

AT.5 a,b,c Ambiti di completamento per il trasferimento volumetrico a destinazione residenziale

a) Descrizione

Si tratta di aree inedificate, intercluse nel tessuto urbanizzato, al margine degli edificati di villa Zoja, in via Favaglie, di via Berliquer e di via Adamello a S. Pietro all'Olmo, per le quali si prevedono interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale.

L'ambito di trasformazione **AT.5 si compone di tre sub-comparti: a,b,c.**

Queste aree sono destinate ad accogliere tutti i volumi edilizi generati da processi di trasferimento volumetrico dell'Ambito storico di Rigenerazione Urbana ARU.1 "Villa Dubini".

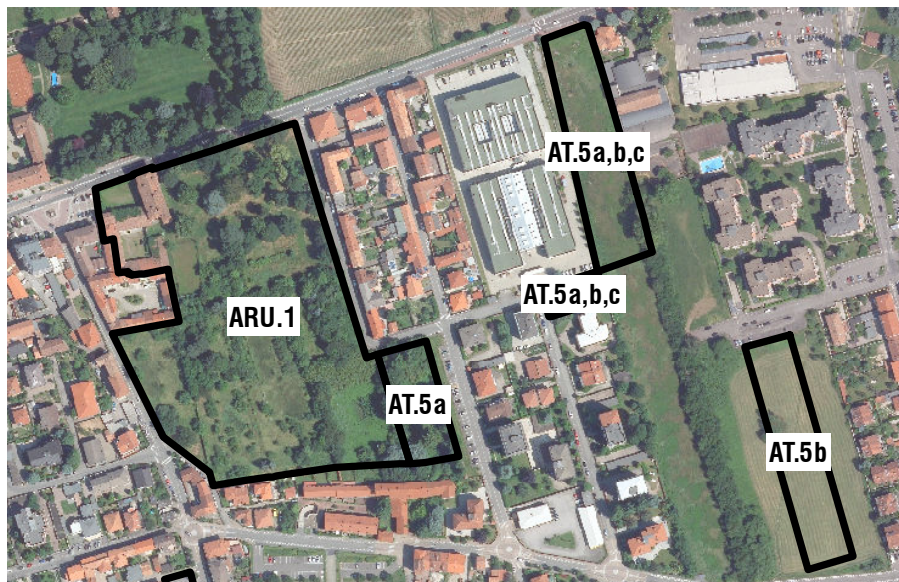
Il PGT 2014 prevede solo in parte questo meccanismo. In particolare, il previgente PGT, al fine di incentivare il recupero della Villa, in grave stato di degrado e abbandono, e di reperire come area a servizi il connesso parco storico monumentale, lega il restauro dell'edificio storico ad incentivi volumetrici connessi alla trasformazione residenziale delle aree AT.5a (ex AC2 e ex AC3 dell'ex AT10) e AT.5b (ex AC4 e AC5 dell'ex AT10). Destina quindi la parte sud del parco, in prossimità dell'adiacente villa storica, villa Zoja, alla trasformazione residenziale.

Rispetto allo stato delle proprietà, si evidenzia che il sub-comparto AT.5.b è interessato da aree di proprietà pubblica (Mp. 251) per un totale di circa 5.242 mq. Il sub-comparto AT.5.c è interessato da aree di proprietà pubblica (Mp. 474) per un totale di circa 2.774 mq.

