

03. Proposta di variante puntuale.**Scheda AT.02- r | Ambito di Trasformazione di via Belgioioso****3.1 Inquadramento**

L'Ambito AT.02-r è collocato nel comparto sud della città di Locate, tra via Cristina di Belgioioso e il comparto produttivo della ISAM, e si affaccia verso il margine della campagna del Parco Agricolo Sud Milano.

La modifica introdotta dalla Variante Puntuale prevede un ampliamento dell'ambito AT02-r con inclusione di un lotto di terreno a lato della strada Belgioioso destinato nel PGT vigente a "standard di progetto".

Il lotto inserito all'interno dell'ambito di trasformazione è di proprietà privata ed è di circa 1.550 mq. ottenendo così una superficie territoriale complessiva di 10.792 mq.



Estratto Ambito di Trasformazione AT.02-r "via Belgioioso" (Ortofoto: AGEA 2018) – scala 1:5.000

3.2 Obiettivi

La variante puntuale dell'ambito AT.02-r persegue l'obiettivo di contribuire a costruire e riqualificare una parte di sistema di verde urbano pubblico esistente e di metterlo in relazione con gli altri parchi esistenti, creando un sistema di spazi aperti pubblici e di percorsi ciclopeditoni, connessi e integrati a quelli esistenti;

- Realizzare l'ampliamento del verde pubblico in continuità con il parco esistente.
- Assicurare continuità tra i sistemi ambientali esistenti e di progetto.
- Favorire la connessione di spazi e luoghi di interesse generale esistenti, programmati e di nuova previsione.
- Prevedere la realizzazione dei servizi utili alle nuove volumetrie insediate.

3.3 Prescrizioni

Costituiscono prescrizioni funzionali alla trasformazione dell'ambito AT02- r :

- Volumetria massima consentibile sull'ambito: 10.000 mc con cessione minima prevista del 50 % della St.

E' consentita la monetizzazione della differenza tra la quota minima di cessioni previste e la quota di cessioni previste interne all'ambito AT.02-r.

- Altezza massima degli edifici: 9,90 m all'intradosso dell'ultimo piano abitabile (max 3 piani fuori terra).
 - Quota di imposta degli edifici è quella media di campagna attuale (-2,50 m.).
 - L'affaccio su via Belgioioso dovrà costruire un fronte urbano di qualità in relazione alla città.
 - l'affaccio verso il Parco Sud dovrà costruire un fronte di qualità in relazione al verde verso la campagna.
 - Le coperture dei box dovranno essere a verde (da non considerarsi superficie drenante).
 - Tutti i dislivelli tra terreno, box, corselli ed edifici, dovranno essere raccordati con terreno drenante.
 - La superficie drenante non potrà essere inferiore al 30% della Sf (Superficie permeabile del lotto - **Sp**).
 - Ridefinizione degli spazi aperti verdi su via Belgioioso secondo un principio di continuità nord-sud.
 - Mantenimento delle alberature esistenti e dello spessore della fascia verde su via Belgioioso, riqualificando il marciapiede esistente, (già dotato di illuminazione pubblica) escludendo l'inserimento di parcheggi in linea.
 - Definizione della quota di cessione a parcheggio, da realizzarsi in modo da garantire lo spessore della continuità della fascia verde nord-sud.
- Spostamento di circa 6 m del parcheggio esistente nel giardino pubblico, mantenendo l'accesso attuale, per garantire continuità alla fascia di verde nord-sud e ampliamento della superficie a parcheggio (totale di mq). La riqualificazione e l'ampliamento dell'attuale parcheggio P1 (1.065 mq) dovrà avvenire secondo le indicazioni di compensazione e mitigazione ambientale indicate al punto successivo.
- Messa in sicurezza e adeguamento dell'attraversamento stradale su via Belgioioso.
 - Allargamento percorso su via Grandi, per trasformarlo in ciclopeditonale, fino al Parco della Pace, in raccordo col nuovo assetto della rotonda di via Nenni.
 - Riqualificazione e raccordo pista ciclopeditonale esistente tra via Jotti e il giardino pubblico.

