

ATR06/BTU di via Pessina



Ortofoto

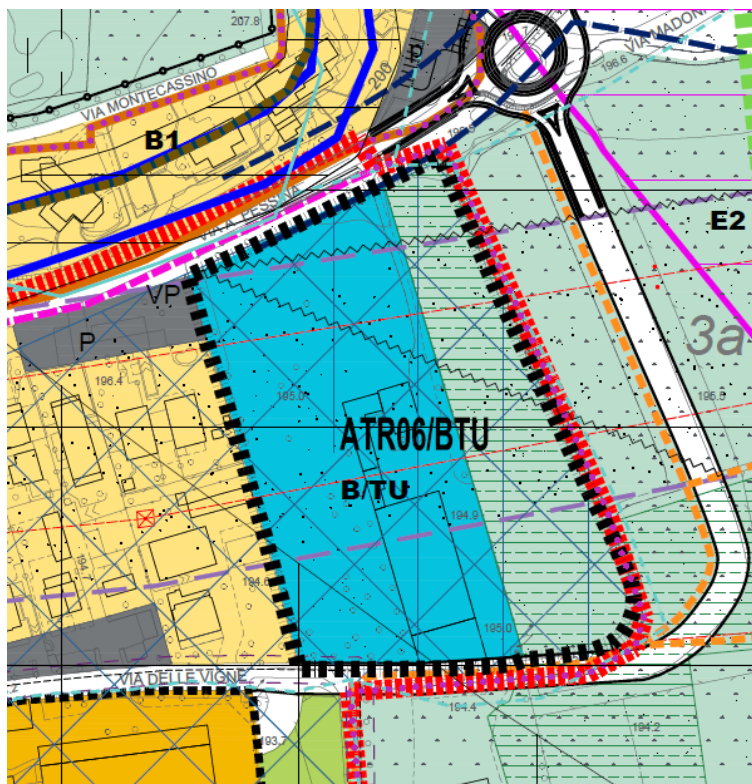


Veduta a volo d'uccello



Vista 1

Estratto PdR – Azzonamento – scala 1:3.000



LEGENDA



ATR/BTU: AMBITO DI TRASFORMAZIONE E RIGENERAZIONE TERZIARIO



ZONA E2: AGRICOLA DI TUTELA AMBIENTALE



ZONA CO: ZONE DI COMPENSAZIONE PREVISTE DALLA REALIZZAZIONE DELLA PEDEMONTANA



CONI OTTICI



PERCORSI CICLOPEDONALI ESISTENTI



ITINERARI CICLOPEDONALI DI PROGETTO DEL PARCO VALLE DEL LAMBRO



CICLABILI E ITINERARI CICLOPEDONALI DI PROGETTO LOCALE



STRADA IN PROGETTO



AUTOSTRADE – TIPO A (di 1° livello) IN PROGETTO CON FASCIA DI RISPETTO 30 ml



LINEE ELETTRODOTTO AD ALTA TENSIONE



LINEE ELETTRODOTTO A MEDIA TENSIONE



FASCIA DI RISPETTO ELETTRODOTTO 25 ML



FASCIA DI RISPETTO/SICUREZZA DEL METANODOTTO 5+5ml



AREA DI RICARICA DEGLI ACOUIFERI



AREA DI RICARICA DIRETTA DEGLI ACOUIFERI



DELIMITAZIONE DEL CORRIDOIO TRASVERSALE DELLA RETE VERDE



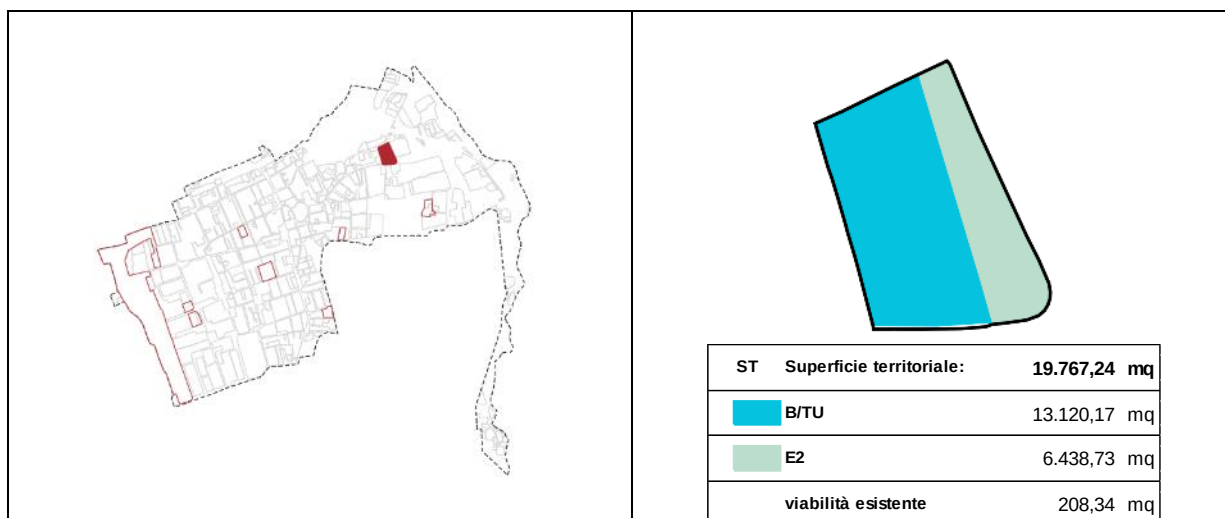
CLASSE 3a



CLASSE 3e



CLASSI DI PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE (PSL): z4a



1. Attuazione

L'attuazione dell'ATR06 individuato come area dismessa soggetta a procedura di caratterizzazione ambientale, è subordinata alla verifica di ammissibilità dell'intervento di cui al precedente Art.2.

- Alla verifica del 10% della SLp da perequare per incentivazione alle condizioni di cui al precedente Art.4
- Alla verifica dell'altro 10% della SLp da perequare per compensazione alle 'condizioni di cui al precedente Art.12.2

L'attuazione dell'ATR06 è inoltre subordinata agli adempimenti di cui di seguito

2. Destinazione dell'ambito

