COMUNE DI BELLINZAGO LOMBARDO

PROVINCIA DI MILANO

REV.	DATA	DESCRIZIONE
00	MARZO 2023	EMESSO PER PRESENTAZIONE

TITOLO

PIANO ATTUATIVO ATR2

COMMITTENTE	PROGETTO URBANISTICO	PROGETTO e COORDINAMENTO GENERALE
Consorzio di Attuazione ATR2 Via Genova, 13/G 20090, Settala (MI) Consorzio ATR2 Bellinzago Via Domodossola, 17 20045, Milano (MI)	Architetto Marco Lameri Via Lombardia, 18 24022 Alzano Lombardo C.F: LMRMRC60L02A794B P.iva 03924010162	STUDIO DI PROGETTAZIONE Geometra Stefano Ghisleni via Budriago, 9 24030 Carvico (BG) C.F. GHSSFN75C11A794L - P.iva 02732310160 Tel. 035 4380278 - mail: info@stefanoghisleni.it Pec: stefano.ghisleni@geopec.it

PROGETTO CONCETTUALE

SCALA

EMESSO

MARZO 2023

CATEGORIA

PROGETTO URBANISTICO_PIANO ATTUATIVO

CATEGORIA

URBANISTICO

CONTENUTO

ASPETTI PAESISTICI - RELAZIONE

TAVOLA No.

ALLEGATO 04

TUTTI I DIRITTI D'AUTORE RISERVATI


Gessate
Bornago
Pessano
Le Fornaci
Belinzago
Inzago
Gropello
Bosco di Gropello
Fara
Gorgonzola
Cassano sopra l'Adda
Postale per Bergamo
Postale per Brescia
Naviglio della Martesana
Adda
Fontana
Cimitero
Fornace
Cassinetta
Cassinetta
Cassinetta

Comune di Bellinzago Lombardo

Provincia di Milano

PIANI ATTUATIVI ATR1 – ATR2

ASPETTI PAESAGGISTICI

RELAZIONE

INDICE

INTRODUZIONE 3

A. IL DISEGNO DEL PAESAGGIO: inquadramento e soglie storiche 3

B. SEMIOLOGIA ED ELEMENTI SIGNIFICATIVI DEL PAESAGGIO 3

C. SCHEMA PROGETTUALE 4

D. SEZIONI E FOTOSIMULAZIONI 5

TAVOLE ALLEGATE

INTRODUZIONE

La presente relazione riguarda gli aspetti paesaggistici relativi ai PIANI ATTUATIVI ATR1 – ATR2, in previsione sul territorio del comune di Bellinzago Lombardo, in provincia di Milano.

Le aree per le quali si prevedono gli interventi si collocano a ridosso del tracciato del naviglio della Martesana, storica via d'acqua che presenta l'incile sul fiume Adda e che, scorrendo in direzione ovest, raggiunge Milano. Il presente elaborato ha dunque la finalità di analizzare gli aspetti paesaggistici dell'area, di particolare rilievo, e di prospettare indicazioni in merito alle opere a verde che correderanno l'intervento edilizio previsto all'interno dei piani attuativi citati.

Il testo della relazione accompagna e spiega il contenuto delle tavole allegate, che sono organizzate secondo un percorso di lettura del contesto e che conducono, verso la fine del fascicolo, alla redazione della PROPOSTA PROGETTUALE per le opere a verde.

A.IL DISEGNO DEL PAESAGGIO: INQUADRAMENTO E SOGLIE STORICHE

La lettura dei luoghi inizia considerando alcune planimetrie a diverse soglie storiche, che permettono di osservare le trasformazioni che nel tempo hanno interessato il contesto fino a giungere ai giorni nostri. La **tavola A.01** mostra un inquadramento su un'ortofoto allo stato attuale, mentre la **tavola A.02** riporta un estratto da una **carta storica risalente ai primi decenni dell'800**. L'area in esame – individuabile grazie al perimetro in colore - fa parte dello storico paesaggio agrario che caratterizzava il territorio milanese, nel nostro caso per la sua porzione orientale. I luoghi presentano il disegno del parcellario agrario storico, ancora intatto, con il suo sistema di carrarecce o strade bianche, di cascine, di piccoli nuclei abitati (come quelli di "Belinzago" e de "Le Fornaci"). E, naturalmente, con il sistema delle vene d'acqua costituito da canali e rogge, tra le quali primeggia il forte segno del naviglio, via navigabile di primaria importanza.

La descrizione del paesaggio storico pone in evidenza anche gli elementi vegetali come le boschine, i filari, gli esemplari arborei isolati: tutte componenti che risultano ancora ben visibili sull'immagine tratta dal volo GAI del **1954** riportata sulla **tavola A.03** (e in uno zoom alla **tavola A.06**). Molti di questi elementi e dei segni del paesaggio storico rimangono ben visibili anche alla successiva soglia storica analizzata, risalente al **1975** (si vedano la **tavola A.04** e la **tavola A.07**), dove tuttavia si può osservare anche una marcata espansione dell'abitato. Questa dinamica continua in modo massiccio anche negli anni successivi, come osservabile sull'ortofoto del **1988** riportata alla **tavola A.05** (si veda anche lo zoom alla **tavola A.08**).

B.SEMIOLOGIA ED ELEMENTI SIGNIFICATIVI DEL PAESAGGIO

L'osservazione delle tavole appena descritte fornisce elementi utili alla lettura della **semiologia** del paesaggio in esame. A questo scopo, la **tavola B.01** riporta i caratteri semiologici del contesto cui appartiene l'area di progetto, letti alla soglia del 1954. Si tratta di una soglia alla quale il paesaggio storico era ancora sostanzialmente intatto. Su questa base cartografica, possiamo individuare i segni principali, costituiti da:

- naviglio e canali
- fasce, macchie e filari arborei
- trame principali e secondarie del parcellario agricolo.

Il paesaggio risulta marcato dalla presenza dei nuclei edificati, ma anche dai numerosi caselli, piccoli edifici situati nei campi coltivati.

L'identificazione di questi elementi permette di individuare quelli ancora esistenti allo stato attuale. Si tratta dell'oggetto della successiva **tavola B.02**, dedicata proprio agli **elementi del paesaggio storico ancora visibili**. Si tratta dei nuclei storici di antica formazione, delle cascine storiche, del reticolo idrico, delle componenti vegetali (alberature, filari, siepi, arbusteti), delle trame del parcellario agricolo. E all'interno del quadro semiologico, un ruolo fondamentale è rivestito, ancora una volta, dal naviglio della Martesana.

Il passaggio successivo conduce quindi alla **tavola B.03**, che sintetizza gli **elementi significativi del paesaggio allo stato attuale**: elementi che quindi in parte derivano dalle tracce semiologiche appena identificate, in parte sono costituiti da componenti aggiuntesi successivamente. La tavola è stata redatta tenendo conto dei contenuti della *carta delle rilevanze del paesaggio*, che costituisce l'elaborato DP08 del Piano di Governo del Territorio.

Tra gli elementi significativi principali, identifichiamo:

- gli esemplari arborei isolati
- le macchie boscate
- le opere del progetto ambientale (mitigazione TEEM)
- i corridoi ecologici primari
- i corridoi ecologici secondari
- i principali corridoi ecologici dei corsi d'acqua
- il naviglio della Martesana
- i corpi idrici principali
- il reticolo idrico minore
- le alberature, i filari, le siepi e gli arbusteti

- il parcellario agricolo
- un'area agricola produttiva definita "di concentrazione"
- i nuclei storici di antica formazione
- le cascine.

L'area di intervento si presenta quasi interamente libera da edificazione e, oltre al naviglio, è marcata dalla presenza di alcuni elementi, come alcune rogge, in parte accompagnate da formazioni vegetali lineari.

Le successive **tavole B.04a e B.04b** presentano immagini fotografiche relative all'area di intervento. In particolare, si osservano **foto riprese dal ponte stradale ciclopedonale** che valica il naviglio in corrispondenza della SP 137 dir e **foto riprese dall'alzaia**. Le immagini mostrano l'assetto dell'area e la sua particolare posizione rispetto al tracciato del naviglio.

Le tavole che seguono propongono la sintesi di alcuni documenti che costituiscono il quadro programmatico. In particolare, le **tavole B.05a, B.05b e B.05c** riportano estratti da "La tutela paesaggistica del Naviglio Martesana", documento emanato da Regione Lombardia nel 2006. Inoltre, le **tavole B.06 e B.07** riportano le Schede relative agli ambiti ATR1 e ATR2 tratte dall'elaborato DP2 del PGT del comune di Bellinzago Lombardo, contenenti i criteri attuativi riguardanti gli ambiti di trasformazione. Dai documenti emerge il complesso quadro normativo che governa i luoghi, di particolare delicatezza e importanza e quindi sottoposti alle necessarie tutele.

C. SCHEMA PROGETTUALE

L'elaborazione dell'idea progettuale parte dalla stesura di alcuni **schizzi**, riportati alla **tavola C.01**. Gli schizzi pongono in evidenza gli elementi principali, desunti dalle analisi precedenti, che costituiscono la base del progetto. L'area di intervento risulta contrassegnata innanzitutto dalla presenza delle **trame delle vene d'acqua**, oltre che dal fondamentale **segno del naviglio**; questi elementi, insieme alle **trame del parcellario**, pongono l'area in stretta relazione con il contesto, in particolare con la **campagna** che ancora si estende verso ovest, oltre la strada provinciale.
A partire da queste prime considerazioni, prende corpo un primo **concept schematico**, osservabile alla **tavola C.02**. Nella tavola, sottolineiamo in particolare alcuni elementi:
- l'importanza delle **connessioni con il paesaggio agrario esistente**
- **lo studio dei margini**, affinché diventino elementi di riduzione dell'impatto del nuovo edificato sul paesaggio
- la previsione di **un'area di laminazione**, da collocarsi a nord del naviglio, nell'area verde posta ad ovest della rotatoria sulla strada provinciale.

