

Adottato con delibera C.C. n. del
Approvato con delibera C.C. n. del

BUSSERO 2030

DOCUMENTO DI PIANO

Norme di attuazione

Variante generale al
Piano di Governo del Territorio



Comune di Bussero

CREDITS

SINDACO

Curzio Aimò Rusnati

VICESINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Massimo Vadori

ASSESSORE ALLA VIABILITÀ, TRASPORTI E PGT

Paolo Crippa

UFFICIO DI PIANO

Maria Prinsi [Responsabile settore tecnico]

Andrea Calvi [Servizio edilizia privata SUAP - Urbanistica]

Roberto Gimigliano [Ufficio Ambiente]

GRUPPO DI PROGETTAZIONE - CENTRO STUDI PIM

Franco Sacchi [Direttore]

Dario Corvi [Capo progetto]

Valentina Brambilla, Elena Corsi, Marco Norcaro,

Dario Sbalzarini, Elisa Torricelli [Consulenti esterni]

Valutazione Ambientale Strategica [VAS]:

Francesca Boeri, Evelina Saracchi

Xavier Cecconello [Consulente esterno]

Sommario

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	6
Art.1 Contenuti del Documento di Piano	6
Art.2 Elementi costitutivi del Documento di Piano	6
Art.3 Perequazione urbanistica, compensazione e incentivazione: principali generali	6
Art.4 Invarianza idraulica e idrologica	7
CAPO II - AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	7
Art.5 Gli Ambiti di Trasformazione: individuazione e articolazione	7
Art.6 Perequazione urbanistica. Criteri.....	7
Art.7 Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, servizi qualitativi.....	8
CAPO III - DISPOSIZIONI FINALI	8
Art.8 Monitoraggio	8
Art.9 Annotazione dei diritti edificatori trasferiti.....	8
Art.10 Efficacia delle previsioni del Documento di Piano e successive modifiche.....	9
Art.11 Norma transitoria	9
SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	10
Guida alla lettura	12
ATU-1 Ambito elettrodotti.....	14
ATU 2 Viale Europa	18
ATU 3 via Lussu.....	22

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 Contenuti del Documento di Piano

1. Il Documento di Piano (DP) definisce obiettivi, strategie e azioni delle politiche urbanistiche comunali, con attenzione agli aspetti di natura sovracomunale, secondo quanto previsto all'art. 8, cc. 1 e 2 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12 "Legge per il Governo del Territorio". Unitamente al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole, costituisce il Piano di Governo del Territorio.
2. Nella definizione degli obiettivi, delle strategie e delle azioni, di cui al c. 1, il Documento di Piano tiene conto dei contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale e di settore vigenti e, in particolare, dei contenuti del Piano Territoriale Regionale (PTR), del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), del Piano di Indirizzo Forestale della Città metropolitana di Milano nonché degli ulteriori piani di settore che hanno effetti sulla pianificazione comunale.
3. Il Documento di Piano indica la Sensibilità del paesaggio per i diversi ambiti del territorio comunale, secondo quanto disciplinato dalla DGR 8 novembre 2002, n° 7/11045 s.m.i.. La classe di sensibilità indicata è assunta quale riferimento in sede di esame paesistico dei progetti. Un grado di sensibilità superiore potrà essere proposto sulla base di puntuali e specifiche valutazioni, secondo quanto disciplinato dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

Art.2 Elementi costitutivi del Documento di Piano

1. Il Documento di Piano è composto dai seguenti documenti ed elaborati cartografici:
 - Relazione generale - vol.1 Quadro Conoscitivo
 - QC.01_ Infrastrutture e mobilità (scala 1:10.000)
 - QC.02_Ambiente e paesaggio (scala 1:10.000)
 - QC.03_Reti ecologiche (scala 1:10.000)
 - QC.04_Uso del suolo (scala 1:5.000)
 - QC.05_Aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale (scala 1:5.000)
 - QC.06_Classificazione degli edifici del NAF (scala 1:1.000)
 - QC.07_Carta del consumo di suolo e stato di attuazione del PGT Vigente (scala 1:5.000)
 - Relazione generale - vol. 2 Progetto di Piano
 - Norme di Attuazione
 - Schede degli Ambiti di Trasformazione
 - DP.01_Strategie di Piano (scala 1:5.000)
 - DP.02_Carta della sensibilità paesaggistica (scala 1:5.000)
2. Gli elaborati cartografici da n. 01 a n. 07 e il volume 1 della Relazione che costituiscono il Quadro conoscitivo hanno carattere ricognitivo e non hanno valore conformativo.

Art.3 Perequazione urbanistica, compensazione e incentivazione: principi generali

1. Perequazione, compensazione e incentivazione costituiscono i principi di riferimento per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione, indicati all'elaborato cartografico DP.01 del Documento di Piano e disciplinati dalle presenti norme, per il perseguimento delle strategie urbanistiche del Piano di Governo del Territorio, secondo le modalità descritte al successivo art. 6.

2. Gli obiettivi strategici del Documento di Piano sono perseguiti favorendo modalità attuative perequative in luogo di meccanismi espropriativi, che consentano di ottenere, all'interno degli interventi di trasformazione e rigenerazione urbana, da una parte, le aree da destinare a funzioni di interesse pubblico o generale e la realizzazione di servizi di interesse pubblico e generale, dall'altra, di garantire un equo trattamento a tutti i proprietari di suoli coinvolti nei processi di trasformazione.
3. Alla praticabilità economica e giuridica dell'acquisizione delle aree e della contestuale realizzazione di servizi e attrezzature, garantita dalle modalità perequative e compensative adottate del Documento di Piano per le previsioni di trasformazione e riqualificazione, corrisponde la valorizzazione della collaborazione pubblico-privato nella definizione dei contenuti di tali processi di trasformazione e riqualificazione.

Art.4 Invarianza idraulica e idrologica

1. Il Documento di Piano stabilisce che nelle scelte di trasformazione venga rispettato il principio dell'Invarianza idraulica e idrologica. I principi di invarianza idraulica e idrologica si applicano secondo le disposizioni del Regolamento Regionale n.7/2017 e s.m.i.. Per tali aspetti alla scala comunale si rimanda allo Studio comunale di gestione del rischio idraulico, allegato e parte integrante del PGT.

