



ATS

Via Dante, sottopasso ferroviario e via Raffaello Sanzio

Descrizione dell'ambito

Si tratta della riconferma dell'area di trasformazione ATSS - 1 ed è collocata a cavallo della linea ferroviaria RFI MI - TO ed iscritta dalla via Dante, il sottopasso ferroviario completamente realizzato e dalla via Raffaello Sanzio. Si tratta di una porzione di territorio posta a cavaliere rispetto alla linea ferroviaria RFI MI - TO, la cui parte a nord (comparto Sub/A) è una enclave urbana invece la parte a sud (comparto Sub/B) è collocata a confine con il Comune di Corbetta in prossimità del principale parcheggio per fruire della stazione.

Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione

Migliorare ed incrementare l'interscambio con il trasporto su ferro che, per l'utenza locale (residenti anche dei comuni), determina un miglioramento delle condizioni di mobilità.

Parametri urbanistici ed edilizi

ST = 66.269 mq (computo Gis) di cui 12.121 mq (computo Gis) Sub/A e 54.148 mq (computo Gis) Sub/B
It = 1,1 mc/mq

Per una capacità edificatoria pari a e fino a 0,75 mc/mq non scatta l'obbligo di prescrizioni specifiche strategiche di cui al punto successivo.

Oltre 0,75 mc/mq e non oltre a 1,1 mc/mq vi è l'obbligo di attenersi alle seguenti prescrizioni da attuarsi in ordine sequenziale obbligatorio.

La capacità edificatoria aggiuntiva sarà generata:

- dalla cessione non onerosa (in aggiunta alle aree a servizio minime) di aree disciplinate dal Piano dei Servizi come "servizi in previsione", nella misura di 10 mq ogni 1 mq di SLP, ovvero di 5 mq ogni 1 mq di SLP nel caso in cui la cessione non onerosa si perfezioni mediante sottoscrizione di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale entro 2 anni dall'approvazione della Variante;
- dalla corresponsione di un contributo aggiuntivo nella misura di 250€ ogni 1 mq di SLP, oppure mediante la realizzazione di opere di equivalente valore;
- altre forme previste dall'art. 1.6 delle norme del Piano delle Regole.

Per il comparto Sub/A valgono i seguenti parametri:

Rc = 50% Sf

H = 15 m

Rp = 15% Sf

Va = n. 1 ogni 250 mq SLP

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

Per il comparto Sub/B valgono i seguenti parametri:

Rc = 40% Sf

H = 12 m

Rp = 35% Sf

Va = n. 1 ogni 250 mq SLP

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

Destinazioni d'uso

Sono sempre ammesse le attività afferenti ai gruppi funzionali Gf2 (produttivo artigianale) e Gf3 (terziario) purché compatibili con la residenza ed a esclusione delle attività insalubri di primo e secondo livello.

Ove l'attuazione avvenga mediante il ricorso di un It <= 0,75 mc/mq: è ammessa anche Gf 1 (residenziale) nella misura massima del 25% del Volume realizzabile.

Per la quota di SLP generata con It > 0,75 mc/mq fino a It = 1,1 mc/mq, sono inoltre ammesse le destinazioni d'uso afferenti ai gruppi funzionali Gf 1 (residenziale), nella misura massima del 40% del volume generata con It > 0,75 mc/mq fino a It = 1,1 mc/mq e Gf4 (commerciale di dettaglio) con esclusione della grande struttura di vendita.

La possibilità di insediare nuove strutture commerciali alimentari (mediante SLP generata con It > 0,75 mc/mq fino a It = 1,1 mc/mq) è limitata ad una struttura alimentare con superficie di vendita (SV) < 600 mq, da realizzarsi in posizione accessibile dalla ferrovia e dall'abitato di Santo Stefano Ticino.

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 mediante l'attivazione di due sub compartimenti autonomi e indipendenti (Sub/A e Sub/B). Limitatamente al comparto Sub/B si consente l'attuazione per stralci funzionali con ST non inferiore a 15.000 mq, previa predisposizione di un progetto preliminare planivolumetrico di massima per la verifica delle dotazioni territoriali complessive del comparto, le quali dovranno essere equamente ripartite tra le proprietà interessate dal medesimo comparto Sub/B.

