



ATR1

Via Ticino, via Giovanni Verga (SP 197), via Piave, via Carducci e via Parini

Descrizione dell'ambito

Si tratta della riconferma dell'area di trasformazione ATR 1 ed è collocata tra via Ticino, la via Giovanni Verga e la via Piave. Si tratta di una porzione di territorio contornato da frange urbanizzate.

Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione

La riconferma della previsione urbanista, in un'ottica di riduzione complessivo dei comparti ATR, intende salvaguardare il confine dell'urbanizzato attraverso la cessione di significative aree agricole che svolgeranno il ruolo di ambiti resilienti rispetto all'urbanizzato e di supporto alla rete ecologica comunale essendo inserite all'interno del PLIS del Gelso.

L'ATR 1 assolve ai seguenti obiettivi di pubblica utilità:

- contribuire alla acquisizione di aree per contenere l'espansione verso ovest e concorrere alla realizzazione della rete ecologica comunale;
- definizione del "margine urbano" rivolto verso via Giuseppe Parini e via Carducci garantendo l'intervisibilità con gli spazi aperti.

Parametri urbanistici ed edilizi di intervento

ST = 72.792 mq (computo Gis)

It = 0,72 mc/mq

Rc = 35% Sf

Sp = 1/3 Sf

H = 12 m, per un massimo di n. 3 piani fuori terra

Dc, Df, Ds = quelle previste all' art. 3.2 delle norme del Piano delle Regole

Va = n. 1 albero ogni 250 mq di SLP

Destinazioni d'uso

Quelle previste dal prospetto tabellare di cui al Quadro 1 art. 4.1.9 per il tessuto residenziale TUC_B

Modalità di attuazione

È prescritta la presentazione di Piano attuativo, ai sensi dell'art. 12 Lr. 12/2005 e s.m.i. L'attuazione può avvenire anche per comparti stralcio funzionali con ST non inferiore a 10.000 mq, previa presentazione di progetto planivolumetrico riguardante l'intero ambito di trasformazione ATR1 per la verifica delle dotazioni territoriali complessive e purché non compromettano l'attuazione complessiva delle previsioni di cui alla presente scheda e concorrano - per la rispettiva quota parte - all'attuazione delle prescrizioni di scheda.

Prescrizioni

- La cessione delle aree per servizi minime previste all'art. 9.3 delle norme del Piano dei Servizi (18 mq/ab), da garantire 10 mq/ab per parcheggi pubblici, la quota rimanente monetizzabile;
- La cessione di aree per la realizzazione della cintura verde pari a 120 mq/ab di cui 96 mq/ab da garantire all'interno dell'ATR1; la quota rimanente monetizzabile o da corrispondere mediante cessione gratuita di equivalenti aree all'interno dall'ATR1 (o all'esterno in caso di maggiore strategicità della localizzazione) da destinare alla realizzazione di servizi pubblici di uso pubblico, o realizzazione di opere di equivalente valore. Le aree destinate alla realizzazione della cintura verde verranno disciplinate dall'art. 6.3 delle norme del Piano delle Regole.
- Di destinare almeno il 5% della SLP realizzata alla locazione a canone moderato, con vincolo trentennale ovvero ventennale con patto di futura vendita a prezzo di cessione convenzionato.
- La creazione di una fascia verde lungo i confini nord ed est all'interno della fascia di rispetto stradale.
- La realizzazione della rotonda tra via Giovanni Verga, via Piave e via Cascina sant'Anna.
- Il progetto planivolumetrico dovrà essere coerente con le valenze paesistico-ambientali esistenti ed il progetto di "cintura verde" al fine di garantire la continuità paesistica con i territori a confine settentrionale e orientale; pertanto la concentrazione dell'edificazione dovrà essere prevista in corrispondenza delle porzioni più prossime al tessuto urbano consolidato esistente, al fine di configurare un fronte urbano di progetto netto e il più regolare possibile.
- La progettazione delle nuove strade dovrà tenere conto della rete irrigua, prevedendo interventi volti a garantire la continuità ed efficienza.
- Utilizzo di materiali e tecnologie propri dell'edilizia ecosostenibile.

