



COMUNE DI CORBETTA

(Città metropolitana di Milano)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n°12



DOCUMENTO DI PIANO

Oggetto: **ATLANTE STRATEGICO**

Gruppo di lavoro:

Urbanistica

UrbanLab di Giovanni Sciuto
con: Rasera Samuele

Valutazione Ambientale Strategica

Licia Morengi

Componente geologica, idrogeologica e sismica

Andrea Brambati

Sindaco

Marco Ballarini

Consigliere delegato

Katia Delfino

Segretario comunale

Daniela Sacco

Responsabile

Settore Ambiente e Infrastrutture

Paola Invernizzi

Responsabile Servizio Pianificazione Territoriale

Matteo Polezzo

Scala

Data

Dicembre 2022

Allegato:

DdPA1

ART 1. EFFICACIA DELL'ATLANTE STRATEGICO DI PIANO	2
ART 2. COMPENSAZIONE E PEREQUAZIONE URBANISTICA	3
ART 3. DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI E SPAZI PUBBLICI	5
ART 4. NEGOZIAZIONE.....	7
ART 5. ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	8
ART 6. USO TEMPORANEO DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE	11

ART 1. EFFICACIA DELL'ATLANTE STRATEGICO DI PIANO

- 1.1 Secondo quanto disposto dall'art. 8, terzo comma, della legge regionale n. 12/2005, alle previsioni relative agli Ambiti di Trasformazione Urbanistica (di seguito nominati ATU) non sono da riconoscere "effetti diretti sul regime giuridico dei suoli". Ne consegue che le previsioni non sono conformative delle proprietà a fini edificatori. I suddetti effetti saranno riconosciuti solo ai piani o programmi attuativi successivamente alla loro approvazione.
- 1.2 Sono da assumere come prescrizioni del Documento di Piano, contenute negli elaborati grafici come nelle presenti elaborato, quelle di seguito elencate:
- le delimitazioni degli ambiti di trasformazione (suscettive solo delle modifiche di cui al successivo articolo 5);
 - le indicazioni contenute nelle allegate Schede degli Ambiti di Trasformazione riportate nella Sezioni "Obiettivi della progettazione", "Inserimento ambientale e paesaggistico", "Dotazione infrastrutturale e di servizio", "Vocazione funzionale", "Indici e parametri urbanistici", "prescrizioni specifiche".
- 1.3 Sono da considerare indirizzi le altre previsioni del Documento di Piano, volte a orientare le scelte dell'Amministrazione Comunale e l'attività dei soggetti proponenti: in particolar modo, le suggestioni progettuali proposte hanno carattere indicativo, e pertanto suscettibili di modifiche e variazioni, ma allo stesso tempo vanno recepite come linee guida fondamentali per la concretizzazione degli obiettivi.
- 1.4 Il Documento di Piano assegna agli Ambiti di Trasformazione una Superficie Lorda massima insediabile (*SL prevista*): per quegli Ambiti per cui è prevista la correlazione obbligatoria con taluni Servizi del Piano dei Servizi e per gli Ambiti in cui è ammessa una possibile quota aggiuntiva di SL in funzione della cessione di aree di compensazione (come previsto dal successivo art. 2) è assegnata una *SL propria* e una *SL aggiuntiva*.
- 1.5 Il Documento di Piano è integrato dallo Studio geologico del territorio comunale che definisce l'assetto geologico, idrogeologico e sismico descritto nei documenti che compongono. Le norme che accompagnano la componente geologica, idrogeologica e sismica si intendono recepite dal presente Documento di Piano.
- 1.6 Il Documento di Piano recepisce altresì il contenuto del Regolamento di Polizia Idraulica e dell'identificazione del Reticolo Idrografico Minore (comprese le relative cartografie di riferimento).

1.7 Ai fini dell'applicazione degli indici e dei parametri urbanistici si fa riferimento alle definizioni urbanistiche ed edilizie contenute nella Normativa di Piano del Piano delle Regole (art. 3 e 4).

ART 2. COMPENSAZIONE E PEREQUAZIONE URBANISTICA

2.1 Il Piano dei Servizi individua le aree destinate alle attrezzature pubbliche o di uso pubblico di progetto (sulle quali si prevede la realizzazione di nuovi servizi). In tali aree trova applicazione, in alternativa all'esproprio ai sensi delle vigenti leggi, l'istituto della compensazione urbanistica: in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, l'Amministrazione attribuisce, a fronte della cessione gratuita dell'area, un diritto edificatorio (stabilito dalle NTA dello stesso Piano dei Servizi) trasferibile:

- su aree edificabili all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (le quantità massime insediabili sono disciplinate dalle norme particolari delle schede d'ambito del Piano delle Regole);
- all'interno degli AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA (come identificato all'art. 20 delle NdP) APC 2 e APC 3 (le quantità massime insediabili sono disciplinate dai parametri e indici urbanistici della scheda dell'APC2 e dell'APC 3).

2.2 Il Documento di Piano individua determinate aree definite AREE DI COMPENSAZIONE. L'Amministrazione Comunale può dichiarare queste aree, o sue porzioni, di notevole interesse pubblico (secondo i modi stabiliti dalla legislazione) avviando il procedimento di esproprio per pubblica utilità ai sensi delle vigenti leggi. In alternativa all'esproprio, è facoltà del privato cedere gratuitamente l'area: in questo caso trova applicazione l'istituto della compensazione urbanistica, cioè il riconoscimento di un diritto edificatorio pari a 0,2 m²/m² di superficie territoriale trasferibile:

- all'interno degli Ambiti di Trasformazione Urbanistica ATU 6A, 6B, 7 e 8 (le quantità massime insediabili sono disciplinate dai parametri e indici urbanistici delle schede degli ATU);
- su aree edificabili all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (le quantità massime insediabili sono disciplinate dalle norme particolari delle schede d'ambito del Piano delle Regole);

2.3 L'utilizzo dei diritti edificatori derivanti dalla cessione delle aree di compensazione così come sopra enunciato al punto 2.3 è un istituto facoltativo, da applicare su iniziativa del proponente.

2.4 Ai sensi dell'art. 11 comma 4 della L.R. 12/05 i diritti edificatori sono liberi e commerciabili; nei relativi atti dovranno essere riportati:

- I dati del titolare del credito;
- Le quantità di riferimento del credito;
- I dati delle zone urbanistiche dove possono essere spesi;
- I termini temporali entro cui possono essere spesi;
- Ogni variazione che li riguardi.

2.5 In attuazione di principi perequativi e di egualità di trattamento delle aree, i parametri e gli indici urbanistici indicati per ogni ATU nella rispettiva scheda, nonché le eventuali prescrizioni in merito a quantità di aree o servizi da reperire, vengono attribuiti uniformemente a tutta la superficie dell'ambito, comunque ripartita fra le diverse proprietà eventualmente interessate ed indipendentemente dalla destinazione finale, pubblica o privata, delle aree.

2.6 L'istituto della compensazione e perequazione non trovano applicazione nei territori del Parco Agricolo Sud Milano ed in particolare nell'area destinata ad ampliamento del cimitero "ambito cimiteriale di progetto", così come individuato dal Piano dei Servizi.

2.7 Stante l'importante e strategico obiettivo di acquisizione al patrimonio pubblico dell'immobile dell'Ex Consorzio Agriario, l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione ATU5 è supportata dalla possibilità di utilizzo di ulteriori diritti edificatori, pari alla quantità indicata nella relativa scheda. Poiché la conformazione dell'area dell'Ambito 5A non permette un utilizzo in loco di detti diritti edificatori, ai sensi dell'art. 11 della L.r. 12/05 questi diritti possono essere trasferiti:

- Sull'ambito di Trasformazione ATU5B;
- Per una quota massima di 800 mq sugli ambiti oggetto di trasformazioni in corso di realizzazione (rif. *Piani Attuativi in vigore* di cui alla tavola PdR03 Azionamento e alla relativa normativa di Piano). In tal caso l'atterraggio dovrà essere utilizzato per la realizzazione di ulteriori piani, anche in deroga alle altezze massime previste, senza aumento della Superficie Coperta (SC) rispetto alla convenzione sottoscritta.

L'utilizzo di tali diritti edificatori potrà avvenire solo successivamente all'acquisizione formale gratuita da parte dell'Amministrazione dell'Ex Consorzio Agrario: tale cadenza temporale dovrà essere opportunamente fissata in sede di convenzionamento e gestita nella fase di negoziazione di cui all'art. 4.

L'utilizzo di tali diritti edificatori comporta, inoltre, le seguenti prescrizioni:

- Monetizzazione completa delle aree per servizi, in applicazione dell'art. 6 comma 1 delle Norme del Piano dei Servizi (PdS02) di un importo pari a 80 €/mq ai sensi della normativa comunale vigente;
- Corresponsione, con completa monetizzazione, di un importo aggiuntivo pari al 100% degli oneri di urbanizzazione previsti

Entrambi questi ultimi due importi derivanti dalle monetizzazioni dovranno essere versati all'atto della cessione gratuita del consorzio all'Amministrazione comunale, indipendentemente dall'effettivo utilizzo successivo con le modalità previste.

ART 3. DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI E SPAZI PUBBLICI

3.1 L'attuazione delle previsioni contenute nelle schede relative agli Ambiti di Trasformazione Urbanistica determina il necessario reperimento di adeguati spazi pubblici e/o di uso pubblico al fine di un corretto funzionamento della vitalità del tessuto urbano in via di realizzazione. Pertanto, ogni Piano Attuativo dovrà prevedere una quota di aree da destinare a servizi e spazi pubblici, così determinata quale quantità minima:

(Le seguenti categorie di destinazione d'uso si riferiscono alla classificazione indicata nella Tabella A delle Norme di Piano del Piano delle Regole)

- a. Residenza – per la SL destinata ad attività residenziali:
 - I. Residenza e servizi alla residenza, eccetto il successivo punto II = 30% della SL prevista
 - II. Attività ricettiva = 80% della SL prevista
- b. Artigianato e produttivo – per la SL destinata ad attività artigianali e produttive (punto 3 tabella A) = 15% della SL prevista
- c. Terziario – per la SL destinata ad attività terziarie (punto 4 tabella A) = 100% della SL prevista

d. Commerciale – per la SL destinata ad attività commerciali (punto 5 tabella A):

I. Esercizi di vicinato e pubblici esercizi non soggetti a provvedimenti abilitativi espressi = 40% della SL prevista

II. Media struttura di vendita = 100% della SL prevista

III. Grande struttura di vendita = 200% della SL prevista

e. Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale - il reperimento di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico viene determinato in sede di predisposizione del progetto

3.2 In ogni scheda, inoltre, è indicata una quantità massima di dotazione di aree per servizi a cui l'attuazione dell'Ambito può giungere: la differenza tra dotazione minima e dotazione massima è oggetto di negoziazione, come definita e disciplinata dall'articolo 4.

3.3 La dotazione di aree per servizi e spazi pubblici nella misura stabilita dal comma precedente dovrà essere reperita:

- all'interno dell'area di intervento;
- su aree messe a disposizione dall'operatore dell'iniziativa;
- tramite loro monetizzazione.

Qualora le prescrizioni aggiuntive delle schede prevedano la necessaria realizzazione all'interno dell'area di intervento una determinata quota di aree per servizi (parcheggi o verde pubblico attrezzato), queste non potranno essere oggetto di monetizzazione ma dovranno, pertanto, essere realizzate. Negli altri casi, la facoltà di reperire tali aree in uno dei modi qui su indicati (o, anche, attraverso un mix di tutte e tre le modalità previste) verrà definito in sede di trattativa e concertazione con l'Amministrazione Comunale e dovrà essere esplicitato già nella fase di consultazione preliminare, di cui al successivo art.4.

3.4 Ad alcuni Ambiti di Trasformazione Urbanistica è assegnata la previsione di realizzazione di determinate aree per servizi pubblici (individuate dal Piano dei Servizi quali strutture e servizi necessari per il corretto ed equilibrato bilanciamento tra popolazione complessiva di Corbetta e sistema di servizi): qualora non espressamente indicato nella relativa scheda dell'ATU tali previsioni si intendono quali elementi che compongono (in tutto in parte) la dotazione di spazi pubblici di cui al comma precedente; queste possono essere pertanto realizzate direttamente dal proponente a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti dalle previsioni insediative proposte. Nel

caso in cui sia indicato, invece, che tali opere sono in aggiunta rispetto la dotazione di aree per servizi pubblici da reperire, tale reperimento e/o tale realizzazione dovrà essere sommata alle quantità di cui al comma precedente e non potrà essere scomputata dagli oneri di urbanizzazione.

3.5 Nell'ultima fattispecie del comma precedente, ovvero nei casi in cui Ambiti di Trasformazione debbano reperire e/o realizzare aree per servizi e spazi pubblici in aggiunta alla quota stabilita in funzione del peso insediativo e alle necessità del contesto urbano in cui si inseriscono, qualora nell'ottica di una trattativa di libero mercato non si trovi adeguata soluzione i soggetti attuatori degli Ambiti di Trasformazione dovranno impegnarsi a versare il corrispettivo dell'indennità di esproprio delle aree necessarie alla realizzazione del servizio stesso e, se è prevista la realizzazione, anche il corrispettivo del costo di realizzazione (in base a progetto e computo metrico redatto dal soggetto attuatore). La determinazione dell'indennità di espropriazione sarà effettuata dai competenti uffici comunali. La sottoscrizione della convenzione del piano o programma attuativo conterrà l'impegno per i soggetti attuatori e per i loro aventi causa a versare al Comune l'intera somma necessaria, istituendo le garanzie finanziarie di rito e l'impegno per il Comune all'attivazione della procedura espropriativa delle aree individuate.