CAPO II - AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art.5 Gli Ambiti di Trasformazione: individuazione e articolazione

1. Il Documento di Piano individua e definisce, nell'elaborato cartografico DP.01 gli Ambiti di Trasformazione.
2. Le previsioni del Documento di Piano sono disciplinate dalle presenti norme e dalle Schede degli Ambiti di Trasformazione allegate. Norme di Attuazione e Schede degli Ambiti di Trasformazione concorrono alla definizione dei parametri urbanistico-edilizi per le trasformazioni.
3. Ogni singola scheda è composta da parte di indirizzo relativa agli Schemi di assetto e da una parte di indirizzi e prescrizioni progettuali.
4. Le Schede riportano per ciascun Ambito di Trasformazione, nella parte prescrittiva, il sistema dei principali vincoli e delle tutele sovraordinate che lo interessano e di cui occorre tener conto in sede di pianificazione attuativa, nonché le strategie, le prescrizioni progettuali, i parametri quantitativi e funzionali e la dotazione di "Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale" da garantire.
5. Nell'attuazione degli Ambiti di Trasformazione si applicano altresì le disposizioni contenute nelle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.
6. Gli Ambiti di Trasformazione dovranno garantire in fase di attuazione la fattibilità rispetto alle caratteristiche del sottosuolo e del sistema idrografico. Agli stessi si applicano le disposizioni di natura geologica, idrogeologica e sismica nonché del Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGR) contenute negli studi di settore richiamati al Titolo I e disciplinati al Titolo IV delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.
7. Gli Ambiti di Trasformazione si attuano per mezzo di successiva pianificazione attuativa o strumenti di programmazione negoziata. La documentazione richiesta per la presentazione dei Piani attuativi e dei Programmi Integrati di Intervento è indicata all'art. 13 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

Art.6 Perequazione urbanistica. Criteri

1. Costituiscono ambiti di perequazione urbanistica gli Ambiti di Trasformazione di cui al precedente articolo 5, e gli ambiti assoggettati a Permesso di costruire convenzionato individuati dal Piano delle Regole.

2. La disciplina degli Ambiti di Trasformazione persegue obiettivi di equità urbanistica. Per detti ambiti i parametri urbanistici, la quantità di aree per cessioni pubbliche sono definiti sulla base delle condizioni urbanistiche di fatto, quali gli usi in atto, la localizzazione, la dimensione e la rilevanza strategica, e di diritto, quali la disciplina urbanistica.

Art.7 Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, servizi qualitativi

1. Le previsioni del Documento di Piano sono tese al mantenimento dell'equilibrato rapporto tra il tessuto urbanizzato e la necessaria dotazione di servizi e infrastrutture. Alle diverse fasi di negoziazione corrisponde, pertanto, una richiesta di "Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale", incrementabile a partire dalla dotazione minima da localizzare di aree e attrezzature direttamente funzionale all'insediamento, fino ai servizi qualitativi, previsti dal Piano dei Servizi e riportati, per ciascun Ambito di Trasformazione, nella relativa Scheda.
2. La quantità minima di "Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale" da localizzarsi obbligatoriamente all'interno di ciascun Ambito di Trasformazione è indicata dalla relativa scheda. Il ricorso alla monetizzazione, ovvero la realizzazione alternativa di servizi qualitativi, è ammesso per la differenza fra la dotazione dovuta, secondo quanto stabilito dall'art.15 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi, e quella minima da localizzare individuata dalle Schede.
3. I Servizi qualitativi rappresentano altresì un'opportunità per le trasformazioni proposte dal Documento di Piano, perché indispensabile supporto delle esigenze da queste indotte, nonché delle esigenze future della collettività.
4. Per la realizzazione delle "Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale" previste dal Documento di Piano per i diversi Ambiti di Trasformazione valgono le disposizioni contenute nelle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi.

CAPO III - DISPOSIZIONI FINALI

Art.8 Monitoraggio

1. Il monitoraggio del PGT costituisce una verifica sistematica delle principali trasformazioni territoriali e delle connesse ricadute sull'ambiente al fine di controllare lo stato di attuazione e fornire i dati e le informazioni utili agli Indicatori di monitoraggio definiti nel Rapporto Ambientale predisposto nella procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del PGT. Finalità, criteri e modalità del monitoraggio sono definite dalla Valutazione Ambientale Strategica del PGT stesso.

Art.9 Annotazione dei diritti edificatori trasferiti

1. I certificati di destinazione urbanistica, di cui all'art. 32 della LR 12/2005, riportano anche le annotazioni relative al trasferimento di diritti edificatori perequati nonché sulle cessioni delle aree.
2. I contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori delle aree che li generano e li ricevono, all'interno dei perimetri dei piani attuativi relativi alle aree di trasformazione, devono essere redatti nella forma di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, trascritti nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643 comma 2 bis del Codice Civile, nonché annotati, all'atto della loro trascrizione nei Registri Immobiliari, nell'apposito Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori previsto all'art. 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Art.10 Efficacia delle previsioni del Documento di Piano e successive modifiche

1. Il Documento di Piano non contiene previsioni conformative del regime giuridico dei suoli. Il quadro conoscitivo e le previsioni strategiche del Documento di Piano, relative al sistema paesistico ambientale e alle aree agricole nonché al sistema della mobilità, sono disciplinate - in coerenza con il Documento di Piano - rispettivamente nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, ai quali si rinvia per la definizione della relativa disciplina.
2. In ragione del fatto che le previsioni relative agli Ambiti di Trasformazione non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, fino all'approvazione della pianificazione attuativa, del programma integrato d'intervento o del progetto di opera pubblica, si applica la disciplina dettata per le medesime aree dal Piano delle Regole. La disciplina dettata dal Piano delle Regole si applica altresì decorso il termine quinquennale del Documento di Piano.
3. Attesa la natura non conformativa delle previsioni del Documento di Piano, non costituiscono variante allo stesso le modifiche al perimetro degli Ambiti di Trasformazione, se conseguenti alla verifica dello stesso alla scala di dettaglio.
4. Il Piano dei Servizi regola le modalità per la realizzazione di Servizi qualitativi all'art. 19. La previsione e realizzazione di servizi qualitativi funzionali al conseguimento degli obiettivi del Documento di Piano, volti al miglioramento della qualità della città pubblica, non costituisce variante al Documento di Piano, anche se tali servizi non sono compresi nelle Schede degli Ambiti di Trasformazione. In sede di approvazione del relativo Piano attuativo ovvero Programma Integrato di Intervento, si procederà all'autorizzazione alla modifica ex LR 12/2005, art. 9, c. 15, della relativa previsione del Piano dei Servizi.