Parametri e indici urbanistici

Tabella di sintesi AT.02-r

Superficie territoriale St	mq	10.792
Superficie fondiaria Sf	mq	5.614
Volume massimo realizzabile	mc	10.000
Superficie Lorda SL massima realizzabile	mq	3.030
Ut	mq	0,28
It	mc/mq	0,9
Superficie permeabile del lotto Sp (30% di Sf)	mq	1.684
Indice di piantumazione minimo (Ip = 1 pianta ogni 100 mc)	n. piante	100
Altezza massima (H max)	m	9,9
ab. teorici (150 mc)	n	67
Cessioni minime previste (urbaniz.1° e 2°) (50% di St)	mq	5.396
Cessioni previste interne all'ambito (urbaniz.1° e 2°)	mq	5.177
Ambito funzionale alla Trasformazione (Aft_2)	mq	1.065

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

3.4 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:

a) all'interno della fascia verde, larga circa 20 m. parallela alla via Belgioioso, si assesta un percorso ciclopeditono nel verde secondo un principio di continuità nord-sud. le alberature esistenti saranno mantenute e integrate lungo tutta la fascia verde su via Belgioioso fino all'area industriale, riqualificando il marciapiede esistente, già dotato di illuminazione pubblica ed escludendo l'inserimento di parcheggi in linea.

Le aree a parcheggio saranno poste oltre la fascia verde, compreso il parcheggio esistente a lato della zona industriale, che verrà spostato e riqualificato con opportune alberature, per garantire continuità alla fascia di verde nord-sud.

b) Il giardino pubblico esistente che attualmente versa in uno stato di abbandono, collocato tra i retri delle zone residenziali a forte densità edilizia e l'area industriale, viene ampliato, riqualificato e attraversato orizzontalmente da una pista ciclopeditona in calcestruzzo di collegamento tra il percorso esistente dal Parco Sud alla via Jotti, fino al Parco della Pace;

La nuova rete di verde e piste ciclopeditoni include oltre alla riqualificazione e il raccordo tra il percorso esistente tra via Jotti e giardino pubblico, anche l'adeguamento alle vigenti norme di sicurezza, dell'attraversamento stradale su via Belgioioso verso la via Grandi, con il contestuale allargamento del percorso su via Grandi, per trasformarlo in ciclopeditono e creare la continuità ciclopeditona fino al Parco della Pace, in raccordo col nuovo assetto della rotonda di via Nenni.

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.

In ogni caso è prescritta la schermatura con filari di essenze arboree e con arbusti, dei lati perimetrali delle aree residenziali a nord e delle aree industriali a sud, a confine con l'area d'intervento dell'ambito AT02-r.

L'inserimento di elementi vegetali lungo strada e lungo la recinzione verso la zona D, ha lo scopo principale di schermare polveri e rumorosità generati rispettivamente dalle infrastrutture viarie e dalle zone industriali;

