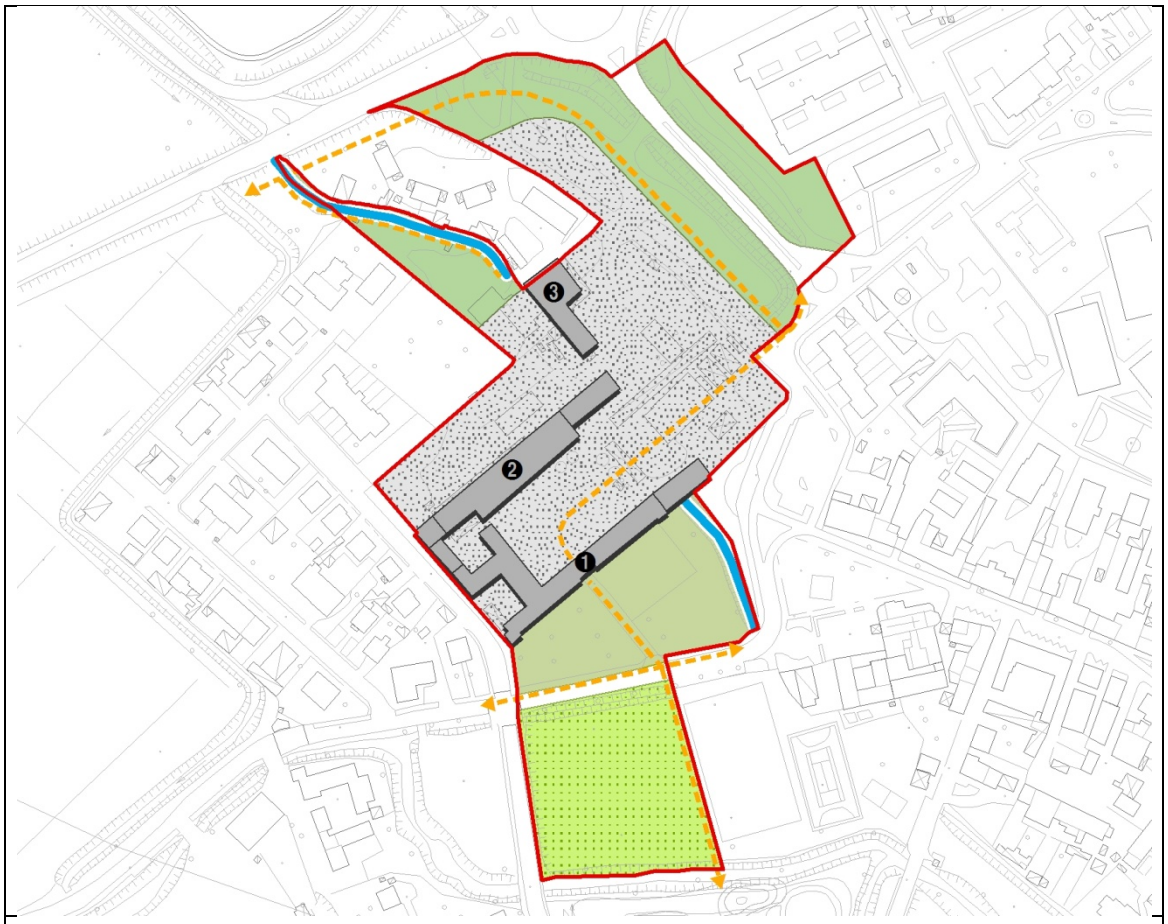
9.1 ATR 1 - CASCINA CASTELLO

AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	**ATR 1 - CASCINA CASTELLO**
UBICAZIONE: Cascina Castello, Piazza Colonna	



- Ambito di trasformazione
- Ambito di concentrazione delle volumetrie
- Edifici da recuperare e valorizzare
- Verde privato
- Aree di cessione, verde pubblico
- Aree di mitigazione ambientale e piantumazione delle aree pubbliche
- Reticolo idrografico storico da valorizzare
- Percorso ciclopedonale di connessione del sistema delle aree pubbliche
- ❶❷❸ Edifici di valore storico-architettonico da restaurare [D.Lgs 42/2004]

