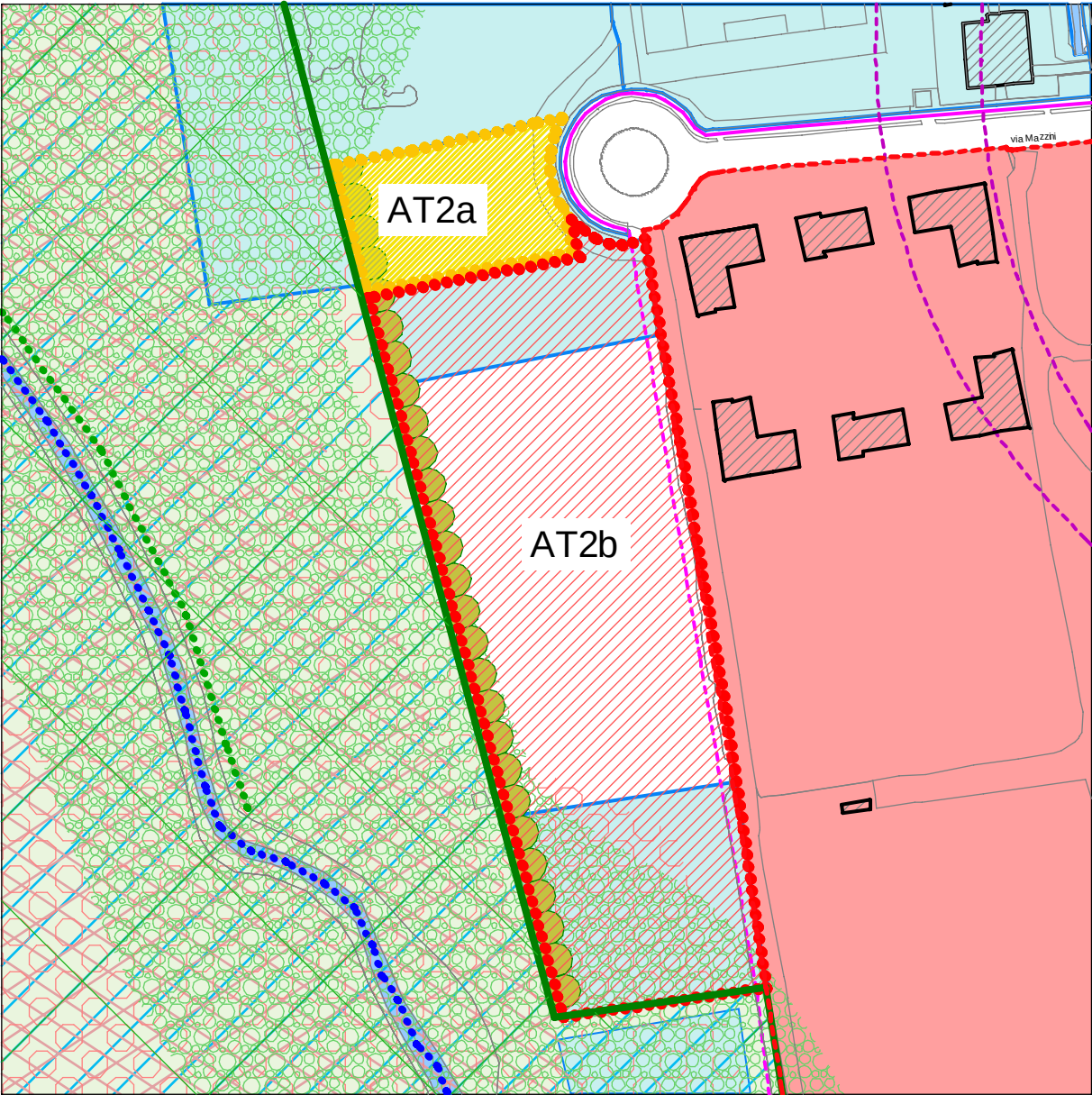


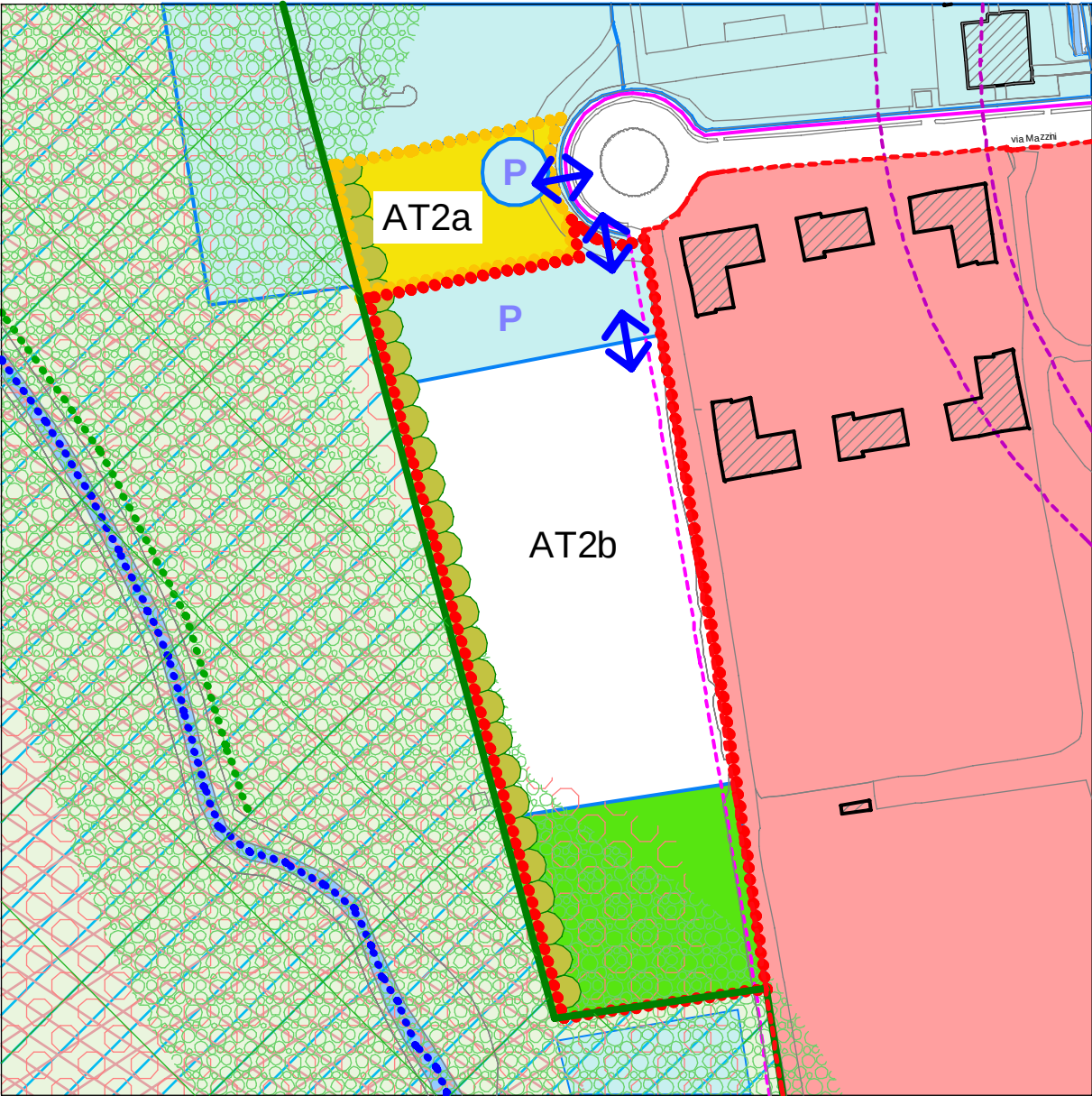
AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT2a
per attività terziarie di servizio



