PGT POZZUOLO MARTESANA
Verso una Città Sostenibile

Unione di Comuni Lombarda Adda Martesana

COMUNE DI
POZZUOLO MARTESANA
Via Martiri della Liberazione, 11
20060 Pozzuolo Martesana (MI)

Piano di Governo del Territorio

ai sensi L.R. 12/2005 s.m.i.

Nuovo Documento di Piano e Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi

DdP3_4

Schede d'ambito

Adottato con delibera di C.C. n° __ del __ __ 2025
Approvato con delibera di C.C. n° __ del __ __ 2025
Pubblicazione BURL n° __ del __ __ 2025

COMMITTENTE
Comune di Pozzuolo Martesana
Via Martiri della Liberazione 11
20060, Pozzuolo Martesana (MI)

Sindaco
Angelo Maria Caterina

Assessore Lavori Pubblici - Urbanistica - Edilizia Privata
Ing. Giovanni Paolo Olivari

PROJECT MANAGEMENT
The Blossom Avenue Partners
Prof. Arch. Marco Facchinetti
Urb. Marco Dellavalle
Arch. Luca De Stefani
Corso Italia 13, 20122, Milano
Tel +39 (02) 36520482
info@theblossomavenue.com

Ambiti di Trasformazione

1. TRF

Ambiti di trasformazione di rilocalizzazione delle funzioni esistenti

- Trf1
- Trf2

2. TR

Ambiti di trasformazione per la crescita delle funzioni residenziali

- Tr1
- ~~Tr3~~
- Tr9
- Tr10
- Tr11

3. TRZ

Ambiti di trasformazione polifunzionali

- Trz1

4. TC

Ambiti di trasformazione per la crescita delle funzioni commerciali

- Tc1

5. TP

Ambiti di trasformazione per la crescita delle funzioni produttive

- Tp4

Destinazioni d'uso

All'interno delle categorie funzionali come previste dall'art. 23-ter del DPR 380/2001 e s.m.i. il PGT individua l'articolazione delle specifiche destinazioni d'uso e delle destinazioni complementari/compatibili ed accessorie.

Sono di riferimento sia per il Documento di Piano che per il Piano delle Regole.

a) Residenziale		
Destinazione principale:	R1	Residenziale
Destinazioni complementari o compatibili:		Attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo
a-bis) Turistico-Ricettiva		
Destinazione principale:	RT1	*Attrezzature ricettive*: alberghi, pensioni, motel, case albergo, case di riposo, sala congressi.
	RT2	*Pubblici esercizi*: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie, tavole calde.
	RT3	*Attrezzature per lo svago e per lo spettacolo*: sale per divertimenti, sale da ballo, sale di ritrovo, sale gioco (con i limiti previsti dal Regolamento per l'apertura e gestione di sale giochi approvato con deliberazione di C.C. n. 34 del 28.09.2010), palestre, etc.
Destinazioni complementari o compatibili:		Nel caso di edifici destinati ad attività principale "Turistico-ricettivo" di dimensioni pari o superiori a m^2 150 di SL: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m^2 150 legata da vincolo di pertinenzialità.
b) Produttivo e direzionale		
Destinazione principale:	AS	*Artigianato di servizio* e laboratori artigiani destinati non alla produzione specifica di merci, ma al servizio di persone, famiglie ed imprese (gommisti, meccanici, elettrauto, lavanderie, laboratori fotografici, gastronomie, oreficerie, ecc.);
	P1	*Attività Produttive Artigianali e Industriali* che comprendono artigianato produttivo e industrie
	P2	*Depositi a cielo aperto*
	P3	*Logistiche*
	P4	*Data Center*
	P5	*Attività di stoccaggio e magazzinaggio*: attività anche non direttamente connesse alla produzione, che prevedono lo stoccaggio di merci a lungo termine e senza la continua movimentazione delle stesse, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.
	D1	*Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie*
	D2	*Commercio all'ingrosso, magazzini commerciali* (ovvero magazzini e depositi legati o pertinenti ad attività commerciali)
	D3	*Attività private scolastiche, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie e simili*.
Destinazioni complementari o compatibili:		• Magazzini • Uffici • nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività principale: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m^2 150 di SL per ogni edificio produttivo di dimensioni pari o superiori a m^2 150 di SL, legata da vincolo di pertinenzialità. • Spazi espositivi e di vendita dei prodotti lavorati con superficie di vendita massima di m^2 150 di SL.
c) Commerciale		
Destinazione principale	EV	*Esercizi di vicinato*

	MSV GSV	*Medie strutture di vendita* fino a m² 1500 di superficie di vendita. *Grandi strutture di vendita* > m² 1500 di superficie di vendita.
Destinazioni complementari o compatibili:		Uffici di servizio, magazzini e depositi, laboratori di servizio. Nel caso di edifici destinati ad attività principale "Commerciale" di dimensioni pari o superiori a m² 150 di SL: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m² 150 legata da vincolo di pertinenzialità.
d) Rurale		
Destinazione principale:	A	*Attività agricole* e di trasformazione dei prodotti agricoli o di filiera agro-alimentare (comprese residenze rurali, infrastrutture e attrezzature agricole, allevamenti, coltivazioni, serre...)
Destinazioni complementari o compatibili:		Quelle previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia (ad esempio fattorie didattiche, agriturismo, agri-nidi, agricoltura sociale, vendita diretta dei prodotti derivanti dall'attività principale, maneggi, ambulatori veterinari etc...)
Destinazioni d'uso Accessorie In tutte le categorie funzionali principali sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso accessorie: cantine, ripostigli, volumi tecnici, impianti tecnologici (centrali termiche, locali macchina ascensore, locali contatori, ecc.), balconi, terrazze e porticati, autorimesse per le vetture e simili.		

Principi e criteri generali per l'attuazione delle schede d'ambito del Documento di Piano

Il Documento di Piano individua mediante l'elaborato grafico "DdP_3.5 - Tavola delle previsioni" gli ambiti di trasformazione, la cui attuazione è disciplinata dalle presenti Schede d'Ambito. Gli ambiti di trasformazione individuati e già presenti nel PGT approvato nel 2014, esplicitano la volontà, dell'Amministrazione Comunale, di confermare uno sviluppo inteso come verifica dell'efficacia delle proposte delineate, eventualmente apportando dei correttivi se e quanto necessari.

La città da trasformare, attraverso i successivi strumenti attuativi comunque denominati, si articola in cinque tipologie di ambiti, differenziati per caratteri e funzioni prevalenti, puntualmente localizzati e per i quali il Documento di Piano definisce i principali parametri di attuazione.

Le schede d'ambito di seguito individuate riportano:

- la descrizione degli obiettivi e finalità di progetto;
- le modalità d'intervento;
- la destinazione d'uso principale o qualificante l'ambito;
- le destinazioni d'uso non ammissibili o eventualmente ammissibili con limitazioni;
- i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi;
- la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale;
- le prescrizioni generali e aggiuntive d'ambito;
- gli obiettivi qualitativi perseguiti sia di carattere generale che d'ambito;
- eventuali indicazioni aggiuntive, in funzione della destinazione d'uso dell'ambito stesso.

Viene demandato alla fase attuativa, cioè al momento negoziale di predisposizione della proposta di piano attuativo ed in coerenza con le indicazioni contenute nelle presenti schede d'ambito, la definizione dell'assetto urbanistico, dell'articolazione delle aree di interesse pubblico e di concentrazione della capacità edificatoria; vengono fissati in via definitiva e verificati i parametri urbanistico-edilizi, nonché gli altri parametri necessari. La superficie territoriale individuata nelle schede d'ambito è indicativa e dovrà essere verificata e confrontata con le misurazioni reali del comparto interessato, previa predisposizione di un rilievo puntuale.

Negli ambiti di trasformazione la superficie lorda (SL) o la volumetria ammessa in ciascun ambito deriva dalla moltiplicazione dell'indice di edificabilità (IT) per la superficie territoriale (ST), verificata come sopra riportato.

Negli ambiti di trasformazione, fatti salvi diversi accordi convenzionali fra le proprietà, la potenzialità edificatoria è da ripartirsi in quota proporzionale a tutte le proprietà ricomprese nell'ambito come identificato nelle tavole del Documento di Piano dalle presenti Schede d'Ambito.

Tutti gli ambiti di trasformazione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto ~~sono assoggettati, ai sensi della delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 27/05/2010, ad una maggiorazione percentuale, pari al 5 per cento, del contributo di costruzione da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.~~ sono soggetti alle maggiorazioni previste dall'art. 43 della LR 12/2005 e alle specifiche contenute nella Delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 22/12/2025.

Riferimenti normativi specifici relativi all'attuazione degli ambiti di trasformazione

Per le definizioni degli indici e parametri urbanistico edilizi attinenti all'attuazione degli Ambiti di Trasformazione di seguito riportati si dovrà fare riferimento al Regolamento Edilizio e alle Norme Tecniche del Piano delle Regole (PdR3).

Per quanto concerne le destinazioni d'uso non ammissibili, indicate nelle schede d'ambito della città da trasformare, le stesse sono da ritenersi vincolanti, fatto salvo quanto previsto dalle Norme Tecniche del Piano delle Regole (PdR3).

I contenuti prescrittivi delle presenti schede d'ambito, in caso di contrasto, prevalgono sugli elaborati grafici.

