

Scheda AT.01 - r | via Berlinguer

Inquadramento

L'Ambito AT.01-r di "via Berlinguer" è collocato verso il margine sud della città di Locate e si affaccia verso la campagna del Parco Agricolo Sud Milano e l'ambito della cascina Venturina.

L'ambito è su suolo urbanizzabile, non comporta consumo di suolo «nello stato di diritto», perché la Variante Generale riconferma solo una parte dell'ex AT.01-r del DdP vigente e prevede **un importante ridimensionamento delle previsioni edificatorie previgenti di circa il 75%** dell'area di progetto, corrispondente ad una riduzione di un potenziale "consumo di suolo" pari a circa **11 ettari** e il conseguente riazionamento nel nuovo Piano delle Regole di circa **8 ettari come ambiti agricoli** – Zona Ec | aree destinate alle coltivazioni.

L'ambito è di proprietà privata.

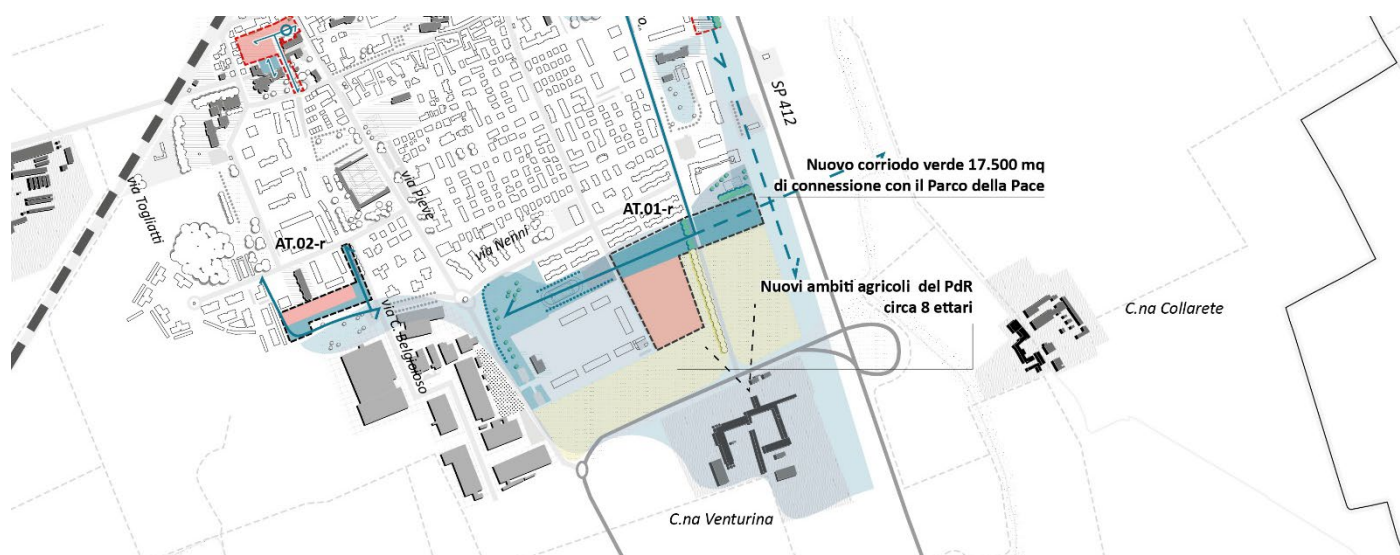
Estratto Ambito di Trasformazione AT.01-r "via Berlinguer" (Ortofoto: AGEA 2018) – scala 1:5.000.



Obiettivi

Il nuovo assetto dell'AT.01-r di "via Berlinguer" si pone come obiettivi la densificazione di un comparto prevalentemente residenziale verso la città consolidata, riconfermando circa il 25% delle previsioni previgenti, e più in generale di:

- Tutelare e conservare un corridoio agricolo a sud (di circa 8 ettari) verso cascina Venturina, di filtro tra città e campagna.
- Costruire un nuovo corridoio verde di connessione (di circa 17.500 mq) con il Parco della Pace al fine di potenziare il parco come funzione urbana fondamentale del *ring* della città pubblica (nuovo Piano dei Servizi) di Locate.
- Costruire una fascia pubblica di forestazione urbana di protezione verso la Sp 412.



Schema disegno d'insieme e strategie generali – scala originale 1:5.000.