estratto tav. DP/p.11 Previsioni di Piano e individuazione degli "Ambiti di trasformazione".

INDICI E PARAMETRI

Destinazione d'uso	Attività terziarie di servizio
Superficie territoriale	2.618 mq
Indice territoriale	0,25 mq / mq
Superficie Lorda (SL)	654,50 mq
Abitanti insediabili	----
H max degli edifici	12,50 ml
Distanza dai confini	1/2 H con minimo 5,00 ml, elevato a ml 10,00 in corrispondenza della "fascia di mitigazione dell'insediamento"
Indice di copertura	0,50 mq/mq
Aree a standard da cedere (min.)	parcheggi pubblici



Legenda

- Perimetro Ambito di Trasformazione
- Area a destinazione terziario/commerciale
- Fasce di mitigazione dell'intervento
- Parcheggio pubblico (non localizzato) nella quantità prescritta in relazione alle destinazioni effettivamente insediate
- Confine PASM - Parco Agricolo Sud Milano
- Percorsi ciclo-pedonali esistenti
- Percorsi ciclo-pedonali previsti
- Punti di accesso (indicativi)

Criteri e indirizzi specifici per l’Ambito di Trasformazione “AT2a” per attività terziarie di servizio.

Descrizione

L'Ambito è situato ad ovest dell'abitato, in prossimità degli impianti sportivi di via Mazzini, a completamento del tessuto urbano di prevista edificazione (già interessato da interventi urbanizzativi e di costruzione del Piano di Lottizzazione n.r.1, ancora in corso di attuazione); l'Ambito è direttamente accessibile mediante la rotatoria posta al termine della via Mazzini già citata. Trattasi di un'area libera, non edificata, coltivata e/o tenuta a prato, delimitata a nord da una strada campestre, ad est dalla rotatoria di via Mazzini mentre verso ovest dal confine del Parco Agricolo Sud Milano (PASM), ove altri campi coltivati lo separano dalla Roggia Bareggia; a sud l'Ambito confina con l'altro Ambito di Trasformazione definito “AT2b”. L'area è attualmente di proprietà pubblica; l'Amministrazione Comunale potrà pocedere a dare direttamente attuazione alle previsioni di P.G.T. mediante Piano Particolareggiato (P.P.) o prevedere di alienare (naturalmente con procedura ad evidenza pubblica) detta area. L'amministrazione Comunale potrà anche stabilire, in detta procedura, diverse modalità con carattere sinergico ed al fine di agevolare l'attuazione della trasformazione (stante l'attuale proprietà già pubblica) di cessione e/o di sola messa a disposizione di superfici per consentire la realizzazione delle opere pubbliche e/o di uso pubblico più avanti indicate.

Superficie dell'ambito

Circa **2.618 mq** totali, fatta salva più precisa misurazione in sede di pianificazione attuativa.

Vincoli

L'Ambito non risulta interessato direttamente da alcun vincolo; si rammenta la diretta prossimità con il confine dei territori ricompresi nel PASM, al fine di orientare la redazione della pianificazione attuativa tenendo in debito conto detta situazione, dal punto di vista della mitigazione dell'intervento rispetto gli spazi aperti rurali, anche oltre alle previsioni prescrittive di cui al presente P.G.T.

Obiettivi di intervento

Potenziamento della dotazione di aree per servizi privati, in particolare di natura sportiva, ricreativa, per la salute ed il fitness, in diretta prossimità con le aree per servizi del Centro sportivo e del Polo scolastico, con adeguata dotazione di aree per parcheggio. Incremento della dotazione di aree a parcheggio in prossimità degli impianti sportivi e del polo scolastico di via Mazzini.

Destinazioni consentite

Fatte salve le definitive previsioni del redigendo Piano Attuativo, in questo Ambito di Trasformazione sono in linea di massima previste le seguenti destinazioni (come classificate nelle presenti Norme di Attuazione):

- 2) Attività economiche

2.c Attività terziarie

2.c.4 Servizi privati:

2.c.4.1 Attrezzature private culturali, ricreative e per lo spettacolo e l'intrattenimento.

2.c.4.3 Attrezzature sportive e ricreative private non spettacolari.

2.c.4.5 Attrezzature private per la salute, la forma fisica e la bellezza.

