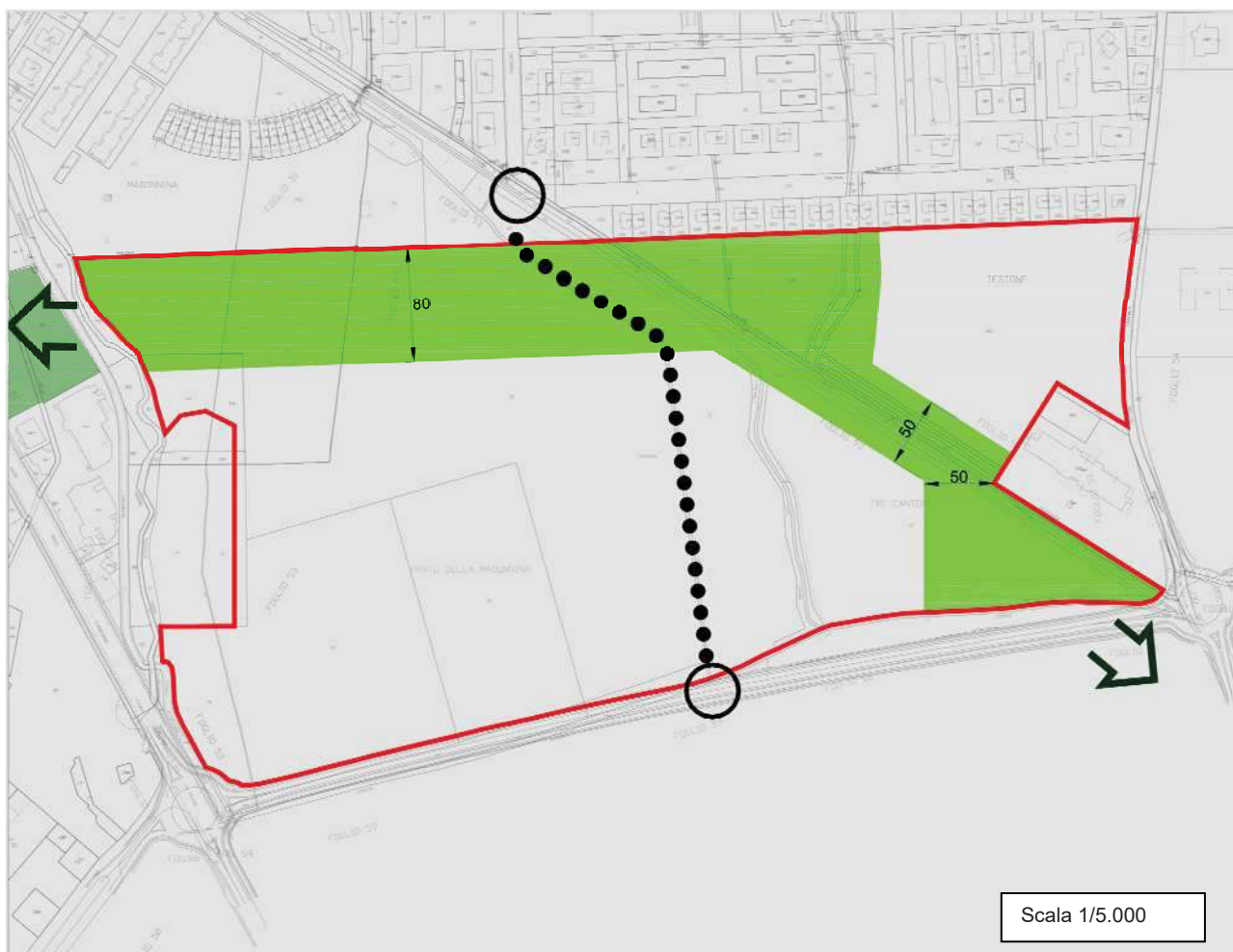




Perimetro dell'Ambito di Trasformazione aggiornato a seguito della realizzazione della nuova strada "complanare".
Superficie perimetrata mq 196.280

