

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
Documento di Piano



AMBITO VIA SCALABRINI - INQUADRAMENTO TERRITORIALE



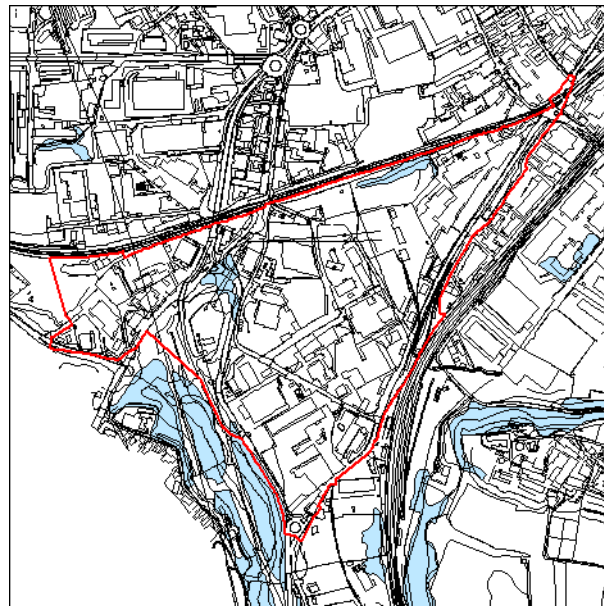
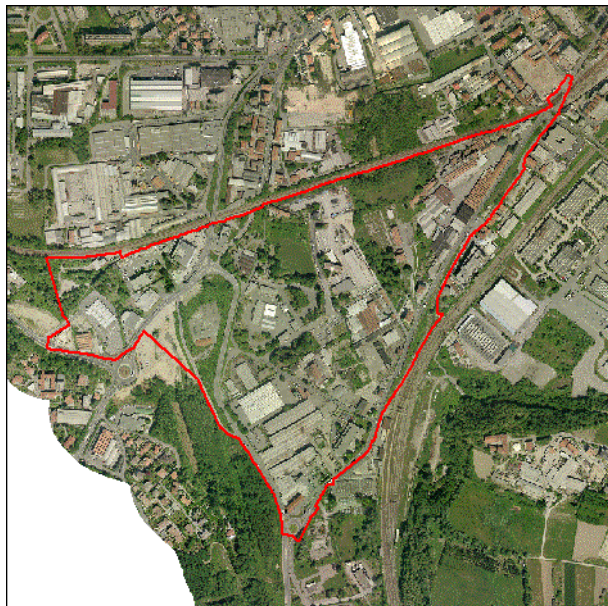
INFORMAZIONI

| | |
|--------------------------|------------------|
| Superficie territoriale: | mq 331407 |
| Proprietà: | Pubblico/Privata |

LOCALIZZAZIONE DELL'AMBITO

Il comparto, localizzato a confine con il territorio dei comuni di Grandate e di Casnate con Bernate, è riconducibile alle aree delimitate dal tracciato delle Ferrovie Nord Milano e dalla linea ferroviaria delle Ferrovie dello Stato, si presenta come un agglomerato, nato come compendio produttivo disorganico che, progressivamente, ha subito parziali cambi di destinazione d'uso con l'insediamento di attività terziarie e commerciali.