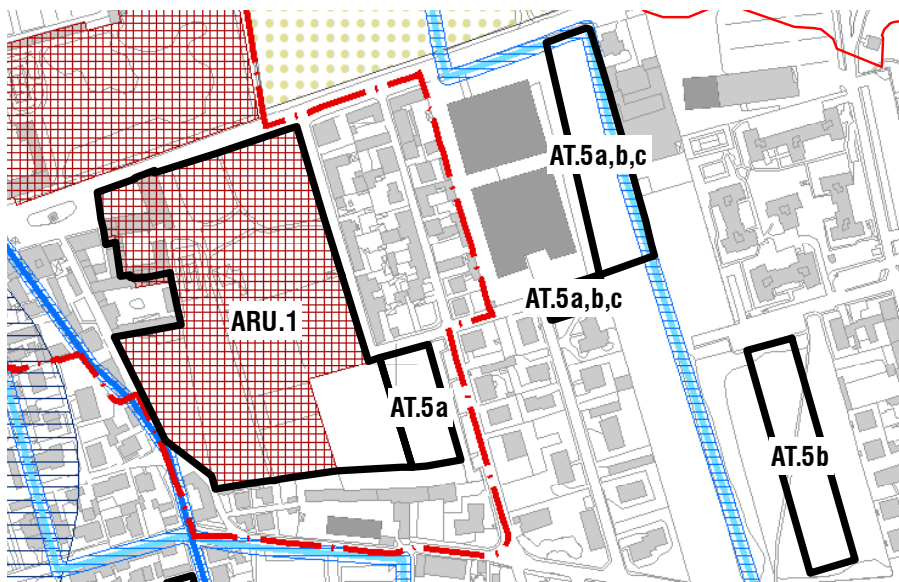
La Variante **identifica come prioritaria la salvaguardia e la tutela del parco storico monumentale della Villa Dubini** e della sua relazione spaziale e visiva con l'adiacente villa Zoja a sud, e a nord con la villa Gavazzi-Balossi, oltre che riconosce **come prioritaria la possibilità di trasferire parte del volume generato** dall'ex AC2 e AC3 nell'ambito AT.5c in via Adamello, area di proprietà pubblica di circa 2.774 mq, al fine di liberare il parco storico da possibile edificazione.

Il nuovo Piano persegue l'obiettivo del previgente DdP volto al recupero della Villa e all'apertura del giardino alla città come parco pubblico. In aggiunta, il DdP 2018 prevede l'ampliamento delle superfici a verde, pubbliche e private interne al recinto storico del parco, da conservare.

A tale scopo l'indice edificatorio attribuito dal previgente Piano rimane confermato, ma la quota di superficie fondiaria (Sf) che insiste sulla nuova "area a verde" del PdS 2018 è trasferita sull'ambito AT.5c "di via Adamello" (area di proprietà comunale) che da area per servizi del PdS 2014 diventa nuova area di concentrazione fondiaria (Sf3) con destinazione residenziale. Si evidenzia, inoltre, che l'ambito AT.5c è un'area inedificata già urbanizzabile nel PGT 2014 che l'azona, in parte come "Area di interesse comune" di progetto (ex PE1.4 dal PdS), e in parte come "Edilizia Convenzionata da realizzarsi nell'Ambito del Progetto della R.S.A. prevista nel Piano dei Servizi" nel PdR.



Ambito di Trasformazione su base ortofoto. Scala 1:5.000



Estratto DP | QC 05: "Vincoli e tutele".



Estratto DP | DS 01b "Tavola delle Previsioni di Piano".

Nota alla lettura per i nuovi cambi di disciplina

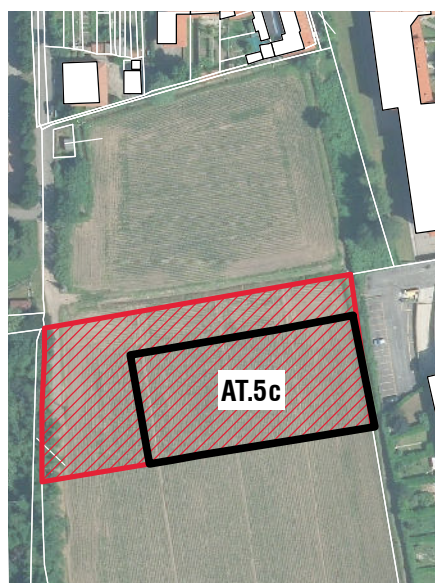
Per questo ambito, la Variante sceglie di slegare la disciplina di Villa Dubini dalla disciplina degli Ambiti di completamento per il trasferimento volumetrico a destinazione residenziale AT.5a,b,c; **prevedendo, per il recinto storico di villa Dubini, un Ambito di Rigenerazione Urbana (ARU) soggetto alla disciplina di recupero del Piano delle Regole** e un azionamento di rettifica per il tessuto edificato della Villa come “Nucleo di antica formazione | Edificio di valore storico architettonico”, con un conseguente cambio di zona da “Ambito di Trasformazione” (ex AT10) a “NAF” del nuovo PdR da recuperare (scenario di lungo periodo).

Si ritiene invece opportuno inserire gli AT.5a,b,c nel nuovo Documento di Piano in quanto sono una possibilità da attuarsi nei prossimi 5 anni di valenza dello nuovo DdP (scenario di breve periodo).