Prescrizioni

Costituiscono prescrizioni funzionali alla trasformazione dell'ambito AT.01- r :

- Volumetria massima consentibile sull'ambito: 35.000 mc con cessione (v1) minima prevista del 50 % della St.
- Altezza massima degli edifici: 9,90 m all'intradosso dell'ultimo piano abitabile (max 3 piani fuori terra).
- Ridefinizione degli spazi aperti verdi (v1) di progetto, verso il fronte costruito, secondo un principio di continuità con il Parco della Pace in senso est-ovest.
- L'affaccio sul verde urbano attrezzato di progetto (v1) dovrà costruire un fronte urbano di qualità in relazione al Parco della Pace e alla città.
- L'affaccio verso il Parco Sud dovrà costruire un fronte di qualità paesaggistica in relazione al verde verso la campagna.
- L'Ambito funzionale alla Trasformazione (Aft_5) dovrà costruire una fascia pubblica di forestazione urbana di protezione verso la Sp 412.
- L'asse prospettivo della cascina Venturina dovrà essere tutelato.
- La superficie drenante non potrà essere inferiore al 30% della Sf.
- Riqualificazione e raccordo della rete ciclopeditonale esistente con un asse ciclopeditonale di attraversamento del verde pubblico di progetto in senso est-ovest.

Parametri e indici urbanistici

Tabella di sintesi AT.01-r

Superficie territoriale St	mq	35.000
Superficie fondiaria (50% di St) Sf	mq	17.500
Volume massimo realizzabile VT	mc	35.000
Superficie Lorda SL massima realizzabile	mq	10.606
Indice di edificabilità territoriale IT	mc/mq	1,0
SP - Superficie permeabile (30% di Sf)	mq	5.250
Indice di piantumazione minimo (Ip = 1 pianta ogni 100 mc)	n. piante	350
Altezza massima (H max)	m	9,9
ab. teorici (150 mc)	n	233
Cessioni minime previste (urbaniz.1° e 2°) (50% di St)	mq	17.500

Cessioni previste interne all'ambito (urbaniz.1° e 2°)	mq	17.500
Ambito funzionale alla Trasformazione (Aft_5)	mq	8.031
Ambito funzionale alla Trasformazione (Aft_6)	mq	3.556

Destinazione principale	R
Destinazioni complementari	P3, T1, T2, T3, C1.1, C2, S
Destinazioni escluse	P1, P2, T4, C1.2, C1.3, C3, C4, A

Indicazioni di compensazione e mitigazione ambientale

Per il particolare posizionamento dell'insediamento tra la città e la campagna si propongono mitigazioni di tipo localizzato:

- le scelte architettoniche e i materiali saranno coerenti con il contesto;
- utilizzo di pratiche di bioarchitettura, quali il recupero delle acque piovane per il riuso o per scopi irrigui o per l'alimentazione di bacini di fitodepurazione;
- climatizzazione naturale, anche con l'ausilio dei tetti verdi;
- utilizzo di pannelli fotovoltaici per mitigare il fabbisogno della struttura.

La disposizione delle aree a cessione, permette di creare un sistema di verde e di percorsi ciclopeditoni, connessi e integrati a quelli esistenti: all'interno del verde di progetto (v1), si assesta un percorso ciclopeditono nel verde secondo un principio di continuità est-ovest.

Le aree dei parcheggi di pertinenza privati saranno posti all'interno della superficie fondiaria, in senso nord-sud, lungo via verdi.

Il giardino pubblico e tutte le aree di cessione interessate, diventano siti per accogliere le alberature di alto fusto (1 albero /100 mc = 1.000) che non trovassero collocazione entro il lotto residenziale.

L'Ambito funzionale alla Trasformazione (Aft_5) dovrà costruire una fascia pubblica di forestazione urbana di protezione e mitigazione verso la Sp 412.

In ogni caso è prescritta la schermatura con filari di essenze arboree e con arbusti, dei lati perimetrali dell'area d'intervento dell'ambito AT.01-r.

Le nuove piantumazioni dovranno essere in linea con l'elenco delle essenze arboree e arbustive autoctone del Parco Agricolo Sud.

Prescrizioni particolari per AT.01-r "via Berlinguer e AR.01" e AR.01 "Ambito nord di ingresso alla città di Locate"