L'idea progettuale complessiva *intende situare le tessere/funzioni previste in coerenza con le trame del paesaggio storico. Nel progetto, dunque, ritroviamo tessere edificate secondo le funzioni previste dal piano complessivo, disposte tra le tessere a verde e le tessere destinate a parcheggi. Notevole importanza viene data alla funzione di filtro costituito dai margini, che vengono quindi trattati con fasce di vegetazione arborea ed arbustiva di particolare ampiezza.*
Specifica cura viene riservata al verde da realizzare a ridosso delle vene d'acqua: anche in questo caso si tratta di un verde di una certa dimensione, teso a preservare e a valorizzare il ruolo ecologico e semiologico costituito dal tracciato delle rogge.
Naturalmente, una particolare attenzione viene dedicata al naviglio della Martesana. Lungo il suo lato sud, interessato dalla presenza di un percorso ciclopedonale, si attestano opere a verde che mitigano la percepibilità degli edifici previsti. Lungo il lato nord del naviglio, invece, si estende la grande area verde dotata di un'area inondabile, una sorta di catino ribassato normalmente inerbito che può raccogliere l'acqua piovana favorendone il successivo, lento assorbimento. Si tratta di una delle soluzioni che vengono indicate come NBS (nature based solutions) e costituisce uno dei sistemi urbani di drenaggio superficiale (SUDS), che risultano tanto più importanti in un'epoca ormai soggetta a fenomeni atmosferici di particolare impatto.
Il verde di progetto, quindi, vuole essere un verde di connessione, che fornisce servizi ecosistemici di approvvigionamento, di regolazione, di supporto e anche culturali. Un verde che, al contempo, dialoga con l'architettura da un punto di vista compositivo e funzionale. Il verde, di fatto, "abbraccia" gli edifici e crea margini porosi, positivi ed eterogenei. L'eterogeneità paesaggistica è una caratteristica generale del progetto ed è garantita dalla variegata presenza di arbusteti, prati, filari.
Le tessere che costituiscono il progetto sono "a misura": hanno, cioè, le caratteristiche dimensionali riconducibili a quelle del paesaggio storico di provenienza a cui si ispirano. La grana, infatti, deriva proprio dalla matrice paesaggistica agricola preesistente e ancora parzialmente riscontrabile.

Il positivo inserimento del progetto nel contesto paesaggistico è evidenziato dalla **tavola C.03**, che riporta una planimetria generale a scala territoriale. **"Alzando lo sguardo"**, quindi osservando il

progetto ad una scala ampia, possiamo notare come bene si rapporti con il contesto, proprio in ragione della calibrata dimensione delle tessere che crea, riprendendo evidentemente tracciati consolidati.

Lo **schema progettuale dettagliato** è poi riportato alla **tavola C.04**. Sulla tavola possiamo notare gli elementi costitutivi del progetto:

- le fasce con vegetazione arborea ed arbustiva
- I filari arborei
- gli esemplari arborei isolati.

Particolare importanza assumono le aree a **verde di connessione**, attestate lungo le vene d'acqua, in corrispondenza dei margini e della grande area verde posta a nord del naviglio, caratterizzata da una superficie inondabile.

Le fasce arboree ed arbustive, i filari, gli esemplari isolati intendono riproporre elementi che caratterizzavano il paesaggio agrario storico e che ancora oggi si notano nel contesto agricolo. Questi elementi, riproposti, nutrono il progetto favorendone la relazione con il paesaggio di appartenenza.

Infine, nell'area di progetto è prevista la realizzazione di una rete di percorsi ciclopedonali, connessi con le vie circostanti ma, soprattutto, con la ciclopedonale della Martesana, che affianca il naviglio su entrambi i lati. La **tavola C.05** mostra proprio i percorsi previsti nell'insieme.

D.SEZIONI E FOTOSIMULAZIONI

L'illustrazione dell'idea progettuale si completa grazie alle sezioni e alle fotosimulazioni. Le **tavole D.01, D.02, D.03 e D.04** riportano **quattro sezioni** che mostrano il rapporto tra il progetto e il luogo lungo quattro linee. Nel complesso, la relazione tra gli edifici in progetto, il verde e il contesto paesaggistico appare positiva e misurata: l'intervento si inserisce in scala adeguata.

Le **tavole E**, infine, riportano alcune fotosimulazioni, il cui scopo è sempre quello di mostrare il rapporto tra il progetto e il contesto.

dott. arch. paes. Luigino Pirola

A

IL DISEGNO DEL PAESAGGIO: INQUADRAMENTO E SOGLIE STORICHE

A.01

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

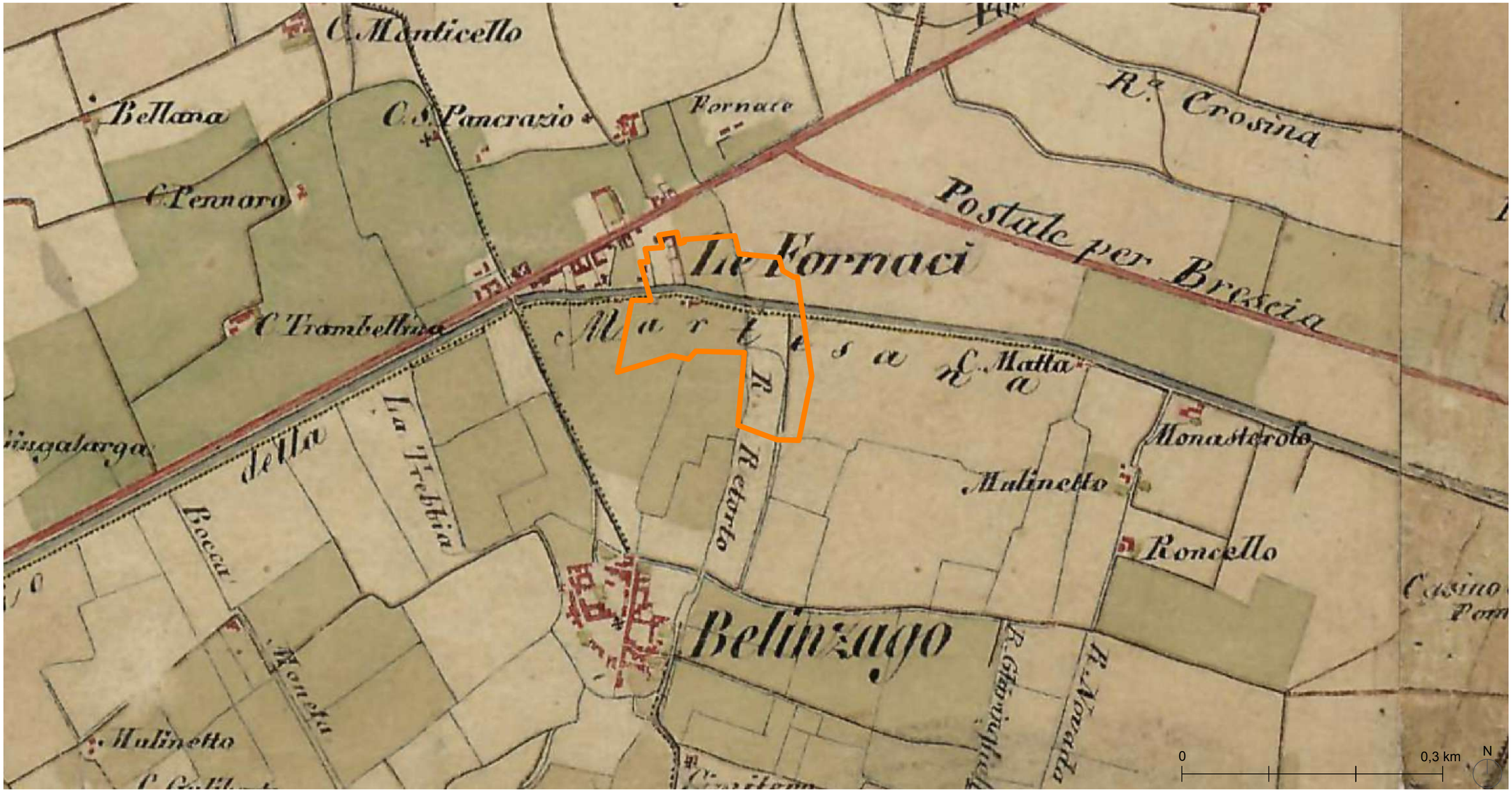
area di intervento





A.02

IL DISEGNO DEL PAESAGGIO
SOGLIE STORICHE
LOMBARDIA, VENEZIA, PARMA, MODENA (1818-1829)
SECONDA RICOGNIZIONE MILITARE
DELL'IMPERO ASBURGICO



