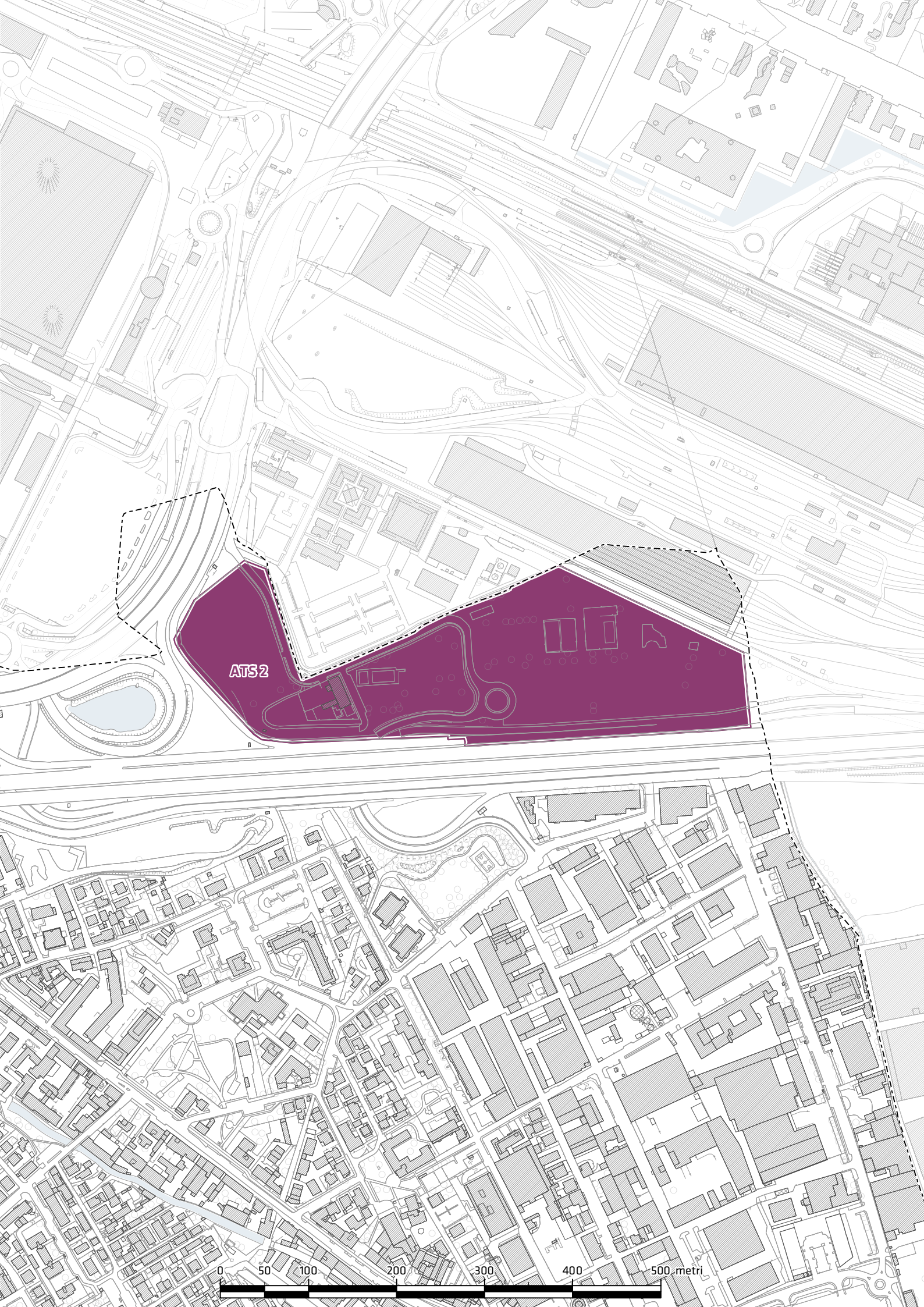




ATS2

0 50 100 200 300 400 500 metri

Ambito di Trasformazione Strategica 2 | ATS 2

1. Descrizione e criteri generali

L'Ambito di Trasformazione Strategica 2 [ATS 2], localizzato a nord dell'autostrada A4, riguarda l'ex sub-ambito Y1 "Sporting club Cristina dell'ATR Y del PGT vigente, parzialmente attuato, a destinazione ricettiva e per attività economiche legate allo sport e al tempo libero.

