- Realizzazione di edifici ecosostenibili o "green building".

C. Sistema della Mobilità

- Miglioramento della sezione stradale su via Volta con l'inserimento di nuovi parcheggi e allargamento di via Oberdan.
- Ripensare gli ingressi al comparto.

D. Aspetti geologici, idraulici e di invarianza idraulica

- Applicare il principio di invarianza idraulica e la realizzazione di opere di impermeabilizzazione dei suoli come definito nello Studio di Gestione del Rischio idraulico. Si rinvia a tale Studio per le modalità di applicazione. Tali opere contribuiscono alla realizzazione della Rete verde comunale.

6. PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE: FORME DI INCENTIVAZIONE

A. Incentivazione volumetrica

Per l'applicazione dell'incentivazione per il patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'articolo 11 comma 5 della LR 12/05 e in coerenza con i criteri della DGR n. XI/3508 del 5 agosto 2020 Allegato A, si rinvia alle Disposizioni Normative del DdP e alle Norme Tecniche di Attuazione del PdR. Gli incrementi volumetrici definiti dal PGT per gli "Obiettivi della Città Pubblica [OCP]" dell'articolo 11 della LR 12/05 sono alternativi alla presente forma di incentivazione e non cumulativi.

7. INTERVENTI SOSTENIBILITÀ

Per l'applicazione delle prestazioni riguardanti gli interventi di sostenibilità e resilienza si rinvia alle Disposizioni Normative del DdP e alle Norme Tecniche di Attuazione del PdR.

8. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Dati catastali:

Sigla	ST [mq]	IT [mq/mq]	SL [mq]	IC max	IPT min	H max [m]
ARU.2	7.540	0,40	3.016	<40%	>20%	13

9. OBIETTIVI DELLA CITTÀ PUBBLICA [OCP]

Si prevede la possibilità di utilizzare un incremento di SL in attuazione degli Obiettivi della città pubblica, stabilito nella misura massima di un Indice di edificabilità Territoriale [IT] pari a 0,15 mq/mq per le destinazioni d'uso non residenziali e residenziali calcolato sulla Superficie Territoriale degli Ambiti di Trasformazione Urbana.

Si precisa che l'incremento di IT=0,10 mq/mq è obbligatorio, volto all'acquisizione delle aree indicate come Ambiti di Compensazione Ambientale [ACA] o alla realizzazione delle opere inserite all'interno del catalogo delle priorità delle opere pubbliche, mentre il restante IT=0,05 mq/mq è facoltativo.

Di seguito si riportano gli obiettivi individuati per l'ARU mediante i quali è possibile accedere all'incremento:

	Ammissibilità	Riferimento normativo
Ambiti di compensazione	SI	
Servizi qualitativi	SI	

10. INCREMENTO MASSIMO COMPLESSIVO DI SL PER GLI OCP

Sigla	ST [mq]	Incremento IT obbligatorio [mq/mq]	Incremento IT facoltativo [mq/mq]	Incremento SL max [mq]
ARU.2	7.540	754	377	1.131

11. AREE E ATTREZZATURE PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

Il calcolo della dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale deve essere fatto sulla base delle funzioni insediate.

ARU.2	Aree dovute max per ciascuna destinazione ammessa su SL			
	Residenziale	Direzionale	Commerciale	Produttivo
	70%	100%	100%	20%
IT	-	-	-	603
IT Incremento max OCP	-	-	-	226
Totale	-	-	-	829

12. TABELLA RIEPILOGATIVA



ARU.2	
Superficie territoriale [ST] [mq]	7.540 mq
Indice di Edificabilità Territoriale [IT] massimo complessivo [mq/mq]	0,55 mq/mq
Superficie Lorda massima complessiva [mq]	4.147 mq
Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovute [mq]	829 mq

C | SCHEMA DI ASSETTO PLANIVOLUMETRICO


1:1.500




SUPERFICI TERRITORIALI

-  Ambito di Trasformazione Urbana | ATU.n
-  Ambiti di Rigenerazione Urbana | ARU.n

CESSIONI MINIME

-  Aree per la sosta alberate


SISTEMA INSEDIATIVO

-  Area di concentrazione fondiaria


SISTEMA DEL VERDE

-  Verde privato

SISTEMA DELLA MOBILITÀ

-  Ingresso

SISTEMA DELLA MOBILITÀ

-  Ampliamento sezione stradale






Piste ciclabili di progetto

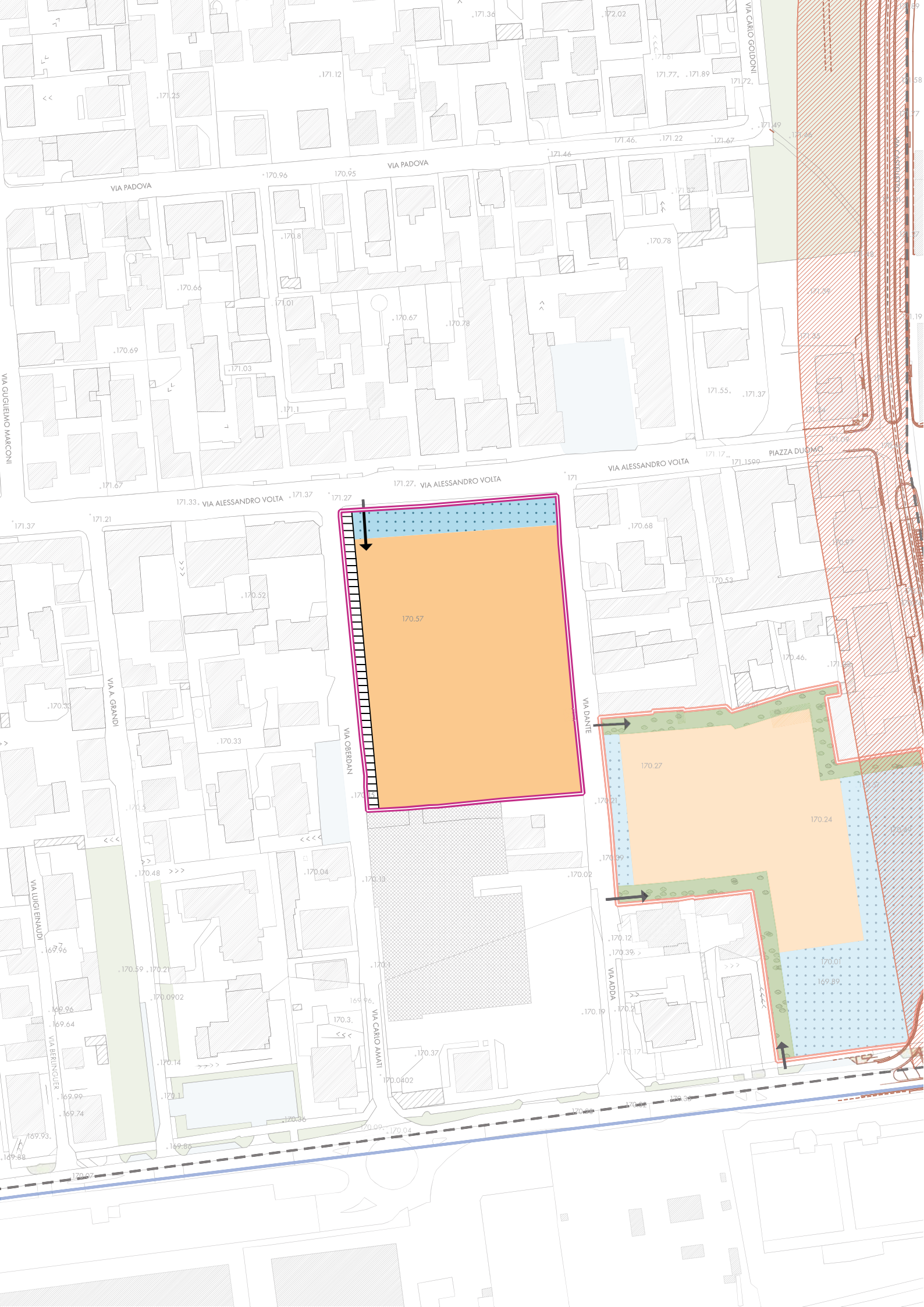
-  Esistente

PRINCIPALI VINCOLI E TUTELE

-  Fascia di rispetto della metrotramvia

ELEMENTI STRATEGICI DI CONTESTO

-  Confine comunale di Senago
-  Progetto nuova metrotramvia
-  Infrastrutture stradali di previsione sovracomunale e comunale
-  Servizi pubblici e di interesse pubblico e generale
-  Aree a verde urbano pubbliche e di interesse pubblico e generale






A | INQUADRAMENTO E VOCAZIONE DELL'AMBITO

1:5.000










 Confine comunale

Esistenti

-  Servizi pubblici e di interesse pubblico e generale
-  Aree a verde urbano pubbliche e di interesse pubblico e generale
-  Aree destinate all'attività agricola

In previsione

-  Ambito di Trasformazione Urbana | ATU.n
-  Ambiti di Rigenerazione Urbana | ARU.n
-  Ambito di influenza
-  Ambiti di Compensazione Ambientale | ACA.n
-  Ambito di Completamento | AC.n
-  Ambito di Ricomposizione | AR.n
-  Pianificazione attuativa vigente | PAV.n



Scuola



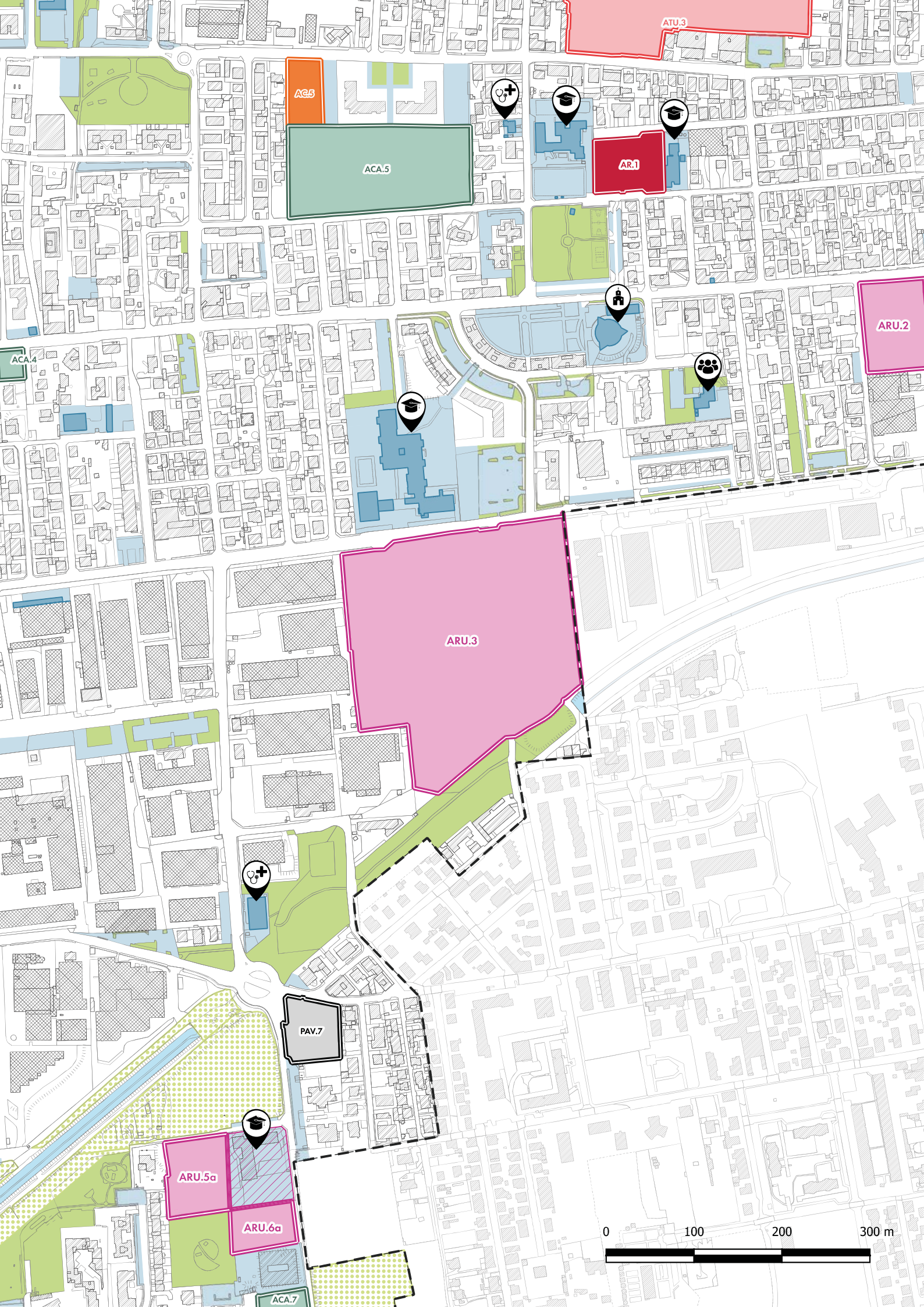
Struttura religiosa



Servizi sanitari



Sede associazione



ATU.3

AG.5

ACA.5

AR.1

ARU.2

ARU.3

PAV.7

ARU.5a

ARU.6a

ACA.7




0 100 200 300 m

B | VINCOLI AMMINISTRATIVI E TUTELE AMBIENTALI

1:5.000






Documento di Piano | DdP


-  Ambito di Trasformazione Urbana | ATU.n
-  Ambiti di Rigenerazione Urbana | ARU.n
-  Ambito di influenza

Piano delle regole [PdR]


Modalità attuative

-  Ambito di Completamento | AC.n
-  Ambito di Ricomposizione | AR.n
-  Pianificazione attuativa vigente | PAV.n




Piano dei Servizi | PdS

-  Ambiti di Compensazione Ambientale | ACA.n

Piano Territoriale Metropolitano | PTM


-  Ambiti agricoli di interesse strategico [art.41 NdA]
- Filari e fasce boscate [art. 67 NdA]

VARIANTE DI AGGIORNAMENTO DELLA DELIMITAZIONE DELLE FASCE FLUVIALI DEL PAI

-  Limite tra la fascia B e la fascia C
-  Limite esterno della fascia C
-  Limite tra la fascia A e la fascia B




