



ATR2

via Piave, via C.na S. Anna, SP 197, via Milano e SP 147

Descrizione dell'ambito

Si tratta della riconferma dell'area di trasformazione ATR 2 ed è collocata tra la via Piave, via Cascina S. Anna, la SP 197, la via Milano oltre alla SP 147. 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 2 assolve ai seguenti obiettivi di pubblica utilità:

- contribuire alla acquisizione di aree per contenere l'espansione verso nord e concorrere alla realizzazione della rete ecologica comunale;
- definizione del "margine urbano" rivolto verso la SP 197, la via Ticino e via Milano oltre alla SP 147 garantendo l'intervisibilità con gli spazi aperti.

Parametri urbanistici ed edilizi

ST = 232.852 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

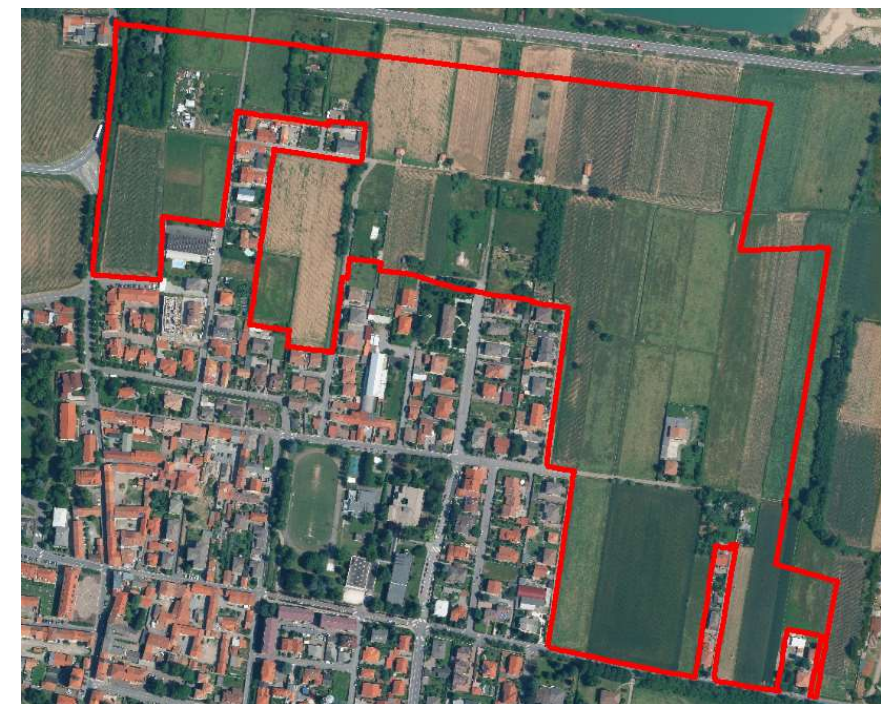
È prescritta la presentazione di Piano attuativo, ai sensi dell'art. 12 Lr. 12/2005 e s.m.i. L'attuazione può avvenire anche per comparti stralcio funzionali con ST non inferiore a 10.000 mq, purché non compromettano l'attuazione complessiva delle previsioni di cui alla presente scheda e concorrano -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

La progettazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere estesa ad un comparto di dimensione non inferiore al 20% della estensione complessiva dell'intera ATR e ricomprendere il comparto stralcio di intervento comprensivo delle aree di cintura a verde; l'onerosità delle stesse dovrà essere equamente ripartita ai singoli stralci attuativi.

