



COMUNE DI BUCCINASCO

Città Metropolitana di Milano

Piano di Governo del Territorio

DOCUMENTO DI PIANO

Scheda

Ambito di Trasformazione AT 1

PGT Adottato con DCC n. 32 del 19/07/2021

PGT Approvato con DCC n. 44 del 16/12/2021

AT 1 Via Della Resistenza Nord

a) Descrizione

L'ambito di trasformazione 1 è localizzato in Via Della Resistenza in una zona con grandi potenzialità essendo limitrofa agli ambiti di rigenerazione situati nel centro di Buccinasco. Si tratta di un terreno di proprietà comunale, per anni affidato in concessione ad un'azienda florovivaistica oggi libero e inutilizzato.

b) Obiettivi

La trasformazione dell'ambito prevede:

- realizzazione di un nuovo intervento prevalentemente residenziale;
- creazione di parcheggi pubblici sul fronte di Via Della Resistenza;
- creazione del completamento del percorso ciclopeditonale di Via Grandi e realizzazione di una fascia alberata attigua.

c) Parametri

- $S_{\text{ambito}}/St = 4.520,00 \text{ mq}$
- $It = 1,5 \text{ mc/mq}$
- Dotazioni territoriali dovute = secondo le destinazioni d'uso insediate. Si veda art. 23 delle NTA del Piano dei Servizi.
- Area di cessione obbligatoria in ambito: è richiesta la cessione di una fascia di 14 m su Via Resistenza e una fascia di circa 8 m a sud del lotto
- Housing sociale: All'interno della quota di volumetria residenziale da realizzare per ciascun ambito dovrà essere prevista una percentuale destinata a housing sociale, declinata secondo le modalità operative che saranno stabilite in apposito regolamento comunale, di almeno il 10% se si interviene in maniera unitaria sull'intero ambito o di almeno il 20% se si interviene per sottoambiti. Si specifica che con "sottoambiti" non si intende stralci funzionali, ma piani attuativi presentati separatamente in base alle proprietà catastali al momento di adozione delle norme di Piano.

d) Destinazioni d'uso escluse

<i>Categoria</i>	<i>Specificazione</i>
<i>Turistico - ricettivo</i>	A eccezione delle strutture di dimensioni inferiori ai 500 mq di SL

<i>Produttivo e direzionale</i>	A eccezione di: - Artigianato di servizio; - Direzionale di dimensioni inferiori a 500 mq di SL
<i>Commerciale</i>	A eccezione di: - Esercizi di vicinato; - Attività di somministrazione
<i>Rurale</i>	
<i>Servizi privati e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico</i>	A eccezione di: - Servizi privati - Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale - Residenza pubblica - Le sole reti energetiche, reti idriche, reti fognarie qualora tali infrastrutture, qualificate come opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 44 comma 3 della L.R. 12/2005 e s.m.i., risultino necessarie a garantire gli allacciamenti ai servizi pubblici

e) Tipo e modalità di intervento

Ambito subordinato a pianificazione attuativa. Per questo Ambito l'attuazione è obbligatoriamente legata al perimetro dello stesso. L'esecuzione del piano attuativo può avvenire per stralci funzionali, preventivamente determinati, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito.

f) Prescrizioni per gli spazi costruiti e per gli spazi aperti

– Area di concentrazione edificatoria

Nella scheda è individuata l'area di concentrazione edificatoria, utilizzabile per la realizzazione degli spazi costruiti.

– Compensazione ambientale

Al fine di attuare la forestazione urbana il PGT si avvale dello strumento della compensazione ambientale secondo le modalità stabilite dall'art. 27 delle NTA del Piano dei Servizi.