ART 4. NEGOZIAZIONE

4.1 Date le limitazioni insite nella stessa identificazione degli ATU e dei parametri ed indici urbanistici loro assegnati (secondo quanto disposto dall'art. 8 comma 2, lett. e) e comma 3 della LR 12/05) è riconosciuta l'esigenza di effettuare approfondimenti urbanistici preliminarmente alla definizione delle scelte attuative relative agli ambiti stessi: pertanto, prima della presentazione di una proposta di piano o programma attuativo di iniziativa privata relativo ad uno degli ATU, deve essere avviato un procedimento avente ad oggetto concertazioni con l'Amministrazione comunale secondo le seguenti indicazioni:

- Consultazione preliminare – su istanza presentata dal proponente privato è convocata, entro 30 giorni dal ricevimento, una riunione tra i competenti uffici comunali, Amministrazione comunale e soggetto proponente in cui analizzare e condividere gli obiettivi dell'attuazione delle previsioni strategiche nonché dei pesi insediativi generati e delle adeguate dotazioni di aree per servizi e spazi pubblici. A tale istanza il proponente allega una proposta sintetica del Piano o Programma contenente uno schema planivolumetrico di massima della distribuzione delle volumetrie, un'ipotesi di sistemazione/realizzazione delle aree per servizi pubblici, una sintesi degli elementi oggetto di convenzionamento. Qualora risultino necessarie più riunioni interlocutorie o di approfondimento ulteriori, queste verranno concordate tra le parti in via autonoma.
- Accoglimento proposta preliminare – entro 30 giorni dalla conclusione della consultazione preliminare la Giunta comunale si esprime con un apposito atto di indirizzo circa la proposta effettuata dal proponente, tenendo conto dell'istruttoria redatta dai competenti uffici comunali e delle risultanze della riunione di consultazione

preliminare. Con detto atto si potranno indicare, come possibili o necessarie a seconda del loro grado di importanza, modifiche e/o integrazioni della proposta di assetto preliminare avanzata dagli interessati, nella prospettiva della redazione del progetto di piano o programma attuativo.

- Presentazione della proposta definitiva di attuazione - il soggetto attuatore potrà presentare una proposta di adozione di un Piano o Programma attuativo con i contenuti e le modalità stabiliti dalla legislazione vigente in cui verranno accolte le eventuali richieste provenienti dall'accoglimento della proposta preliminare.

4.2 Durante le fasi indicate al comma precedente è possibile presentare proposta di modifica del perimetro degli Ambiti di Trasformazione Urbanistica, motivando adeguatamente tale scelta in ordine ad eventuali rettifiche e precisazioni circa un accertato stato dei luoghi diverso da quello indicato nella cartografia o per accorpamento/eliminazione di limitate aree che si ritiene sia possibile annettere/escludere senza pregiudicare gli obiettivi da perseguire con l'attuazione dell'Ambito stesso.

ART 5. ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

5.1 Gli Ambiti di Trasformazione Urbanistica si attuano attraverso Piani attuativi (tutti quelli previsti dalla normativa statale e regionale) che prevedano un intervento unitario che comprenda tutte le aree racchiuse nel perimetro cartografato. La successiva fase realizzativa delle previsioni urbanistiche approvate potrà avvenire anche per unità d'intervento frazionate nel tempo, purché previste nella convenzione attuativa tra le parti.

5.2 Qualora non sia possibile proporre l'approvazione di un progetto unitario attraverso un Piano o Programma attuativo che riguardi la totalità delle aree interessate, è possibile comunque presentare una proposta che preveda fin da subito unità di intervento indipendenti, proposta da almeno un operatore privato e da concordare con l'Amministrazione Comunale.

5.3 Il tal caso la fase di consultazione preliminare dovrà esplicitare tale volontà di suddividere l'attuazione dell'ATU e dovrà prevedere, oltre agli approfondimenti richiesti per la singola unità d'intervento, anche un masterplan generale di tutto l'Ambito stesso. Questo masterplan dovrà garantire una corretta dislocazione sia dei fabbricati sia delle aree per servizi e spazi pubblici; in particolare dovrà essere garantita la successiva possibilità di intervento anche sulle altre aree, anche se non proponenti l'eventuale stralcio attuativo.

5.4 All'interno di ciascun ambito dovrà essere garantito il rispetto, pro-quota parte dei singoli proprietari, di tutti gli indici e parametri urbanistici e delle rispettive quantità di aree per servizi previsti per ciascun ambito, fermo restando quanto indicato dall'art. 3.

5.7 Ai fini di un risparmio e gestione in sicurezza delle acque superficiali ed interrate, l'attuazione degli Ambiti dovrà:

- Prevedere sistemi di riciclo e riutilizzo delle acque meteoriche;
- Per quegli Ambiti ricadenti in prossimità dei pozzi pubblici dovrà essere posta particolare attenzione alla realizzazione di strutture e all'esecuzione di attività nonché al recapito degli scarichi fognari secondo quanto stabilito dall'art. 94 del Dlgs 152/06 e s.m.i. e dalla DGR n. 7/12693 del 2003;
- Per quegli Ambiti e le infrastrutture di nuova previsione limitrofi ai corsi d'acqua individuati dal Reticolo Idrico Minore, dovranno essere rispettati i vincoli di Polizia Idraulica vigenti nelle fasce di rispetto individuate lungo i corsi d'acqua. (si dovrà, pertanto, fare riferimento ai vincoli presenti, individuabili nella cartografia allegata nonché alla tavola *DdP05 Carta dei vincoli e prescrizioni sovracomunali* e tenendo in considerazione anche quanto indicato dall'art. 2.1 e 2.2 della dell'elaborato *PdR 02 - Normativa di Piano* del Piano delle Regole)

5.8 Ai fini della corretta progettazione delle SL realizzabili, anche per gli Ambiti di Trasformazione esterni al Tessuto Urbano Consolidato, così come definito dal Piano delle Regole, si applicano i disposti di cui all'art.4 comma 2-ter della L.r. 31/04 in merito al computo dei muri perimetrali, portanti e di tamponamento, nonché dei solai che costituiscono l'involucro esterno degli edifici.

5.9 Al fine di applicare alla scala comune le previsioni di Rete Verde Metropolitana (RVM), il PGT prevede una serie di interventi, diffusi nel territorio comunale e negli Ambiti di Trasformazione Urbanistica, che migliorano la qualità ambientale, paesaggistica ed ecosistemica della città. Tali azioni di Piano portano ad un netto miglioramento ecosistemico della città, in molte sue componenti (acqua, aria, suolo etc.). L'attuazione di queste previsioni si esplica attraverso l'applicazione pratica di diverse *Nature Based Solutions* (NBS): la relazione *DdP02 Scenario strategico -determinazioni di Piano* propone un abaco di soluzioni tecniche e tecnologiche a cui si può attingere nel momento in cui si attuano le prescrizioni delle schede degli ATU. Tale abaco risulta coordinato e rappresenta una trasposizione a livello locale dell'abaco adottato dalla città Metropolitana di Milano all'interno del PTM.

5.10 Per tutti gli interventi da realizzare, laddove viene indicato l'inserimento o la messa a dimora di specie arboree e/o arbustive, si deve far riferimento al seguente elenco, individuato dal Parco Agricolo Sud Milano, aggiornato ai sensi della Dd.u.o 3 settembre 2021 n. 11710 e della D.d.u.o 8 settembre 2021 n. 11824 in merito alla presenza sul territorio comunale della *Anoplophora glabripennis*, della inerente D.d.u.o 15 novembre 2021 n. 15406 circa la presenza sul territorio comunale della *Aromi bungii*.

ELENCO DELLE SPECIE

Le specie con asterisco possono essere utilizzate in particolari contesti: la betulla, la rovere, il castagno, il pioppo tremolo e la ginestra dei carbonai possono essere utilizzate nella fascia di alta pianura del nord-ovest, su suoli prevalentemente acidi, anche in interventi di rinaturalizzazione, col fine di ricreare aspetti planiziali acidofili; l'orniello e la coronilla dondolina possono essere utilizzate prevalentemente a est su suoli basici. In entrambi i casi sarà il parere di un tecnico naturalista/agronomo a suggerire il loro utilizzo.

SPECIE ARBOREE (P scap)

4. Farnia *Quercus robur* L. 14. Pioppo grigio *Populus canescens* (Aiton) Sm.

SPECIE ARBUSTIVE E ARBOREE DI PICCOLE DIMENSIONI (P caesp/P scap)

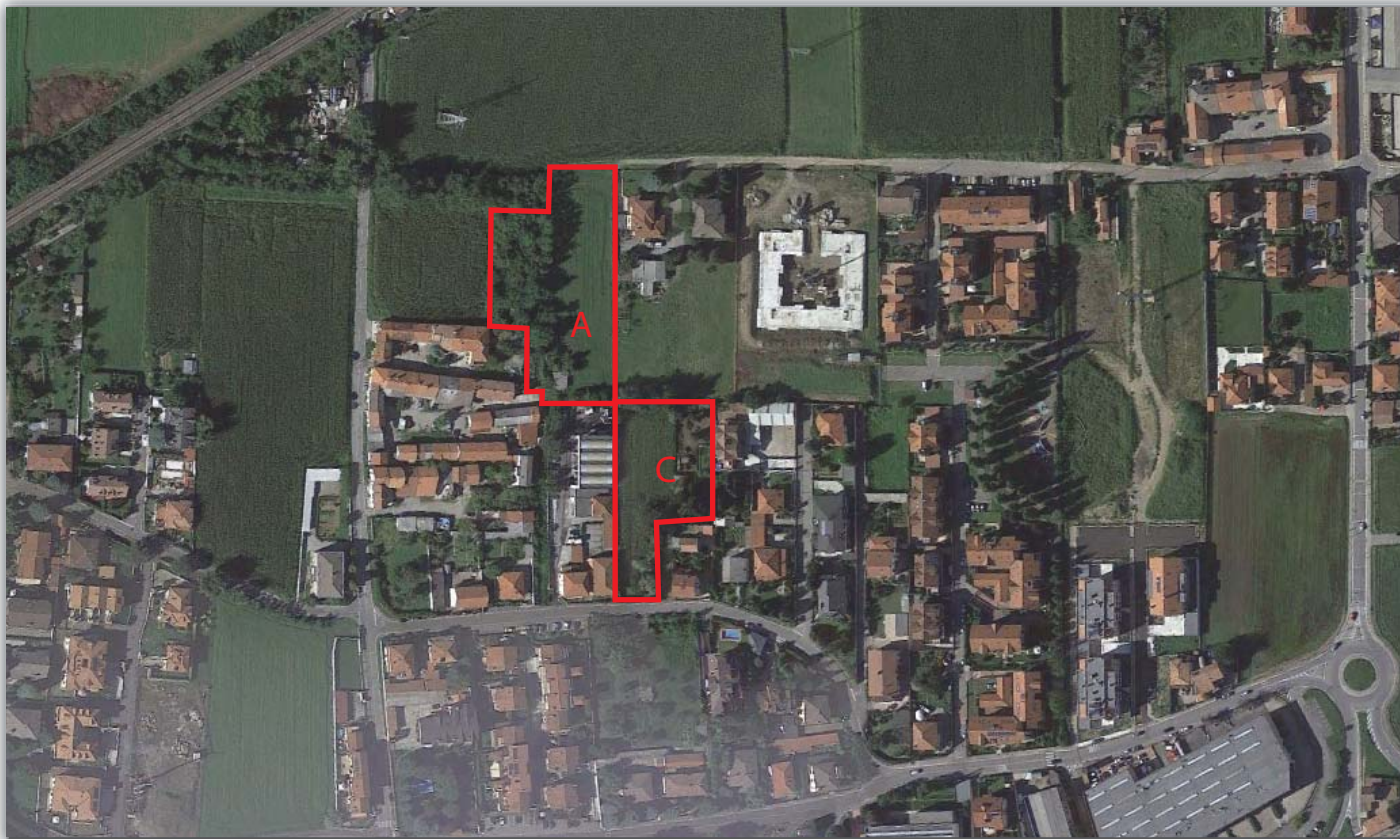
20. Berretto di prete *Euonymus europaeus* L. 21. Biancospino *Crataegus monogyna* Jacq. 22. Biancospino selvatico *Crataegus oxyacantha* L. 23. *Coronilla dondolina *Coronilla emerus* L. 24. Frangola comune *Frangula alnus* Miller 25. *Ginestra dei carbonai *Cytisus scoparius* (L.) Link 26. Ligustro *Ligustrum vulgare* L. 27. Melo selvatico *Malus sylvestris* Miller 28. Nespolo comune *Mespilus germanica* L. 29. Nocciolo *Corylus avellana* L. 30. Pado *Prunus padus* L. 31. Palla di neve *Viburnum opulus* L. 32. Prugnolo *Prunus spinosa* L. 33. Salice rosso *Salix purpurea* L. 34. Salice ripaiolo *Salix eleagnos* Scop. 35. Salice cinerino *Salix cinerea* L. 36. Salicone *Salix caprea* L. 37. Sambuco *Sambucus nigra* L. 38. Sanguinello *Cornus sanguinea* L. 39. Spino cervino *Rhamnus catharticus* L. 40. Viburno lantana *Viburnum lantana* L.

SPECIE LEGNOSE LIANOSE E TAPPEZZANTI (P lian)

41. Edera *Hedera helix* L. 42. Caprifoglio *Lonicera caprifolium* L. 43. Rosa canina *Rosa canina* L. 44. Rosa cavallina *Rosa arvensis* Hudson 45. Rovo bluastro *Rubus caesius* L. 46. Rovo comune *Rubus ulmifolius* Schott 47. Vitalba *Clematis vitalba* L.

ART 6. USO TEMPORANEO DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

- 6.1 Ai sensi dell'art. 51-bis della L.r. 12/05, sulle aree oggetto di trasformazione urbanistica, siano esse contraddistinte dalla presenza di edifici dismessi, sottoutilizzati e/o degradati ovvero rappresentino aree libere, è ammesso l'uso temporaneo degli spazi in attesa dell'attuazione della stessa trasformazione così come prevista dalla relativa scheda.
- 6.2 Le destinazioni d'uso attivabili in via temporanea all'interno degli ATU sono libere e devono essere valutate nel processo di convenzionamento con l'Amministrazione pubblica (in particolare, anche se non esaustiva, possono essere previsti usi a servizi pubblici o di uso pubblico). Non si ritiene tuttavia ammissibile la previsione di realizzazione di superfici commerciali eccedenti l'esercizio di vicinato, attrezzature religiose, sale giochi, sale scommesse e sale bingo.
- 6.3 L'uso temporaneo è consentito, previo rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza, che può sempre essere assicurato sia con opere edilizie sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, e purché non comprometta le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal PGT, per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due. Qualora connesso a opere edilizie, le stesse sono assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato nel rispetto delle norme e dello strumento urbanistico vigente, salvo il diverso uso.
- 6.4 Restano valide le altre disposizioni di cui all'art.51-bis della stessa L.r. 12/05.



DESCRIZIONE DELL' AREA

L'ambito di intervento è localizzato a nord-ovest del nucleo centrale di Corbetta in un'area già urbanizzata.

Il contesto territoriale in cui si inserisce è costituito da un tessuto prevalentemente residenziale a media densità, ad est e a sud dell'ambito, mentre a nord ovest vi è la presenza del territorio agricolo.