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'ATR2; la quota rimanente monetizzabile o da corrispondere mediante cessione gratuita di equivalenti aree all'interno dall'ATR2 (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 realizzazione e la cessione non onerosa della mobilità ciclopedonale che dovrà garantire le connessioni da est a ovest e da nord a sud per l'intero comparto di previsione.
- Nei casi in cui il progetto di attuazione delle previsioni relative alla viabilità dovessero interessare il tracciato del metanodotto indicato negli elaborati di Variante e del PUGSS comunale vigente, tali progetti dovranno riportare correttamente il tracciato della rete e ottenere idonea valutazione di compatibilità da parte dell'Ente gestore a seguito di predisposizione e trasmissione all'Ente gestore della seguente documentazione di dettaglio:
 - progetto in scala adeguata (1:2000 - 1:500/1:200), in duplice copia, con evidenziata la posizione dell'impianto Snam Rete Gas (precedentemente individuato/picchettato) e la relativa fascia di rispetto;
 - tavola comparativa con evidenziate in rosso le nuove opere e/o giallo le eventuali demolizioni;
 - planimetria quotata;
 - sezioni dell'opera laddove ci siano attraversamenti del gasdotto, e comunque siano necessarie per la corretta valutazione dell'interferenza;
 - eventuali urbanizzazioni primarie/secondarie da realizzare nella fascia di rispetto.
- 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: verso ovest alla via Monte Nero, verso nord alla SP 197, e verso sud alla via Milano.

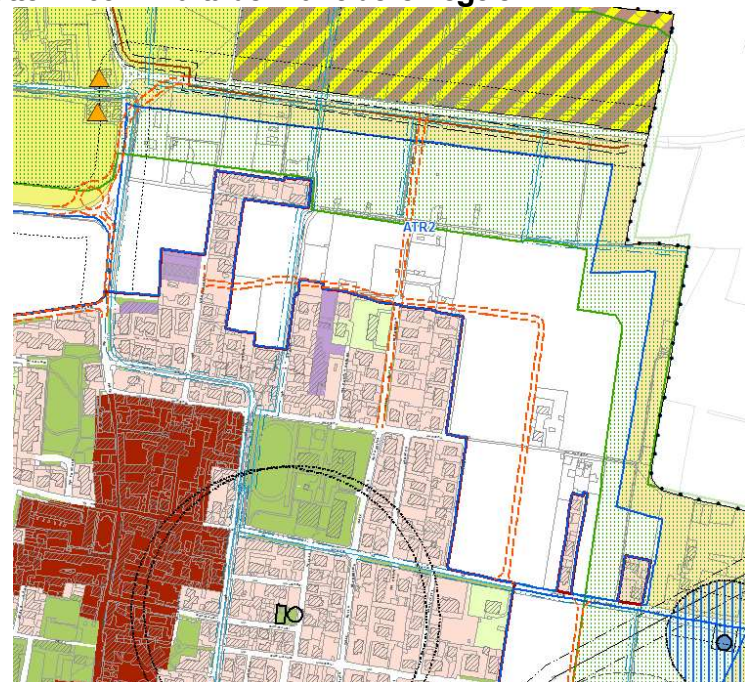
Si prevede anche la possibile connessione diretta con SP197 da demandarsi alla fase di completa attuazione ovvero con carichi insediativi "a regime". Questa connessione di carattere esclusivamente locale (di "quartiere", quindi provvista di manufatti di moderazione del traffico) si rende necessaria per evitare il sovraccarico di Viale della Repubblica (e altra viabilità interna di quartiere).

Prescrizioni ambientali

Si richiama l'obbligatorietà del rispetto delle disposizioni delle norme geologiche definite per classe di fattibilità geologica 3c (per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate determinate dalla ridotta soggiacenza dell'acquifero libero < 5 m).