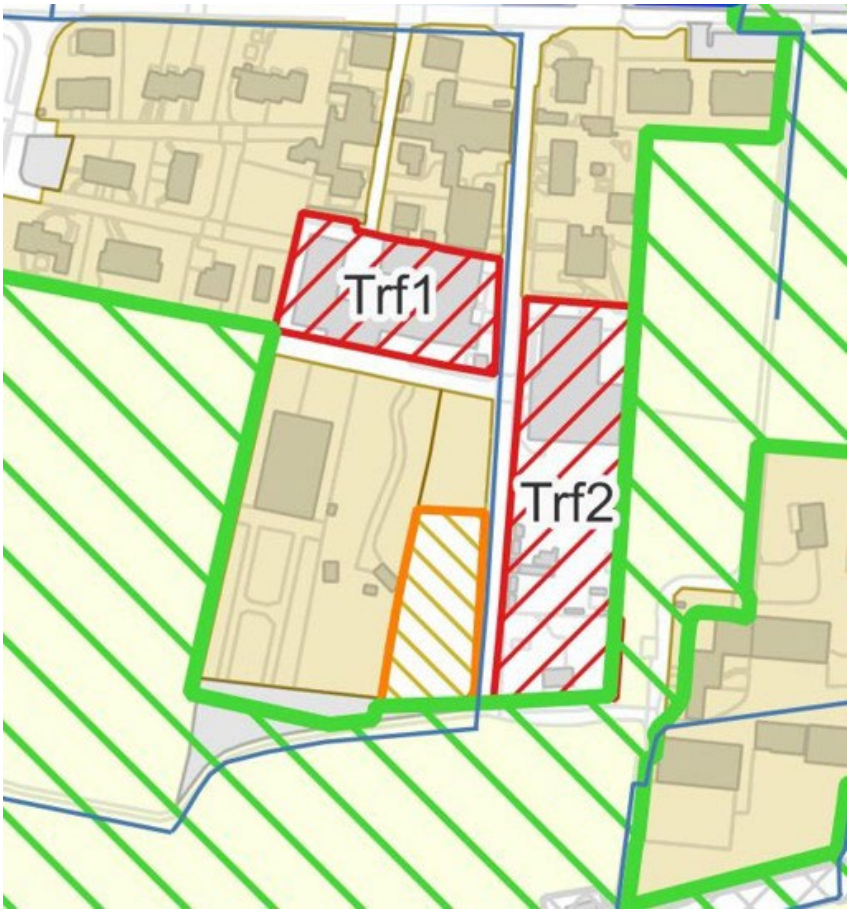
Gli ambiti di trasformazione si attuano mediante piano attuativo che potrà essere realizzato anche mediante "sub-comparti" funzionali ovvero per Unità Minime d'Intervento, alla condizione però, che sia sempre assicurata la realizzazione degli interventi, pubblici e privati, nel rispetto dell'impianto generale previsto, tenuto conto delle indicazioni contenute nelle presenti Schede d'Ambito.

Qualora l'Amministrazione Comunale effettuata la verifica, in ordine al reperimento delle aree in cessione/asservimento ad uso pubblico da destinarsi a servizi pubblici o di interesse pubblico generale, accerti la materiale impossibilità del reperimento totale o parziale delle stesse nell'area o nell'edificio interessati dall'intervento, può accettare la cessione/asservimento ad uso pubblico di altra area idonea nel territorio comunale o chiedere che venga corrisposta, in alternativa, una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire in base a criteri generali approvati e periodicamente aggiornati dal Comune.

TRF1, TRF2

Ambiti di trasformazione di rilocalizzazione delle funzioni esistenti

All'interno del Documento di Piano vengono riconfermati alcuni ambiti di trasformazione urbanistica caratterizzati da un tessuto urbano misto, con previsione di rilocalizzazione delle funzioni produttive/artigianali esistenti a favore dell'insediamento di attività prevalentemente residenziali, in coerenza con il tessuto urbano limitrofo.



> *Inquadramento*

Destinazioni d'uso

ammissibili: R1, RT1, RT2, RT3, EV, AS

non ammissibili: P1, P2, P3, P4, P5, D1, D2, D3, MSV, GSV, A

Modalità di Intervento

Tipologia: PIANO ATTUATIVO

Indici e parametri

Superficie Territoriale (ST)	Trf1 = 3.764 mq Trf2 = 6.947 mq
Indice di edificabilità territoriale (IT)	0,33 mq/mq di ST (ovvero 1 mc mq)
Verde ecologico privato	1/8 della SF, 1 albero ogni 60 mq
Indice di copertura (IC)	50% della SF
H max	13,50 mt - max 4 piani (compresi box)

La Superficie Territoriale (ST) individuata nelle schede d'ambito è indicativa e dovrà essere verificata e confrontata con le misurazioni reali di un rilievo topografico e puntuale del comparto.

Superficie per parcheggio privato degli autoveicoli da determinare come individuato nell'elaborato PdR3 Norme Tecniche - Piano delle Regole.

Dotazione di servizi minima richiesta da reperire in loco o monetizzare

- funzioni residenziali: 42,30 mq/ab
- funzioni direzionali, ricettive e commerciali fino alle media struttura di vendita: 100% della SL;
- produttive 20% SL;

Sino all'approvazione del Piano Attuativo relativo alla nuova destinazione, gli edifici esistenti potranno mantenere in essere le attività produttive insediate o ad esse assimiliate alla data di adozione del PGT; su tali edifici sono consentite esclusivamente opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento tecnologico e igienico-sanitario.

Rapporto dell'ambito con i vincoli esistenti e prescrizioni

Sarà necessario assicurare la definizione del margine dell'area rispetto al sistema agricolo, con il quale le aree confinano.
In particolare, si prescrive:

- La disposizione di filari alberati, fasce ad arbusti, aree a prato sul confine dell'area, per garantire una fascia di filtro verde tra il sistema costruito e lo spazio aperto;
- la massimizzazione dello spazio verde permeabile, soprattutto in prossimità del confine a nord, con le aree agricole;
- la disposizione delle densità costruite tale da garantire una più bassa edificazione verso il bordo esterno, in contatto con l'area agricola, e l'edificazione più elevata verso il sistema dello spazio costruito esistente, all'interno;
- la costruzione di un fronte urbano sul confine dell'area, in corrispondenza con gli altri fronti urbani già costruiti, in maniera tale da contribuire a definire il margine dell'abitato;
- si prescrive il rispetto di quanto disposto dall'art. 8, comma 2 del D.P.R. 142/2004 "Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare" recante "Interventi di risanamento acustico a carico del titolare".

Prescrizioni di carattere ambientale

Ambiti soggetti a future trasformazioni urbanistiche (da commerciale / industriale a residenziale / verde pubblico / privato) e/o zone potenzialmente interessate da degrado qualitativo del suolo o del sottosuolo.
Per le aree industriali dismesse e le zone ove si abbia fondata ragione di ritenere che vi sia un'alterazione della qualità del suolo o immediato sottosuolo (previa verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento Locale di Igiene - ISS), ogni

intervento è subordinato all'esecuzione del Piano di Indagine Preliminare, del Piano di Caratterizzazione ed alle eventuali bonifiche secondo le procedure di cui al d.lgs. 3 aprile 2006, n.152 (Norme in materia ambientale); la tipologia edificatoria può essere condizionata dai limiti raggiunti al termine degli interventi di bonifica.

Prescrizioni di carattere geotecnico

Per nuovi interventi edificatori, ove consentiti, permane l'obbligo di eseguire indagini geotecniche al fine di determinare con precisione le caratteristiche geotecniche del suolo e del primo sottosuolo.

COMPATIBILITÀ CON PTM E PTR

In conformità con l'articolo 22 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Metropolitano Vigente di Milano, la trasformazione dell'ambito dovrà prevedere adeguate misure volte a ridurre di almeno il 10% l'attuale consumo idrico pro capite attraverso interventi mirati. Si riportano di seguito alcuni esempi:

- Recupero e utilizzo delle acque meteoriche per usi non potabili (come l'irrigazione);
- Installazione di rubinetti e docce a basso flusso;
- Utilizzo di sistemi di irrigazione efficienti;
- Utilizzo di sistemi di monitoraggio e contabilizzazione dei consumi idrici;

In conformità con l'articolo 58 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Metropolitano Vigente di Milano, l'ambito corrisponde alle caratteristiche di *Ambito di frangia urbana* e dunque dovranno esser applicati indirizzi e direttive previsti dalla norma.

In conformità con l'articolo 23 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Metropolitano vigente di Milano, al fine di ridurre gli effetti delle isole di calore si prescrive la dotazione di un albero ogni 5 posti auto e la realizzazione di apposite misure di mitigazione individuate al comma 2 del sopra citato articolo.

Poiché il Comune di Pozzuolo Martesana è riconosciuto da Piano Territoriale Regionale della Lombardia tra gli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) "Est Milanese", e questi risultano compresi nella zona critica di qualità dell'aria "Zona A" ai sensi della D.G.R. IX/2605 del 30/11/2011, si prevede che i nuovi edifici debbano essere realizzati con caratteristiche di elevata prestazione energetica.

Al fine di contribuire alla costruzione della rete verde metropolitana, la trasformazione dell'ambito dovrà tenere in considerazione le diverse Nature Based Solutions (NBS) da applicare, seguendo le apposite Schede Tecniche fornite dal PTM attraverso l'elaborato "*Rete verde metropolitana - Abaco delle Nature Based Solutions (NBS)*".

Si prescrive che la trasformazione dell'ambito dovrà prioritariamente conformarsi alle previsioni e agli standard obbligatori delle Strategie Tematico Territoriali Metropolitane (STTM) e alle modellistiche proposte anche con la definizione degli indicatori di azione e di intervento previsti dalle STTM1 per il successivo monitoraggio.