Individuazione Ambito di Trasformazione su base ortofoto

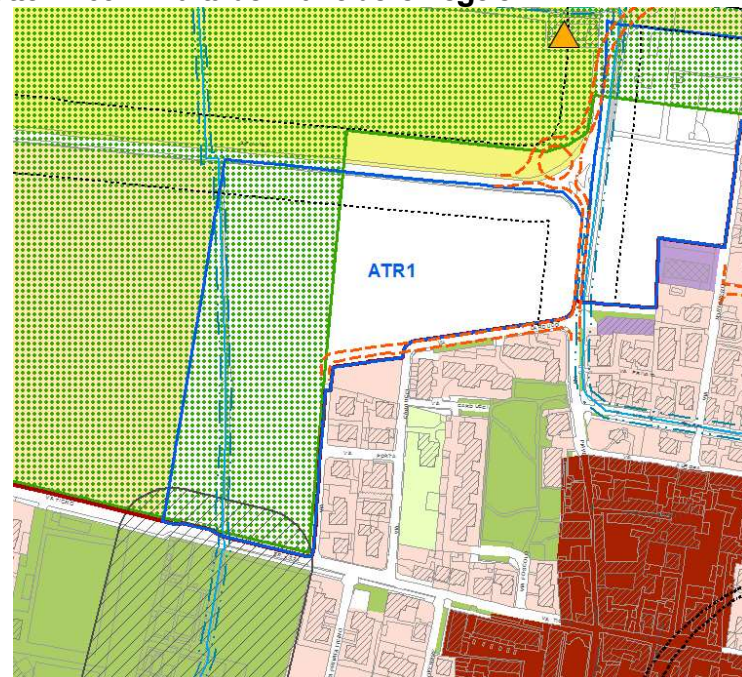


Orientamenti per la viabilità di previsione

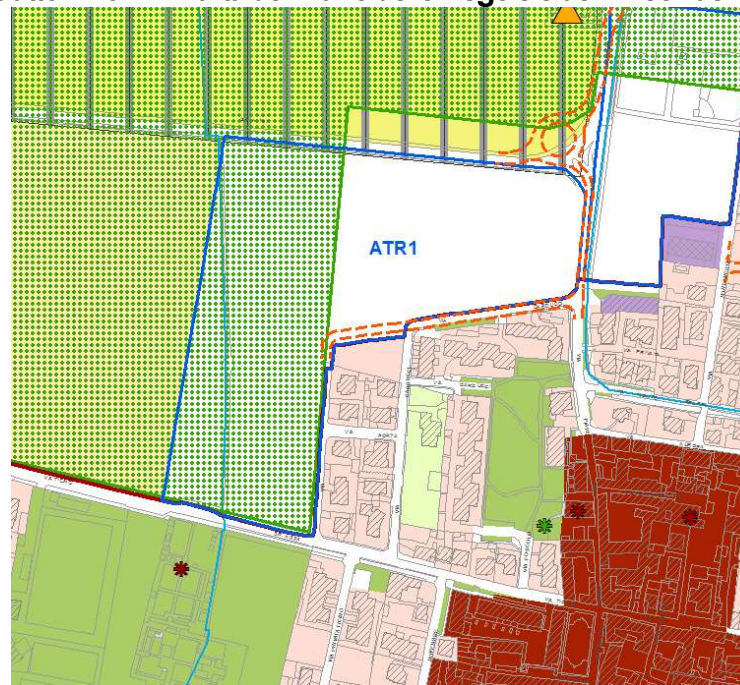
L'accesso e la fruibilità della previsione dovrà prevalentemente avvenire dallo studio e dalla conseguente realizzazione degli accessi e della relativa viabilità con la quale si intende opportunamente strutturare il comparto connettendosi dalla via Carducci, opportunamente risezionata e collegata alla via Parini. Si suggerisce anche la possibile connessione diretta con la via Ticino in presenza di dotazioni pubbliche con frequentazione intensiva (centro sportivo, ecc.). Non devono essere previsti accessi diretti dalla SP 197. Deve essere garantita la connettività ciclopedonale sia est-ovest (in fregio alla via Carducci), sia nord sud per accesso alle zone verdi esterne.



