

viabilistico e la prescritta dotazione di aree da adibirsi a parcheggio come definita dalle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi.

### **Usi esclusi**

Agricolo, Produttivo Industriale commercio (MS2-GS), esercizi di somministrazione (EP2)

### **Indirizzi progettuali di carattere ambientale e insediativo**

Nella attuazione dell'Area di Trasformazione strategica **AT5** dovranno essere garantiti, quale elemento di valutazione, i seguenti obiettivi di carattere ambientale e insediativo:

- Il progetto relativo alle aree di cessione, destinate a verde e servizi di interesse generale, dovrà prevedere la realizzazione sia di un viale alberato posto sull'asse della via Genova che spazi aperti oggetto di funzioni e finiture definite dal Piano Direttore del parco, coerenti con quelle delle aree di cessione della confinante Area di Trasformazione AT4;
- Deve essere previsto l'allargamento delle vie Verona e Pavia;
- Dovranno essere realizzati edifici con tipomorfologia prevalentemente a cortina;
- Dovranno essere previsti interventi di salvaguardia e di riqualificazione della sponda della roggia che delimita il comparto a Nord;
- Fino all'inizio dei lavori relativi alla realizzazione del nuovo tracciato della SP 159, posto ad oriente del paese, i nuovi edifici residenziali devono garantire il rispetto dei limiti di immissione della classe IV di compatibilità acustica;
- Sulla base dell'obiettivo della sostenibilità energetica, l'edificazione deve essere realizzata garantendo almeno la classe energetica B;
- Deve essere garantito, oltre al rispetto delle prescrizioni del Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale (PRIC), il contenimento dell'inquinamento luminoso attraverso un unico progetto per l'illuminazione esterna sia pubblica che privata.

### **Area di Trasformazione strategica perequativa, di Interesse Pubblico**

## ATIP1

L'Area di Trasformazione strategica perequativa, di Interesse Pubblico ATIP1 individuata nelle tavole **DP1 - "Scenario strategico e assetto strutturale"** in scala 1:5.000 del Documento di Piano e **PGT1 - "Sintesi delle previsioni di PGT"** in scala 1:2.000 è già stata trasformata dalla Amministrazione Comunale che vi ha realizzato un intervento di forestazione denominato "Parco naturale i boschi dell'Addetta".

La cessione compensativa delle aree, attualmente di Proprietà privata, è disciplinata dalle schede relative agli ambiti AT1 e AT2.

## ATIP2

L'Area di Trasformazione strategica perequativa, di Interesse Pubblico ATIP2 è individuata nelle tavole **DP1 - "Scenario strategico e assetto strutturale"** in scala 1:5.000 del Documento di Piano e **PGT1 - "Sintesi delle previsioni di PGT"** in scala 1:2.000,

La definizione delle potenzialità edificatorie determina per l'Area di Trasformazione strategica di Interesse Pubblico ATIP2 le quantità di superficie edificabili e di aree per servizi e verde indicate nelle tabelle allegate (cap. 5.6–*Tabelle. Classi perequative e ipotesi quantitative di sviluppo*).

Si precisa che la ripartizione territoriale, gli indici e i parametri quantitativi, gli indici e i parametri morfologici e ambientali, le destinazioni funzionali principali, gli usi esclusi e gli indirizzi progettuali di carattere ambientale e insediativo di seguito indicati si applicano esclusivamente nell'area di trasformazione ATIP2 (area a standard esistente - ex campo sportivo), se ne esclude pertanto l'applicazione nelle aree per attrezzature e servizi di uso pubblico - aree per attrezzature e servizi di interesse generale di cui è obbligatoria la cessione contestualmente all'attivazione dell'ambito.

### Ripartizione territoriale ATIP2

#### *Superficie fondiaria*

Sf massima = 90% St di ATIP2

*Quota di cessione minima localizzata internamente ATIP2*

Ce/I minima = 10% St

### **Indici e parametri quantitativi ATIP2**

*Indice di Edificabilità territoriale (It) su ATIP2*

$It \leq 1,15 \text{ mc/mq}$

### **Indici e parametri morfologici e ambientali ATIP2**

*Altezza massima e numero di piani*

H max = 3 piani – 10,50 m

*Rapporto di copertura*

$Rc(Sf) \leq 50\%$

*Indice di permeabilità*

$Ip(Sf) \geq 40\%$

*Densità arborea*

$A \geq 1 \text{ albero/250 mq Sf}$

L'Indice incrementale massimo per incentivazioni di interesse pubblico (Iti), pari a

**$It \leq 0,20 \text{ mc/mq}$ .**

### **Destinazioni funzionali principali ATIP2**

Residenza

Terziario e Commercio al dettaglio (max 30%)

Si ammette, esclusivamente nell' ATIP2 l'insediamento degli esercizi di vicinato e di attività di somministrazione di minori dimensioni; la possibilità di inserimento di MS1 è da valutarsi sulla base della sussistenza delle corrette condizioni di inserimento viabilistico e la prescritta dotazione di aree da adibirsi a parcheggio.