A.03

ORTOFOTO 1954



area di intervento

fonte: Geoportale Regione Lombardia_Volo Gai 1954

0 100 200m

N

A.04

ORTOFOTO 1975



area di intervento

fonte: Geoportale Regione Lombardia_ortofoto 1975

0 100 200m

N

A.05

ORTOFOTO 1988



area di intervento

fonte: Geoportale Regione Lombardia_ortofoto 1988

0 100 200m

N

A.06

ORTOFOTO 1954
ZOOM

area di intervento

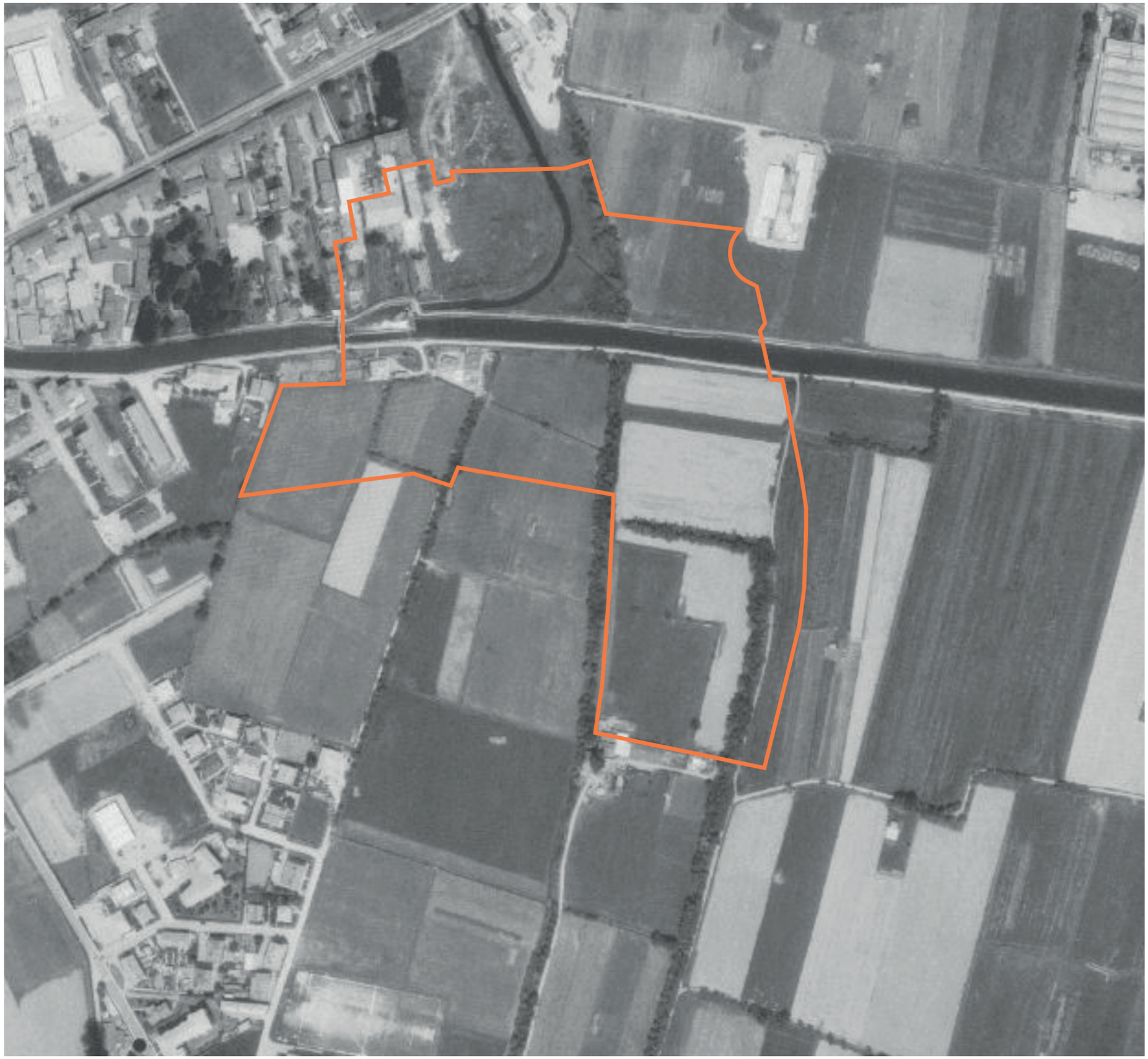
fonte: Geoportale Regione Lombardia_Volo Gai 1954

0 20 50m

N

A.07

ORTOFOTO 1975
ZOOM



area di intervento

fonte: Geoportale Regione Lombardia_ortofoto 1975

0 20 50m

N

A.08

ORTOFOTO 1988
ZOOM



area di intervento

fonte: Geoportale Regione Lombardia_ortofoto 1988

0 20 50m

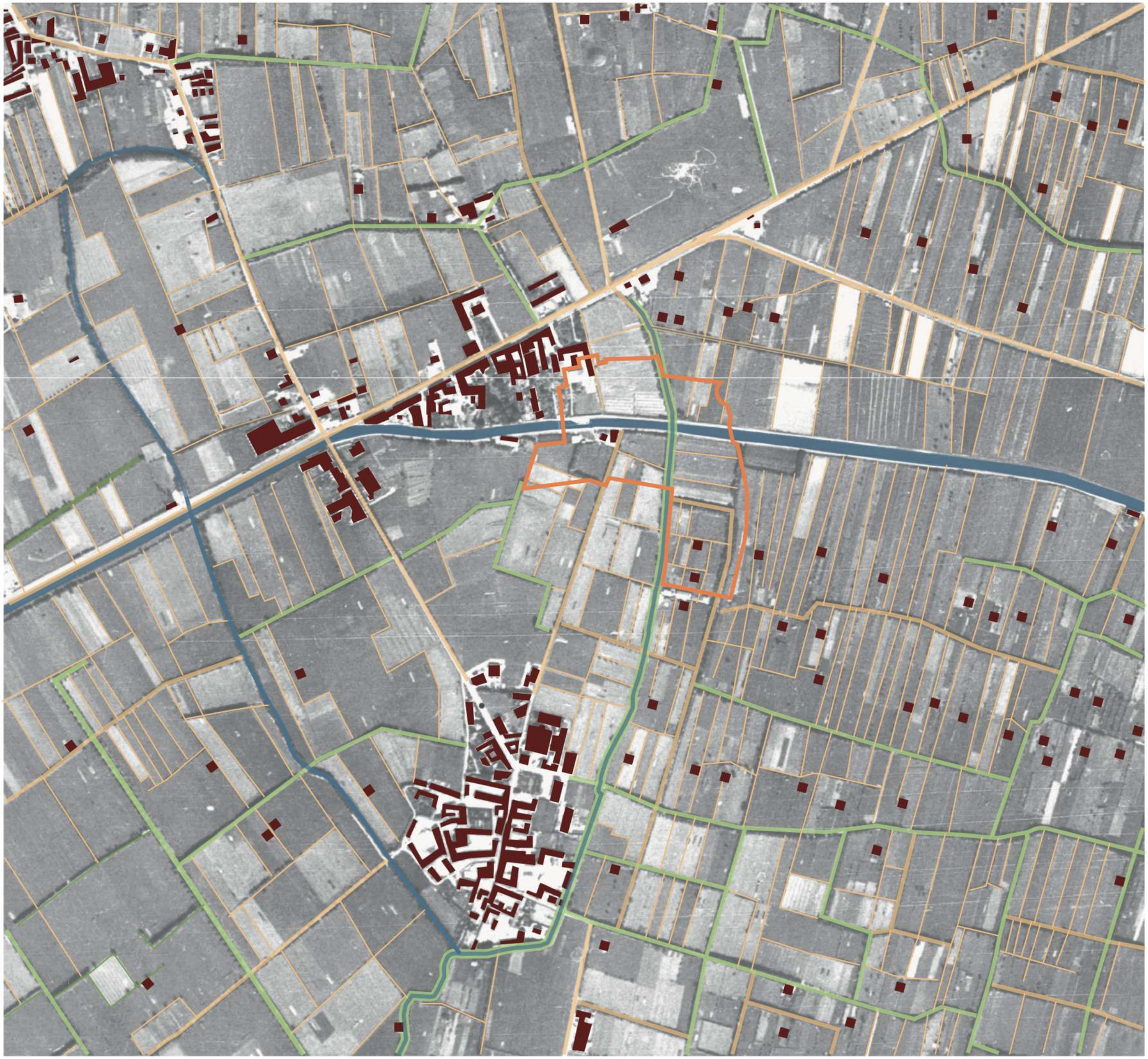
N

B

SEMIOLOGIA ED ELEMENTI SIGNIFICATIVI DEL PAESAGGIO

B.01

IL DISEGNO DEL PAESAGGIO STORICO
1954



- area di intervento
- navigli e canali
- fasce, macchie e filari arborei
- trame principali del parcellario agricolo
- trame secondarie del parcellario agricolo
- edificato
- caselli