Art.11 Norma transitoria

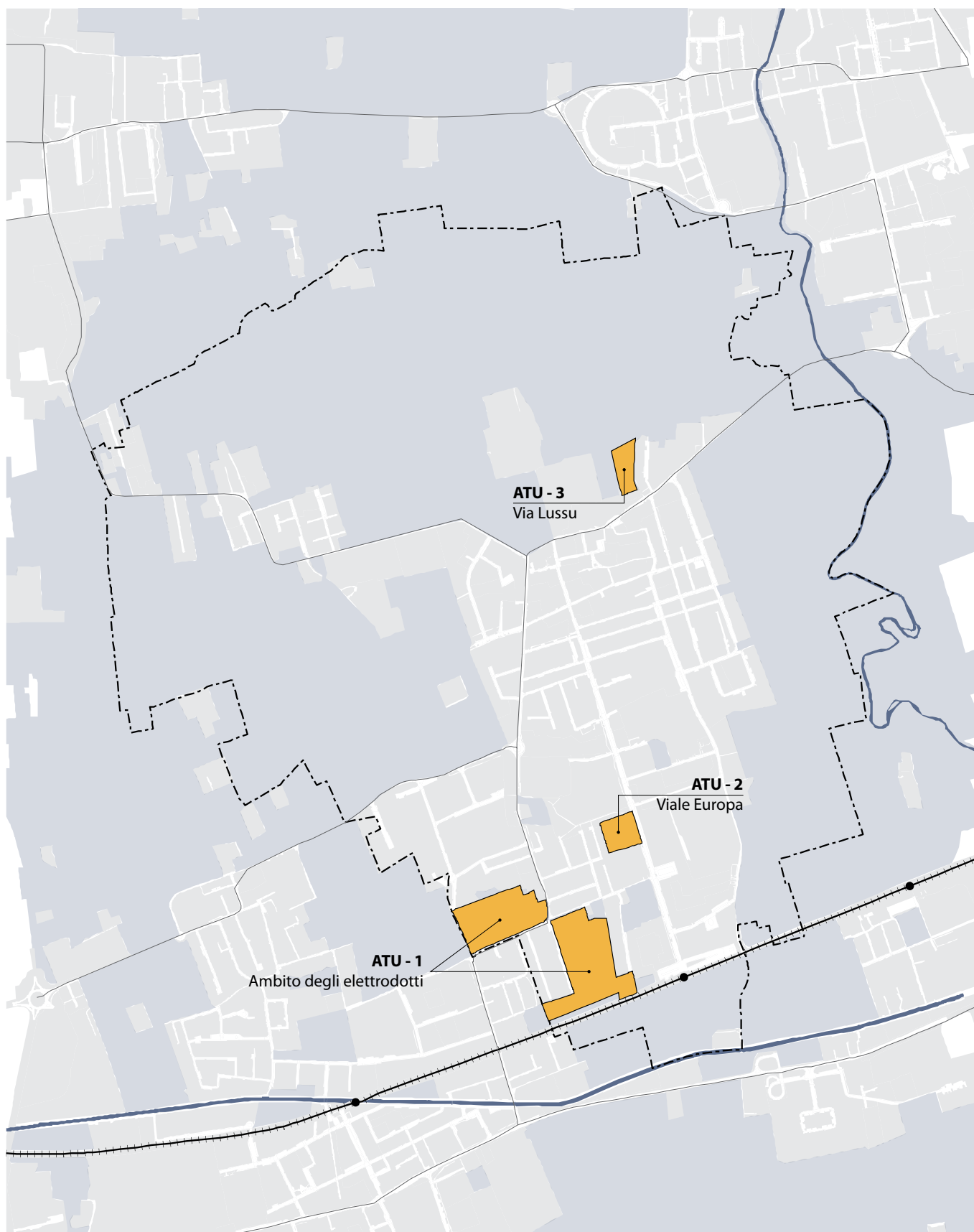
1. Gli interventi volti al mantenimento degli edifici esistenti all'interno degli Ambiti di Trasformazione sono disciplinati all'art. 36 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.
2. Il Piano delle Regole recepisce, secondo le modalità di cui alle relative Norme di Attuazione, le previsioni del presente Documento di Piano per gli Ambiti di Trasformazione, successivamente all'approvazione dei relativi Piani Attuativi o Programmi Integrati di Intervento.

SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

ATU - 1 | Ambito elettrodotti

ATU - 2 | Viale Europa

ATU - 3 | Via Lussu



Guida alla lettura

In questo allegato vengono raccolte le schede di indirizzo degli Ambiti di Trasformazione Urbana previsti nella Variante (ATU-1 “Ambito degli elettrodotti”, ATU-2 “Viale Europa” e ATU-3 “Via Lussu”), che contengono, oltre ai parametri urbanistici, una serie di indicazioni di carattere localizzativo, morfologico e prestazionale il cui valore prescrittivo o di indirizzo è disciplinato dalle Norme di Attuazione del Documento di Piano.

Ogni scheda di indirizzo è composta di tre pagine. Nella prima è contenuto un inquadramento dell’ambito di trasformazione, dove vengono evidenziati gli elementi di potenzialità e criticità dell’area e del suo contesto, con particolare attenzione alla presenza sul territorio di vincoli e tutele. Vengono inoltre esplicitati gli obiettivi generali della trasformazione, in termini di ricadute strategiche per la città attese dall’attuazione degli interventi, nonché gli indirizzi e le prescrizioni progettuali. In particolare:

- Spazio costruito - prestazioni prevalenti richieste agli interventi per i manufatti edilizi;
- Spazio aperto - prestazioni prevalenti richieste agli interventi per gli spazi aperti;
- Mobilità e sosta - prestazioni prevalenti richieste agli interventi per gli spazi funzionali alla circolazione.
- Parametri urbanistici e funzionali - le dimensioni urbanistiche definite dalla disciplina del PdR, le funzioni ammesse e i dati relativi al consumo di suolo.

La seconda pagina restituisce una rappresentazione cartografica dei vincoli e delle tutele presenti nell’ambito. Per la lettura esaustiva dei vincoli si rimanda in ogni caso agli elaborati cartografici del Piano delle Regole ed alle disposizioni degli studi e piani di settore del PGT.





Nella terza pagina viene fornita una rappresentazione planimetrica dell’assetto funzionale degli Ambiti di Trasformazione Urbana e delle principali indicazioni progettuali. I contenuti delle schede rimandano agli elaborati grafici e normativi del DP per i contenuti corrispondenti.

Legenda




-  Confini comunali
-  Ambiti di Trasformazione
- Indicazioni progettuali per gli Ambiti di Trasformazione**
-  Superficie fondiaria
-  Aree per attrezzature pubbliche
-  Aree destinate a verde pubblico
-  Aree boscate
-  Opere esterne
-  Adeguamento fronte stradale
-  Recupero degli immobili esistenti
-  Viabilità di
-  Parcheggi pubblici
-  Fascia di mitigazione ambientale
-  Fronte commerciale

Vincoli e tutele




Ambiti, aree, sistemi ed elementi assoggettati a specifica tutela del Codice dei beni culturali e del paesaggio

-  Beni di interesse storico-architettonico [DLgs 42/04 artt. 10 e 116; già L 1089/39]
-  Bellezze d'insieme [DLgs 42/04 art. 136, comma 1, lettere c) e d) e art. 157; già L 1497/39]
-  Parchi regionali [DLgs 42/04 art. 142, comma 1, lettera f); già L 431/85]
-  Fascia di tutela 500 m PTR A Navigli Lombardi - Obiettivo 2 [DelCR n° IX/72 16/11/2010]

Ambiti, aree, sistemi ed elementi assoggettati a specifica tutela della pianificazione paesaggistica provinciale

-  Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico [PTCP CMM art.60]
-  Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico - Proposta di ampliamento
-  Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico - Proposta di rettifica






Sistema delle aree protette

-  PLIS P.A.N.E.
-  Proposta di rettifica del PLIS P.A.N.E.
-  PLIS Martesana








Vincoli di polizia idraulica dei corsi d'acqua

-  Torrente Molgora - RIP

Rete ciclopedonale

-  Dorsali ciclabili - Esistenti
-  Dorsali ciclabili - Non esistenti
-  Ciclabili esistenti
-  Ciclabili non esistenti
-  Ciclostazione