Prescrizioni

- Cessione non onerosa delle aree per servizi minime previste dalle norme del Piano dei Servizi;
- Cessione non onerosa del tratturo (Foglio 7, mappale "STRADA") e realizzazione non onerosa del collegamento ciclo - pedonale tra ferrovia e ambito ATS (porzione sud ferrovia) come da disegno seguente
- Realizzazione e cessione non onerosa del tracciato ciclo-pedonale di collegamento dei mappali 740 e 541 fg 7 a nord della linea ferroviaria con la stazione (come da schema seguente)
- L'attuazione per stralci funzionali del comparto Sub/B è subordinata alla realizzazione e cessione non onerosa della viabilità veicolare di previsione (rappresentata a mero titolo esemplificativo nello schema seguente), al fine di garantire l'accessibilità a tutti i lotti ricompresi nel comparto. Qualora si identifichino soluzioni viabilistiche migliorative, le stesse potranno essere attuate.
- E' demandata alla fase attuativa lo studio dell'accessibilità dell'ATS in corrispondenza delle intersezioni tra via Dante e via Raffaello Sanzio e tra via Dante, via Verdi ed il sottopasso ferroviario; l'eventuale realizzazione delle roatorie sarà posta in capo ai soggetti attuatori.
- 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.



Orientamenti per la viabilità di previsione

La viabilità, caratterizzata dalla presenza del sottopasso ferroviario, dovrà concorrere ad un perfezionamento e riaggiornamento della rete urbana consentendo il rafforzamento delle aste est - ovest, ivi convergenti (viale Stazione, ma anche via Novella), che dovranno costituire la principale arteria di distribuzione urbana.

Prescrizioni ambientali

i.) 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).

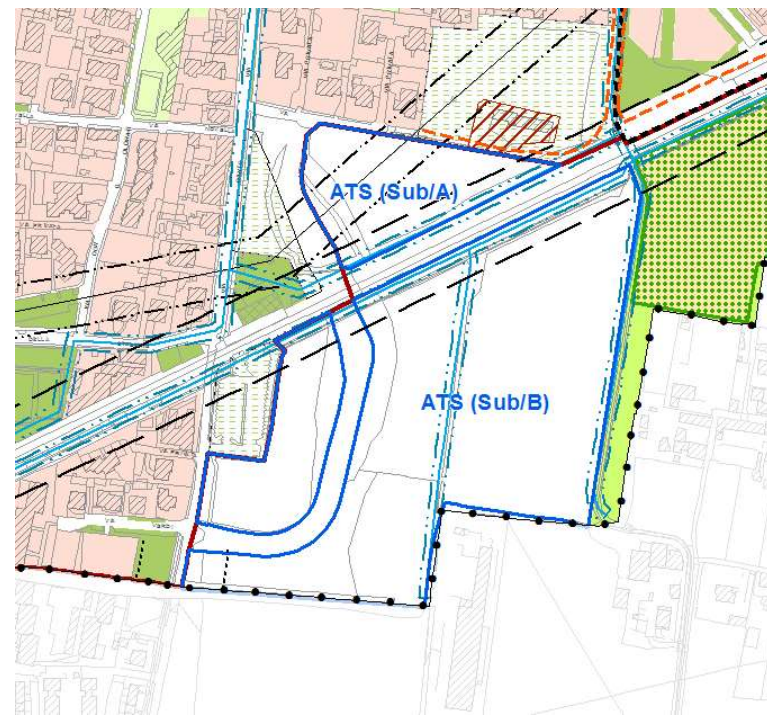
ii.) Dovranno essere prese in considerazione le indicazioni contenute nel DPCM 8 luglio 2003 e nel DM 29 maggio 2008 al fine di pervenire ad una corretta definizione del volume di inedificabilità per la realizzazione di luoghi adibiti a permanenze superiori a 4 ore giornaliere.

iii.) E' 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).

iv.) Dovrà essere infine verificata la compatibilità delle nuove previsioni insediative tramite una adeguata indagine di impatto acustico soprattutto nelle aree eventualmente commerciali o produttive insediabili in zona ovest dove è presente un tessuto prevalentemente residenziale.