2.c.4.6 Scuole private.
- 3) Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

3.a Attrezzature computabili ai fini della dotazione di “aree standard”

3.a.1 Servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale:

3.a.1.1 Parcheggi e spazi di sosta.

3.a.1.2 Verde pubblico: parchi, giardini, verde attrezzato, ecc.

- 3.b Attrezzature non computabili ai fini della dotazione di “aree standard”

3.b.1 Opere di urbanizzazione: mobilità.

3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche.

Il Piano Attuativo dovrà stabilire esattamente quali destinazioni d'uso non sono ammesse o, se del caso, stabilire limiti quantitativi per le destinazione ammesse.

Possibilità edificatoria

All'Ambito di Trasformazione è attribuita la capatità edificatoria risultante dall'applicazione del seguente indice:

IT : 0,25 mq/mq.

e dunque pari a circa 654,50 mq di “SL” superficie lorda (salvo più precisa determinazione all'atto della pianificazione attuativa).

Nell'ambito si osserveranno inoltre i seguenti indici e parametri:

IC : 0,50 mq/mq.

IPT : 0,30 mq/mq (fatto salvo quanto prescritto dal R.L.I., qualora più gravoso).

Dc : 1/2 dell'Altezza (H) con minimo di 5,00 ml, elevato a ml. 10, in corrispondenza della “fascia di mitigazione dell'insediamento”. Il Piano attuativo può eventualmente stabilire distanze differenti dai confini dei singoli lotti dal medesimo previsti, motivandone tecnicamente le ragioni e risolvendone organicamente le possibili conseguenze negative. La distanza qui stabilita deve però essere in ogni caso rispettata dal confine con proprietà esterne al perimetro del P.A., salvo convenzione con il confinante, registrata e trascritta (vedi, per tale eventualità, quanto stabilito nella presente normativa di P.G.T., articolo 12, punto b) Definizioni specifiche, indice Dc Distanza dai confini di proprietà) non però applicabile sul fronte interessato dalla “fascia di mitigazione dell'insediamento”.

Ds : 7,50 ml per calibro stradale compreso fino a mt 15,00, 10,00 ml per calibro stradale superiore a mt 15,00, o secondo quanto previsto dal P.A.

De : pari all'Altezza (H) con minimo di 10,00 ml. L'indice è derogabile dal Piano Attuativo, rispetto agli edifici posti al suo interno, a condizione che la minor distanza sia dal medesimo adeguatamente motivata e organicamente risolta. In aderenza nei casi consentiti.

Hmax: 12,50 ml

Sp : vedi articolo intitolato “Parcheggi privati” di cui all'art. 20 della presente normativa.

Stn : vedi i seguenti articoli relativi alle norme del Piano dei Servizi:

- Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.

- Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa.

Tipologia di strumento attuativo utilizzabile

In caso di Piano Attuativo di iniziativa privata: Piano di Lottizzazione (P.L.) di cui all'art. 28 della legge 17.08.1942, n. 1150 e ss.mm.ii.;

In caso di Piano Attuativo di iniziativa pubblica: Piano Particolareggiato (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.08.1942, n. 1150 e ss.mm.ii.

Previsioni planivolumetriche di dettaglio

Il Piano Attuativo dovrà obbligatoriamente essere definito mediante le Previsioni planivolumetriche di dettaglio di cui al precedente articolo 42, che ne costituiranno parte integrante e sostanziale, in particolare rivolte a definire le necessarie correlazioni con il confinante Ambito “AT2b”

Le trasformazioni urbanistico–edilizie previste dal Piano Attuativo dovranno avvenire nel rispetto di dette Previsioni planivolumetriche di dettaglio, fatta salva la possibilità consentita al precedente articolo 42 che le

Norme di attuazione del Piano Attuativo stabiliscano quali modificazioni (non essenziali) sono consentite senza necessità di approvazione di preventiva variante al Piano stesso.

Opere di urbanizzazione e aree pubbliche o di uso pubblico all'interno dell'ambito.

All'interno dell'Ambito dovranno essere realizzati – a cura dei soggetti attuatori e a scomputo del *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria – i **parcheggi pubblici** (con relativo verde attrezzato piantumato) nella quantità prescritta dalle presenti norme, detta area a parcheggio dovrà anche consentire l'accesso alla porzione edificabile dell'Ambito mediante il collegamento alla rotatoria terminale di via Mazzini. Le relative aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune (o asservite all'uso pubblico, a scelta del Comune) e verranno computate come *aree standard*.

Dovrà inoltre essere realizzato, a cura dei soggetti attuatori, lo **sbocco di accesso** alla rotatoria posta al termine di via Mazzini, secondo disegno e modalità costruttive da concordare con il Comune, **nonché eventuali altri tratti di accesso e di distribuzione interna**, tenendo possibilmente distinti i percorsi pedonali e ciclabili da quelli autoveicolari.

Opere di urbanizzazione all'esterno dell'ambito.

E' a totale carico dei soggetti attuatori del P.A. l'eventuale **adeguamento e potenziamento** – qualora necessario in relazione all'attuazione del P.A. medesimo – **delle urbanizzazioni primarie esterne all'ambito**, in particolare quelle relative alla mobilità pedonale, ciclabile e veicolare, sia quelle relative alle reti impiantistiche pubbliche, in modo tale da garantire l'agevole accessibilità all'Ambito e l'agevole mobilità nelle aree pubbliche circostanti nonché la piena funzionalità delle reti impiantistiche pubbliche. Le spese a tal fine sostenute sono da classificare fra le *opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi*, e non verranno pertanto scomputate dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione (fatto salvo quanto sopra prima indicato in merito al percorso ciclo-pedonale interno).