Sistema delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

-  Aree destinate ad altre attrezzature pubbliche esistenti
-  Aree destinate a verde pubblico esistenti
-  Aree destinate a verde pubblico in progetto
-  Aree destinate ad altre attrezzature pubbliche in progetto
-  Nucleo di antica formazione
-  Ambiti agricoli
-  Norma transitoria




Reticolo Idrico Minore e di Bonifica

-  Tratto a cielo
-  Tratto intubato







Fasce di rispetto

-  10 metri
-  5 metri

Area di salvaguardia dei pozzi di acqua potabile pubblici

-  Fascia di tutela assoluta (10m)
-  Fascia di tutela assoluta (10m)
-  Fascia di salvaguardia - criterio geometrico (200 m)

Vincoli di tipo infrastrutturale

-  Stazione metropolitana M2
-  Linea metropolitana M2
-  Fascia di rispetto della linea metropolitana
-  Linea della rete elettrica
-  Distanza di prima approssimazione (DPA)
-  Fascia di rispetto cimiteriale

ATU-1 | Ambito elettrodotti

Inquadramento dell'area

Descrizione dell'area

L'ambito degli elettrodotti è una vasta porzione di territorio situata nel comparto sud ovest del comune, al confine con Cernusco sul Naviglio, costituita da un insieme di aree rimaste irrisolte a causa della presenza di linee di elettrodotto e della metropolitana.

Pur considerando l'ambito di trasformazione come un unico organismo, va evidenziato che esso è costituito di fatto da tre sub-ambiti, che presentano caratteristiche differenti.

L'area a nord di via Milano si presenta come un grande prato, inserito in un tessuto caratterizzato da un mix di residenza a medio-bassa densità e piccoli insediamenti artigianali. Ad ovest, in corrispondenza di via Fornace, l'ambito confina con un'area libera di Cernusco sul Naviglio sulla quale è ipotizzata la localizzazione di un tritratore.

Immediatamente a sud-est si sviluppa un'area più frammentata dal punto di vista proprietario, che vede un sistema di orti a aree libere, anch'esso cinto da residenza e artigianato.

Ancora più a sud, adiacente, si estende fino al sedime della linea metropolitana una fascia coltivata a foraggio, che dialoga a ovest con il "Parco fitness" di Cernusco, e ad ovest con lo snodo di Piazza De Gasperi.

Vincoli e tutele

Sull'ambito sussistono:

- fasce di rispetto delle linee di elettrodotto ad alta tensione n. 302 (380 kV, DPA 50m) e a media tensione n° 275/276 (220 kV, 29m);
- fascia di rispetto della linea metropolitana (30m);
- reticolo idrico minore.

Parametri quantitativi e funzionali

St	91.600 mq
Ut	SL definita
SL ⁽¹⁾	17.000 mq
Ic	35%
Hmax	Da definire in attuazione
Ipf	30%

Aree e attrezzature per servizi di interesse generale

Dotazione dovuta	8.500 mq
Dotazione minima da localizzare	53.350 mq

Destinazioni d'uso

Principale	Residenziale
Non Compatibile	Produttivo, GSV

Consumo di suolo	51.200 mq
------------------	-----------

(1) Al fine di incentivare l'insediamento di giovani e giovani coppie l'amministrazione comunale potrà valutare un "bonus volumetrico" aggiuntivo, fino ad un massimo del 10% del previsto, in caso di interventi di carattere sociale quali: immobili con affitti calmierati/agevolati, immobili con alloggi a riscatto e simili. Tali unità immobiliari dovranno essere previste in immobili dedicati e non determinano fabbisogno di servizi

Obiettivi

L'ambito di trasformazione è finalizzato a ridefinire questa ampia porzione di territorio, con effetti che coinvolgono indubbiamente una scala sovralocale.

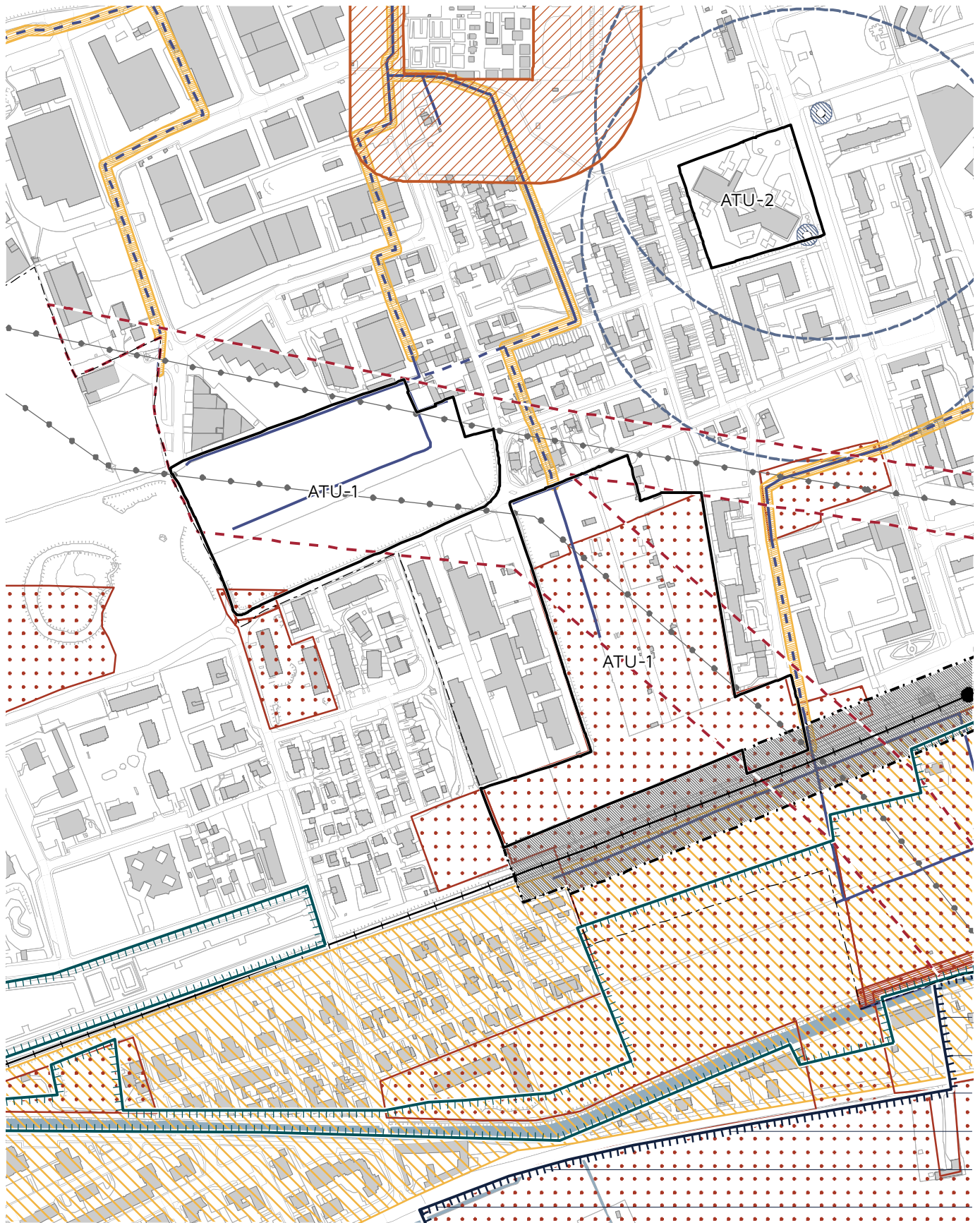
Gli obiettivi per l'ambito sono:

- il riconoscimento e consolidamento del corridoio ecologico, di fatto già esistente che, connette il territorio agricolo di nord-ovest con l'ambito di cascina Gogna (Porta Sud)
- la strutturazione e il rafforzamento delle connessioni territoriali fra Bussero e il territorio dell'Adda Martesana, in particolare con Cernusco sul naviglio e Cassina de' Pecchi
- la riqualificazione della frangia urbana finalizzata a conferire un maggior senso di "urbanità" all'ambito, attraverso il completamento del tessuto residenziale esistente, la creazione di percorsi ciclopedonali e spazi pubblici, la ricomposizione della maglia viaria, l'inserimento di fasce di mitigazione ambientale, la dotazione di attrezzature di pubblica utilità;
- il rafforzamento della Porta Sud come nuova centralità urbana, attraverso la connessione con piazza De Gasperi e il sistema di viale Europa;
- attrarre popolazioni giovani attraverso nuove forme dell'abitare.

Indicazioni progettuali e prescrizioni

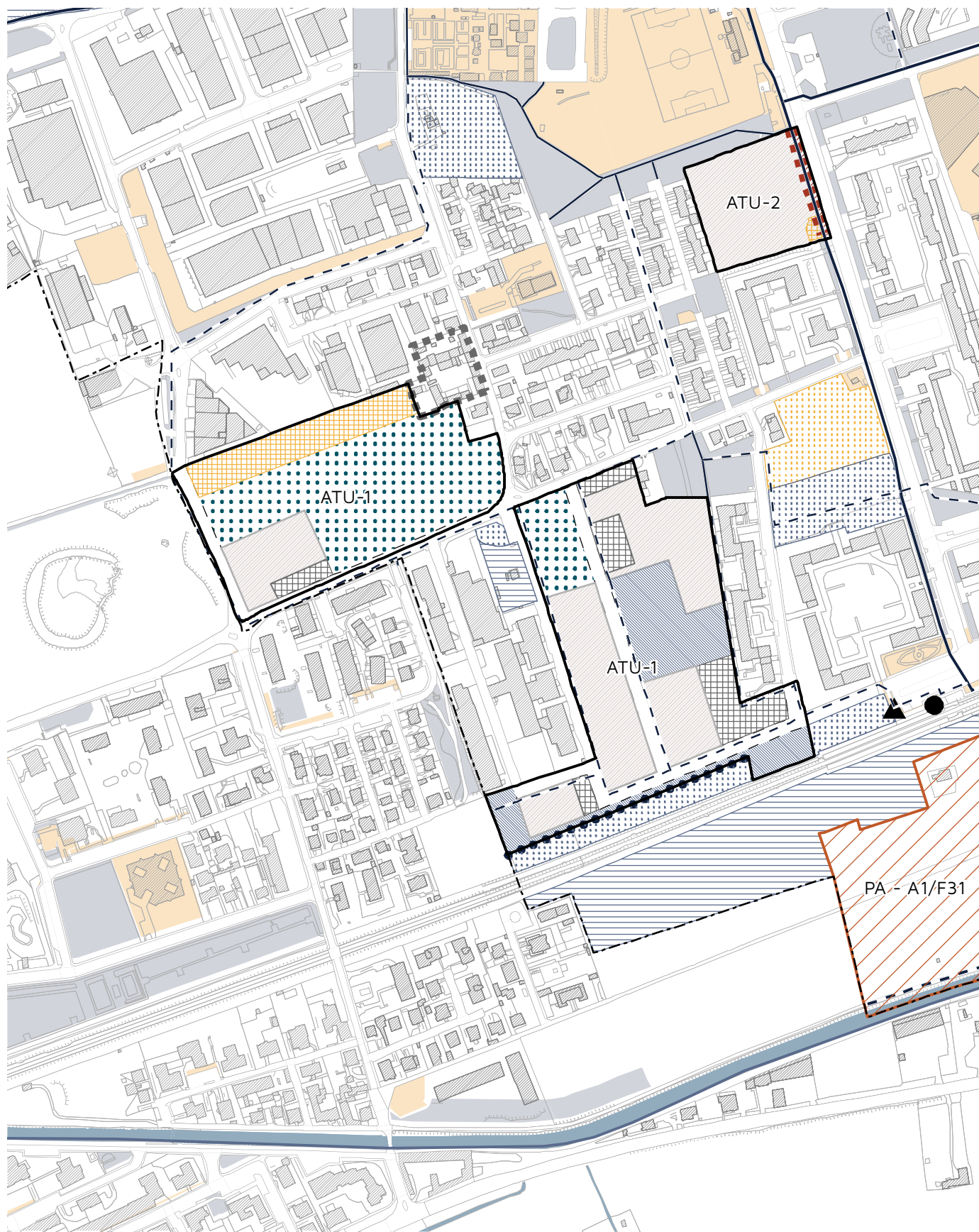
- realizzazione di un bosco nel comparto a nord di via Milano;
- localizzazione area per rimessaggio camper, in sostituzione all'attuale sede di via Don Carugo;
- realizzazione di un nuovo tracciato viabilistico fra il fondo della via privata che si dirama da via Milano in direzione Sud-Nord e via Turolto;
- realizzazione di un nuovo tracciato di collegamento fra la viabilità di cui sopra e via Torino;
- realizzazione di un parco attrezzato e una piazza pubblica, con contestuale completamento della rete ciclo-pedonale esistente;
- localizzazione di un'area parcheggio funzionale alla MM2;
- realizzazione di fascia di mitigazione ambientale per schermatura linea metropolitana da residenza;
- possibilità di attuazione per sub-ambiti all'interno delle regole e del disegno complessivo dell'ambito;
- tipologie edilizie e altezze da definire in fase di attuazione.

Vincoli e tutele



1:5.000

Indicazioni progettuali



1:5.003

ATU 2 | Viale Europa

Inquadramento dell'area

Descrizione dell'area

L'area, che si attesta sul baricentro di viale Europa, confina a nord con le propaggini del Parco della Pace e con il campo sportivo, mentre sugli altri tre fronti con il tessuto residenziale. Un tessuto residenziale tuttavia non omogeneo, che presenta ad ovest tipologie a schiera di due piani, a sud un edificio a "L" di edilizia pubblica, e a est, sul fronte opposto di viale Europa, densità più elevate, con edifici in linea di 5/6 piani.

