



ATR3

Via Milano e la linea ferroviaria RFI MI - TO

Descrizione dell'ambito

Si tratta della riconferma dell'area di trasformazione ATR 3 ed è collocata tra la via Milano e la linea ferroviaria RFI MI - TO. Si tratta di una porzione di territorio contornato da frange urbanizzate, con evidenti interferenze create dalla presenza della linea dell'elettrodotto e dall'ecocentro. Inoltre in tale porzione di territorio, il corridoio ecologico trova uno dei punti di maggiore criticità proprio per la presenza delle citate barriere infrastrutturali.

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 3 assolve ai seguenti obiettivi di pubblica utilità:

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

Parametri urbanistici ed edilizi

ST = 94.689 mq

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 50% 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'ATR3; la quota rimanente monetizzabile o da corrispondere mediante cessione gratuita di equivalenti aree all'interno dall'ATR3 (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 SIp 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 ciclopeditone che dovrà garantire le connessioni da est a ovest e da nord a sud per l'intero comparto di previsione.
- 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. Dovrà essere previsto un idoneo equipaggiamento arboreo-arbustivo lungo il confine delle aree di concentrazione volumetrica.
- 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

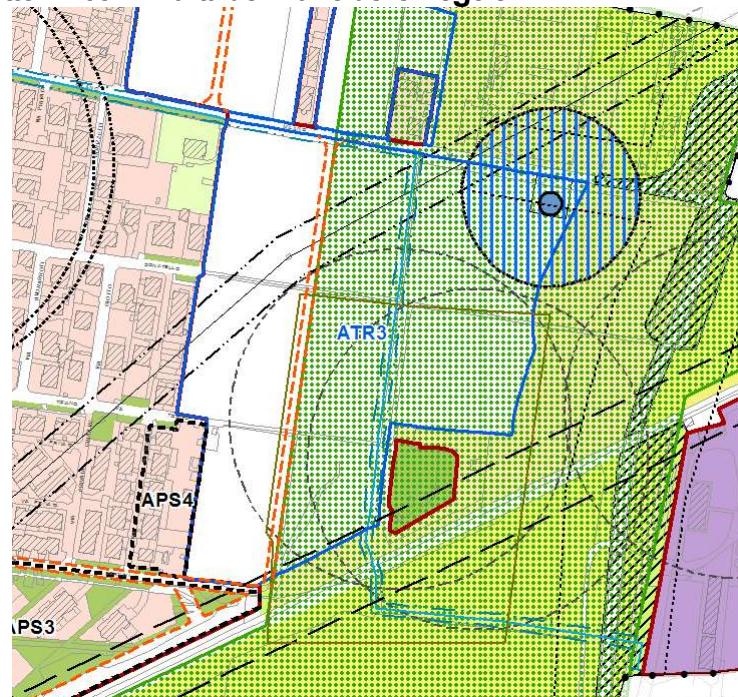
L'accesso e la fruibilità della previsione dovrà prevalentemente avvenire dallo studio e dalla conseguente realizzazione degli accessi e della relativa viabilità con la quale si intende opportunamente strutturare il comparto connettendosi verso nord alla via Milano e verso sud alla via Bernini (via Repubblica - Stazione RFI).

Prescrizioni ambientali

- Si richiama l'obbligatorietà del rispetto:
 - dei valori limite di immissione di cui al Dpr. N. 142/2004 all'interno delle "Fasce territoriali di pertinenza acustica" definite dal vigente Piano di zonizzazione acustica (PZA) comunale.
 - 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).
- Dovranno essere prese in considerazione le indicazioni contenute nel DPCM 8 luglio 2003 e nel DM 29 maggio 2008 al fine di pervenire ad una corretta definizione del volume di inedificabilità per la realizzazione di luoghi adibiti a permanenze superiori a 4 ore giornaliere.
- E' obbligatorio attenersi alle limitazioni imposte dalla DGR L0/04/2003 n.7/12693 in merito alla fascia di rispetto di un pozzo idropotabile comunale.
- è fatto obbligo produrre la valutazione previsionale del clima acustico ai sensi della L. 447/L995 e dovrà essere redatta con le modalità e i criteri di cui alla DGR n. 8313/2002 e DGR 7477 /17 ed effettuata in fase di pianificazione attuativa, al fine di garantire una corretta distribuzione dei volumi, degli spazi destinati a standard (parcheggi, verde, ecc.) e di eventuali interventi di bonifica acustica (quali barriere artificiali o vegetali).