### **Usi esclusi ATIP2**

Agricolo, Produttivo Industriale commercio (MS2-GS), esercizi di somministrazione (EP2).

### **Indirizzi progettuali di carattere ambientale e insediativo**

Nella attuazione dell'Area di Trasformazione strategica **ATIP2** dovranno essere garantiti, quale elemento di valutazione, i seguenti obiettivi di carattere ambientale e insediativo:

- Dovranno essere assunti e rispettati, nella definizione dei contenuti del piano attuativo, le idee guida e le previsioni del Piano Direttore del parco della Spina Verde, già diffusamente illustrate nella Relazione al Documento di Piano, sia per le aree destinate a impianti sportivi che per quelle a parco naturale;
- Le aree di cessione del progetto ATIP2 concorrono, con le cessioni di AT3, AT4 e AT5 alla realizzazione del complesso di servizi del polo meridionale della Spina Verde, definito dal Piano Direttore del parco;
- Il progetto di trasformazione dovrà prevedere interventi di salvaguardia e di riqualificazione della sponda della roggia che delimita il comparto a Sud;
- L'edificazione (sull'attuale comparto dell'esistente campo di calcio) dovrà rispettare la linea di arretramento prevista sul fronte della via Verona per un opportuno distanziamento dalle attività produttive;
- Sulla base dell'obiettivo della sostenibilità energetica, l'edificazione deve essere realizzata garantendo almeno la classe energetica B;
- I nuovi edifici residenziali devono garantire il rispetto dei limiti di immissione della classe IV di compatibilità acustica.

**Obblighi convenzionali vincolanti e relativi alla cessione di aree per attrezzature e servizi di uso pubblico - aree per attrezzature e servizi di interesse generale**

L'Area di Trasformazione strategica di Interesse Pubblico ATIP2, è funzionale in via prioritaria alla costruzione di nuove centralità della "città pubblica", con la realizzazione di un nuovo centro sportivo e per il tempo libero previsto all'interno dell'Area del Parco Sud individuata nel comparto agricolo ricompreso tra l'edificato esistente e la nuova strada tangenziale e da realizzare con una elevata dotazione di alberi e arbusti.

La realizzazione del progetto pubblico descritto dovrà essere attuata attraverso la **cessione obbligatoria delle aree destinate ai nuovi impianti sportivi (polo per lo sport e il tempo libero) per una superficie complessiva pari a 38'986 mq.**

In questo modo si renderà disponibile gratuitamente per l'Amministrazione il nuovo comparto ospitante gli impianti sportivi.

Nelle Aree per servizi pubblici e attrezzature di interesse generale (polo per lo sport e il tempo libero) sono definiti i seguenti indici e parametri:

*Rapporto di copertura per attrezzature a servizio dei campi sportivi (tribune, spogliatoi ...)*  $Rc(Sf) \leq 15\%$

$A \geq 1$  albero/150 m<sup>2</sup> di superficie complessiva

- Nelle aree per attrezzature e servizi di interesse generale destinate alla ricollocazione degli impianti sportivi si potrà prevedere, esclusivamente, la collocazione di servizi destinati a verde per gioco e sport e alla creazione di parchi urbani, eventualmente integrati da attrezzature di tipo leggero.
- Il nuovo impianto sportivo dovrà essere strutturato in modo tale che le attrezzature per la fruizione connesse ai campi gioco siano di tipo "leggero" e compatibili con il contesto parzialmente rurale in cui si inseriscono.
- La vegetazione arboreo-arbustiva autoctona preesistente lungo il reticolo idrico limitrofo al nuovo polo per lo sport e il tempo libero, dovrà essere preservata ed integrata con aggiuntivi interventi di piantumazione. La realizzazione del nuovo impianto sportivo dovrà essere soggetta, oltre che ad autorizzazione paesaggistica, a parere di conformità al PTC del Parco Agricolo Sud Milano comprensivo di Dichiarazione di compatibilità ambientale di cui all'art. 14 delle NTA del PTC del Parco

### **Principali vincoli**

- Linea di arretramento dell'edificato (Art. 7.1 Aree di rispetto – zona di rispetto stradale – PGT2 Disposizioni comuni);
- Fattibilità geologica: Classe 3a: fattibilità con consistenti limitazioni e Classe 4 Fattibilità con gravi limitazioni (Art. 8 Fattibilità geologica PGT2 – Disposizioni comuni).
- Parco Agricolo Sud Milano (Art. 12 Parco Agricolo Sud Milano – Disposizioni comuni e art. 8 Parco Agricolo Sud Milano PR2 – Norme di attuazione).