Oggi l'area, nel suo complesso, risulta non destinata ad alcuna attività.

Non si riscontra la presenza di particolari vincoli gravanti sull'area, eccezion fatta per il reticolo idrico terziario dei Villoresi che attraversa l'ambito d'intervento.

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

L'intervento di trasformazione mira a completare il tessuto urbano di questo ambito territoriale a vocazione residenziale, consolidandone il bordo settentrionale e al contempo, alla valorizzazione del reticolo idrico presente.

Si prevede l'insediamento di attività residenziali in continuità con il tessuto residenziale consolidato.

La trasformazione, ai fini di una miglior attuazione, viene differenziata in due unità di intervento indipendenti che seguano gli stessi obiettivi progettuali. La prima unità ad essere attuata dovrà pertanto contenere un panivolumetrico generale che interessi tutto l'ambito e che stabilisca le modalità di realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione e degli spazi ed aree pubbliche e, in particolar modo, la realizzazione della nuova viabilità di accesso prevista.

VOCAZIONE FUNZIONALE

Attività residenziali: punti 1 e 2 Tab.A delle NdP del PdR

DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI E DI SERVIZIO

Il processo di urbanizzazione di questo ambito dovrà prevedere l'accesso principale da Via S. Pellico per l'ambito l'ambito A (o da nuova viabilità pubblica) mentre da Via Papa Pio X per l'ambito C (tutti mediante una viabilità anche di tipo privato).

A carico dell'Ambito di Trasformazione è prevista la realizzazione di un collegamento ciclopedonale tra il prolungamento di Via S. Pellico e il tessuto urbano posto ad ovest al fine di creare una continuità con l'area pedonale di Via Sacchi.

E' prevista, inoltre, la realizzazione di un collegamento viario tra Via S. Pellico e Via Nievo.

INSERIMENTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Il sistema di valorizzazione delle aree verdi deve mirare a creare un adeguato limite urbano sul lato nord - ovest agricolo prevedendo adeguate alberature ed essenze arboree al fine di una mitigazione visiva e paesaggistica nei confronti dell'area agricola.



Prolungamento Via S. Pellico

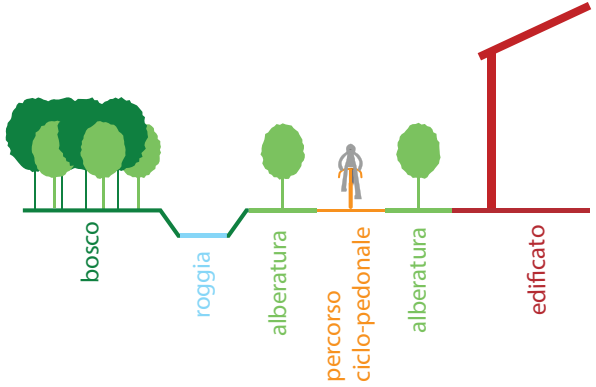
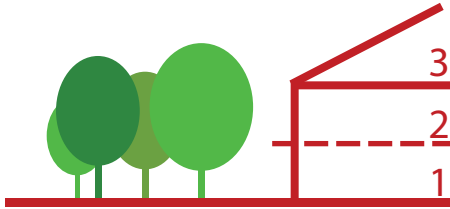
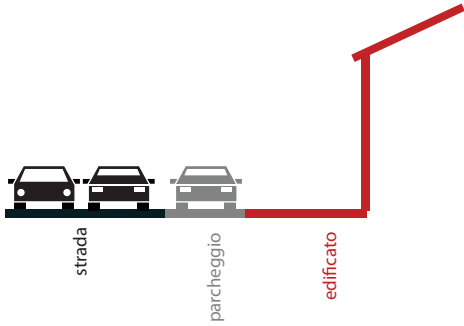
Si prevede il prolungamento di Via S. Pellico e il suo collegamento con Via Nievo permettendo un doppio accesso all'area di intervento. Tale viabilità dovrà essere di tipo locale e pubblica. Si dovrà realizzare anche una piccola area a parcheggio a servizio delle nuove residenze nonché di quelle già esistenti.

Edifici a bassa densità

Si prevede il completamento del tessuto residenziale con edificazioni caratterizzate da una densità media/-medio-bassa: in generale non superiore ai 2 piani con eventuale 3° piano abitabile nel sottotetto

Spazi pubblici

Si prevede la continuazione della pista ciclabile di via Sacchi fino a S. Pellico e a Via Nievo, contribuendo nello stesso tempo alla valorizzazione della roggia e alle aree naturali presenti nelle vicinanze.



PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Superficie territoriale (St)	6.066 m ²
SL prevista	max 1.820 m ²
Rapporto di copertura (Rc)	max 33% Sf

Superficie drenante (Sd)	min 40% Sf
Altezza (H)	max 9,00 m
Aree per servizi	max 1.450 m ²
Modalità di attuazione	Pianificazione attuativa

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Dovrà essere obbligatoriamente realizzata una quota di aree per servizi destinata a verde pubblico al fine di garantire continuità e fruibilità degli spazi pubblici in previsione nell'Ambito 1C e già esistente nelle parti urbani ad ovest.

L'ambito dovrà, inoltre, realizzare il collegamento viario tra Via S. Pellico e Via Nievo.



Spazi pubblici

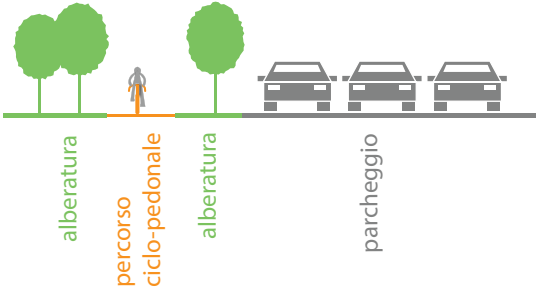
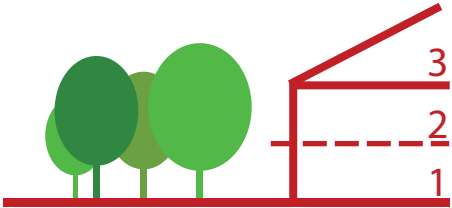
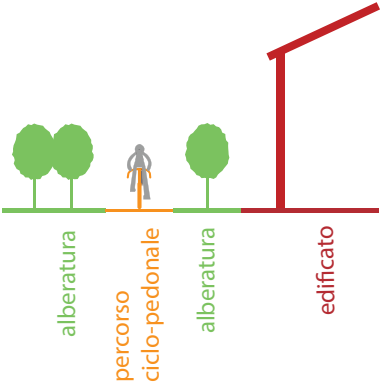
Si prevede il completamento degli spazi pubblici creando un collegamento ciclopeditonale che si colleghi ed unisca con quello in previsione a nord, creando un sistema e permettendo il collegamento tra Via S. Pellico e Via Papa Pio X.

Edifici a bassa densità

Si prevede il completamento del tessuto residenziale con edificazioni caratterizzate da una densità media/medio-bassa: in generale non superiore ai 2 piani con eventuale 3° piano abitabile nel sottotetto

Spazi pubblici

Si prevede la realizzazione di un'area a parcheggio pubblico a servizio anche delle residenze esistenti e dal quale dovrà avvenire l'accesso alle nuove residenze previste.



PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Superficie territoriale (St)	4.083 m²
SL prevista	max 1.435 m²
Rapporto di copertura (Rc)	max 33% Sf

Superficie drenante (Sd)	min 40% Sf
Altezza (H)	max 9,00 m
Aree per servizi	max 1.148 m²
Modalità di attuazione	Pianificazione attuativa

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Dovrà essere realizzata una quota di aree per servizi destinata a verde pubblico al fine di garantire continuità e fruibilità degli spazi pubblici in previsione nell'Ambito 1A e già esistente nelle parti urbane ad ovest.



VOCAZIONE FUNZIONALE

Attività artigianali e produttive: punto 3 Tab.A delle NdP del PdR

DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI E DI SERVIZIO

Il processo di urbanizzazione di questo ambito dovrà prevedere l'accesso da nord, dall'insediamento industriale esistente.

DESCRIZIONE DELL' AREA

L'ambito di intervento è localizzato a nord-ovest del nucleo centrale di Corbetta, adiacente al territorio comunale di Santo Stefano Ticino e diviso dall'urbanizzato di Corbetta del sedime delle ferrovie.

Il contesto territoriale in cui si inserisce è costituito dal grande complesso industriale della fabbrica Magneti - Marelli. Ad ovest si trova il territorio agricolo e a sud, prima della ferrovia, un'ampia area verde che il PGT individua come area a valenza paesaggistica.

Oggi l'area, racchiusa da un anello viabilistico locale privato, nel suo complesso, risulta non destinata ad alcuna attività.

Non si riscontra la presenza di particolari vincoli gravanti sull'area, eccezion fatta per la fascia di rispetto dell'elettrodotto che interessa una parte dell'area a sud-est della stessa.

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

L'intervento di trasformazione mira a completare il tessuto urbano di questo ambito territoriale a vocazione produttiva e, al contempo, a valorizzare l'area a verde che lo divide dalla ferrovia.

Si prevede l'insediamento di attività produttive in continuità con il tessuto produttivo consolidato.

E' possibile differenziare la trasformazione mediante più unità di intervento indipendenti purchè la prima ad essere attuata comprenda un planivolumetrico generale che interessi tutto l'ambito e che stabilisca le modalità di realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione e degli spazi ed aree pubbliche e, in particolar modo, la realizzazione della nuova viabilità di accesso prevista.

INSERIMENTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Il sistema di valorizzazione delle aree verdi deve mirare a creare un adeguato limite urbano sul lato ovest prevedendo alberature ed essenze arboree al fine di una mitigazione visiva e paesaggistica nei confronti dell'area agricola circostante e delle aree a bosco poste sul lato sinistro dell'area: pertanto sarà da prevedere e realizzare un'ampia fascia piantumata che costituisca ampliamento del bosco stesso.

In relazione alla presenza di aree boscate individuate dal PTCP provinciale che interessano parzialmente l'ambito, sarà necessario procedere a puntuale verifica delle aree interessate da trasformazione ed ottenere preliminarmente le apposite autorizzazioni.



Viabilità

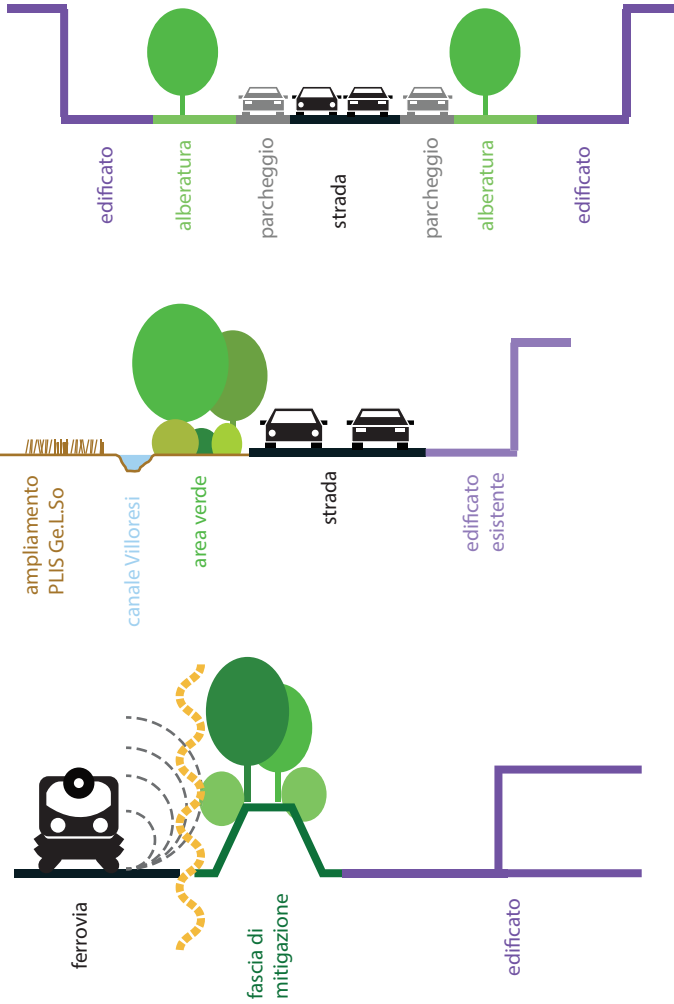
Si prevede la realizzazione di un nuovo asse viario che permetta l'accesso all'interno comparto produttivo. La carreggiata dovrà essere dotata di ampi parcheggi a servizio dei lavoratori e dei fruitori delle aree e di adeguate piantumazioni.

Area verde di mitigazione

L'area verde deve essere progettata e piantumata in modo da limitare l'impatto delle attività produttive esistenti e di quelle in previsione sul paesaggio agrario circostante.

Ridurre impatto infrastrutture esistenti

E' necessario che vengano realizzate delle fasce di mitigazione a carattere ecologico ed ambientale tra la linea ferroviaria e l'ambito di intervento, anche isolando le potenziali fonti di inquinamento acustico e disturbo visivo. Sono da preferire soluzioni di ingegneria naturalistica ed adeguate piantumazioni a medio-alto fusto



PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Superficie territoriale (St)	141.609 m²
SL prevista	max 40.492 m²
Rapporto di copertura (Rc)	max 66% Sf

Superficie drenante (Sd)	min 15% Sf
Altezza (H)	max 13,00 m
Aree per servizi*	max 20.000 m²
Modalità di attuazione	Pianificazione attuativa

*a soddisfacimento parziale del reperimento di aree per servizi (nella misura massima del 50%) è ammesso l'asservimento all'uso pubblico di parte della fascia di mitigazione prevista.



VOCAZIONE FUNZIONALE

5A = Attività residenziali, attività commerciali: punti 1, 2, 6a Tab. A delle NdP del PdR

5B = Attività residenziali: punti 1 e 2 Tab. A delle NdP del PdR

DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI E DI SERVIZIO

Il processo di urbanizzazione del comparto B di Viale Borletti dovrà prevedere la realizzazione di spazi pubblici adibiti a parcheggio e aree verdi in continuità con le aree pubbliche adiacenti, creando complessivamente un sistema armonioso e qualitativamente pregiato di dotazione pubbliche.

Per l'ambito A, l'eventuale insediamento di strutture commerciali deve essere accompagnato da una adeguata previsione di spazi a parcheggio pertinenziali.