*Elementi della Qualità dei Suoli - Consumo di Suolo (**tav. PdR4_c**)*

- Sia il Trf1 che il Trf2 ricadono all'interno dell'ambito urbanizzato;

Classe di fattibilità geologica

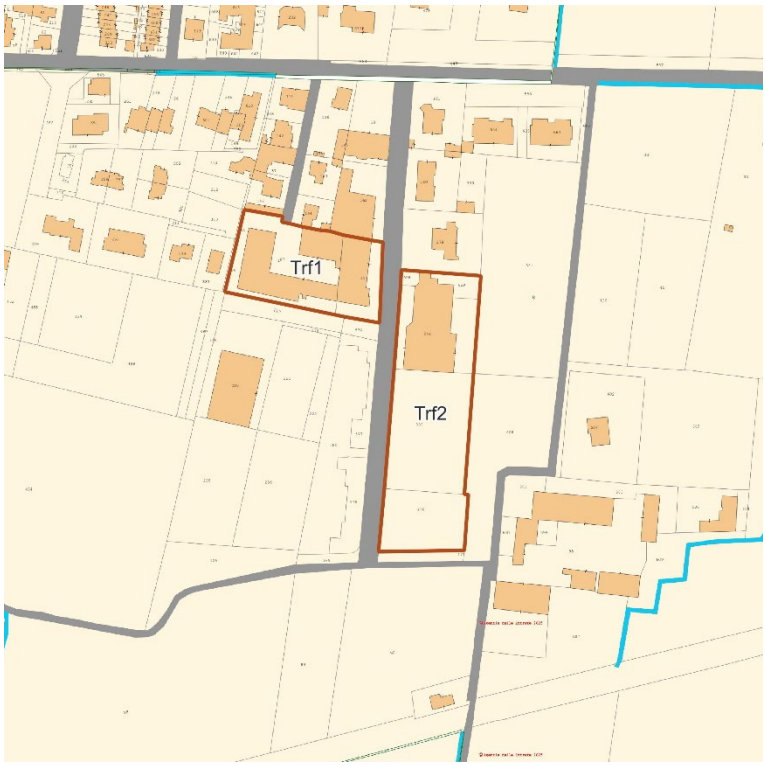
Entrambi gli ambiti di trasformazione (Trf1 e Trf2) rientrano in Classe di Fattibilità Geologica 3d: Classe con consistenti limitazioni. Si riportano le seguenti prescrizioni:

Le nuove opere in sotterraneo dovranno essere eseguite con particolari cautele di impermeabilizzazioni, in quanto le aree sono soggette a importanti fluttuazioni della falda freatica. Il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti a fini abitativi, terziario o commerciale, ai sensi della L.R. 7/2017, è vietato in alcune aree e consentito, con particolari condizioni, in altre, sulla base delle "Prescrizioni relative al recupero dei vani e locali seminterrati esistenti".

Inquadramento - Ortofoto



Inquadramento - Catasto



Comune di Pozzuolo Martesana - Foglio Catastale 8
Particelle Trf1: 163, 167;
Particelle Trf2: 176, 246, 338, 628, 629

TR1, ~~TR3~~, TR9, TR10, TR11

Ambiti di trasformazione per la crescita delle funzioni residenziali

Sono gli ambiti destinati all'insediamento di attività prevalentemente residenziali al fine di implementare l'offerta abitativa sul territorio. Tali aree si inseriscono quali completamento della città residenziale consolidata e da consolidare e consentiranno di definire i confini del territorio urbanizzato. Sono aree localizzate in prossimità di tessuti a media densità edilizia, per questo motivo vengono definiti indici congrui con il tessuto edilizio circostante.



> *Inquadramento*

Destinazioni d'uso

ammissibili: R1, RT1, RT2, RT3, AS, EV
non ammissibili: P1, P2, P3, P4, P5, D1, D2, D3, MSV, GSV, A

Modalità di Intervento

Tipologia: PIANO ATTUATIVO

Indici e parametri

Superficie Territoriale (ST)	Tr1 = 17.405 mq
Indice di edificabilità territoriale (IT)	0,25 mq/mq di ST
Verde ecologico privato	1/8 della SF, 1 albero ogni 60 mq
Rapporto di copertura (IC)	50% della SF
H max	max 4 piani (compresi box); H max 13,50 mt

~~Superficie Territoriale (ST)~~	~~Tr3 = 10.208 mq~~
~~Indice di edificabilità territoriale (IT)~~	~~0,25 mq/mq di ST~~
~~Verde ecologico privato~~	~~1/8 della SF, 1 albero ogni 60 mq~~
~~Rapporto di copertura (IC)~~	~~50% della SF~~
~~H max~~	~~max 4 piani (compresi box); H max 13,50 mt~~

Superficie Territoriale (ST)	Tr9 = 9.596 mq 9.485 mq
Indice di edificabilità territoriale (IT)	0,25 mq/mq di ST
Verde ecologico privato:	1/8 della SF, 1 albero ogni 60 mq
Rapporto di copertura (IC):	50% della SF
H max	Tr9: max 3 piani (compresi box); H max 9,50 mt

Superficie Territoriale (ST)	Tr10 = 5.760 mq
Indice di edificabilità territoriale (IT)	0,25 mq/mq di ST
Verde ecologico privato	1/8 della SF, 1 albero ogni 60 mq
Rapporto di copertura (IC)	50% della SF
H max	max 4 piani (compresi box); H max 13,50 mt

Superficie Territoriale (ST)	Tr11 = 4.447 mq
Indice di edificabilità territoriale (IT)	0,25 mq/mq di ST
Verde ecologico privato	1/8 della SF, 1 albero ogni 60 mq
Rapporto di copertura (IC)	50% della SF
H max	max 4 piani (compresi box); H max 13,50 mt

La Superficie Territoriale individuata nelle schede d'ambito è indicativa e dovrà essere verificata e confrontata con le misurazioni reali di un rilievo topografico e puntuale del comparto.

Superficie per parcheggio privato degli autoveicoli da determinare come individuato nell'elaborato Norme Tecniche - Piano delle Regole.

Dotazione di servizi minima richiesta da reperire in loco o monetizzare

- Funzioni residenziali: 42.30 mq/ab
- Funzioni direzionali, ricettive e commerciali fino alle medie strutture di vendita: 100% della SL

Indicazioni per il trattamento del sistema ambientale

Le aree "Tr" completano il sistema insediativo o rappresentano la crescita fisiologica del comune per la funzione residenziale. Per tali aree, sarà necessario garantire:

- il massimo della superficie permeabile, anche nelle aree di concentrazione dei volumi;
- la piantumazione dei confini dell'area, nel caso in cui il confine sia in relazione ad ambiti agricoli;
- la continuità dei corridoi ambientali e verdi rispetto al contesto circostante;
- la massimizzazione dell'accessibilità pubblica delle aree verdi a servizi, anche in continuità con aree verdi a servizi già realizzate o comunque previste dal Piano dei Servizi;
- la realizzazione del progetto del verde ecologico privato;

- si prescrive il rispetto di quanto disposto dall'art. 8, comma 2 del D.P.R. 142/2004 "Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare" recante "Interventi di risanamento acustico a carico del titolare".

Indicazioni per il trattamento del sistema insediativo

All'interno delle aree "Tr" devono essere considerate le seguenti indicazioni:

- il rispetto delle tipologie prevalenti nell'ambito territoriale in cui è inserita l'area di trasformazione;
- deve essere recuperato il rapporto storico tra lo spazio costruito, lo spazio delle strade e delle piazze e gli spazi verdi aperti: deve essere massimizzata la fruibilità pubblica del passaggio tra gli spazi aperti verdi, gli spazi di relazione pubblica (strade e piazze) e gli spazi di relazione privata (corti, cortili, giardini);
- deve essere garantita la massima connessione tra la rete delle piste ciclabili, dei percorsi pedonali e degli accessi all'area di trasformazione stessa, soprattutto in relazione agli ambiti di concentrazione dei servizi pubblici;
- deve essere garantito all'interno dell'area di trasformazione il soddisfacimento delle aree di sosta, secondo quanto previsto dalle norme relative, ma anche in relazione alla tipologia dell'ambito e della zona in cui l'area è inserita, relativamente alla geometria della rete stradale a disposizione.

Indicazioni per il trattamento del sistema infrastrutturale

Nella progettazione delle aree "Tr" deve essere garantita la massima razionalizzazione degli accessi alle aree in relazione alla geometria e alla gerarchia delle strade a disposizione e di nuova progettazione. Analogamente, dovrà essere garantita la possibile continuità dei percorsi pedonali e ciclabili anche all'interno delle aree di trasformazione e, in particolare, l'accessibilità al sistema dei servizi e delle funzioni di uso pubblico.
Dovranno essere verificati gli accessi anche in base al sistema della viabilità esistente e previsto nelle tavole a carattere infrastrutturale che compongono il documento di piano.

Prescrizioni aggiuntive

Per ~~l'ambito Tr3~~ gli ambiti Tr10 e Tr11

- ~~in fase di pianificazione attuativa il progetto dovrà definire all'interno del perimetro dell'ambito la nuova viabilità finalizzata al collegamento della strada comunale "via Cecco Angiolieri" con la rotonda "Piazza del Lavoro", garantendo altresì la dotazione di percorsi pedonali e ciclabili;~~
- La concentrazione delle aree edificate in continuità con le aree già edificate;
- Si dovrà concordare con l'amministrazione Comunale la dotazione dei servizi in sede di pianificazione attuativa;

Per l'ambito Tr9: il progetto dovrà definire le aree all'interno del perimetro dell'ambito da destinare alla realizzazione di un parco pubblico attrezzato, dei parcheggi e della viabilità di collegamento con la rete esistente.

