

Ambito di Trasformazione Strategica 1

Porta sud

AMBITO DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA ATS 1 - "PORTA SUD"

scala 1:1.000



Ambiti del Documento di Piano

Ambiti di Trasformazione Strategica | ATS

INDIRIZZI PROGETTUALI

Area di concentrazione fondiaria

Accesso carrabile al lotto

Nuovi collegamenti ciclopedonali

Vincoli ambientali

PARCHI E AREE PROTETTE

Parco Nord Milano

D.LGS. 42/2004

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

Piano Territoriale Metropolitano - PTM

Ambiti di rilevanza paesistica

Vincoli amministrativi

Fascia di salvaguardia urbanistica della metrotranvia (art. 102 bis L.R. 12/2005)

Tracciato progetto metrotranvia Milano-Desio-Seregno

Fascia di rispetto del reticolo idrografico

COMPONENTE GEOLOGICA

Area di rispetto del pozzo pubblico definita con criterio geometrico [200m]

Servizi esistenti

Aree e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale

Aree verdi pubbliche o private ad uso pubblico

01. Strategie

Data la posizione geograficamente rilevante, in affaccio al Parco Nord Milano, a confine con una GSV esistente nel comune di Milano e lungo l’asse stradale principale della città oggetto del progetto di estensione della metrotranvia [Milano-Seregno], si configura come Porta della città. L’obiettivo, pertanto, dell’ATS1 riguarda il consolidamento della centralità commerciale esistente, la riqualificazione e qualificazione del contesto attraverso il completamento dell’offerta commerciale presente nell’area e prediligendo l’insediamento di funzioni in grado di qualificare l’intorno urbano. La vocazione funzionale diversa da quella residenziale è stata definita, in coerenza con la Variante al PGT 2017, data la stretta contiguità ad un comparto produttivo dalle dimensioni significative. Saranno da privilegiare, quindi, soluzioni progettuali che tengano conto del progetto definitivo della metrotranvia e del traffico indotto che privilegino soluzioni edilizie ambientalmente sostenibili e che permettano la presenza di aree e spazi verdi e alberati. Sarà da curare, inoltre, l’inserimento paesaggistico dell’intervento nel contesto circostante con particolare riferimento ai fronti lungo via Vittorio Veneto e via Papa Giovanni XXIII.

02. Dati catastali

Foglio 12, mappali 54, 30, 32, 33, 35

03. Principali vincoli e tutele sovraordinate

Superficie Orizzontale Interna e Superficie Conica Aeroporto di Bresso - Codice della Navigazione Aerea [NTA, Titolo II, Capo II, artt. 29 e 30]
Superficie Orizzontale Esterna Aeroporto di Linate - Codice della Navigazione Aerea [NTA, Titolo II, Capo II, artt. 29 e 30]
Fasce di rispetto fluviale DLgs 42/04 art. 142; già L 431/85 [NTA, Titolo I, Capo I, art. 14]
Ambito PTR A dei Navigli Lombardi [DelCR n. IX 72 del 16/11/2010] [NTA, Titolo I, Capo I, art. 14]

04. Classe di fattibilità geologica

Classe di fattibilità 3a - Aree per le quali il modello di rischio idraulico bidimensionale ha definito una pericolosità idraulica bassa e media probabilità di alluvioni

05. Modalità di intervento

Pianificazione attuativa, programmazione negoziata

06. Destinazioni d’uso

Prevalenti | Commercio [commercio per il settore non alimentare [GSV e MSV organizzabili anche in forma unitaria DGR 1193/2013 Allegato A paragrafo 2.1 lettera f) sia nella forma di Centro commerciale sia in quella del Parco commerciale con procedura regionale ai sensi dell’articolo 92 c. 4 della LR 12/05]], Direzionale, Servizi

pubblici e di interesse pubblico o generale

Escluse | Residenziale, Produttivo, Commercio settore alimentare

07. Prescrizioni progettuali

- Si dovranno rispettare le prescrizioni riguardanti la classe di fattibilità 3a contenute nella Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica del PGT, al fine di garantire una progettualità caratterizzata da un elevato grado di sicurezza;
- Si prescrive la realizzazione di uno studio specifico, sull’intero comparto commerciale [comprendente quindi anche le strutture commerciali limitrofe], riguardante la viabilità e i potenziali effetti su traffico e mobilità dell’intervento. Le opere risultanti dallo studio dovranno essere realizzate a carico dell’operatore privato;
- Si dovranno privilegiare soluzioni progettuali che garantiscano un basso impatto ambientale degli edifici, in particolare dal punto di vista energetico e climatico;
- Le scelte progettuali dovranno privilegiare la componente verde, favorendo la presenza di alberature adeguate, anche come misura di adattamento climatico;
- Dovrà essere posta attenzione all’inserimento paesaggistico dell’intervento in relazione alla vicinanza con il Parco Nord Milano e agli edifici residenziali esistenti;
- Si dovrà porre particolare attenzione, inoltre, all’inserimento dell’intervento all’interno del contesto urbano circostante, con particolare riferimento ai fronti dell’edificio rivolti verso aree residenziali, lungo i quali si prescrive l’utilizzo di facciate verdi/cappotti verdi o sistemi schermanti innovativi e l’inserimento di fasce alberate di mitigazione;
- L’attuazione dell’ambito dovrà contribuire a strutturare una sorta di porta d’ingresso verso Bresso in coerenza con il progetto della metrotranvia Seregno-Milano.

08. Obiettivi delle Linee Guida della Variante

Obiettivo 1 - La Città del Fare: favorire le imprese e le attività economiche

09. Parametri edilizi e urbanistici

La tabella sottostante riporta le quantità edilizie e urbanistiche previste

ST	9.650 mq
IT	--
SL ¹	5.500 mq
RC max	da definire in fase di pianificazione e programmazione negoziata
IPT	≥ 15%

¹ Le aree interessate dalla viabilità pubblica non sviluppano superficie lorda

10. Aree e attrezzature per servizi di interesse pubblico o generale

	Direzionale	Altri usi	GSV	MSV
Dotazione dovuta	100% SL	100% SL	200% SL (di cui il 50% a parcheggio)	100% SL (di cui il 50% a parcheggio)

Fatte salve le aree già cedute, è fatto obbligo il calcolo della dotazione aggiuntiva per servizi per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale quando l’uso previsto comporta una variazione in aumento della dotazione medesima, ai sensi dell’articolo 18 delle NTA del PdS

11. Ulteriori azioni compensative per il commercio

	GSV	MSV
Azioni compensative ulteriori	Obiettivi di qualità edilizia del progetto (requisiti di sostenibilità degli edifici LEED)	Obiettivi di qualità edilizia del progetto (requisiti di sostenibilità degli edifici LEED)