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 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 Villosi (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)

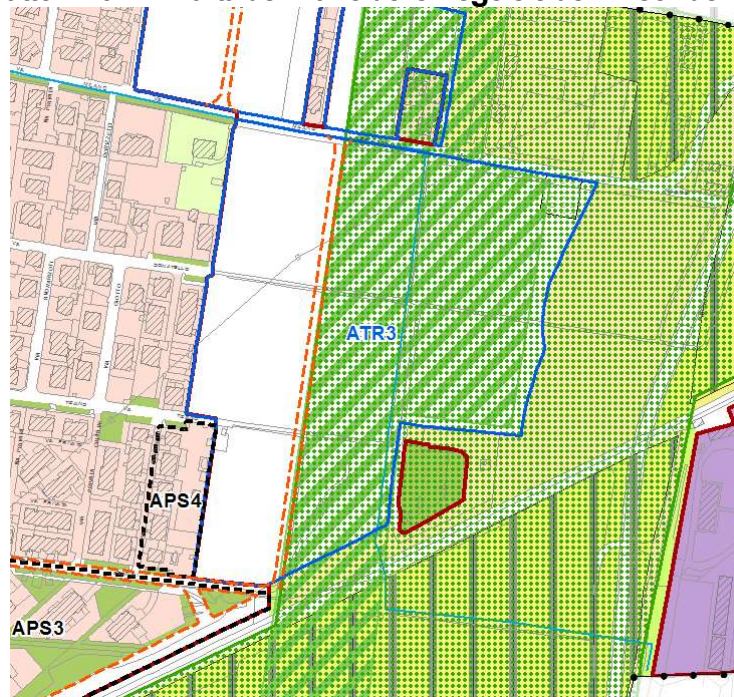
AREE E FASCE DI RISPETTO AMMINISTRATIVO (art.7.6 delle norme di Piano)

- Fascia di rispetto stradale (fonte: PGT 2014)
- Fascia di rispetto ferroviario (fonte: PGT 2014)
- Fascia di rispetto elettrodotto / DPA (fonte: Terna spa)
- Fascia di rispetto ecocentro (fonte: PGT 2014)
- Fascia di rispetto antenna telefonia (fonte: PGT 2014)
- Oleodotto Sarpom e fascia di rispetto (fonte: PGT 2014)
- Traociato 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)

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 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 Villosi (fonte: PGT 2014)

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

- Alberi di interesse monumentale - Calocedrus decurrens (art.25 PTCIP)
- Edifici e insediamenti di rilevante interesse storico (art.29-32 PTCIP)
- Varco perimetrale della Rete Ecologica Provinciale (art.46 PTCIP)
- Aree agricole di interesse strategico da PTCIP (art.60, comma 1 PTCIP)

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 PTCIP Provincia di Milano

- Alberi di interesse monumentale - Calocedrus decurrens (art.25 PTCIP)
- Edifici e insediamenti di rilevante interesse storico (art.29-32 PTCIP)
- Varco perimetrale della Rete Ecologica Provinciale (art.46 PTCIP)
- Aree agricole di interesse strategico (art.60, comma 1 PTCIP)

Parchi Locali di Interesse Sovracomunale

- PLUS del Gelso (D.G.P. n.846 del 10/11/2008 - L.R. 30/83) (fonte: Geoportale Regione Lombardia)

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 ferroviario (fonte: PGT 2014)
- Zona di rispetto 150 metri da antenna di telefonia mobile (fonte: PGT 2014)
- Oleodotto Sarpom (fonte: PGT 2014)
- Traociato gasdotto SNAM (fonte: PUGSS 2014)
- Vincolo preordinato all'espropriazione (fonte: PGT 2014)
- Zona di rispetto cimiteriale (fonte: Piano Regolatore Cimiteriale vigente)
- Fascia di rispetto elettrodotto / DPA (fonte: Terna spa)
- Zona di rispetto ecocentro (fonte: PGT 2014)
- Fascia di rispetto oleodotto Sarpom (fonte: PGT 2014)
- Fascia di rispetto gasdotto SNAM (fonte: PUGSS 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 Villosi (fonte: PGT 2014)
- Fascia di rispetto del reticolo idrografico (fonte: Regolamento di Gestione di Polizia Idraulica, approvato con DGR n.30/037 del 19/12/2016)
- Zona di rispetto 200 metri dai pozzi (fonte: PGT 2014)
- Zona di rispetto 200 metri dai pozzi proposta (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)