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 urbano 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 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)

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 urbano consolidato con pianificazione attuativa (e/o convenzione) vigente (art.3.6 delle norme di Piano)

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

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 telefonica (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)

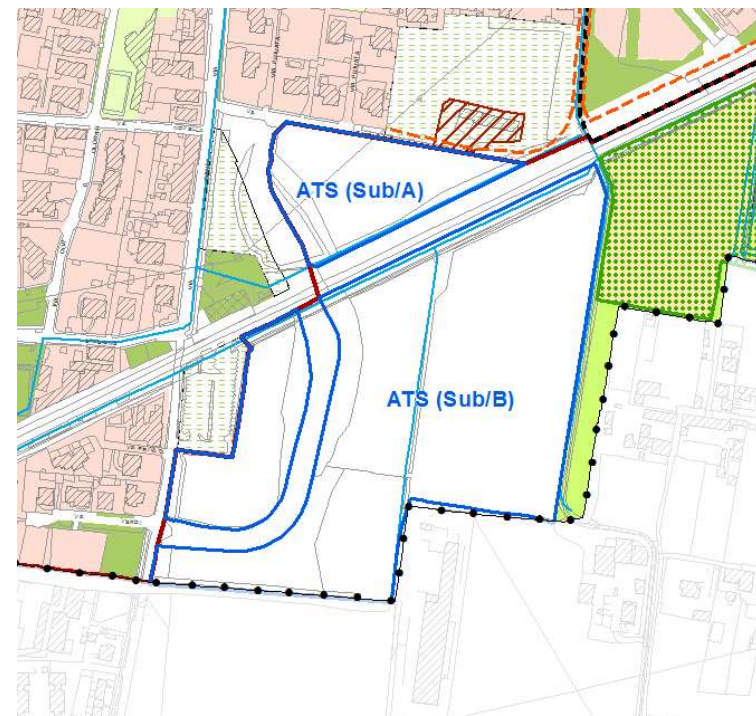
Zona di tutela assoluta dei pozzi (fonte: Studio Geologico 2014)

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)

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 urbano 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)

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 urbano consolidato con pianificazione attuativa (e/o convenzione) vigente (art.3.6 delle norme di Piano)

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

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 telefonica (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)

INFORMAZIONI GENERALI

Perimetro del tessuto urbano consolidato

Maglia infrastrutturale in previsione

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

Perimetro del tessuto urbano consolidato

Maglia infrastrutturale in previsione

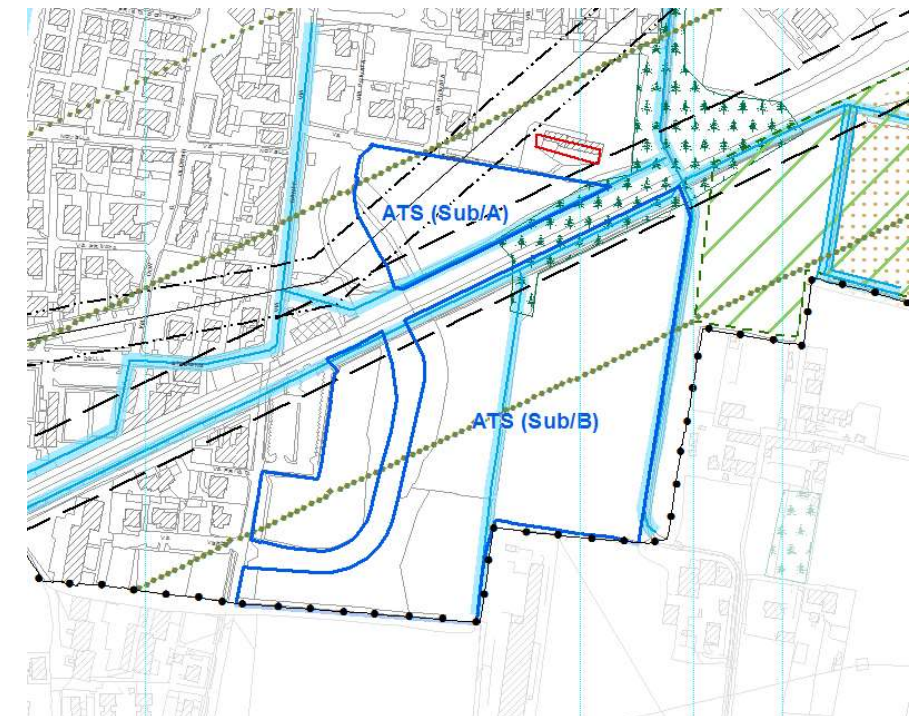
Reticolo idrografico - Consorzio Bonifica Est Ticino Villoresi (fonte: PGT 2014)

Perimetro del tessuto urbano consolidato

Maglia infrastrutturale in previsione

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

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)

Parchi Locali di Interesse Sovracomunale

PUS del Gelso (D.G.P. n.846 del 10/11/2008 - L.R. 80/83) (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)