– Indicazioni contenute nel Rapporto Ambientale e nei contributi VAS

In sede di pianificazione attuativa o programmazione negoziata, dovranno essere assunti i seguenti criteri o requisiti:

- la disposizione planimetrica e le caratteristiche dei fabbricati e del verde, dovrà essere tale da assicurare il migliore sfruttamento dell'energia solare, il ricorso a sistemi attivi e passivi di risparmio energetico, la corretta illuminazione naturale, la riduzione del carico solare

termico estivo, l'areazione naturale e la regolazione microclimatica, l'assorbimento delle radiazioni solari, in modo da evitare il surriscaldamento degli ambienti interni ed esterni;

- la scelta dei materiali dovrà indirizzarsi verso quelli con albedo più elevato e ottimale Indice di Riflessione Solare, sia per le pavimentazioni, sia per le pareti e i tetti degli edifici;
- la scelta delle specie vegetali dovrà tenere conto di quelle adatte al terreno, all'esposizione e al clima, in modo da contenere il fabbisogno idrico, resistenti alle fitopatologie e dovrà assicurare l'impiego di varietà non esotiche e invasive, di basso potere allergenico, di maggiori capacità di rimozione degli inquinanti e polveri, di maggiore capacità di assorbimento della CO₂ e di ombreggiamento e regolazione di temperatura e umidità;
- la progettazione e gli impianti idrici dovranno assicurare il contenimento dei consumi e il recupero delle acque, meteoriche e anche grigie, e il loro riutilizzo a fini irrigui, civili e industriali, così come la riduzione dei carichi di reflui, mediante l'installazione di reti duali delle acque bianche e nere e ove possibile di sistemi di trattamento naturali (fitodepurazione);
- la progettazione dovrà assicurare l'invarianza idraulica e idrogeologica e favorire la ritenzione idrica con utilizzo di pavimentazione permeabile e di soluzioni progettuali del tipo NBS, da applicare agli edifici e agli spazi esterni;
- la progettazione dovrà assicurare il drenaggio urbano sostenibile mediante soluzioni SuDS;
- la progettazione dovrà assicurare l'efficientamento dell'illuminazione esterna e la riduzione dell'inquinamento luminoso, nel rispetto della normativa regionale, e prevedere sistemi domotici per la riduzione dei consumi di energia elettrica;
- la progettazione dovrà assicurare spazi idonei a soddisfare le esigenze della raccolta differenziata dei rifiuti e dovranno essere definite modalità di cantiere idonee a differenziare i materiali per il loro riciclo;
- la progettazione dovrà assicurare l'utilizzo di quota parte dei materiali di recupero o recuperabili a fine vita o con certificazioni ambientali del prodotto;
- nelle aree a parcheggio dovrà essere riservata una quota degli stalli ai mezzi elettrici e alle biciclette e installati punti di ricarica elettrica, indicativamente in misura di almeno il 20% dei posti, per favorire l'utilizzo di mezzi ecologici per la mobilità;
- le aree a parcheggio dovranno essere alberate, indicativamente almeno con un albero ogni quattro posti e con una quota non inferiore al 10% a superficie verde e con utilizzo di pavimentazione permeabile;
- la progettazione deve assicurare l'abbattimento delle barriere architettoniche, in applicazione di quanto dettato dall'articolo 77 del TUE e in osservanza delle prescrizioni tecniche previste, con progetti rispondenti a quanto elencato al comma 3 del citato articolo.

Si chiede inoltre in sede di pianificazione o programmazione di presentare a corredo del progetto una valutazione degli impatti acustici. L'Amministrazione comunale si riserva infine, in base alla proposta presentata, ove ritenuto necessario, di chiedere uno studio del traffico generato dall'intervento.

Si ricorda che tutti gli interventi dovranno rispettare il Regolamento Regionale n. 7 del 23/11/2017 e s.m.i. che definisce i criteri per il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica delle acque meteoriche.

