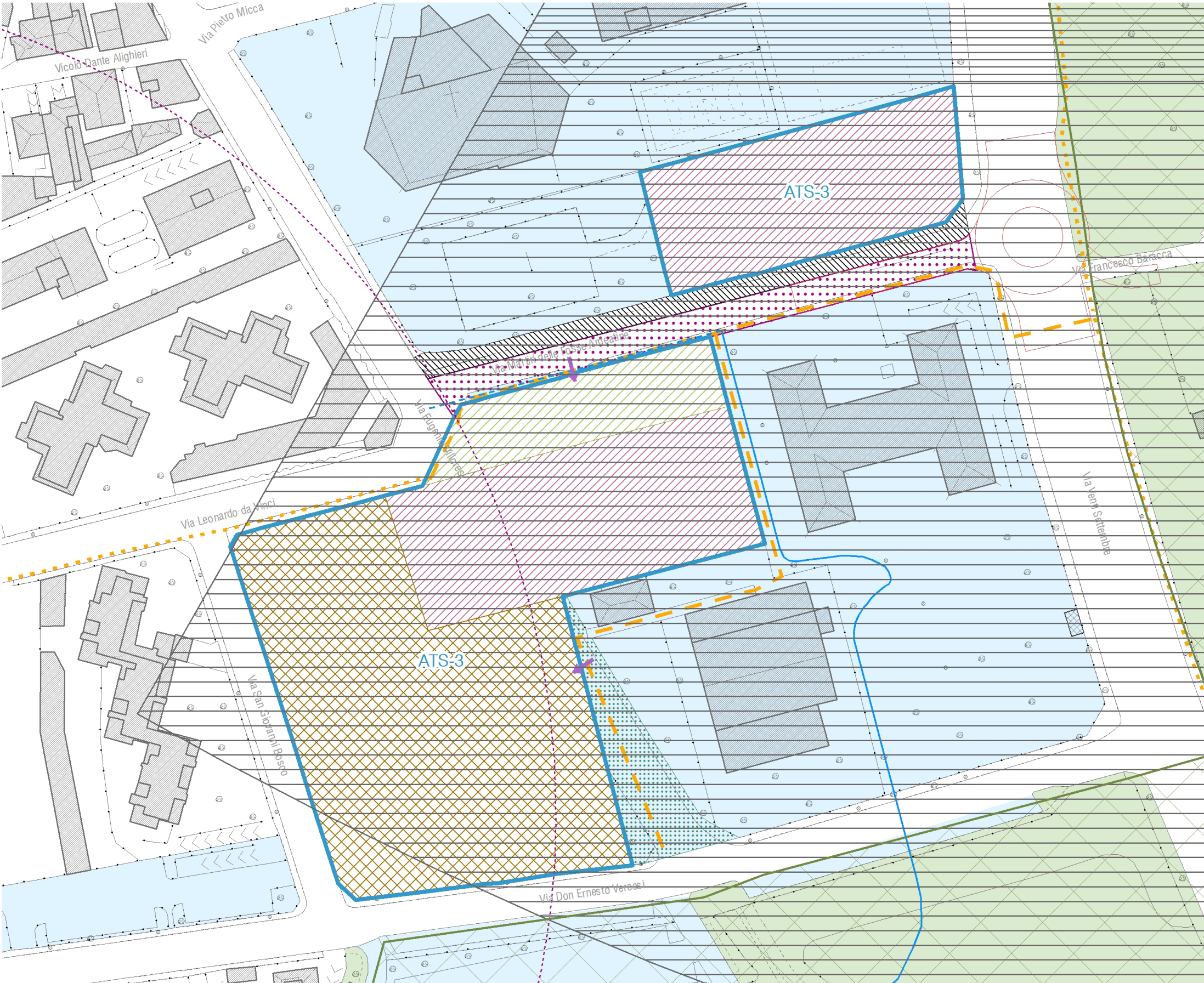


Ambito di Trasformazione Strategica 3

Via Villoresi

AMBITO DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA ATS 3 - VIA VILLORESI

scala 1:1.000



Ambiti del Documento di Piano

Ambiti di Trasformazione Strategica | ATS

INDIRIZZI PROGETTUALI

- Area di concentrazione fondiaria
- Strada pubblica di progetto
- Aree a parcheggio
- Verde e parcheggio pertinenziale
- Spazio pubblico di progetto extra-comparto di pertinenza del centro sportivo
- Servizi socio-sanitari esistenti
- Accesso carrabile al lotto
- Nuovo tratto canale Villoresi a cielo aperto (progetto Quartiere BEN-ESSERE)
- Nuovo tratto canale Villoresi tombinato (progetto Quartiere BEN-ESSERE)
- Nuovi collegamenti ciclopeditoni
- Nuovi collegamenti ciclopeditoni (progetto Quartiere BEN-ESSERE)
- Nuova rotatoria (progetto Quartiere BEN-ESSERE)