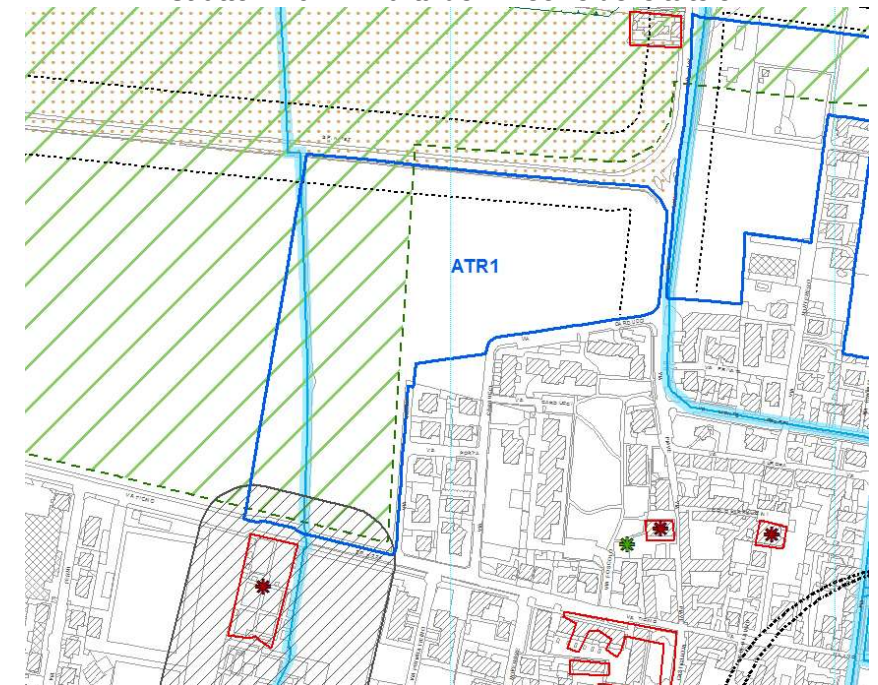
Estratto PR03 – “Carta del Piano delle Regole”



Estratto PR04 – “Carta del Piano delle Regole e dei vincoli del Ptcp”



Estratto DP04 – “Carta dei vincoli e delle tutele”



CARTA DEL PIANO DELLE REGOLE

AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO

Ambiti di Trasformazione Urbanistica

AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI

Attrezzature pubbliche e di uso pubblico esistenti
Attrezzature pubbliche e di uso pubblico in previsione

AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE

Gestione degli ambiti consolidati

Ambiti con disciplina particolare

APS - Ambiti del tessuto urbano consolidato con prescrizioni specifiche di intervento
PCC - Ambiti del tessuto urbano consolidato soggetti a pianificazione convenzionata

PAV - Ambiti del tessuto consolidato con pianificazione attuativa (e/o convenzione) vigente (art.3.5 delle norme di Piano)

Tessuto di interesse storico-testimoniale (TIS)

TIS1 - Nuclei di Antica Formazione (art.5.1 delle norme di Piano)
TIS2 - Nuclei cascinali da recuperare (art.5.2 delle norme di Piano)
Nx - Nuclei con prescrizioni particolari di intervento

Tessuto edificato di recente formazione

TUC_B - Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale (art.5.3 delle norme di Piano)
TUC_VP - Ville con giardino (art.5.6 delle norme di Piano)
TUC_P - Tessuto urbano consolidato non residenziale (art.5.4 delle norme di Piano)
TUC_CITT - Ambito produttivo Citterio (art.5.5 delle norme di Piano)

INFORMAZIONI GENERALI

Perimetro del tessuto urbano consolidato
Maglia infrastrutturale in previsione
Reticolo idrografico - Consorzio Bonifica Est Ticino Villoresi (fonte: PGT 2014)

Gestione del territorio non urbanizzato

Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Gelso (PLIS) (art.6.1 delle norme di Piano) (fonte: Geoportale Regione Lombardia)

Edifici non più adibiti ad uso agricolo

Aree destinate all'agricoltura di interesse strategico (art.6.2 delle norme di Piano)

Aree agricole di interesse comunale (art.6.3 delle norme di Piano)

Verde di ricomposizione paesaggistica (art.6.4 delle norme di Piano)

Ambiti della edificazione diffusa esistente (art.6.5 delle norme di Piano)

Ambito di cava (ATE) (art.6.6 delle norme di Piano)

AREE E FASCE DI RISPETTO AMMINISTRATIVO (art.7.6 delle norme di Piano)

Fascia di rispetto stradale (fonte: PGT 2014)

Fascia di rispetto ferroviario (fonte: PGT 2014)

Fascia di rispetto elettrodotti / DPA (fonte: Terna spa)

Fascia di rispetto ecoentro (fonte: PGT 2014)

Fascia di rispetto antenna telefonia (fonte: PGT 2014)

Oleodotto Sarpom e fascia di rispetto (fonte: PGT 2014)