L'attuazione dovrà farsi carico della cessione all'Amministrazione di un *area di compensazione* (così come identificate dal Piano delle Regole) di almeno 7.000 mq. In alternativa, è facoltà della stessa Amministrazione ottenere la cessione di altra area agricola di pari estensione.

DESCRIZIONE DELL' AREA

L'ambito è composto da due diverse aree di intervento che fanno parte di due porzioni diverse del tessuto urbano: la prima è localizzato a ridosso del Nucleo di Antica Formazione centrale di Corbetta, la seconda nel tessuto di recente espansione lungo Viale Borletti e Via Caduti sul Lavoro.

I contesti in cui si inseriscono le aree sono molto diversificati, rappresentati da tipologie edilizie e rapporti tra spazi edificati e spazi aperti (pubblici e privati) molto diversificati.

Inoltre, all'interno dell'ambito 1 ricade l'ex Consorzio agrario, un importante edificio della memoria storica locale e del mondo agricolo che ha caratterizzato, in passato, lo sviluppo e la vitalità di tutto il tessuto sociale della comunità locale.

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

Per l'area A, antistante Piazza Beretta:

- acquisizione gratuita al patrimonio pubblico dello stabile dell'Ex Consorzio Agrario, importante memoria della storia e della cultura locale;
- incentivare il recupero e la rifunzionalizzazione degli spazi esistenti prevedendo per l'area una varietà di interventi, dal residenziale al commerciale;
- completare l'edificazione con l'inserimento di nuove edificazioni in armonia con il contesto urbano.

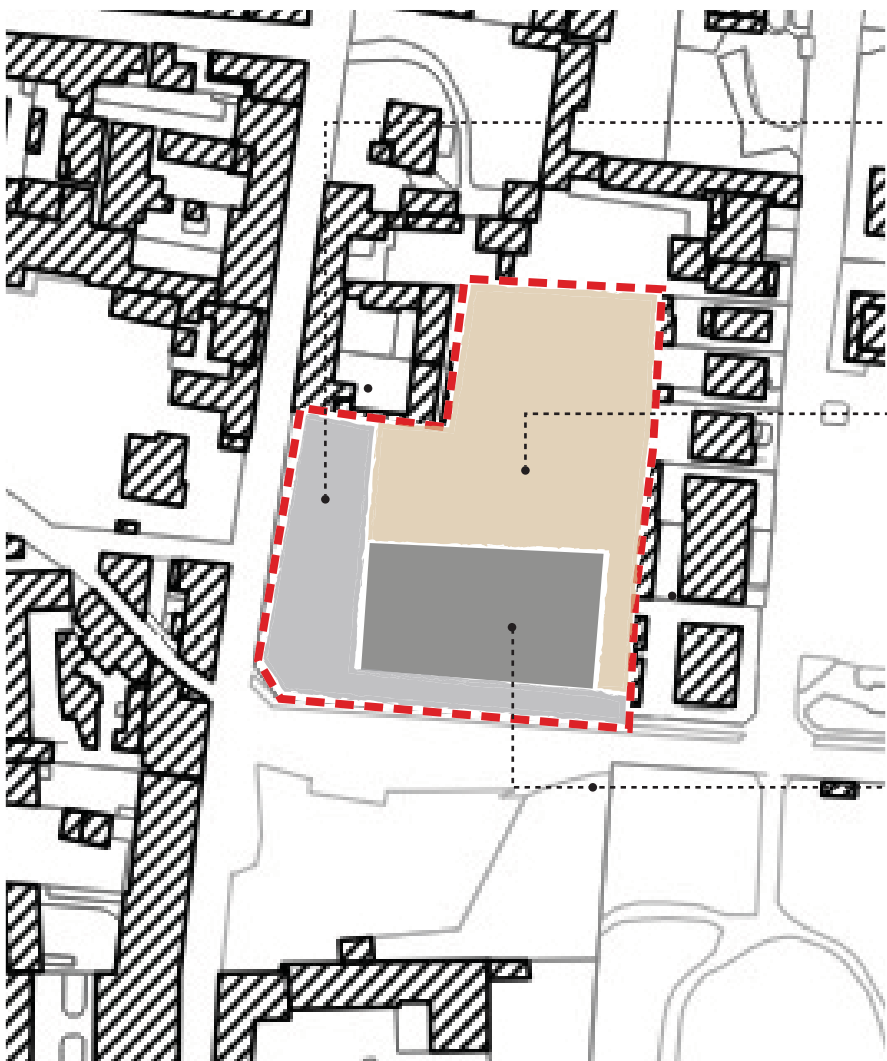
Per l'area B, lungo Viale Borletti:

- completamento dell'edificazione a carattere prevalentemente residenziale;
- realizzazione di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico a completamento della valorizzazione qualitativa del comparto urbano.

INSERIMENTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Si rendono necessarie valutazioni specifiche in relazione all'omogeneità degli interventi proposti rispetto al contesto di riferimento in merito all'assetto distributivo, morfologico, materico e di eventuali misure di mitigazione paesaggistica: i progetti dovranno ottenere parere positivo da parte della commissione del paesaggio (anche a salvaguardia dei vicini beni tutelati).

Il recupero dell'Ex Consorzio Agrario dovrà, preventivamente, ottenere l'autorizzazione da parte della Soprintendenza preposta in quanto bene tutelato ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.



Area per servizio di progetto in cessione

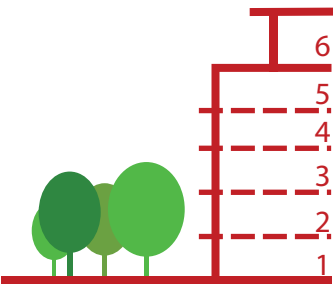
Le aree per servizi in cessione dovranno essere preferibilmente localizzate lungo Via A. Volta e verso Piazza Beretta, creando una continuità funzionale e architettonica con la riqualificazione della piazza stessa.

Edifici ad alta densità

Si prevede il completamento del tessuto residenziale con edifici ad alta densità: in generale non superiore ai 5 piani abitabili con eventuale ulteriore piano abitabile rientrante rispetto il profilo delle facciate.

Ex Consorzio agrario

Si prevede il recupero e la riqualificazione dell'edificio dell'Ex consorzio agrario, prevedendo l'insediamento al suo interno di funzioni prettamente urbane capaci di attrarre i cittadini (anche da fuori Corbetta) identificandolo come polo centrale (i servizi e le attrezzature potranno essere anche di tipo privato).



PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Superficie territoriale (St)	5.761 m²
SL prevista	esistente (1.800 m²) + 2.800 m²
Ulteriori diritti volumetrici (da utilizzare secondo l'art.2.7)	1.800 m²

Superficie drenante (Sd)	esistente
Altezza (H)	max 19,00 m
Aree per servizi	max 2.500 m²
Modalità di attuazione	Pianificazione attuativa

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Cessione gratuita all'Amministrazione dell'immobile dell'Ex Consorzio agrario.

E' ammesso il recupero degli spazi dell'Ex Consorzio prevedendo un sistema anche articolato ed organico di insediamento di nuove funzioni urbane: al suo interno possono essere localizzate attività pubbliche (o di uso pubblico), attività terziarie e commerciali (senza la costituzione di un centro commerciale).

In fase attuativa dovrà essere prevista la valutazione previsionale di clima acustico.



Residenziale medio-bassa densità

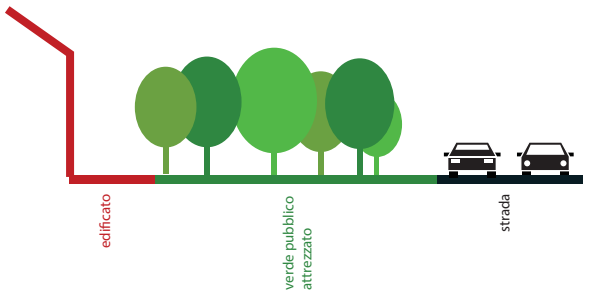
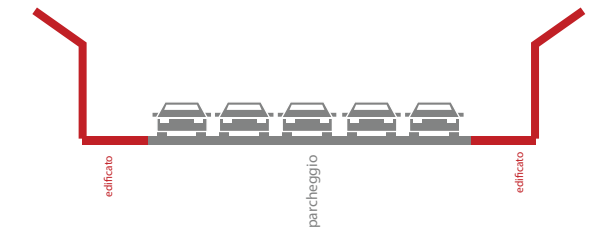
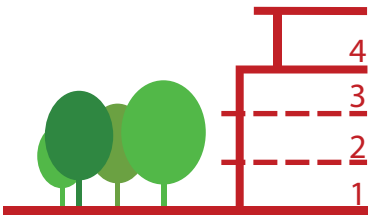
Si prevede il completamento del tessuto residenziale con edificazioni caratterizzate da una densità media/medio-bassa: in generale non superiore ai 3 piani con eventuale ulteriore piano abitabile rientrante rispetto al profilo delle facciate

Spazi pubblici

Realizzare un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici a servizio delle funzioni residenziali

Mitigazione ed aree verdi

Si prevede la realizzazione di un'area verde destinata a creare una zona filtro a protezione dei nuovi insediamenti residenziale



PRESCRIZIONI SPECIFICHE

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Superficie territoriale (St)	8.670 m²
SL prevista	3.200 m² + diritti volumetrici di cui all'art.2.7
Rapporto di copertura (Rc)	max 40% Sf

Superficie drenante (Sd)	min 30% Sf
Altezza (H)	max 12,50 m
Aree per servizi	min 2.000,00 m²
Modalità di attuazione	Pianificazione attuativa



VOCAZIONE FUNZIONALE

Attività residenziali: punti 1 e 2 Tab.A delle NdP del PdR

DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI E DI SERVIZIO

Il processo di urbanizzazione di questo ambito dovrà farsi carico della continuazione delle dotazioni di parcheggio e pista ciclabile presente lungo Via Filzi posizionando le edificazioni in arretramento rispetto al filo stradale.

DESCRIZIONE DELL' AREA

L'ambito di intervento è localizzato nel nucleo urbano di Corbetta, lungo via Filzi.

Il contesto territoriale in cui si inserisce è caratterizzato dalla presenza ad est di un tessuto produttivo e negli altri lati da un tessuto residenziale prevalentemente ad alta densità.

Oggi sull'area insiste un edificio destinato ad attività produttiva, non più in esercizio.

Non si riscontra la presenza di particolari vincoli gravanti sull'area, eccezion fatta per la parte sud dell'ambito su cui insiste parte della fascia di rispetto di 200 metri dei pozzi.

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

La trasformazione urbanistica dell'area mira alla riqualificazione e alla sistemazione dell'area stessa, oggi dismessa, prevedendo altresì la continuazione dell'area verde lungo la via Piave.

Si prevede l'insediamento di attività residenziali in continuità con il tessuto residenziale esistente.

La trasformazione, ai fini di una miglior attuazione, viene differenziata in due unità di intervento indipendenti che seguono gli stessi obiettivi progettuali. La prima unità ad essere attuata dovrà pertanto contenere un planivolumetrico generale che interessi tutto l'ambito e che stabilisca le modalità di realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione e degli spazi ed aree pubbliche.

INSERIMENTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Il processo di trasformazione deve caratterizzarsi, nel suo complesso, per l'alta compatibilità paesaggistica ed ambientale, non rappresentando un mero intervento di espansione residenziale ma al contrario rappresentare un intervento in cui la componente "verde" sia il sistema centrale attorno cui si distribuiscono gli insediamenti, spazi che dovranno pertanto spiccare per l'elevata qualità progettuale e delle soluzioni impiegate. Particolare attenzione al sistema di mitigazione ambientale e paesaggistica deve inoltre essere riposto sul fronte occidentale, lungo Via Filzi per separare le nuove abitazioni previste dai possibili effetti negativi delle attività produttive esistenti.



Edifici a medio-alta densità

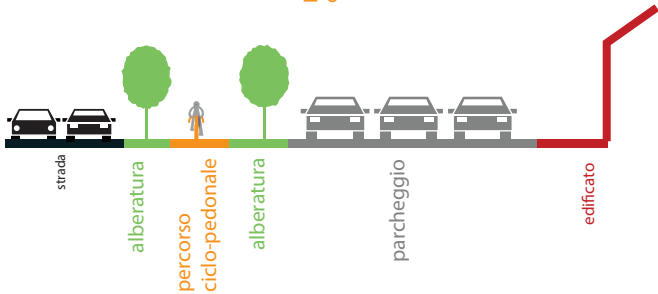
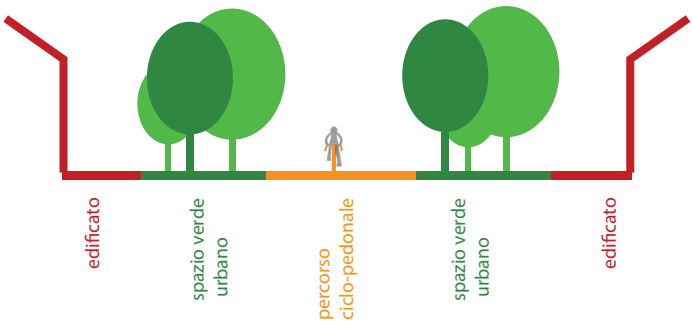
Si prevede il completamento del tessuto residenziale con edificazioni caratterizzate da una densità medio-alta: si prevede la possibilità di realizzare edifici di 4 piani fuori terra con eventuale 5° piano in sottotetto abitabile

Spazi pubblici urbani

La distribuzione delle superfici fondiarie residenziali deve avvenire avendo come elemento compositivo centrale un sistema lineare di spazi pubblici caratterizzato dalla presenza di elementi vegetali che favoriscano il collegamento e la permeabilità dell'ambito

Parcheggi pubblici

Proseguendo l'impostazione morfologia del tessuto residenziale di Via Piave, si dovranno prevedere aree di sosta pubbliche a ridosso della stessa via, con la realizzazione di una pista ciclopedonale in sede protetta ed adeguate alberature



PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Superficie territoriale (St)	5.923 m²
SL propria	2.367 m²
aggiuntiva	1.000 m²
Rapporto di copertura (Rc)	max 50% Sf

Superficie drenante (Sd)	min 30% Sf
Altezza (H)	max 13,50 m
Aree per servizi	max 2.693 m²
Modalità di attuazione	Pianificazione attuativa

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Dovrà essere obbligatoriamente realizzata una quota di aree per servizi destinata a parcheggio pubblico in continuità a quelli esistenti lungo Via Filzi e alla realizzazione di un percorso ciclopedonale collegato con l'Ambito B.