Vincoli ambientali

PARCHI E AREE PROTETTE

Parco Nord Milano

Vincoli amministrativi

PIANO DI RISCHIO AEROPORTUALE (ART. 7 CODICE DELLA NAVIGAZIONE)

- Zona di tutela A
- Zona di tutela B

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

L'ambito, che rientra all'interno del perimetro del futuro quartiere BEN-ESSERE, ha come obiettivi strategici la riconfigurazione di un pezzo di città pubblica e l'incremento dell'offerta dei servizi socio-sanitari esistenti [in continuità con il Variante al PGT 2017], tramite il ridisegno dell'isolato comprendente gli attuali servizi socio-assistenziali, e conseguente ridefinizione della maglia viaria [chiusura di via Eugenio Villorosi e apertura di via Martiri delle Fosse Ardeatine], nonché fornire una risposta alla domanda di edilizia residenziale sociale. L'intervento dovrà contribuire a rinnovare il comparto dei servizi attualmente presente, consentendone la messa in relazione con i servizi limitrofi, come, ad esempio, il vicino palazzetto dello sport oggetto di accordo di Programma per la realizzazione del progetto di rigenerazione urbana "Quartiere ben – Essere", sottoscritto con Regione Lombardia il 19/10/2021. Dal momento che il comparto si configura all'interno di una polarità di servizi che include il vicino palazzetto dello sport e i servizi socio-assistenziali esistenti, e che si propone di rinnovare il comparto dei servizi presente; considerato inoltre che nel Piano dei Servizi viene individuato, in corrispondenza dell'ARU2, un "epicentro scolastico-sportivo" in cui sono previsti una serie coordinata di interventi di rigenerazione e riqualificazione, al fine di incrementare la funzionalità del luogo e migliorarne la fruibilità e le relazioni con il contesto urbano circostante; considerato che, in particolare, l'ARU2 include la piscina comunale "P. Foglia", la palestra della scuola "A. Manzoni" con le sue pertinenze e la scuola media "A. Manzoni" stessa, e che la piscina comunale risulta attualmente chiusa, in attesa di essere assegnata in concessione. Si propone di inquadrare la piscina comunale "P. Foglia" in un disegno di servizi di welfare alla scala sovracomunale, così come previsto nel progetto di welfare metropolitano promosso da Città metropolitana di Milano.

L'ambito ATS-3 è vocato, quindi, ad ospitare servizi socio-sanitari privati e/o convenzionati in completamento della struttura socio-sanitaria esistente; si prevede, inoltre, la possibilità di insediare edilizia residenziale sociale, convenzionata e libera. Il comparto si configura all'interno di una polarità di servizi che include il vicino palazzetto dello sport e i servizi socio-assistenziali esistenti.

02. Dati catastali

03. Principali vincoli e tutele sovraordinate

Per tutto l'ambito di trasformazione strategica ATS-3 si riportano i seguenti vincoli:

- Zona B di tutela della navigazione aerea - Piano di rischio aereo di Bresso [NTA, Titolo II, Capo I, art. 29]
- 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]
- Fascia di rispetto 200 m del pozzo pubblico [NTA, Titolo I, Capo I, art. 14]

04. Classe di fattibilità geologica

Per tutto l'ambito di trasformazione strategica ATS-3 è prevista la Classe di fattibilità 2b - Aree per le quali il modello di rischio idraulico bidimensionale ha definito una pericolosità idraulica bassa e scarsa probabilità di alluvioni

05. Modalità attuative

Il Piano Attuativo e la relativa convenzione di attuazione, ai sensi dell'articolo 46 della LR 12/2005, potranno prevedere l'attuazione dell'ambito in sub comparti funzionali autonomi individuando, le 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 e di competenza di tutti i sub ambiti, distinguendole da quelle specificamente di competenza di ogni sub ambito che potrà essere sviluppato in maniera autonoma nei termini di durata della convenzione.