Prescrizioni di carattere ambientale

Ambiti soggetti a future trasformazioni urbanistiche (da commerciale / industriale a residenziale / verde pubblico / privato) e/o zone potenzialmente interessate da degrado qualitativo del suolo o del sottosuolo.
Per le aree industriali dismesse e le zone ove si abbia fondata ragione di ritenere che vi sia un'alterazione della qualità del suolo o immediato sottosuolo (previa verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento Locale di Igiene - ISS), ogni intervento è subordinato all'esecuzione del Piano di Indagine Preliminare, del Piano di Caratterizzazione ed alle eventuali bonifiche secondo le procedure di cui al d.lgs. 3 aprile 2006, n.152 (Norme in materia ambientale); la tipologia edificatoria può essere condizionata dai limiti raggiunti al termine degli interventi di bonifica.

Prescrizioni di carattere geotecnico

Per nuovi interventi edificatori, ove consentiti, permane l'obbligo di eseguire indagini geotecniche al fine di determinare con precisione le caratteristiche geotecniche del suolo e del primo sottosuolo.

COMPATIBILITÀ CON PTM E PTR

In conformità con l'articolo 22 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Metropolitano Vigente di Milano, la trasformazione dell'ambito dovrà prevedere adeguate misure volte a ridurre di almeno il 10% l'attuale consumo idrico pro capite attraverso interventi mirati. Si riportano di seguito alcuni esempi:

- Recupero e utilizzo delle acque meteoriche per usi non potabili (quali irrigazione, scarichi ecc.);
- Installazione di rubinetti e docce a basso flusso;
- Utilizzo di sistemi di irrigazione efficienti;
- Utilizzo di sistemi di monitoraggio e contabilizzazione dei consumi idrici;

In conformità con l'articolo 58 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Metropolitano Vigente di Milano, l'ambito corrisponde alle caratteristiche di *Ambito di frangia urbana* e dunque dovranno esser applicati indirizzi e direttive previsti dalla norma.

In conformità con l'articolo 23 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Metropolitano Vigente di Milano, al fine di ridurre gli effetti delle isole di calore si prescrive la dotazione di un albero ogni 5 posti auto e la realizzazione di apposite misure di mitigazione individuate al comma 2 del sopra citato articolo.

Poiché il Comune di Pozzuolo Martesana è riconosciuto da Piano Territoriale Regionale della Lombardia tra gli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) "Est Milanese", e questi risultano compresi nella zona critica di qualità dell'aria "Zona A" ai sensi della D.G.R. IX/2605 del 30/11/2011, si prevede che i nuovi edifici debbano essere realizzati con caratteristiche di elevata prestazione energetica.

Al fine di contribuire alla costruzione della rete verde metropolitana, la trasformazione dell'ambito dovrà tenere in considerazione delle diverse Nature Based Solutions (NBS) da applicare, seguendo le apposite Schede Tecniche fornite dal PTM attraverso l'elaborato "*Rete verde metropolitana - Abaco delle Nature Based Solutions (NBS)*".

Si prescrive che la trasformazione dell'ambito dovrà prioritariamente conformarsi alle previsioni e agli standard obbligatori delle Strategie Tematico Territoriali Metropolitane (STTM) e alle modellistiche proposte anche con la definizione degli indicatori di azione e di intervento previsti dalle STTM1 per il successivo monitoraggio.

*Elementi della Qualità dei Suoli - Consumo di Suolo (**tav. PdR4_c)***

- L'ambito rientra a far parte degli Elementi di Primo Livello della RER;
- Sono presenti dei Sistemi dell'idrografia principale (vedi art. 53 del PTM di Città Metropolitana di Milano).

Classe di fattibilità geologica

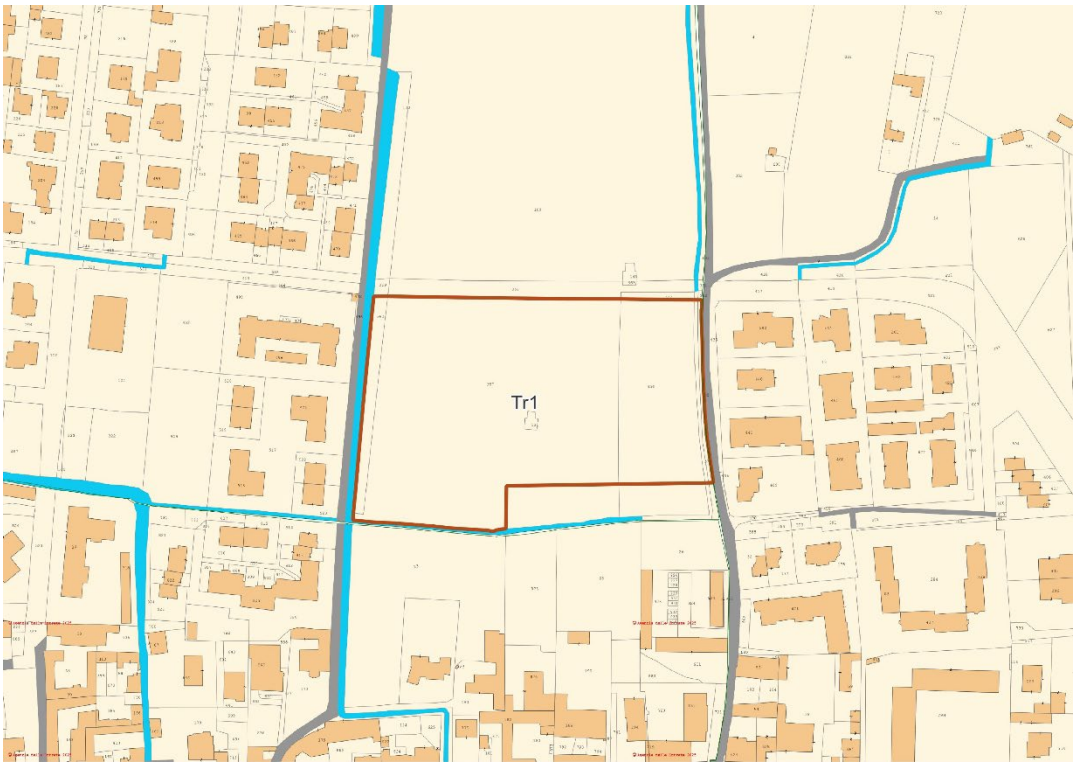
Tutti gli ambiti di trasformazione residenziali (Tr1, Tr9, Tr10, Tr11) ricadono all'interno della Classe di Fattibilità Geologica 3d: Classe con consistenti limitazioni. Si riportano le seguenti prescrizioni:

Le nuove opere in sotterraneo dovranno essere eseguite con particolari cautele di impermeabilizzazioni, in quanto le aree sono soggette a importanti fluttuazioni della falda freatica. Il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti a fini abitativi, terziario o commerciale, ai sensi della L.R. 7/2017, è vietato in alcune aree e consentito, con particolari condizioni, in altre, sulla base delle "Prescrizioni relative al recupero dei vani e locali seminterrati esistenti".

Inquadramento - Ortofoto



Inquadramento - Catasto



Comune di Pozzuolo Martesana - Foglio catastale: 2 Particelle: 131, parte 354, parte 357, 360