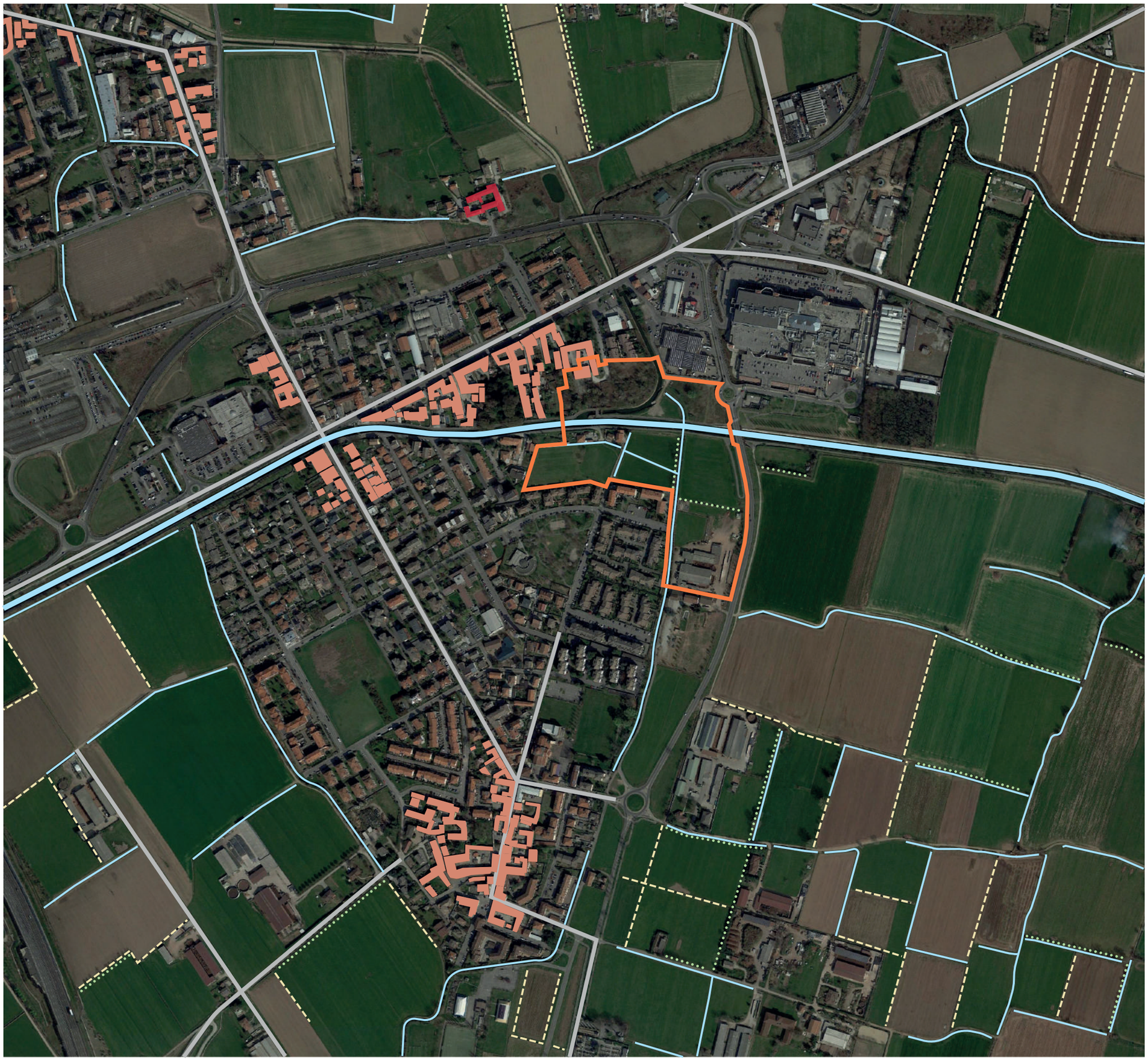
fonte: Geoportale Regione Lombardia_Volo Gai 1954

0 100 200m

N

B.02

ELEMENTI DEL PAESAGGIO STORICO ANCORA VISIBILI



- area di intervento
- nuclei storici di antica formazione
- cascine storiche
- naviglio della Martesana
- reticolo idrico
- alberature, filari, siepi e arbusteti
- parcellario agricolo

fonte: google earth

0 100 200m

N

B.03

ELEMENTI SIGNIFICATIVI DEL PAESAGGIO
STATO ATTUALE



- area di intervento
- esemplari isolati
- macchie boscate
- opere progetto ambientale (mitigazione TEEM)
- corridoi ecologici primari
- corridoi ecologici secondari
- principali corridoi ecologici dei corsi d'acqua
- naviglio della Martesana
- corpi idrici principali
- reticolo idrico minore
- alberature, filari, siepi e arbusteti
- parcellario agricolo
- area agricola produttiva di concentrazione
- nuclei storici di antica formazione
- cascine
- perimetro centro abitato di Bellinzago Lombardo
- viabilità principale

fonte: google earth
PGT - Tav. DP08 carta rilevanze del paesaggio

0 100 200m

N

B.04a

RILIEVO FOTOGRAFICO

VISTE DAL PONTE STRADALE-CICOLPEDONALE



1



2





3



4



5



6



7



8

B.04b

RILIEVO FOTOGRAFICO
VISTE DALL'ALZAIA


9


10




11


12



13


14

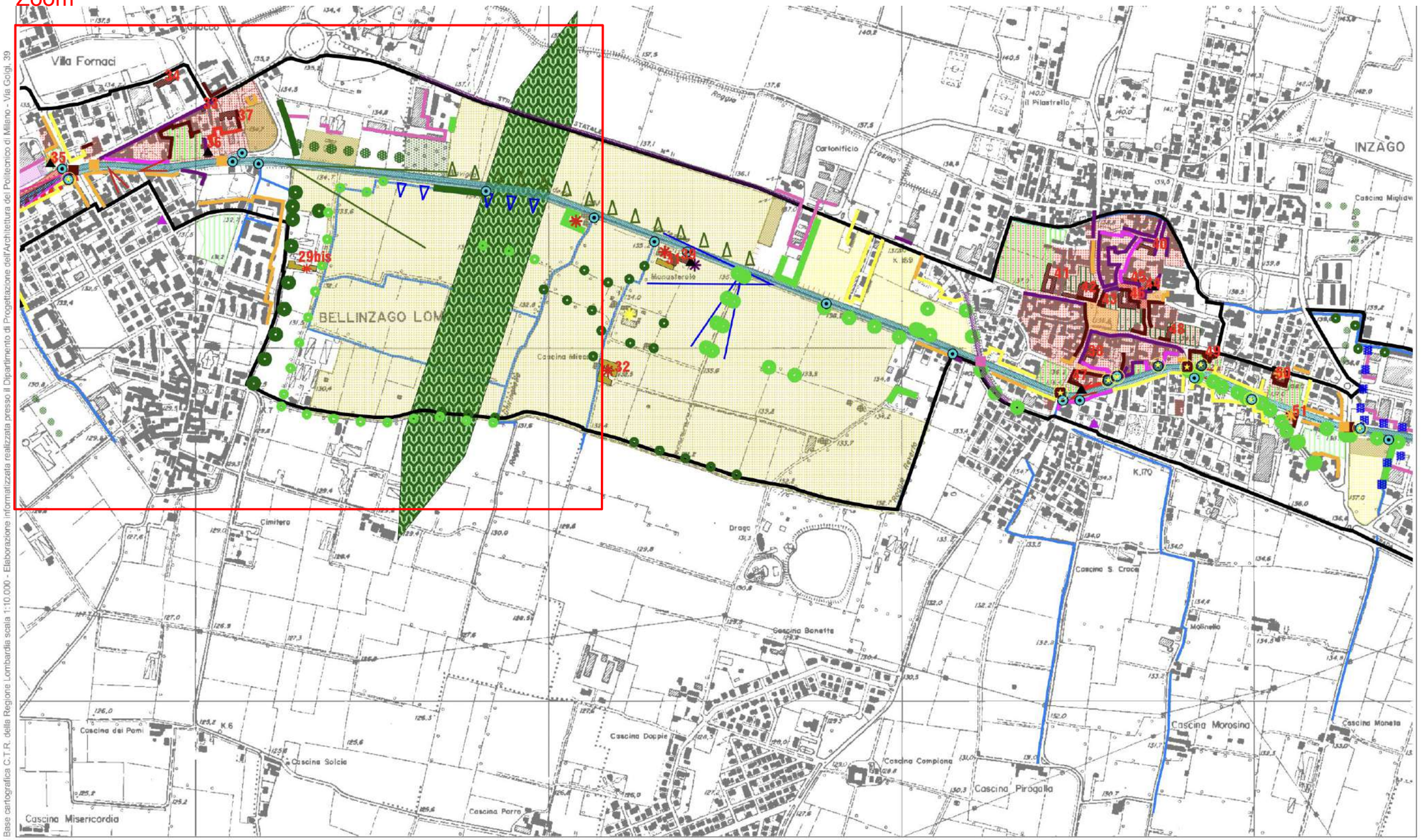

15


16

B.05a

AMBITO DI TUTELA PAESAGGISTICA DEL NAVIGLIO MARTESANA. CRITERI DI GESTIONE

Zoom



Base cartografica C.T.R. della Regione Lombardia scala 1:10.000 - Elaborazione informatizzata realizzata presso il Dipartimento di Progettazione dell'Architettura del Politecnico di Milano - Via Golgi, 39