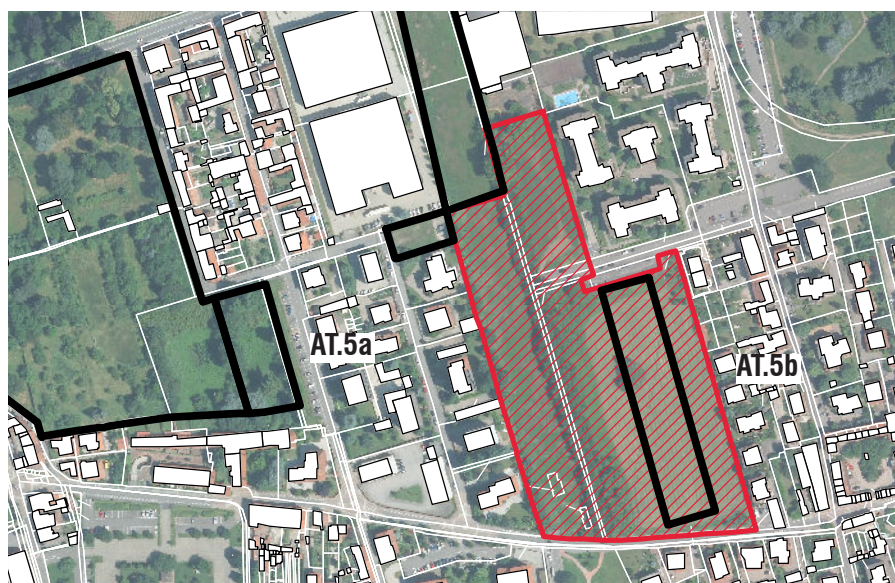
Si sottolinea inoltre, che la rettifica di disciplina per villa Dubini in “Nucleo di antica formazione | Edificio di valore storico architettonico” si configura anche come allineamento alla disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Territoriale (PTCP vigente – Tav. 2 “Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica”).

b) Obiettivi

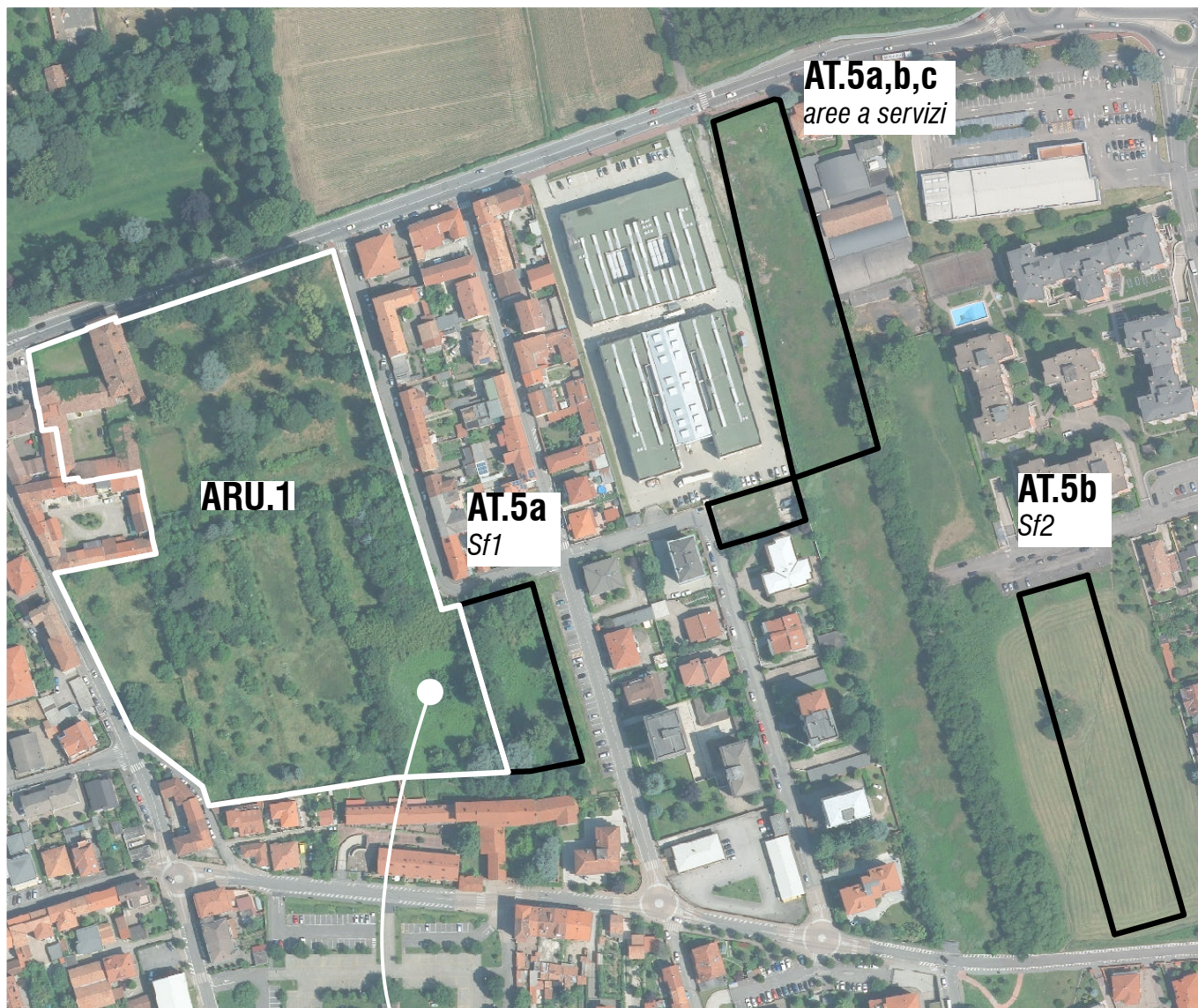
- Consolidamento della funzione residenziale e funzioni compatibili ai margini dell'urbanizzato per incentivare il recupero della villa Dubini.
- Attuare azioni incrementalì per iniziare ad acquisire e ad aprire una parte di parco storico a San Pietro all'Olmo e alla città e liberare la stessa da edificazione.
- Tutelare il parco storico monumentale di Villa Dubini da nuove edificazioni.
- Tutela e salvaguardia della continuità ecologica lungo il varco ecologico/ ambientale e storico di collegamento tra il Parco Agricolo Sud Milano da nord a sud del territorio della frazione di San Pietro all'Olmo.
- Riquilibrare lo spazio pubblico della strada di via Manzoni di accesso al parco storico della villa Dubini.
- Rafforzare il sistema dei parcheggi pubblici in via Lamberti e in via Favaglie, anche in funzione di un potenziamento di aree per la sosta attorno al parco di villa Dubini.