Si ribadisce inoltre, che i parcheggi previsti dovranno essere realizzati con sistema drenante (es. pavimentazione permeabile/autobloccanti).

g) Indirizzi per la progettazione

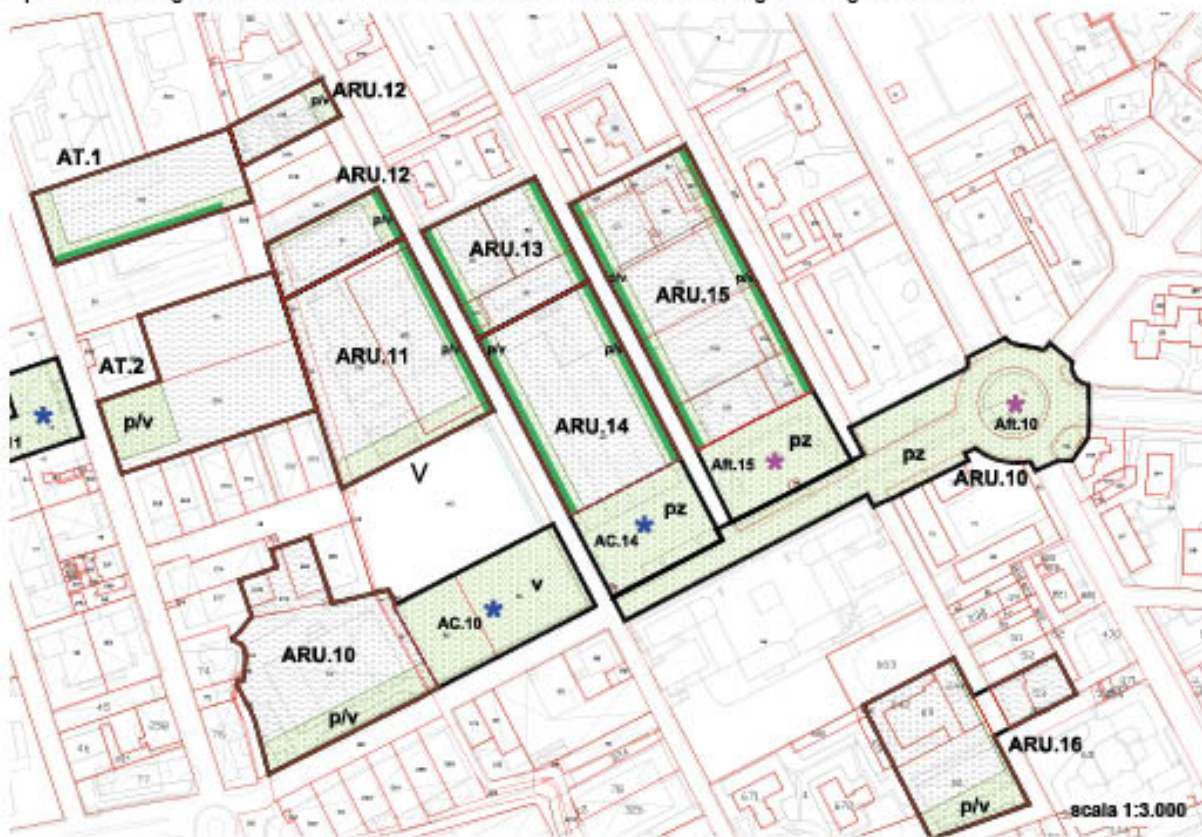
- Realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico lungo Via della Resistenza;
- Realizzazione del completamento del percorso ciclopedonale di Via Grandi e realizzazione di una fascia alberata attigua.