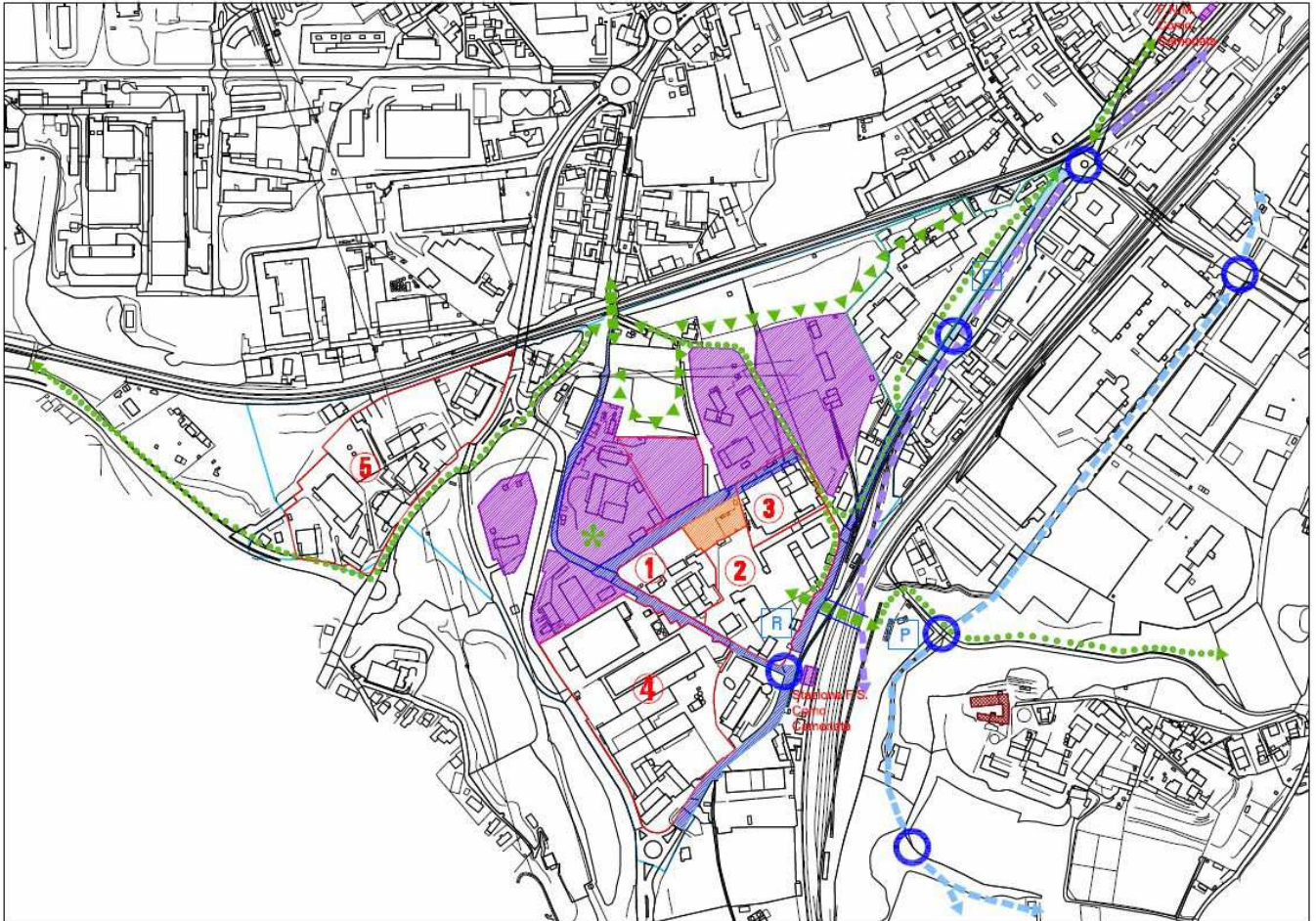
DESCRIZIONE DELL'AMBITO



| | | | |
|--|-----------------------|--|-----------------------|
| | Individuazione ambito | | Vincolo monumentale |
| | Spina Verde | | Cautela monumentale |
| | Dlgs 42/04 | | Vincolo idrogeologico |



PROGETTO



DESCRIZIONE

Il comparto posto nel quadrante sud-ovest a confine con i comuni di Grandate e Casnate con Bernate, è riconducibile concettualmente alle aree delimitate dai tracciati ferroviari delle FNM e FS; nasce come un agglomerato produttivo che, progressivamente, ha subito parziali cambi di destinazione d'uso con l'insediamento di attività terziarie e commerciali, pur in assenza di una maglia strutturale che costituisca un'adeguata viabilità e consentisse un nuovo e funzionale assetto urbanistico.

Al centro del comparto si distinguono tre consistenti aree inutilizzate e/o sottoutilizzate: le proprietà ex Rasa, ex Parmalat, ex Consorzio Agrario, inoltre nelle adiacenze insistono la proprietà comunale dell'ex Macello, la sede l'Acsm ed un insieme di aree verdi, nonché la sottostazione elettrica delle Ferrovie dello Stato.

Si tratta di un ambito che necessita di un rilevante riordino urbanistico e del ripensamento della maglia infrastrutturale; in termini viabilistici è indispensabile intervenire sull'asse di via Scalabrini ed effettuare il collegamento col tratto viario di recente realizzazione Lazzago – Statale dei Giovi e con la "tangenziale di Camerlata", la cui realizzazione è prevista nel quadro del tracciato pedemontano.

Un discorso a parte merita la realizzazione del trasporto ad alta frequenza, che usufruendo del raccordo dei tracciati ferroviari esistenti, garantirebbe un collegamento rapido ed efficiente con la città di convalle, la Confederazione elvetica, con Milano e col suo hinterland.

La ridefinizione dell'assetto viario e della mobilità consentirebbe di valorizzare e prevedere – oltre al possibile insediamento, con decentramento, di alcune funzioni pubbliche e private di rilevanza territoriale, ora ancora localizzate in Convalle – anche l'inserimento di funzioni commerciali: - media distribuzione;

- grande distribuzione non alimentare¹, che qui troverebbero una consona collocazione, tale previsione dovrà rispettare i limiti dimensionali e le procedure stabilite dall'art.56 delle norme del PTCP, comma 3, lett b) e commi da 5 a 10. Queste destinazioni risulterebbero per vocazione quelle più idonee, anche in ragione della dimensione dei lotti dismessi e/o sottoutilizzati, della contenuta valenza ambientale e della prossimità del comparto al tracciato autostradale e al previsto sistema tangenziale.