~~Inquadramento – Ortofoto~~

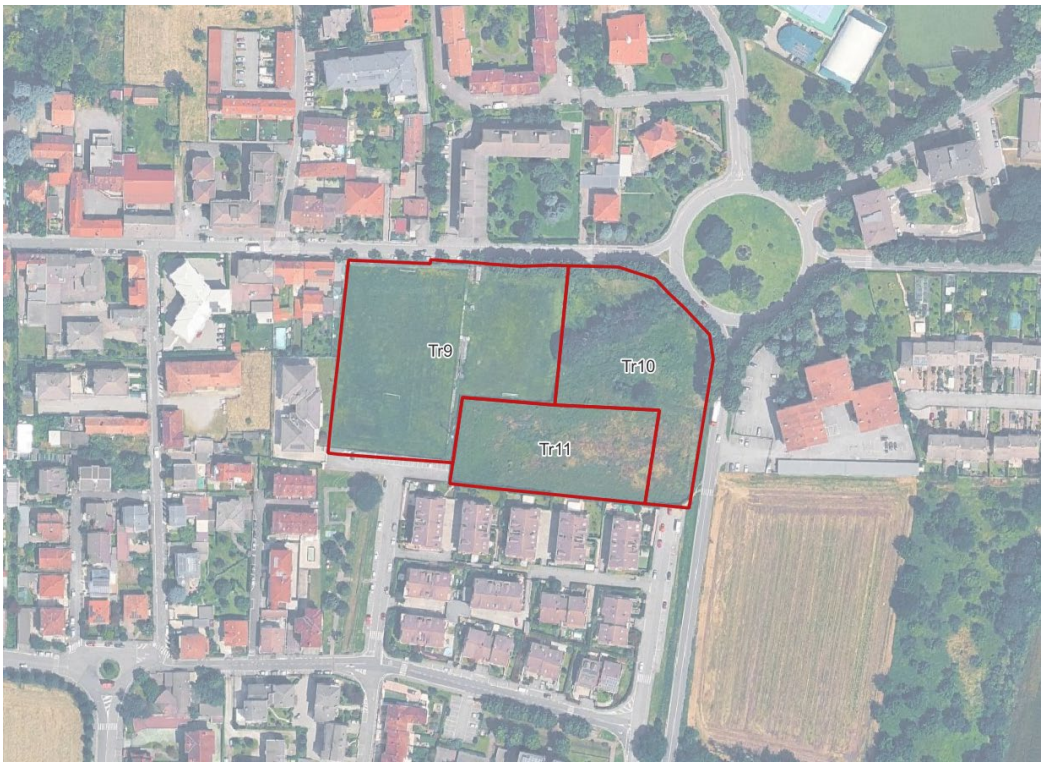


~~Inquadramento – Catasto~~

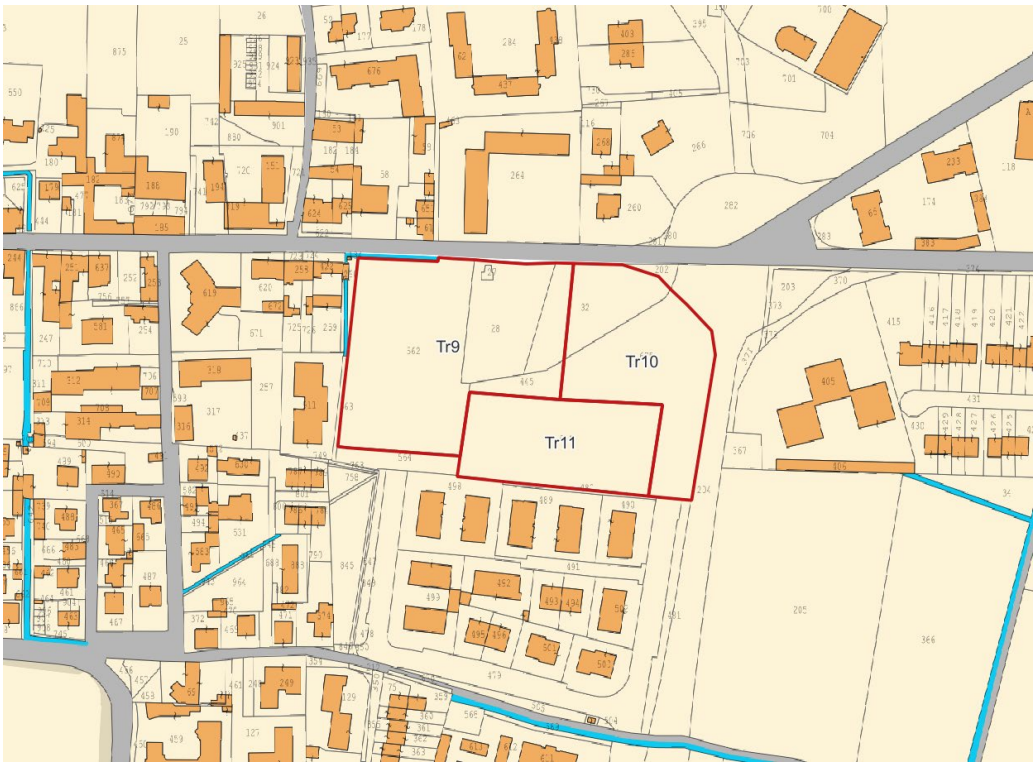


~~Comune di Pozzuolo Martesana – Foglio catastale: 8~~
~~Particelle Tr9: 27, 28, parte 32, 134, 445, 562;~~
~~Particelle Tr3: parte 32, 674, 675~~

Inquadramento - Ortofoto



Inquadramento - Catasto



Comune di Pozzuolo Martesana - Foglio catastale: 8

Particelle Tr9: 27, 28, parte 32, 134, 445, parte 562;

Particelle Tr10: parte 32, 675

Particelle Tr11: 674

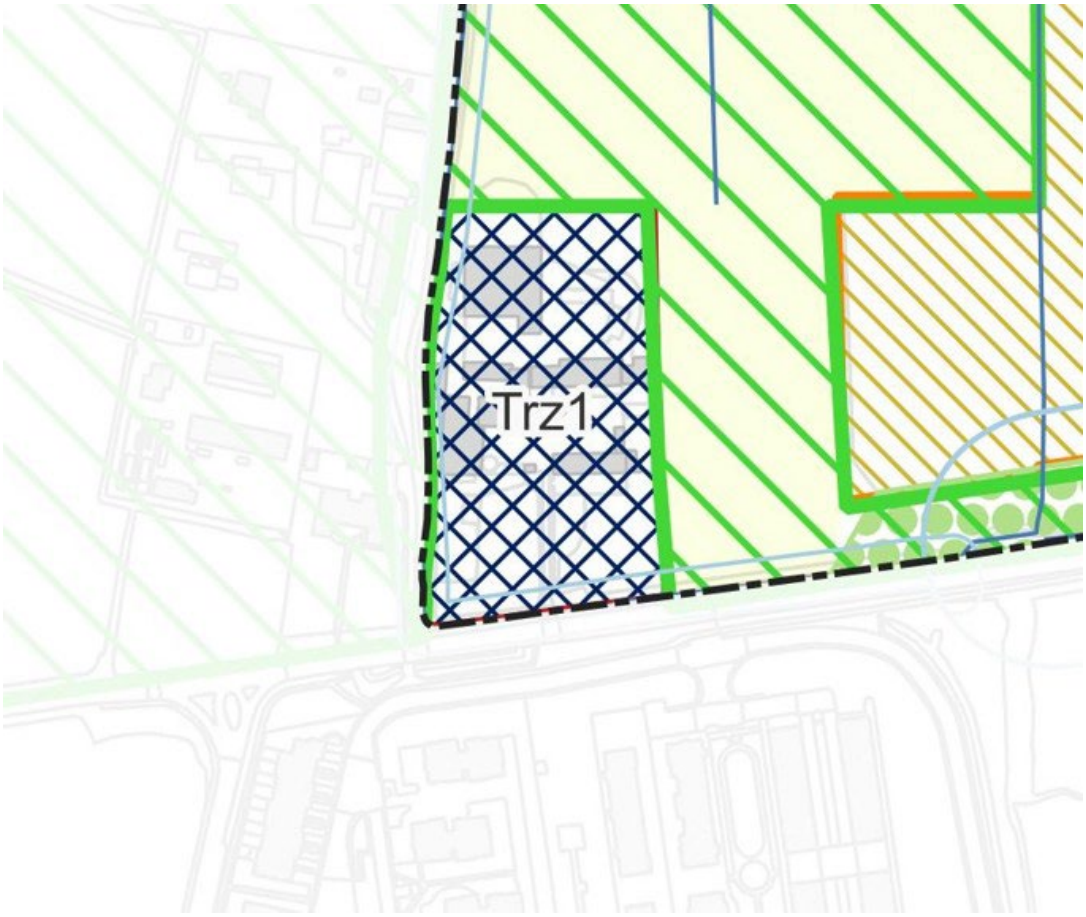
TRZ1

Ambiti di trasformazione polifunzionali

Questo ambito, localizzato sul margine ovest del confine comunale, comprende aree già in parte edificate.

Gli immobili presenti nel comparto hanno perso negli anni la loro funzionalità, risultando in parte dismessi.

L'ambito di trasformazione propone l'insediamento di diversi tipi di destinazioni funzionali, previa verifica di compatibilità con le attività



> *Inquadramento*

Destinazioni d'uso

ammissibili: RT1, RT2, RT3, AS, P1, P2, P5, D1, EV
non ammissibili: R1, P3, P4, D2, D3, MSV, GSV, A

Modalità di Intervento

Tipologia: PIANO ATTUATIVO

Indici e parametri

Superficie Territoriale (ST)	15.454 mq
Indice di edificabilità territoriale (IT)	0,60 mq/mq
Verde ecologico privato	1/8 della SF, 1 albero ogni 60 mq
Indice di copertura (IC)	60% della SF
H max	12,50 mt

La Superficie Territoriale individuata nelle schede d'ambito è indicativa e dovrà essere verificata e confrontata con le misurazioni reali di un rilievo topografico e puntuale del comparto.
Superficie per parcheggio privato degli autoveicoli da determinare come individuato nell'elaborato PdR3 Norme Tecniche - Piano delle Regole.

Dotazione di servizi minima richiesta da reperire in loco o monetizzare

- Funzioni direzionali, ricettive e commerciali fino alle media struttura di vendita: 100% della SL;
- Funzioni produttive/artigianali: 40% della superficie ~~coperta~~ lorda

Indicazioni per il trattamento del sistema ambientale

Il requisito principale per la realizzazione dell'area deve riguardare la possibilità di mantenere la massima continuità al corridoio ecologico ambientale. Per tale ragione, si deve poter prevedere:

- l'alberatura a fasce boscate delle collinette e delle dune artificiali realizzate su tutti i lati degli edifici, con la disposizione di arbusti cuscinetto sulla prima parte della duna, verso la strada di accesso, alberature ad alto fusto, ad almeno due filari, sulla parte più alta della duna;
- la disposizione di superfici verdi permeabili, all'interno delle quali aumentare la superficie complessiva permeabile e filtrante dell'area e all'interno delle quali gestire il ciclo delle acque bianche (con la realizzazione di vasche, lame d'acqua, superfici drenanti);
- il compattamento delle superfici asfaltate in modo da garantire la massima estensione delle superfici verdi rimanenti, da concentrare verso l'esterno dell'area, in prossimità delle dune e delle collinette alberate.