Resta inteso che dalla previsione di cui ai commi precedenti discende che non verranno scomputate dal contributo di costruzione per oneri di urbanizzazione unicamente le opere, tra quelle esterne all'ambito ivi descritte, che risulteranno effettivamente direttamente connesse all'allacciamento dell'ambito stesso ai pubblici servizi (sulla base di quanto accertato sulla base di specifica valutazione che non potrà che essere effettuata, alla luce delle puntuali caratteristiche delle opere medesime, in sede di pianificazione attuativa). Verranno, invece, scomputati i costi di opere di urbanizzazione primaria esterne all'ambito e/o di relativi potenziamenti - ove la realizzazione e/o il potenziamento delle stesse fosse pattuito in convenzione in sede attuativa - che rispondessero (sempre sulla base di valutazione da effettuarsi in sede di pianificazione attuativa) ad esigenze pubbliche generali poste nell'interesse della collettività indifferenziata dei cittadini e del tutto svincolate dall'allacciamento del Piano Attuativo ai pubblici servizi (e/o da necessità connesse e discendenti dall'allacciamento stesso).

Tipologia e morfologia edilizia. Distribuzione planimetrica

L'intervento darà luogo alla realizzazione di un edificio compatto, con tipologia costruttiva riconducibile agli edifici pubblici esistenti nell'area del Centro sportivo o del Polo scolastico, perseguendo in ogni caso un corretto inserimento paesaggistico (tenendo anche conto della prossimità ad interventi residenziali) in particolare verso i territori del PASM, grazie anche alla fascia di mitigazione dell'insediamento da prevedere lungo il fronte ovest.

Si veda anche la specifica scheda planimetrica allegata ai presenti *Criteri e Norme di attuazione*, tenendo presente che è in facoltà dell'Amministrazione Comunale prescrivere (o accettare) varianti migliorative.

Obiettivi di qualità paesistica

Tipologia, morfologia, colori e finiture esterne degli edifici saranno tali da porsi in assonanza con il vicino Centro sportivo e gli edifici del Polo scolastico, tenendo comunque in debito conto la prossimità dell'edificio residenziale e degli ambiti agricoli.

Gli spazi destinati a parcheggio, a percorsi pedonali, ciclabili e motoveicolari verranno possibilmente pavimentati con materiali naturali e traspiranti (ove consentito dalla competente ATS).

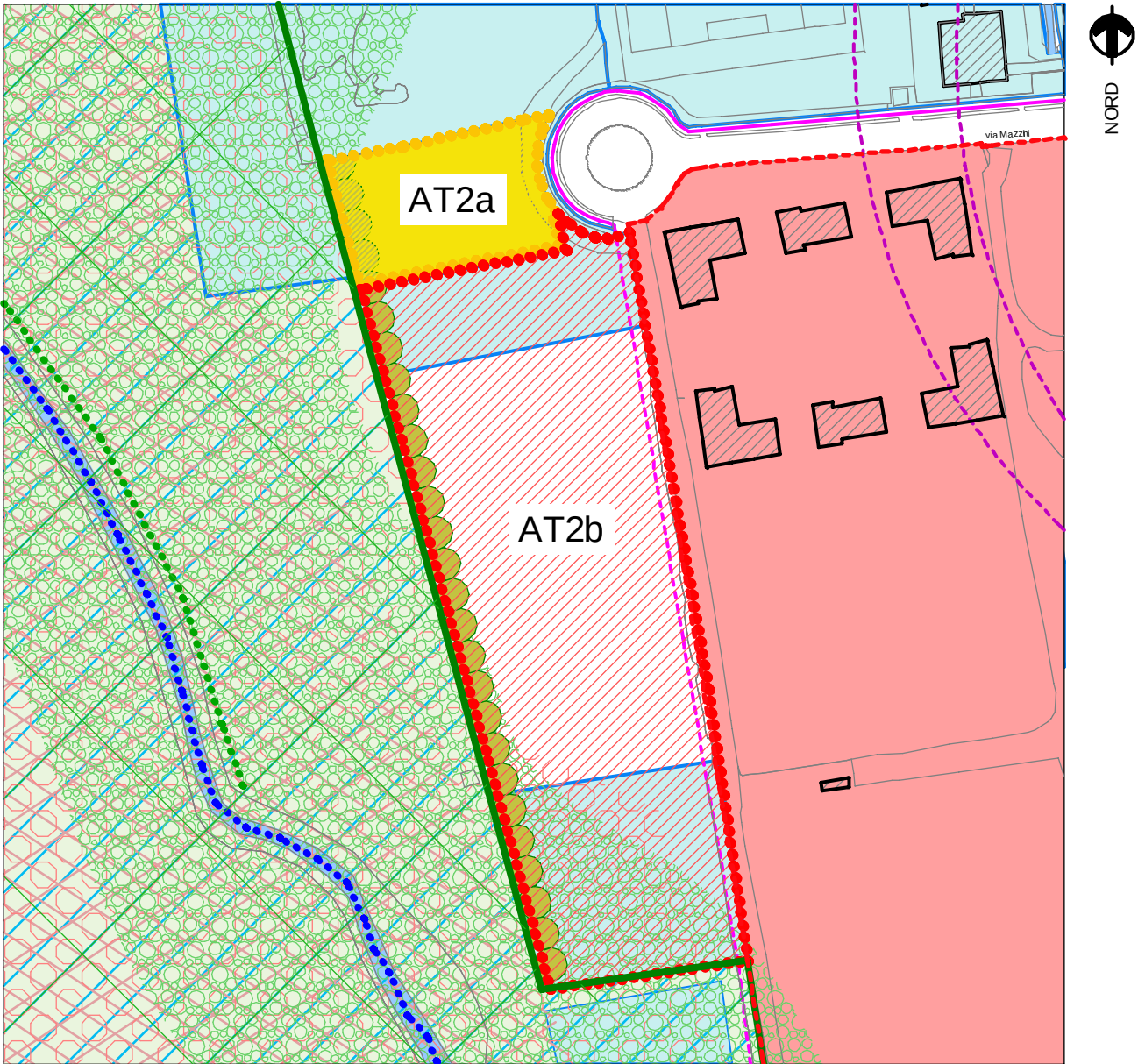
Detti spazi saranno possibilmente dotati di equipaggiamento vegetale, con impiego di specie autoctone scelte – in sede di pianificazione attuativa – fra quelle ammesse nel territorio del vicino Parco Agricolo Sud Milano dal relativo *Piano di settore agricolo*, secondo l'elenco integrato con disposizione dirigenziale n. 12/2010 (*Allegato 1*). Il P.A. conterrà il progetto della piantumazione con specificazione delle essenze, delle altezze, del sesto di impianto e di quant'altro necessario.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere la realizzazione di una fascia a verde piantumato di *“mitigazione dell'insediamento”*, da realizzare lungo il lato ovest dell'Ambito, avente una profondità di almeno 10 mt.; detta fascia dovrà essere convenientemente piantumata, a formare una cortina vegetale di occultamento dell'insediamento rispetto alla Roggia Bareggia, sempre con impiego di specie autoctone scelte – in sede di pianificazione attuativa – fra quelle ammesse nel territorio del Parco Agricolo Sud Milano. In detta fascia non potrà, altresì, essere realizzata la viabilità veicolare di distribuzione interna.