06. Destinazioni d'uso

Prevalenti | Servizi socio-sanitari e assistenziali privati e/o convenzionati, Housing sociale, Residenziale
Escluse | Produttivo, Logistica, Commercio [GSV, Parchi commerciali, MSV1 - MSV2, Strutture di vendita organizzate in forma unitaria (DGR 1193/2013 allegato A paragrafo 2.1 lettera f)]

07. Prescrizioni progettuali generali

- Il carico insediativo dell'ATS-3 dovrà essere conforme al Piano di rischio Aereo del Comune di Bresso. Si ricorda, inoltre, che nelle zone di tutela A, B e C, ai sensi del Regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti, vanno evitati: insediamenti ad elevato affollamento, quali centri commerciali, congressuali e sportivi a forte concentrazione, edilizia intensiva; costruzioni di scuole, ospedali e, in generale, obiettivi sensibili; attività che possono creare pericolo di incendio, esplosione e danno ambientale.
- Data la riconfigurazione tipomorfologica, l'intervento è subordinato a parere favorevole da parte di ENAC.
- Si dovranno rispettare le prescrizioni riguardanti la classe di fattibilità 2b contenute nella Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica del PGT, al fine di garantire una progettualità caratterizzata da un elevato grado di sicurezza.
- L'attuazione può avvenire anche per stralci funzionali purché sia preventivamente approvato dalla Giunta Comunale il piano attuativo.
- L'attuazione dell'Ambito di Trasformazione Strategica ATS-3 è subordinata alla permuta delle aree per la nuova viabilità lungo via Martiri delle Fosse Ardeatine con cessione dello spazio pubblico attrezzato per il palazzetto dello sport.
- L'attuazione dell'intervento dovrà contribuire alla riqualificazione della viabilità locale, con la riconversione a verde di parte di via Villorosi, pertanto si dovrà garantire il mantenimento dell'esistente accesso carrabile privato in affaccio allo spazio pubblico attiguo al palazzetto dello sport.
- La viabilità pubblica, inclusa all'interno dell'ambito, non produce diritti edificatori.

- L'Ambito di Trasformazione Strategica ATS-3 dovrà consentire l'estensione della rete locale dei percorsi ciclopedonali e la riqualificazione della viabilità esistente, di collegamento con le aree verdi circostanti e con i principali servizi. Si fa particolare riferimento al lato sud di via Martiri delle Fosse Ardeatine per il collegamento tra Parco Nord e la futura fermata della metrotranvia.
- Si dovranno privilegiare soluzioni progettuali che garantiscano un basso impatto ambientale degli edifici, in particolare sotto l'aspetto energetico.
- Le superfici esterne dovranno garantire un'elevata permeabilità del suolo. Le scelte progettuali, inoltre, 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 sua vicinanza con il Parco Nord. Nello specifico, si prescrive l'adozione di soluzioni progettuali in grado di garantire una limitata riflettanza delle superfici o, comunque, che non costituiscano disturbo o pericolo per la navigazione aerea data la vicinanza all'aeroporto (saranno privilegiate soluzioni in grado di coniugare la sicurezza con la sostenibilità ambientale).
- La realizzazione dello spazio pubblico in ingresso al palazzetto dello sport, non dovrà precludere l'accessibilità carrabile al Centro socio-sanitario. Pertanto, dovrà essere realizzato un accesso carrabile in affaccio sullo spazio pubblico aperto attiguo al palazzetto dello sport.

08. Obiettivi delle Linee Guida della Variante

Obiettivo 2 - La Città per Essere: il disegno di una città di servizi pubblici, privati e verde diffusi

09. Parametri quantitativi e funzionali

ST	12.100 mq
SL ¹ max	3.800 mq, articolati in: – 2.100 mq da destinarsi a servizi socio-sanitari e assistenziali privati e/o convenzionati – 1.700 mq da destinarsi a housing sociale e residenziale, di cui massimo 80% per housing sociale (come ad esempio SAP/SAS, indivisa o convenzionata con l'Amministrazione Comunale) o per residenza libera e minimo 20% per residenza protetta per anziani o convenzionata con l'Amministrazione Comunale
IC max	50% SF
IPF min	30% SF
H max	come definito da Codice della Navigazione ENAC e mappe di vincolo
DC	minimi previsti dalla legge nazionale

DF	minimi previsti dalla legge nazionale
----	---------------------------------------

¹ Fatto salvo il volume della struttura socio-sanitaria esistente “Casa anziano Luigi Strada”

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

Dotazione dovuta: Housing sociale	18 mq/ab
Dotazione dovuta: Residenza	26,5 mq/ab