RETICOLO IDROGRAFICO

Fasce di rispetto con attività di polizia idraulica




-  Reticolo principale: 10 m

AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE


- D.Lgs 152 /06 (art.94) - d.g.r. 10 aprile 2003 n. 7/12693

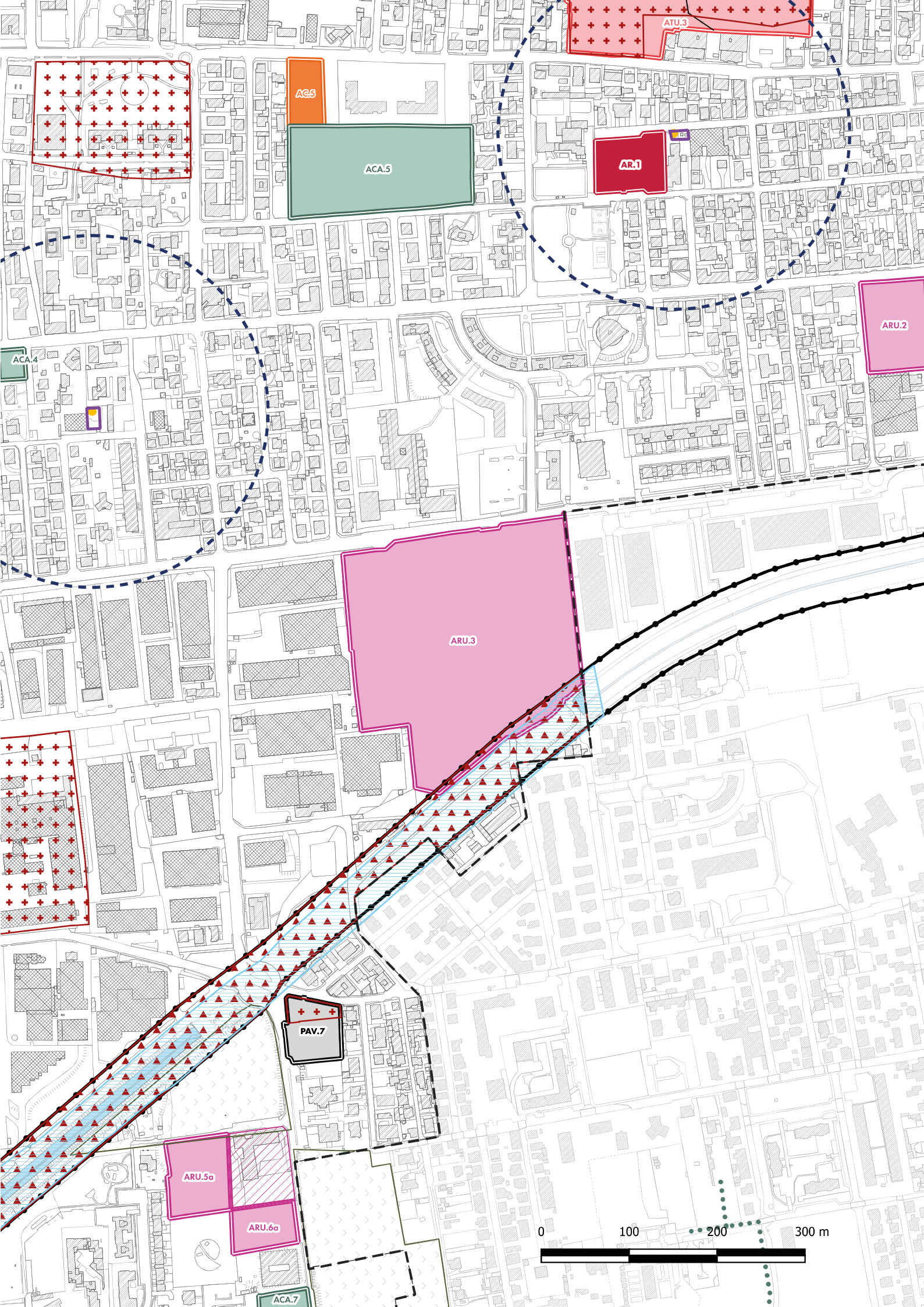
-  Pozzi pubblici ad uso potabile
-  Zona di rispetto definita con criterio geometrico [raggio 200m]
-  Zona di tutela assoluta

Classi di fattibilità geologica

-  Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
-  Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni
-  Elettrodotti - Alta Tensione

Elementi di contesto

-  Confine comunale di Senago



SCHEDA AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA

1. STRATEGIE E CRITERI GENERALI

L'ambito di Rigenerazione Urbana n. 3 è situato nella zona nord-est di Senago, in una zona caratterizzata principalmente da attività produttive. Questo ambito è strategicamente posizionato in adiacenza al Canale Scolmatore di Nord-Ovest, una risorsa ambientale lungo la quale si trovano percorsi pedonali e ciclabili già esistenti. La presenza del canale e dei percorsi ciclabili contribuisce a un potenziale di connessione ecologica e di mobilità sostenibile per l'area.

L'area si divide in due comparti principali, separati da via Andrea Costa:

- Comparto A: L'area è attualmente interessata da una fase avanzata di delocalizzazione di un'azienda specializzata nello stoccaggio di materiali di recupero, già trasferitasi all'interno del territorio comunale nella zona sud, al confine con Bollate, in un nuovo edificio realizzato tramite Autorizzazione Integrata Ambientale [AIA]. Il comparto dispone di due accessi carrai, rispettivamente da via Costa e via Risorgimento.
- Comparto B: In questa parte dell'ambito si trova uno stabilimento chimico, il cui ingresso è unico ed è posizionato su via Risorgimento. Via Costa è invece caratterizzata da un edificio di altezza significativa che tende a chiudere l'isolato, limitando in parte l'apertura della zona.

Attualmente una delle due aree è in dismissione [comparto A] mentre il comparto B risulta ancora attivo. La delocalizzazione comporterà una progressiva dismissione dell'area. Questo processo offre un'importante opportunità di riqualificazione urbana che potrebbe favorire lo sviluppo di nuovi spazi e servizi per la comunità di Senago, nonché di potenziali soluzioni lavorative.

A. Potenzialità e criticità

Si possono individuare le seguenti **potenzialità** per l'ARU.3:

- **Collocazione geografica.** L'ambito si trova lungo via Risorgimento, uno degli assi viari principali di Senago a poche centinaia di metri dalla SP44 Via Comasina, rendendo l'ambito produttivo accessibile per lo scarico e il carico delle merci;
- **Sistema ambientale.** Vicinanza con il Canale Scolmatore di Nord Ovest e con il sistema della viabilità lenta e dei percorsi pedonali.

Si possono individuare le seguenti **criticità** per l'ARU.3:

- **Gestione della dismissione delle attività industriali.** La progressiva dismissione delle attività industriali può generare incertezze riguardo alla gestione del processo, con potenziali difficoltà nella gestione dei siti dismessi. La transizione dalla fase industriale alla rigenerazione urbana richiede pianificazioni accurate per evitare periodi di abbandono e degrado, e per garantire che la riconversione avvenga in modo ordinato e sostenibile.
- **Inquinamento e risanamento ambientale.** La presenza di uno stabilimento chimico e di una ditta di stoccaggio di materiali potrebbe aver causato inquinamento del suolo e delle acque, con potenziali rischi per la salute pubblica. Il risanamento ambientale e la bonifica dei terreni sono fasi cruciali per la trasformazione dell'area, che potrebbero comportare tempi lunghi e costi elevati.

B. Obiettivi strategici

- **Rigenerazione urbana e il contenimento del consumo di suolo.** L'individuazione dell'ARU.3 è finalizzata alla pianificazione di interventi di rigenerazione urbana sostenibile, in linea con i principi di contenimento del consumo di suolo e di valorizzazione delle risorse esistenti.
- **Riqualificazione e ampliamento della sezione stradale.** Miglioramento della sezione stradale su via Costa con l'ampliamento e l'inserimento di un percorso ciclabile e pedonale e un filare alberato;
- **Verde e connessioni ecologiche.** Progettare un'area verde in aderenza all'esistente lungo il CSNO;
- **Potenziamento delle aree per la sosta.** Prevedere la cessione e la realizzazione di nuove aree per la sosta lungo via Risorgimento in continuità con la sezione stradale esistente.

2. PRINCIPALI VINCOLI E TUTELE SOVRAORDINATE

L'ARU.3 è interessato da vincoli di diversa natura come di seguito specificato.

A. Vincoli di difesa del suolo e amministrativi

L'ambito è interessato, nella porzione sud, dalla fascia del Piano di Assetto Idrogeologico del Fiume Po

Componente geologica, idrogeologica e sismica. Classe di fattibilità geologica n. 4A all'interno della fascia di rispetto canale scolmatore. Classe di fattibilità geologica n. 2A per la porzione restante.

Si rinvia alla normativa della componente geologica, idrogeologica e sismica per le prescrizioni e limitazioni derivanti dalla classe.

B. Vincoli di tutela paesistico-ambientale

L'ARU.3 non è interessato da vincoli di natura paesistico-ambientale.

3. MODALITÀ ATTUATIVE

Piano Attuativo [PA], l'attuazione può avvenire anche per sub comparti [A e B] in coerenza con lo schema di assetto planivolumetrico.

4. VOCAZIONE FUNZIONALE

A. Destinazione d'uso ammesse

Produttiva [P1, P2, P3, P4], Commercio [C - fino MSV tipo2], servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

B. Destinazione d'uso escluse

Residenziale [R], Commercio [GSV], Turistica-ricettiva [TR], Direzionale [laboratori elencati nell'allegato al DM 05/09/1994, classe 1], Attività insalubri ai sensi dell'articolo ai sensi dell'articolo 18 delle NTA del PdR, Rurale [Ru].

5. PRESCRIZIONI PROGETTUALI

L'attuazione dell'ARU.3 è subordinata alle prescrizioni di:

A. Sistema insediativo

- Porre attenzione all'inserimento paesaggistico dell'intervento edilizio rispetto all'altezza ed al contesto degli edifici circostanti.

B. Sistema ambientale e paesaggistico

- Realizzare una zona verde privata al confine con il Canale Scolmatore di Nord Ovest per migliorare le connessioni ecologiche e la vivibilità della zona in entrambi i comparti.
- Cessione e realizzazione di una fascia di protezione ambientale tra l'edificazione e i nuovi spazi per la sosta lungo via Risorgimento in entrambi i comparti.

C. Sistema della Mobilità

- Ampliamento della sezione stradale lungo via Costa per l'inserimento di percorsi ciclopedonali e filare alberato.
- Cessione e realizzazione di una zona per la sosta alberata lungo via Risorgimento in continuità con la sezione stradale esistente in entrambi i comparti.

D. Aspetti geologici, idraulici e di invarianza idraulica

- Applicare il principio di invarianza idraulica e la realizzazione di opere deimpermeabilizzazione dei suoli come definito nello Studio di Gestione del Rischio idraulico. Si rinvia a tale Studio per le modalità di applicazione. Tali opere contribuiscono alla realizzazione della Rete verde comunale.

6. PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE: FORME DI INCENTIVAZIONE

A. Incentivazione volumetrica

Per l'applicazione dell'incentivazione per il patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'articolo 11 comma 5 della LR 12/05 e in coerenza con i criteri della DGR n. XI/3508 del 5 agosto 2020 Allegato A, si rinvia alle Disposizioni Normative del DdP e alle Norme Tecniche di Attuazione del PdR. Gli incrementi volumetrici definiti dal PGT per gli "Obiettivi della Città Pubblica [OCP]" dell'articolo 11 della LR 12/05 sono alternativi alla presente forma di incentivazione e non cumulativi.

7. INTERVENTI SOSTENIBILITÀ

Per l'applicazione delle prestazioni riguardanti gli interventi di sostenibilità e resilienza si rinvia alle Disposizioni Normative del DdP e alle Norme Tecniche di Attuazione del PdR.

8. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Sigla	ST [mq]	IT [mq/mq]	SL [mq]	IC max	IPT min	H max [m]
ARU.3	61.165	0,40	24.466	<40%	>20%	13

9. OBIETTIVI DELLA CITTÀ PUBBLICA [OCP]

Si prevede la possibilità di utilizzare un incremento di SL in attuazione degli Obiettivi della città pubblica, stabilito nella misura massima di un Indice di edificabilità Territoriale [IT] pari a 0,15 mq/mq per le destinazioni d'uso non residenziali e residenziali calcolato sulla Superficie Territoriale degli Ambiti di Trasformazione Urbana.

Si precisa che l'incremento di IT=0,10 mq/mq è obbligatorio, volto all'acquisizione delle aree indicate come Ambiti di Compensazione Ambientale [ACA] o alla realizzazione delle opere inserite all'interno del catalogo delle priorità delle opere pubbliche, mentre il restante IT=0,05 mq/mq è facoltativo.

Di seguito si riportano gli obiettivi individuati per l'ARU mediante i quali è possibile accedere all'incremento:

	Ammissibilità	Riferimento normativo
Ambiti di compensazione	SI	
Servizi qualitativi	SI	

10. INCREMENTO MASSIMO COMPLESSIVO DI SL PER GLI OCP

Sigla	ST [mq]	Incremento IT obbligatorio [mq/mq]	Incremento IT facoltativo [mq/mq]	Incremento SL max [mq]
ARU.3	61.165	6.177	3.058	9.175

11. AREE E ATTREZZATURE PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

Il calcolo della dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale deve essere fatto sulla base delle funzioni insediate.

ARU.3	Aree dovute max per ciascuna destinazione ammessa su SL			
	Residenziale	Direzionale	Commerciale *	Produttivo
	70%	100%	100%	20%
IT	-	-	1.500	4.593
IT Incremento max OCP	-	-	-	1.835
Totale	-	-	-	7.928

*Il calcolo per la funzione Commerciale viene effettuato sulla SV [superficie di vendita] massima ammissibile nel comparto.

12. TABELLA RIEPILOGATIVA


ARU.3	
Superficie territoriale [ST] [mq]	61.165
Indice di Edificabilità Territoriale [IT] massimo complessivo [mq/mq]	0,55
Superficie Lorda massima complessiva [mq]	33.641
Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovute [mq]	7.928

C | SCHEMA DI ASSETTO PLANIVOLUMETRICO


1:1.500



SUPERFICI TERRITORIALI

 Ambiti di Rigenerazione Urbana | ARU.n

CESSIONI MINIME

 Aree per la sosta alberate

 Aree verdi


SISTEMA INSEDIATIVO


 Area di concentrazione fondiaria

SISTEMA DEL VERDE


 Verde privato

SISTEMA DELLA MOBILITÀ

 Ingresso

 Collegamento ciclopedonale di progetto


SISTEMA DELLA MOBILITÀ


 Ampliamento sezione stradale


Piste ciclabili di progetto

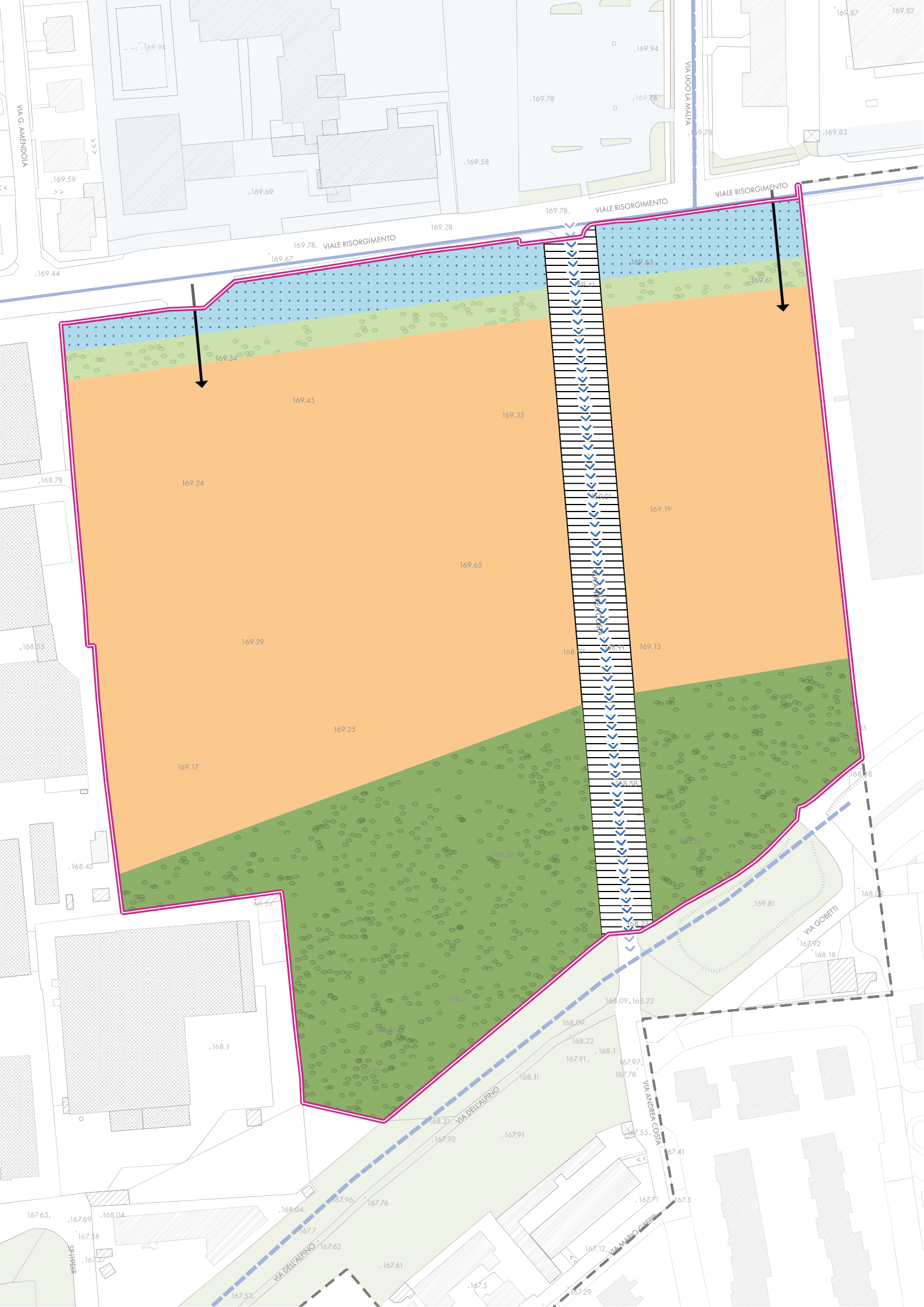
 Esistente

ELEMENTI STRATEGICI DI CONTESTO

 Confine comunale di Senago

 Servizi pubblici e di interesse pubblico e generale

 Aree a verde urbano pubbliche e di interesse pubblico e generale




A | INQUADRAMENTO E VOCAZIONE DELL'AMBITO

1:5.000



 Confine comunale


 Parco delle Groane [L.R. n. 31 del 20.08.1976]