In fase attuativa dovrà essere prevista la valutazione previsionale di clima acustico.

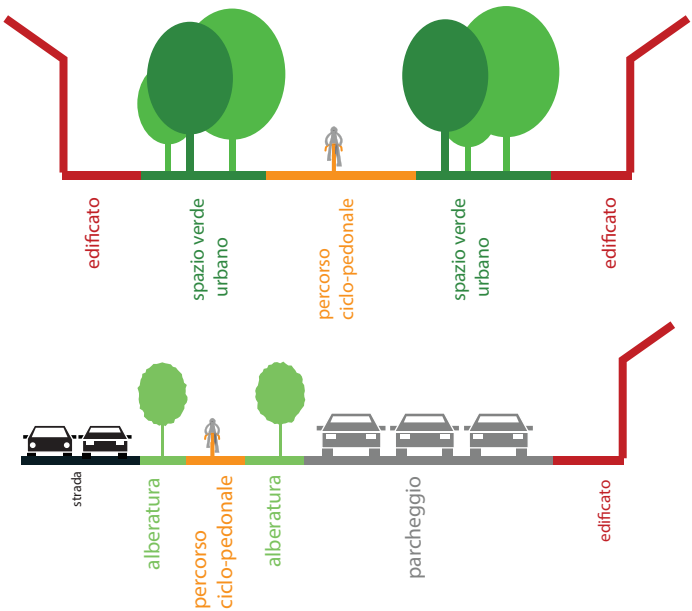


Edifici a medio-alta densità

Si prevede il completamento del tessuto residenziale con edificazioni caratterizzate da una densità medio-alta: si prevede la possibilità di realizzare edifici di 4 piani fuori terra con eventuale 5° piano in sottotetto abitabile

Spazi pubblici urbani

La distribuzione delle superfici fondiarie residenziali deve avvenire avendo come elemento compositivo centrale un sistema lineare di spazi pubblici caratterizzato dalla presenza di elementi vegetali che favoriscano il collegamento e la permeabilità dell’ambito



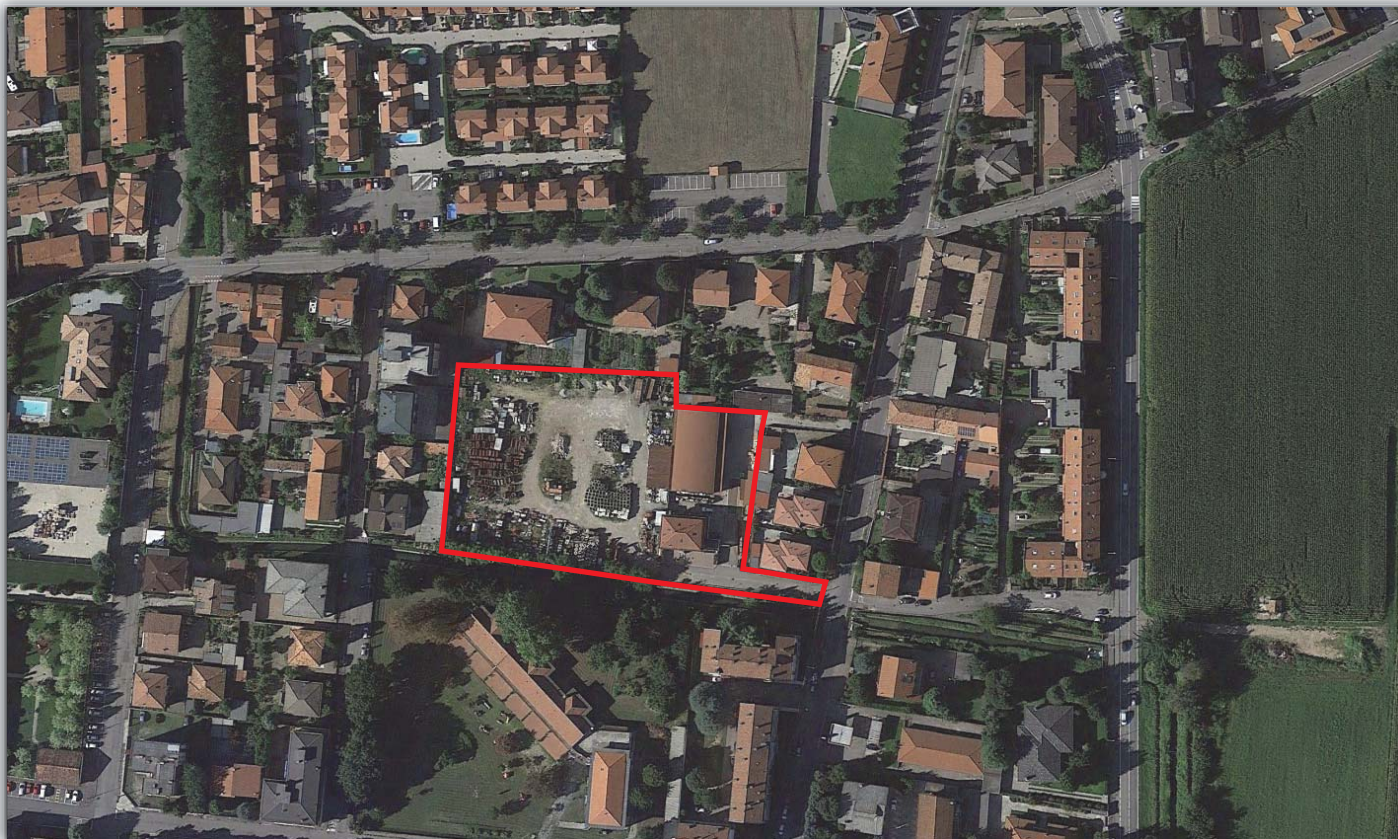
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Superficie territoriale (St)	6.192 m²
SL propria	2.475 m²
aggiuntiva	1.000 m²
Rapporto di copertura (Rc)	max 50% Sf

Superficie drenante (Sd)	min 30% Sf
Altezza (H)	max 13,50 m
Aree per servizi	min 2.780 m²
Modalità di attuazione	Pianificazione attuativa

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Dovrà essere obbligatoriamente realizzata una quota di aree per servizi destinata a parcheggio pubblico in continuità a quelli esistenti lungo Via Corridoni e alla realizzazione di un percorso ciclopeditonale collegato con l’Ambito A.



VOCAZIONE FUNZIONALE

Attività residenziali: punti 1 e 2 Tab.A delle NdP del PdR

DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI E DI SERVIZIO

Il processo di urbanizzazione di questo ambito dovrà prevedere l'accesso principale da Via Trento, sfruttando l'ingresso carrabile già oggi esistente. Questo ingresso dovrà servire un parcheggio pubblico a servizio dei nuovi insediamenti residenziali e a servizio della scuola dell'infanzia.

Dovrà essere garantito un passaggio pubblico lungo il canale del reticolo idrico (presente lungo il lato sud dell'Ambito) per permettere un collegamento ciclopeditonale est-ovest tra Via Trento e Via Cervi.

DESCRIZIONE DELL' AREA

L'ambito di intervento è localizzato nel nucleo urbano di Corbetta, a nord dell'istituto scolastico "Mussi".

Il contesto territoriale in cui si inserisce è caratterizzato dalla presenza di un tessuto residenziale a medio - bassa densità e da un edificio scolastico.

Oggi l'area, nel suo complesso, è utilizzata come deposito di materiale edile di una ditta di costruzioni..

Non si riscontra la presenza di particolari vincoli gravanti sull'area, eccezion fatta per la parte sud dell'ambito lambita dal reticolo idrico secondario del Villorosi.

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

La trasformazione urbanistica dell'area mira al completamento del tessuto residenziale esistente e, al contempo alla riqualificazione ambientale ed urbanistica dell'ambito.

Si prevede l'insediamento di attività residenziale in continuità con il tessuto residenziale esistente.

INSERIMENTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

La presenza del reticolo idrico secondario dei Villorosi dovrà essere oggetto di una progettazione finalizzata alla riqualificazione e al miglioramento dello stesso attraverso la realizzazione di una fascia ripariale lungo il corso d'acqua.

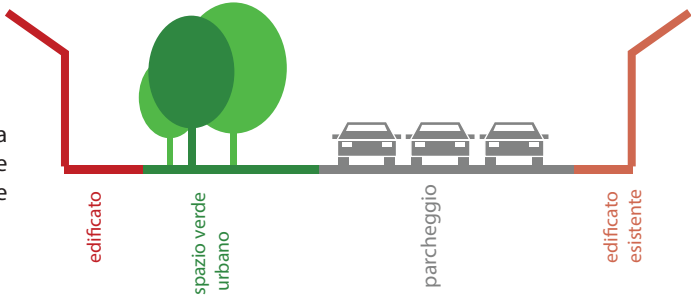
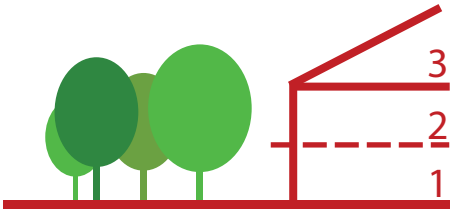


Edifici a bassa densità

Si prevede il completamento del tessuto residenziale con edificazioni caratterizzate da una densità media/medio-bassa: in generale non superiore ai 2 piani con eventuale 3° piano abitabile nel sottotetto

Viabilità pubblica

Data la particolare conformazione dell'ambito e della sua posizione rispetto la viabilità pubblica, particolare attenzione andrà posta all'area di ingresso che dovrà servire un ampio parcheggio pubblico



PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Superficie territoriale (St)	6.467 m²
SL propria	2.228 m²
aggiuntiva	1.000 m²
Rapporto di copertura (Rc)	max 50% Sf

Superficie drenante (Sd)	min 30% Sf
Altezza (H)	max 9,00 m
Aree per servizi	max 2.582 m²
Modalità di attuazione	Pianificazione attuativa

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

L'attuazione della trasformazione dovrà prevedere la realizzazione di un nuovo ingresso pedonale alla scuola per l'infanzia adiacente all'area di intervento e opportunamente connesso con una pista ciclopeditonale alla via Trento e via F.lli Cervi



VOCAZIONE FUNZIONALE

Attività residenziali: punti 1 e 2 Tab.A delle NdP del PdR
Attività terziarie: punto 4 lettere e,f,g Tab.A delle NdP del PdR
Attrezzature pubbliche: punto 8 Tab. A delle NdP del PdR

DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI E DI SERVIZIO

Il processo di urbanizzazione di questo ambito dovrà prevedere la realizzazione, a suo carico, di un nuovo collegamento stradale tra via Zara e via Paisello e l'adeguamento di Via Paisello.

Si prevede la costituzione di un sistema viario di circonvallazione per sgravare il traffico automobilistico da Via Zara, Piazza San Carlo e via Paganini. Questo sistema, costituito dalla nuova viabilità e dall'adeguamento di Via Paisello, collegherà via Paganini e Via Zara bypassando il centro.

Si prevede, inoltre, a carico dell'Ambito la sistemazione dell'area verde posta a Est (riferimento al Piano dei Servizi, area VER.26 e alla scheda dei luoghi urbani all'interno del Documento di Piano - luogo urbano 3).

L'ambito dovrà concorrere, per quanto possibile, alla realizzazione del collegamento ciclopeditone tra la frazione e il nucleo centrale (così come indicato nel Piano dei Servizi).

DESCRIZIONE DELL' AREA

L'ambito di intervento è localizzato a nord-est del nucleo centrale di Corbetta, nella frazione di Castellazzo.

Il contesto territoriale in cui si inserisce è costituito dalla presenza a nord e a ovest di campi agricoli, a sud di un tessuto residenziale a bassa densità e a est di servizi sportivi.

Sull'area insistono ancora alcuni fabbricati tecnici appartenenti alla ex centrale elettrica, oggi completamente dismessa e in parte già bonificata.

Da tenere in considerazione durante il processo di trasformazione è la vicinanza dei tralicci e degli elettrodoti ad alta tensione.

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

L'intervento di trasformazione mira a completare il tessuto urbano di questo ambito territoriale.

Si prevede la realizzazione di edifici residenziali e di adeguate aree a parcheggio, di una nuova strada di scorrimento e il recupero del fabbricato esistente lungo Via Zara da destinare ad attività commerciali.

La fase attuativa dovrà stabilire una continuità tipologica e distributiva con le edificazioni circostanti e, più in generale, col tessuto residenziale che caratterizza tutta questa parte di città.

E' possibile differenziare la trasformazione mediante più unità di intervento indipendenti, purchè la prima ad essere attuata comprenda un planivolumetrico generale che interessi tutto l'ambito e che stabilisca le modalità di realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione e degli spazi ed aree pubbliche.

INSERIMENTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Il sistema di alberature sul fronte nord, lungo la viabilità, deve mirare a creare un adeguato limite urbano e a una mitigazione acustica-visiva-paesaggistica nei confronti delle aree agricole. E' prevista la realizzazione di un'ampia area verde attrezzata con zone dedicate al gioco ed altre dedicate al relax: preferibilmente questa area andrà localizzata sul versante orientale portando le superfici fondiarie a occupare la parte centrale ed occidentale.

Il processo di trasformazione deve caratterizzarsi, nel suo complesso, per l'alta compatibilità paesaggistica ed ambientale, non rappresentando un mero intervento di espansione residenziale ma al contrario rappresentare un intervento in cui la componente degli spazi aperti è l'elemento centrale.



Nuova connessione stradale

Il processo di trasformazione prevede la costruzione di un asse viario di circoscrizione che collegherà via Zara a Via Paisello bypassando il centro. La strada dovrà essere a doppia corsia di marcia con marciapiede per ogni senso di marcia. E' necessario che venga realizzata una fascia di mitigazione tra il nuovo tratto stradale e i campi agricoli per isolare le potenziali fonti di inquinamento.

Valorizzazione ambito agricolo

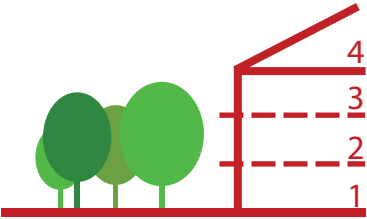
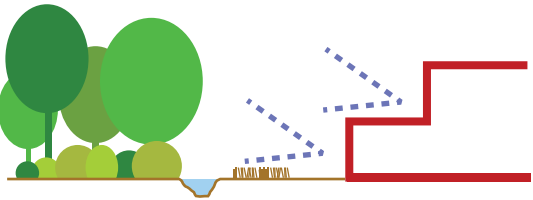
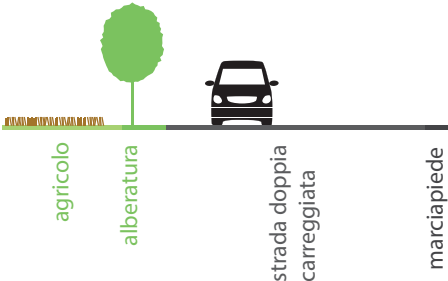
Il completamento del tessuto residenziale dovrà porre attenzione alla presenza di aree agricole di interesse strategico. E' consigliabile che la progettazione tenga conto di visuali e scorci significativi.