Tracciato gasdotto SNAM e fascia di rispetto (fonte: PUGSS 2014)

Fascia di rispetto cimiteriale (fonte: PGT 2014)

Vincolo preordinato all'espropriazione (fonte: PGT 2014)

VINCOLI IDROGEOLOGICI

Fascia di rispetto reticolo idrico minore (fonte: Regolamento di Gestione di Polizia Idraulica)

Zona di tutela assoluta dei pozzi (fonte: Studio Geologico 2014)

Zona di rispetto dei pozzi (fonte: Studio Geologico 2014)

Zona di tutela assoluta proposta - nuovo pozzo (fonte: Studio Geologico 2014)

Zona di rispetto proposta (isocrona a 60 gg) (fonte: Studio Geologico 2014)

CARTA DEL PIANO DELLE REGOLE

AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO

Ambiti di Trasformazione Urbanistica

AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI

Attrezzature pubbliche e di uso pubblico esistenti
Attrezzature pubbliche e di uso pubblico in previsione

AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE

Gestione degli ambiti consolidati

Ambiti con disciplina particolare

APS - Ambiti del tessuto urbano consolidato con prescrizioni specifiche di intervento
PCC - Ambiti del tessuto urbano consolidato soggetti a pianificazione convenzionata

PAV - Ambiti del tessuto consolidato con pianificazione attuativa (e/o convenzione) vigente (art.3.6 delle norme di Piano)

Tessuto di interesse storico-testimoniale (TIS)

TIS1 - Nuclei di Antica Formazione (art.5.1 delle norme di Piano)
TIS2 - Nuclei cascinali da recuperare (art.5.2 delle norme di Piano)
Nx - Nuclei con prescrizioni particolari di intervento

Tessuto edificato di recente formazione

TUC_B - Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale (art.5.3 delle norme di Piano)
TUC_VP - Ville con giardino (art.5.6 delle norme di Piano)
TUC_P - Tessuto urbano consolidato non residenziale (art.5.4 delle norme di Piano)
TUC_CITT - Ambito produttivo Citterio (art.5.5 delle norme di Piano)

Gestione del territorio non urbanizzato

Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Gelso (PLIS) (art.6.1 delle norme di Piano) (fonte: Geoportale Regione Lombardia)

Edifici non più adibiti ad uso agricolo

Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (art.6.2 delle norme di Piano)

Ambiti destinati all'attività agricola comunale (art.6.3 delle norme di Piano)

Verde di ricomposizione paesaggistica (art.6.4 delle norme di Piano)

Ambiti della edificazione diffusa esistente (art.6.5 delle norme di Piano)

Ambito di cava (ATE) (art.6.6 delle norme di Piano)

INFORMAZIONI GENERALI

Perimetro del tessuto urbano consolidato

Maglia infrastrutturale in previsione

Reticolo idrografico - Consorzio Bonifica Est Ticino Villoresi (fonte: PGT 2014)

VINCOLI DA PTCP PROVINCIA DI MILANO (fonte: WebGIS Città Metropolitana di Milano)

Alberi di interesse monumentale - Calocedrus decurrens (art.25 PTCP)

Edifici e insediamenti di rilevante interesse storico (art.29-32 PTCP)

Varco perimetrato della Rete Ecologica Provinciale (art.46 PTCP)

Aree agricole di interesse strategico da PTCP (art.60, comma 1 PTCP)

Carta dei vincoli e delle tutele

Vincoli paesaggistici

Beni paesaggistici di cui all'art.142 D.Lgs. n. 42/2004 (fonte: Geoportale Regione Lombardia)

Territori coperti da foreste e boschi (lett. g)

Vincoli da PTCP Provincia di Milano

Alberi di interesse monumentale - Calocedrus decurrens (art.25 PTCP)

Varco perimetrato della Rete Ecologica Provinciale (art.46 PTCP)

Parchi Locali di Interesse Sovracomunale

PUS del Gelso (D.G.P. n.846 del 10/11/2008 - L.R. 88/83) (fonte: Geoportale Regione Lombardia)

Piano Provinciale Cave - Città Metropolitana di Milano

Ambito territoriale estrattivo ATEgS

Vincoli da SRBeC

Architetture storiche e beni culturali poligonali

Cava di riserva Pg2

Vincoli amministrativi

Aree e fasce di rispetto amministrativo

Fascia di arretramento stradale (fonte: PGT 2014)

Fascia di rispetto ferroviaria (fonte: PGT 2014)