 Piano Cave della Città Metropolitana di Milano, approvato con DCR n. XI/2501 del 28.06.22

Esistenti

 Nucleo di Antica Formazione | Perimetro


 Tessuto storico

 Servizi pubblici e di interesse pubblico e generale

 Aree a verde urbano pubbliche e di interesse pubblico e generale

 Aree destinate all'attività agricola

In previsione

 Infrastrutture stradali di previsione sovracomunale e comunale

 Ambito di Trasformazione Urbana | ATU.n

 Ambiti di Rigenerazione Urbana | ARU.n


 Ambiti di Compensazione Ambientale | ACA.n

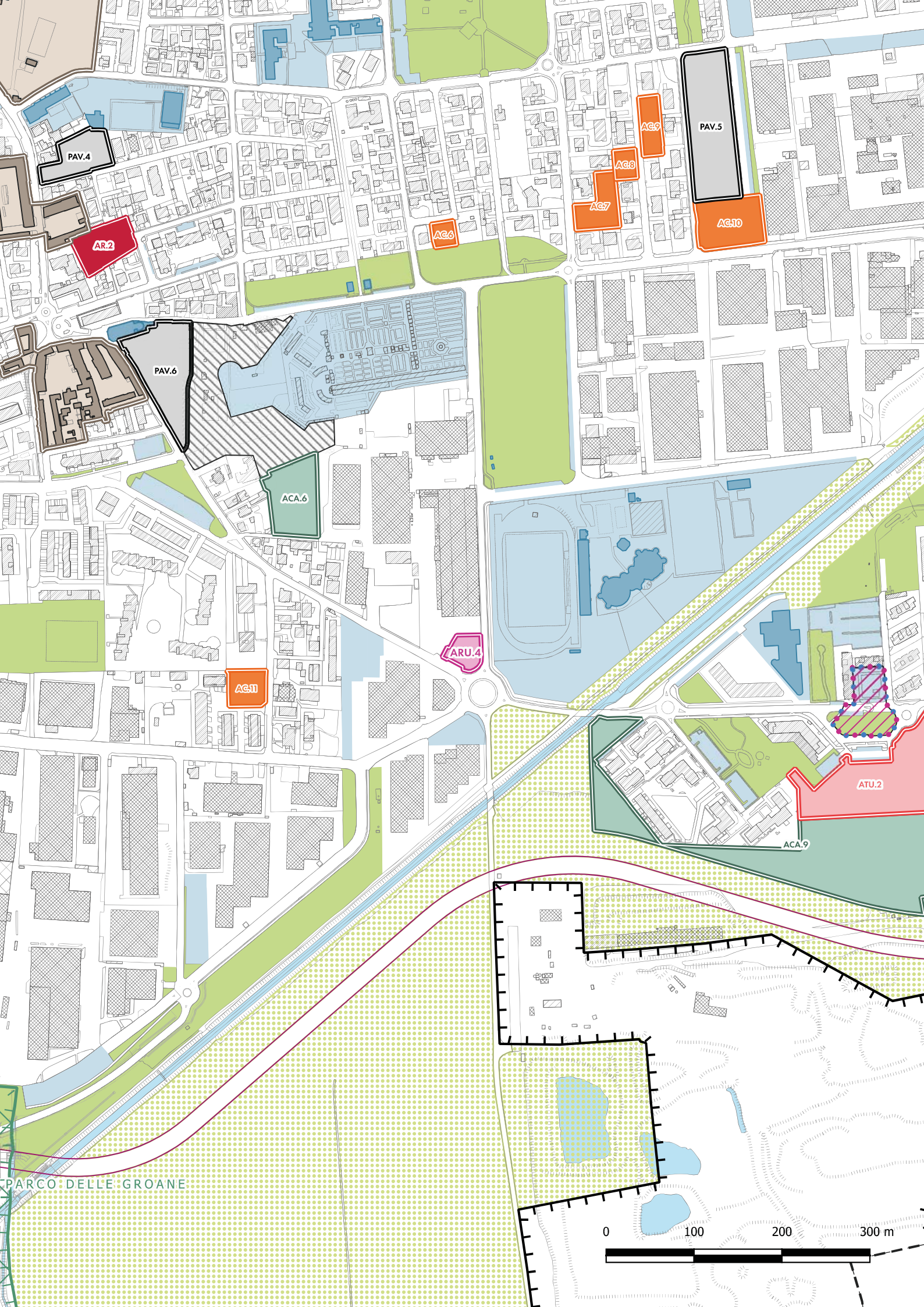
 Progetti della città pubblica

 Ambito di Completamento | AC.n

 Ambito di Ricomposizione | AR.n

 Pianificazione attuativa vigente | PAV.n

 Opere di urbanizzazione e cessioni per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esterne al PII Senaghino



PAV.4

AR.2

PAV.6

ACA.6

AC.11

ARU.4

AC.6

AC.7

AC.8

AC.9

PAV.5

AC.10

ATU.2

ACA.9

PARCO DELLE GROANE

0 100 200 300 m

B | VINCOLI AMMINISTRATIVI E TUTELE AMBIENTALI

1:5.000

**Documento di Piano | DdP**

- Ambito di Trasformazione Urbana | ATU.n
- Ambiti di Rigenerazione Urbana | ARU.n

Piano delle regole [PdR]**Modalità attuative**

- Ambito di Completamento | AC.n
- Ambito di Ricomposizione | AR.n
- Pianificazione attuativa vigente | PAV.n
- Opere di urbanizzazione e cessioni per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esterne al PII Senaghino

Piano dei Servizi | PdS

- Ambiti di Compensazione Ambientale | ACA.n
- Parco delle Groane [L.R. n. 31 del 20.08.1976]

Piano Territoriale Metropolitano | PTM

- Fasce di rilevanza paesistico fluviale [art. 49 NdA]
- Ambiti di rilevanza paesistica [art. 52 NdA]
- Nuclei di Antica Formazione prima leva IGM-1888 [art. 57 NdA]
- Giardini e parchi storici [art. 57 NdA]
- Architettura civile residenziale [art. 57 NdA]
- Architettura religiosa [art. 57 NdA]
- Filari e fasce boscate [art. 67 NdA]
- Ambiti di rilevanza naturalistica [art. 48 NdA]
- Corsi d'acqua di rilevanza paesistica [art. 50 NdA]

Edifici censiti dal SIRBeC

- Edifici censiti dal SIRBeC

Vincoli da PGT

- Vincolo Paesaggistico ai sensi del PGT Vigente
- Nucleo di Antica Formazione | Perimetro
- Area a rischio archeologico
- Immobili sottoposti a vincolo ai sensi del Codice Urbani

VARIANTE DI AGGIORNAMENTO DELLA DELIMITAZIONE DELLE FASCE FLUVIALI DEL PAI

- Limite tra la fascia B e la fascia C
- Limite esterno della fascia C
- Limite tra la fascia A e la fascia B

PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONI (PGRA)

- Aree P1 o aree interessate da alluvione rara
- Aree P2 o aree interessate da alluvione poco frequente
- Aree P3 o aree interessate da alluvione frequente

RETICOLO IDROGRAFICO**Fasce di rispetto con attività di polizia idraulica**

- Reticolo principale: 10 m

Canali irrigui del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villorresi

- Canali diramatori [terzo ordine] 5 m dal bordo del canale

AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI**AD USO IDROPOTABILE**

- Zona di rispetto definita con criterio geometrico [raggio 200m]

Classi di fattibilità geologica

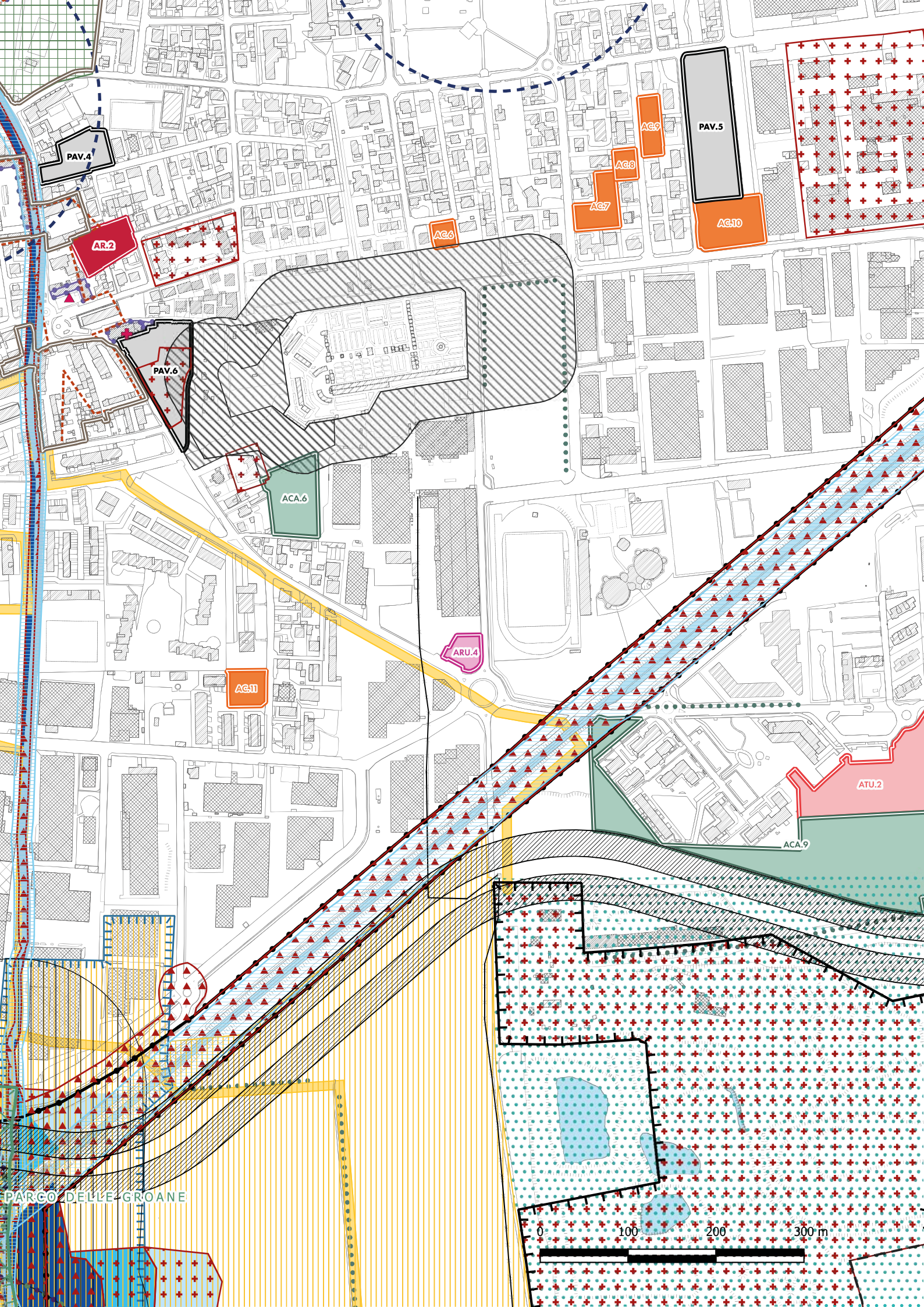
- Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni

Vincoli Amministrativi

- Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto stradale
- Elettrodotti - Alta Tensione
- Vincolo Paesaggistico ai sensi del PGT Vigente

Elementi di contesto

- Confine comunale di Senago
- Piano Cave della Città Metropolitana di Milano, approvato con DCR n. XI/2501 del 28.06.22



SCHEDA AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA

1. STRATEGIE E CRITERI GENERALI

L'Ambito di Rigenerazione Urbana n. 4 [ARU.4] si colloca in prossimità dell'incrocio tra via F. Santi e via alla Chiesa, all'interno di un'area a prevalente vocazione industriale. Attualmente, il comparto si presenta in stato di abbandono e degrado, caratterizzato dalla presenza di un edificio dismesso di sette piani fuori terra, che ne condiziona l'immagine urbana.

Nonostante il contesto industriale in cui è inserito, l'area possiede elementi di interesse che ne fanno un punto potenzialmente strategico per interventi di riqualificazione. A breve distanza si trova il centro sportivo comunale, e la posizione del comparto risulta particolarmente favorevole grazie alla vicinanza con un'importante arteria viaria che connette Senago ai comuni limitrofi.

Tuttavia, un elemento critico riguarda l'accessibilità: il lotto non dispone infatti di un ingresso carrabile dedicato, condizione che potrebbe limitare l'accesso dei futuri utenti.

Potenzialità e criticità

Si possono individuare le seguenti **potenzialità** per l'ARU.4:

- **Posizione strategica:** la vicinanza con la rete viaria principale garantisce un'ottima connessione con il territorio circostante;
- **Sistema della mobilità:** l'area è servita da una rete di piste ciclabili esistenti che favoriscono una mobilità sostenibile e intermodale.

Si possono individuare le seguenti **criticità** per l'ARU.4:

- **Accessibilità limitata:** non è presente un accesso diretto e funzionale dell'ambito alla viabilità cittadina;
- **Edifici dismessi:** la presenza di immobili in stato di abbandono incide negativamente sul decoro urbano e sulla percezione di sicurezza.

A. Obiettivi strategici

- **Rigenerazione urbana e il contenimento del consumo di suolo.** L'individuazione dell'ARU.4 è finalizzata alla pianificazione di interventi di rigenerazione urbana sostenibile, in linea con i principi di contenimento del consumo di suolo e di valorizzazione delle risorse esistenti.
- **Realizzazione di nuove aree di sosta.** Prevedere spazi destinati alla sosta alberata, integrati nel tessuto urbano in modo armonico e funzionale;
- **Social housing.** Destinare parte degli edifici recuperati ad alloggi per rispondere al fabbisogno residenziale per esigenze di impresa, alle nuove esigenze abitative e ai temi di sostenibilità.

2. PRINCIPALI VINCOLI E TUTELE SOVRAORDINATE

L'ARU.4 non è interessato da vincoli.

A. Vincoli di difesa del suolo e amministrativi

Componente geologica, idrogeologica e sismica. Classe di fattibilità geologica n. 2B

Si rinvia alla normativa della componente geologica, idrogeologica e sismica per le prescrizioni e limitazioni derivanti dalla classe.

B. Vincoli di tutela paesistico-ambientale

L'ARU.4 non è interessato da vincoli di natura paesistico-ambientale.

3. MODALITÀ ATTUATIVE

Piano Attuativo [PA].

4. VOCAZIONE FUNZIONALE

A. Destinazione d'uso ammesse

S - Servizi [Social Housing], servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

B. Destinazione d'uso escluse

Produttiva [P1, P2, P3, P4], Residenza [R], Commercio [MSV e GSV], Direzionale [laboratori elencati nell'allegato al DM 05/09/1994, classe 1, T4], Attività insalubri ai sensi dell'articolo ai sensi dell'articolo 18 delle NTA del PdR, Rurale [Ru].