Media densità

Si prevede il completamento del tessuto residenziale con edifici a media densità: in generale non superiore ai 3 piani abitabili con eventuale 4° piano nel sottotetto.

Sistemazione verde e luogo urbano

La trasformazione mira a riqualificare l'area verde esistente sul lato est dell'Ambito e, complessivamente, di tutto il luogo urbano prospiciente quel tratto di Via Zara.



PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Superficie territoriale (St)	19.261 m²
SL propria	5.774 m²
aggiuntiva	1.000 m²
Rapporto di copertura (Rc)	max 50% Sf

Superficie drenante (Sd)	min 30% Sf
Altezza (H)	max 10,50 m
Aree per servizi	max 5.420 m²
Modalità di attuazione	Pianificazione attuativa

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

L'attuazione della trasformazione dovrà verificare, preventivamente, la capacità residua di carico del depuratore consortile attraverso il coordinamento con l'Ente gestore



VOCAZIONE FUNZIONALE

Tutte tranne le attività di tipo prettamente residenziale, attività agricole e commerciali di grandi superfici di vendita: tutte tranne punto 1.1, 6.b e punto 7 Tab.A delle NdP del PdR

DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI E DI SERVIZIO

Il processo di urbanizzazione di questo ambito dovrà prevedere l'accesso principale da Via Zanella e, quindi, da Via A. da Giussano (mediante una viabilità anche di tipo privato): sarà consentita l'immissione dalla S.P. 11 (da ovest) e l'uscita sulla stessa (in direzione est). E' prevista la realizzazione di un'area a parcheggio sul fronte settentrionale, in prossimità dell'intersezione fra Via Zanella e la nuova viabilità di servizio.

La trasformazione dell'area dovrà farsi carico della riqualificazione e adeguamento funzionale del tratto di S.P.11 che attraversa il nucleo della Pobbia, mediante la realizzazione delle opere previste e concordate con l'Amministrazione Pubblica (al fine di una maggior sicurezza nell'uso della strada da parte dei diversi utenti) e la messa in sicurezza dell'intersezione con Via Zara.

Dovrà essere realizzato un adeguato studio del traffico che tenga conto della potenziale incidenza dei flussi di traffico generati sul sistema della mobilità

DESCRIZIONE DELL' AREA

L'ambito di intervento è localizzato a nord-est del nucleo centrale di Corbetta, adiacente il nucleo della "Pobbia" e il confine comunale con Vittuone.

Il contesto territoriale in cui si inserisce è costituito dalla presenza della S.P. 11 e del nucleo residenziale della Pobbia; a nord sono localizzate attività produttive attestate lungo Via A. da Giussano che creano un continuum con il tessuto produttivo di Vittuone.

Oggi l'area, nel suo complesso, risulta non utilizzata per alcuna attività, eccezion fatta per l'edificio pubblico presente che dovrà essere mantenuto e valorizzato.

Non si riscontra la presenza di particolari vincoli gravanti sull'area, eccezion fatta per la fascia di rispetto del corso d'acqua appartenente al reticolo terziario del Consorzio Est Ticino Villorosi lungo il confine ovest.

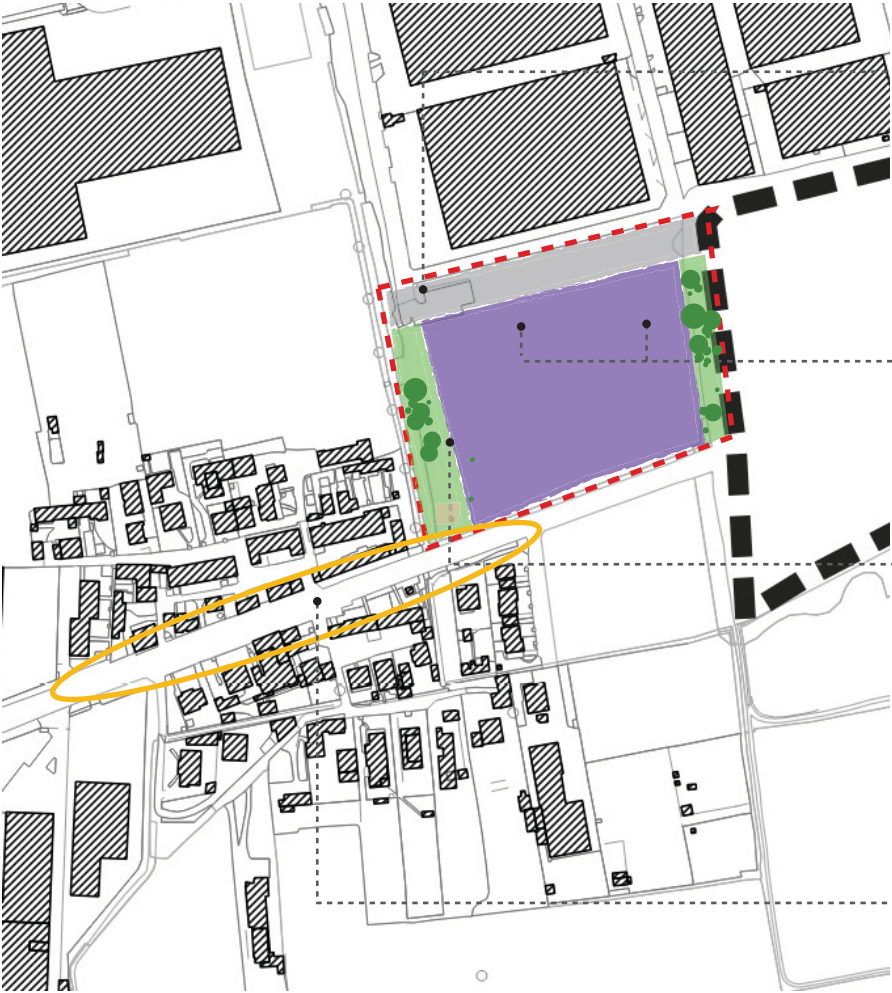
OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

L'intervento di trasformazione mira a completare il tessuto urbano di questo ambito territoriale e a ridefinire il margine.

Si prevede l'insediamento e l'ampliamento del comparto industriale in condivisione con Vittuone, ampliando l'offerta e la capacità di accogliere sul territorio nuove opportunità imprenditoriali o, comunque, offrire spazi per l'ampliamento del settore produttivo industriale e artigianale.

INSERIMENTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Il sistema di alberature sul fronte ovest ed est devono mirare a creare un adeguato limite urbano e a una mitigazione acustica-visiva-paesaggistica nei confronti del nucleo urbano esistente. L'area verde ad ovest, attrezzata, deve essere pensata al fine di contribuire a valorizzare il corso d'acqua esistente assumendolo come elemento centrale del progetto.



Nuova connessione stradale

Il processo di trasformazione prevede la costruzione di un asse viario di collegamento tra Via Zanella (e, quindi, con Via A. da Giussano) e la S.P.11. La strada dovrà essere a doppia carreggiata con marciapiede per ogni senso di marcia.

Media densità

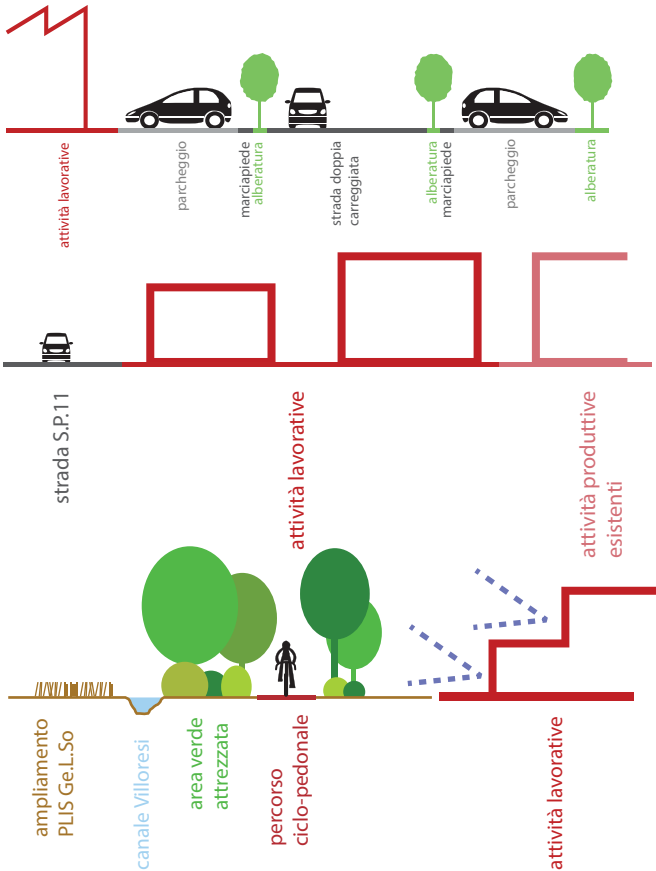
Si prevede il completamento del tessuto con edifici produttivi che abbiano un'altezza limitata nella parte più prossima al nucleo abitato e alla S.P. 11

Valorizzazione reticolo Villorosi

Il completamento del tessuto urbano dovrà porre attenzione alla presenza di un corso d'acqua del Consorzio di bonifica Est Ticino Villorosi: è consigliabile, pertanto, che la progettazione realizzi un'ampia area verde attrezzata (fruibile anche dai residenti locali) a ridosso del canale e che tenga conto di visuali e scorci significativi. Da preservare e valorizzare è la struttura pubblica presente.

Sistemazione verde e luogo urbano

La trasformazione mira a riqualificare il tratto viabilistico della S.P.11 che attraversa "la Pobbia".



PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Superficie territoriale (St)	21.586 m²
SL prevista di cui: commerciale	max 21.569 m² max 5.000 m²
Rapporto di copertura (Rc)	max 66% Sf

Superficie drenante (Sd)	min 15% Sf
Altezza (H)	max 15,00 m
Aree per servizi	max 8.000 m²
Modalità di attuazione	Pianificazione attuativa

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

L'attuazione della trasformazione dovrà verificare, preventivamente, la capacità residua di carico del depuratore consortile attraverso il coordinamento con l'Ente gestore.

In fase attuativa dovrà essere prevista la valutazione previsionale di clima acustico.



VOCAZIONE FUNZIONALE

Attività artigianali e produttive: punto 3 Tab.A delle NdP del PdR

DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI E DI SERVIZIO

La trasformazione dovrà farsi carico, oltre che delle opere di urbanizzazione interne, anche della realizzazione del servizio di progetto P_P.XX, un'importante area a parcheggio in previsione funzionale a supportare le urbanizzazioni in un particolare contesto territoriale dotato di abitazione residenziali e servizi pubblici a forte attrazione di utenti.

Particolare attenzione va posta alla presenza della cappella della "madonnina": la sistemazione degli spazi esterni dovrà tenere in debita considerazione le attività di culto e la memoria storica dei luoghi, anche in raccordo con il parcheggio pubblico adiacente in progetto.

DESCRIZIONE DELL' AREA

L'ambito di intervento è localizzato a sud-ovest del nucleo centrale di Corbetta.

Il contesto territoriale in cui si inserisce è costituito dalla presenza a sud e a ovest di campi agricoli, a nord di un tessuto residenziale e produttivo e a est di servizi sportivi.

Oggi l'area, nel suo complesso, risulta utilizzata per attività agricole.

Ricade al suo interno un vincolo, che dovrà essere tenuto in considerazione durante il processo di trasformazione, dovuto alla fascia di rispetto dei cavi a media tensione. E' possibile l'interramento dei cavi ad una profondità prevista dalla legge.

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

L'intervento di trasformazione mira a completare il tessuto urbano di questo ambito territoriale e a definire in maniera maggiormente chiara e marcata il limite della città.

Le nuove edificazioni risultano funzionali all'ampliamento dell'offerta di spazi per il mondo imprenditoriale, siano esse attività industriali o altre tipologie di imprese connesse con il mondo lavorativo ed economico.

INSERIMENTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Il sistema di alberature sul fronte sud deve mirare a creare un adeguato limite urbano e a una mitigazione acustica-visiva-paesaggistica nei confronti del Parco Agricolo Sud Milano. Allo stesso tempo, il sistema di alberature sul fronte orientale deve tendere a completare la particolare e continua dotazione arborea di Viale della Repubblica.



Edifici a media densità

Si prevede il completamento del tessuto produttivo di Via Dolomiti e Via Gran Sasso mediante la realizzazione di strutture della medesima tipologia e consistenza volumetrica

Spazi pubblici

La trasformazione urbanistica prevede l'adeguamento della strada a nord dell'ambito e la realizzazione di un ampio parcheggio a servizio delle attività produttiva da insediare.

