

SCHEDA	AT_1_15112.pdf
AMB_TRAS	1
FUN_PREV1	100 - 102

Ambito di Trasformazione AT-1 di riorganizzazione urbana e per il miglioramento dei servizi pubblici e privati.

Descrizione

L'ambito comprende l'intera area attualmente occupata dal centro sportivo, di proprietà Comunale.

Superficie dell'ambito

mq 24.105 circa, fatta salva più esatta determinazione in sede di pianificazione attuativa.

Obiettivi di intervento

- Creazione di una nuova centralità urbana attraverso la riorganizzazione e la densificazione di un ambito baricentrico rispetto all'edificato residenziale esistente.
- Miglioramento dei servizi pubblici.
- Arricchimento della gamma dei servizi privati.
- Formazione di uno spazio di relazione.
- Collegamento pedonale e ciclabile fra Via Puccini e Via Circonvallazione.
- Soddisfacimento del fabbisogno di nuove abitazioni, in posizione centrale, alternativa a possibili nuove espansioni che il Documento di Piano intende evitare.

L'intervento dovrà dunque dar vita alla formazione di un nuovo insediamento urbano polifunzionale, comprendente residenza, attività terziarie, commerciali, direzionali e di servizio, e spazi di relazione, i relativi parcheggi pubblici e privati con verde attrezzato piantumato, uno spazio comune aperto al pubblico (piazza o galleria), un percorso ciclo-pedonale (con verde attrezzato piantumato) collegante Via Puccini e Via Circonvallazione, una rotatoria (o altro manufatto di intersezione) nel punto di accesso da Via Circonvallazione (all'incrocio con Via Vittorio Emanuele), eventuale viabilità di accesso e distribuzione interna.

L'intervento darà vita inoltre alla realizzazione di attrezzature pubbliche, all'esterno dell'ambito, da concordare anche con l'Ente gestore del Parco Agricolo Sud Milano in coerenza con quelle descritte nella relazione illustrativa del Documento di Piano.

Destinazioni previste

In questo ambito di trasformazione sono **consentite** le seguenti destinazioni:

- 1) Residenza
 - 1.a Abitazioni urbane
 - 1.c Abitazioni di servizio ad insediamenti di altre attività economiche
 - 1.e Accessori alla residenza
- 2) Attività economiche
 - 2.c Attività terziarie
 - 2.c.1 Attività commerciali ed attività assimilabili
 - 2.c.1.1 Esercizi di vicinato
 - 2.c.1.2 Medie strutture di vendita
 - 2.c.1.6.1 Pubblici esercizi in genere
 - 2.c.1.8 Artigianato di servizio
 - 2.c.2 Attività direzionali
 - 2.c.2.1 Uffici.
 - 2.c.2.2 Studi professionali.
 - 2.c.2.3 Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie.

- 2.c.4 Servizi privati
 - 2.c.4.1 Attrezzature private culturali e per lo spettacolo
 - 2.c.4.5 Attrezzature private per la salute
- 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
 - 3.a.1.5 Strutture per attività assistenziali
 - 3.a.1.6 Strutture sanitarie e terapeutiche
 - 3.a.1.7 Strutture per attività culturali
 - 3.a.1.8 Strutture per attività sociali e ricreative
 - 3.a.1.9 Strutture per servizi amministrativi.
 - 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
 - 3.b.6 Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti.

Sono **vietate** tutte le rimanenti destinazioni, come elencate e codificate all'apposito articolo delle presenti norme.

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

Capacità edificatoria

All'Ambito di Trasformazione è attribuito un volume edificabile (V) complessivo di 26.000 mc, dei quali, orientativamente, il 70% da destinare alla residenza e il 30% da destinare alle rimanenti destinazioni ammesse, come sopra elencate.

Tale volume potrà essere incrementato per effetto dell'applicazione di norme premiali (regionali e nazionali) in materia di efficienza energetica degli edifici (ad esempio: art. 2 della l.r. n. 26/1995, come modificato dall'art. 12 della l.r. n. 33/2007) nonché per effetto dell' "*incentivazione urbanistica*" prevista dal Documento di Piano.

Nell'ambito si osserveranno inoltre, in linea di massima, i seguenti indici e parametri:

Rc : 0,40 mq/mq.

Ip : 0,30 mq/mq.

Dc : 5,00 mt. Il Piano attuativo può eventualmente stabilire, motivandone tecnicamente le ragioni, distanze differenti dai confini dei lotti. Deve però essere in ogni caso rispettata la distanza di mt 5,00 dal confine con proprietà esterne al perimetro del P.A., salvo convenzione con il confinante.