Indicazioni aggiuntive per la pianificazione attuativa

1. Promuovere la continuità della Rete Ecologica Comunale realizzando il tratto di "Cornice verde" compreso nel perimetro dell'Ambito, consistente in un fascia continua interamente ricompresa all'interno di detto perimetro, della profondità di m 50/80 con l'andamento indicativamente rappresentato nella planimetria.
2. Prevedere due distinte aree di cessione per servizi, destinate alla realizzazione di:
 - un edificio sportivo polivalente con possibile presenza di pubblico per circa 500 spettatori;
 - una sede di scuola dell'infanzia da 3 sezioni.
3. Si segnala che devono essere rispettate le fasce di rispetto del canale del Consorzio Est Ticino Villoresi.
4. Il Piano attuativo e gli interventi successivi devono essere verificati sulla base della tav. dei vincoli (DA.02), e in particolare per quanto attiene il vincolo derivante dalla disciplina ERIR. [C.Metr. 8] - [Oss. 9]

Criteri tecnici di attuazione – Allegato A

BOLLATE/OSPIATE

Ambito di trasformazione residenziale
via Don Uboldi/via Madonnina

N° 3



Fotografia aerea con individuazione dell'ambito d'intervento

DESCRIZIONE DELL'AREA

Localizzazione	L'ambito di trasformazione "3" ha una forma quadrangolare compatta, è ricompreso tra la via Madonnina a nord, la via Don Uboldi ad est, il confine nord del Comune di Baranzate a sud, il torrente Nirone e il canale secondario Villoresi, che scorrono ad ovest in adiacenza alla via Milano (ex S.S. 233 Varesina). L'area è attraversata altresì dal Cavo Grande, dal Cavo Mazzenta e dal Fontaniletto, questi ultimi non ricompresi nel reticolo idrico minore, comunque ambientalmente e paesaggisticamente rilevanti in quanto elementi costitutivi della matrice morfologica originaria, sottolineati dalla presenza di residue alberature di ripa. L'ambito "3a" di forma irregolare risulta situato in adiacenza a viale Lombardia ed in prossimità della linea F.N.M.E..
Stato di fatto	Nel vigente PRG il 75% circa delle aree risulta già edificabile per servizi privati di interesse generale (zona morfologico funzionale "Fb"). In una porzione dell'area esclusa dall'ambito è stata edificata una RSA (Residenza Socio-Assistenziale) privata. In adiacenza risultano presenti strutture socio-sanitarie (Ospedale, RSA comunale, CRA Centro Riabilitativo Assistenziale). L'ambito "3a" ricade nel PRG vigente nel perimetro del Parco delle Groane ed in particolare in zona edificabile residenziale così come normata dal vigente Piano di Settore del parco stesso. Sull'area ad oggi è presente un impianto di rottamazione urbanisticamente ed ambientalmente non compatibile.

VINCOLI

Idrici	
Pozzi di captazione acqua potabile	Nessuno
Geologici	
Classi di fattibilità della componente	Classe 4 RP Classe 2PG

Criteri tecnici di attuazione – Allegato A

geologica	Classe 2 BO
Infrastrutture Fasce di rispetto stradali, ferroviarie, metanodotti, elettrodotti	Fascia di rispetto metanodotto Fasce di rispetto elettrodotti
Paesistico ambientali art. 142 del D.Lgs. n° 42/04 e s.m.i.	Fascia di rispetto 150 mt torrente Nirone
Beni culturali art. 10 del D. Lgs. n° 42/04 e s.m.i.	Nessuno
Altri vincoli	Indicazioni del Piano di Indirizzo Forestale

TRASFERIMENTO VOLUMETRICO

Nell'ambito di trasformazione "3" viene trasferita la capacità edificatoria riconosciuta all'interno dell'ambito "3a" collegato, alla quale è possibile aggiungere la quota determinata dall'incentivo di sostenibilità energetica ed ambientale.

Si precisa che sia la destinazione d'uso trasferita che quella generata dall'incentivo di cui sopra dovrà essere interamente residenziale e non concorre alla quota di edilizia convenzionata prevista invece per l'ambito "3".

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

Superficie ambito di trasformazione (St)	Ambito "3" mq 202.569 Ambito "3a" mq 13.551 Le suddette superfici dovranno essere verificate, anche rispetto alle risultanze catastali, con appositi rilievi strumentali in fase di predisposizione degli strumenti attuativi.
Ut _{base}	Ambito "3" - 0,26 mq/mq All'interno dell'ambito, il 30 % dell'edificabilità base prevista, deve essere destinata ad edilizia convenzionata ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.. La restante percentuale potrà essere destinata ad edilizia residenziale libera.
Rc	40%
Slp _{base}	Ambito "3" - mq 52.668 Ambito "3a" mq 1.871
Slp _{max ammissibile}	Ambito "3" - mq . 66.541 (compresi compensazione "parco urbano" e incentivo sostenibilità energetica ed ambientale)
Tipologie edilizie	Le tipologie edilizie, saranno definite nel dettaglio, in fase di predisposizione dello strumento attuativo.
Standard Residenziale 26,5 mq/ab Commerciale/Terziario 100% Slp	La superficie a standard generale, calcolata sulla SLP massima ammissibile, deve essere ceduta all'interno del comparto, l'eventuale monetizzazione delle aree a standard è a discrezione dell'amministrazione e da verificare in fase di predisposizione dello strumento attuativo. In ogni caso deve essere garantita la cessione pari al 50%.

