

SCHEDA	AT_2_15112.pdf
AMB_TRAS	2
FUN_PREV1	100

Ambito di Trasformazione AT-2 per il completamento del tessuto edificato residenziale e per il mantenimento di servizio privato esistente

Descrizione

L'ambito comprende l'impianto natatorio esistente, privato aperto al pubblico, e l'intero compendio immobiliare circostante, in parte edificato con una seconda piccola piscina ormai in disuso e due edifici residenziali.

Superficie dell'ambito

mq 12.875 circa, fatta salva più esatta determinazione in sede di pianificazione attuativa.

Obiettivi di intervento

- Mantenimento in attività dell'impianto natatorio esistente (piscina principale), attualmente a rischio di dismissione.
- Razionalizzazione dell'accesso e del parcheggio relativi all'impianto natatorio, che attualmente presentano notevoli criticità, ottenuta rendendolo indipendente dagli insediamenti residenziali esistenti e previsti nell'ambito.
- Soddisfacimento del fabbisogno di nuove abitazioni, dando vita a nuove unità abitative in localizzazione interna all'edificato esistente, alternativa a possibili nuove espansioni (che il Documento di Piano intende evitare).

Destinazioni previste

In questo ambito sono previste le seguenti destinazioni:

- residenza;
- servizio al pubblico rappresentato dall'impianto natatorio.

Sono inoltre ammesse le funzioni complementari, accessorie o compatibili con la residenza e con l'attività dell'impianto natatorio (come ad esempio un bar o un punto vendita di articoli per il nuoto), sempre che non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, e il loro insediamento sia compatibile con la classificazione acustica del territorio comunale e le condizioni generali della viabilità e del traffico nella zona.

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 AT-2 sono attribuiti i seguenti indici, riferiti all'intera area e pertanto comprensivi degli edifici esistenti:

It : 10.000 mc/Ha. 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 presente Documento di Piano, fermo restando il rispetto dei rimanenti indici e parametri edilizio-urbanistici.

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;
- Hm : 8,50 mt.
- 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) Parcheggi pubblici al servizio della residenza e funzioni complementari, accessorie o compatibili, nella quantità indicata dalle presenti norme (vedi Piano dei Servizi) in relazione a

ciascuna destinazione d'uso da insediare. I parcheggi saranno integrati con aree a verde attrezzato piantumato.

- b) Parcheggio pubblico al servizio dell'impianto natatorio, nella quantità indicata dal Piano dei Servizi. Il parcheggio sarà integrato con aree a verde attrezzato piantumato.

Eventuale viabilità di accesso e disimpegno interno dovrà essere realizzata a totale carico del soggetto attuatore, tenendo possibilmente distinti i percorsi pedonali e ciclabili da quelli autoveicolari. Detta viabilità interna rimarrà privata e non verrà presa in carico dal Comune. Il relativo costo di realizzazione non verrà pertanto scomputato dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria.

Inoltre l'impianto natatorio, reso indipendente, per quanto riguarda l'accesso e il parcheggio, dalle abitazioni esistenti e previste (nell'ambito), verrà ceduto al Comune all'atto della stipula della convenzione urbanistica del P.A., a scomputo del *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione secondaria (effettuato tenendo conto dell'effettivo valore attuale dell'immobile). L'Amministrazione Comunale ne affiderà la gestione per un periodo di vent'anni all'attuale Proprietà (o ad altro soggetto da questa indicato) regolando con apposita convenzione le modalità di gestione del servizio.

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

All'esterno dell'ambito dovrà essere realizzata – a scomputo del *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria – una nuova strada di accesso all'impianto natatorio, idonea a renderlo indipendente, per quanto riguarda l'accesso e il parcheggio, dalle abitazioni esistenti e previste nell'ambito.

Detta strada collegherà l'impianto alla Via XXV Aprile.

La nuova strada sarà affiancata da una pista ciclabile e pedonale separata dalla carreggiata stradale da un'aiuola alberata.

L'area necessaria per la realizzazione di detta nuova strada verrà acquisita dall'Amministrazione Comunale, con spese a carico del soggetto attuatore del Piano Attuativo.

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) Edifici e spazi scoperti di pertinenza.

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.

Gli spazi scoperti verranno sistemati a verde ed equipaggiati con estesa piantumazione.

Gli spazi 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.

B) Parcheggi pubblici

Saranno integrati con aree a verde attrezzato.

Sia le superfici destinate al parcheggio che gli annessi spazi a verde attrezzato saranno equipaggiati con estesa piantumazione.

C) Nuova strada di accesso all'impianto natatorio, esterna all'ambito.

La nuova strada verrà affiancata da una cortina vegetale di mitigazione di altezza, profondità e compattezza tali da mitigarne la percezione dal territorio rurale.