Zona di rispetto 150 metri da antenna di telefonia mobile (fonte: PGT 2014)

Oleodotto Sarpom (fonte: PGT 2014)

Tracciato gasdotto SNAM (fonte: PUGSS 2014)

Vincolo preordinato all'espropriazione (fonte: PGT 2014)

Vincoli idrogeologici

Zona di tutela assoluta 10 metri dai pozzi (fonte: PGT 2014)

Zona di tutela assoluta 10 metri dai pozzi proposta (fonte: PGT 2014)

Reticolo idrografico - Consorzio Bonifica Est Ticino Villoresi (fonte: PGT 2014)

Fasce territoriali di pertinenza acustica (fonte: Piano di Zonizzazione Acustica 2014)

Ferrovie - Velocità di progetto <200 km/h Fascia A (ampiezza: 100 metri)

Ferrovie - Velocità di progetto <200 km/h Fascia B (ampiezza: 150 metri)

Ferrovie - Velocità di progetto >200 km/h Fascia A (ampiezza: 250 metri)

Autostrada - Fascia A (ampiezza: 100 metri)

Autostrada - Fascia B (ampiezza: 150 metri)

Strade extraurbane secondarie - Fascia A (ampiezza: 150 metri)

Edifici e insediamenti di rilevante interesse storico (art.29-32 PTCP)

Aree agricole di interesse strategico (art.60, comma 1 PTCP)

Edifici e insediamenti di rilevante interesse storico (art.29-32 PTCP)

Aree agricole di interesse strategico (art.60, comma 1 PTCP)

Edifici e insediamenti di rilevante interesse storico (art.29-32 PTCP)

Aree agricole di interesse strategico (art.60, comma 1 PTCP)

Edifici e insediamenti di rilevante interesse storico (art.29-32 PTCP)

Aree agricole di interesse strategico (art.60, comma 1 PTCP)

Edifici e insediamenti di rilevante interesse storico (art.29-32 PTCP)

Aree agricole di interesse strategico (art.60, comma 1 PTCP)

Edifici e insediamenti di rilevante interesse storico (art.29-32 PTCP)

Aree agricole di interesse strategico (art.60, comma 1 PTCP)

Edifici e insediamenti di rilevante interesse storico (art.29-32 PTCP)

Aree agricole di interesse strategico (art.60, comma 1 PTCP)

Edifici e insediamenti di rilevante interesse storico (art.29-32 PTCP)

Aree agricole di interesse strategico (art.60, comma 1 PTCP)

Edifici e insediamenti di rilevante interesse storico (art.29-32 PTCP)

Aree agricole di interesse strategico (art.60, comma 1 PTCP)

Edifici e insediamenti di rilevante interesse storico (art.29-32 PTCP)

Aree agricole di interesse strategico (art.60, comma 1 PTCP)

Edifici e insediamenti di rilevante interesse storico (art.29-32 PTCP)

Aree agricole di interesse strategico (art.60, comma 1 PTCP)

Edifici e insediamenti di rilevante interesse storico (art.29-32 PTCP)

Aree agricole di interesse strategico (art.60, comma 1 PTCP)

Edifici e insediamenti di rilevante interesse storico (art.29-32 PTCP)

Aree agricole di interesse strategico (art.60, comma 1 PTCP)

Edifici e insediamenti di rilevante interesse storico (art.29-32 PTCP)

Aree agricole di interesse strategico (art.60, comma 1 PTCP)

Edifici e insediamenti di rilevante interesse storico (art.29-32 PTCP)

Aree agricole di interesse strategico (art.60, comma 1 PTCP)

Edifici e insediamenti di rilevante interesse storico (art.29-32 PTCP)

Aree agricole di interesse strategico (art.60, comma 1 PTCP)

Edifici e insediamenti di rilevante interesse storico (art.29-32 PTCP)

Aree agricole di interesse strategico (art.60, comma 1 PTCP)

Edifici e insediamenti di rilevante interesse storico (art.29-32 PTCP)

Aree agricole di interesse strategico (art.60, comma 1 PTCP)

Edifici e insediamenti di rilevante interesse storico (art.29-32 PTCP)

Aree agricole di interesse strategico (art.60, comma 1 PTCP)

Edifici e insediamenti di rilevante interesse storico (art.29-32 PTCP)

Aree agricole di interesse strategico (art.60, comma 1 PTCP)

Edifici e insediamenti di rilevante interesse storico (art.29-32 PTCP)