Indicazioni per il trattamento del sistema insediativo

La realizzazione dell'intervento deve poter mantenere il più possibile la continuità dello spazio aperto esistente. Per tale ragione si deve poter prevedere:

- la verifica della possibilità di impostare gli edifici ad una quota più bassa rispetto alla quota di campagna attuale. Tale verifica deve essere fatta in relazione al livello della falda acquifera sottostante l'area e in relazione alle opere che possono essere messe in campo per la risoluzione di tale problematica;
- la predisposizione di un sistema di dune artificiali che circondino su tutti i lati le realizzazioni, in modo da coprirne completamente la percezione visiva, e in modo che eventuali piazzali di parcheggio o comunque asfaltati siano completamente mascherati e resi il più possibile permeabili;
- la verifica della possibilità di controllare il sistema di produzione dell'energia, con la predisposizione di pannelli solari sulla superficie coprente gli edifici e di altri accorgimenti per il risparmio energetico e l'auto produzione dell'energia necessaria al funzionamento degli impianti;
- l'utilizzo di materiali il più possibile legati alle pratiche di bioarchitettura, quindi dimostrandone la facile riciclabilità;
- la verifica della possibilità di realizzare ampie parti delle coperture a terrazze verdi, in modo da definire massima continuità alla superficie verde e al corridoio ecologico;

Indicazioni per il trattamento del sistema infrastrutturale

La realizzazione dell'intervento deve garantire:

- La verifica del carico di traffico leggero e pesante generato dalla nuova realizzazione, in relazione alla rete della viabilità esistente e di quella in progetto.

Prescrizioni aggiuntive

Le previsioni di nuovi insediamenti industriali sono comunque subordinati alla più ampia garanzia di salvaguardia dell'inquinamento idrico, atmosferico o da condizioni di molestia causata da odori e rumori; in particolare è vietato l'insediamento di attività di cui agli articoli 6,7,8 del d.lgs. 334/99; per eventuali attività insalubri ricomprese nella 1° classe (D.M. 05/09/1994) dovrà essere individuata un'area boscata, di salvaguardia rispetto alle abitazioni a contorno, avente la profondità di almeno 10,00 m tra il confine e l'edificio produttivo.
La tipologia di attività da insediare sarà assoggettata a verifica di compatibilità con le funzioni presenti nell'edificato circostante, nonché con la classe acustica individuata dal Piano di Zonizzazione Acustica vigente.

Prescrizioni di carattere ambientale

Ambiti soggetti a future trasformazioni urbanistiche (da commerciale / industriale a residenziale / verde pubblico / privato) e/o zone potenzialmente interessate da degrado qualitativo del suolo o del sottosuolo.
Per le aree industriali dismesse e le zone ove si abbia fondata ragione di ritenere che vi sia un'alterazione della qualità del suolo o immediato sottosuolo (previa verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento Locale di Igiene - ISS), ogni intervento è subordinato all'esecuzione del Piano di Indagine Preliminare, del Piano di Caratterizzazione ed alle eventuali bonifiche secondo le procedure di cui al d.lgs. 3 aprile 2006, n.152 (Norme in materia ambientale); la tipologia edificatoria può essere condizionata dai limiti raggiunti al termine degli interventi di bonifica.

Prescrizioni di carattere geotecnico

Per nuovi interventi edificatori, ove consentiti, permane l'obbligo di eseguire indagini geotecniche al fine di determinare con precisione le caratteristiche geotecniche del suolo e del primo sottosuolo.

COMPATIBILITÀ CON PTM E PTR

In conformità con l'articolo 22 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Metropolitano Vigente di Milano, la trasformazione dell'ambito dovrà prevedere adeguate misure volte a ridurre di almeno il 10% l'attuale consumo idrico pro capite attraverso interventi mirati. Si riportano di seguito alcuni esempi:

- Recupero e utilizzo delle acque meteoriche per usi non potabili (quali irrigazione, scarichi ecc.);
- Installazione di rubinetti e docce a basso flusso;
- Utilizzo di sistemi di irrigazione efficienti;
- Utilizzo di sistemi di monitoraggio e contabilizzazione dei consumi idrici;

In conformità con l'articolo 58 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Metropolitano Vigente di Milano, l'ambito corrisponde alle caratteristiche di *Ambito di frangia urbana* e dunque dovranno esser applicati indirizzi e direttive previsti dalla norma.
In conformità con l'articolo 23 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Metropolitano Vigente di Milano, al fine di ridurre gli effetti delle isole di calore si prescrive la dotazione di un albero ogni 5 posti auto e la realizzazione di apposite misure di mitigazione individuate al comma 2 del sopra citato articolo.
Poiché il Comune di Pozzuolo Martesana è riconosciuto da Piano Territoriale Regionale della Lombardia tra gli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) "Est Milanese", e questi risultano compresi nella zona critica di qualità dell'aria "Zona A" ai sensi della D.G.R. IX/2605 del 30/11/2011, si prevede che i nuovi edifici debbano essere realizzati con caratteristiche di elevata prestazione energetica.
Al fine di contribuire alla costruzione della rete verde metropolitana, la trasformazione dell'ambito dovrà tenere in considerazione delle diverse Nature Based Solutions (NBS) da applicare, seguendo le apposite Schede Tecniche fornite dal PTM attraverso l'elaborato "*Rete verde metropolitana - Abaco delle Nature Based Solutions (NBS)*".

Si prescrive che la trasformazione dell'ambito dovrà prioritariamente conformarsi alle previsioni e agli standard obbligatori delle Strategie Tematico Territoriali Metropolitane (STTM) e alle modellistiche proposte anche con la definizione degli indicatori di azione e di intervento previsti dalle STTM1 per il successivo monitoraggio.

Elementi della Qualità dei Suoli - Consumo di Suolo ***(tav. PdR4_c)***

- Il Trz1 risulta si sviluppa su un'area prevalentemente urbanizzata e rientra a far parte degli Elementi di Primo Livello della RER.
- Sono presenti Ambiti Agricoli di Rilevanza Paesaggistica, ai sensi dell'art. 42 del PTM di Città Metropolitana di Milano. Sarà necessario introdurre misure di compensazione ecologica che compensino la perdita di qualità paesaggistica e siano finalizzate alla realizzazione del progetto di Rete Verde Metropolitana e Comunale.
- Sono presenti Ambiti di Rilevanza Paesistica e Naturalistica, ai sensi dell'art. 52 del PTM di Città Metropolitana di Milano. La sua attuazione dovrà avvenire in coerenza con la disciplina di tutela e valorizzazione, con riferimento alle prescrizioni dell'art. 42, c. 1 - lett. d), f) e g) e c.2 - lett. b) e g) delle NdA del PTM.
- Sono presenti dei Sistemi dell'idrografia principale (vedi art. 53 del PTM di Città Metropolitana di Milano).
- L'attuazione deve porre attenzione alla riqualificazione e alla ricomposizione degli elementi morfologici, naturalistici, storico-architettonici e culturali del contesto paesistico, secondo gli artt. 49 "fascia fluviale paesistica" e 57 "Insediamenti rurali di rilevanza paesistica" delle NdA PTM.

Classe di fattibilità geologica

L'ambito di trasformazione Trz1 ricade per la quasi sua totalità all'interno della Classe di Fattibilità Geologica 3d: Classe con consistenti limitazioni. Si riportano le seguenti prescrizioni:
Le nuove opere in sotterraneo dovranno essere eseguite con particolari cautele di impermeabilizzazioni, in quanto le aree sono soggette a importanti fluttuazioni della falda freatica. Il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti a fini abitativi, terziario o commerciale, ai sensi della L.R. 7/2017, è vietato in alcune aree e consentito, con particolari condizioni, in altre, sulla base delle "Prescrizioni relative al recupero dei vani e locali seminterrati esistenti".

Una porzione a sud dell'ambito, ricade all'interno della Classe di Fattibilità Geologica 3a: Fattibilità con consistenti limitazioni. Si riportano le seguenti prescrizioni:
sono ammesse tutte le categorie di opere edificatorie, nuove infrastrutture e impianti tecnologici che dovranno essere progettati in modo tale da escludere pericolo per le persone e un loro danneggiamento in caso di coinvolgimento da esondazione e da ridurre i tempi di inagibilità degli stessi. Per le opere esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia come definiti dall'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) del D.P.R. 380/2001, purché non vadano a modificare le condizioni di pericolosità e rischio esistenti. In caso di interventi rientranti comportanti demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, e facoltà dell'Amministrazione rilasciare parere favorevole, subordinando il rilascio del permesso di costruire all'esecuzione di uno studio di compatibilità idraulica e/o all'attuazione di interventi di mitigazione del rischio. La definizione degli interventi di mitigazione del rischio dovrà essere dettagliata a livello progettuale e da allegare alla documentazione fornita per la richiesta dei titoli abilitativi specifici. I cambi di destinazione d'uso sull'esistente sono ammessi, purché subordinati alla verifica del rischio idraulico locale. In queste aree valgono altresì le prescrizioni delle Fascia B del P.A.I. (art. 30)

Inquadramento – Ortofoto



Inquadramento - Catasto



Comune di Pozzuolo Martesana - Foglio catastale: 5 Particelle: 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 105, 340, 341, 342

TC1

Ambiti di trasformazione per la crescita delle funzioni commerciali

Questo ambito comprende aree non edificate destinate ad edifici ed attrezzature per attività prevalentemente di tipo commerciale, con possibilità di implementazione della funzione ricettiva e direzionale.

Gli insediamenti sono comunque subordinati alla più ampia garanzia di salvaguardia dall'inquinamento idrico ed atmosferico o da condizioni di molestia causata da odori e rumori.



> *Inquadramento*

Destinazioni d'uso

ammissibili: RT1, RT2, RT3, AS, P1, D1, D2, D3, EV, MSV
non ammissibili: R1, P2, P3, P4, P5, GSV, A

Modalità di Intervento

Tipologia: PIANO ATTUATIVO

Indici e parametri

Superficie Territoriale (ST)	13.424
Indice di edificabilità territoriale (IT)	0,50 mq/mq
Verde ecologico privato	1/8 della SF, 1 albero ogni 60 mq
H max	12,50 m
Indice di copertura (IC)	50% della SF

La Superficie Territoriale individuata nelle schede d'ambito è indicativa e dovrà essere verificata e confrontata con le misurazioni reali di un rilievo topografico e puntuale del comparto.