Ove detta fascia si sovrapporrà a superfici fondiarie destinate all'edificazione privata, come saranno previste dal Piano Attuativo, la relativa normativa specifica di attuazione dovrà prevedere il divieto di realizzare qualsiasi edificazione o costruzione stabile, anche realizzata in sottosuolo, fatta salva la possibilità di realizzare recinzioni, opere impiantistiche interrato per la gestione delle acque meteoriche, opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni (anche per aree di sosta).

Tutti gli spazi privati scoperti saranno comunque convenientemente piantumati.

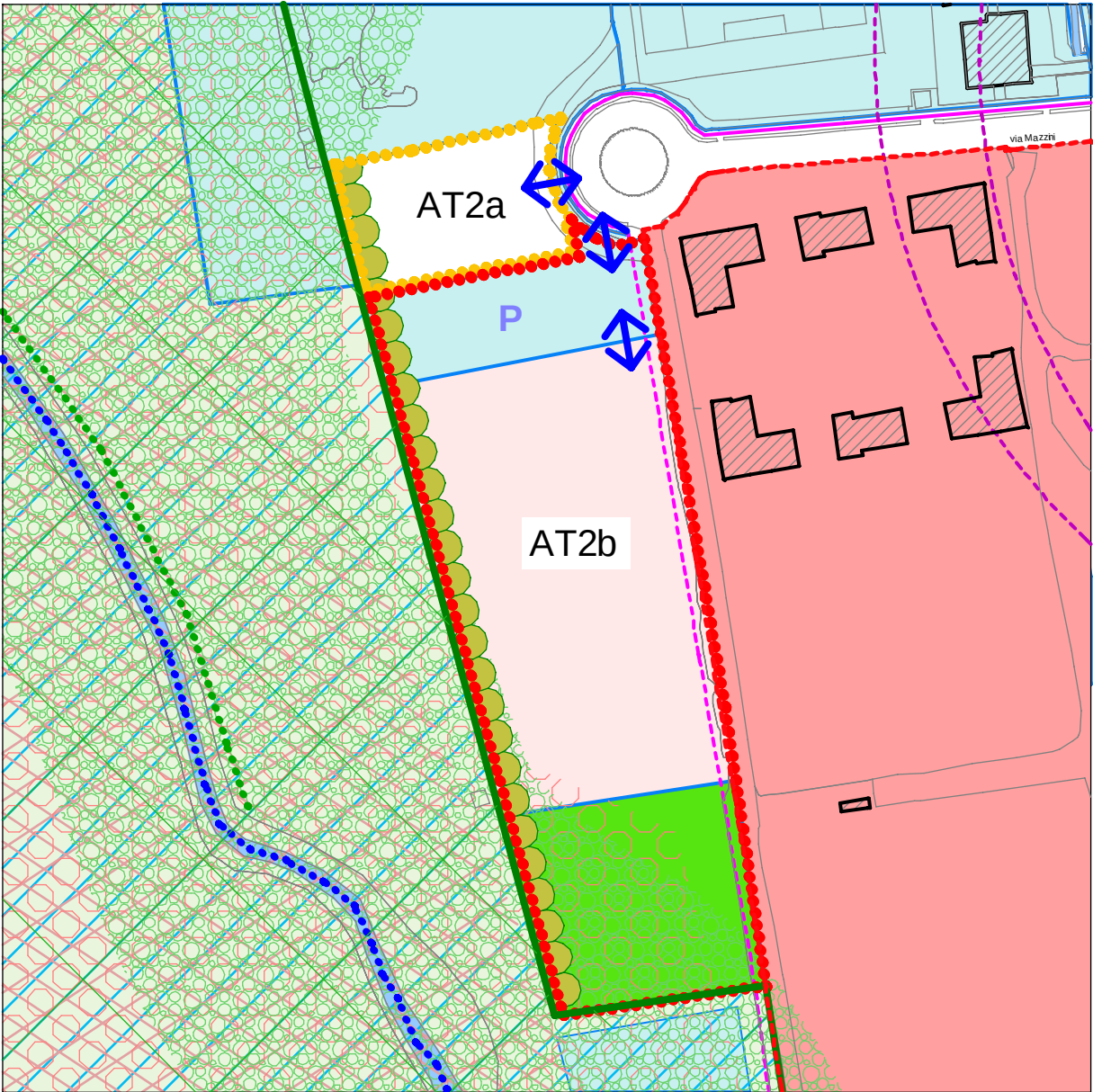
Per le pavimentazioni e sistemazioni degli spazi esterni si rinvia inoltre all'articolo 42, proprio in merito al perseguimento degli obiettivi di qualità paesaggistica.



estratto tav. DP/p.11 Previsioni di Piano e individuazione degli "Ambiti di trasformazione".

INDICI E PARAMETRI

Destinazione d'uso	Residenziale e funzioni compatibili
Superficie territoriale	16.424 mq
Indice territoriale	0,40 mc / mq
Volume urbanistico	6.569,60 mc
Abitanti insediabili	44 abitanti
H max degli edifici	11,00 ml
Distanza dai confini	1/2 H con minimo 5,00 ml, elevato a ml 10,00 in corrispondenza della "fascia di mitigazione dell'insediamento"
Indice di copertura	0,40 mq/mq
Aree a standard da cedere (min.)	4.027 mq a verde + parcheggi pubblici



Legenda

- Perimetro Ambito di Trasformazione
- Area a destinazione residenziale
- Area a verde pubblico in prevalente stato di naturalità
- Fasce di mitigazione dell'intervento
- Parcheggio pubblico
- Confine PASM - Parco Agricolo Sud Milano
- Percorsi ciclo-pedonali esistenti
- Percorsi ciclo-pedonali previsti
- Punti di accesso (indicativi)

Criteri e indirizzi specifici per l’Ambito di Trasformazione “AT2b” per funzioni prevalentemente residenziali.