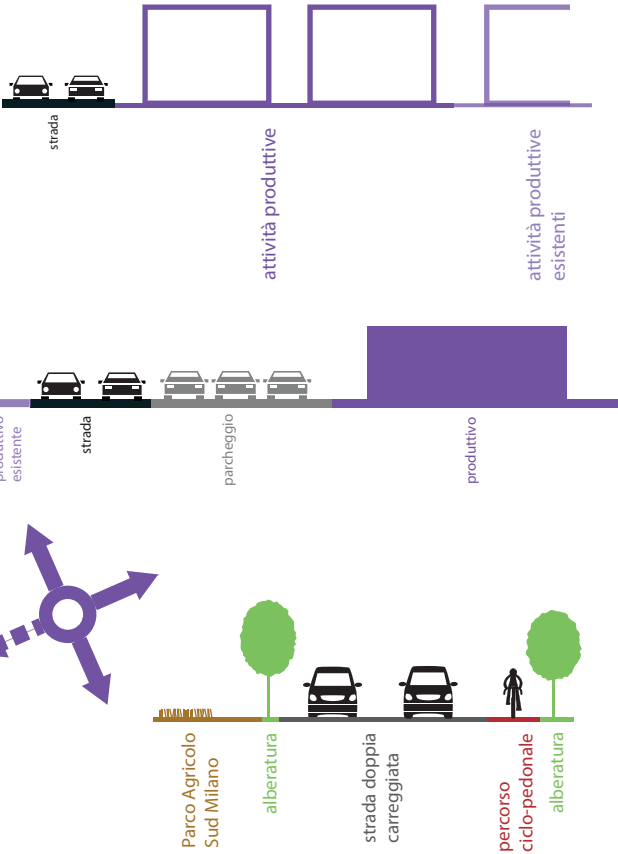
Nodo

Il processo di trasformazione deve prevedere la realizzazione di una rotonda, adeguatamente dimensionata, nell'intersezione tra Viale Repubblica e la nuova viabilità di accesso al comparto (che, preferibilmente, andrebbe collocata sul lato meridionale dell'ambito mettendo in collegamento lo stesso Viale Repubblica con Via Dolomiti)

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Superficie territoriale (St)	23.863 m²
SL prevista	max 16.703 m²
Rapporto di copertura (Rc)	max 70 % Sf

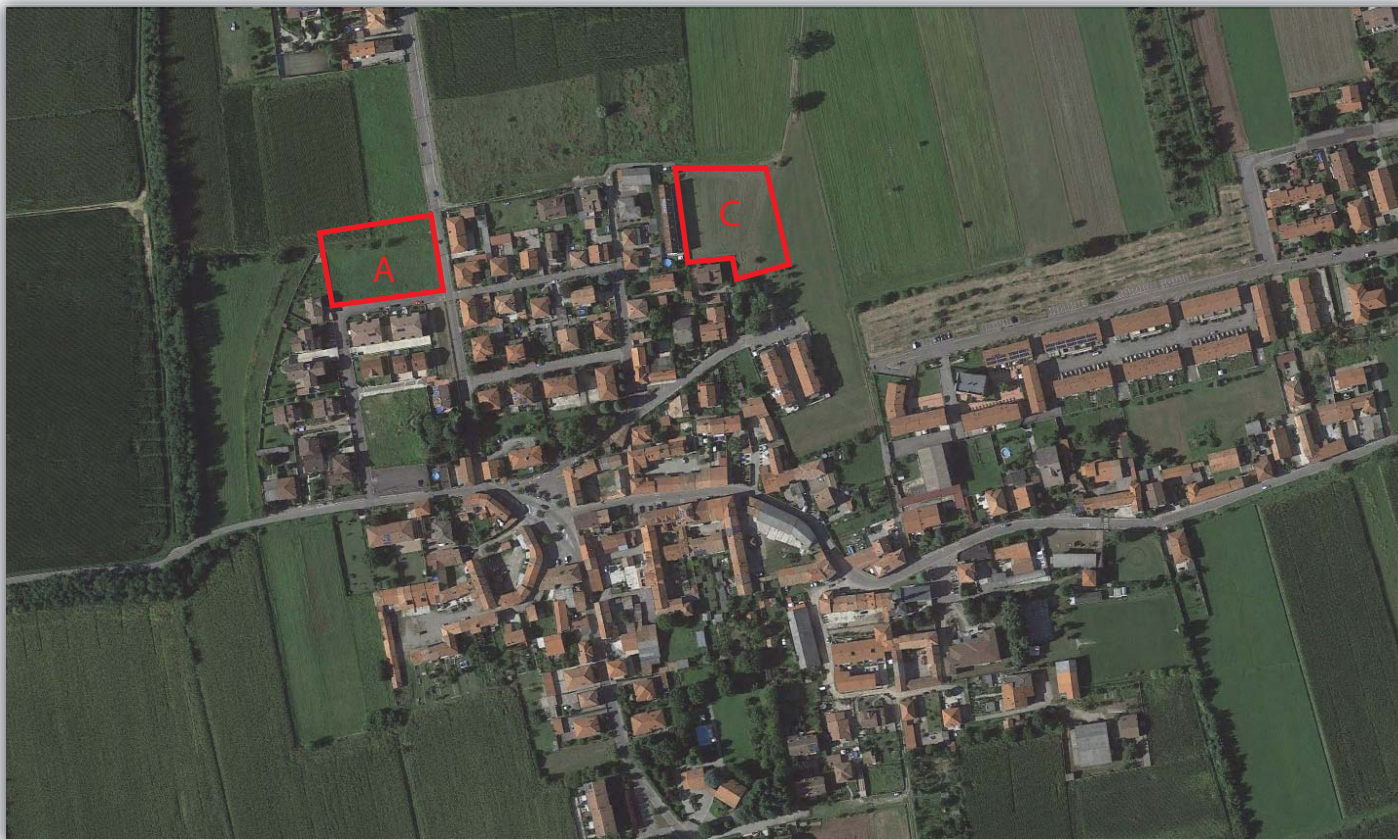
Superficie drenante (Sd)	min 15% Sf
Altezza (H)	max 13,00 m
Aree per servizi	max 8.351 m²
Modalità di attuazione	Pianificazione attuativa



PRESCRIZIONI SPECIFICHE

L'ambito dovrà prevedere la sistemazione ed adeguamento della viabilità pubblica a nord del perimetro di intervento (Via Dolomiti) e la realizzazione di un parcheggio pubblico, sia interno sia esterno in attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi.

L'attuazione della trasformazione dovrà verificare, preventivamente, la capacità residua di carico del depuratore consortile attraverso il coordinamento con l'Ente gestore. In fase attuativa dovrà essere prevista la valutazione previsionale di clima acustico.



VOCAZIONE FUNZIONALE

Attività residenziali: punti 1 e 2 Tab.A delle NdP del PdR

DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI E DI SERVIZIO

Il processo di urbanizzazione di questo ambito raccordare le infrastrutture e le dotazioni di servizio in rapporto alla situazione dell'intorno urbano.

In particolare, l'accesso all'ambito C dovrà avvenire prevalentemente da sud, da Via F.lli Bandiera, attraverso un ripensamento complessivo (a carico economico dell'operatore) dell'area a servizio esistente VER.XX.

DESCRIZIONE DELL' AREA

L'ambito di intervento è localizzato a nord del nucleo urbanizzato della frazione di Cerello.

Il contesto territoriale in cui si inserisce è costituito dalla presenza a sud di un tessuto residenziale a bassa densità e a nord del territorio agricolo.

Oggi l'area, nel suo complesso, risulta utilizzata per attività agricole.

Non si riscontra la presenza di particolari vincoli gravanti sull'area.

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

L'intervento di trasformazione mira a completare il tessuto residenziale a nord della frazione di Cerello che risulta oggi frastagliato.

La fase attuativa dovrà stabilire una continuità tipologica e distributiva con le edificazioni circostanti e, più in generale, col tessuto residenziale che caratterizza questa parte del comune.

La trasformazione, ai fini di facilitarne l'attuazione, viene differenziata in due unità di intervento indipendenti che perseguono i medesimi obiettivi progettuali.

INSERIMENTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

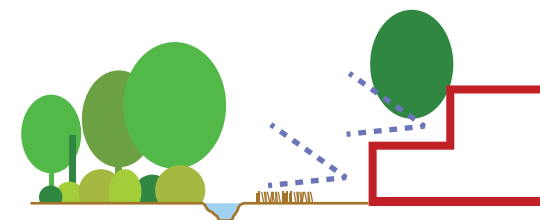
Si rendono necessarie valutazioni specifiche in relazione all'omogeneità degli interventi proposti rispetto al contesto di riferimento in merito all'assetto distributivo, morfologico, materico: i progetti dovranno ottenere parere positivo da parte della commissione del paesaggio (anche a salvaguardia dei vicini beni tutelati).

L'attuazione dell'ambito C dovrà farsi carico della riqualificazione e valorizzazione della testa di fontanile presente nell'area pubblica del servizio VER.XX attraverso un progetto dall'alto valore ambientale e paesaggistico, sulla scorta delle buone pratiche in tal senso messe a disposizione dal Parco Agricolo Sud Milano.



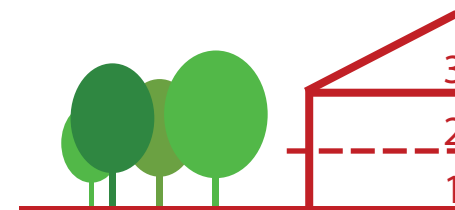
Valorizzazione ambito agricolo

Il completamento del tessuto residenziale dovrà porre attenzione alla presenza del Parco Agricolo Sud Milano. E' consigliabile che la progettazione tenga conto di visuali e scorci significativi.



Edifici a bassa densità

Si prevede il completamento del tessuto residenziale con edificazioni caratterizzate da una densità media/-medio-bassa: in generale non superiore ai 2 piani con eventuale 3° piano abitabile nel sottotetto



PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Superficie territoriale (St)	3.921 m²
SL prevista	max 1.742 m²
Rapporto di copertura (Rc)	max 33% Sf

Superficie drenante (Sd)	min 40% Sf
Altezza (H)	max 9,00 m
Aree per servizi	max 1.000 m²
Modalità di attuazione	Pianificazione attuativa

PRESCRIZIONI SPECIFICHE



Valorizzazione ambito agricolo

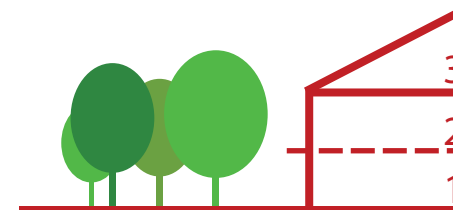
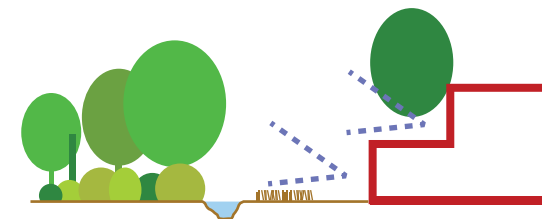
Il completamento del tessuto residenziale dovrà porre attenzione alla presenza del Parco Agricolo Sud Milano. E' consigliabile che la progettazione tenga conto di visuali e scorci significativi.

Collegamento ciclopedonale

Si prevede la realizzazione di un collegamento ciclopedonale tra Via F.lli Bandiera e Via Don Ramirez

Edifici a bassa densità

Si prevede il completamento del tessuto residenziale con edificazioni caratterizzate da una densità media/-medio-bassa: in generale non superiore ai 2 piani con eventuale 3° piano abitabile nel sottotetto



PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

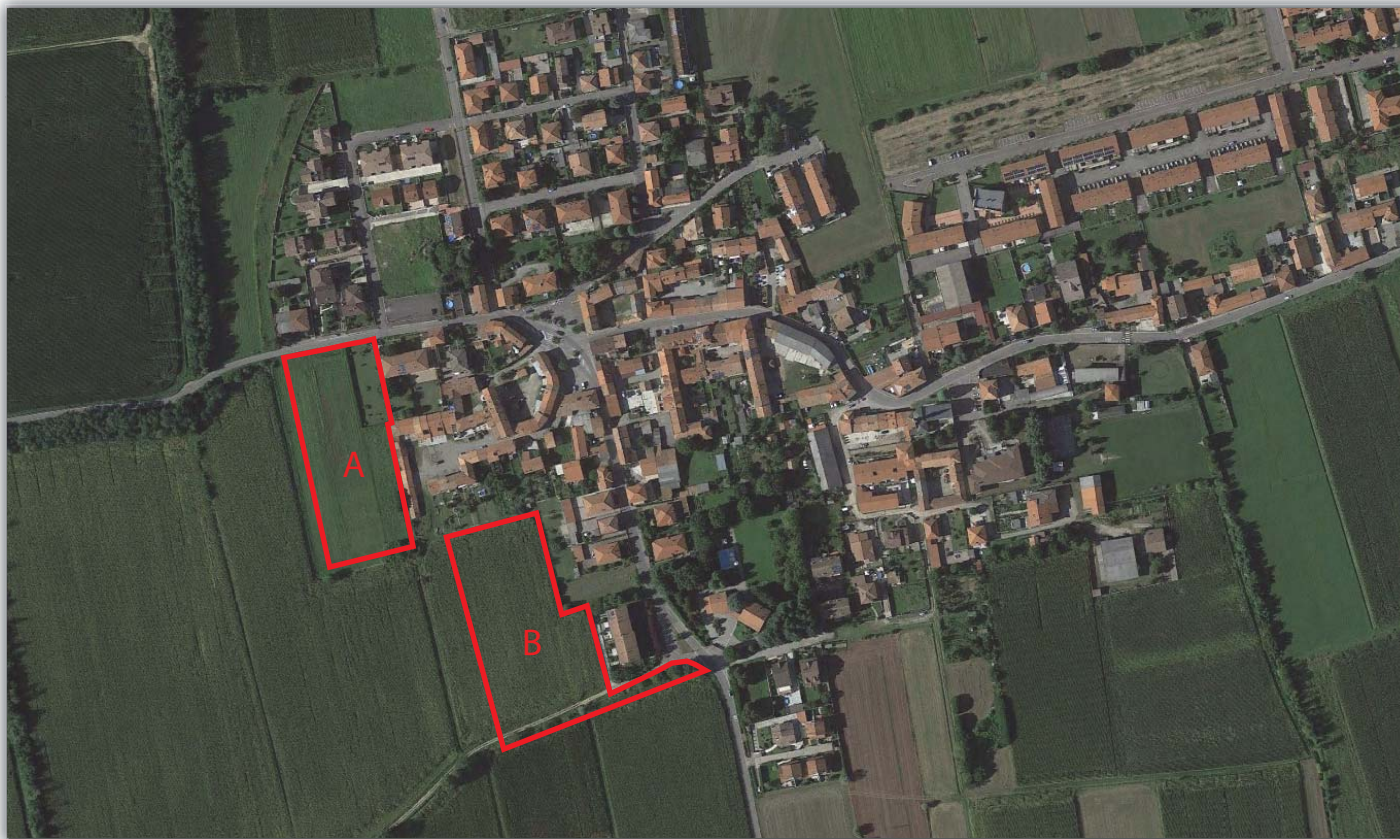
Superficie territoriale (St)	4.400 m²
SL prevista	max 2.360 m²
Rapporto di copertura (Rc)	max 33% Sf

Superficie drenante (Sd)	min 40% Sf
Altezza (H)	max 9,00 m
Aree per servizi	max 1.888 m²

Modalità di attuazione Pianificazione attuativa

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

L'attuazione della trasformazione dovrà verificare, preventivamente, la capacità residua di carico del depuratore consortile attraverso il coordinamento con l'Ente gestore e dovrà essere prevista la valutazione previsionale di clima acustico.