L'Ambito ATS 2 si trova in un contesto territoriale contraddistinto dalla presenza di diverse infrastrutture per la mobilità di natura sovralocale [autostrada A4-A52 e ferrovia] che lo racchiudono completamente limitandone l'accessibilità veicolare dal comune di Rho sull'ingresso dell'A52 e da via G. D'Annunzio dal comune di Pero. Risulta essere, altresì, nelle immediate vicinanze del distretto di MIND, Fiera Rho-Pero e il capolinea della MM1, Passante ferroviario e Alta velocità. L'ambito ATS 2 risulta già urbanizzato, ed interessato da interventi di revisione della viabilità di tipo autostradale connessi all'intervento di "Cascina Merlata" in comune di Milano.

L'Ambito ATS 2, pertanto, può essere considerato di rilevanza sovralocale per il sistema di accessibilità principale che coinvolge il comune limitrofo, per la posizione geografica confinante con diverse infrastrutture per la mobilità di scala sovralocale e per le funzioni insediabili, per la stretta vicinanza ad interventi edilizi di natura sovralocale esistenti o in fase di realizzazione (MIND, FIERA Milano, Cascina Merlata) nonché alla futura stazione ferroviaria dell'alta velocità.

A. Potenzialità e criticità

Le **potenzialità** dell'ATS 2 sono da individuare:

- nella sua posizione geografica: alla scala sovralocale, visti la sua vicinanza a Fiera Rho-Pero, MIND e a essere distante meno di 1 km dallo svincolo autostradale A52 nonché al sistema di trasporto pubblico come il capolinea della linea metropolitana MM1 e della linea del Passante ferroviario e alta velocità; alla scala locale, facendo parte di un insieme di strutture e impianti sportivi dismessi dalle dimensioni rilevanti e parzialmente riqualificate con l'insediamento di un'attività economica sportiva di scala sovralocale, altamente specializzata e innovativa;
- nell'essere molto visibile dalle infrastrutture cinematiche che la circondano;
- nell'avere un'accessibilità per la mobilità lenta derivante dalla presenza del percorso ciclopeditone su via G. D'Annunzio.

B. Le criticità dell'ATS 2 si possono individuare:

- nell'essere racchiusa completamente dalle diverse infrastrutture per la mobilità;
- nell'avere l'accessibilità veicolare principale su incrocio autostradale ricadente nel comune limitrofo;
- nell'avere un'unica accessibilità dal comune di Pero attraverso un sottopassaggio autostradale;
- nell'essere una proprietà in parte edificata e interessata dalle demolizioni delle strutture preesistenti determinando così degrado edilizio e urbanistico;
- nell'inquinamento acustico e atmosferico derivante dalla presenza delle infrastrutture per la viabilità.

C. Obiettivi strategici

- Integrare il sistema dei servizi comunali con la previsione di una centralità finalizzata alla localizzazione di funzioni diverse dalla residenza con particolare riferimento alla vocazione funzionale ricettiva e per strutture per lo sport e il tempo libero, ricettiva.
- Realizzare continuità territoriale con particolare riferimento alla rete dei percorsi

non automobilistici verso MIND e il sistema del trasporto pubblico sovralocale.

2. Principali vincoli e tutele

L'ATS 2 è interessato da vincolo di inedificabilità relativo alla fascia di rispetto autostradale A4 - A52, ferroviaria.

Classe di fattibilità geologica

Classi di fattibilità geologica n. 2, 3D e 4D [aree in bonifica con procedimento non concluso]. Si rinvia alla normativa della componente geologica, idrogeologica e sismica per le prescrizioni e limitazioni derivanti dalla classe.