Descrizione

L'Ambito è situato ad ovest dell'abitato, in prossimità degli impianti sportivi di via Mazzini, a completamento del tessuto urbano di prevista edificazione (già interessato da interventi urbanizzativi e di costruzione del Piano di Lottizzazione n.r.1, ancora in corso di attuazione); l'Ambito è direttamente accessibile mediante la rotatoria posta al termine della via Mazzini già citata.

Trattasi di un’area libera, non edificata, coltivata e/o tenuta a prato, delimitata a nord dal confine con l'Ambito “AT2a”, ad est da una strada campestre mentre verso ovest dal confine del Parco Agricolo Sud Milano (PASM), ove altri campi coltivati lo separano dalla Roggia Bareggia.

L’area, per gran parte, circa il 90%, è attualmente di proprietà pubblica; l’Amministrazione Comunale potrà pocedere a dare direttamente attuazione alle previsioni di P.G.T. mediante Piano Particolareggiato (P.P.) o prevedere di alienare (naturalmente con procedura ad evidenza pubblica) parzialmente o totalmente quanto di proprietà.

L’amministrazione Comunale potrà anche stabilire, in detta procedura, diverse modalità con carattere sinergico ed al fine di agevolare l’attuazione della trasformazione (stante l’attuale regime prevalente di proprietà già pubblica) di cessione e/o di sola messa a disposizione di superfici per consentire la realizzazione delle opere pubbliche e/o di uso pubblico più avanti indicate.

[Periodo modificato a seguito accoglimento osservazione 03 – UTC]

Superficie dell’ambito

Circa **16.424 mq** totali, fatta salva più precisa misurazione in sede di pianificazione attuativa.

Vincoli

L’Ambito non risulta interessato direttamente da alcun vincolo; si rammenta la diretta prossimità con il confine dei territori ricompresi nel PASM, al fine di orientare la redazione della pianificazione attuativa tenendo in debito conto detta situazione, dal punto di vista della mitigazione dell’intervento rispetto gli spazi aperti rurali, anche oltre alle previsioni prescrittive di cui al presente P.G.T.

Obiettivi di intervento

Completamento dell’edificato esistente nella porzione ovest dell’abitato, in diretta prossimità con le aree per servizi poste nell’area del Centro Sportivo e del polo scolastico, con adeguata dotazione di aree per parcheggio ed a verde pubblico e/o di uso pubblico.

Incremento della dotazione di aree a parcheggio in prossimità degli impianti sportivi e del polo scolastico di via Mazzini.

Realizzazione di aree a verde, a prevalente naturalità, con funzione di riequilibrio ecologico-ambientale, per il rafforzamento del “corridoio”, della Rete Ecologica Comunale, previsto lungo la Roggia Bareggia.

Destinazioni consentite

- Fatte salve le definitive previsioni del redigendo Piano Attuativo, in questo Ambito di Trasformazione sono in linea di massima previste le seguenti destinazioni (come classificate nelle presenti Norme di Attuazione):
- 1)

Residenza

1.a

Abitazioni urbane

1.d

Abitazioni collettive

1.e

Accessori alla residenza
- 2)

Attività economiche

2.c.1.1

Esercizi di vicinato

2.c.2.1

Uffici.

2.c.2.2

Studi professionali.
- 3)

Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

- 3.a

Attrezzature computabili ai fini della dotazione di “aree standard”

3.a.1

Servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale:

3.a.1.1

Parcheggi e spazi di sosta.

3.a.1.2

Verde pubblico: parchi, giardini, verde attrezzato, ecc.

3.a.1.4

Strutture per il gioco e lo sport.
- 3.b

Attrezzature non computabili ai fini della dotazione di “aree standard”

3.b.1

Opere di urbanizzazione: mobilità.

3.b.2

Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche.

Il Piano Attuativo dovrà stabilire esattamente quali destinazioni d'uso non sono ammesse o, se del caso, stabilire limiti quantitativi per le destinazione ammesse, tenendo in debito conto la prevalente funzione residenziale che non potrà essere, in ogni caso, inferiore al 85% della *superficie lorda* complessiva prevista dal P.A.

Possibilità edificatoria

All'Ambito di Trasformazione è attribuita la capatità edificatoria risultante dall'applicazione del seguente indice:

IT : 0,40 mc/mq.

e dunque pari a circa 6.569,60 mc di “VU” volume urbanistico (salvo più precisa determinazione all’atto della pianificazione attuativa).

Nell’ambito si osserveranno inoltre i seguenti indici e parametri:

- IC

:

0,40 mq/mq.
- IPT

:

0,40 mq/mq (fatto salvo quanto prescritto dal R.L.I., qualora più gravoso).
- Dc

:

1/2 dell’Altezza (H) con minimo di 5,00 ml, elevato a ml. 10, in corrispondenza della “fascia di mitigazione dell’insediamento”.
Il Piano attuativo può eventualmente stabilire distanze differenti dai confini dei singoli lotti dal medesimo previsti, motivandone tecnicamente le ragioni e risolvendone organicamente le possibili conseguenze negative. La distanza qui stabilita deve però essere in ogni caso rispettata dal confine con proprietà esterne al perimetro del P.A., salvo convenzione con il confinante, registrata e trascritta (vedi, per tale eventualità, quanto stabilito nella presente normativa di P.G.T., articolo 12, punto b) Definizioni specifiche, indice Dc *Distanza dai confini di proprietà*) non però applicabile sul fronte interessato dalla “fascia di mitigazione dell’insediamento”.
- Ds

:

7,50 ml per calibro stradale compreso fino a mt 15,00,
10,00 ml per calibro stradale superiore a mt 15,00,
o secondo quanto previsto dal P.A.
- De

:

pari all’Altezza (H) con minimo di 10,00 ml.
L’indice è derogabile dal Piano Attuativo, rispetto agli edifici posti al suo interno, a condizione che la minor distanza sia dal medesimo adeguatamente motivata e organicamente risolta.
In aderenza nei casi consentiti.
- Hmax:

11,00 ml
- Sp

:

vedi articolo intitolato “Parcheggi privati” di cui all’art. 20 della presente normativa.
- Stn

:

vedi i seguenti articoli relativi alle norme del Piano dei Servizi:
- *Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.*
- *Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere all’interno degli ambiti di pianificazione attuativa.*

Tipologia di strumento attuativo utilizzabile

- In caso di Piano Attuativo di iniziativa privata:

Piano di Lottizzazione (P.L.) di cui all’art. 28 della legge 17.08.1942, n. 1150 e ss.mm.ii.;
- In caso di Piano Attuativo di iniziativa pubblica:

Piano Particolareggiato (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.08.1942, n. 1150 e ss.mm.ii.

Previsioni planivolumetriche di dettaglio

Il Piano Attuativo dovrà obbligatoriamente essere definito mediante le *Previsioni planivolumetriche di dettaglio* di cui al precedente articolo 42, che ne costituiranno parte integrante e sostanziale.

Le trasformazioni urbanistico–edilizie previste dal Piano Attuativo dovranno avvenire nel rispetto di dette *Previsioni planivolumetriche di dettaglio*, fatta salva la possibilità consentita al precedente articolo 42 che le Norme di attuazione del Piano Attuativo stabiliscano quali modificazioni (non essenziali) sono consentite senza necessità di approvazione di preventiva variante al Piano stesso.

Opere di urbanizzazione e aree pubbliche o di uso pubblico all'interno dell'ambito.

All'interno dell'Ambito dovranno essere realizzati – a cura dei soggetti attuatori e a scomputo del *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria – i **parcheggi pubblici** (con relativo verde attrezzato piantumato) nella quantità prescritta dalle presenti norme e posizione indicata nei competenti elaborati grafici di P.G.T., detta area a parcheggio dovrà anche consentire l'accesso alla porzione edificabile dell'Ambito mediante il collegamento alla rotatoria terminale di via Mazzini ed all'area verde in prevalente stato di naturalità (di cui al punto seguente).

Le relative aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune (o asservite all'uso pubblico, a scelta del Comune) e verranno computate come *aree standard*.

All'interno dell'Ambito, nella posizione individuata dai competenti elaborati grafici, dovrà essere realizzazione un'**area a verde pubblico in prevalente stato di naturalità**, con funzione di riequilibrio ecologico-ambientale fra l'edificato e le aree naturali verso la Roggia Bareggia, con idonei impianti vegetali di mitigazione verso le aree libere ad ovest; in detta area potranno anche trovare posto realizzazioni tese al riequilibrio dell'ecosistema urbano dell'Ambito (e/o del contesto edificato prossimo) mediante soluzioni per il controllo e la gestione delle acque meteoriche, ai sensi del regolamento regolamento n. 7 del 2017 sull'invarianza idraulica e idrologica e secondo i principi delle “*Nature Based Solutions*” (NBS) di cui all'abaco allegato al PTM.

A tal fine si veda anche la specifica scheda planimetrica allegata ai presenti *Criteri e indirizzi*, tenendo presente che è in facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire una diversa articolazione di detta, area verde pur garantendo la superficie minima destinata ad “**area a verde pubblico in prevalente stato di naturalità**” di almeno 4.027 mq (quota non monetizzabile dato che trattasi di superficie non considerata dal P.G.T. nel consumo di suolo determinato dall'Ambito stesso). Le relative aree dovranno essere sistemate a verde e cedute gratuitamente al Comune (o asservite all'uso pubblico, a scelta del Comune stesso) e verranno computate come *aree standard*. Le suddette opere saranno realizzate a cura dei soggetti attuatori e a scomputo del *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria; giusti i disposti dell'art. 44, comma 4 della l.r. 12/2005 nel caso in cui (come in precedenza indicato) l'area a verde assuma, all'interno del Piano Attuativo, ruolo nel *progetto di gestione sostenibile delle acque meteoriche* per interventi edificatori e/o urbanizzativi, i costi per la realizzazione di detta area a verde potranno essere interamente scomputati, in alternativa, dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione secondaria.

In detta area, in particolare in corrispondenza della “*fascia di mitigazione dell'insediamento*” potranno anche essere realizzati gli interventi di ripiantumazione finanziati grazie ai contributi derivanti dall'applicazione dell'art. 42, c. 2-bis della l.r.12/2005 (ndr.: interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto); data la proprietà pubblica dell'Ambito, negli areali per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale già individuate dal Piano dei Servizi, gli interventi di ripiantumazione potranno, ovviamente, avvenire anche prima dell'avvio della fase di pianificazione attuativa.

All'interno dell'Ambito dovrà essere realizzato un **percorso ciclo-pedonale di collegamento** fra l'area dei parcheggi pubblici posti al termine di via Mazzini (collegandosi alla rete ciclabile già esistente) e l'area verde di cui al punto precedente; la suddetta opera sarà realizzate a cura dei soggetti attuatori e a scomputo del *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria. Il percorso dovrà essere ceduto gratuitamente al Comune (o asservito all'uso pubblico, a scelta del Comune stesso) e non potrà essere computato come *aree standard* se posto all'esterno delle aree di cui ai punti precedenti.

Dovrà inoltre essere realizzato, a cura dei soggetti attuatori, lo **sbocco di accesso** alla rotatoria posta al termine di via Mazzini, secondo disegno e modalità costruttive da concordare con il Comune, **nonché eventuali altri tratti di accesso e di distribuzione interna**, tenendo possibilmente distinti i percorsi pedonali e ciclabili da quelli autoveicolari. La viabilità interna secondaria, posta oltre l'area dei parcheggi pubblici non verrà ceduta, ma rimarrà privata, e dunque il relativo costo di realizzazione non verrà scomputato.