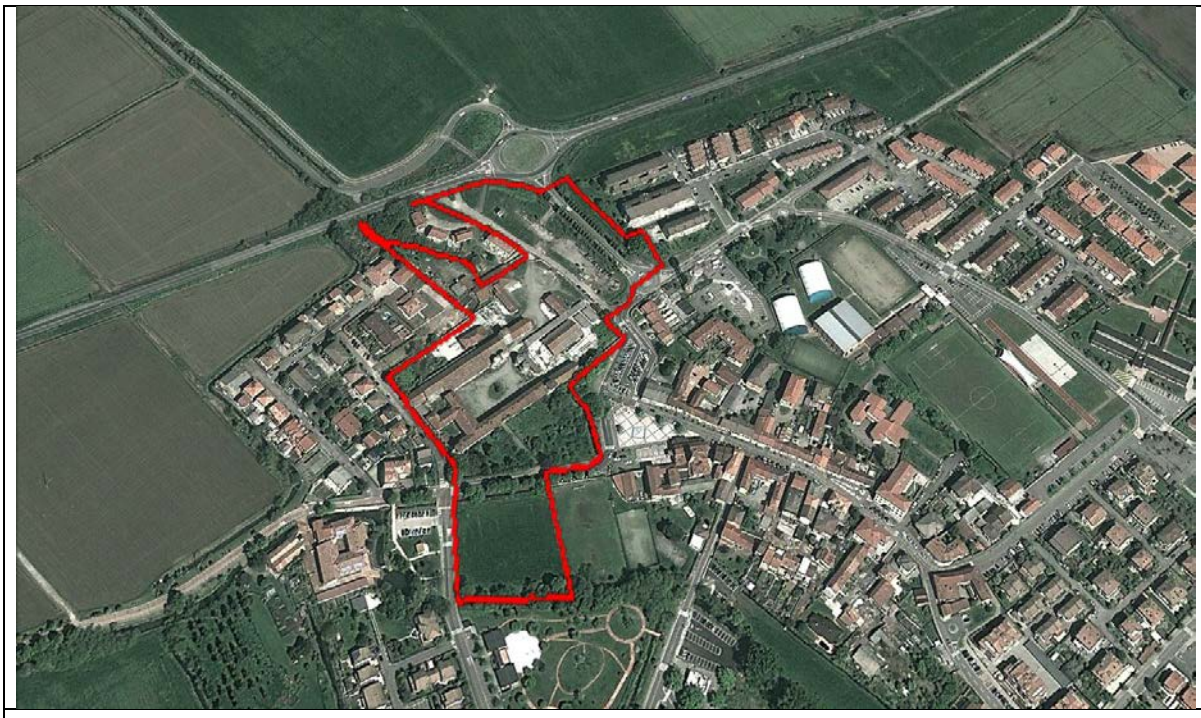


IMMAGINE AEREA

E' il più importante ambito di trasformazione del PGT sia per estensione territoriale che per caratteristiche architettoniche degli immobili esistenti. Vista la sua localizzazione e la sua centralità, nello stesso dovranno essere previsti interventi insediativi di carattere residenziale e terziario/ricettivo oltre che la cessione e la realizzazione di una serie di aree da destinare a verde pubblico. La particolare importanza dell'intervento inoltre dovrà valutare la possibilità di poter insediare anche servizi pubblici e privati, oltre al recupero e alla valorizzazione degli edifici storici esistenti e la valorizzazione delle aree a verde esistenti.

Vocazioni funzionali - ATR 1

vocazione funzionale	ammessa	superfici da prevedere		abitanti teorici
residenza		X	min. 50%, max. 70%	min. 116, max. 163
commercio				
	esercizi di vicinato	X		
	pubblici esercizi	X		
terziario		X		
industriale e/o artigianale				
attrezzature pubbliche e di interesse generale		X	min. 10%, max. 30%	
	attrezzature pubbliche	X		
	attrezzature private	X		
	edilizia residenziale convenzionata	X		
	edilizia residenziale sociale			

Indici e parametri urbanistici ed edilizi - ATR 1

It-Indice Territoriale = 0,3 mq/mq. (compreso il recupero delle volumetrie esistenti)

St-Superficie Territoriale = 38.811 mq.

Ha-Altezza massima = 10,00 ml. Pari all'esistente in caso di altezze maggiori dovuti a manufatti di particolare valore architettonico (torre). L'altezza massima potrà essere elevata a 12,50 nel caso in cui fosse necessario contenere le superfici coperte e comunque in posizioni distanti dagli edifici esistenti di particolare pregio architettonico.

S2-Urbanizzazione secondaria: 14.489,41 mq (comprensive delle aree pubbliche esistenti lungo viale Italia).

Unità minima di intervento - ATR 1

Non sono ammesse unità minime di intervento. L'intervento dovrà essere, necessariamente, esteso a tutto l'ambito di trasformazione.

Standard qualitativi - ATR 1

A partire dalle cessioni minime di cui al successivo art. 10, per l'attuazione del Ambito ATR 1, in funzione della dimensione, della localizzazione, del rapporto con i caratteri ambientali, paesaggistici e delle strategie di valorizzazione ecologica si prevede la "infrastrutturazione" delle porzioni dell'ambito poste più a nord, attraverso la creazione di una opportuna fascia di mitigazione lungo la SP40 e la valorizzazione ambientale del sistema delle aree verdi lungo il Cavo Lisone e il Viale Italia. Le opere di ambientazione dovranno essere realizzate con elementi vegetazionali, fasce boscate, filari verdi e comunque con elementi naturali e tipici del paesaggio circostante e comunque si rinvia a quanto contenuto nel "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali (elaborato 3.2 del PTCP vigente della Città metropolitana di Milano, approvato con DCP n.93 del 17 dicembre 2013 - BURL n.12 del 19 marzo 2014).