*Criteri tecnici di attuazione – Allegato A***FUNZIONI PREVISTE**

La destinazione d'uso principale dell'ambito "3" è costituita dalla Residenza (Gruppo funzionale Gf1).

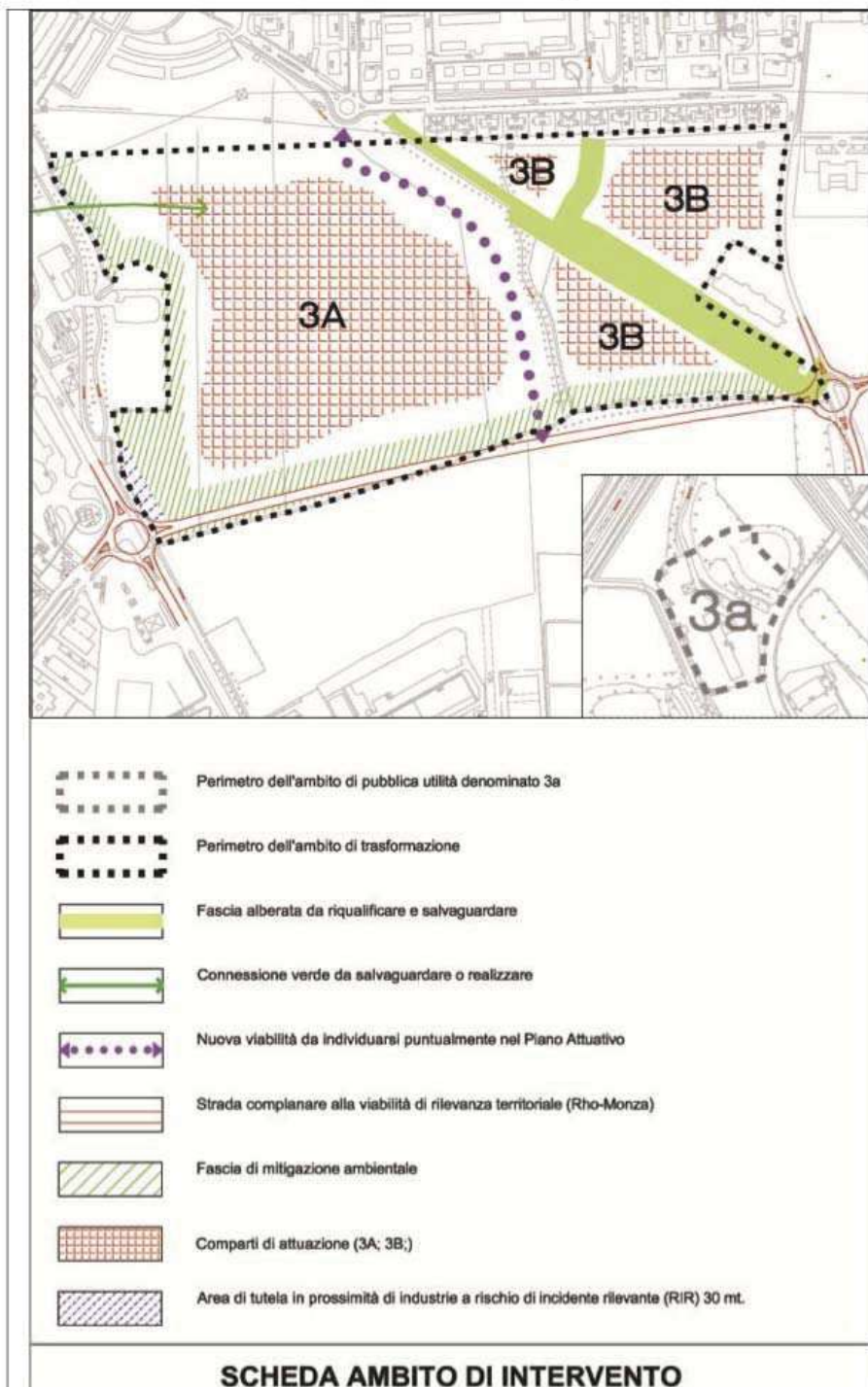
La percentuale residenziale generata dell'ambito "3" non dovrà superare il 75% della Slp massima ammissibile