i) Principali vincoli di carattere sovraordinato

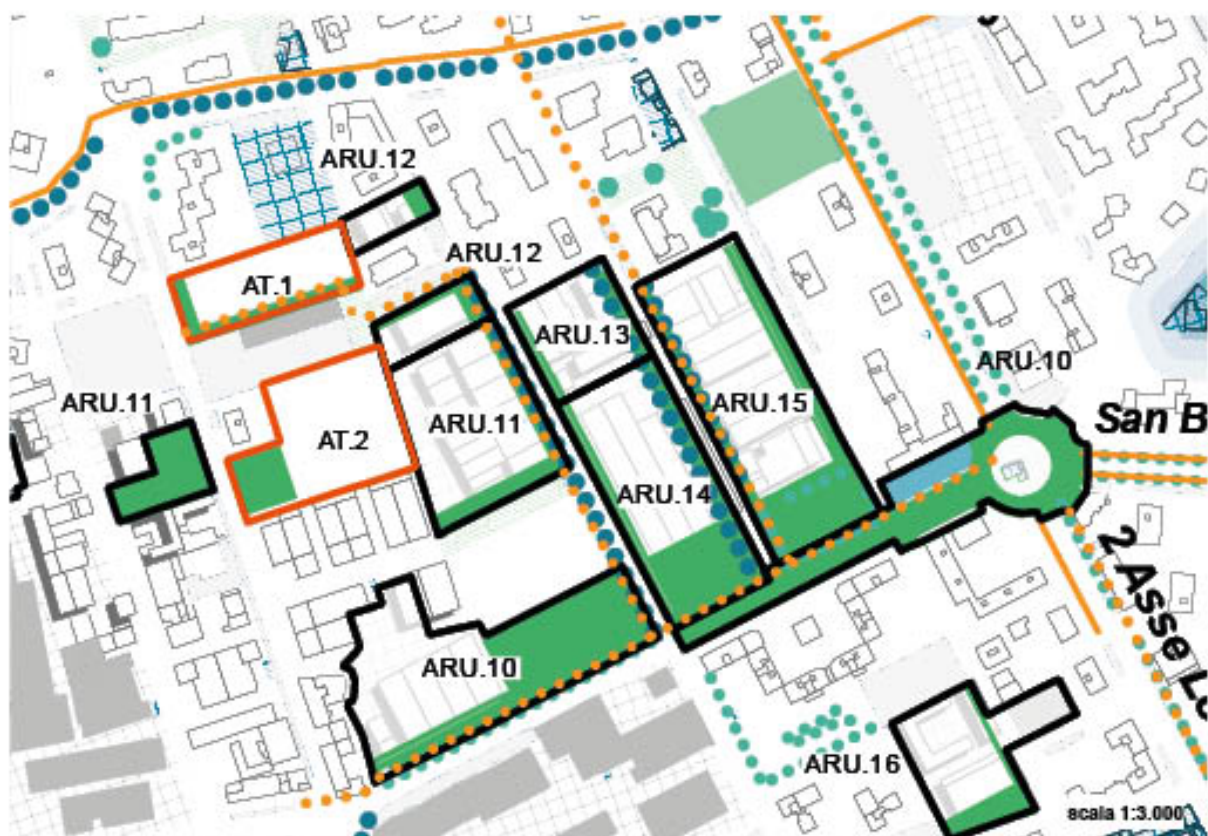
Sull'area non insistono vincoli di natura sovraordinata.