Estratto PR03 – "Carta del Piano delle Regole"



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 Citerio (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

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)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

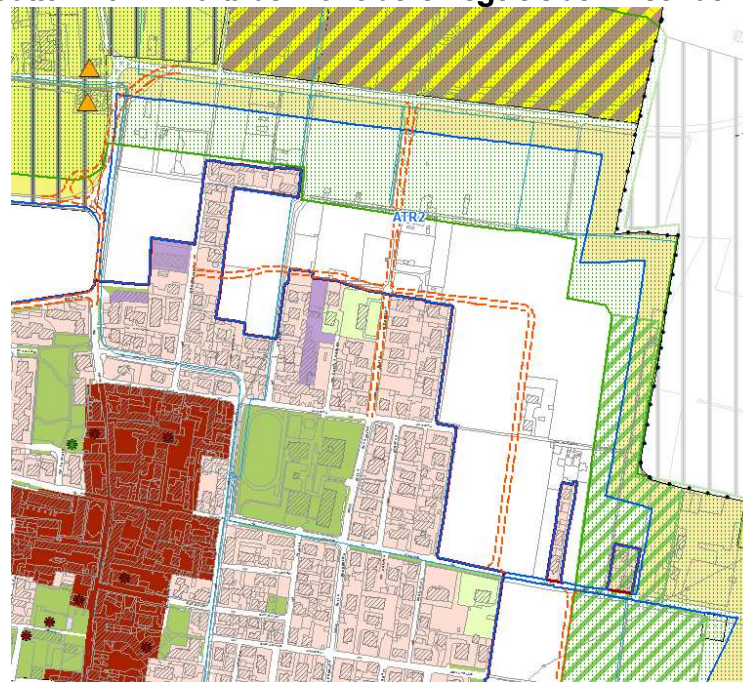
Ambito di cava (ATE) (art.6.6 delle norme di Piano)

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

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

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

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



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 Citerio (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

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)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

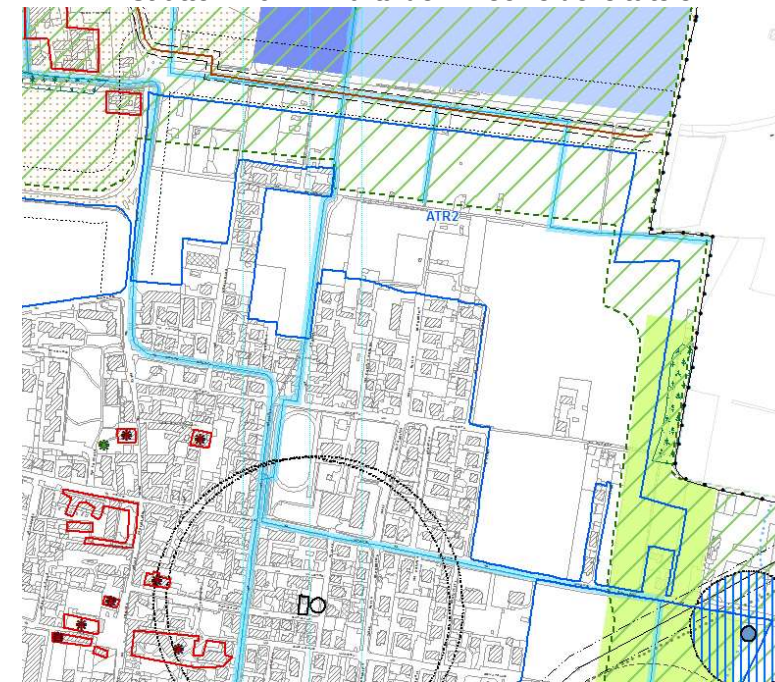
Ambito di cava (ATE) (art.6.6 delle norme di Piano)

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

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

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

Estratto DP04 – "Carta dei vincoli e delle tutele"



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 perimetrale della Rete Ecologica Provinciale (art.46 PTCP)

Parco Locale di Interesse Sovracomunale

PUS del Gelso (D.G.P. n.846 del 10/11/2008 - L.R. 8/93) (fonte: Geoportale Regione Lombardia)

Vincoli da SRBeC

Architetture storiche e beni culturali poligonali

Piano Provinciale Cave - Città Metropolitana di Milano

Ambito territoriale estrattivo ATEg9

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)

Fascia di rispetto del reticolo idrografico (fonte: Regolamento di Gestione di Polizia Idraulica, approvato con DGR n.X/6037 del 19/12/2016)

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)