Al contrario, la presenza nelle immediate vicinanze del centro di raccolta e incenerimento dei rifiuti, rappresenta ovviamente un forte limite per poter razionalmente pensare all'insediamento di destinazioni ricettive e residenziali.

Le destinazioni ipotizzate non fanno emergere l'esigenza di prefigurare la localizzazione di spazi e/o attrezzature d'uso pubblico o interesse generale, che non siano strettamente legate/funzionali alle destinazioni stesse; in considerazione di quanto sopra esposto è necessario però prevedere la realizzazione:

- a) di un parcheggio d'interscambio in prossimità della stazione F.S. di Camerlata per 300 posti auto, in coerenza con quanto previsto dal Piano della sosta e dal sistema della mobilità, ed un parcheggio pubblico interrato nel comparto riferibile all'ex Rasa;
- b) di un sottopasso ciclopedonale del tracciato FS ;
- c) di una rotatoria in corrispondenza dell'incrocio tra via Scalabrini e via Somigliana;
- d) del prolungamento del percorso ciclopedonale realizzato nel tratto rotatoria Grandate/ via Giuditta Pasta – rotatoria Como/via P.Paoli, con connessione ai percorsi previsti lungo la via Scalabrini e in direzione di via Belvedere;
- e) di consistenti aree verdi di connessione degli spazi liberi, poste a filtro dei nuovi insediamenti e di quelli esistenti.

CONTENUTI DEL PROVVEDIMENTO DI VALUTAZIONE D'INCIDENZA COMUNITARIA N. 75/19334 DEL 15.05.2013

- a) dovrà essere garantita la conservazione e la riqualificazione dei comparti boscati residui;
- b) dovrà essere prevista la messa a dimora di filari e siepi, da realizzarsi prioritariamente con specie autoctone incluse negli elenchi del PTCP e dei regolamenti comunali del verde, al fine di determinare un incremento della qualità ecologica dell'ambito;
- c) dovranno essere previste specifiche azioni volte alla riqualificazione della Roggia Desio, in coerenza con gli obiettivi gestionali esplicitati dal vigente Piano di Gestione del SIC.

¹ Modifiche a seguito di Emendamento approvato con D.C.C. n. 74 del 20.12.2012 (Adozione PGT)

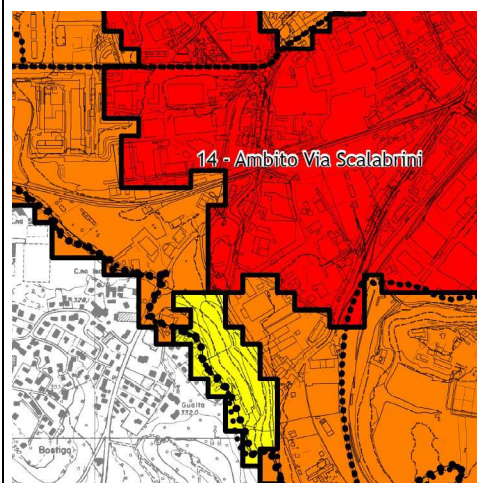
VALUTAZIONE PAESAGGISTICA

DESCRIZIONE DELL'AMBITO PAESAGGISTICO E RELAZIONE CON IL SISTEMA DELLE RETI ECOLOGICHE

Localizzato nella parte sud-ovest a confine con i Comuni di Grandate e Casnate con Bernate, l'ambito è delimitato dalle linee delle Ferrovie Nord Milano e delle Ferrovie dello Stato.

L'area, caratterizzata da insediamenti produttivi, terziari e commerciali privi di organizzazione, risulta povera di elementi di valore ecologico, con un'unica presenza di carattere naturalistico costituita da piccole aree a bosco: una parte è localizzata nella parte nord-est, con funzione di *stepping stone* di livello locale, in continuità ecologica con l'area boscata posta in fondo alla Via Ortigara, mentre altre sono collocate nella parte occidentale dell'ambito e costituiscono prolungamenti, distaccati, dell'area sorgente di biodiversità di primo livello (CAP) che collega la zona sud-ovest di Rebbio al SIC Palude di Albate.

GRADO DI SENSIBILITÀ



Grado di sensibilità molto basso e basso

INDIRIZZI PAESAGGISTICI

Riqualificazione delle situazioni di degrado paesaggistico.

Riordino urbanistico e ridefinizione dell'assetto viario, riqualificazione della Via Scalabrini e potenziamento della viabilità interessante il comparto, prevedendo anche opere di arredo a verde.