100 0 100 200 300 400 500 metri

Regione Lombardia

AMBITO DI TUTELA PAESAGGISTICA DEL NAVIGLIO MARTESANA. CRITERI DI GESTIONE

ANALISI DEI CARATTERI PAESISTICI, STRUTTURALI E PERCETTIVI

Tavola n. 6

B.05b

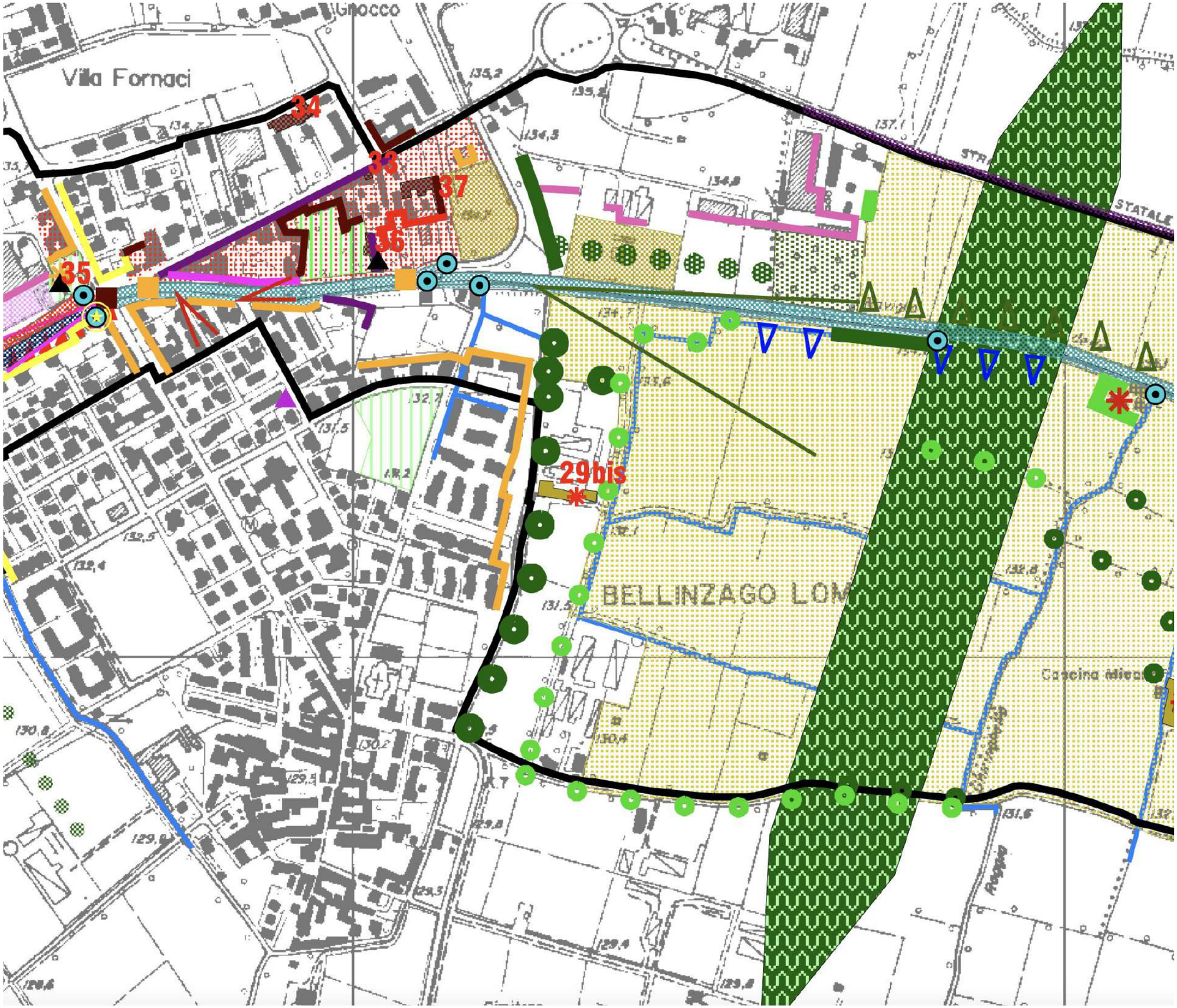
AMBITO DI TUTELA PAESAGGISTICA DEL NAVIGLIO MARTESANA. CRITERI DI GESTIONE

ANALISI DEI CARATTERI PAESISTICI, STRUTTURALI E PERCETTIVI

TAVOLA 6

REGIONE LOMBARDIA
LA TUTELA PAESAGGISTICA DEL NAVIGLIO MARTESANA

Dgr n.VIII/3095 del 1 agosto 2006



33 - Chiesa Santa Maria della Neve
34 - Villa Moioli
35 - Camino dell'ex fabbrica dell'Olio - Della Longa
36 - Ex Filianda
37 - Casa Carcano oggi Villa Arrigoni

B.05c

AMBITO DI TUTELA PAESAGGISTICA DEL NAVIGLIO MARTESANA. CRITERI DI GESTIONE

ANALISI DEI CARATTERI PAESISTICI, STRUTTURALI E PERCETTIVI

LEGENDA

REGIONE LOMBARDIA
LA TUTELA PAESAGGISTICA DEL NAVIGLIO MARTESANA

Dgr n.VIII/3095 del 1 agosto 2006

LEGENDA :

SISTEMA DEL NAVIGLIO
- Sistema Naviglio storico
- Sistema Naviglio parzialmente alterato
- Sistema Naviglio alterato

MANUFATTI IDRAULICI
- Manufatti idraulici di interesse storico
- Altri manufatti idraulici

SISTEMA DEGLI ATTRAVERSAMENTI
- Ponte pedonale
- Ponte carrabile
- Infrastruttura ad alto impatto

BENI STORICO ARCHITETTONICI
- PERMANENZE ARCH. RURALI
- PERMANENZE ARCH. CIVILI/RELIGIOSE
- Architettura rurale (dati ERSAL)
- Architettura civile (dati ERSAL)
- Architettura religiosa (dati ERSAL)
- Architettura fortificata (dati ERSAL)
- Architettura produttiva/agricola (dati ERSAL)
- Architettura industriale (dati ERSAL)
- Opere idrauliche (dati ERSAL)
- Architettura rurale (segnalazioni Enti Locali)
- Architettura civile (segnalazioni Enti Locali)
- Architettura religiosa (segnalazioni Enti Locali)
- Architettura fortificata (segnalazioni Enti Locali)
- Architettura produttiva/agricola (segnalazioni Enti Locali)
- Architettura industriale (segnalazioni Enti Locali)
- Opere idrauliche (segnalazioni Enti Locali)
- PERMANENZE NUCLEI STORICI (da rilievo IGM del 1888 circa)

INTERNI URBANI
- Interno urbano consolidato
- Interno urbano alterato
- PERMANENZE RETE IRRIGUA

SISTEMA DEI FRONTI URBANI
- Fronte storico consolidato omogeneo
- Fronte storico consolidato disomogeneo
- Fronte storico alterato omogeneo
- Fronte storico alterato disomogeneo
- Fronte contemporaneo omogeneo
- Fronte contemporaneo disomogeneo
- Fronte industriale/terziario
- Margine incompiuto

SISTEMA DEL VERDE LINEARE
- Fronte verde storico
- Fronte verde contemporaneo
- Filare storico omogeneo
- Filare storico disomogeneo
- Filare contemporaneo omogeneo
- Filare contemporaneo disomogeneo

SISTEMA DELLE AREE VERDI/INEDIFICATE
- Parco/giardino storico
- Parco/giardino storico alterato
- Parco/giardino contemporaneo
- Orto spontaneo
- Orto storico/pianificato
- Area agricola di permanenza storica
- Area agricola storica alterata
- Area agricola urbana di risulta
- Zona a bosco/macchia
- Terrain vague
- Area verde/attrezzatura sportiva
- Area degrado/discarica
- Area parcheggio
- Area in corso di trasformazione
- Area di cava

MARCATORI DEL TERRITORIO
- Landmark architettonico
- Landmark naturalistico
- Elemento di impatto
- Elementi di rilevanza architettonica

SISTEMA DELLE VISUALI
- Visuale sul paesaggio
- Visuale sul paesaggio da margine
- Visuale potenziale
- Visuale potenziale da margine
- Visuale composta
- Visuale composta da margine
- Visuale ravvicinata
- Visuale ravvicinata da margine

AREE PROBLEMATICHE
- Fronti edificati ad alto impatto
- Infrastrutture a impatto acustico
- Prossimità infrastrutture ad alto impatto
- Concentrazione elementi puntuali di impatto negativo
- Area con caratteri paesistici estranei al Naviglio

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE/VALORIZZAZIONE PAESISTICA
- Aree da sottoporre a progetto paesaggistico
- Margine per riduzione impatto tra edificato/Naviglio
- Margine per riduzione impatto tra edificato/paesaggio
- Fronte verde incongruo da riqualificare
- Fronte edificato incongruo da riqualificare
- Ambito strategico per la continuità del sistema delle aree libere

AMBITO DI TUTELA PAESAGGISTICA DEL NAVIGLIO DELLA MARTESANA (D.Lgs. 42/2004)
- Perimetro dell'ambito di tutela

AREE VERDI PROTETTE
- Parchi Regionali
- Parchi Locali di Interesse Sovracomunale

SISTEMA IDROGRAFICO
- Fiumi, torrenti, canali

AGGIORNAMENTI C.T.R. SEGNALATI DALLE AMMINISTRAZIONI COMUNALI - LUG '04
- Aree edificate e nuove strade non riportate sulla C.T.R. (volo 1994)



LOCALIZZAZIONE AMBITO - ESTRATTO AZZONAMENTO

AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONI CONTROLLATA — ATR1

allegati ai Criteri attuativi del Documento di Piano

PARAMETRI ED INDIRIZZI

MODALITA' DI INTERVENTO	Ambito residenziale prevalente di trasformazione	UDM	ATR1
PARAMETRI	Superficie territoriale complessiva	mq	12.200
	Edificabilità massima complessiva	mc	13.806
	Abitanti equivalenti complessivi	n	92
	Aree minime per servizi (in caso di P.A.)	mq	2.301
	Altezza massima	m	10
PRESCRIZIONI SPECIALI	Bonifica dell'area EX Ne.Ma, limitrofa al comparto		
	Ambito soggetto a P.A.		
	Cessione standard di qualità pari a minimi 30 €/mc		
CLASSE GEOLOGICA	Classe di Fattibilità 3		