Dotazione di servizi minima richiesta da reperire in loco o monetizzare

- Funzioni direzionali, ricettive e commerciali fino alle media struttura di vendita: 100% della SL;
- Funzioni artigianali e produttive: Il 40% della superficie ~~coperta~~ lorda

Per la destinazione d'uso commerciale, non è possibile monetizzare le aree standard a parcheggi.

Prescrizioni aggiuntive

In fase di pianificazione attuativa, i progetti dovranno prevedere apposito elaborato cartografico teso a dimostrare il rispetto dei limiti della fascia di rispetto stradale, sulla base della classificazione dell'infrastruttura viaria stessa. In merito ai vincoli ed ai limiti di arretramento dell'edificazione si dovrà fare riferimento al Regolamento Edilizio e alle Norme Tecniche contenute nell'allegato PdR3 - Norme Tecniche e per quanto non riportato negli stessi, si dovrà comunque far riferimento al d.lgs. 285/92 e al Regolamento di esecuzione del Codice della strada approvato con DPR 495/92 e smi quale normativa sovraordinata.
L'intervento dovrà prevedere costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori per la tipologia funzionale considerata.

COMPATIBILITÀ CON PTM E PTR

In conformità con l'articolo 22 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Metropolitano Vigente di Milano, la trasformazione dell'ambito dovrà prevedere adeguate misure volte a ridurre di almeno il 10% l'attuale consumo idrico pro capite attraverso interventi mirati. Si riportano di seguito alcuni esempi:

- Recupero e utilizzo delle acque meteoriche per usi non potabili (quali irrigazione, scarichi ecc.);
- Installazione di rubinetti e docce a basso flusso;
- Utilizzo di sistemi di irrigazione efficienti;
- Utilizzo di sistemi di monitoraggio e contabilizzazione dei consumi idrici;

In conformità con l'articolo 58 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Metropolitano Vigente di Milano, l'ambito corrisponde alle caratteristiche di *Ambito di frangia urbana* e dunque dovranno esser applicati indirizzi e direttive previsti dalla norma.

In conformità con l'articolo 23 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Metropolitano Vigente di Milano, al fine di ridurre gli effetti delle isole di calore si prescrive la dotazione di un albero ogni 5 posti auto e la realizzazione di apposite misure di mitigazione individuate al comma 2 del sopra citato articolo.

Poiché il Comune di Pozzuolo Martesana è riconosciuto da Piano Territoriale Regionale della Lombardia tra gli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) "Est Milanese", e questi risultano compresi nella zona critica di qualità dell'aria "Zona A" ai sensi della D.G.R. IX/2605 del 30/11/2011, si prevede che i nuovi edifici debbano essere realizzati con caratteristiche di elevata prestazione energetica.
Al fine di contribuire alla costruzione della rete verde metropolitana, la trasformazione dell'ambito dovrà tenere in considerazione delle diverse Nature Based Solutions (NBS) da applicare, seguendo le apposite Schede Tecniche fornite dal PTM attraverso l'elaborato "*Rete verde metropolitana - Abaco delle Nature Based Solutions (NBS)*".

Si prescrive che la trasformazione dell'ambito dovrà prioritariamente conformarsi alle previsioni e agli standard obbligatori delle Strategie Tematico Territoriali Metropolitane (STTM) e alle modellistiche proposte anche con la definizione degli indicatori di azione e di intervento previsti dalle STTM1 per il successivo monitoraggio.

Elementi della Qualità dei Suoli - Consumo di Suolo ***(tav. PdR4_c)***

- Sono presenti Ambiti Agricoli di Rilevanza Paesaggistica, ai sensi dell'art. 42 del PTM di Città Metropolitana di Milano. Sarà necessario introdurre misure di compensazione ecologica che compensino la perdita di qualità paesaggistica e siano finalizzate alla realizzazione del progetto di Rete Verde Metropolitana e Comunale.
- Sono presenti Ambiti di Rilevanza Paesistica e Naturalistica, ai sensi dell'art. 52 del PTM di Città Metropolitana di Milano. La sua attuazione dovrà avvenire in coerenza con la disciplina di tutela e valorizzazione, con riferimento alle prescrizioni dell'art. 42, c. 1 - lett. d), f) e g) e c.2 - lett. b) e g) delle NdA del PTM.
- Sono presenti dei Sistemi dell'idrografia principale (vedi art. 53 del PTM di Città Metropolitana di Milano).

Classe di fattibilità geologica

L'ambito di trasformazione Tc1 ricade totalmente in una Classe di Fattibilità Geologica 2: Fattibilità con modeste limitazioni.

Inquadramento - Ortofoto



Inquadramento - Catasto



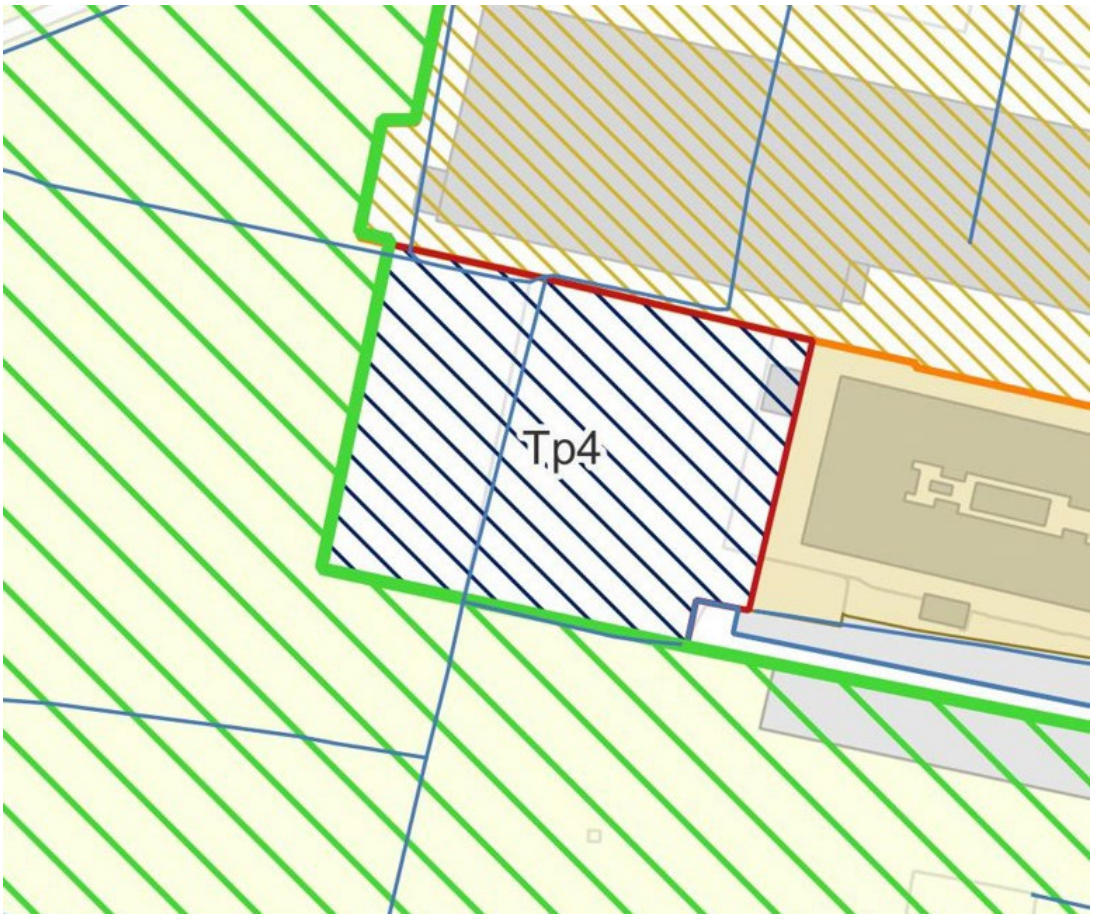
Comune di Pozzuolo Martesana - Foglio catastale: 3 Particelle: 452, 453

TP4

Ambiti di trasformazione per la crescita delle funzioni produttive

Questo ambito (già classificato quale ARU 2 - Ambito di Ricomposizione Urbana nel Piano delle Regole del PGT previgente) comprende aree non edificate destinate ad edifici ed attrezzature per la produzione, lo stoccaggio e la distribuzione delle merci sia a carattere artigianale sia industriale, nonché alle attività direzionali e alla fornitura di servizi.

Gli insediamenti sono comunque subordinati alla più ampia garanzia di salvaguardia dall'inquinamento idrico ed atmosferico o da



> *Inquadramento*

Destinazioni d'uso

ammissibili: RT1, RT2, RT3, AS, P1, P2, P3, P4, P5, D1, D2, D3, EV, MSV

non ammissibili: R1, GSV, A

Per l'insediamento della destinazione *"P3 - Logistica"* dovrà essere previsto uno standard qualitativo aggiuntivo da definire in accordo con l'Amministrazione Comunale in fase di pianificazione attuativa.