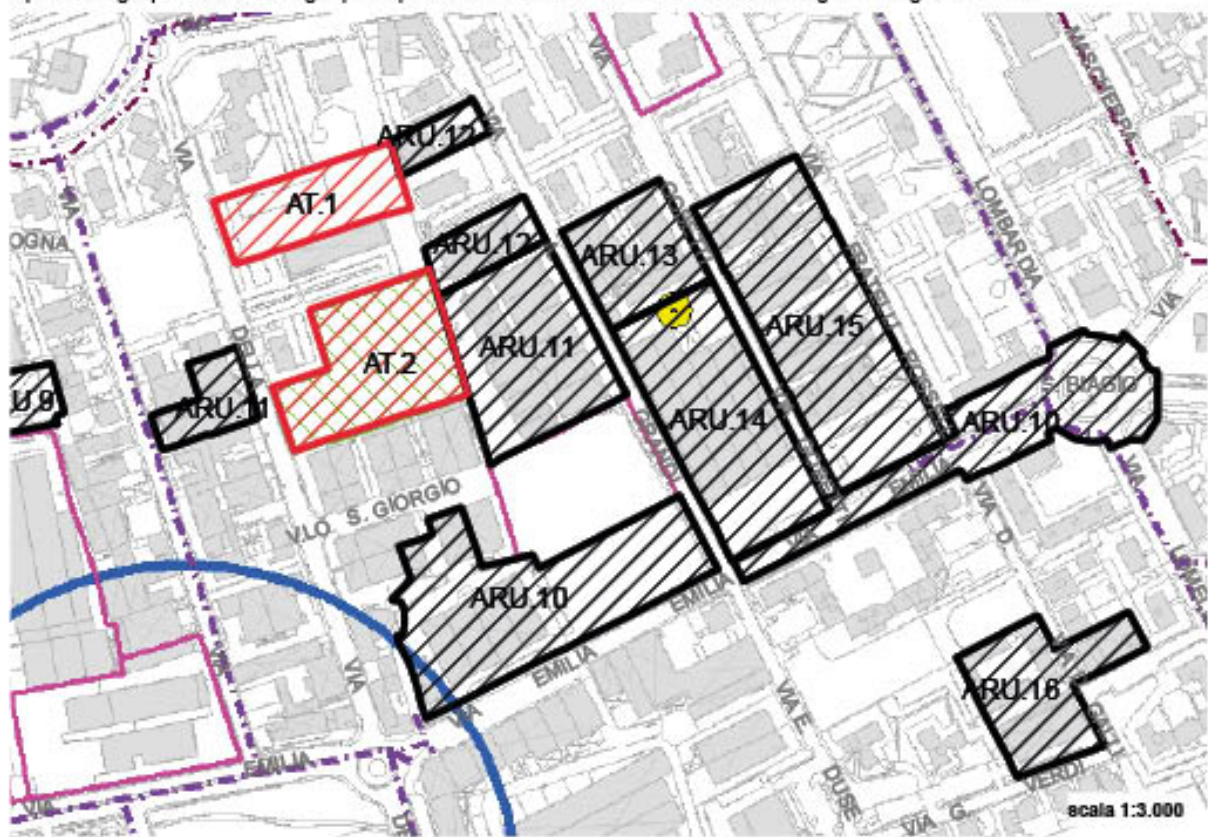
Dp.3. Ambiti di Rigenerazione Urbana e Ambiti di Trasformazione. Estratto cartografico degli ARU e AT.



Estratto cartografico degli ARU e AT su base catastale.



Dp.1 Strategie per il sistema degli spazi aperti e rete della mobilità lenta. Estratto cartografico degli ARU e AT.



Dp.5 Carta dei vincoli di sintesi. Estratto cartografico con gli ARU e AT.

Estratti legende

Dp.3. Ambiti di Rigenerazione Urbana e Ambiti di Trasformazione. Estratto cartografico degli ARU e AT.

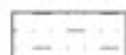


Perimetro generale dell' Ambito di Progetto

ARU: Ambiti di Rigenerazione Urbana
AT: Ambiti di Trasformazione

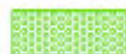


Superficie Territoriale



Superficie fondiaria

Prescrizioni



Superficie di cessione



Aft - Ambito funzionale alla trasformazione
Superficie pubblica da riqualificare



AC - Ambito di compensazione / Ambito disciplinato dal PdS
funzionale alla trasformazione



Area a verde urbano destinate a nuovi rimboschimenti



Fasce alberate di progetto

Indicazioni

Tipologia di area a standard:

- Area a verde urbano V
- Piazza Pz
- Parcheggio P

Elementi di sfondo

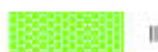


esistente



progetto e/o da riqualificare

Servizi pubblici e di interesse pubblico e generale



Il sistema del verde



Rete dei percorsi ciclopedonali



Piani Attuativi del PdR

PA_j - Piano Attuativo Convenzionato ed in itinere
PA_c - Piano Attuativo Convenzionato
PA_nn - Piano Attuativo Convenzionato e non attuato