Via Adamello



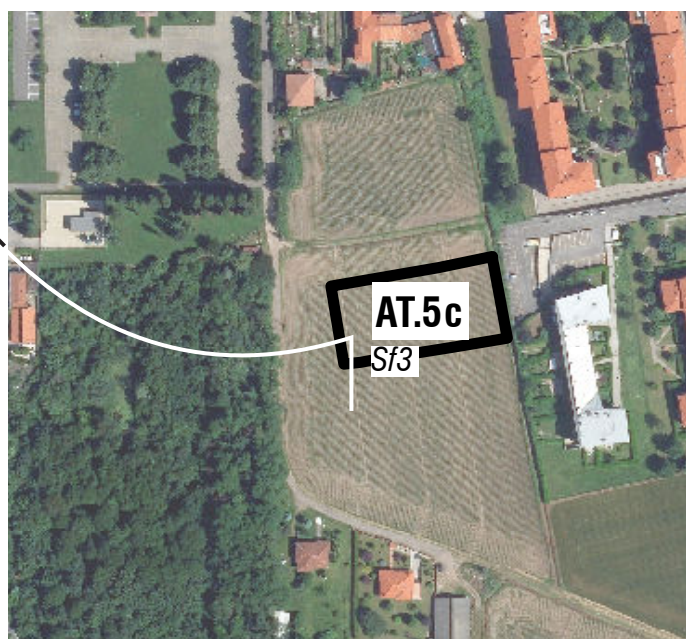
Estratto tavola delle proprietà pubbliche (in rosso), via Berlinguer



L'immagine mostra il trasferimento volumetrico ereditato dal previgente PGT dal recinto storico di Villa Dubini all'ambito AT.5c.