Area a rischio archeologico

3. Vocazioni funzionali

Destinazioni d'uso principali

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

Destinazioni d'uso compatibili

- Insedimenti per logistica [Gf2.4] purché le attività svolte o previste abbiano carattere di pertinenzialità rispetto alla destinazione d'uso principale.

Destinazioni d'uso escluse

- Residenziale [Gf1], settore secondario [Gf2.1, Gf2.2, Gf2.3], commercio: GSV e Strutture di vendita in forma unitaria [DGR 1193/2013, Al. A par. 2.1.f.] [Gf5.5], Insediamenti agricoli [Gf6].

4. Modalità di intervento

Programma Integrato di Intervento.

5. Prescrizioni progettuali

- Redigere uno Studio di impatto viabilistico ai sensi dell'art. 54 delle NTA del PdR e realizzare, da parte dell'operatore privato, le opere derivanti dallo Studio stesso con particolare riferimento alla risoluzione dell'innesto stradale sulla strada A52 e verso Pero.
- Predisporre, ai sensi dell'articolo 17 del NTA del PTM, uno Studio riguardante il bilancio previsionale che stimi i consumi energetici da fonti rinnovabili e le emissioni in atmosfera.
- Prevedere l'accessibilità autoveicolare all'ambito ATS 2 principalmente dalla viabilità di livello sovralocale, verificando l'opportunità di limitare o impedire l'accesso da Pero;
- Garantire l'accessibilità ciclopedonale da nord e da sud dell'autostrada A4.
- Arricchire i servizi comunali mediante convenzione d'uso pubblico le strutture per il tempo libero.
- Prevedere modalità di intervento che privilegino la de-impermeabilizzazione dei suoli: si rinvia a tale proposito alle prescrizioni dello Studio di gestione idraulica comunale.
- La realizzazione di edifici direzionali-ricettivi con un'altezza massima di 90 metri dovrà acquisire parere favorevole Commissione paesaggio comunale nonché degli Enti gestori delle infrastrutture aeroportuali e della mobilità.
- 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 2	85.970*	--	48.715**	40%	15%	50-90

* Superficie territoriale ATS 2 comprende il lotto realizzato fg. 5 mapp. 403, 407, 29 subalterno 704. Sf = 2321 mq. Fonte: Convenzione vigente

** Il valore include SL=624 mq già realizzati in ATS 2 per edificio sportivo. Fonte: Convenzione vigente.

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

La dotazione dovuta per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale in cessione o da asservire ad uso pubblico è pari a 48.715 mq. e già ottemperata con cessioni relative al PII originario "Cristina Mercallina".

8. Usi temporanei [disposizioni transitorie]

- Attività agricola transitoriamente ammessa sino all'attuazione dell'ATS 2.

9. Disciplina transitoria

Fino all'attuazione dell'ATS 2 e attesa la natura non conformativa delle previsioni del Documento di Piano, si rinvia per la disciplina dell'ATS alla Delibera di CC n. 46 del 25/07/2021 approvazione "PII Cristina Mercallina". Essa conserva validità nel caso il PII abbia totale o parziale attuazione e alla decadenza del DdP.

10. Tabella riepilogativa

ATS 2	
SUPERFICIE TERRITORIALE [ST]	85.970 [MQ]
SUPERFICIE LORDA [SL] MASSIMA COMPLESSIVA	48.715 [MQ]
AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE DOVUTE MASSIMA*	48.715 [MQ]

*già ottemperate con cessioni relative al PII originario "Cristina Mercallina"

Obiettivi delle linee guida della variante

01 02 03 04

Schema di assetto planivolumetrico di indirizzo

Scala 1:3.500

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 Idrico Minore [RIM] ai sensi del R.D. n. 523/1904 | Larghezza 10 m dalle sponde

 Area di tutela assoluta del pozzo ad uso idropotabile | Raggio pari a 10m (criterio geometrico)

