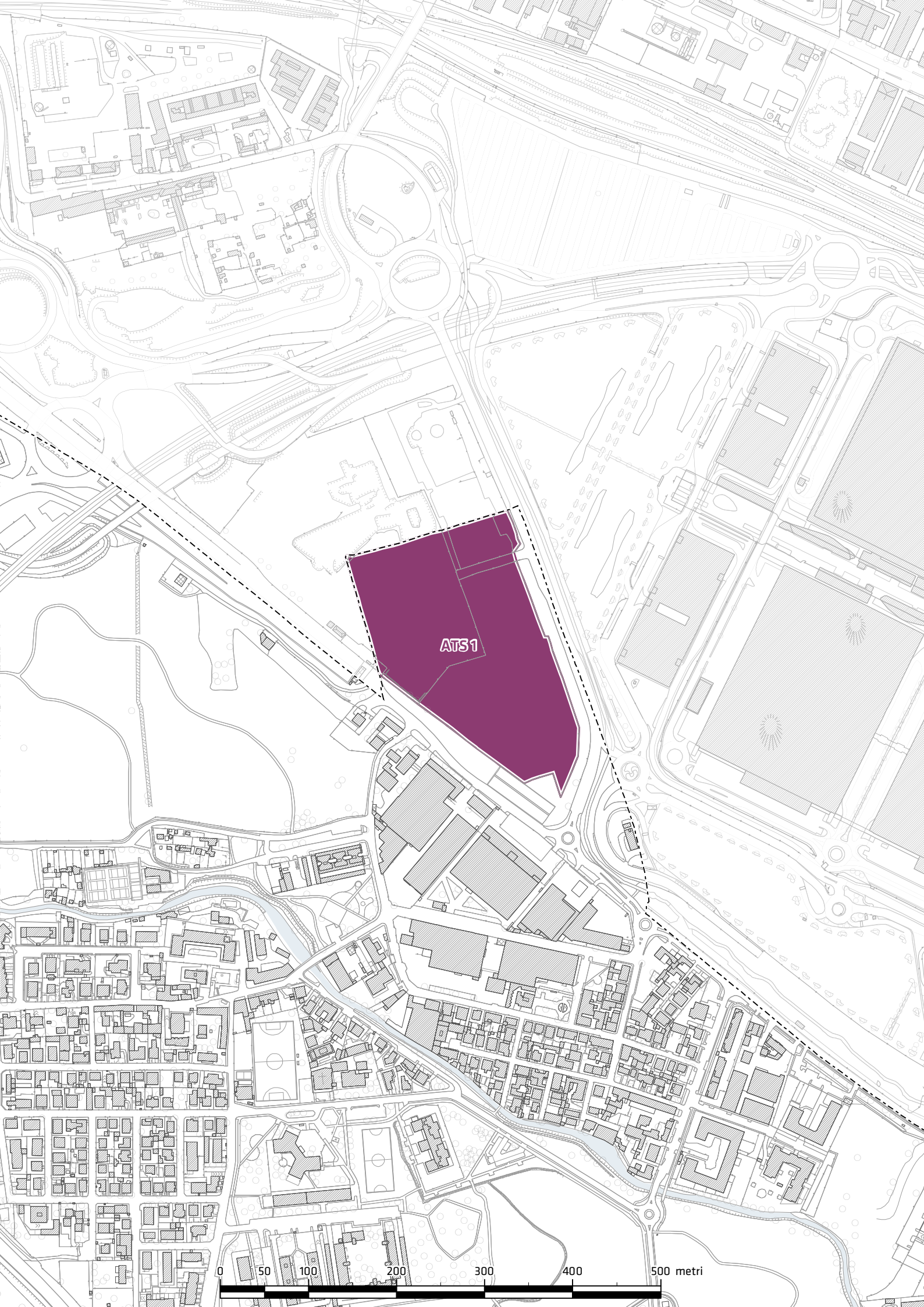




ATS1

0 50 100 200 300 400 500 metri

SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA

Ambito di Trasformazione Strategica 1 | ATS 1

1. Descrizione dell'Ambito e criteri generali

L'Ambito di Trasformazione Strategica 1 [ATS 1] coincide con un'area situata ai confini con il Comune di Rho, delimitata a sud est dall'asse del Sempione, a est l'estremità occidentale del Polo fieristico di Rho-Pero e a nord con l'infrastruttura sopraelevata della TAV. L'area è destinata all'edificazione dal PGT vigente come Ambito di Trasformazione ATR X, attuabile come PII intercomunale con il Comune di Rho.

