

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT01

Inquadramento

L'area è posta a nord del territorio comunale e risulta immediatamente prospiciente alla S.P. n. 19, attuale viale Petrarca. La stessa si colloca in prossimità di ambiti rilevanti: quello fluviale del Lambro a nord, quello termale delle Gerette ad est, quello agricolo relativo al complesso della Cascina Bovera ad ovest e quello del tessuto urbanizzato e consolidato a sud.

L'accesso è consentito attualmente attraverso la viabilità esistente e ben strutturata: via Regone (sul lato ovest dell'ambito) e una traversa di viale Petrarca (sul lato sud). I lotti di terreno che definiscono l'ambito di trasformazione presentano una forma sostanzialmente irregolare e completano una serie di aree di frangia e di lotti interclusi già urbanizzati a margine della stessa S.P. n. 19, che si attestano tra la strada provinciale e le fasce PAI del fiume Lambro.

Le destinazioni presenti nelle immediate vicinanze sono di carattere produttivo e residenziale con aree per l'edilizia residenziale pubblica già completata.

Area non edificata che il comune chiede di stralciare dall'ambito agricolo (ex zona E3: *agricola idonea a future destinazioni insediative di rilevanza comunale*).

L'area in questione, per la sua localizzazione rispetto alla zona urbanizzata e per l'interferenza che l'urbanizzazione esistente e in progetto esercita sull'attività agricola, si configura come parte del territorio comunale idonea a destinazioni insediative che esulano dall'ambito agricolo.

Fattibilità geologica

Sottoclasse 3b – Area ad elevata vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso idropotabile e/o del primo acquifero:

In tale classe ricade il settore pianeggiante del territorio comunale contraddistinto da depositi alluvionali e fluvioglaciali.

Geomorfologia:

- processi: aree stabili con attività bassa o nulla o realmente limitata.
- acclività: da media nei settori terrazzati a nulla nei settori di pianura.

Idrogeologia:

falda potenzialmente non interagente con la porzione più superficiale del suolo, salvo che per interventi edilizi che prevedono piani seminterrati; possibili infiltrazioni dalle superfici.

Caratteri limitanti:

elevata vulnerabilità dell'acquifero superficiale ancorchè non utilizzato per l'approvvigionamento idropotabile. Rischio elevato di vulnerabilità all'inquinamento dell'acquifero libero per asportazione della zona non satura sommatale.

Specifiche costruttive interventi edilizi:

sono ammesse tutte le categorie di opere edilizie e infrastrutturali (C.G.1-C.G.2-C.G.3)

Obiettivi

- Sistema a destinazione polifunzionale (residenziale e artigianale di servizio) a completamento di una delle aree di frangia a ridosso del tessuto urbanizzato;
- realizzazione di una viabilità interna all'ambito in connessione con quella già esistente (via Regone);
- completamento del sistema ciclo-pedonale in connessione con gli ambiti di trasformazione AT02 e AT03.

Prescrizioni per la progettazione

Contenimento dell'altezza degli edifici e dell'indice di utilizzazione fondiaria, coerentemente a quanto prescritto. Mitigazione dell'impatto del settore artigianale di servizio, con esclusione di insediamento di industrie insalubri di prima classe, su quello residenziale attraverso opportuni accorgimenti quali la limitazione visiva e acustica degli edifici a carattere artigianale e l'introduzione di adequati spazi filtro ad alto contenuto vegetazionale (filari, fasce tampone boscate) e altre opportune opere, anche mediantela costituzione di barriere fisiche. Inoltre particolare attenzione ai caratteri tipologici della parte riservata all'insediamento delle attività artigianali di servizio, in quanto immediatamente prospiciente sulla zona residenziale da una parte e attigua al percorso ciclo-pedonale dall'altra. Non potranno essere insediate industrie o attività artigianali classificate come insalubri di 1° class e. Dovrà pertanto garantirsi con opportune opere di mitigazione e preservazione l'insorgere di problematiche di tipo ambientali (rumori, odori,...). In relazione alla nuova zonizzazione acustica, coerente con le nuove previsioni di piano, dovrà essere effettuata una valutazione previsionale di clima acustico, ove previsto ai sensi dell'art. 8, L. 447/95 e s.m.i. Previsione di una quota di edilizia residenziale sociale pari a circa il 11% della superficie complessiva dell'ambito. Realizzazione di un percorso ciclo-pedonale a nord dell'ambito, lungo il prolungamento della strada in connessione con l'ambito di trasformazione AT03, particolarmente importante perché sede della località termale delle Fonti Gerette.

L'ambito di trasformazione verrà attuato a mezzo di pianificazione esecutiva con tipologia adeguata al sistema insediativo (Piano di Lottizzazione industriale, Piano di Lottizzazione, Piano di Zona,...) anche per singola area funzionale. Le urbanizzazioni primarie e secondarie dovranno essere attuate pianificazione attuativa convenzionata secondo le indicazioni fornite in premessa ed eventualmente eseguite per lotti funzionali.