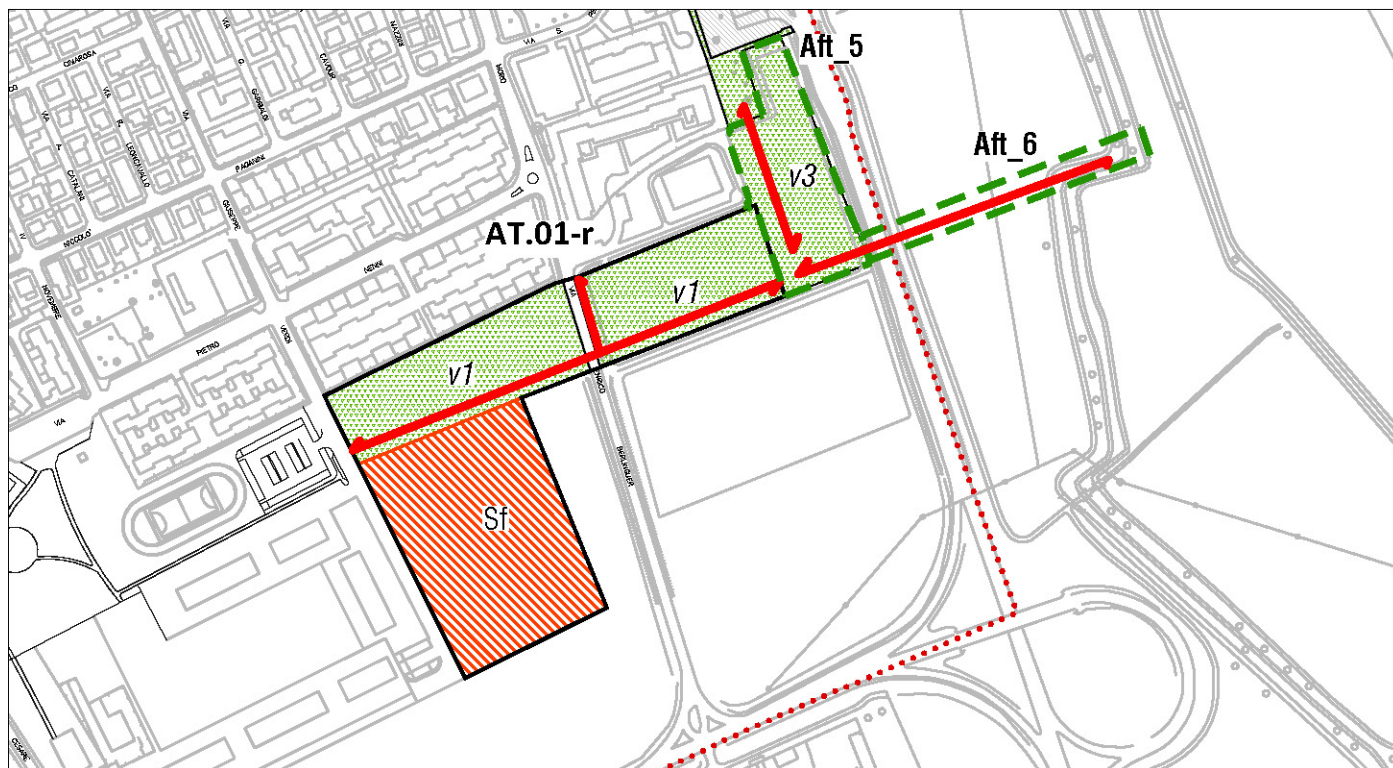
Entrambi gli Ambiti, dovranno contribuire in misura proporzionata agli oneri di urbanizzazione da corrispondere, alla contribuzione di un fondo per la realizzazione di una passerella ciclopeditona di connessione est-ovest, tra l'ambito AT.01-r e la campagna, oltre la SP 12 della Val Tidone. L'opera è soggetta all'**Ambito funzionale alla Trasformazione Aft_6**.

Modalità di attuazione

Ambito subordinato a pianificazione attuativa.

Schema di progetto

Estratto Ambito di Trasformazione AT.01-r “via Berlinguer” (Ortofoto: AGEA 2018) – scala 1:5.000.



-  Limiti amministrativi del territorio comunale | confine comunale
 Parco Agricolo Sud Milano | Perimetro istituito (L.R. n. 24 del 23/04/1990, ora L.R. n. 16 del 16/07/2007)
 Parco Agricolo Sud Milano | Perimetro proposto in ampliamento dal PGT 2011

DOCUMENTO DI PIANO | PROGETTO

-  Ambito di Rigenerazione Urbana (ARU)
 Ambito di Trasformazione (AT)
 Superficie Fondiaria (Sf)

PIANO DEI SERVIZI | PROGETTO

-  Ambiti di progetto di città pubblica:
Progetto del Piano dei Servizi (PPS)
 Ambiti funzionali alla trasformazione degli AT e ARU:
aree a standard esistenti da riqualificare e/o di progetto

ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

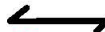
-  Ic. attrezzature di interesse collettivo | Is. istruzione e assistenza alla prima infanzia | Ar. attrezzature per servizi religiosi | Ac. attrezzature cimiteriali


AREE A VERDE PUBBLICO O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

-  V1. verde urbano attrezzato | V2. attrezzature e verde sportivo | V3. aree destinate al rimboschimento a fini paesistici e di protezione ambientale


ATTREZZATURE PER LA MOBILITA' E IMPIANTI TECNOLOGICI

-  P1. parcheggi pubblici o di interesse pubblico

 Schema di viabilità (indirizzi per la progettazione)
 Schema di viabilità di ciclopedonale (indirizzi per la progettazione)