- vocazione funzionale principale: usi terziari (TTR-TS) di cui al successivo c.7 lettera a) e di cui all'Art.6b-NTA-PdR
- funzioni non ammesse: usi residenziali oltre i 150 mq di SL e accessori relativi al terziario; usi commerciali; usi produttivi

3. Indici

Ipotizzando una SL terziaria pari al 100% della SL mass, risulta

ATR06/B/TU di via Pessina												
ST	DT	E2	F	SF*	IT min	SL min	IT mass	SL mass.	OU1° **	OU1° - opere infrastrutturali	OU2° **	SLp ****
mq	mq	mq	mq	mq	mq/mq	mq	mq/mq	mq	mq	mq	mq	mq
T= 19.767,24	OU1°+OU2°	6.438,73		T= 13.120,17		esistente**		esistente+30%				SL mass - SL min
						T= 2.000,00		T= 2.600,00				T= 600,00

* La SF* è la ST dedotta dell'area E2 già individuata e comprende i parcheggi di OU1° realizzati al piano terra e le eventuali ulteriori aree di OU2° da cedere a richiesta dell'Amministrazione Comunale

** Le OU1° e OU2° saranno calcolate ciascuna pari a 1/2 dell'80% della SL mass per il terziario (da quantificare in sede di progetto)

*** presunta, da verificare in sede di progetto

Superficie territoriale: 19.767,25 mq di cui 13.120,17 mq azionata come B1
 S.L. massima 2600 mq (pari alla SL esistente incrementata del 30%)
 SCOP massima: 20% della SF
 IPF minimo: 35% della SF
 DT complessiva: DT minima richiesta dall'Art.8 delle NTA del Piano dei Servizi

4. Fattibilità geologica

- Classe 3a: aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso idropotabile e/o del primo acquifero, aree con problematiche di drenaggio delle acque superficiali
- Classe 3e: aree a potenziale presenza/evoluzione di cavità sotterranee, aree interessate da procedure di caratterizzazione ambientale, aree dismesse

5. Modalità d'intervento

Così come previsto dal precedente Art.6.