Modalità di Intervento

Tipologia: PIANO ATTUATIVO

Indici e parametri

Superficie Territoriale (ST)	29.130 mq
Indice di edificabilità territoriale (IT)	0,60 mq/mq di ST
Verde ecologico privato:	1/20 della SF, 1 albero ogni 60 mq
Rapporto di copertura (IC):	50% della SF
H max	12,50 mt

La Superficie Territoriale individuata nelle schede d'ambito è indicativa e dovrà essere verificata e confrontata con le misurazioni reali di un rilievo topografico e puntuale del comparto.
Superficie per parcheggio privato degli autoveicoli da determinare come individuato nell'elaborato PdR3_4 Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

Dotazione di servizi minima richiesta da reperire in loco o monetizzare

- Funzioni direzionali, ricettive e commerciali fino alle media struttura di vendita: 100% della SL;
- Funzioni artigianali e produttive: Il 40% della superficie ~~coperta~~ lorda

Il Piano Attuativo dovrà essere esteso a tutta l'area perimetrata nella tavola. All'interno dell'ambito così individuato dovranno essere necessariamente cedute o vincolate all'uso pubblico aree verdi piantumate in misura non inferiore al 10% della SL in adiacenza alle aree agricole periurbane;

Prescrizioni aggiuntive

- Il Piano Attuativo dovrà prevedere limiti e parametri atti a garantire un uso del suolo ed una progettazione architettonica attenta alle tematiche ambientali ed alle esigenze degli insediamenti adiacenti esistenti. In sede di Piano Attuativo saranno valutate le caratteristiche dell'eventuale movimentazione notturna di merci, al fine di far adottare gli accorgimenti e gli obblighi tali da evitare emissioni rumorose.
- la realizzazione dell'Ambito dovrà cercare di mantenere, se riscontrabile, il carattere compositivo, architettonico e tipologico delle costruzioni circostanti;
- nella fase attuativa progettuale dovrà essere curato l'inserimento paesistico dell'opera di edificazione nel contesto di frangia.
- la progettazione dovrà essere in grado di attribuire identità urbana, morfologica e visiva che recuperi il rapporto organico tra spazi agricoli e tessuto urbanizzato;
- preliminarmente all'adozione del piano attuativo, dovrà essere documentata l'assenza di vincoli di natura zootecnica (P.U.A.) e/o di destinazione connessi all'erogazione di finanziamenti pubblici per l'attività agricola;
- gli accessi carrabili all'Ambito, che risulta intercluso, dovranno avvenire necessariamente dalla nuova viabilità di progetto che dall'angolo sud-est dell'ambito si collegherà alla Via Pieregrosso o dal prolungamento dell'attuale Via Livorno;

Gli insediamenti industriali sono comunque subordinati alla più ampia garanzia di salvaguardia dall'inquinamento idrico ed atmosferico o da condizioni di molestia causata da odori e rumori.

Prescrizioni di carattere geotecnico

Per nuovi interventi edificatori permane l'obbligo di eseguire indagini geotecniche al fine di determinare con precisione le caratteristiche geotecniche del suolo e del primo sottosuolo.

COMPATIBILITÀ CON PTM E PTR

In conformità con l'articolo 22 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Metropolitano Vigente di Milano, la trasformazione dell'ambito dovrà prevedere adeguate misure volte a ridurre di almeno il 10% l'attuale consumo idrico pro capite attraverso interventi mirati. Si riportano di seguito alcuni esempi:

- Recupero e utilizzo delle acque meteoriche per usi non potabili (quali irrigazione, scarichi ecc.);
- Installazione di rubinetti e docce a basso flusso;
- Utilizzo di sistemi di irrigazione efficienti;
- Utilizzo di sistemi di monitoraggio e contabilizzazione dei consumi idrici;

In conformità con l'articolo 58 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Metropolitano Vigente di Milano, l'ambito corrisponde alle caratteristiche di *Ambito di frangia urbana* e dunque dovranno esser applicati indirizzi e direttive previsti dalla norma.

In conformità con l'articolo 23 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Metropolitano Vigente di Milano, al fine di ridurre gli effetti delle isole di calore si prescrive la dotazione di un albero ogni 5 posti auto e la realizzazione di apposite misure di mitigazione individuate al comma 2 del sopra citato articolo.

Poiché il Comune di Pozzuolo Martesana è riconosciuto da Piano Territoriale Regionale della Lombardia tra gli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) "Est Milanese", e questi risultano compresi nella zona critica di qualità dell'aria "Zona A" ai sensi della D.G.R. IX/2605 del 30/11/2011, si prevede che i nuovi edifici debbano essere realizzati con caratteristiche di elevata prestazione energetica.
Al fine di contribuire alla costruzione della rete verde metropolitana, la trasformazione dell'ambito dovrà tenere in considerazione delle diverse Nature Based Solutions (NBS) da applicare, seguendo le apposite Schede Tecniche fornite dal PTM attraverso l'elaborato "*Rete verde metropolitana - Abaco delle Nature Based Solutions (NBS)*".

Si prescrive che la trasformazione dell'ambito dovrà prioritariamente conformarsi alle previsioni e agli standard obbligatori delle Strategie Tematico Territoriali Metropolitane (STTM) e alle modellistiche proposte anche con la definizione degli indicatori di azione e di intervento previsti dalle STTM1 per il successivo monitoraggio.

In caso di presentazione di Piano attuativo che prevede l'insediamento di funzioni di rilevanza sovracomunale, saranno attivate le valutazioni delle eventuali ricadute territoriali, ambientali ed infrastrutturali secondo lo schema del bilancio delle diffusività territoriali fissato da Città Metropolitana di Milano con Decreto del Dirigente del Settore Pianificazione territoriale generale e rigenerazione urbana n. 6462 del 04/08/2023, cui seguirà la concertazione territoriale di cui all'art. 10 delle norme di attuazione del PTM.

*Elementi della Qualità dei Suoli - Consumo di Suolo (**tav. PdR4_c**)*

- L'ambito rientra a far parte degli Elementi di Primo Livello della RER.
- Sono presenti dei Sistemi dell'idrografia principale (vedi art. 53 del PTM di Città Metropolitana di Milano).
- Sarà necessario introdurre misure di compensazione ecologica che compensino la perdita di qualità paesaggistica e siano finalizzate alla realizzazione del progetto di Rete Verde Metropolitana e Comunale.

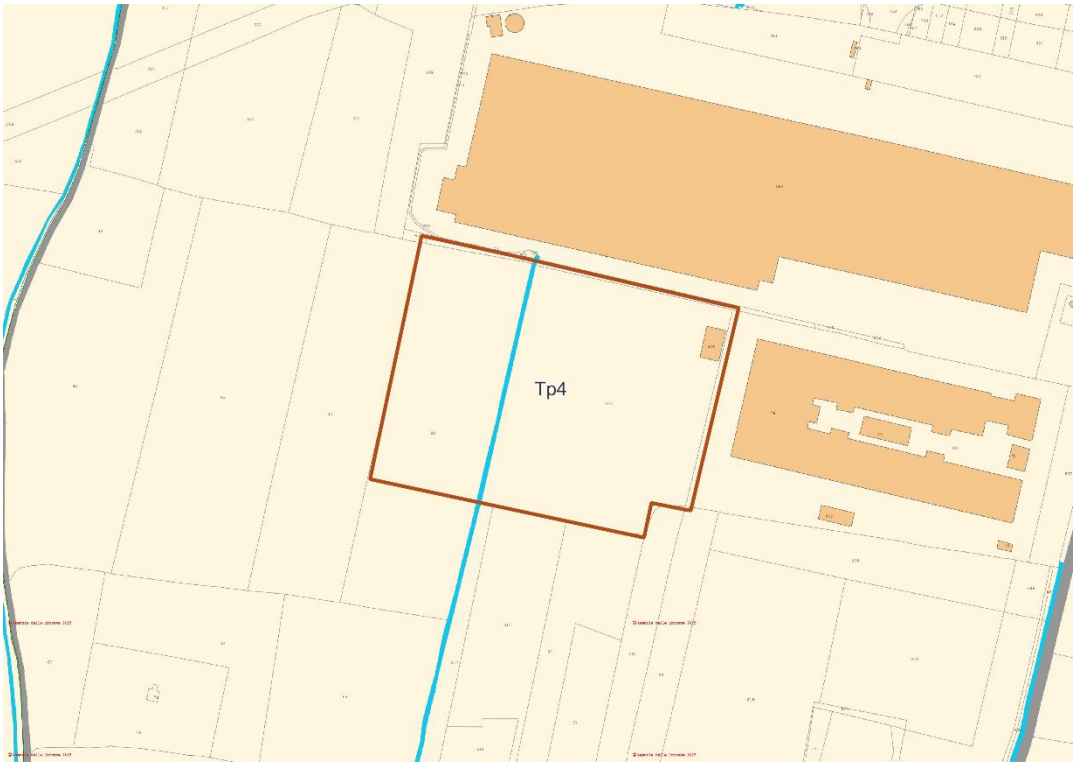
Classe di fattibilità geologica

L'ambito di trasformazione Tp4 ricade per la quasi sua totalità all'interno della Classe di Fattibilità Geologica 3d: Classe con consistenti limitazioni. Si riportano le seguenti prescrizioni:
Le nuove opere in sotterraneo dovranno essere eseguite con particolari cautele di impermeabilizzazioni, in quanto le aree sono soggette a importanti fluttuazioni della falda freatica. Il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti a fini abitativi, terziario o commerciale, ai sensi della L.R. 7/2017, è vietato in alcune aree e consentito, con particolari condizioni, in altre, sulla base delle "Prescrizioni relative al recupero dei vani e locali seminterrati esistenti".
Una porzione dell'ambito Tp4 ricade, invece, in **Classe di Fattibilità 2**: Fattibilità con modeste limitazioni.

Inquadramento - Ortofoto



Inquadramento - Catasto



Comune di Pozzuolo Martesana - Foglio catastale: 3 Particelle: parte 48, 403, 406