Prescrizioni particolari - ATR 1

L'intervento dovrà attuarsi mediante la predisposizione di un Programma Integrato di Intervento secondo le indicazioni della LR 12/2005: in sede di presentazione dello stesso, dovrà essere predisposta, a cura del soggetto attuatore, una relazione recante aggiornamento della Valutazione Ambientale Strategica.

Inoltre il complesso di Cascina Castello è tutelato ai sensi del DLsg 42/2004 come elemento storico architettonico di particolare valore legato al complesso rurale. Si dovrà, pertanto tener conto nel progetto di recupero del complesso di Cascina Castello di:

- mantenere e ricostruire (laddove necessario) il paesaggio urbano storico oltre che identificare gli originari caratteri dei centri di relazione con il loro contesto (chiesa, piazza, Cascina Castello);
- tutelare l'integrità del reticolo viario e dell'impianto urbano per le tipologie edilizie storiche cercando di evidenziare i caratteri di unitarietà e tipicità dei luoghi attraverso la valorizzazione dei segni storici e la conservazione degli elementi architettonici di dettaglio (materiali, componenti edilizie, colori).

In fase di predisposizione del progetto di trasformazione bisognerà tener conto delle disposizioni di cui agli art. 31 e 32 delle Norme di attuazione del PTCP vigente della Città metropolitana di Milano, approvato con DCP n.93 del 17 dicembre 2013 - BURL n.12 del 19 marzo 2014.

Nell'ambito del recupero e restauro del complesso di Cascina Castello si dovrà garantire da un lato il giusto mix funzionale, dall'altro l'insediamento di funzioni con una chiara vocazione pubblica o adibiti ad esercizi pubblici.

Il progetto di recupero e valorizzazione del complesso storico dovrà garantire:

- l'affaccio sugli spazi comuni o a destinazione pubblica delle attività non residenziali;
- un disegno organico degli spazi interni dell'ambito di intervento con una particolare attenzione alla interconnessione con gli spazi pubblici esterni, attraverso la realizzazione di un passaggio pubblico ciclopedonale;
- il recupero degli spazi dello stallone e della chiesa adiacente finalizzati ad ospitare attività ricettive o terziario/congressuali;
- la destinazione d'uso degli spazi al piano terra con affaccio sulla corte principale ad esercizi pubblici;
- la dotazione di adeguati spazi per la sosta, anche interrati, da reperire all'interno del perimetro dell'ambito di intervento;
- il recupero e la valorizzazione ambientale dell'area verde antistante la facciata principale del complesso architettonico lungo via Torchio, attraverso la valorizzazione del viale di accesso e l'insediamento di attività anche di agricoltura didattica;
- la cessione della restante porzione di area verde a sud della via Torchio, interconnessa al nucleo cascinale da un percorso ciclopedonale, a completamento del sistema degli

spazi pubblici intorno alla Chiesa di S. Martino e piazza Colonna, fino a congiungersi più a sud col Parco degli Aironi.

Per le nuove piantumazioni da realizzare lungo Viale Italia bisognerà prevedere un progetto di ambientazione del verde urbano, redatto da tecnico qualificato al fine di poter costruire un nuovo assetto per le aree prospicienti la strada, oltre che valorizzare le essenze già presenti. Scopo di tale progetto è quello di realizzare, attraverso elementi vegetazionali (alberi di alto fusto, oltre che siepi ed arbusti), una condizione di qualità visiva tale da valorizzare ulteriormente la "porta di accesso" del Paese.

Relativamente al tracciato ciclopedonale di connessione degli spazi pubblici, bisognerà tener conto della possibilità di poter costituire un percorso pubblico che metta in relazione il nuovo insediamento residenziale con il sistema delle aree verdi comunali che portano direttamente al sistema di aree verdi poste lungo il Cavo Lisone. Tale percorso dovrà presentare pertanto elevati caratteri di qualità edilizia (anche nella scelta dei materiali e delle pavimentazioni) oltre che possedere dei forti caratteri di riconoscibilità.

Gli insediamenti previsti dovranno essere compatibili con quanto previsto dall'art. 94 del D.Lgs. 152/2006 e dalla DGR 7/12693 del 2003.

Vincoli - ATR 1

Per la lettura dei vincoli all'interno dell'Ambito di Trasformazione, si rimanda all'elaborato cartografico DP9 - Carta dei Vincoli del Piano delle Regole e alle disposizioni degli studi e piani di settore del PGT (Componente geologica, idrogeologica e sismica, RIM e Regolamento di Polizia Idraulica, PUGSS, etc.).