6. Indirizzi di progetto generali di cui a:

Asse strategico n.2 – Qualità ambientale di cui all'*ART.4-Coni ottici*

Asse strategico n.4 – Qualità urbana di cui all'*ART n.1-Biourbanistica*

7. Indirizzi di progetto specifici

- a) In alternativa all'originaria destinazione produttiva dell'area che risulterebbe incompatibile con il contesto residenziale ad ovest ed agricolo ad est, si propone di destinare quest'area ad attività di ristorazione, a comprendere anche l'attività agritouristica al servizio di questa parte del territorio agricolo comunale e l'attività ricettiva alberghiera da svolgere oltre che al coperto anche a cielo libero nello schema di un campeggio attrezzato al servizio delle attività del vicino Parco di Monza e dell'Autodromo.
- b) Il collegamento già realizzato di via Pessina con Via delle Vigne e via Sant'Antonio oltre che migliorare la circolazione in questo contesto urbano, consente di aumentare la dotazione di aree di sosta al servizio oltre che degli insediamenti vecchi e nuovi e dello stesso centro abitato di Biassono, anche di aumentare la dotazione dei parcheggi funzionali all'accesso al Parco di Monza e più in generale al Parco della Valle del Lambro ed al centro sportivo comunale. La nuova viabilità si integra in questa sua funzione con la rete dei percorsi ciclopeditoni del Parco della Valle del Lambro e di quelli comunali da prevedere in entrambi i casi arredati a verde alberato nello schema di filari lungo la nuova viabilità anche a scopo di mitigazione ambientale delle aree di confine con l'area agricola.
- c) La disposizione planivolumetrica dell'insediamento dovrà salvaguardare il cono ottico che si sviluppa dall'area di uso pubblico esistente al termine di via Volta, verso est, all'interno della fascia di salvaguardia degli elettrodotti. La tipologia edilizia dell'insediamento sarà di tipo in linea a formare una o più corti riservate alle attività insediate. Dovrà inoltre essere individuata un'area di salvaguardia ambientale G lungo la via Pessina a formare con l'area di verde ecologico una quinta verde parallela alla quinta verde posta a nord della via Pessina.
- d) La cessione prevista della fascia posta lungo il margine est dell'ambito, da destinare a verde ecologico ad uso agricolo, avverrà successivamente alla verifica dello stato di inquinamento dell'area e dell'eventuale sua bonifica da parte dell'operatore privato interessato all'attuazione dell'ambito. L'insediamento dovrà inoltre verificare le misure di salvaguardia elettromagnetica generata dagli *attuali* elettrodotti che interessano l'area se ed in quanto non saranno ancora interrati come da opera di compensazione di Pedemontana.

8. Temi di negoziazione

Saranno oggetto di negoziazione gli interventi di cui sopra per la

- realizzazione del percorso ciclabile lungo la via Pessina fino a congiungersi con la rete dei percorsi ciclabili interni al Parco della Valle del Lambro e dei percorsi ciclabili comunali
- realizzazione di aree di parcheggio pubblico oltre che funzionali all'insediamento anche all'accessibilità al Parco di Monza e della Valle del Lambro ed al centro abitato di Biassono, a comprendere le opere di mitigazione ambientale degli stessi percorsi e degli insediamenti.

9. V.Inc.A

L'ambito in fase autorizzativa dovrà essere preventivamente sottoposto a Valutazione di Incidenza Ambientale (V.Inc.A.) di approfondimento della V.Inc.A svolta in sede di VAS.