5. PRESCRIZIONI PROGETTUALI

L'attuazione dell'ARU.4 è subordinata alle prescrizioni di:

A. Sistema insediativo

- Porre attenzione all'inserimento paesaggistico dell'intervento edilizio rispetto all'altezza ed al contesto degli edifici circostanti.

B. Sistema ambientale e paesaggistico

- Realizzazione di una fascia di protezione ambientale tra le nuove costruzioni e il sistema produttivo circostante

C. Sistema della Mobilità

- Cessione e realizzazione di aree per la sosta alberate.

D. Aspetti geologici, idraulici e di invarianza idraulica

- Applicare il principio di invarianza idraulica e la realizzazione di opere di impermeabilizzazione dei suoli come definito nello Studio di Gestione del Rischio idraulico. Si rinvia a tale Studio per le modalità di applicazione. Tali opere contribuiscono alla realizzazione della Rete verde comunale.

6. PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE: FORME DI INCENTIVAZIONE

A. Incentivazione volumetrica

Per l'applicazione dell'incentivazione per il patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'articolo 11 comma 5 della LR 12/05 e in coerenza con i criteri della DGR n. XI/3508 del 5 agosto 2020 Allegato A, si rinvia

alle Disposizioni Normative del DdP e alle Norme Tecniche di Attuazione del PdR. Gli incrementi volumetrici definiti dal PGT per gli "Obiettivi della Città Pubblica [OCP]" dell'articolo 11 della LR 12/05 sono alternativi alla presente forma di incentivazione e non cumulativi.

7. INTERVENTI SOSTENIBILITÀ

Per l'applicazione delle prestazioni riguardanti gli interventi di sostenibilità e resilienza si rinvia alle Disposizioni Normative del DdP e alle Norme Tecniche di Attuazione del PdR.

8. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Dati catastali:

Sigla	ST [mq]	IT [mq/mq]	Volume esistente (mc)	IC max	IPT min	H max [m]
ARU.4	1.320	esistente	6877	<40%	>30%	18

9. AREE E ATTREZZATURE PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

ARU.4	Aree dovute max per ciascuna destinazione ammessa su SL			
	SAS	Direzionale	Commerciale	Produttivo
	36%	100%	100%	20%
IT	825	-	-	-

10. TABELLA RIEPILOGATIVA


ARU.4	
Superficie territoriale [ST] [mq]	1.320
Indice di Edificabilità Territoriale [IT] massimo complessivo [mq/mq]	esistente
Volume esistente [mc]	6.877
Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovute [mq]	825

C | SCHEMA DI ASSETTO PLANIVOLUMETRICO

1:1.500



SUPERFICI TERRITORIALI

 Ambiti di Rigenerazione Urbana | ARU.n

CESSIONI MINIME


 Aree per la sosta alberate

SISTEMA INSEDIATIVO


 Area di concentrazione fondiaria

SISTEMA DEL VERDE

 Verde privato

 Ambiti di Compensazione Ambientale | ACA.n

SISTEMA DELLA MOBILITÀ


 Ingresso


Piste ciclabili di progetto

 Esistente

 Progetto


PRINCIPALI VINCOLI E TUTELE


 Fascia di rispetto cimiteriale

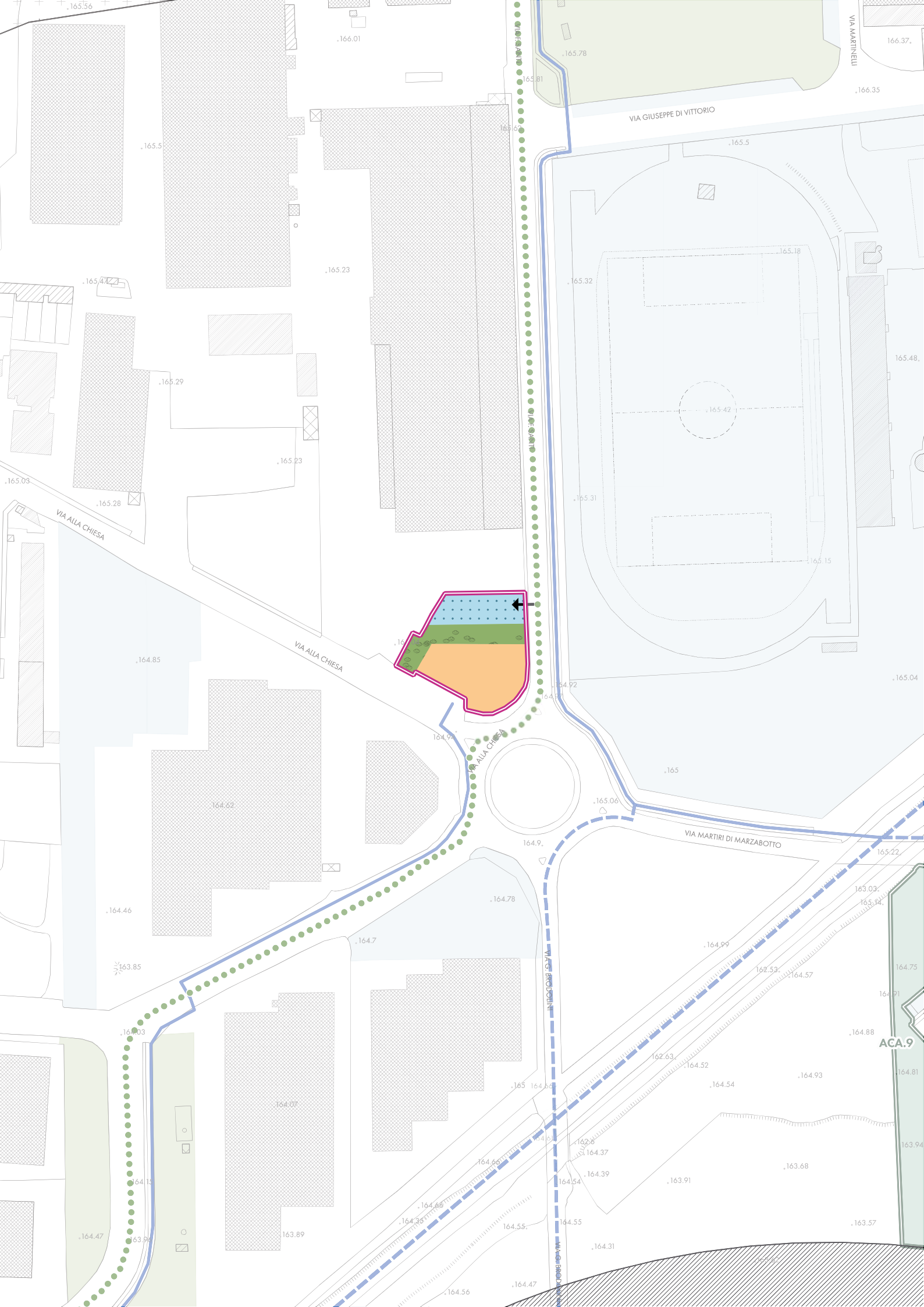
 Fascia di rispetto stradale

ELEMENTI STRATEGICI DI CONTESTO

 Confine comunale di Senago

 Servizi pubblici e di interesse pubblico e generale

 Aree a verde urbano pubbliche e di interesse pubblico e generale








A | INQUADRAMENTO E VOCAZIONE DELL'AMBITO

1:5.000








 Confine comunale


Esistenti

-  Nucleo di Antica Formazione | Perimetro
-  Tessuto storico
-  Servizi pubblici e di interesse pubblico e generale
-  Aree a verde urbano pubbliche e di interesse pubblico e generale
-  Aree destinate all'attività agricola

In previsione

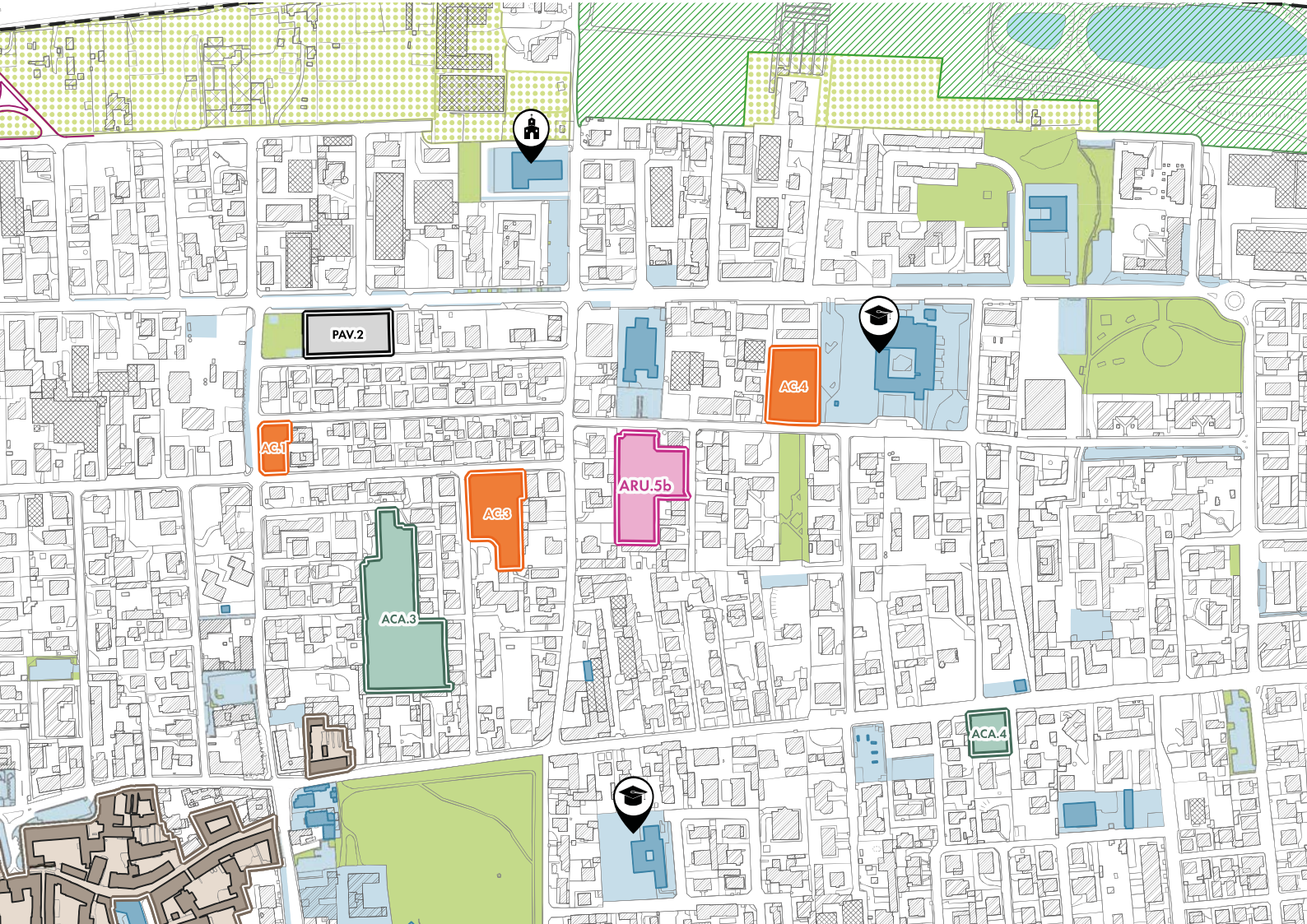
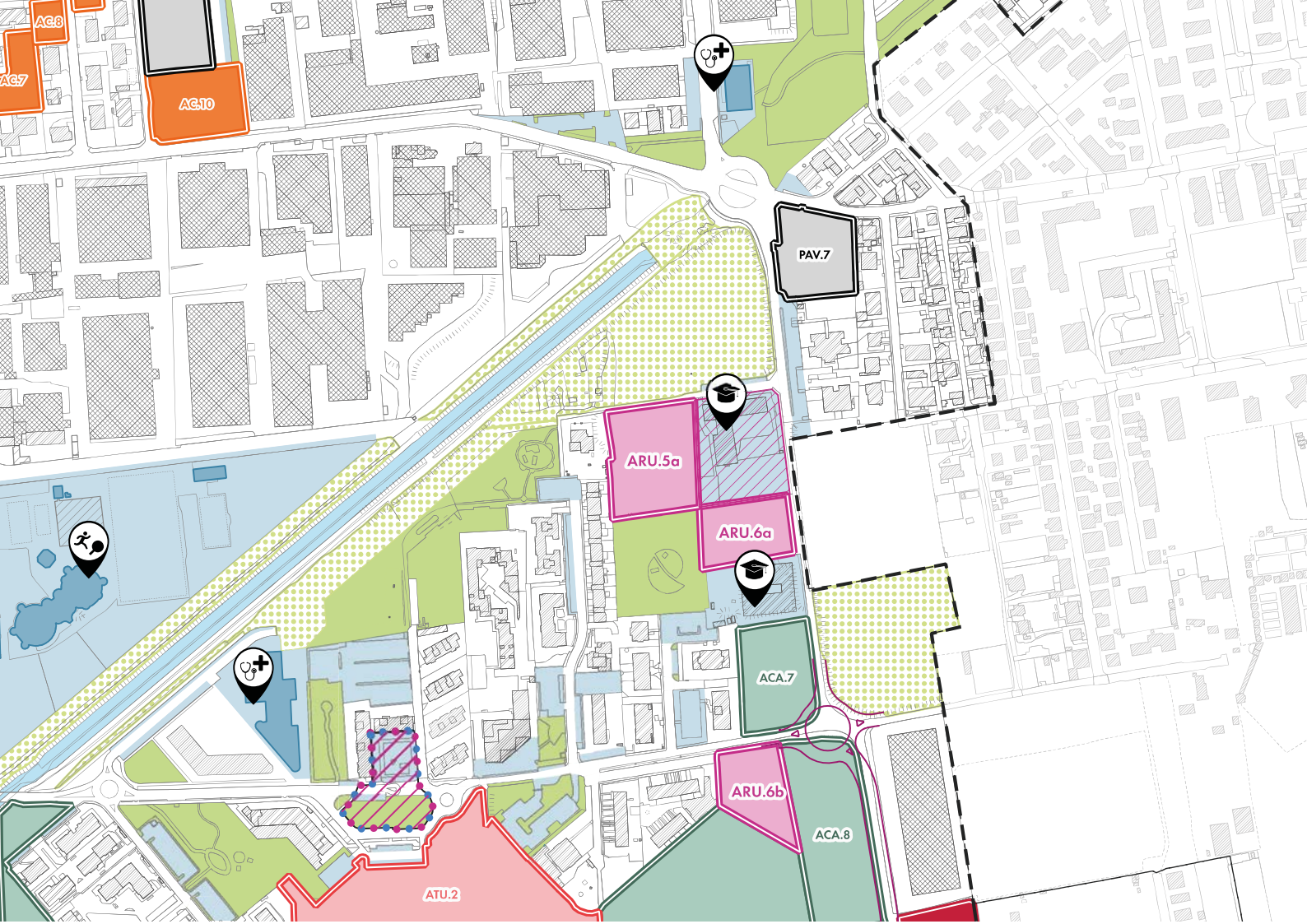
-  Infrastrutture stradali di previsione sovracomunale e comunale
-  Ambiti di Rigenerazione Urbana | ARU.n
-  Ambiti di Compensazione Ambientale | ACA.n
-  Ambito di Completamento | AC.n
-  Pianificazione attuativa vigente | PAV.n

 Scuola

 Servizi sanitari

 Centro sportivo

 Struttura religiosa






B | VINCOLI AMMINISTRATIVI E TUTELE AMBIENTALI

1:5.000






Documento di Piano | DdP


-  Ambito di Trasformazione Urbana | ATU.n
-  Ambiti di Rigenerazione Urbana | ARU.n
-  Ambito di influenza

Piano delle regole [PdR]






Modalità attuative

-  Ambito di Completamento | AC.n
-  Ambito di Ricomposizione | AR.n
-  Pianificazione attuativa vigente | PAV.n