Resta inteso che la previsione di cui al comma precedente (secondo capoverso), secondo cui il costo di realizzazione della viabilità interna non verrà scomputato dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria, si applicherà unicamente nel caso in cui si tratti di viabilità interne destinate a servizio esclusivo dell'ambito (risultando, in tal caso, confermato che le medesime non verranno cedute ma rimarranno private).

Alla luce di puntuale valutazione da effettuarsi necessariamente in sede di pianificazione attuativa, anche il costo di realizzazione della viabilità interna potrà, invece essere scomputato dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria, ma unicamente qualora le viabilità medesime, in ragione delle loro caratteristiche ed ubicazione, risultassero destinate ad un uso pubblico e si ponessero, dunque, a servizio della collettività indifferenziata dei cittadini (in tal solo caso dovendo, altresì, essere qualificate come opere di urbanizzazione e, quindi, cedute alla Pubblica Amministrazione).

Opere di urbanizzazione all'esterno dell'ambito.

E' a totale carico dei soggetti attuatori del P.A. l'eventuale **adeguamento e potenziamento** – qualora necessario in relazione all'attuazione del P.A. medesimo – **delle urbanizzazioni primarie esterne all'ambito**, in particolare quelle relative alla mobilità pedonale, ciclabile e veicolare, sia quelle relative alle reti impiantistiche pubbliche, in modo tale da garantire l'agevole accessibilità all'ambito e l'agevole mobilità nelle aree pubbliche circostanti nonché la piena funzionalità delle reti impiantistiche pubbliche. Le spese a tal fine sostenute sono da classificare fra le *opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi*, e non verranno pertanto scomputate dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione (fatto salvo quanto sopra prima indicato in merito al percorso ciclo-pedonale interno).

Resta inteso che dalla previsione di cui ai commi precedenti discende che non verranno scomputate dal contributo di costruzione per oneri di urbanizzazione unicamente le opere, tra quelle esterne all'ambito ivi descritte, che risulteranno effettivamente direttamente connesse all'allacciamento dell'ambito stesso ai pubblici servizi (sulla base di quanto accertato sulla base di specifica valutazione che non potrà che essere effettuata, alla luce delle puntuali caratteristiche delle opere medesime, in sede di pianificazione attuativa). Verranno, invece, scomputati i costi di opere di urbanizzazione primaria esterne all'ambito e/o di relativi potenziamenti - ove la realizzazione e/o il potenziamento delle stesse fosse pattuito in convenzione in sede attuativa - che rispondessero (sempre sulla base di valutazione da effettuarsi in sede di pianificazione attuativa) ad esigenze pubbliche generali poste nell'interesse della collettività indifferenziata dei cittadini e del tutto svincolate dall'allacciamento del Piano Attuativo ai pubblici servizi (e/o da necessità connesse e discendenti dall'allacciamento stesso).

Tipologia e morfologia edilizia. Distribuzione planimetrica

L'intervento darà luogo ad un complesso ospitante edifici con tipologia residenziale, a bassa densità volumetrica (prioritariamente edifici singoli e/o bifamiliari) con ampi spazi a verde ed altezze contenute dei fabbricati, quale area di mediazione fra gli spazi liberi aperti ed il tessuto edificato e/o di prevesta edificazione, grazie anche alla fascia di mitigazione dell'insediamento da prevedere lungo il fronte ovest.

Le coperture saranno preferibilmente a falde inclinate con pendenza compresa fra il 35% e il 45%.

Si veda anche la specifica scheda planimetrica allegata ai presenti *Criteri e Norme di attuazione*, tenendo presente che è in facoltà dell'Amministrazione Comunale prescrivere (o accettare) varianti migliorative.

Obiettivi di qualità paesistica

Tipologia, morfologia, colori e finiture esterne degli edifici saranno tali da porsi in assonanza con il vicino edificato residenziale, tenendo in debito conto della prossimità con gli ambiti agricoli.

Gli spazi destinati a parcheggio, a percorsi pedonali, ciclabili e motoveicolari verranno possibilmente pavimentati con materiali naturali e traspiranti (ove consentito dalla competente ATS).

Detti spazi saranno possibilmente dotati di equipaggiamento vegetale, con impiego di specie autoctone scelte – in sede di pianificazione attuativa – fra quelle ammesse nel territorio del vicino Parco Agricolo Sud Milano dal relativo *Piano di settore agricolo*, secondo l'elenco integrato con disposizione dirigenziale n. 12/2010 (*Allegato 1*). Il P.A. conterrà il progetto della piantumazione con specificazione delle essenze, delle altezze, del sesto di impianto e di quant'altro necessario.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere la realizzazione di una fascia a verde piantumato di “mitigazione dell'insediamento”, da realizzare lungo il lato ovest dell'Ambito, avente una profondità di almeno 10 mt.; detta fascia dovrà essere convenientemente piantumata, a formare una cortina vegetale di occultamento dell'insediamento rispetto alla Roggia Bareggia, sempre con impiego di specie autoctone scelte – in sede di

pianificazione attuativa – fra quelle ammesse nel territorio del Parco Agricolo Sud Milano. In detta fascia non potrà, altresì, essere realizzata la viabilità veicolare di distribuzione interna.

Ove detta fascia si sovrapporrà a superfici fondiarie destinate all'edificazione privata, come saranno previste dal Piano Attuativo, la relativa normativa specifica di attuazione dovrà prevedere il divieto di realizzare qualsiasi edificazione o costruzione stabile, anche realizzata in sottosuolo, fatta salva la possibilità di realizzare recinzioni, opere impiantistiche interrate per la gestione delle acque meteoriche, opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni (anche per aree di sosta), aree ludiche senza fini di lucro nonché elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

Tutti gli spazi privati scoperti saranno comunque convenientemente piantumati.

Per le pavimentazioni e sistemazioni degli spazi esterni si rinvia inoltre all'articolo 42, proprio in merito al perseguimento degli obiettivi di qualità paesaggistica.