Area urbanizzabile
in via Adamello

(in parte ex PE1.4 del PdS 2014 e
in parte "Edilizia Convenzionata -
Progetto della R.S.A" del PdR 2014)



c) Parametri urbanistici

AT.5a,b,c e ARU.1 Villa Dubini	mq	mc	n.
Superficie territoriale (St) (ARU.1 + AT.5a,b,c)	51.736		
Superficie fondiaria (Sf)	25.368		
Volume			
Volume reale (Villa Dubini)		esistente	
Volume edificabile (V) massimo		27.213	
Superficie lorda di pavimento (Slp)		11.071	
► di cui per RICETTIVA ALBERGHIERA, PUBBLICI ESERCIZI e ARTIGIANATO DI SERVIZIO	2.800		
► di cui RESIDENZA	8.271		
Aree per servizi pubblici minimo	28.594		
Aree per servizi pubblici interne agli ambiti			
► di cui per AREA A VERDE ATTREZZATA (Parco Villa Dubini) minimo	19.494		
► di cui VERDE NATURALISTICO minimo	5.079		
► di cui per PARCHEGGIO PUBBLICO minimo	730		
► di cui PERCORSO CICLOPEDONALE minimo	517		
Tot.	25.820		
Area di proprietà pubblica in permuta pari alla superficie di AT.5c (Sf3)	2.774		
Tot. Aree per servizi pubblici interne agli ambiti + Area in permuta	28.594		
Verde privato massimo	9.654		
Abitanti teorici di AT.5a,b,c (1 abitante = 150 mc)			165,42

Ambiti funzionali alla trasformazione:			
► di cui PARCHEGGIO PUBBLICO di via Grandazzi (Aft 3)	1.252		
► di cui STRADA PUBBLICA DA RIQUALIFICARE (via Manzoni) (Aft 4)	1.768		
► di cui STRADA PUBBLICA DI CONNESSIONE (via Berlinguer-via Colombo) (Aft 5)	4.868		
Tot	7.888		

ARU.1 Villa Dubini			
Sf 1	mq	mc	n.
Superficie territoriale (St)	33.996		
Superficie fondiaria (Sf)	14.502		
Volume edificabile (V) massimo		2400	
Slp esistente Villa Dubini + pertinenze	2.000		
Slp nuova edificazione massimo	800		
► di cui per RESIDENZA, TERZIARIO, RICETTIVA ALBERGHIERA, PUBBLICI ESERCIZI e ARTIGIANATO DI SERVIZIO	2.800		
Verde privato massimo	9.654		
Prescrizioni tipomorfologiche			
Altezza massima: pari all'esistente			

Destinazioni d'uso
RESIDENZA, TERZIARIO, RICETTIVA ALBERGHIERA, PUBBLICI ESERCIZI e ARTIGIANATO DI SERVIZIO e funzioni compatibili

AT.5a,b,c Ambiti di completamento per il trasferimento volumetrico a destinazione residenziale			
AT.5a,b,c	mq	mc	n.
Superficie territoriale (St)	17.739		
Superficie fondiaria (Sf)	10.836		
Volume edificabile (V) massimo		24.813	
Superficie lorda di pavimento (Slp) massimo		8.271	
Abitanti teorici (1 abitante = 150 mc)			165,42

Destinazioni d'uso
RESIDENZA e funzioni compatibili

AT.5a (Sf_1)	mq	mc	n.
Superficie fondiaria (Sf)	2.819		
Volume edificabile (V) massimo		5.475	
Superficie lorda di pavimento (Slp) massimo	1.825		
▸ di cui RESIDENZA LIBERA massimo	1.825		
▸ di cui TERZIARIO e SERVIZI massimo	400		
▸ di cui NEGOZI DI VICINATO massimo	375		
Prescrizioni tipomorfologiche			
Altezza massima: pari a Villa Zoja (10 m - n. 3 piani)			
Rapporto di copertura (Rc): 40%			
Abitanti teorici (1 abitante = 150 mc)			36,5

AT.5b (Sf_2)	mq	mc	n.
Superficie fondiaria (Sf)	5.242		
Volume edificabile (V) massimo		12.174	
Superficie lorda di pavimento (Slp) massimo	4.058		
▸ di cui RESIDENZA LIBERA massimo	4.058		
▸ di cui TERZIARIO e SERVIZI massimo	1.000		
▸ di cui NEGOZI DI VICINATO massimo	750		
Prescrizioni tipomorfologiche			
Altezza massima: m 10,00 (n. 3 piani)			
Rapporto di copertura (Rc): 40%			
Abitanti teorici (1 abitante = 150 mc)			81,16