Ds : 5,00 mt per calibro stradale fino a mt 7,00;
7,50 mt per calibro stradale da mt 7,00 a mt 15,00;
10,00 mt per calibro stradale oltre mt 15,00.

De : 10,00 mt, o in aderenza nei casi consentiti. L'indice è derogabile all'interno dell'ambito del Piano Attuativo, a condizione che la minor distanza sia prevista, motivata e organicamente risolta dal Piano Attuativo medesimo;

Altezza edifici: massimo tre piani complessivi, così composti:

- 1) ipotesi A, per gli edifici con un piano (generalmente il piano terra) destinato ad attività economiche richiedenti altezza interna superiore a mt 2,70:
 - un piano terra destinato ad attività economiche con altezza interna di mt 3,00;
 - un primo piano destinato ad abitazioni, con altezza interna di mt 2,70;
 - un secondo piano "mansardato" destinato ad abitazioni, avente:
 - pendenza falde compresa fra il 35% e il 45%

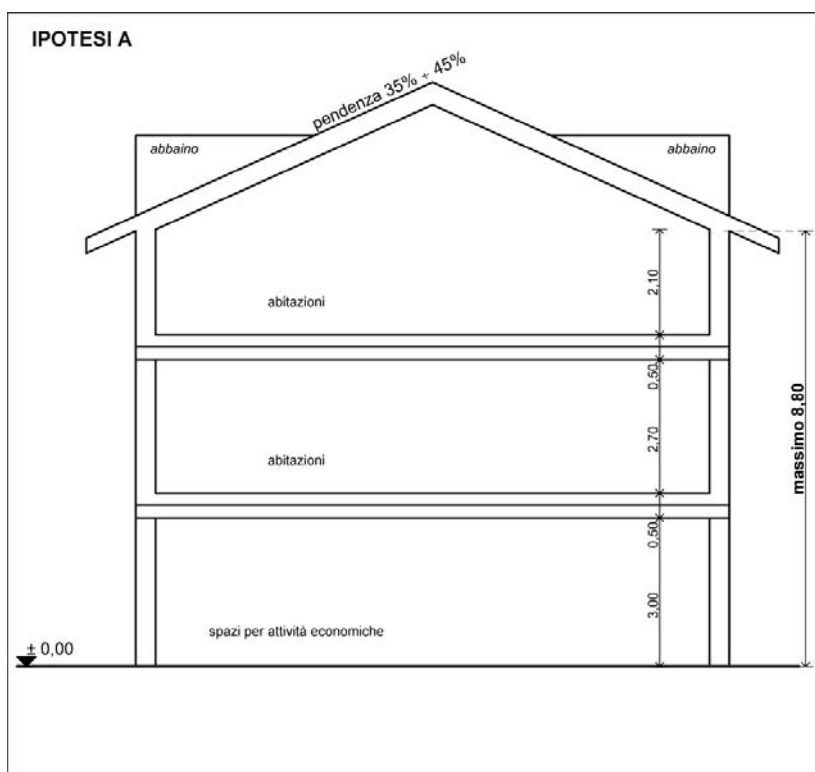
- altezza interna all'imposta delle falde: $\leq$ mt 2,10
- altezza interna media ponderale: $\geq$ mt 2,70 conseguita per mezzo di abbaini "a cappuccina", aventi lo scopo di consentire l'affaccio di finestre e porte-finestre.

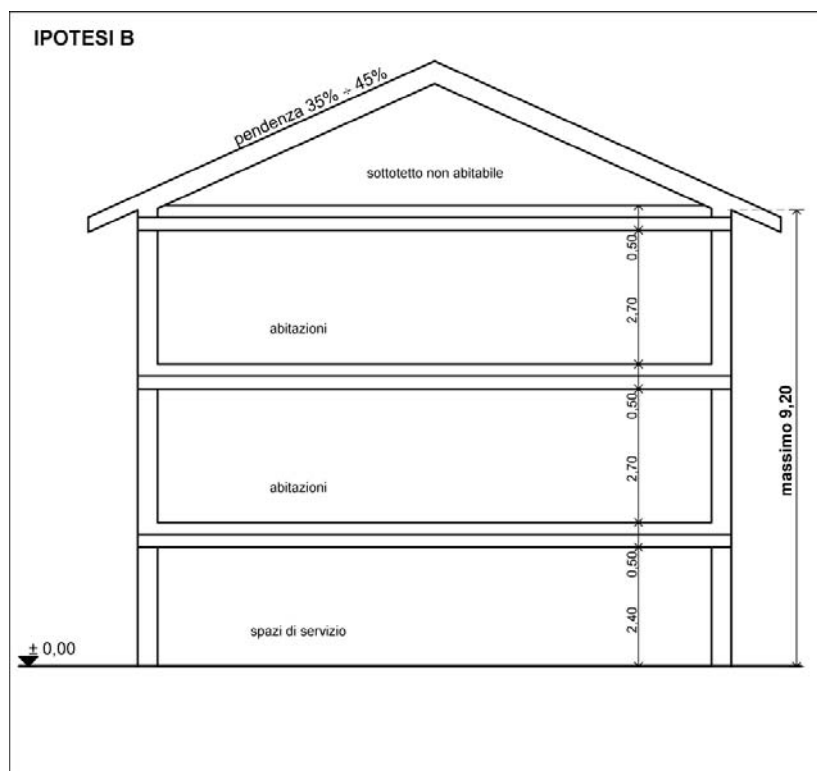
In tale ipotesi, l'altezza complessiva al sottogronda dovrà in linea di massima essere contenuta entro mt 8,80 (ipotizzando uno spessore complessivo degli impalcati orizzontali di mt 0,50 e uno spessore delle murature perimetrali di mt 0,40).