INDIRIZZI STRATEGICI

Sviluppo dell'accessibilità

- Agevolare l'accesso diretto delle abitazioni dalla viabilità principale (strada statale) →

Integrazione col contesto e tutela paesistica

- Attenzione al sistema del reticolo idrico e del Naviglio Martesana
- Attenzione al sistema dei manufatti idrici quali testimonianza storica
- Attenzione al sistema dei beni di interesse storico - archeologia industriale - architettura religiosa - architettura civile resi.
- Attenzione al sistema dei giardini storici
- Attenzione, salvaguardia e bonifica del complesso denominato "Area EX Ne.Ma" preventivamente all'attuazione del comparto
- Realizzazione di fasce di mitigazione (con rif. al Repertorio B allegato al PTCP) in prossimità dei corsi d'acqua superficiali e comunque mantenere una fascia pari a minimo 10 m dal corso d'acqua
- Minimizzare l'impatto delle nuove edificazioni rispetto al tessuto edilizio esistente e mantenere tipologie edilizie già presenti sul territorio
- Riservare un'adeguata dotazione di servizi pubblici (standard) a verde e parcheggio da definirsi in sede di attuazione del comparto

COMPARTO INSERITO NELL'AMBITO DI TUTELA PAESISTICA DEL NAVIGLIO MARTESANA
attuazione dei comparto attraverso i criteri di gestione DGR 8/3095 del 2006



LOCALIZZAZIONE AMBITO - ESTRATTO AZZONAMENTO

Prescrizione: l'ambito è assoggettato ad uno studio preventivo di inquadramento urbanistico (masterplan), con la finalità di definire gli indirizzi di massima (prescrittivi/non prescrittivi) riferiti alla viabilità strategica, all'individuazione delle principali aree e attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico, nonché indicazioni riguardo tipologie e parametri insediativi (altezze, distanze, superficie permeabile drenante e rapporto di copertura). Art. 21 Criteri attuativi del DP.



INDIRIZZI STRATEGICI

AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONI CONTROLLATA — ATR2

allegati ai Criteri attuativi del Documento di Piano

PARAMETRI ED INDIRIZZI

MODALITA' DI INTERVENTO	Ambito residenziale prevalente di trasformazione	UDM	ATR2
PARAMETRI	Superficie territoriale complessiva	mq	57.900
	Edificabilità massima complessiva	mc	60.000
	Abitanti equivalenti complessivi	n	400
	Aree minime per servizi (in caso di P.A.)	mq	10.000
	Altezza massima	m	10/12
PRESCRIZIONI SPECIALI	Area in cessione obbligatoria pari a mq 8.700		
	Ambito soggetto a P.A.		
	Cessione standard di qualità pari a minimi 30 €/mc		
CLASSE GEOLOGICA	Classe di Fattibilità 2/3		

Meccanismi volumetrici

- Possibile atterraggio di mc 18.300 derivanti da ambito di trasformazione vigente, già considerati all'interno della vol. complessiva d'ambito pari a mc 60.000

Sviluppo dell'accessibilità

- Agevolare l'accesso diretto delle abitazioni dalla viabilità principale
- Tenere in considerazione la nuova strada per Pozzuolo già realizzata e accessibile in sovrappasso al Naviglio

Integrazione col contesto e tutela paesistica

- Attenzione al sistema del reticolo idrico e del Naviglio Martesana quale sistema dei corridoi ecologici
- Realizzazione di fasce di mitigazione (con rif. al Repertorio B allegato al PTCP) in prossimità dei corsi d'acqua superficiali ovvero delle zone ad altra destinazione d'uso o comunque mantenere una fascia pari a minimo 10 m dal corso d'acqua
- Potenziamento dei filari alberati già esistenti
- Favorire l'accessibilità ciclabile derivante dalla nuova strada per Pozzuolo in sinergia con quella esistente sul Naviglio
- Delocalizzazione dell'attività agricola all'interno del comparto
- Area in cessione obbligatoria per nuova vasca di laminazione (parere regionale di compatibilità al piano, prot. com. 4004 del 06/06/2013)
- Minimizzare l'impatto delle nuove edificazioni rispetto al tessuto edilizio esistente e mantenere tipologie edilizie già presenti sul territorio
- Riservare un'adeguata dotazione di servizi pubblici (standard) a verde e parcheggio da definirsi in sede di attuazione del comparto
- Nuova quinta visiva dalla viabilità per Pozzuolo a tutela della nuova vasca di laminazione
- Inedificazione assoluta nella fascia di rispetto del fontanile (RIM comunale) pari a 50 m

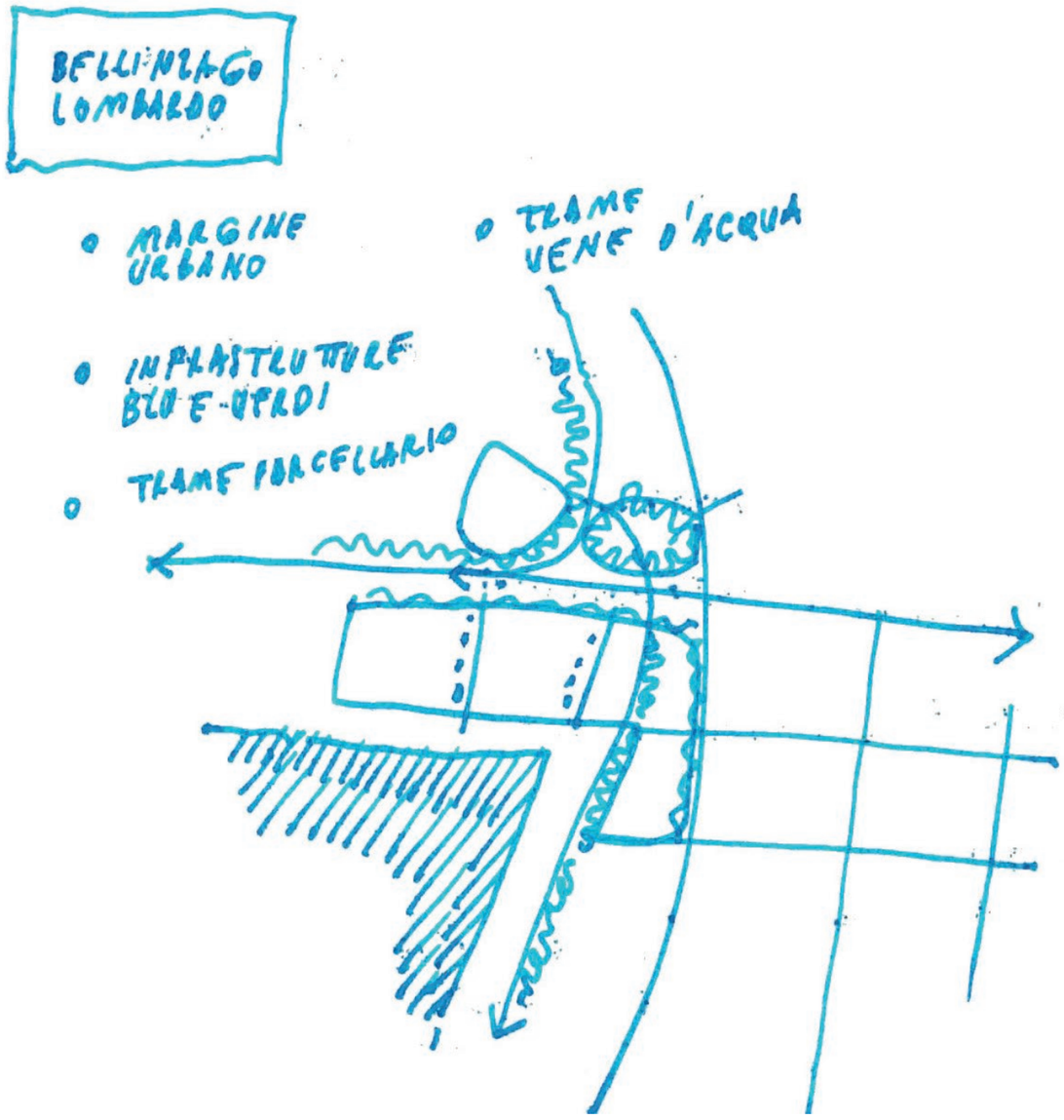
COMPARTO INSERITO NELL'AMBITO DI TUTELA PAESISTICA DEL NAVIGLIO MARTESANA
attuazione dei comparto attraverso i criteri di gestione DGR 8/3095 del 2006