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

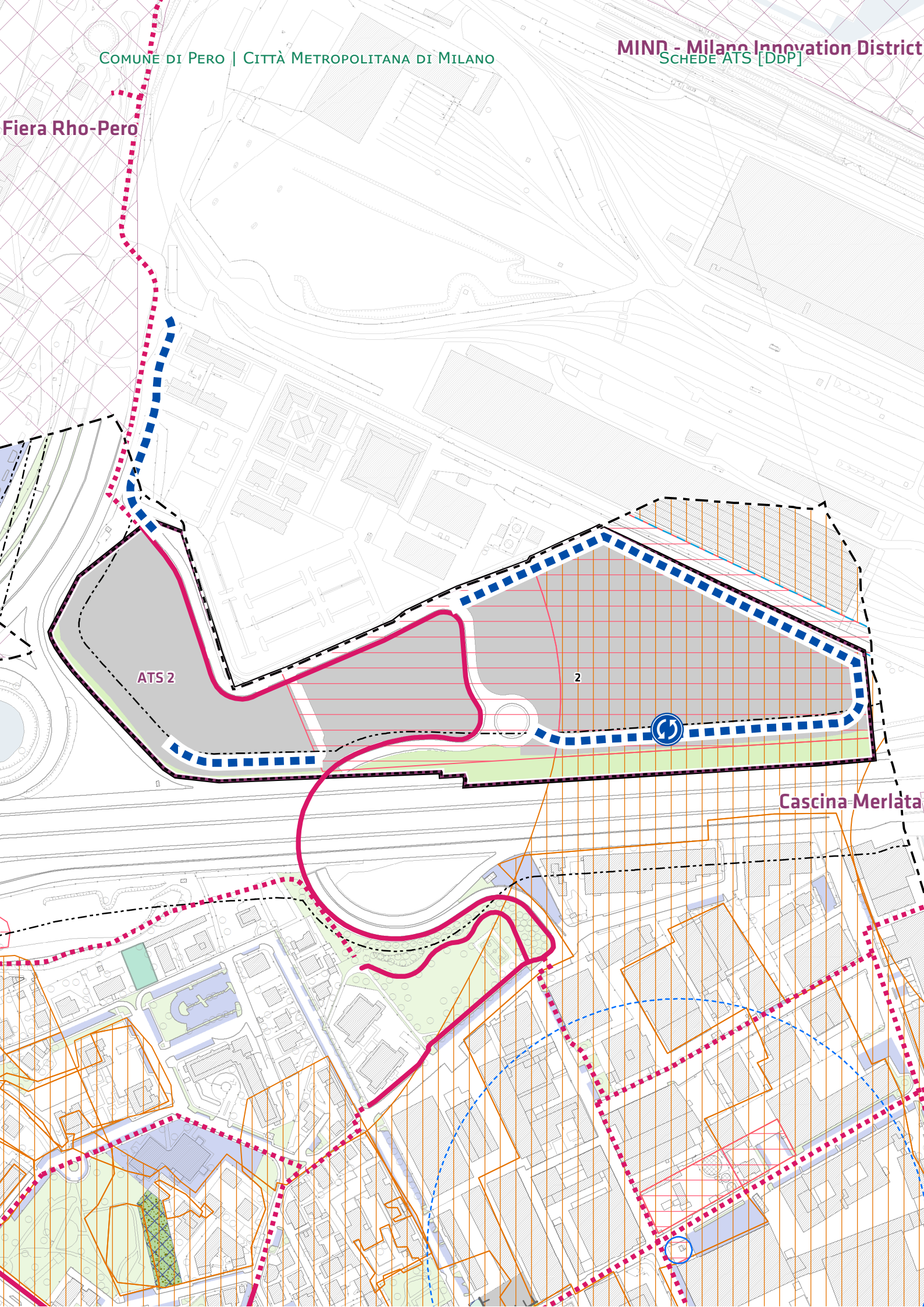
 Fasce di rispetto stradali, ferroviarie e della metropolitana

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)


Fiera Rho-Pero



Cascina Merlati