- 2) ipotesi B, per gli edifici interamente destinati a residenza e attività assimilabili non richiedenti altezza interna superiore a mt 2,70:
- un piano terra destinato a servizi (cantine, autorimesse, locali tecnici, ecc) con altezza interna mt 2,40;
 - un primo piano destinato ad abitazioni, con altezza interna di mt 2,70;
 - un secondo piano destinato ad abitazioni, con altezza interna di mt 2,70;
 - un sottotetto non abitabile (può essere accessibile e dotato di lucernari in falda) definito da una copertura con pendenza delle falde compresa fra il 35% e il 45%.

In tale ipotesi, l'altezza complessiva al sottogronda dovrà in linea di massima essere contenuta entro mt 9,20 (ipotizzando uno spessore complessivo degli impalcati orizzontali di mt 0,50 e uno spessore delle murature perimetrali di mt 0,40).

Entrambe le ipotesi sopra definite vengono esemplificate nei due schemi seguenti:





Sp : 1,00 mq per ogni 10 mc di volume edificato, con riferimento al Volume effettivo (Ve).

Gli indici e parametri definitivi verranno stabiliti dal Piano Attuativo, con la possibilità di incremento della possibilità edificatoria entro il limite massimo del 10%, da concordare fra le parti (soggetti proponenti e Comune) con apposita negoziazione, condotta sulla base dei seguenti requisiti di qualità dell'intervento proposto:

- sostenibilità ambientale (efficienza energetica, uso di materiali e tecniche della bio-architettura, contenimento dell'uso delle risorse idriche, adozione di sistemi di riciclaggio dei rifiuti solidi e liquidi, ecc.);
- qualità paesaggistica;
- qualità architettonica;
- qualità delle opere di urbanizzazione primaria (rete fognaria duale, qualità dei materiali, dotazione di verde, ecc.);
- contributo al raggiungimento degli obiettivi strategici del Documento di Piano, in particolare per quanto riguarda l'assunzione di oneri economici connessi alla realizzazione di nuove attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico e generale.

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;

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

Opere di urbanizzazione e aree pubbliche.

Sono di seguito descritte le opere di urbanizzazione da realizzare e le aree pubbliche da cedere, fermo restando che la definitiva determinazione della qualità e consistenza delle opere da realizzare, del relativo costo, della possibilità di scomputo di tale costo dagli oneri di urbanizzazione, della misura e delle modalità di tale scomputo, costituiranno oggetto della pianificazione attuativa e della negoziazione fra le Parti dei contenuti della relativa convenzione urbanistica.

Si precisa infine che il valore di monetizzazione delle aree e l'ammontare degli oneri di urbanizzazione indicati negli elaborati del Piano dei Servizi sono da ritenersi indicativi e passibili di adeguamento periodico da parte del competente organo comunale.

A - Opere di urbanizzazione e aree pubbliche all'interno dell'ambito.

All'interno dell'ambito dovranno essere realizzate – a scomputo del *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria – le seguenti opere di urbanizzazione:

- a) percorso ciclo-pedonale con fascia/e laterale/i di verde attrezzato piantumato, collegante la Via Puccini con la Via Circonvallazione;
- b) parcheggi pubblici nella quantità indicata dalle presenti norme (vedi Piano dei Servizi) in relazione a ciascuna destinazione d'uso da insediare, con relativo verde attrezzato piantumato.