9.2 ATR 2 - VIA M. BIAGI

AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	**ATR 2 - Via M. Biagi**
UBICAZIONE: Via M. Biagi, lungo Cavo Lisone	

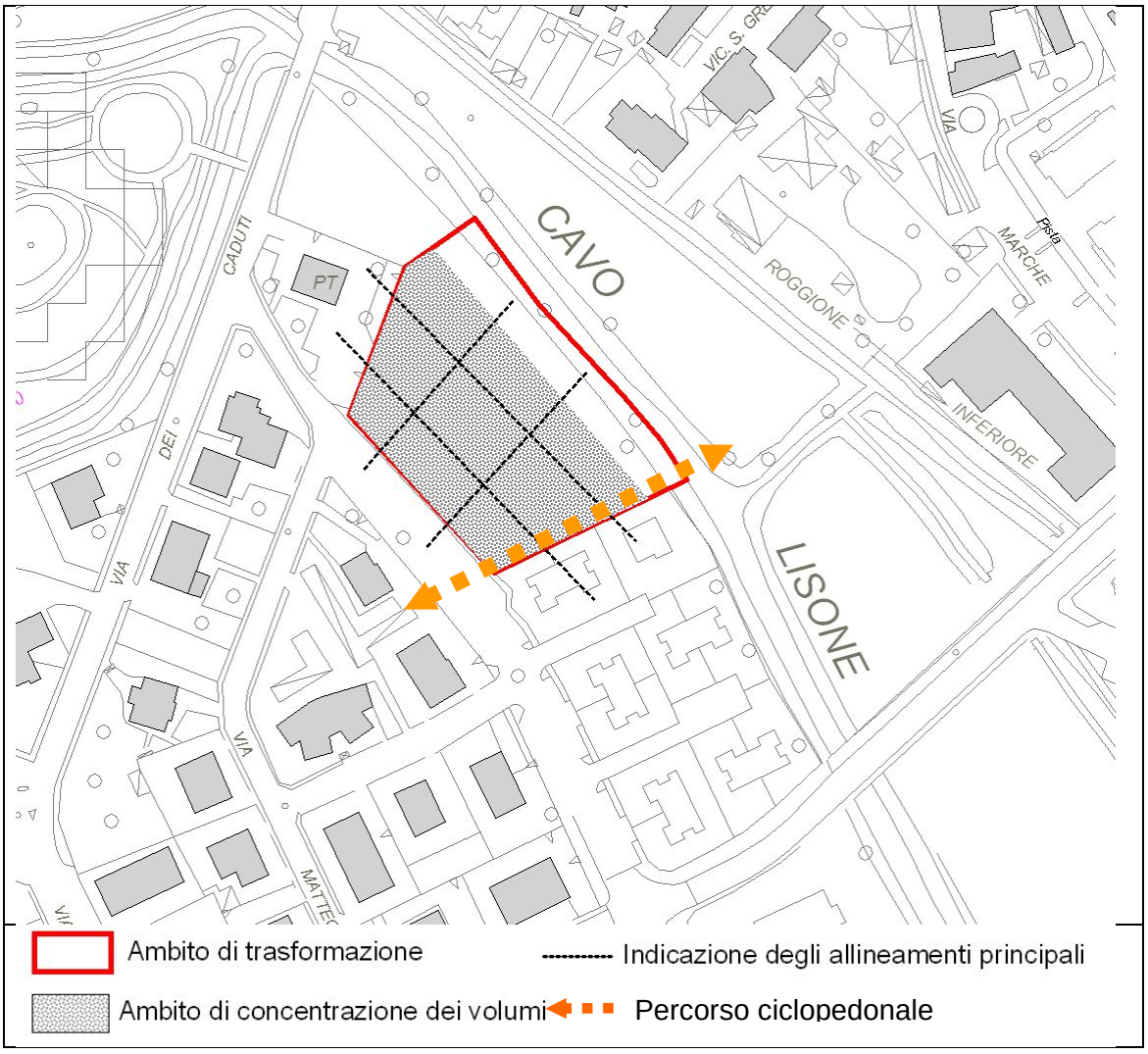


IMMAGINE AEREA

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

Si tratta di un ambito posto a ridosso del cavo Lisone in prossimità dell'ufficio postale. Tale ambito è l'esito di un piano attuativo (PL PEC3) che ha esaurito la sua capacità edificatoria. Considerate le caratteristiche insediative della zona in cui è inserito tale ambito, si ritiene adeguato prevedere un intervento di carattere esclusivamente residenziale.

Vocazioni funzionali - ATR 2

vocazione funzionale	ammessa	superfici da prevedere		
residenza		X	100%	abitanti teorici
commercio				29 ab.
	esercizi di vicinato			
	medie strutture di vendita			
	pubblici esercizi			
terziario				
industriale e/o artigianale				
attrezzature pubbliche e di interesse generale				
	attrezzature pubbliche			
	attrezzature private			
	edilizia residenziale convenzionata			
	edilizia residenziale sociale			

Indici e parametri urbanistici ed edilizi - ATR 2

It-Indice fondiario = 1,0 mc./mq.

Ha-Altezza massima = 12,00 ml.

Sf-Superficie fondiaria = 4.280 mq.

Unità minima di intervento - ATR 2

Intervento unitario esteso all'intera area.

Standard qualitativi - ATR 2

In fase di predisposizione del Piano attuativo, bisognerà prevedere alcune opere di infrastrutturazione (percorsi vitae, piantumazioni, panchine …) del parco del Lisone sulla porzione immediatamente antistante l'ambito di intervento già di proprietà comunale. Inoltre bisognerà ricavare all'interno del perimetro dell'ATR un percorso ciclopedonale di collegamento della via Matteotti con il costituendo parco del Lisone.