VOCAZIONE FUNZIONALE

Attività residenziali: punti 1 e 2 Tab.A delle NdP del PdR

DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI E DI SERVIZIO

Le singole unità di intervento dovranno dotarsi di aree per parcheggi pubblici e di aree verdi: in particolar modo l'ambito B dovrà adeguare la strada vicinale Cascina Leone e Santi per poter correttamente gestire in sicurezza l'aumento del carico viabilistico. Inoltre, sempre l'ambito B, dovrà realizzare un'ampia area verde attrezzata nella porzione settentrionale fruibile anche dal resto della cittadinanza della frazione.

DESCRIZIONE DELL' AREA

L'ambito di intervento è localizzato a sud del nucleo urbanizzato della frazione di Cerello.

Il contesto territoriale in cui si inserisce è costituito dalla presenza a nord est di un tessuto residenziale a bassa densità e a sud ovest del territorio agricolo.

Oggi l'area, nel suo complesso, risulta utilizzata per attività agricole.

Non si riscontra la presenza di particolari vincoli gravanti sull'area.

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

L'intervento di trasformazione mira a completare il tessuto residenziale a ovest della frazione di Cerello che risulta oggi frastagliato.

La fase attuativa dovrà stabilire una continuità tipologica e distributiva con le edificazioni circostanti e, più in generale, col tessuto residenziale che caratterizza questa parte del comune.

La trasformazione, ai fini di facilitarne l'attuazione, viene differenziata in due unità di intervento indipendenti che perseguono i medesimi obiettivi progettuali.

INSERIMENTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Si rendono necessarie valutazioni specifiche in relazione all'omogeneità degli interventi proposti rispetto al contesto di riferimento in merito all'assetto distributivo, morfologico, materico: i progetti dovranno ottenere parere positivo da parte della commissione del paesaggio (anche a salvaguardia dei vicini beni tutelati).

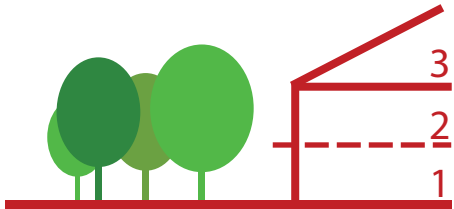
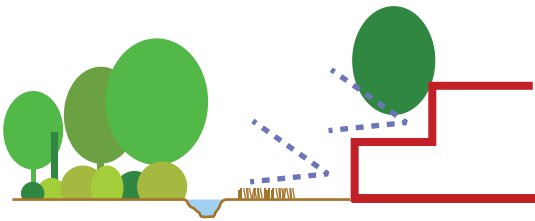


Valorizzazione ambito agricolo

Il completamento del tessuto residenziale dovrà porre attenzione alla presenza del Parco Agricolo Sud Milano. E' consigliabile che la progettazione tenga conto di visuali e scorci significativi.

Edifici a bassa densità

Si prevede il completamento del tessuto residenziale con edificazioni caratterizzate da una densità media/-medio-bassa: in generale non superiore ai 2 piani con eventuale 3° piano abitabile nel sottotetto



PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Superficie territoriale (St)	8.842 m²
SL prevista	max 2.653 m²
Rapporto di copertura (Rc)	max 33% Sf

Superficie drenante (Sd)	min 40% Sf
Altezza (H)	max 9,00 m
Aree per servizi	max 2.122 m²
Modalità di attuazione	Pianificazione attuativa

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

In fase attuativa dovrà essere prevista la valutazione previsionale di clima acustico.



Valorizzazione ambito agricolo

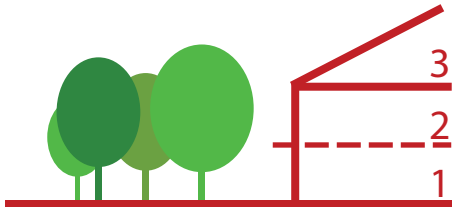
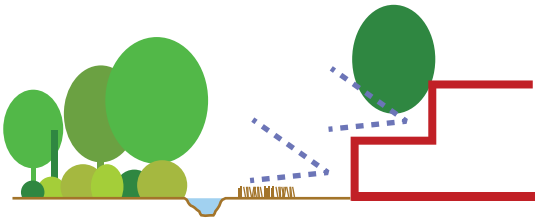
Il completamento del tessuto residenziale dovrà porre attenzione alla presenza del Parco Agricolo Sud Milano. E' consigliabile che la progettazione tenga conto di visuali e scorci significativi.

Edifici a bassa densità

Si prevede il completamento del tessuto residenziale con edificazioni caratterizzate da una densità media/medio-bassa: in generale non superiore ai 2 piani con eventuale 3° piano abitabile nel sottotetto

Completamento viario

Il processo di trasformazione deve prevedere la realizzazione di un adeguamento della viabilità vicinale oggi esistente al fine di adeguarla alle nuove urbanizzazioni, con una attenta valutazione sulla sicurezza dell'immissione sulla SP228



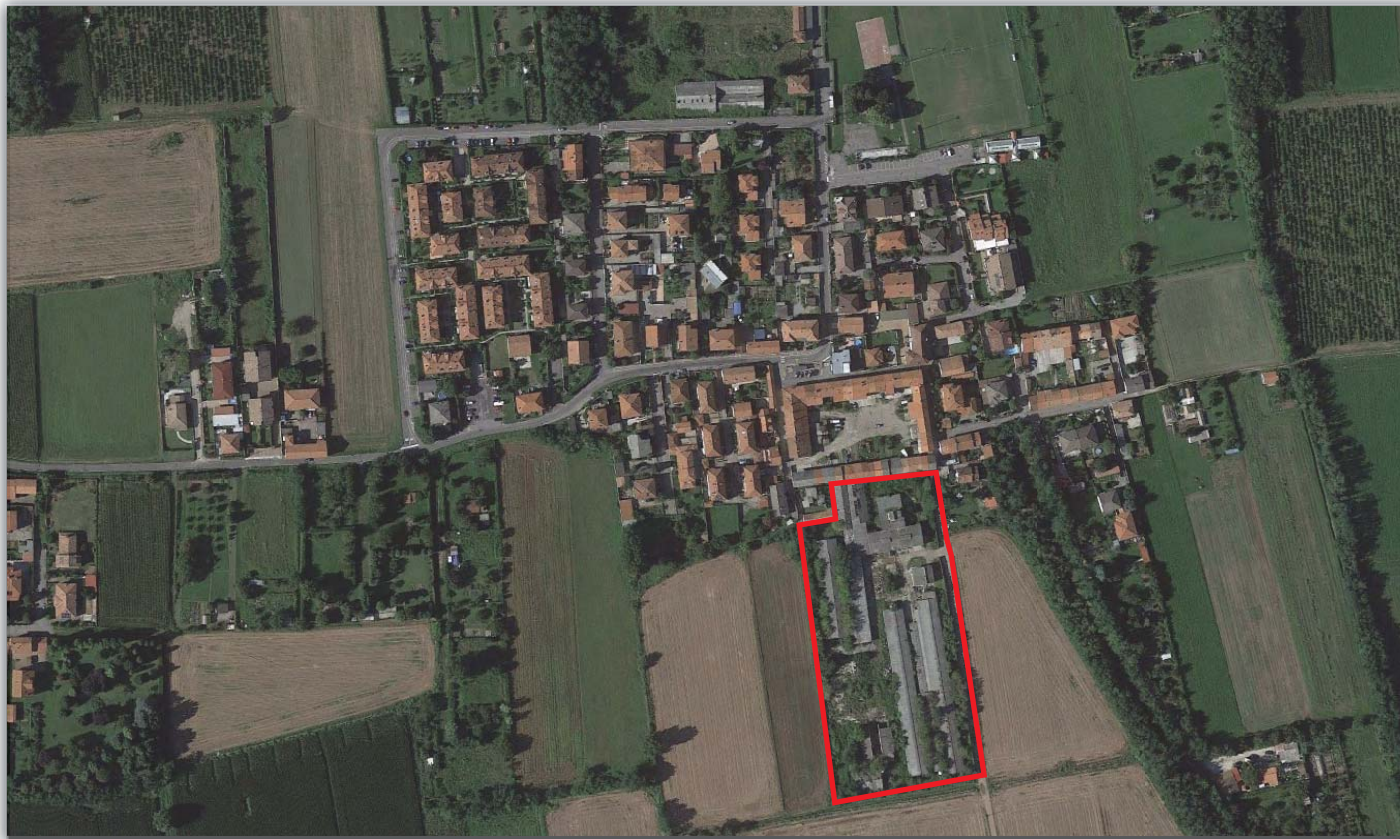
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Superficie territoriale (St)	10.012 m²
SL prevista	max 3.000 m²
Rapporto di copertura (Rc)	max 33% Sf

Superficie drenante (Sd)	min 40% Sf
Altezza (H)	max 9,00 m
Aree per servizi	max 2.400 m²
Modalità di attuazione	Pianificazione attuativa

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

In fase attuativa dovrà essere prevista la valutazione previsionale di clima acustico.



VOCAZIONE FUNZIONALE

Attività residenziali: punti 1 e 2 Tab.A delle NdP del PdR
Attrezzature pubbliche: punto 8 Tab. A delle NdP del PdR

DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI E DI SERVIZIO

Il processo di urbanizzazione di questo ambito dovrà prevedere la realizzazione di una viabilità pubblica di accesso all'area: seppur esistenti la Via Fiume e Via L. Perosi, l'accesso e la connessione infrastrutturale con il resto della frazione e il sistema di mobilità pubblica dovrà avvenire da una nuova infrastruttura che costeggia il confine meridionale della frazione stessa, fino all'intersezione tra Via Paganini e Via Paisiello. Tale nuova viabilità pubblica dovrà essere realizzata a carico dall'Ambito stesso.

Sempre a carico dell'Ambito è prescritta la realizzazione del completamento del percorso ciclopedonale da Via Paisiello fino al centro della frazione di Castellazzo (con la previsione di adeguate misure di protezione e messa in sicurezza dei ciclisti).

DESCRIZIONE DELL' AREA

L'ambito di intervento è localizzato nella frazione nucleo di Castellazzo, sul margine meridionale.

Il contesto territoriale in cui si inserisce è caratterizzato dalla presenza a nord tessuto residenziale storico di Castellazzo, negli altri lati dal territorio agricolo.

Oggi l'area non risulta più utilizzata per l'uso agricolo: su di essa sorgono strutture e costruzioni prima costituenti un allevamento zootecnico.

Non si riscontra la presenza di particolari vincoli gravanti sull'area.

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

L'intervento di trasformazione mira alla riqualificazione di una parte di città "costruita" (seppur costituita da un'azienda agricola) ma oramai in stato di abbandono; pertanto l'obiettivo principale è quello di completare il tessuto urbano di questo ambito territoriale a vocazione residenziale ma, allo contempo, permettere la trasformazione anche in strutture per servizi capaci di valorizzare le peculiarità del territorio agricolo (consolidando il margine meridionale della frazione).

Si prevede l'insediamento di attività residenziali in continuità con il tessuto residenziale consolidato.

INSERIMENTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Il processo di trasformazione deve caratterizzarsi, nel suo complesso, per l'alta compatibilità paesaggistica ed ambientale, non rappresentando un mero intervento di espansione residenziale ma al contrario rappresentare un intervento in cui la componente "verde" sia valorizzata ed estesa il più possibile.

Dovrà essere posta particolare attenzione al completamento del Tessuto Urbano Consolidato, creando un chiaro e riconoscibile limite tra città e campagna, anche attraverso l'utilizzo di alberature ai margini occidentali e meridionale dell'area.

Si rendono necessarie valutazioni specifiche in relazione all'omogeneità degli interventi proposti rispetto al contesto di riferimento in merito all'assetto distributivo, morfologico, materico: i progetti dovranno ottenere parere positivo da parte della commissione del paesaggio (anche a salvaguardia dei vicini beni tutelati).



Viabilità pubblica

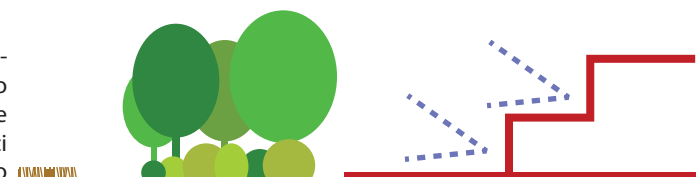
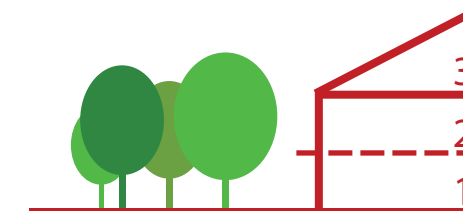
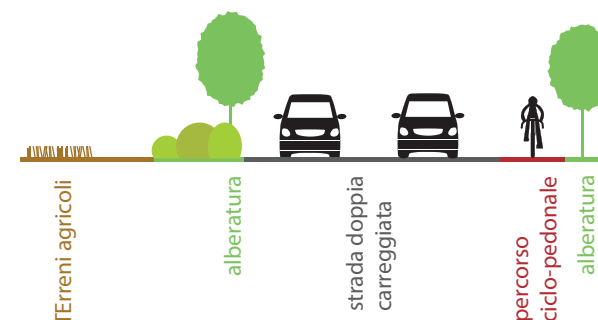
Si prevede la realizzazione di una nuova viabilità che permetta la distribuzione e l'accesso alle nuove attività residenziali. Tale viabilità dovrà essere adeguatamente progettata per una sua mitigazione nei confronti dei territori agricoli

Edifici a bassa densità

Si prevede il completamento del tessuto residenziale con edificazioni caratterizzate da una densità media/-medio-bassa: in generale non superiore ai 2 piani con eventuale 3° piano abitabile nel sottotetto

Valorizzazione terreni agricoli

L'ampliamento del tessuto urbano dovrà porre particolare attenzione alla presenza territori agricoli e, poco distante, del Parco Agricolo Sud Milano. E' consigliabile che la progettazione tenga conto di visuali e scorci significativi, definendo al contempo un chiaro e definito limite urbano.



PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Superficie territoriale (St)	17.540 m ²
SL prevista	max 3.334 m ²
Rapporto di copertura (Rc)	max 33% Sf

Superficie drenante (Sd)	min 40% Sf
Altezza (H)	max 9,00 m
Aree per servizi	max 2.667 m ²

Modalità di attuazione Pianificazione attuativa