L'iter procedurale di condivisione delle scelte progettuali è stato riavviato nel 2021 e approvazione della porzione del PII ricadente nel comune di Rho contestualmente all'istruttoria avanzata del piano nel comune di Pero ha garantito un assetto unitario condiviso. Per quanto riguarda la porzione in comune di Pero, l'ambito è quasi totalmente libero da edificazioni. La porzione sud dell'ambito è oggetto di un intervento di Messa In Sicurezza Operativa [MISO] mediante "capping" come elemento di protezione dal terreno contaminato. L'intervento realizzato dovrà essere ripensato come bonifica o messa in sicurezza permanente adattandolo al futuro scenario di utilizzo dell'area attraverso un aggiornamento dell'analisi di rischio.

A. Potenzialità e criticità

Tra le **potenzialità** dell'ATS 1 sono individuate:

- le possibili sinergie dei nuovi insediamenti col polo fieristico del quale può essere valorizzata la vicinanza;
- la collocazione in posizione baricentrica fra i comuni di Pero e di Rho, lungo l'asse storico del Sempione, che può contribuire alla costruzione di una nuova centralità della conurbazione del Sempione, ricontestualizzando la stessa presenza della Fiera;
- la straordinaria accessibilità veicolare, che appare garantita da una molteplicità di tracciati autostradali e dalla rete della viabilità locale: tale condizione rende questo luogo assolutamente unico nel panorama metropolitano, anche se il sistema pare richiedere ancora alcune integrazioni, in particolare per quanto riguarda le connessioni locali;
- l'emarginazione dell'area dal contesto urbano, determinata dalle barriere infrastrutturali, che produce come effetto non secondario la scarsa interferenza delle attività che vi si possono svolgere con gli agglomerati residenziali circostanti: tale condizione può risultare vantaggiosa per l'insediamento di determinate funzioni che per qualsiasi motivo possano determinare conflitti con la destinazione residenziale.

Tra le **criticità** dell'ATS 1 troviamo invece:

- l'invadenza delle nuove infrastrutture determina la frammentazione del territorio, che risulta ritagliato in una serie di frammenti residui, anche se di grande dimensione, e la trasfigurazione del paesaggio che appare dominato dai nuovi viadotti, dalle rampe e dai terrapieni che presentano andamenti difficilmente riconducibili alla morfologia del territorio e dello stesso complesso fieristico;
- le attività che si sono svolte hanno determinato effetti dannosi sull'ambiente, oltre a presentare rischi particolari, connessi al tipo di lavorazione effettuata;
- la lontananza delle fermate delle linee di trasporto pubblico rende l'area raggiungibile solamente coi veicoli privati, limitandone le condizioni di accessibilità;
- la lontananza dei centri della vita collettiva urbana può sminuire la centralità geografica dell'area limitandone la capacità di attrazione e compromettendone la vitalità.

B. Obiettivi strategici

- Ricostruire la continuità del sistema territoriale;
- Prevedere una rete di percorsi ciclopeditoni;
- Realizzare la connessione dell'area con le fermate delle linee di forza del trasporto

pubblico locale con particolare attenzione alla continuità fruitiva lungo il tratto urbano della via Sempione.

2. Principali vincoli e tutele

L'ATS 1 è interessato da vincolo di inedificabilità relativo alla fascia di rispetto stradale relativa alla via Sempione.

Classe di fattibilità geologica

Classe di fattibilità geologica n. 3D. Si rinvia alla normativa della componente geologica per le prescrizioni e limitazioni derivanti dalla classe.

3. Modalità di intervento

Programma Integrato d'Intervento [con assetto condiviso con il Comune di Rho]

4. Vocazioni funzionali

Destinazioni d'uso ammesse

- Gruppo funzionale del settore secondario [Gf2], settore terziario [Gf3], pubblici esercizi, locali di intrattenimento e spettacolo [Gf4], Commercio [Gf5.1, Gf5.2, Gf5.3, Gf5.4].

Destinazioni d'uso escluse

- Residenziale [Gf1], commercio: GSV e Strutture di vendita in forma unitaria [DGR 1193/2013, Al. A par. 2.1.f.] [Gf5.5], Insediamenti agricoli [Gf6].

Sono altresì escluse tutte le altre destinazioni d'uso.

5. Prescrizioni progettuali

L'attuazione dell'ATS 1 è subordinata alle prescrizioni di:

- Si dovrà tener adeguato conto della presenza in comune di Rho e, marginalmente, in comune di Pero di un'area a rischio archeologico ai sensi del PTM di Città metropolitana di Milano.
- In particolare, il PII dovrà attestare la congruenza delle funzioni sopra ammesse con le destinazioni d'uso indicate negli obiettivi di bonifica dei relativi procedimenti in corso sull'area, e approfondire i temi dell'accessibilità, dell'integrazione con la viabilità urbana e della compatibilità fra funzioni da insediare e soluzioni viabilistiche.
- Ricostruire la continuità dei sistemi territoriali: alla viabilità locale, una volta ricostituite la continuità, dovrà essere affidata la realizzazione di connessioni di tipo urbano, e non autostradale, fra il complesso fieristico ed i centri urbani più prossimi. Più specificamente si tratta di realizzare un collegamento efficace ed attrattivo tra il nuovo insediamento ed i centri di Rho e di Pero sviluppando il tema della via Sempione come asse urbano potenzialmente esteso verso sud-est attraverso il centro di Pero fino a Molino Dorino e verso nord-ovest a riprendere il viale Europa di Rho
- Prevedere una rete dei percorsi non automobilistici [percorsi di passeggiata, piste ciclabili] realizzando le opere necessarie per il superamento delle barriere infrastrutturali, in particolare in direzione di Mazzo, e realizzare un "corridoio verde" di connessione nord sud, da Mazzo a Cerchiate, ricercando connessioni verso ovest, con il Parco Agricolo Sud Milano ed in particolare con il parco dei 5 Comuni.
- Realizzare la connessione dell'area con le fermate delle linee di forza del trasporto pubblico, ossia con le fermate più prossime del Sistema Ferroviario Regionale e della Metropolitana Milanese.
- Realizzare l'inserimento ambientale e le aree a parcheggi si rinvia all'articolo 18 delle NTA del PdS e all'articolo 50 comma 7 delle NTA del PdR.

6. Parametri urbanistici ed edilizi di base

SIGLA	ST [MQ]	IT BASE [MQ/MQ]	SL BASE [MQ]	RC MAX	IPT MIN	H MAX [M]
ATS 1	48.650	0,60	29.190	60%	15%	50

7. Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovute

La dotazione dovuta è da calcolarsi rispetto alla SL totale prevista per ciascuna funzione.

Dotazione dovuta in caso di insediamento produttivo [20% SL]: 5.838 mq

Dotazione dovuta in caso di insediamento direzionale [100% SL]: 29.190 mq

8. Usi temporanei [disposizioni transitorie]

All'interno dell'ATS 1 sono ammessi usi temporanei sino all'attuazione dell'ambito per:

- Iniziative per lo sport e il tempo libero.
- Vendite a filiera corta; servizi di promozione turistica e bike-sharing; attrezzature per il tempo libero e attività sportive outdoor; spazi aperti al pubblico per manifestazioni culturali; spazi espositivi.
- Somministrazione di alimenti e bevande.

9. Tabella riepilogativa

ATS 1	
SUPERFICIE TERRITORIALE [ST]	48.650 [mq]
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE [IT] MASSIMO COMPLESSIVO	0,60 [mq/mq]
SUPERFICIE LORDA [SL] MASSIMA COMPLESSIVA	29.190 [mq]
AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE DOVUTE MASSIMA	29.190 [mq]

Obiettivi delle linee guida della variante

01 02 03 04

Schema di assetto planivolumetrico di indirizzo

Scala 1:1.500

SUPERFICI TERRITORIALI

 Ambiti di Trasformazione Strategica | ATS - individuazione

CESSIONI

 Cessioni minime

 Aree a verde pubblico

 Aree verdi e per la sosta alberate

SISTEMA INSEDIATIVO

 Superficie di concentrazione fondiaria

 Edifici da conservare

 Allineamenti

SISTEMA DELLA MOBILITÀ

 Viabilità in previsione

 Accesso carrabile principale in previsione

 Rotatorie da realizzare

 Sottopassaggio

 Spazi stradali da riqualificare

 Percorsi ciclopeditoni esistenti | PS

 Percorsi ciclopeditoni di progetto | PS

SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

 Verde di mitigazione (lineare)

 Verde di mitigazione (estensivo)

 Filari alberati

 Fasce alberate

 Relazioni da instaurare

 Ingresso al parco

 Verde privato

ELEMENTI DI CONTESTO

 Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale | PS

 Parchi e verde urbano | PS

 Ambiti di Compensazione Ambientale [ACA] | PS

 Ambito di Rigenerazione Urbana | ARU - individuazione

 Poli attrattori di livello sovracomunale

 Modalità attuative vigenti [PA, PdCC, PII, SUAP] | PR

VINCOLI

 Fascia di rispetto del Reticolo del Consorzio ETV - canale secondario | Larghezza 6 m dalle sponde

 Fascia di rispetto del Reticolo del Consorzio ETV - canale terziario | Larghezza 5 m dalle sponde

 Area di rispetto del pozzo pubblico ad uso idopotabile | Raggio pari a 200m (criterio geometrico)

 Fascia di rispetto degli oleodotti

 Fasce di rispetto stradali, ferroviarie e della metropolitana

Componente Geologica - Fattibilità delle azioni di piano

 Fattibilità con consistenti limitazioni (classi 3A, 3B, 3C, 3D, 3E)

 Fattibilità con gravi limitazioni (classi 4A, 4B, 4C, 4D, 4E)