Vincoli - ATR 2

Per la lettura dei vincoli all'interno dell'Ambito di Trasformazione, si rimanda all'elaborato cartografico DP9 - Carta dei Vincoli del Piano delle Regole e alle disposizioni degli studi e piani di settore del PGT (Componente geologica, idrogeologica e sismica, RIM e Regolamento di Polizia Idraulica, PUGSS, etc.).

9.3 ATR 3 - VIA VENETO

AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	**ATR 3 - Via V. Veneto**
UBICAZIONE: Via V. Veneto, in prossimità ex sede della Protezione Civile	

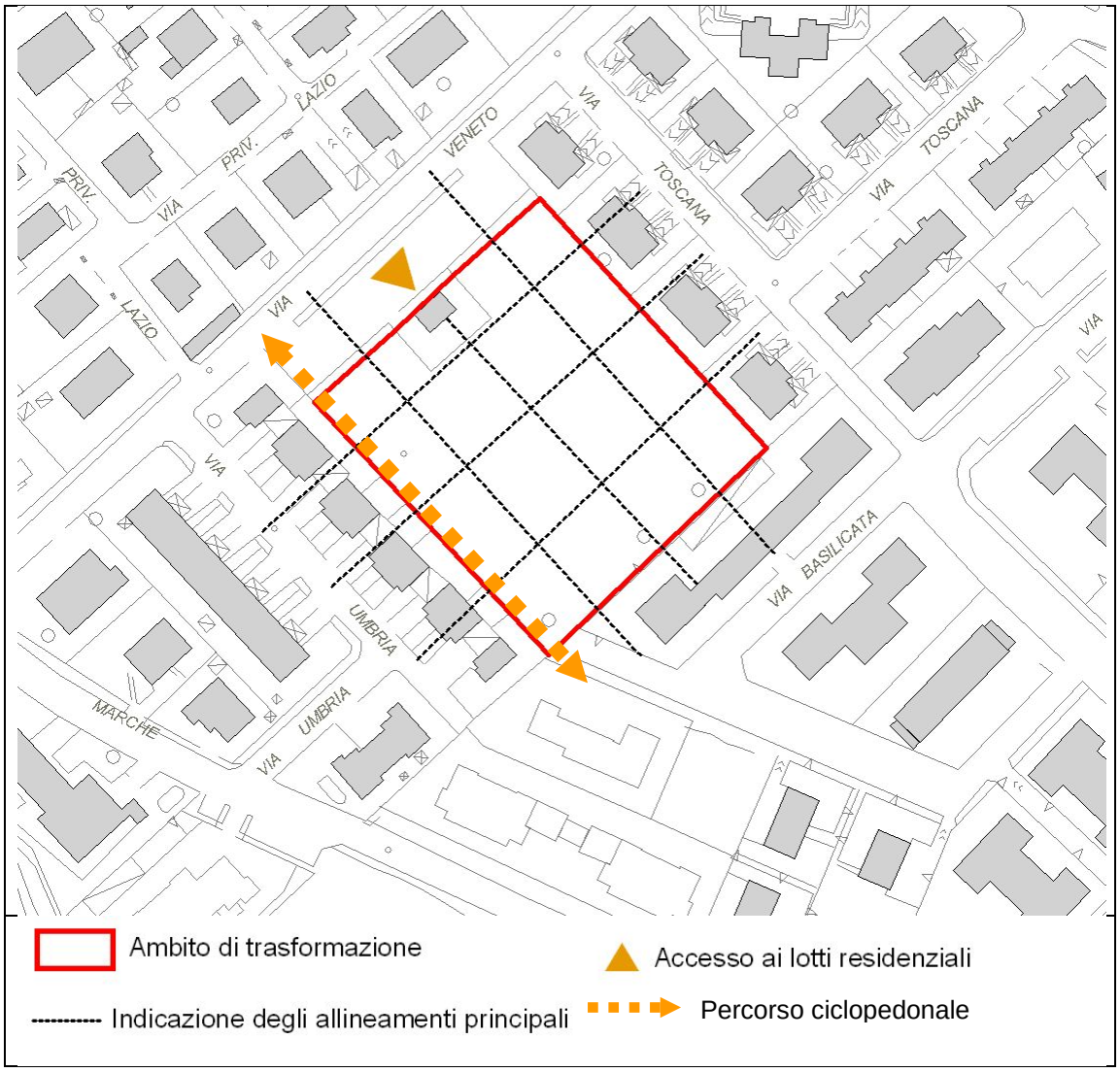
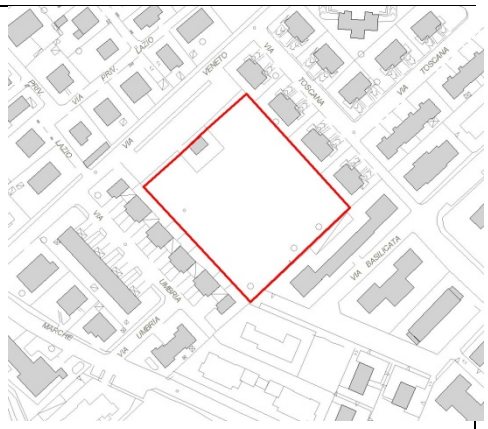


IMMAGINE AEREA



INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

E' un ambito di notevole dimensioni (quasi 7.000 mq.) di proprietà comunale inserito in un tessuto residenziale di recente formazione caratterizzato dalla presenza di edifici residenziali plurifamiliari a schiera a sud della via Veneto, e da edifici unifamiliari a nord della stessa.