L'ambito è caratterizzato da un'ampia dotazione di attrezzature pubbliche e dalla presenza di spazi aperti che, seppur di dimensioni non elevate, risultando discretamente fruibili.

Vincoli e tutele

Sull'ambito sussistono:

- fascia di salvaguardia delle captazioni a uso idropotabile

Parametri quantitativi e funzionali

St	11.450 mq
Ut	0,5 mq/mq
SL ⁽¹⁾⁽²⁾	4.850 mq
Ic	35%
Hmax	Da definire in attuazione
Ipf	30%

Aree e attrezzature per servizi di interesse generale

Dotazione dovuta	2.425 mq
Dotazione minima da localizzare	0 mq

Destinazioni d'uso

Principale	Residenziale
Non Compatibile	Produttivo

Consumo di suolo	0 mq
------------------	------

(1) La SL destinata ad esercizi commerciali di vicinato non computa al fine del calcolo della SL

(2) Al fine del calcolo della SL viene considerata solo la St della scuola pari a 9.700 mq)

Obiettivi

Gli obiettivi per questo ambito di trasformazione vanno contestualizzati nel quadro complessivo della razionalizzazione delle dotazioni pubbliche.

L'area, di proprietà comunale, ospita attualmente la scuola materna comunale. La riorganizzazione del plesso scolastico Monte Grappa prevede tre fasi distinte:

- ampliamento della scuola primaria, al fine di fornire una nuova sede per la secondaria inferiore;
- demolizione della secondaria inferiore, diventata ormai obsoleta e inadeguata dal punto di vista strutturale;
- realizzazione di una nuova sede della scuola dell'infanzia, indicativamente sull'attuale sedime della secondaria inferiore

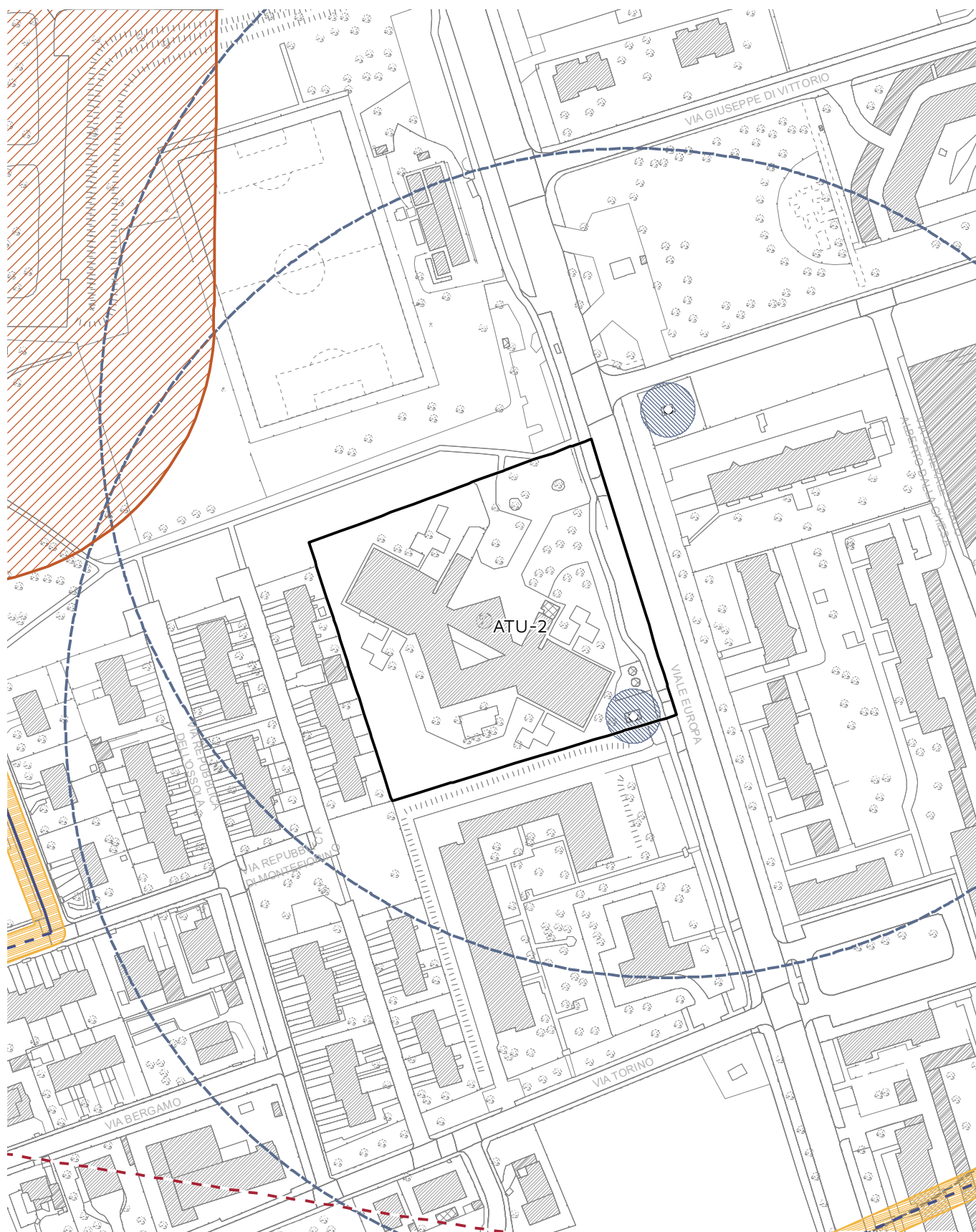
L'attuazione di questa operazione renderà possibile l'alineazione dell'area e la conseguente trasformazione, con i seguenti obiettivi:

- compensazione economica per la realizzazione delle nuove sedi della scuola secondaria inferiore e della scuola dell'infanzia;
- creazione di un'unica polarità dedicata all'istruzione e contestuale miglioramento delle connessioni con il sistema della città pubblica, attraverso la riqualificazione e/o creazione di percorsi ciclopedonali e spazi pubblici;
- completamento e rinnovamento del tessuto residenziale esistente, orientato al principio di contenimento del consumo di suolo;
- potenziamento della rete commerciale e del sistema degli spazi pubblici attraverso l'inserimento di esercizi al dettaglio.