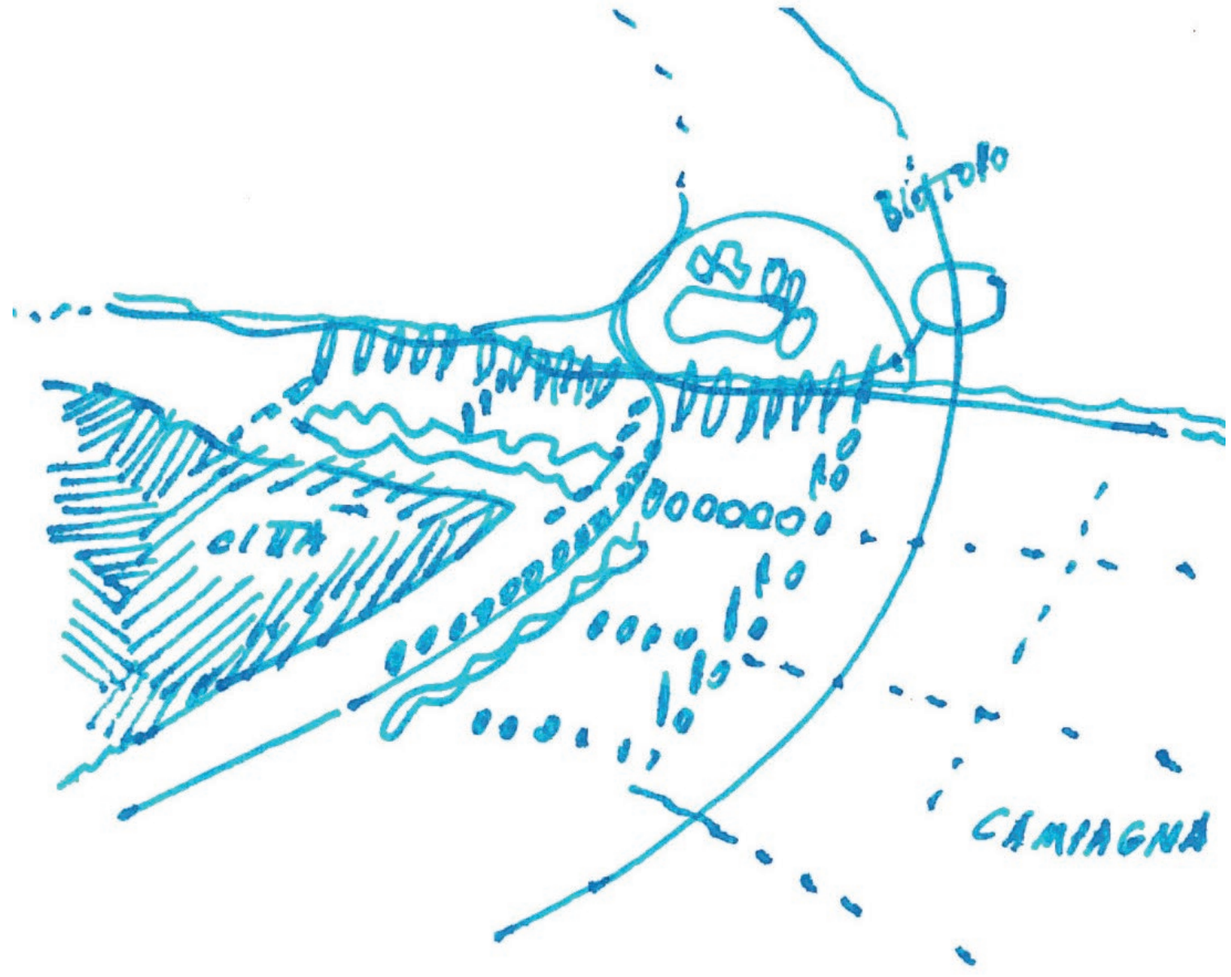
C

SCHEMA PROGETTUALE

C.01

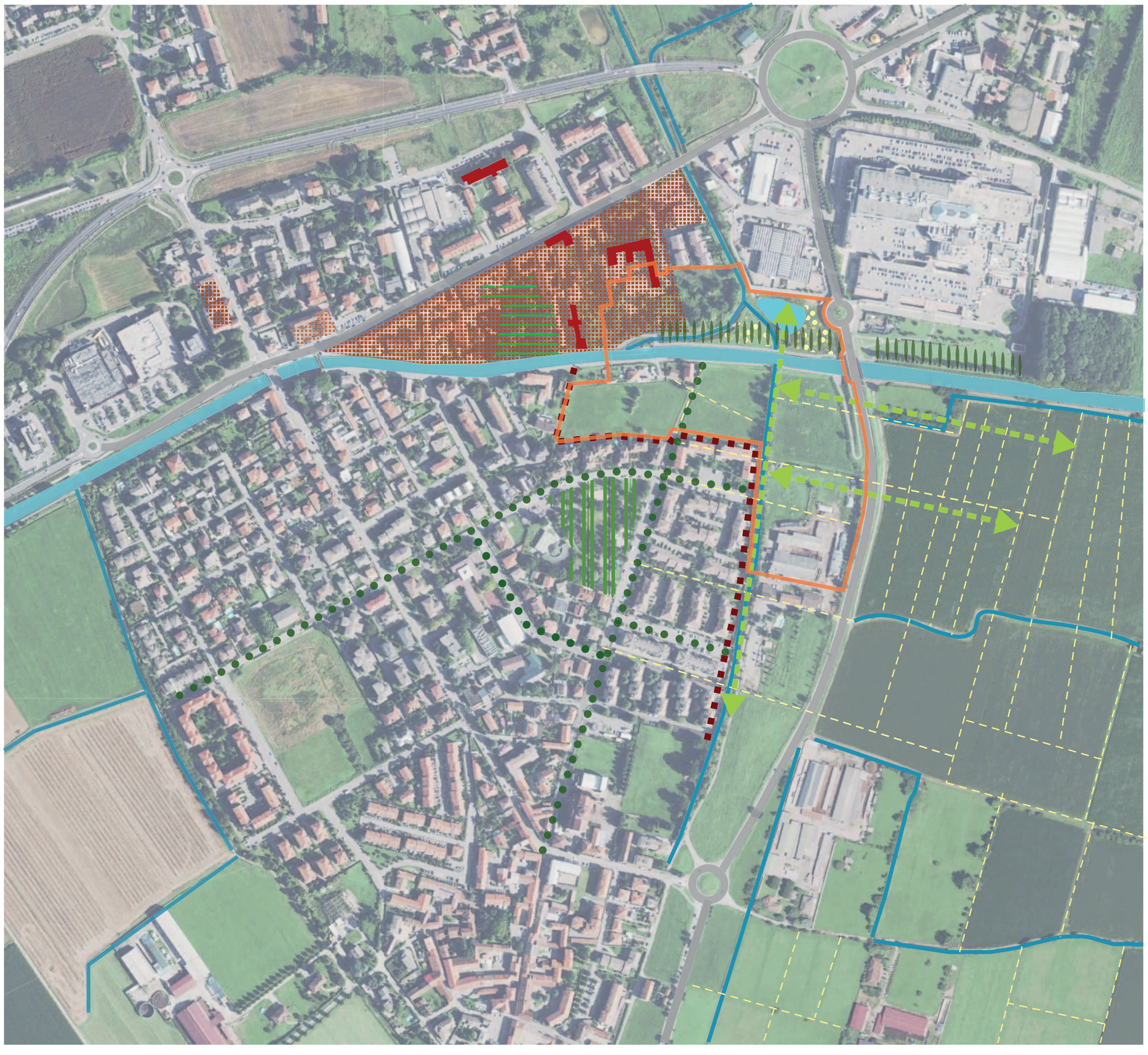
SCHEMA PROGETTUALE
SCHIZZI





C.02

SCHEMA PROGETTUALE
CONCEPT SCHEMATICO



- area di progetto
- permanenza nuclei storici (da rilievo IGM del 1888 circa)
- parco/giardino storico
- parco/giardino contemporaneo
- permanenze architettoniche civili/religiose
- margine per riduzione impatto tra edificato/paesaggio
- connessioni con il paesaggio agrario esistente
- area di laminazione
- filari alberati
- parcellario agricolo storico
- margine urbano
- navilgio Martesana
- permanenze rete irrigua
- infrastrutture

0 100 200m N

C.03

SCHEMA PROGETTUALE
PLANIMETRIA GENERALE
“ALZANDO LO SGUARDO”



0 50 100 200 300 m

N

C.04

SCHEMA PROGETTUALE
DETTAGLIO PLANIMETRIA



- verde di connessione
- aree a verde
- edifici in previsione
- Naviglio Martesana
- rogge e canali
- area inondabile
- fasce con vegetazione arborea e arbustiva
- filari arborei
- esemplari arborei isolati

0 30 60 m

N

C.05

SCHEMA PROGETTUALE
SISTEMA DEI PERCORSI



ciclopedonale della Martesana

sistema di nuovi collegamenti ciclopedonali

0 30 60 m

N

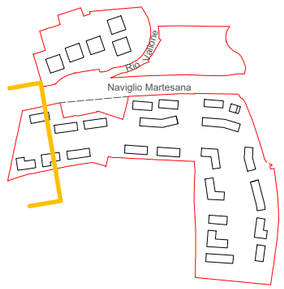
D

SEZIONI

D.01

SEZIONI

SEZIONE A-A'