Vocazioni funzionali - ATR 3

vocazione funzionale	ammessa	superfici da prevedere		
residenza		X	min. 90%, max. 100%	**abitanti teorici**
commercio			min. 0%, max. 10%	min. 50, max. 55.
	esercizi di vicinato			
	medie strutture di vendita			
	pubblici esercizi			
terziario				
industriale e/o artigianale				
attrezzature pubbliche e di interesse generale			min. 0%, max. 10%	
	attrezzature pubbliche			
	attrezzature private			
	edilizia residenziale convenzionata	X		
	edilizia residenziale sociale	X		

Indici e parametri urbanistici ed edilizi - ATR 3

If-Indice Fondiario = 1,2 mc./mq.

Ha-Altezza massima = 9,00 ml.

Unità minima di intervento - ATR 3

Intervento unitario esteso all'intera area.

Standard qualitativi - ATR 3

Riorganizzazione ed adeguamento funzionale del parcheggio pubblico antistante l'ambito di trasformazione in funzione della soluzione progettuale proposta. Dovrà inoltre essere garantita la realizzazione di un percorso ciclopedonale di collegamento tra via Basilicata e via Veneto.

Prescrizioni particolari - ATR 3

La soluzione progettuale finale dovrà tener conto del parcheggio pubblico antistante l'ambito di trasformazione; in fase di elaborazione progettuale sarà necessario adeguare l'impianto morfologico delle nuove edificazioni alla presenza del parcheggio adottando, se possibile, l'accesso ai nuovi lotti residenziale nel punto indicato nello schema di assetto sopra riportato.

Valgono inoltre le indicazioni riportate al paragrafo 5.3 "alloggi di edilizia sociale" del Piano dei Servizi.

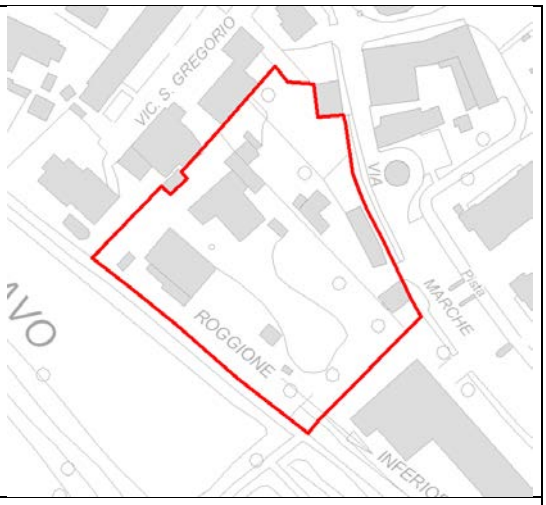
Vincoli - ATR 3

Per la lettura dei vincoli all'interno dell'Ambito di Trasformazione, si rimanda all'elaborato cartografico DP9 - Carta dei Vincoli del Piano delle Regole e alle disposizioni degli studi e piani di settore del PGT (Componente geologica, idrogeologica e sismica, RIM e Regolamento di Polizia Idraulica, PUGSS, etc.).

9.4 ATR 4 - VIA MARCHE

AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	**ATR 4 - Via Marche**
UBICAZIONE: Via Marche, lungo Cavo Lisone	

IMMAGINE AEREA



INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

E' un ambito di trasformazione con vocazione residenziale; posta ai margini del centro urbano, assume una posizione strategica nel collegamento possibile (ciclopedonale) tra la via Marche, già dotata di pista ciclabile, e il costituendo parco del cavo Lisone.

Vocazioni funzionali - ATR 4

vocazione funzionale	ammessa	superfici da prevedere		
residenza		X	min. 90%, max. 100%	**abitanti teorici**
commercio			min. 0%, max. 10%	min. 27, max. 30.
	esercizi di vicinato	X		
	medie strutture di vendita			
	pubblici esercizi			
terziario				
industriale e/o artigianale				
attrezzature pubbliche e di interesse generale		X	min. 0%, max. 10%	
	attrezzature pubbliche	X		
	attrezzature private	X		
	edilizia residenziale convenzionata			
	edilizia residenziale sociale			

Indici e parametri urbanistici ed edilizi - ATR 4

It-Indice Territoriale = 1,2 mc./mq.

St-Superficie Territoriale = 4.440 mq.

Ha-Altezza massima = 9,00 ml.

S2-urbanizzazione secondaria = 1.298 mq.

Unità minima di intervento - ATR 4

Intervento unitario esteso all'intera area.

Standard qualitativi - ATR 4

Nessuno.