Le relative aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune (o asservite all'uso pubblico), con l'avvertenza che non sono computabili come aree standard quelle relative alle opere di cui al punto a).

Dovrà inoltre essere realizzata a totale carico del soggetto attuatore l'eventuale viabilità di accesso e di distribuzione interna, tenendo possibilmente distinti i percorsi pedonali e ciclabili da quelli autoveicolari. Detta viabilità interna non verrà assunta a proprio carico dal Comune, ma rimarrà privata, e dunque il relativo costo di realizzazione non verrà scomputato dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria.

Le attività economiche terziario-commerciali e di servizio saranno organizzate attorno ad uno spazio comune, scoperto (piazza) o coperto (galleria), privato ma aperto al pubblico. La convenzione urbanistica del Piano Attuativo potrà eventualmente prevederne la possibilità di chiusura in determinati orari. La relativa area non verrà computata come area standard.

B - Opere di urbanizzazione e aree pubbliche all'esterno dell'ambito.

E' a carico del soggetto attuatore del P.A. la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione, esterne all'ambito:

- a) formazione di manufatto (rotatoria o altro) all'intersezione fra la Via Circonvallazione e la Via Vittorio Emanuele, nel quale confluirà il traffico veicolare proveniente dal nuovo insediamento;
- b) realizzazione di nuovo polo per lo sport, il gioco, le attività ricreative e di relazione, su area da concordare anche con l'Ente gestore del Parco Agricolo Sud Milano in coerenza con quanto descritto nella relazione illustrativa del Documento di Piano.
- c) realizzazione di nuovo edificio per la scuola primaria, su area da concordare anche con l'Ente gestore del Parco Agricolo Sud Milano in coerenza con quanto descritto nella relazione illustrativa del Documento di Piano.

Distribuzione planimetrica – Fasce tampone – Inserimento paesistico – Morfologia degli edifici – Progettazione degli spazi aperti.

Per la distribuzione planimetrica si veda la scheda contenuta nell' "Allegato 1", tenendo presente che è in facoltà dell'Amministrazione Comunale prescrivere modifiche migliorative.

E' prescritta la creazione di fasce tampone verso gli spazi aperti.

Dovrà essere particolarmente curato l'inserimento paesistico-ambientale dell'intervento, adottando particolari costruttivi, materiali, finiture e colori tali da porsi in positivo rapporto dialettico col contesto paesistico di riferimento .

Gli edifici dovranno avere morfologia tradizionale, con tetti a falda aventi pendenza compresa fra il 35% e il 45% .

Contestualmente alla progettazione degli spazi costruiti dovranno essere progettati anche gli spazi aperti, facendo riferimento alle tipologie e alle modalità attuative riportate nel "Repertorio B" allegato al vigente P.T.C.P. della Provincia di Milano o in altri elaborati omologhi sopravvenuti.

Obiettivi di qualità paesistica

All'intervento sono assegnati i seguenti obiettivi di qualità paesistico-ambientale.

- A) nuovo insediamento urbano polifunzionale, comprendente residenza, attività terziarie, commerciali, direzionali e di servizio, e spazi di relazione.

L'intervento dovrà essere connotato da elevata qualità architettonica degli edifici e dei manufatti. Inoltre, con riferimento alle altezze e alle caratteristiche tipologiche, morfologiche e cromatiche degli edifici e dei manufatti, dovrà essere improntato al principio della massima compatibilità col circostante tessuto edificato residenziale, col quale dovrà risultare in assonanza.

Infine, dovrà prevedere un'elevata dotazione di spazi verdi sia privati che pubblici, equipaggiati con estesa piantumazione.

Gli spazi privati destinati a parcheggio, a viali pedonali, ciclabili e motoveicolari verranno contenuti al minimo indispensabile (o prescritto da norme vigenti) e pavimentati con materiali naturali e traspiranti.

Modalità di attuazione

L'Amministrazione Comunale esperirà apposita procedura concorsuale ad evidenza pubblica, improntata al principio dell'offerta economicamente più conveniente, per la cessione dell'area di proprietà comunale su cui realizzare il nuovo insediamento urbano polifunzionale e per la conseguente scelta del soggetto attuatore dell'intero intervento qui descritto.

Il bando di gara preciserà più in dettaglio le caratteristiche delle opere pubbliche da realizzare e potrà essere integrato da schemi progettuali preliminari e/o da capitolati prestazionali fatti predisporre dall'Amministrazione Comunale. Potrà altresì eventualmente prevedere, per la valutazione della qualità dell'intervento complessivamente proposto, la presentazione di progetti preliminari da parte dei concorrenti.