La città delle trasformazioni

-  AT | Ambiti di Trasformazione prevalentemente residenziali
-  ARU | Ambiti di Rigenerazione Urbana prevalentemente residenziali
-  ARU | Ambiti di Rigenerazione Urbana prevalentemente produttivi

Elementi del paesaggio

Rete dei corsi d'acqua

-  Fontanili
-  Corsi d'acqua principali
-  Specchi d'acqua

Materiali vegetali

esistente *progetto*

-  Alberi singoli
-   Filari, siepi e assi alberati
-   Aree boscate

Il sistema degli spazi aperti verdi e delle attrezzature pubbliche

esistente *da
riqualificare* *progetto*

-    Il sistema delle aree verdi
-    Il sistema delle attrezzature e dei servizi
-  Il sistema delle aree e dei servizi sportivi

La rete di mobilità lenta comunale

-  Percorsi ciclopedonali esistenti
-  Percorsi ciclopedonali esistenti

La rete di mobilità

-  Sistema delle tangenziali
-  Sistema ferroviario

La città esistente



La città residenziale



La città del lavoro



Aree aree dismesse, degradate o incompatibili con residenza



Confini comunali

Dp.5 Carta dei vincoli di sintesi. Estratto cartografico con gli ARU e AT.



Confine comunale

La città delle trasformazioni



AT | Ambiti di Trasformazione



ARU | Ambiti di Rigenerazione Urbana



Albero monumentale



Stabilimento a incidente di rischio rilevante - Zona di attenzione (D.Lgs. 334 del 17/08/1999)



Ripetitori telefonia

Reti tecnologiche

Elettrodotti



Elettrodotto



Elettrodotto interrato



Rete gas MP



Metanodotto



Perimetro PASM



Piani di cintura urbana - art. 26 PASM



Proposta di parco naturale - art. 1 PASM



Emergenze storico-architettoniche - art.40 PASM



Manufatti della storia agraria - art.40 PASM



Nuclei rurali di interesse paesistico - art.38 PASM



Nuclei di grande valore storico monumentale - art.38 PASM



Percorso di interesse storico-paesistico - art.43 PASM



Fascia di rispetto Naviglio (individuata dal P.T.R.A. approvato con DCR n. 72 del 16/11/2010)



Fascia di rispetto teste dei fontanili 50 m (art. 34 NTA PTCP)



Fascia di rispetto fontanili 10 m



Fascia di rispetto aste dei fontanili 25 m (art. 34 NTA PTCP)



Fascia di rispetto reticolo idrico minore 10 m



Marcite e prati marcitori (art. 44 NTA PASM)



Aree boscate individuate dal PIF



Centro abitato



Fascia di rispetto cimiteriale



Fascia di rispetto del depuratore



Area a rischio incidente rilevante (eventi incidentali Flash Fire) - Prefettura di Milano Ufficio Territoriale del Gover



Fascia di rispetto autostradale



Relativa agli assi degli elettrodotti (Circolare Ministero dell'Ambiente 15/11/2004 prot. DSA/2004/25291)



Relativa agli assi dell'elettrodotto RIS Rogoredo-Baggio

 Relativa agli assi del gasdotto

Aree oggetto di bonifiche

 Bonifiche

 aree oggetto di rimozione rifiuti

 bonifiche concluse

Vincoli di difesa del suolo

Aree di salvaguardia dei pozzi pubblici

 Area tutela assoluta del pozzo ad uso idropotabile (10m)

 Area di rispetto del pozzo pubblico definita con criterio geometrico (200m)

Sistema delle acque superficiali

Sistema delle acque superficiali

 Naviglio

 Cavi e Rogge

 Emergenza naturale dell'acqua. Fontanile

 Laghi di cava

 Stagni anche zone umide.

 Marcite e prati marcitori

 Aree di forestazione e rinaturalizzazione realizzate con progetti ambientali

 Laghetti