Indicazioni progettuali e prescrizioni

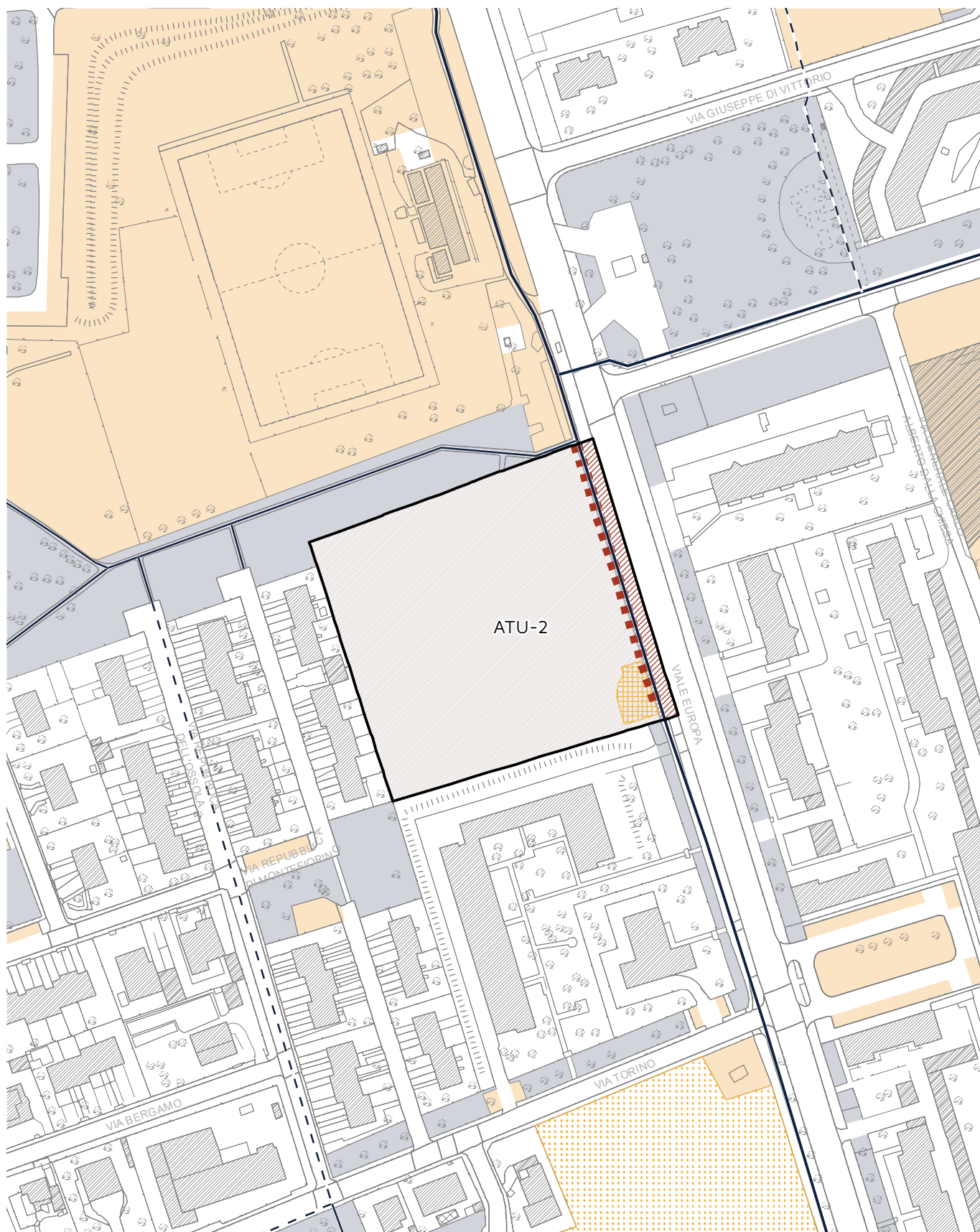
- realizzazione di un fronte commerciale permeabile da interfaccia fra viale Europa e un spazio semi-pubblico (piazza) da ricavare attraverso apposite soluzioni compositive;
- riqualificazione affaccio su viale Europa, finalizzato alla connessione pedonale del centro sportivo e del plesso scolastico;
- tipologie edilizie e altezze da definire in fase di attuazione, fermo restando l'individuazione di spazio semi-pubblico in connessione con il fronte commerciale permeabile.

Vincoli e tutele



1:2.000

Indicazioni progettuali



1:2.001

ATU 3 | via Lussu*

Inquadramento dell'area

Descrizione dell'area

L'area fa parte di un ampio territorio agricolo del settore nord di Bussero, facente capo ad un'unica proprietà. Adiacente sia al centro storico, sia ad un piccolo insediamento di abitazioni a schiera di due piani, l'area è adibita ad uso agricolo. Su di essa è presente un edificio rustico agricolo, privo di accessibilità, che versa da tempo in stato di abbandono.

Vincoli e tutele

Sull'ambito sussistono:

- il Parco Locale di Interesse Sovracomunale "Parco Agricolo Nord Est" (P.A.N.E.);
- ambiti agricoli di interesse strategico, così come definiti nel Titolo III del Piano Territoriale Metropolitano;
- la classe di pericolosità "bassa", così come definita dal Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)

Parametri quantitativi e funzionali

St	9.350 mq
Ut	SL definita
SL	1.800 mq
Ic	35%
Hmax	2 piani
Ipf	30%

Aree e attrezzature per servizi di interesse generale

Dotazione dovuta	900 mq
Dotazione minima da localizzare	0 mq

Destinazioni d'uso

Principale	Residenziale
Non Compatibile	Produttivo

Consumo di suolo	9.400 mq
------------------	----------

* l'ambito è subordinato alla modifica dei perimetri del PLIS P.A.N.E. e alla approvazione della ridefinizione a scala comunale degli Ambiti Agricoli di interesse Strategico da parte di Città Metropolitana

Obiettivi

L'ambito di trasformazione è volto a riconfigurare quella che attualmente è un'appendice di territorio agricolo, interclusa fra la villa Sioli con giardino e il tessuto residenziale.