Piano dei Servizi | PdS

-  Ambiti di Compensazione Ambientale | ACA.n




Piano Territoriale Metropolitano | PTM

-  Ambiti agricoli di interesse strategico [art.41 NdA]
-  Insediamenti rurali di interesse storico [art. 54 NdA]
-  Insediamenti rurali di rilevanza paesistica [art. 57 NdA]
-  Filari e fasce boscate [art. 67 NdA]
-  Ambiti di rilevanza naturalistica [art. 48 NdA]

Edifici censiti dal SIRBeC


-  Edifici censiti dal SIRBeC

VARIANTE DI AGGIORNAMENTO DELLA DELIMITAZIONE DELLE FASCE FLUVIALI DEL PAI



-  Limite tra la fascia B e la fascia C
-  Limite esterno della fascia C
-  Limite tra la fascia A e la fascia B

RETICOLO IDROGRAFICO



Fasce di rispetto con attività di polizia idraulica

-  Reticolo principale: 10 m


Canali irrigui del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi

-  Canali diramatori [terzo ordine] 5 m dal bordo del canale
-  Zona di rispetto definita con criterio geometrico [raggio 200m]



Classi di fattibilità geologica

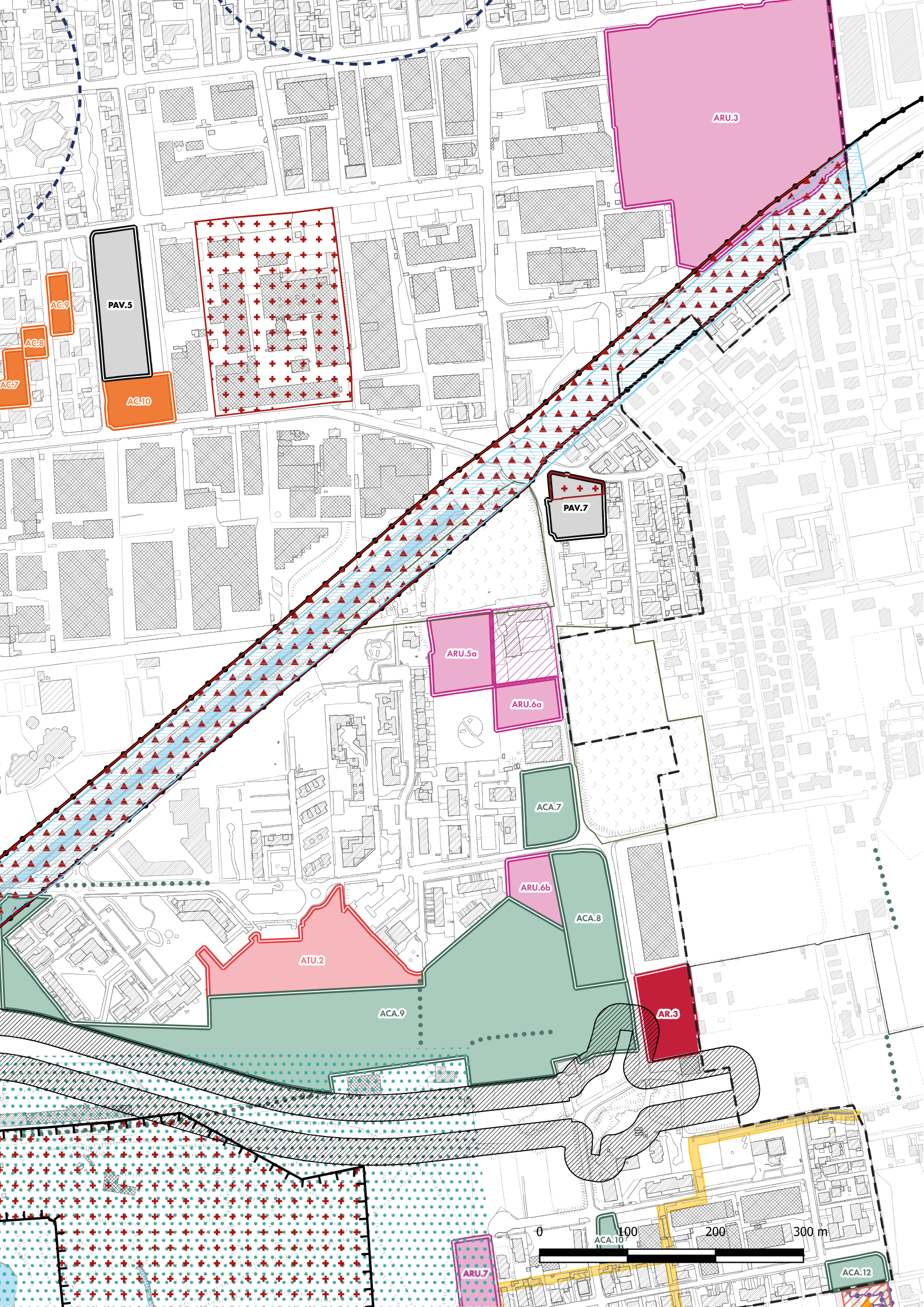
-  Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
-  Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni

Vincoli Amministrativi

-  Fascia di rispetto stradale

Elementi di contesto

-  Confine comunale di Senago
-  Piano Cave della Città Metropolitana di Milano, approvato con DCR n. XI/2501 del 28.06.22



B | VINCOLI AMMINISTRATIVI E TUTELE AMBIENTALI

1:5.000



Ambiti di Rigenerazione Urbana | ARU.n

Piano delle regole [PdR]**Modalità attuative**

Ambito di Completamento | AC.n

Pianificazione attuativa vigente | PAV.n

Piano dei Servizi | PdS

Ambiti di Compensazione Ambientale | ACA.n

Fascia di rispetto elettrodotti ad Alta Tensione

Piano Territoriale Metropolitano | PTM
 Nuclei di Antica Formazione prima leva
IGM-1888 [art. 57 NdA]

Giardini e parchi storici [art. 57 NdA]

Architettura civile residenziale [art. 57 NdA]

Architettura religiosa [art. 57 NdA]

Filari e fasce boscate [art. 67 NdA]

Edifici censiti dal SIRBeC

Edifici censiti dal SIRBeC

Nucleo di Antica Formazione | Perimetro

Immobili sottoposti a vincolo ai sensi del Codice Urbani

Canali irrigui del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi

Canali diramatori [terzo ordine] 5 m dal bordo del canale

AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE**- D.Lgs 152 /06 (art.94) - d.g.r. 10 aprile 2003 n. 7/12693**

Pozzi pubblici ad uso potabile

Pozzo chiuso (cementato)

 Zona di rispetto definita con
criterio geometrico [raggio 200m]

Zona di tutela assoluta

Classi di fattibilità geologica

Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

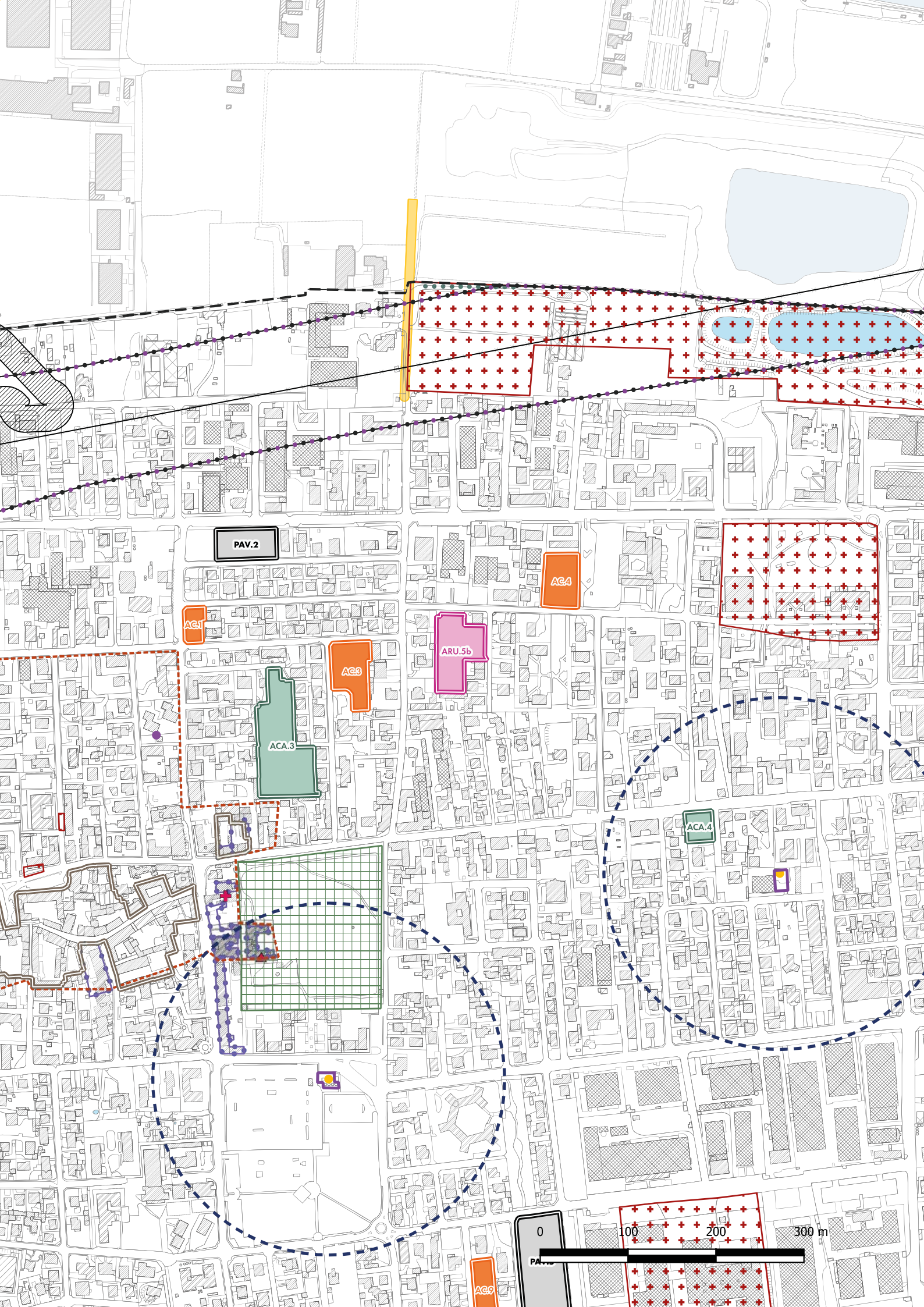
Vincoli Amministrativi

Fascia di rispetto stradale

Elettrodotti - Alta Tensione

Elementi di contesto

Confine comunale di Senago



SCHEDA AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA

1. STRATEGIE E CRITERI GENERALI

L'Ambito di Rigenerazione Urbana 5 comprende due aree distinte, entrambe inserite nel tessuto urbano consolidato del Comune di Senago, ma collocate in zone differenti del territorio comunale.

Lotto 5a. È situato nella zona sud del territorio comunale, nel quartiere "Papa Giovanni", lungo via Giuseppe di Vittorio. L'area si trova in adiacenza a un sistema di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, comprendente strutture scolastiche e aree verdi pubbliche. In particolare, il lotto confina con il plesso scolastico "Madre Teresa di Calcutta" ed è attualmente costituito da un lotto privato a destinazione produttiva.

Lotto 5b. È localizzato nella parte nord di Senago, lungo via della Liberazione, in un contesto prevalentemente residenziale. Attualmente l'area ospita un servizio pubblico, ovvero una scuola dell'infanzia, che necessita di interventi significativi di manutenzione sia sull'edificio che sugli spazi interni.

Il progetto complessivo dell'Ambito prevede la realizzazione di una nuova scuola su parte dell'ARU 5a, con l'obiettivo di rilocalizzare i plessi scolastici dell'infanzia Rodari (2 aule), Aporti (3 aule) e Andersen (4 aule). Il nuovo edificio potrà essere realizzato ex novo oppure mediante ampliamento del plesso esistente, a seconda della fattibilità tecnico-funzionale. La restante parte dell'Ambito di Rigenerazione urbana viene riconvertito a residenziale.

Successivamente alla realizzazione del nuovo plesso scolastico si potrà procedere, previo alienamento, alla demolizione della scuola Aporti (ARU5.b) e alla realizzazione di un complesso residenziale.

A. Potenzialità e criticità

Si possono individuare le seguenti **potenzialità** per l'ARU.5:

- **Rafforzamento del sistema dei servizi pubblici:** la realizzazione o l'ampliamento di una nuova centralità scolastica consentirà di migliorare la qualità e la funzionalità delle strutture esistenti, adeguandole alle normative vigenti in materia di sicurezza e innovazione didattica.
- **Dismissione di edifici obsoleti.** La successiva alienazione dell'edificio scolastico esistente nel lotto 5b consentirà una riqualificazione funzionale dell'area.

Si possono individuare le seguenti **criticità** per l'ARU.5:

- **Discontinuità morfologica.** La presenza di due lotti separati e con caratteristiche differenti potrebbe comportare difficoltà nell'attuazione unitaria dell'Ambito.

B. Obiettivi strategici

- **Rigenerazione urbana e il contenimento del consumo di suolo,** pianificando interventi sostenibili volti alla valorizzazione delle risorse esistenti;
- **Incremento di aree per la sosta,** prevedendo nuovi spazi lungo via della Liberazione;
- **Realizzazione di una nuova centralità scolastica** quale polo di riferimento per l'infanzia;
- **Demolizione della struttura scolastica** esistente nel comparto 5b, sostituendola con interventi di riqualificazione coerenti con la nuova configurazione urbana.

2. PRINCIPALI VINCOLI E TUTELE SOVRAORDINATE

L'ARU.5 non è interessato da vincoli.

A. Vincoli di difesa del suolo e amministrativi

Componente geologica, idrogeologica e sismica. Classe di fattibilità geologica n. 2

Si rinvia alla normativa della componente geologica, idrogeologica e sismica per le prescrizioni e limitazioni derivanti dalla classe.

3. MODALITÀ ATTUATIVE

Piano Attuativo [PA].

4. VOCAZIONE FUNZIONALE

A. Destinazione d'uso ammesse

Residenziale [R], Commercio [C - esercizi di vicinato], Turistica-ricettiva [TR], Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

B. Destinazione d'uso escluse

Produttiva [P1, P2, P3, P4], Commercio [MSV e GSV], Direzionale [laboratori elencati nell'allegato al DM 05/09/1994, classe 1, T4], Attività insalubri ai sensi dell'articolo ai sensi dell'articolo 18 delle NTA del PdR, Rurale [Ru].

5. PRESCRIZIONI PROGETTUALI

L'attuazione dell'ARU.5 è subordinata alle prescrizioni di:

A. Sistema insediativo

- Porre attenzione all'inserimento paesaggistico dell'intervento edilizio rispetto all'altezza ed al contesto degli edifici circostanti;
- Cessione di metà del comparto 5a per l'ampliamento /realizzazione del nuovo plesso scolastico;
- Prima dell'avvio delle opere, sarà necessario procedere con interventi di bonifica ambientale e messa in sicurezza del sito, finalizzati a rendere i terreni idonei alle successive destinazioni d'uso pubblica e residenziale.
- Contribuire alla realizzazione del nuovo plesso scolastico, la cui costruzione dovrà essere completata prima di avviare l'intervento residenziale previsto nel lotto dell'ARU5b. Una volta ultimato il nuovo edificio scolastico, si potrà procedere alla demolizione e alla bonifica dell'attuale scuola presente nel comparto B, per poi realizzare il complesso residenziale.

B. Sistema ambientale e paesaggistico

- Creazione di una fascia di protezione ambientale tra le nuove costruzioni e il sistema urbano esistente in entrambi i comparti.

C. Sistema della Mobilità

- Realizzazione e cessione di aree per la sosta alberata in entrambi i comparti.

D. Aspetti geologici, idraulici e di invarianza idraulica

- Applicare il principio di invarianza idraulica e la realizzazione di opere deimpermeabilizzazione dei suoli come definito nello Studio di Gestione del Rischio idraulico. Si rinvia a tale Studio per le modalità di applicazione. Tali opere contribuiscono alla realizzazione della Rete verde comunale.

6. PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE: FORME DI INCENTIVAZIONE**A. Incentivazione volumetrica**

Per l'applicazione dell'incentivazione per il patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'articolo 11 comma 5 della LR 12/05 e in coerenza con i criteri della DGR n. XI/3508 del 5 agosto 2020 Allegato A, si rinvia alle Disposizioni Normative del DdP e alle Norme Tecniche di Attuazione del PdR. Gli incrementi volumetrici definiti dal PGT per gli "Obiettivi della Città Pubblica [OCP]" dell'articolo 11 della LR 12/05 sono alternativi alla presente forma di incentivazione e non cumulativi.

7. INTERVENTI SOSTENIBILITÀ

Per l'applicazione delle prestazioni riguardanti gli interventi di sostenibilità e resilienza si rinvia alle Disposizioni Normative del DdP e alle Norme Tecniche di Attuazione del PdR.

8. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Sigla	ST [mq]	IT [mq/mq]	SL [mq]	IC max	IPT min	H max [m]
ARU.5a	6.055	0,4	2.422	<40%	>30%	13 m [max 3 piani]
ARU.5b	3.735	0,4	1.494	<40%	>30%	13 m [max 3 piani]
totale	9.790		3.916			

9. OBIETTIVI DELLA CITTÀ PUBBLICA [OCP]

Si prevede la possibilità di utilizzare un incremento di SL in attuazione degli Obiettivi della città pubblica, stabilito nella misura massima di un Indice di edificabilità Territoriale [IT] pari a 0,15 mq/mq per le destinazioni d'uso non residenziali e residenziali calcolato sulla Superficie Territoriale degli Ambiti di Trasformazione Urbana.

Si precisa che l'incremento di IT=0,10 mq/mq è obbligatorio, volto all'acquisizione delle aree indicate come Ambiti di Compensazione Ambientale [ACA] o alla realizzazione delle opere inserite all'interno del catalogo delle priorità delle opere pubbliche, mentre il restante IT=0,05 mq/mq è facoltativo.

Di seguito si riportano gli obiettivi individuati per l'ARU mediante i quali è possibile accedere all'incremento:

	Ammissibilità	Riferimento normativo
Ambiti di compensazione	SI	
Servizi qualitativi	SI	

10. INCREMENTO MASSIMO COMPLESSIVO DI SL PER GLI OCP

Sigla	ST [mq]	Incremento IT obbligatorio [mq/mq]	Incremento IT facoltativo [mq/mq]	Incremento SL max [mq]
ARU.5a	6.055	605	303	908
ARU.5b	3.735	374	187	561
	9.790	979	490	1.469

12. AREE E ATTREZZATURE PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

Il calcolo della dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale deve essere fatto sulla base delle funzioni insediate.

ARU.5	Aree dovute max per ciascuna destinazione ammessa su SL			
	Residenziale	Direzionale	Commerciale	Produttivo
	70%	100%	100%	20%
IT	2.741	-	-	-
IT Incremento max OCP	1.028	-	-	-
Totale	3.769	-	-	--

13. TABELLA RIEPILOGATIVA


ARU.5	
Superficie territoriale [ST] [mq]	9.790 mq
Indice di Edificabilità Territoriale [IT] massimo complessivo [mq/mq]	0,55 mq/mq
Superficie Lorda massima complessiva [mq]	5.385 mq
Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovute [mq]	3.769 mq

C | SCHEMA DI ASSETTO PLANIVOLUMETRICO

1:1.500




SUPERFICI TERRITORIALI

 Ambiti di Rigenerazione Urbana | ARU.n

 Ambito di influenza


CESSIONI MINIME

 Aree per la sosta alberate

 Aree verdi

SISTEMA INSEDIATIVO


 Area di concentrazione fondiaria

 Area in cessione per realizzazione nuova scuola


SISTEMA DEL VERDE

 Verde privato

 Connessione verde

 Ambiti di Compensazione Ambientale | ACA.n

SISTEMA DELLA MOBILITÀ


 Ingresso

Piste ciclabili di progetto


 Esistente


 Progetto


Modalità attuative del Piano delle Regole


 Pianificazione attuativa vigente | PAV.n

ELEMENTI STRATEGICI DI CONTESTO

 Confine comunale di Senago

 Infrastrutture stradali di previsione sovracomunale e comunale

 Servizi pubblici e di interesse pubblico e generale

 Aree a verde urbano pubbliche e di interesse pubblico e generale

A | INQUADRAMENTO E VOCAZIONE DELL'AMBITO


1:5.000




 Confine comunale

 Piano Cave della Città Metropolitana di Milano, approvato con DCR n. XI/2501 del 28.06.22


Esistenti

 Servizi pubblici e di interesse pubblico e generale

 Aree a verde urbano pubbliche e di interesse pubblico e generale

 Aree destinate all'attività agricola

In previsione

 Infrastrutture stradali di previsione sovracomunale e comunale

 Ambito di Trasformazione Urbana | ATU.n

 Ambiti di Rigenerazione Urbana | ARU.n

 Ambito di influenza

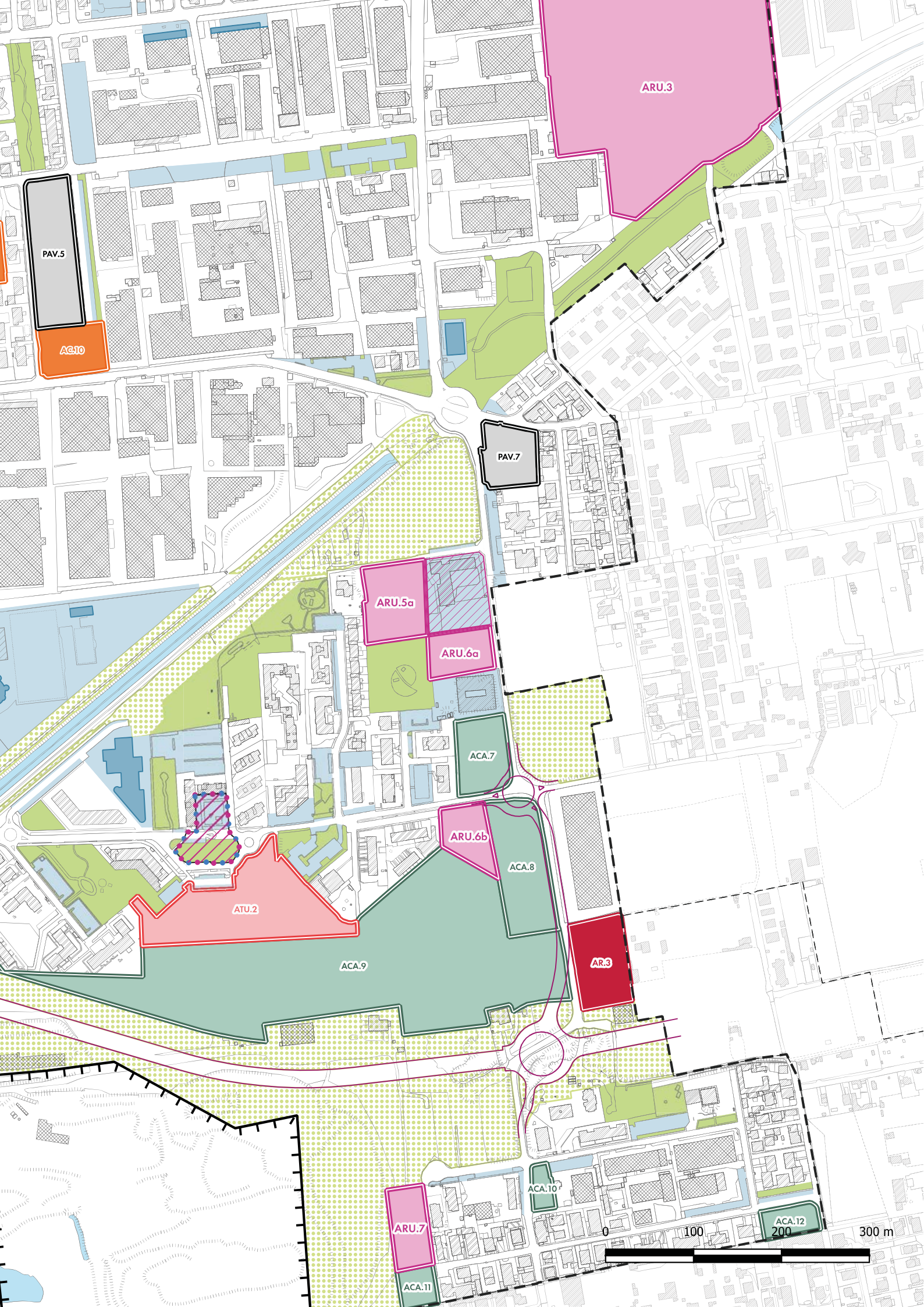
 Ambiti di Compensazione Ambientale | ACA.n

 Progetti della città pubblica

 Ambito di Completamento | AC.n

 Ambito di Ricomposizione | AR.n

 Pianificazione attuativa vigente | PAV.n



PAV.5

AC10

ARU.3

PAV.7

ARU.5a

ARU.6a

ACA.7

ARU.6b

ACA.8

AR.3

ATU.2

ACA.9

ARU.7

ACA.10

ACA.11

ACA.12

300 m




100

200




B | VINCOLI AMMINISTRATIVI E TUTELE AMBIENTALI

1:5.000



**Documento di Piano | DdP**

-  Ambito di Trasformazione Urbana | ATU.n
-  Ambiti di Rigenerazione Urbana | ARU.n
-  Ambito di influenza







Piano delle regole [PdR]**Modalità attuative**

-  Ambito di Completamento | AC.n
-  Ambito di Ricomposizione | AR.n
-  Pianificazione attuativa vigente | PAV.n

Piano dei Servizi | PdS

-  Ambiti di Compensazione Ambientale | ACA.n
-  Parco delle Groane [L.R. n. 31 del 20.08.1976]




Piano Territoriale Metropolitano | PTM

-  Ambiti agricoli di interesse strategico [art.41 NdA]
-  Ambiti di rilevanza paesistica [art. 52 NdA]
-  Insediamenti rurali di interesse storico [art. 54 NdA]
-  Insediamenti rurali di rilevanza paesistica [art. 57 NdA]
-  Filari e fasce boscate [art. 67 NdA]
-  Ambiti di rilevanza naturalistica [art. 48 NdA]


Edifici censiti dal SIRBeC

-  Edifici censiti dal SIRBeC


VARIANTE DI AGGIORNAMENTO DELLA DELIMITAZIONE DELLE FASCE FLUVIALI DEL PAI

-  Limite tra la fascia B e la fascia C
-  Limite esterno della fascia C
-  Limite tra la fascia A e la fascia B



RETICOLO IDROGRAFICO**Fasce di rispetto con attività di polizia idraulica**

-  Reticolo principale: 10 m


Canali irrigui del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi

-  Canali diramatori [terzo ordine] 5 m dal bordo del canale



Classi di fattibilità geologica

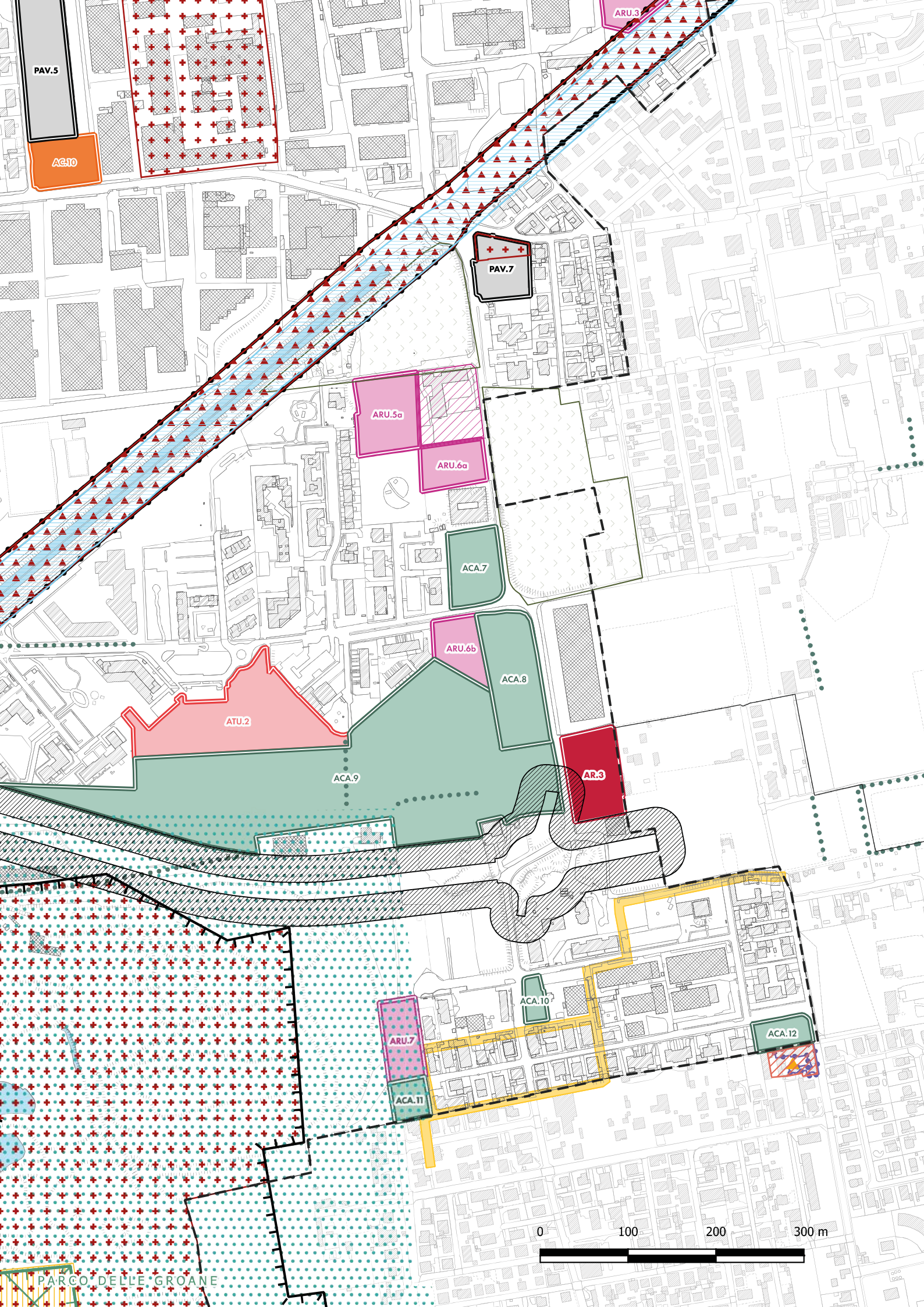
-  Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
-  Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni

Vincoli Amministrativi

-  Fascia di rispetto stradale

Elementi di contesto

-  Confine comunale di Senago
-  Piano Cave della Città Metropolitana di Milano, approvato con DCR n. XI/2501 del 28.06.22



SCHEDA AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA

1. STRATEGIE E CRITERI GENERALI

L'Ambito di Rigenerazione Urbana n. 6 è composto da due distinti lotti, entrambi situati lungo via Martiri di Marzabotto: **Lotto a:** Il primo comparto si trova su un'area di proprietà comunale e ospita attualmente una struttura scolastica dismessa. Questa area è circondata da edifici scolastici, con una scuola a nord e una a sud, quest'ultima realizzata recentemente in sostituzione dell'edificio preesistente. A ovest, l'ambito confina con un parco pubblico attrezzato, creando una continuità di spazi verdi nella zona. Il contesto urbano in cui si inserisce l'area è poroso e poco denso, situato al confine tra la parte edificata e le aree agricole circostanti.