Le destinazioni d'uso compatibili e quelle escluse sono definite dai Criteri di Attuazione del Documento di Piano. Le percentuali delle suddette destinazioni saranno definite nell'ambito della predisposizione del progetto unitario riferito all'intero ambito di trasformazione, garantendo comunque un mix funzionale con terziario e commerciale.

Per il commercio al dettaglio sono consentiti:

- esercizi di vicinato;
- medie strutture di vendita.

Criteri tecnici di attuazione – Allegato A



Criteri tecnici di attuazione – Allegato A

MODALITÀ D'INTERVENTO

- Piano attuativo

L'ambito "3" può essere articolato indicativamente in 2 comparti di attuazione fermo restando l'obbligo della predisposizione di un elaborato complessivo (masterplan) che individui infrastrutture, opere di interesse pubblico, standard qualitativo aggiuntivo e la contestuale predisposizione di una "convenzione quadro" che stabilisca termini e modalità d'intervento da condividere con l'amministrazione comunale.

OBIETTIVI DI CARATTERE GENERALE PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

- Creazione di insediamenti residenziali che vadano a completare il contesto insediativo esistente caratterizzati da una significativa presenza di verde, sviluppando il tema del disegno del margine meridionale del centro abitato;
- Promozione dell'edilizia residenziale convenzionata ed a completamento mix funzionali;
- Realizzazione di collegamento tra via Madonnina e la nuova viabilità di collegamento tra la via Don Uboldi e la Varesina (complanare che verrà realizzata nell'ambito del progetto di potenziamento della Rho-Monza);
- Incremento della dotazione degli spazi pubblici mediante acquisizione al patrimonio comunale dell'area da adibire a "Parco urbano".

PRESCRIZIONI

Dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- Verifica dei contenuti dello studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica, relativamente alle classi di fattibilità geologica;
- Verifica del piano di zonizzazione acustica vigente con particolare riferimento alle zone con clima acustico più favorevole nelle quali concentrare l'edificazione;
- Interramento degli elettrodotti esistenti per il tratto di linee elettriche che attraversano l'ambito d'intervento previa verifica di esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici in conformità ai dispositivi legislativi vigenti in materia;
- Compattazione dell'edificazione dei comparti garantendo il rispetto e la valorizzazione dell'emergenza paesistiche e naturali presenti.
- Individuazione di una fascia - in prossimità dell'azienda a rischio d'incidente rilevante (RIR) Rodhia Italia S.p.A., al fine di garantire maggiore tutela alla popolazione in caso di evento incidentale. Tale fascia, di larghezza non inferiore a 30 mt dal limite dell'area compatibile con le categorie territoriali C,D,E,ed F (come individuate nell'elaborato tecnico RIR), dovrà essere lasciata libera da qualsivoglia edificazione.
- Salvaguardia di una fascia di connessione verde;
- Riqualficazione delle sponde del torrente Nirone, e del Cavo Grande, del Cavo Mazzenta e de Fontaniletto e rinaturalizzazione delle stesse, promuovendo la rimozione della tombinatura;
- Realizzazione fascia di mitigazione visiva ed ambientale lungo il lato ovest (in adiacenza al torrente Nirone) ed a confine con la nuova viabilità di collegamento tra la via Don Uboldi e la Varesina costituita da vegetazione di varie altezze, sufficientemente compatte, di larghezza non inferiore a 10 mt.
- L'attuazione dell'ambito dovrà essere subordinata all'approfondimento delle relative condizioni di accessibilità in relazione al carico veicolare indotto dal nuovo comparto; tale verifica dovrà essere condotta d'intesa con la Provincia di Milano in quanto soggetto proprietario e gestore della ex SS 233.

VIABILITA' E MOBILITA' SOSTENIBILE

Gli strumenti attuativi dovranno contenere oltre che il disegno della viabilità interna del quartiere anche le valutazioni in merito al traffico indotto dalla trasformazione promuovendo anche interventi di mobilità sostenibile e ciclopedonale che dovrà essere interconnessa con le reti esistenti.