Riconversione delle aree dismesse attraverso una programmazione complessiva, assegnando a queste un ruolo di qualificazione del paesaggio urbano.

Realizzazione di percorsi ciclopeditoni applicando soluzioni che dovranno contribuire alla creazione di elementi di valenza ambientale.

Realizzazione di connessioni con gli spazi a verde.

Realizzazione di aree a verde urbano di dimensioni adeguate alla superficie dell'ambito.

Conservazione e riqualificazione delle aree boscate residuali.

Riqualificazione dei corsi d'acqua. L'inserimento di nuovi edifici dovrà tener conto della presenza di corsi d'acqua.

Tutela delle visuali sensibili.

MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Le previsioni dovranno garantire la conservazione e la riqualificazione dei comparti boscati residuali.

La messa a dimora di filari e siepi, da realizzarsi prioritariamente con specie autoctone incluse negli elenchi del PTCP e dei regolamenti comunali del verde, potrà determinare un'incremento della qualità paesaggistica dell'ambito. La realizzazione di aree a verde urbano dovrà essere di dimensioni proporzionate alla superficie dell'ambito.

Andranno altresì poste in essere specifiche azioni volte alla riqualificazione della Roggia Desio, in coerenza con gli obiettivi gestionali esplicitati dal vigente Piano di gestione del SIC.

Il posizionamento dei volumi di progetto che devono tenere conto della fascia d'inedificabilità prevista dalle norme di "polizia idraulica".

| PARAMETRI DI ORIENTAMENTO | | | |
|--|--|-----------|-----------|
| COMPARTO 1 (EX PARMALAT) | | | |
| Superficie territoriale | 7762 mq | minimo | massimo |
| Indice territoriale con destinazioni terziarie/commerciali | | 0.3 mq/mq | 0.4 mq/mq |
| Indice territoriale con destinazioni produttive di beni e servizi | | 0.4 mq/mq | 0.5 mq/mq |
| H max | L'altezza degli edifici verrà determinata in fase di progettazione, privilegiando la qualità architettonica delle soluzioni proposte. La progettazione dovrà proporre uno skyline caratterizzato da un'articolazione dei volumi conciliabile con il contesto e con gli usi insediati e/o insediabili in questo ambito. | | |
| Destinazione d'uso | Tutte ad eccezione di R e di grandi strutture di vendita alimentare . ² | | |
| COMPARTO 2 (EX RASA) | | | |
| Superficie territoriale | 18494 mq | minimo | massimo |
| Indice territoriale con destinazioni terziarie/commerciali | | 0.3 mq/mq | 0.4 mq/mq |
| Indice territoriale con destinazioni produttive di beni e servizi | | 0.4 mq/mq | 0.5 mq/mq |
| H max | L'altezza degli edifici verrà determinata in fase di progettazione, privilegiando la qualità architettonica delle soluzioni proposte. La progettazione dovrà proporre uno skyline caratterizzato da un'articolazione dei volumi conciliabile con il contesto e con gli usi insediati e/o insediabili in questo ambito. | | |
| Destinazione d'uso | Tutte ad eccezione di R e di grandi strutture di vendita alimentare . ³ | | |
| COMPARTO 3 – 4 - 5 | | | |
| Superficie territoriale | 7333 mq – 37191 mq – 33414 mq | minimo | massimo |
| Indice territoriale con destinazioni terziarie/commerciali | | 0.3 mq/mq | 0.4 mq/mq |
| Indice territoriale con destinazioni produttive di beni e servizi | | 0.4 mq/mq | 0.5 mq/mq |
| H max | L'altezza degli edifici verrà determinata in fase di progettazione, privilegiando la qualità architettonica delle soluzioni proposte. La progettazione dovrà proporre uno skyline caratterizzato da un'articolazione dei volumi conciliabile con il contesto e con gli usi insediati e/o insediabili in questo ambito. | | |
| Destinazione d'uso | Tutte ad eccezione di R e di grandi strutture di vendita alimentare . ⁴ | | |
| Le aree oggetto di riqualificazione o trasformazione sono potenzialmente soggette a fenomeni di insalubrità; per le stesse deve pertanto essere presentata idonea proposta di Piano di Indagine Ambientale preliminare, che consenta di verificare la salubrità dei suoli e sottosuoli ai fini del giudizio di risanamento (Titolo III, capitolo 2, punto 3.2.1 del Regolamento Locale d'Igiene Tipo). | | | |

² Modifiche a seguito di Emendamento approvato con D.C.C. n. 74 del 20.12.2012 (Adozione PGT)

³ Modifiche a seguito di Emendamento approvato con D.C.C. n. 74 del 20.12.2012 (Adozione PGT)

⁴ Modifiche a seguito di Emendamento approvato con D.C.C. n. 74 del 20.12.2012 (Adozione PGT)