Lotto b: Il secondo comparto si trova circa 200 metri più a sud rispetto al primo, sempre lungo via Martiri di Marzabotto, ed è già stato oggetto di un Permesso di Costruire Convenzionato, che però è scaduto. Il progetto iniziale prevedeva la realizzazione di un parcheggio fronte strada e un'area residenziale nella parte retrostante. Tuttavia, ad oggi, l'opera risulta incompiuta: il parcheggio è stato parzialmente realizzato (è stato asfaltato), ma i lavori di costruzione delle villette non sono mai stati portati a termine, e non sono visibili segni evidenti dell'avanzamento del progetto. Questo lotto si trova anch'esso al confine tra l'edificato e le aree agricole, ed è in adiacenza al progetto per il prolungamento della SP19, con la creazione di una rotatoria all'incrocio tra via Martiri di Marzabotto e via Farini.

A. Potenzialità e criticità

Si possono individuare le seguenti potenzialità per l'ARU.6:

- **Sistema ambientale.** Possibilità di ampliare gli spazi verdi a servizio delle scuole e del quartiere;
- **Sistema dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.** Vicinanza a un sistema ben articolato di servizi pubblici quali: aree verdi, spazi e piazze pubblici, edifici scolastici e servizi socio-sanitari in realizzazione (Casa di Comunità);

Si possono individuare le seguenti criticità per l'ARU.6:

- **Stato di utilizzo.** Presenza di edifici dismessi che necessita di essere abbattuti;
- **Lotti distinti.** Di fatto l'Ambito di Rigenerazione è composto da due lotti distinti con caratteristiche morfologiche differenti che potrebbe rendere difficile la sua attuazione

B. Obiettivi strategici

- **Rigenerazione urbana e il contenimento del consumo di suolo.** L'individuazione dell'ARU.6 è finalizzata alla pianificazione di interventi di rigenerazione urbana sostenibile, in linea con i principi di contenimento del consumo di suolo e di valorizzazione delle risorse esistenti.
- **Realizzazione di aree per la sosta.** Prevedere l'inserimento di nuove aree per la sosta lungo via Martiri di Marzabotto, in entrambi i comparti.
- **Mobilità.** Realizzazione della rotatoria all'incrocio tra via Martiri di Marzabotto e via Farini.
- **Mobilità ciclabile.** Implementazione e miglioramento dei percorsi ciclabili esistenti per il quartiere "Papa Giovanni".
- **Invarianza idraulica.** Realizzazione di una vasca di laminazione sotto il sedime dell'attuale scuola

dismessa.

- **Sistema ambientale.** Realizzare di un area verde di quartiere che colleghi il parco esistente e le due scuole nel lotto A.

2. PRINCIPALI VINCOLI E TUTELE SOVRAORDINATE

L'ARU.6 non è interessato da vincoli.

A. Vincoli di difesa del suolo e amministrativi

Componente geologica, idrogeologica e sismica. Classe di fattibilità geologica n. 2A

Si rinvia alla normativa della componente geologica, idrogeologica e sismica per le prescrizioni e limitazioni derivanti dalla classe.

B. B. Vincoli di tutela paesistico-ambientale

L'ARU.6 non è interessato da vincoli di natura paesistico-ambientale.

3. MODALITÀ ATTUATIVE

Piano Attuativo [PA].

4. VOCAZIONE FUNZIONALE

A. Destinazione d'uso ammesse

Residenziale [R], Commercio [C - esercizi di vicinato], Turistica-ricettiva [TR], Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

B. Destinazione d'uso escluse

Produttiva [P1, P2, P3, P4], Commercio [MSV e GSV], Direzionale [laboratori elencati nell'allegato al DM 05/09/1994, classe 1, T3], Attività insalubri ai sensi dell'articolo ai sensi dell'articolo 18 delle NTA del PdR, Rurale [Ru].

5. PRESCRIZIONI PROGETTUALI

L'attuazione dell'ARU.6 è subordinata alle prescrizioni di:

A. Sistema insediativo

- Porre attenzione all'inserimento paesaggistico dell'intervento edilizio rispetto all'altezza ed al contesto degli edifici circostanti;
- Demolizione e bonifica dell'edificio scolastico esistente nel lotto a.

B. Sistema ambientale e paesaggistico

- Creazione e cessione di un parco pubblico attrezzato in continuità con il disegno esistente e realizzazione di un collegamento verde tra i due edifici scolastici [lotto a];
- Creazione di una fascia di protezione ambientale tra le nuove costruzioni e il sistema agricolo

circostante [comparto 2];

- Acquisizione e cessione di una fascia di almeno 60 dell'Ambito di Compensazione Ambientale n.9 e di parte dell'8, secondo la configurazione individuata nello schema di assetto planivolumetrico, per la realizzazione di un corridoio ecologico verde est- ovest.

C. Sistema della Mobilità

- Realizzazione della rotatoria tra via Martiri di Marzabotto e via Farini;
- Realizzazione di un percorso ciclopeditonale su via Martiri di Marzabotto;
- Cessione e realizzazione di aree per la sosta alberata in entrambi i comparti.

D. Aspetti geologici, idraulici e di invarianza idraulica

- Realizzazione delle opere di invarianza idraulica (vasca di laminazione) nel lotto 6a;
- Applicare il principio di invarianza idraulica e la realizzazione di opere deimpermeabilizzazione dei suoli come definito nello Studio di Gestione del Rischio idraulico. Si rinvia a tale Studio per le modalità di applicazione. Tali opere contribuiscono alla realizzazione della Rete verde comunale.

6. PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE: FORME DI INCENTIVAZIONE

A. Incentivazione volumetrica

Per l'applicazione dell'incentivazione per il patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'articolo 11 comma 5 della LR 12/05 e in coerenza con i criteri della DGR n. XI/3508 del 5 agosto 2020 Allegato A, si rinvia alle Disposizioni Normative del DdP e alle Norme Tecniche di Attuazione del PdR. Gli incrementi volumetrici definiti dal PGT per gli "Obiettivi della Città Pubblica [OCP]" dell'articolo 11 della LR 12/05 sono alternativi alla presente forma di incentivazione e non cumulativi.

7. INTERVENTI SOSTENIBILITÀ

Per l'applicazione delle prestazioni riguardanti gli interventi di sostenibilità e resilienza si rinvia alle Disposizioni Normative del DdP e alle Norme Tecniche di Attuazione del PdR.

8. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Dati catastali:

Sigla	ST [mq]	IT [mq/mq]	SL [mq]	IC max	IPT min	H max [m]
ARU.6a	2.400	0,4	960	<40%	>30%	13 m [max 3 piani]
ARU.6b	3.570	0,4	1.428	<40%	>30%	13 m [max 3 piani]
totale	5.970		2.388			

9. OBIETTIVI DELLA CITTÀ PUBBLICA [OCP]

Si prevede la possibilità di utilizzare un incremento di SL in attuazione degli Obiettivi della città pubblica, stabilito nella misura massima di un Indice di edificabilità Territoriale [IT] pari a 0,15 mq/mq per le destinazioni d'uso non residenziali e residenziali calcolato sulla Superficie Territoriale degli Ambiti di Trasformazione Urbana.

Si precisa che l'incremento di IT=0,10 mq/mq è obbligatorio, volto all'acquisizione delle aree indicate come Ambiti di Compensazione Ambientale [ACA] o alla realizzazione delle opere inserite all'interno del catalogo delle priorità delle opere pubbliche, mentre il restante IT=0,05 mq/mq è facoltativo.

Di seguito si riportano gli obiettivi individuati per l'ARU mediante i quali è possibile accedere all'incremento:

	Ammissibilità	Riferimento normativo
Ambiti di compensazione	SI	
Servizi qualitativi	SI	

10. INCREMENTO MASSIMO COMPLESSIVO DI SL PER GLI OCP

Sigla	ST [mq]	Incremento IT obbligatorio [mq/mq]	Incremento IT facoltativo [mq/mq]	Incremento SL max [mq]
ARU.6a	2.400	240	120	360
ARU.6b	3.570	357	179	536
	5.970	597	299	896

11. AREE E ATTREZZATURE PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

Il calcolo della dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale deve essere fatto sulla base delle funzioni insediate.

ARU.6	Aree dovute max per ciascuna destinazione ammessa su SL			
	Residenziale	Direzionale	Commerciale	Produttivo
	70%	100%	100%	20%
IT	1.672	-	-	-
IT Incremento max OCP	627	-	-	-
Totale	2.299	-	-	--

12. TABELLA RIEPILOGATIVA



ARU.6	
Superficie territoriale [ST] [mq]	5.970 mq
Indice di Edificabilità Territoriale [IT] massimo complessivo [mq/mq]	0,55 mq/mq
Superficie Lorda massima complessiva [mq]	3.284 mq
Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovute [mq]	2.299 mq

C | SCHEMA DI ASSETTO PLANIVOLUMETRICO



1:1.500





SUPERFICI TERRITORIALI

-  Ambiti di Rigenerazione Urbana | ARU.n
-  Ambito di influenza





CESSIONI MINIME

-  Aree per la sosta alberate
-  Aree verdi

SISTEMA INSEDIATIVO

-  Area di concentrazione fondiaria
-  Area in cessione per realizzazione nuova scuola

SISTEMA DEL VERDE

-  Verde privato
-  Connessione verde
-  Fascia alberata
-  Ambiti di Compensazione Ambientale | ACA.n


SISTEMA DELLA MOBILITÀ

-  Ingresso





Piste ciclabili di progetto

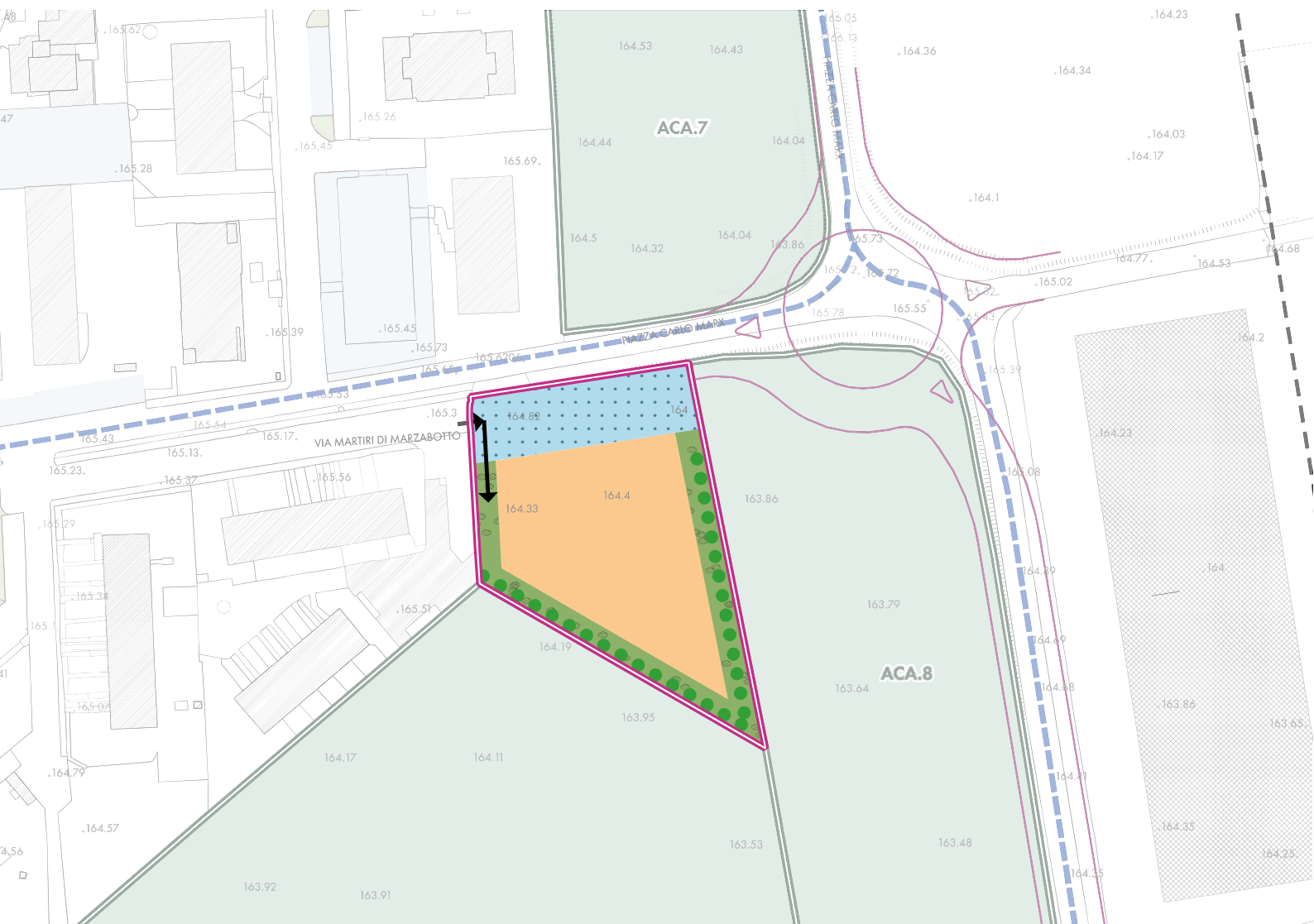
-  Progetto

Modalità attuative del Piano delle Regole

-  Pianificazione attuativa vigente | PAV.n

ELEMENTI STRATEGICI DI CONTESTO

-  Confine comunale di Senago
-  Infrastrutture stradali di previsione sovracomunale e comunale
-  Servizi pubblici e di interesse pubblico e generale
-  Aree a verde urbano pubbliche e di interesse pubblico e generale



A | INQUADRAMENTO E VOCAZIONE DELL'AMBITO

1:5.000



Confine comunale



Parco delle Groane [L.R. n. 31 del 20.08.1976]



Piano Cave della Città Metropolitana di Milano, approvato con DCR n. XI/2501 del 28.06.22

Esistenti



Servizi pubblici e di interesse pubblico e generale



Aree a verde urbano pubbliche e di interesse pubblico e generale



Aree destinate all'attività agricola

In previsione



Infrastrutture stradali di previsione sovracomunale e comunale



Ambito di Trasformazione Urbana | ATU.n



Ambiti di Rigenerazione Urbana | ARU.n



Ambito di influenza



Ambiti di Compensazione Ambientale | ACA.n



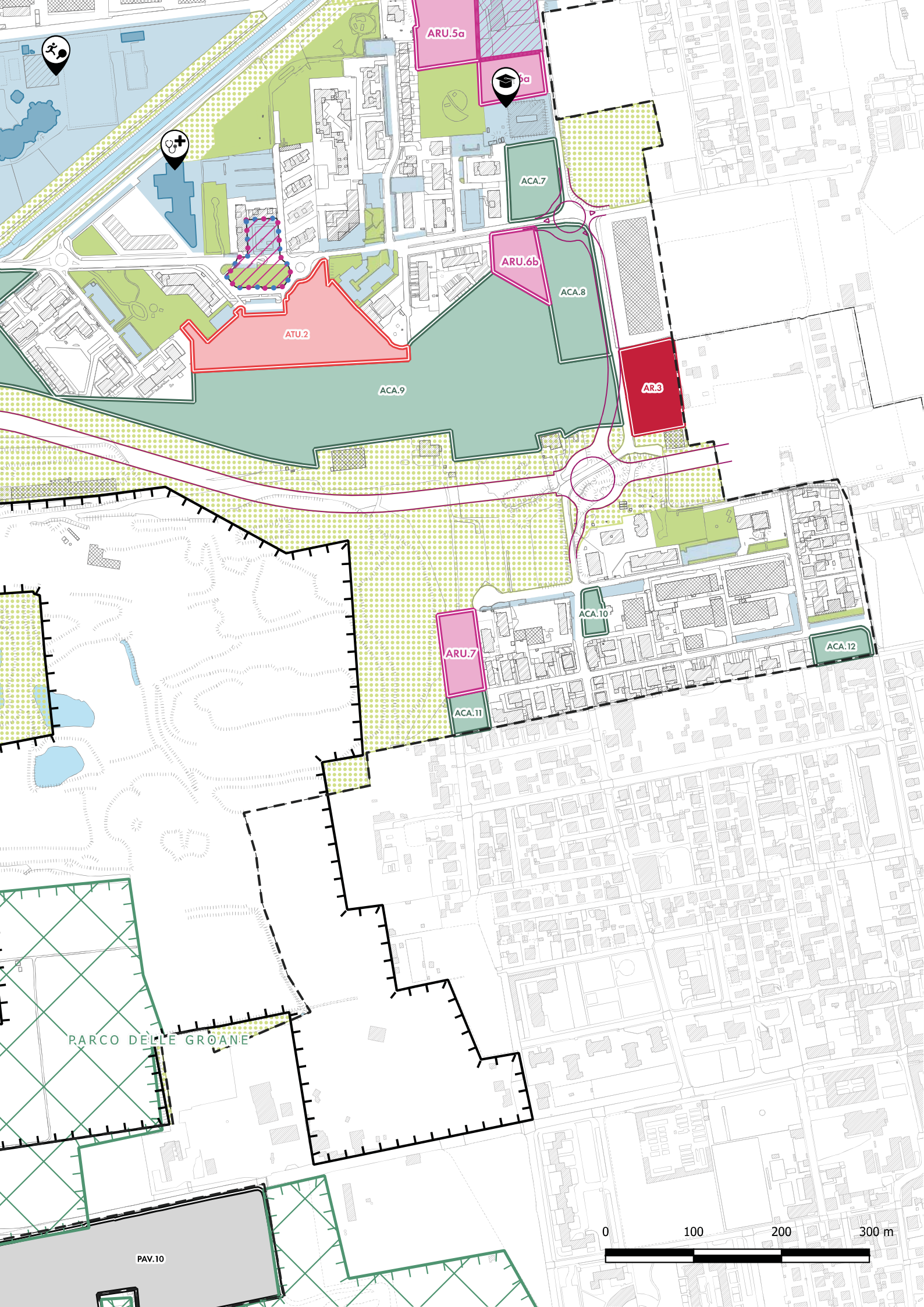
Pogetti della città pubblica



Ambito di Ricomposizione | AR.n






Pianificazione attuativa vigente | PAV.n





B | VINCOLI AMMINISTRATIVI E TUTELE AMBIENTALI

1:5.000



**Documento di Piano | DdP**

-  Ambito di Trasformazione Urbana | ATU.n
-  Ambiti di Rigenerazione Urbana | ARU.n
-  Ambito di influenza