0 5 10 m

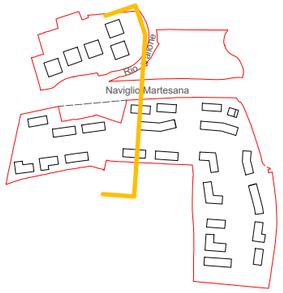
N

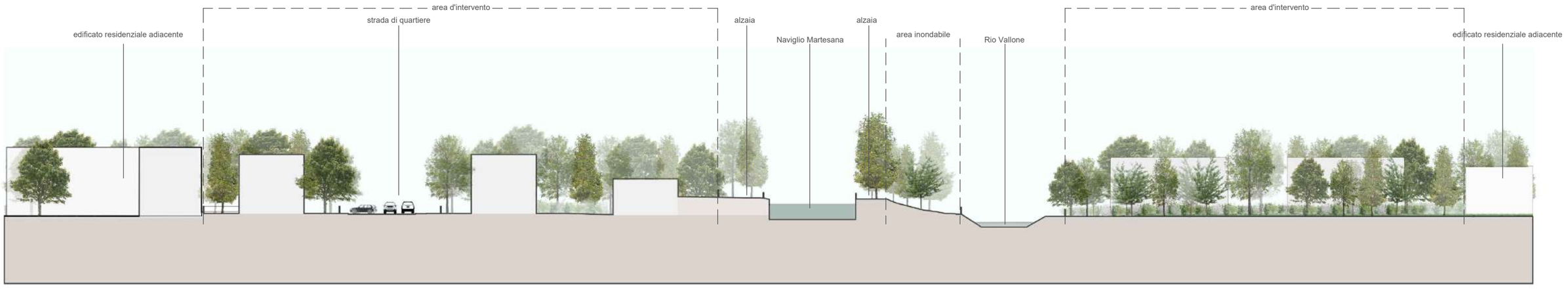


D.02

SEZIONI

SEZIONE B-B'

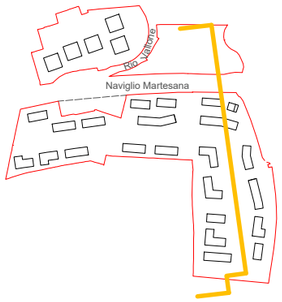




0 25 50 m

N





D.03

SEZIONI

SEZIONE C-C'

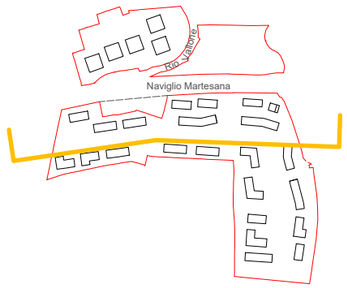


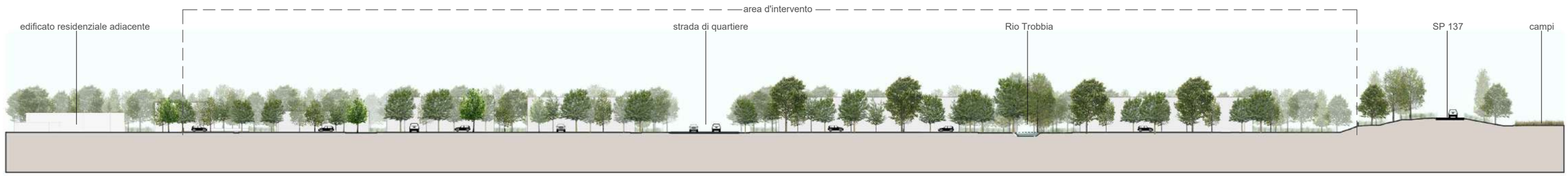




D.04

SEZIONI
SEZIONE D-D'





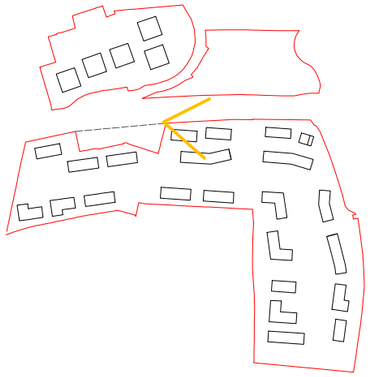
N

0 25 50 m



E

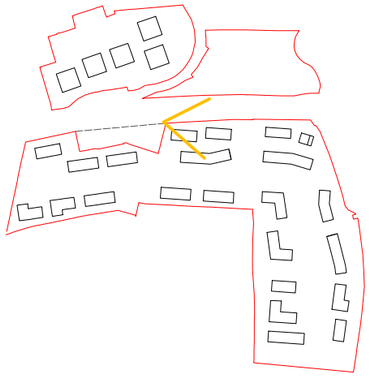
FOTOSIMULAZIONI



E.01a

STATO DI FATTO

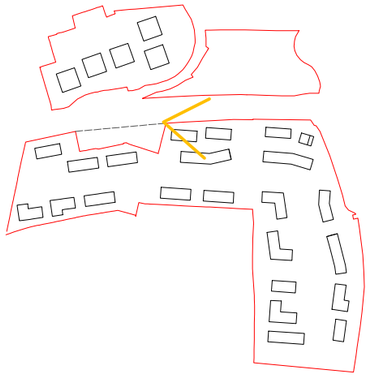




E.01b

EDIFICI IN PREVISIONE

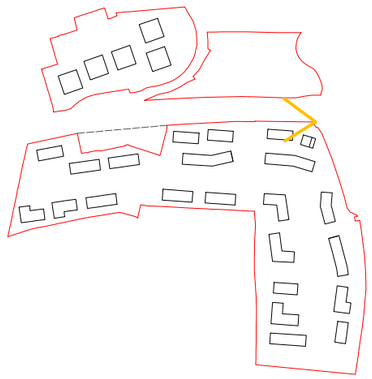




E.01c

EDIFICI CON OPERE A VERDE

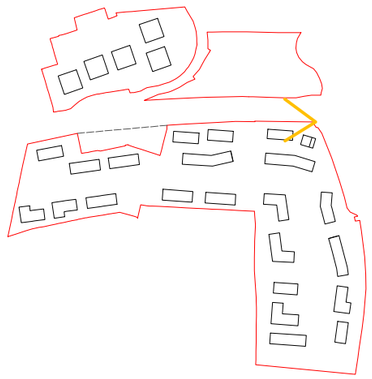




E.02a

STATO DI FATTO

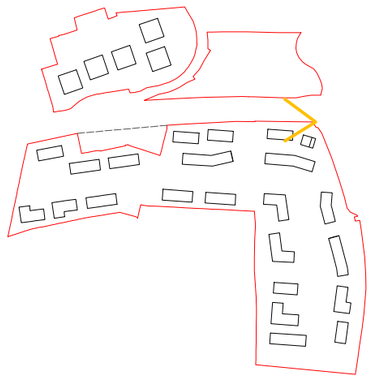




E.02b

EDIFICI IN PREVISIONE

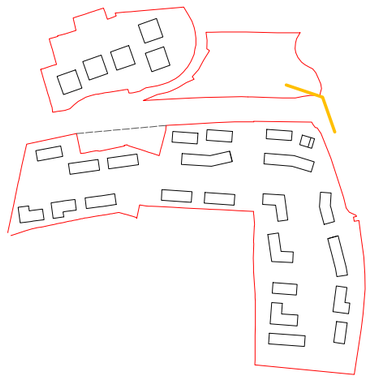




E.02c

EDIFICI CON OPERE AVERDE

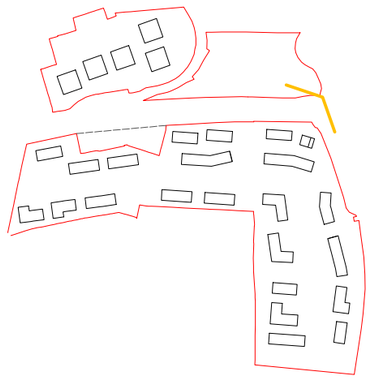




E.03a

STATO DI FATTO

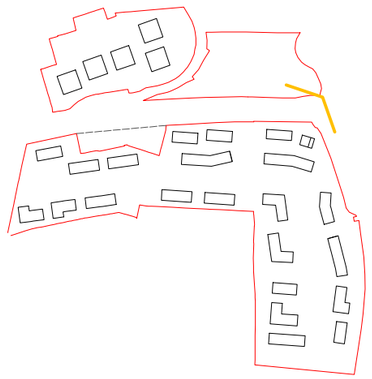




E.03b

EDIFICI IN PREVISIONE

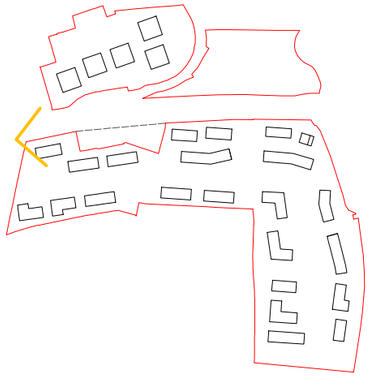




E.03c

EDIFICI CON OPERE A VERDE

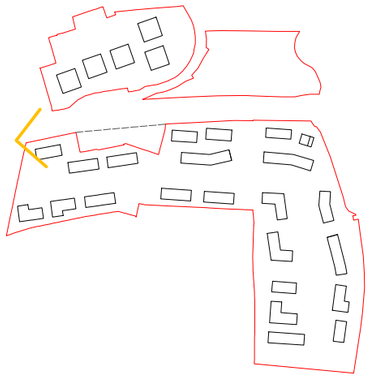




E.04a

STATO DI FATTO

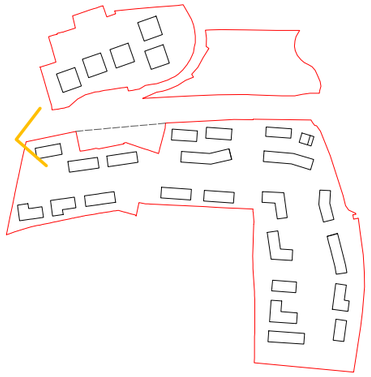




E.04b

EDIFICI IN PREVISIONE





E.04c

EDIFICI CON OPERE A VERDE