Prescrizioni particolari - ATR 4

L'indicazione delle aree di cessione sono state individuate per garantire due obiettivi: il primo è un collegamento verde tra la via marche e il parco del Cavo Lisone ed il secondo obiettivo è di concentrare verso il parco l'area verde lungo il Loggione Inferiore. In fase di elaborazione dello strumento attuativo, bisognerà prevedere la realizzazione completa del percorso ciclopedonale indicato nello schema di assetto sopra riportato in modo da poter garantire la connessione con il percorso ciclopedonale previsto per l'ambito ATR2.

Vincoli - ATR 4

Per la lettura dei vincoli all'interno dell'Ambito di Trasformazione, si rimanda all'elaborato cartografico DP9 - Carta dei Vincoli del Piano delle Regole e alle disposizioni degli studi e piani di settore del PGT (Componente geologica, idrogeologica e sismica, RIM e Regolamento di Polizia Idraulica, PUGSS, etc.).

9.5 ATR 5 - LISONE

AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	**ATR 5 - Lisone**
UBICAZIONE: ambito via del Lisone	

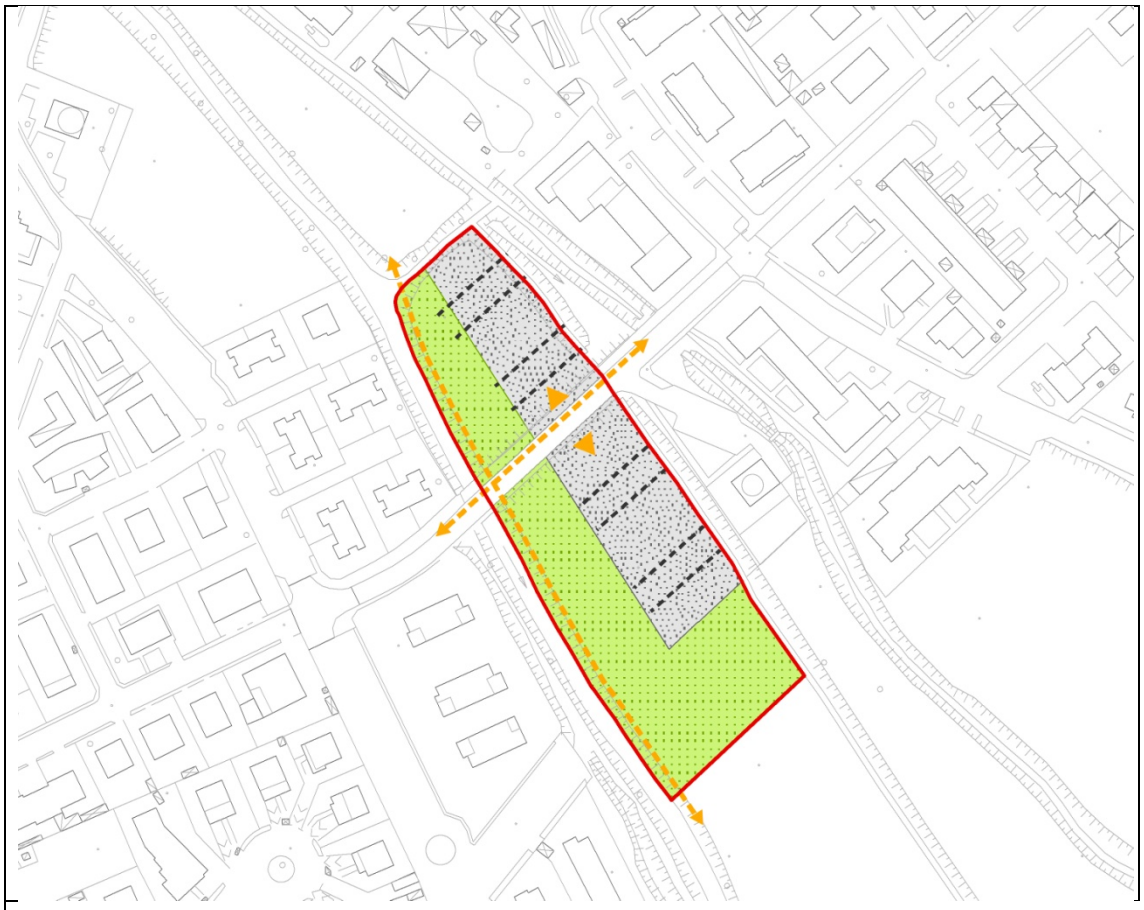


IMMAGINE AEREA

E' un ambito di trasformazione con vocazione residenziale e pubblica; posto ai margini del tessuto urbano consolidato, assume una posizione strategica finalizzata alla costituzione di un'area pubblica attrezzata lungo il Cavo Lisone.

.

Vocazioni funzionali - ATR 5

vocazione funzionale	ammessa	superfici da prevedere		
Residenza		X	100%	abitanti teorici
commercio				27 ab.
	esercizi di vicinato			
	pubblici esercizi			
Terziario/Ricettivo				
Industriale e/o artigianale				
attrezzature pubbliche e di interesse generale				
	attrezzature pubbliche			
	attrezzature private			
	edilizia residenziale convenzionata			
	edilizia residenziale sociale			

Indici e parametri urbanistici ed edilizi - ATR 5

It-Indice Territoriale = 0,4 mc./mq.