Piano delle regole [PdR]**Modalità attuative**

-  Ambito di Ricomposizione | AR.n
-  Pianificazione attuativa vigente | PAV.n

Piano dei Servizi | PdS

-  Ambiti di Compensazione Ambientale | ACA.n
-  Parco delle Groane [L.R. n. 31 del 20.08.1976]




Piano Territoriale Metropolitano | PTM

-  Ambiti agricoli di interesse strategico [art.41 NdA]
-  Ambiti di rilevanza paesistica [art. 52 NdA]
-  Insediamenti rurali di interesse storico [art. 54 NdA]
-  Nuclei di Antica Formazione prima leva IGM-1888 [art. 57 NdA]
-  Insediamenti rurali di rilevanza paesistica [art. 57 NdA]
-  Architettura civile non residenziale [art. 57 NdA]
-  Architettura religiosa [art. 57 NdA]
-  Filari e fasce boscate [art. 67 NdA]
-  Ambiti di rilevanza naturalistica [art. 48 NdA]


Edifici censiti dal SIRBeC

-  Edifici censiti dal SIRBeC

VARIANTE DI AGGIORNAMENTO DELLA DELIMITAZIONE DELLE FASCE FLUVIALI DEL PAI

-  Limite tra la fascia B e la fascia C
-  Limite esterno della fascia C
-  Limite tra la fascia A e la fascia B



RETICOLO IDROGRAFICO**Fasce di rispetto con attività di polizia idraulica**

-  Reticolo principale: 10 m


Canali irrigui del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi

-  Canali diramatori [terzo ordine] 5 m dal bordo del canale



Classi di fattibilità geologica

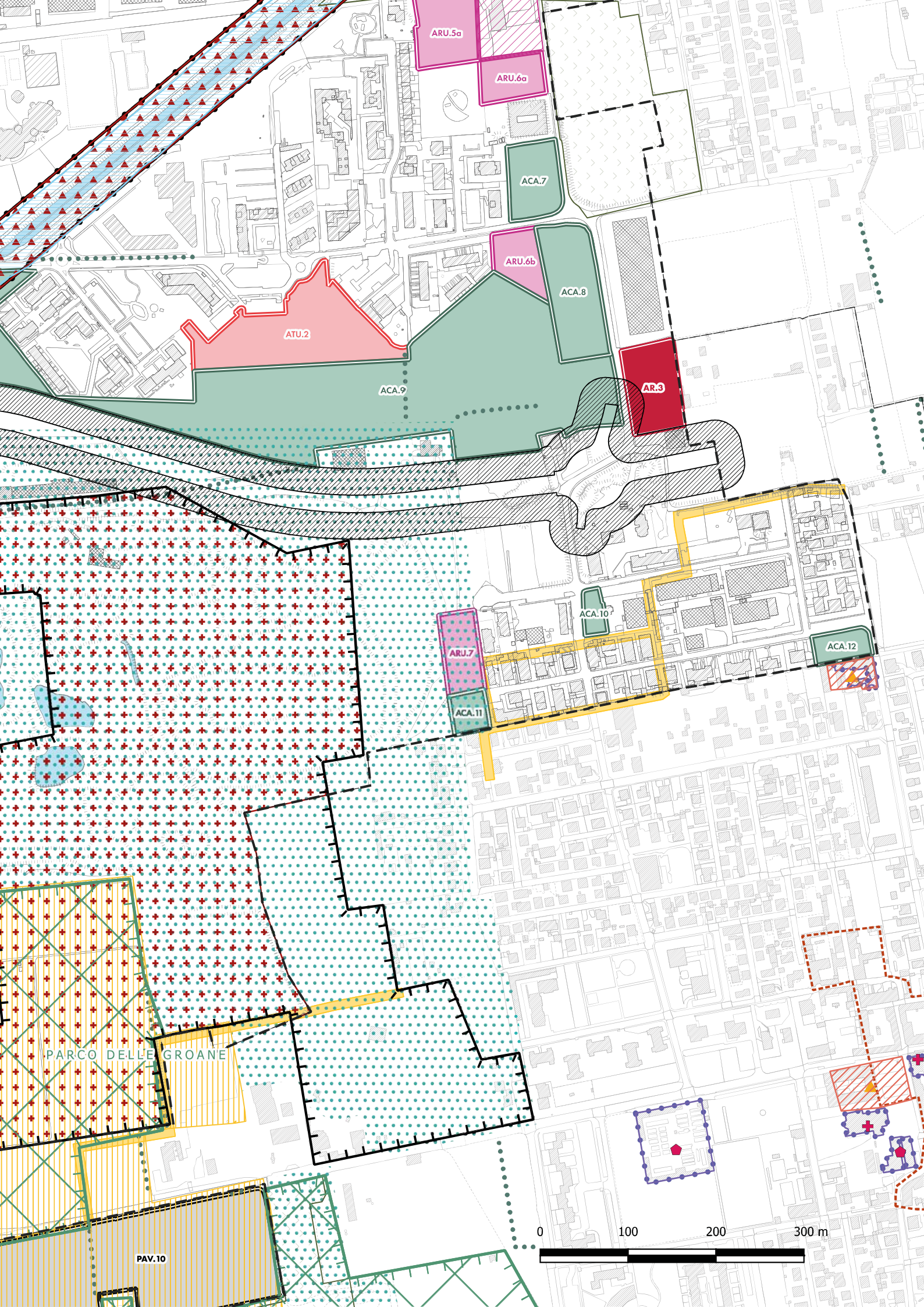
-  Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
-  Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni

Vincoli Amministrativi

-  Fascia di rispetto stradale

Elementi di contesto

-  Confine comunale di Senago
-  Piano Cave della Città Metropolitana di Milano, approvato con DCR n. XI/2501 del 28.06.22



SCHEDA AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA

1. STRATEGIE E CRITERI GENERALI

L'Ambito di Rigenerazione Urbana n. 7 si colloca nella parte meridionale del territorio comunale di Senago, in prossimità del confine con il Comune di Bollate. L'area si trova all'interno di un contesto che storicamente faceva parte del Piano Cave della Città Metropolitana di Milano, ora ridefinito e sperimetrato nel piano vigente.

Dal punto di vista territoriale, l'area si presenta come una zona di transizione tra l'ambiente agricolo e quello urbanizzato, attualmente con una vocazione prevalentemente agricola. È situata in una posizione strategica, ai margini del tessuto urbano consolidato, e rappresenta un potenziale spazio di connessione tra la città e le aree verdi circostanti.

L'accessibilità al sito è garantita da una viabilità locale con fondo cieco, identificata da via Francesco Petrarca, una strada caratterizzata da una sezione stradale ridotta.

Il contesto urbanistico circostante presenta un mix di destinazioni d'uso, con la coesistenza di insediamenti residenziali e produttivi.

A. Potenzialità e criticità

Si possono individuare le seguenti **potenzialità** per l'ARU.7:

- **Posizione strategica.** Situato tra il tessuto urbano consolidato di Senago e le aree agricole, l'ambito potrebbe fungere da cerniera tra città e campagna, favorendo uno sviluppo equilibrato.
- **Sistema della mobilità.** La riqualificazione dell'accesso stradale e la creazione di collegamenti con la viabilità comunale potrebbero aumentare la fruibilità dell'area.

Si possono individuare le seguenti **criticità** per l'ARU.7:

- **Accessibilità limitata.** La presenza di una viabilità locale con fondo cieco (via Francesco Petrarca) e una sezione stradale ridotta può rappresentare un ostacolo alla trasformazione dell'area, limitando il traffico e l'accesso ai servizi.

B. Obiettivi strategici

- **Potenziamento di aree per la sosta.** Prevedere l'inserimento di nuove aree per la sosta alberata zona via Petrarca;
- **Mobilità ciclabile.** Implementazione di percorsi ciclabili in connessione con via Martiri di Marzabotto.
- **Sistema della viabilità.** Completare l'anello di viabilità creando un raccordo tra la via Francesco Petrarca e via Giuseppe Ungaretti.

2. PRINCIPALI VINCOLI E TUTELE SOVRAORDINATE

L'ARU.7 è interessato da vincoli di diversa natura come di seguito specificato:

A. Vincoli di difesa del suolo e amministrativi

Sull'ambito di Rigenerazione Urbana n.7 insiste il vincolo della fascia di rispetto dei canali diramatori terziari, che ha un'ampiezza di 5m.

Componente geologica, idrogeologica e sismica. Classe di fattibilità geologica n. 2A

Si rinvia alla normativa della componente geologica, idrogeologica e sismica per le prescrizioni e limitazioni derivanti dalla classe.

B. Vincoli di tutela paesistico-ambientale

L'ARU.7 è interessato, per la sua quasi totalità, dalla presenza di un ambito di rilevanza paesistica di natura sovralocale [PTM].

3. MODALITÀ ATTUATIVE

Piano Attuativo [PA].

4. VOCAZIONE FUNZIONALE

A. Destinazione d'uso ammesse

Residenziale [R], Commercio [C - esercizi di vicinato], Turistica-ricettiva [TR], Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

B. Destinazione d'uso escluse

Produttiva [P1, P2, P3, P4], Commercio [MSV e GSV], Direzionale [laboratori elencati nell'allegato al DM 05/09/1994, classe 1, T3], Attività insalubri ai sensi dell'articolo ai sensi dell'articolo 18 delle NTA del PdR, Rurale [Ru].

5. PRESCRIZIONI PROGETTUALI

L'attuazione dell'ARU.7 è subordinata alle prescrizioni di:

A. Sistema insediativo

- Porre attenzione all'inserimento paesaggistico dell'intervento edilizio rispetto all'altezza ed al contesto degli edifici circostanti.

B. Sistema ambientale e paesaggistico

- Formazione di una fascia di protezione ambientale tra le nuove costruzioni e il sistema agricolo circostante.

C. Sistema della Mobilità

- Progettare, realizzare e cedere il collegamento tra via Petrarca e via Ungaretti;
- Progettare e realizzare il collegamento ciclabile con via Martiri di Marzabotto.
- Cedere e realizzare aree per la sosta alberate.

D. Aspetti geologici, idraulici e di invarianza idraulica

- Applicare il principio di invarianza idraulica e la realizzazione di opere deimpermeabilizzazione dei suoli come definito nello Studio di Gestione del Rischio idraulico. Si rinvia a tale Studio per le modalità di applicazione. Tali opere contribuiscono alla realizzazione della Rete verde comunale.

6. PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE: FORME DI INCENTIVAZIONE

A. Incentivazione volumetrica

Questa forma di incentivazione non si applica a questo ambito.

7. INTERVENTI SOSTENIBILITÀ

Per l'applicazione delle prestazioni riguardanti gli interventi di sostenibilità e resilienza si rinvia alle Disposizioni Normative del DdP e alle Norme Tecniche di Attuazione del PdR.

8. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Dati catastali:

Sigla	ST [mq]	IT [mq/mq]	SL [mq]	IC max	IPT min	H max [m]
ARU.7	3.900	0,40	1.560	<40%	>30%	13 m [max 3 piani]

9. OBIETTIVI DELLA CITTÀ PUBBLICA [OCP]

Si prevede la possibilità di utilizzare un incremento di SL in attuazione degli Obiettivi della città pubblica, stabilito nella misura massima di un Indice di edificabilità Territoriale [IT] pari a 0,15 mq/mq per le destinazioni d'uso non residenziali e residenziali calcolato sulla Superficie Territoriale degli Ambiti di Trasformazione Urbana.

Si precisa che l'incremento di IT=0,10 mq/mq è obbligatorio, volto all'acquisizione delle aree indicate come Ambiti di Compensazione Ambientale [ACA] o alla realizzazione delle opere inserite all'interno del catalogo delle priorità delle opere pubbliche, mentre il restante IT=0,05 mq/mq è facoltativo

Di seguito si riportano gli obiettivi individuati per l'ARU mediante i quali è possibile accedere all'incremento:

	Ammissibilità	Riferimento normativo
Ambiti di compensazione	SI	
Servizi qualitativi	SI	

10. INCREMENTO MASSIMO COMPLESSIVO DI SL PER GLI OCP

Sigla	ST [mq]	Incremento IT obbligatorio [mq/mq]	Incremento IT facoltativo [mq/mq]	Incremento SL max [mq]
ARU.7	3.900	390	195	585

11. AREE E ATTREZZATURE PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

Il calcolo della dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale deve essere fatto sulla base delle funzioni insediate.

ARU.7	Aree dovute max per ciascuna destinazione ammessa su SL			
	Residenziale	Direzionale	Commerciale	Produttivo
	70%	100%	100%	20%
IT	1.092	-	-	-
IT Incremento max OCP	410	-	-	-
Totale	1.502	-	-	-

12. TABELLA RIEPILOGATIVA


ARU.7	
Superficie territoriale [ST] [mq]	3.900
Indice di Edificabilità Territoriale [IT] massimo complessivo [mq/mq]	0,55
Superficie Lorda massima complessiva [mq]	2.145
Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovute [mq]	1.502

C | SCHEMA DI ASSETTO PLANIVOLUMETRICO


1:1.500



SUPERFICI TERRITORIALI

 Ambiti di Rigenerazione Urbana | ARU.n

CESSIONI MINIME

 Aree per la sosta alberate

 Nuova viabilità


 Aree verdi


SISTEMA INSEDIATIVO

 Area di concentrazione fondiaria


SISTEMA DEL VERDE

 Verde privato


 Corridoio ecologico di progetto


 Ambiti di Compensazione Ambientale | ACA.n


PRINCIPALI VINCOLI E TUTELE

 Fascia di rispetto stradale

ELEMENTI STRATEGICI DI CONTESTO

 Confine comunale di Senago

 Infrastrutture stradali di previsione sovracomunale e comunale

 Servizi pubblici e di interesse pubblico e generale