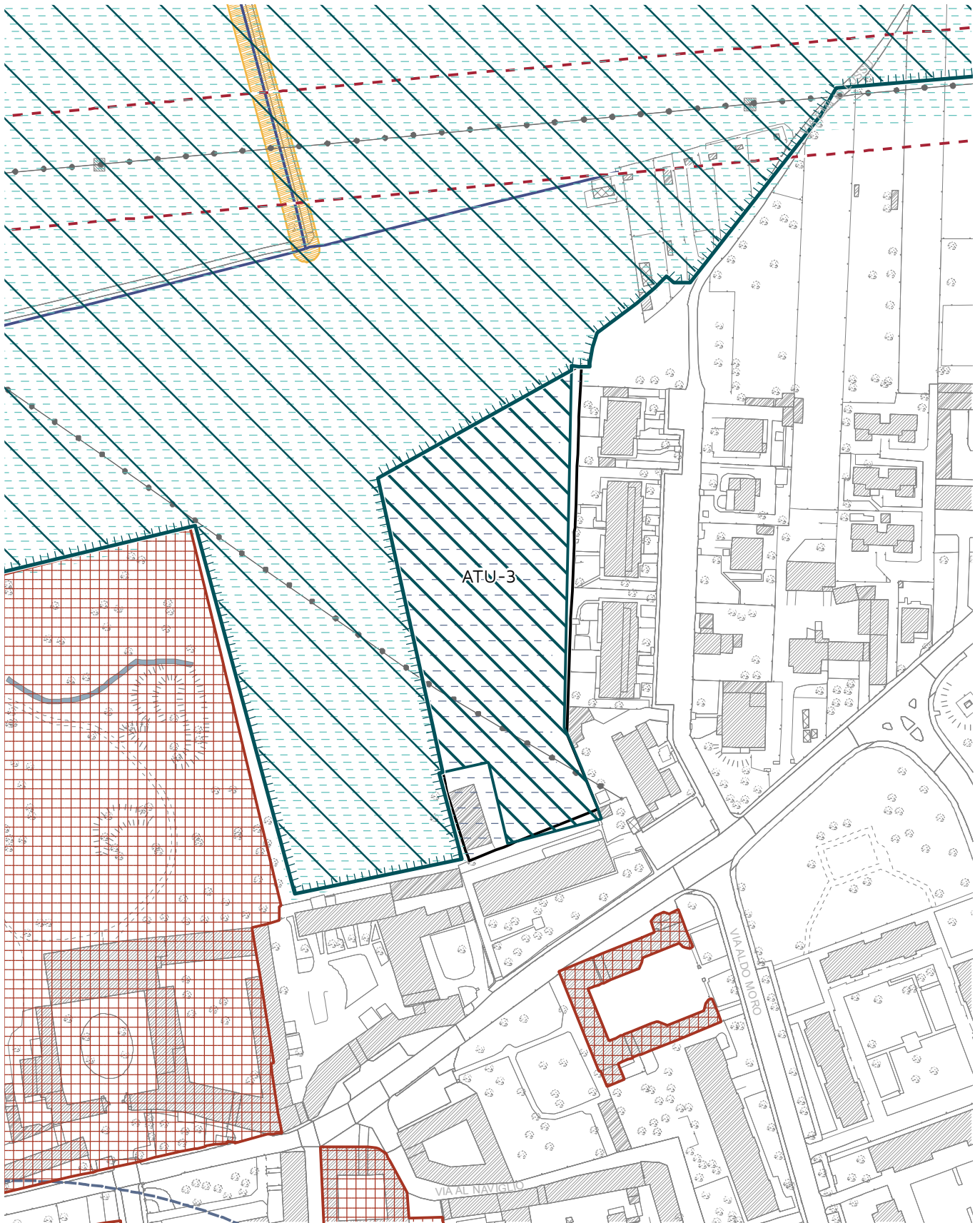
In particolare, il progetto ha i seguenti obiettivi:

- recupero dell'immobile rustico agricolo dismesso attraverso la riqualificazione della frangia urbana, da realizzare tramite la connessione con la viabilità esistente ed il completamento del tessuto residenziale;
- ridefinizione degli ambiti agricoli di interesse strategico a scala comunale, attraverso lo stralcio dell'ambito di trasformazione di via Monza previsto dal PGT vigente (ex ambito "C1"), di maggiori dimensioni e rilevanza ai fini agricoli

Indicazioni progettuali e prescrizioni

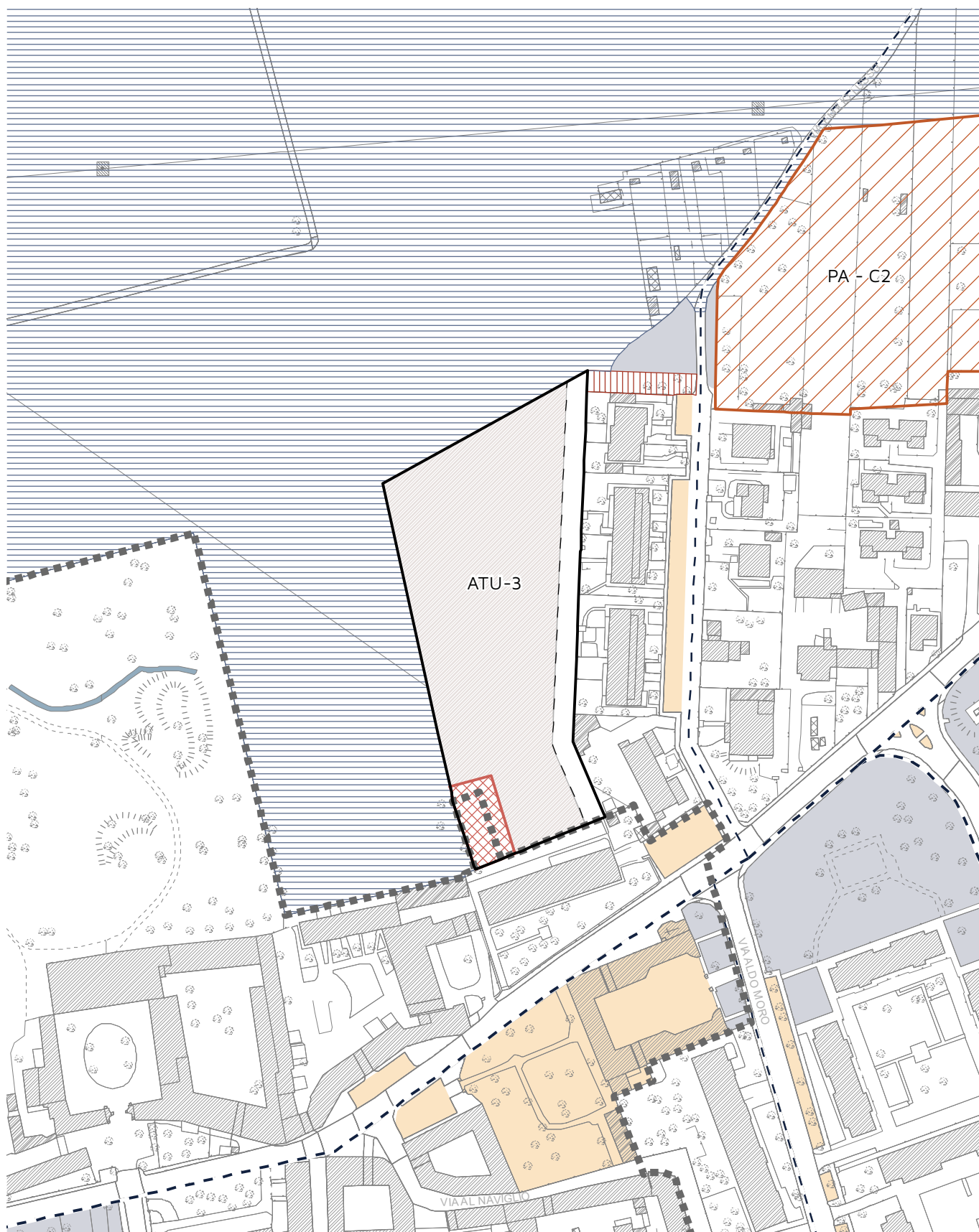
- recupero immobile rustico agricolo dismesso a fini abitativi o funzioni compatibili con la residenza;
- adeguamento viabilistico su SP120 (via Monza ang. via Milano) come opera esterna e con contestuale cessione aree da definire in fase di convenzione;
- le opere viabilistiche (sia di collegamento, sia interne all'ambito) sono di proprietà privata e da realizzare senza oneri per l'amministrazione;
- tipologie edilizie preferibili a blocco o a schiera, con altezze non superiori ai 2 piani.

Vincoli e tutele



1:2.000

Indicazioni progettuali



1:2.001