St-Superficie Territoriale = 10.404,93 mq.

Ha-Altezza massima = 8,50 ml.

S2-urbanizzazione secondaria = 5.756,12 mq.

Unità minima di intervento - ATR 5

Intervento unitario esteso all'intera area.

Standard qualitativi - ATR 5

Considerata la particolare collocazione dell'area, sarà necessario prevedere una serie di interventi sulle aree dell'ambito di trasformazione poste lungo il corso del Cavo Lisone, attraverso la realizzazione di una rete di percorsi ciclopedonali e piantumazioni arboree, finalizzati alla creazione di una zona pubblica attrezzata denominata Parco del Lisone. L'area sarà ceduta al Comune e mantenuta a carico dell'operatore per un numero di anni e nei termini che verranno definiti con specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Prescrizioni particolari - ATR 5

La soluzione progettuale dovrà prestare particolare attenzione all'inserimento dei volumi residenziali nel contesto urbanistico circostante. Particolare attenzione dovrà essere prestata agli allineamenti planimetrici e alla tutela delle visuali verso la campagna, oltre ad un disegno organico delle nuove volumetrie con il prospiciente futuro Parco del Lisone. Inoltre dovrà essere garantita la tutela del Cavo Lisone, quale elemento del sistema idrico e di connotazione eco-paesistica, rispetto al nuovo insediamento previsto.

Per le opere di mitigazione ambientale si rinvia ai contenuti del "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali (elaborato 3.2 del PTCP vigente della Città metropolitana di Milano, approvato con DCP n.93 del 17 dicembre 2013 - BURL n.12 del 19 marzo 2014).

Vincoli - ATR 5

Per la lettura dei vincoli all'interno dell'Ambito di Trasformazione, si rimanda all'elaborato cartografico DP9 - Carta dei Vincoli del Piano delle Regole e alle disposizioni degli studi e piani di settore del PGT (Componente geologica, idrogeologica e sismica, RIM e Regolamento di Polizia Idraulica, PUGSS, etc.).

9.6 ATR 6 - CASCINA FRANCOLINO

AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	**ATR 6 - Cascina Francolino**
UBICAZIONE: Via del Commercio - via G. Dossetti, Cascina Francolino	

IMMAGINE AEREA

L'area è localizzata nella zona industriale di Francolino, in prossimità del vecchio sedime della Cascina Francolino. Il contesto non risulta urbanizzato anche se all'esterno del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano. Il Prg vigente attribuiva a quest'ambito già una destinazione industriale, attraverso la predisposizione di un Piano di Lottizzazione, in coerenza con le destinazioni e gli usi delle aree limitrofe.

Vocazioni funzionali - ATR 6

Vocazione funzionale	ammessa	superfici da prevedere	
Residenza			
Commercio			
	esercizi di vicinato		
	medie strutture di vendita		
	pubblici esercizi		
Terziario/Ricettivo			

Industriale e/o artigianale		X	100 %
attrezzature pubbliche e di interesse generale			
	attrezzature pubbliche		
	attrezzature private		
	edilizia residenziale convenzionata		
	edilizia residenziale sociale		

Indici e parametri urbanistici ed edilizi - ATR 6

St-Superficie Totale = 23.059 mq

Slp totale-Superficie lorda di pavimento totale = 75% della Superficie Territoriale, ovvero 17.294,25 mq.

Sc-Superficie coperta = 60% della Superficie Territoriale, ovvero 13.835,4 mq.

Ha-Altezza massima = 15,00 ml. compresi tutti i corpi tecnici

Unità minima di intervento - ATR 6

Intervento unitario esteso all'intero comparto di trasformazione.

Standard qualitativi - ATR 6

Ad integrazione della convenzione di cui al punto successivo, La realizzazione dell'intervento è subordinata al rispetto della distanza minima prevista (cfr. Reticolo Idrico Minore) fra gli edifici e la Roggia Malpensata, oltre che alla realizzazione di una fascia verde filtro in affaccio alle aree agricole prospicienti, individuate dal DdP (Tav DP10) come "aree di valore paesaggistico ed ecologico".

Prescrizioni particolari - ATR 6

L'intervento di trasformazione urbanistica relativa a questo ambito, dovrà essere attuato tramite il rilascio di un Permesso di Costruire convenzionato; per la stesura del permesso di costruire bisognerà fare riferimento alla proposta di Piano di Lottizzazione del febbraio 2008 (prot. 1666 del 26/2/2008) e delle successive prescrizioni formulate dal Comune di Carpiano in data 26/3/2008 prot. 2838/08.

Vincoli - ATR 6

Per la lettura dei vincoli all'interno dell'Ambito di Trasformazione, si rimanda all'elaborato cartografico DP9 - Carta dei Vincoli del Piano delle Regole e alle disposizioni degli studi e piani di settore del PGT (Componente geologica, idrogeologica e sismica, RIM e Regolamento di Polizia Idraulica, PUGSS, etc.).