

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT04

Inquadramento

L'area è posta in zona semiperiferica a est del territorio comunale e risulta immediatamente adiacente al perimetro del Parco delle Colline già servita dalla Via Corridoni. Tale area, nell'ambito delle previsioni di piano, risulta di grande evidenza sotto il profilo strategico; consentirebbe l'attuabilità delle connessioni tra l'ambito del tessuto consolidato e la zona di rilevanza ambientale determinato dal Parco delle Colline, mettendo in buona relazione la percorribilità ciclopeditone di tutto il territorio comunale.

Va evidenziato che i percorsi ciclopeditoni di *pianura* che vengono previsti lungo il fiume Lambro connessi a quelli già esistenti (vedi Via Petrarca), con la previsione di questo ambito, di fatto completano una rete ciclopeditone che si sviluppa in modo esteso ed organico tra il fiume Lambro e la collina di San Colombano.

L'accesso all'area è consentito attualmente attraverso la Via Corridoni (sul lato nord dell'ambito). I lotti di terreno che definiscono l'ambito di trasformazione presentano una forma sostanzialmente regolare e completano una serie di aree di frangia e di lotti interclusi già urbanizzati a margine del tessuto consolidato; l'area risulta in parte già destinata a servizi.

Le destinazioni presenti nelle immediate vicinanze sono di carattere residenziale con alcune aree di lottizzazione residenziale già attuate. E' inoltre presente la struttura scolastica adibita a scuola per l'infanzia di recente costruzione.

Area non edificata che si pone in erosione dall'ambito agricolo (da PRG, 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 e se ne conferma la vocazione residenziale di tipo estensivo.

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 ancorché 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 residenziale 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);
- sistema ciclo-pedonale in connessione con gli ambiti di trasformazione AT02 e AT03 e con il Parco delle Colline
- Realizzazione dell'area di interscambio e connessione ciclopedonale con il Parco

Prescrizioni per la progettazione

Contenimento dell'altezza degli edifici e dell'indice di utilizzazione fondiaria, coerentemente a quanto prescritto. Realizzazione della concentrazione volumetrica nell'ambito definito con "A" mediante perequazione urbanistica derivante dalla capacità edificatoria delle aree costituenti l'ambito perimetrato.

Previsione di edilizia residenziale con tipologia architettonica di tipo in linea e/o aggregata plurifamiliare.

Realizzazione di un'area a parcheggio lungo il fronte della Via Corridoni e di un'area a verde attrezzato lungo così come individuata nell'allegato grafico.

L'ambito di trasformazione verrà attuato mediante pianificazione esecutiva con tipologia adeguata al sistema insediativo (Piano di Lottizzazione). Le urbanizzazioni primarie e secondarie dovranno essere realizzate mediante convenzione e contestuali all'attuazione della pianificazione esecutiva.

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.

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 sud e ovest, quale ambito paesistico di frangia verso spazi agricoli ben strutturati. In particolare si richiama l'attenzione sul fatto il lato sud e ovest costituisce un'affaccio sull'unità di paesaggio delineato dal PLIS delle Colline. Nei confronti di tali ambiti, 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. In particolare dovranno operarsi inserimenti arborei tali da mitigare adeguatamente la visuale verso gli spazi aperti.

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 ciclopedonali 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 AT04 - Via Filippo Corridoni

Area	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	7098.8	0.4	1.2	1.5		Residenziale	2839.5	8518.6	10648.2	7.5	30%		15%
S3	3984.7	0.4	0.0	0.0		Servizi: verde attrezz. di quartiere	1593.9	0.0	0.0	0.0			
S4	939.4	0.4	0.0	0.0	0.0	Servizi: parcheggi	375.7			0.0		0.0	
12022.8							4809.1	8518.6	10648.2			0.0	

Prescrizioni particolari

- Previsione di sistemi di recupero delle acque piovane derivate dalle coperture 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 pannelli solari.
- Mitigazione dell'ambito edificato mediante costituzione di adeguati spazi filtro ad alto contenuto vegetazionale (filari, fasce tampone boscate), di separazione con le aree costituenti l'ambito del Parco delle Colline. Secondo prescrizione del Piano dei Servizi.

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