Altre Prescrizioni di carattere ambientale:

per le opere di mitigazione e compensazione di carattere ambientale si intende qui integralmente riportato il Repertorio B – *Repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale* - quale allegato al PTCP vigente della Provincia di Milano e di altri eventuali Repertori vigenti al momento della presentazione del Piano Attuativo. Nell'intervento progettuale di trasformazione devono essere pertanto specificatamente indicati e dettagliatamente declinati tutti gli interventi di mitigazione e compensazione di tipo ambientale. Si richiamano in particolar modo peculiarità attraverso misure volte alla riqualificazione delle aree in cui le opere si inseriscono. Per il presente ambito si ritiene che lo stesso interferisca sul lato nord quale ambito paesistico di frangia verso spazi agricoli aperti per i quali si prescrivono fasce tampone/filtro costituite da un insieme di specie arbustive e arboree, di medie e piccole dimensioni, con funzione di filtro visivo, acustico e di barriera anti inquinamento.

Si prescrive inoltre l'insediamento di strutture coerenti con il tessuto urbano esistente, mantenendo aree libere sufficienti a realizzare un verde urbano efficiente e di buona qualità. Gli stessi spazi dovranno essere adeguatamente progettati e integrati con i percorsi ciclopeditoni di progetto ed esistenti.

Si rileva inoltre la presenza di corpi idrici per i quali dovrà essere mantenuta idonea distanza di sicurezza e riqualificati mediante un processo di rinaturalizzazione così come descritto nelle schede di Repertorio sopra richiamato. Per gli elementi boschivi minori presenti, rilevabili dalla tavola dei vincoli e dal Piano di Indirizzo Forestale della Provincia, se ne prescrive il mantenimento e la valorizzazione.

Per gli interventi interessanti la trasformazione di aree boscate si richiama l'art. 7.8 del presente Documento di Piano. L'intervento dovrà essere sottoposto alle disposizioni del Piano di Indirizzo Forestale secondo le disposizioni previste dalla vigente normativa in materia forestale e pertanto soggetto a specifica autorizzazione degli enti competenti (Settore Agricoltura della Provincia di Milano).

Destinazioni d'uso e parametri di edificabilità

AMBITO AT01 - Via Petrarca														
Area	Subcomparto	Superficie (mq)	Indice Territoriale It (mc/mq)	Indice Fondiario min. If (mc/mq)	Indice Fondiario max. If (mc/mq)	Indice Utilizzazione fondiaria Uf (mq/mq)	Destinazione singole aree	Volume territoriale Vt (mc)	Volume min. fondiario Vf (mc)	Volume max fondiario V (mc)	Altezza max H (ml)	R.C. max (%)	SLP max (mq)	Volume premiale Vp (%)
A	AT01_A	19262.6	0.4	1.2	1.5		Residenziale	7705.0	23115.1	28893.8	7.5	30%		15%
S3	AT01_A	5785.3	0.4				verde	2314.1						
S5	AT01_A	910.7	0.4				strade	364.3						
totale	AT01_A	25958.5					TOTALI SUB COMPARTO AT01_A	10383.4	23115.1	28893.8			0.0	
B	AT01_B	5114.1	0.4	1.2	1.5		Residenziale convenzionato	2045.6	6136.9	7671.2	7.5	30%		15%
totale	AT01_B	5114.1					TOTALI SUB COMPARTO AT01_B	2045.6	6136.9	7671.2			0.0	
C	AT01_C	12148.4				0.8	Artigianale di servizio	0.0			8.5	60%	9718.7	
S5	AT01_C	2191.0					strade							
totale	AT01_C	14339.5					TOTALI SUB COMPARTO AT01_B	0.0	0.0	0.0			9718.7	
TOTALE		45412.1						12429.1	29252.0	36565.0			9718.7	

Prescrizioni particolari

- Previsione di sistemi di recupero delle acque piovane e particolare cura delle superfici scoperte in grado di assorbire le acque meteoriche senza che queste debbano essere convogliate mediante appositi sistemi di drenaggio e canalizzazione.
- Incentivazioni a sostegno dell'utilizzo di coperture piane per l'installazione di pannelli solari sui capannoni artigianali/industriali.
- Pulizia e sistemazione del sistema irriguo posto al confine con l'ambito stesso (Roggia ...).
- Insediamento di attività legate all'artigianato di servizio con suddivisione in lotti adeguatamente dimensionati e tipologia architettonica consona al contesto paesistico. In tale comparto è precluso l'insediamento di industrie insalubri di prima classe.
- Realizzazione del sistema di collegamento ciclopedonale tra l'area delle Gerette e il nuovo polo sportivo (tra AT 02 e AT 03) per il tratto di competenza anche se esterno al perimetro di ambito di trasformazione secondo le prescrizioni del Piano dei Servizi
- Realizzazione del sistema di mitigazione e filtro mediante costituzione di barriere verdi e adeguati spazi filtro ad alto contenuto vegetazionale (filari, fasce tampone boscate), a compensazione e limitazione dell'impatto derivato dall'insediamento delle attività artigianali.
- Mitigazione dell'ambito edificato mediante costituzione di un sistema vegetazionale di separazione con le aree del sistema ecologico derivanti dal percorso del fiume Lambro. Secondo prescrizione del Piano dei Servizi.

Si rimanda allo schema progettuale allegato.

L'area destinata a residenza è soggetta a perequazione urbanistica così come meglio approfondito e prescritto nei singoli atti del Piano di Governo del Territorio.