Criteri tecnici di attuazione – Allegato A

VALORIZZAZIONE RISORSE AMBIENTALI, STORICHE ED AGRARIE

La valorizzazione delle tracce storiche costituite dalle alberature di ripa che attraversano l'ambito diagonalmente da nord-ovest a sud-est lungo il Cavo e del tracciato stradale storico del quale si sono, per il resto, perse le tracce.

Il sistema del verde deve puntare alla creazione di una linea di connessione ecologica tra il così detto "Parco Urbano", prolungando la sua naturale connessione sino ad entrare nell'abitato ed i percorsi idrici superficiale dei cavi.

STANDARD QUALITATIVO AGGIUNTIVO art. 11 L.R. 12/05 e s.m.i.

In aggiunta alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria indotte dall'intervento e da analizzare nella formalizzazione dei singoli piani attuativi, gli operatori dovranno garantire la realizzazione puntuale delle opere così come di massima descritte.

- Realizzazione di un "urban centre" con spazi accessori per attività culturali/musicali di qualità architettonica, area feste, attività di aggregazione e ricreativa anche con sistemi che consentano la massima riduzione dei consumi energetici, di n.300 posti con relativi servizi pubblici annessi. La struttura dovrà essere ubicata nell'area già a destinazione standard sita lungo la via Verdi (interposta tra la via Cilea e la via Donizetti) di superficie pari a mq 7.985.

Lo standard qualitativo aggiuntivo dovrà essere realizzato con complessivi costi a totale carico dei soggetti attuatori.

E' escluso dalla suddetta realizzazione l'operatore che trasferisce la volumetria dell'ambito "3a".

La definizione dei termini per la realizzazione degli interventi previsti dovrà essere concordata con l'Amministrazione in conformità con i programmi comunali d'intervento.

Il Comune si riserva la facoltà di nominare, ai sensi della normativa vigente, i professionisti coinvolti per la progettazione integrale, direzione lavori, coordinamento per la sicurezza in cantiere, collaudi delle opere in argomento con spese e conferimento degli incarichi, assicurazioni, ecc.. a carico degli operatori.

COMPENSAZIONE URBANISTICA ED INCENTIVO

Nell'ambito di trasformazione "3" sono previsti:

- A. La compensazione per acquisizione delle aree da adibire a "parco urbano"

L'ambito "3" concorre all'acquisizione dell'area da adibire a "parco urbano" nella misura non superiore a mq 93.547 (superficie massima) anche con lotti diversi non contigui, ma con superficie non inferiore ciascuna a mq 5.000 (superficie minima).

Al fine del raggiungimento di tale obiettivo è prevista, la possibilità di incrementare la slp dell'ambito di trasformazione, per una quantità corrispondente al 7% della superficie delle aree acquisite e nei limiti di slp massima consentita.

Tale incentivo viene riconosciuto qualora il soggetto attuatore acquisisca e successivamente ceda al Comune la quota di superficie, da adibire a "parco urbano".

L'acquisizione dell'area di cui sopra determina contestualmente, la riduzione in modo proporzionale della superficie lorda di pavimento (Slp) destinata ad edilizia convenzionata, (dal 30% al 20% della Slp base). In aggiunta al suddetto incentivo, è possibile trasferire la capacità edificatoria dell'area "3a" (che dovrà essere ceduta in quanto interna al Parco Urbano) ricompresa nel Parco Regionale delle Groane regolamentata mediante il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) del Parco stesso.

- B. L'incentivo "sostenibilità energetica ed ambientale"

L'incentivo "sostenibilità energetica ed ambientale" consiste in un incremento pari al 10% della Slp base. Il suddetto incentivo viene dato al fine di promuovere interventi di risparmio: energetico, idrico e di edilizia bioclimatica tali da garantire livelli qualitativi superiori ai minimi prescritti dalla normativa vigente in materia. In particolare negli ambiti si vuole favorire l'utilizzazione di fonti di energia rinnovabili (fotovoltaico, geotermia, ecc.), la sostenibilità ambientale (recupero acque piovane, tetti verdi, materiali ecosostenibili, controllo microclima esterno). Per accedere a tale incentivo è necessario attenersi alle prescrizioni sia del Regolamento Edilizio vigente, sia del Piano di Azione per l'Energia Sostenibile (PAES) comunale. L'incentivo "sostenibilità energetica ed ambientale" potrà essere sommato all'incentivo della compensazione urbanistica "parco urbano".