AT.5c (Sf_3)	mq	mc	n.
Superficie fondiaria (Sf)	2.774		
Volume edificabile (V) massimo		7.164	
▸ di cui RESIDENZA LIBERA massimo		4.791	
▸ di cui RESIDENZA pertinenza comunale		2.373	
Superficie lorda di pavimento (Slp) massimo	2.388		
▸ di cui RESIDENZA LIBERA massimo	2.388		
▸ di cui TERZIARIO e SERVIZI massimo	400		
▸ di cui NEGOZI DI VICINATO massimo	375		
Prescrizioni tipomorfologiche			
Altezza massima: m 10,00 (n. 3 piani)			
Rapporto di copertura (Rc): 40%			
Abitanti teorici (1 abitante = 150 mc)			47,76

d) Tipo e modalità di intervento

Ambito subordinato a Piano Integrato di Intervento (P.I.I.) ai sensi dell'art. 94 della L.R. 12/05.

La modalità di attuazione prevista sarà con “convenzione unitaria/accordo quadro” e possibilità di attuazione per stralci funzionali ai sensi dell'art. 12, comma 1 della LR 12/2005.

Il rilascio dei titoli abilitativi dei sub-comparti At.5a,b,c è condizionato al previo ottenimento dei titoli edilizi relativi all'ARU.1 di villa Dubini.

Contestualmente alla stipula della convenzione, si procederà alla permuta dell'area pubblica di via Adamello con un'area di pari superficie interna al recinto del parco della villa Dubini.

Dovrà essere prevista adeguata fideiussione a garanzia delle opere previste in convenzione finalizzate alla messa in sicurezza e/o recupero della villa Dubini.

All'edificio di villa Dubini si applicano le disposizioni di cui all'**art. 47-bis “Edifici abbandonati”**.

e) Prescrizioni particolari per gli spazi costruiti e per gli spazi aperti

- Le concentrazioni fondiaria di AT.5b dovranno essere disposte in aderenza al tessuto urbano consolidato di via Berlinguer al fine di non interrompere l'“Area a verde” di progetto costituente il varco ecologico/ambientale e storico di collegamento tra il Parco Agricolo Sud Milano da nord a sud del territorio della frazione di San Pietro all'Olmo.

- La concentrazione fondiaria di AT.5c dovrà essere disposta in aderenza al tessuto urbano consolidato di via Catullo, in considerazione anche della fascia di rispetto dalla testa del fontanile “Grandazzi” (50 m) ad ovest dell'ambito, nel Parco Agricolo Sud Milano.

- Riqualificare lo spazio pubblico della strada di via Manzoni di accesso al parco di villa Dubini individuato dall'Ambito funzionale alla trasformazione” Aft_4.

- Riqualificare il parcheggio pubblico: in via Favaglie Grandazzi (Aft_3), e realizzare il parcheggio della cessione di AT.5a,b,c in via Lamberti.

- Realizzare la strada di connessione tra via Berlinguer e via Colombo, la relativa dotazione di aree a parcheggi e a standard, la connessione ciclopedonale nord-sud e riqualificare il parcheggio pubblico in via Berlinguer dell'”Ambito funzionale alla trasformazione” Aft_5.

- Realizzare una fascia destinata “a verde naturalistico” e un percorso ciclopedonale, in direzione nord-sud, in aderenza al confine con l'edificato, nella cessione di AT.5a,b,c.

- Per At.5c prevedere l'inserimento di opportune misure mitigative di ricomposizione dei margini costituite da fasce arboreo-arbustive da realizzarsi con essenze autoctone del Parco, di cui all'allegato 1 della Disposizione Dirigenziale del Parco Agricolo Sud Milano, R.G. n. 1455/2010 del 09/02/2010.

f) Indirizzi per la progettazione

-

g) Compensazione ecologica-ambientale

Compensazione ecologica-ambientale prevista ai sensi dell'art. 34, "Parte Seconda", Disposizioni del DdP.

h) Principali vincoli di carattere sovraordinato

Gli ambiti AT5.b e AT5.c sono interessati dal reticolo idrico consortile (RIB) di competenza del Consorzio di bonifica Villoresi relative fasce di rispetto. Per la loro regolamentazione si rimanda allo Studio del Reticolo Idraulico Minore e al Documento di Polizia Idraulica.

L'ambito AT5.c è interessato dalla fascia di rispetto della testa del fontanile "Grandazzi" (50 m), per la cui disciplina si rimanda agli articoli 41 e 42 delle NdA del PTC del Parco Agricolo Sud Milano.