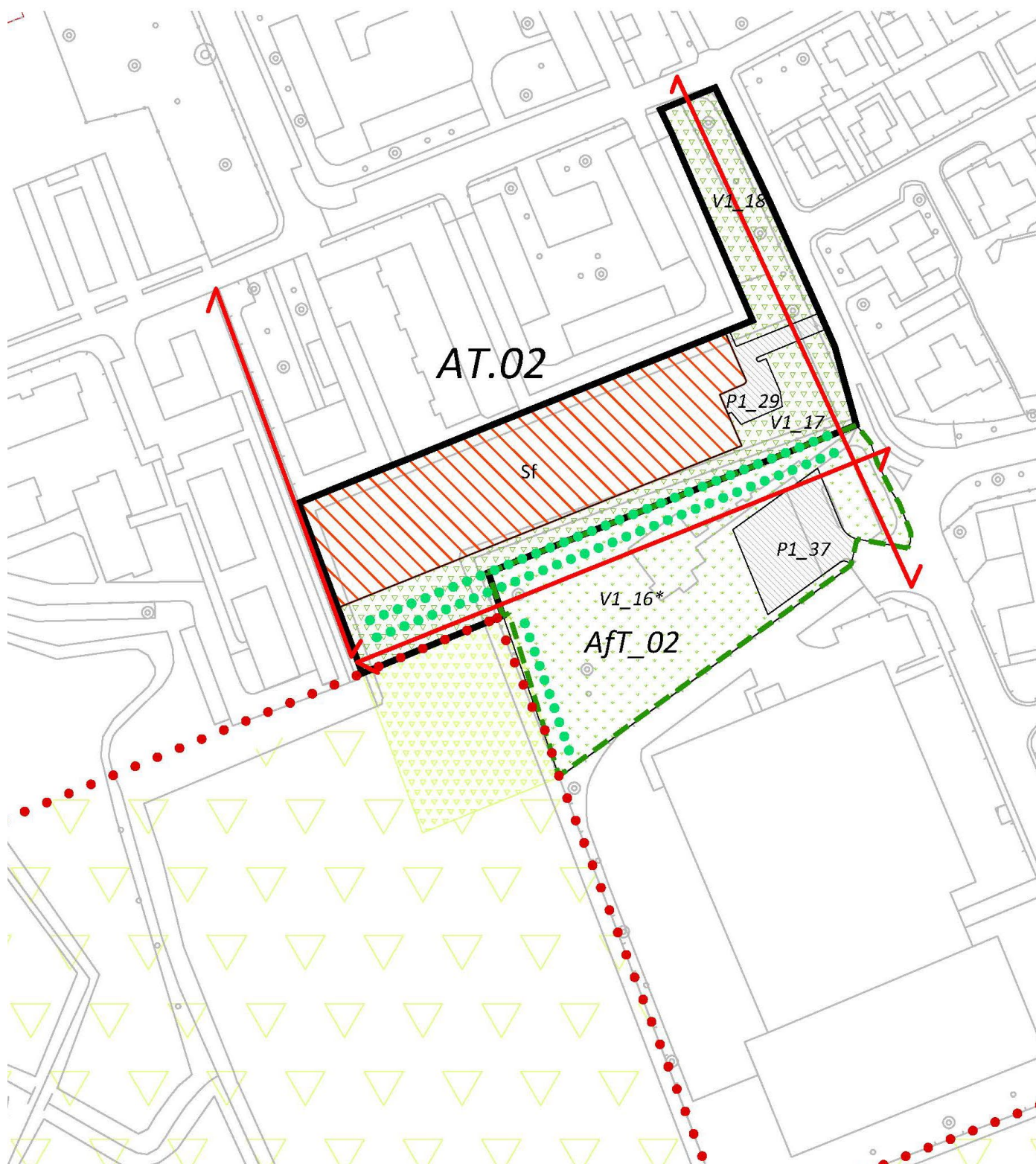
Oltre alle essenze arboree si provvederà alla messa a dimora di essenze arbustive a completamento della schermatura, con tipologia di cespugli che caratterizza i margini boschivi.

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

3.5 Modalità di attuazione

Ambito subordinato a pianificazione attuativa.

3.6 Schema di progetto



Estratto Ambito di Trasformazione AT.02-r “via Belgioioso” – scala originale 1:500

	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)



Aru.n | Ambito di densificazione su suolo libero interno agli ARU:
Superficie Fondiana (Sf)

PIANO DEI SERVIZI | PROGETTO



Ambiti di progetto di città pubblica:
Progetto del Piano dei Servizi (PPS)



Aree pubbliche funzionali alla trasformazione degli AT e ARU:
aree a standard esistenti da riqualificare

ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE



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



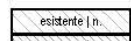
AREE A VERDE PUBBLICO O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE



V1. verde urbano attrezzato | V2. attrezzature e verde sportivo | V3. aree destinate al rimboscimento 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)



Nuove fasce boscate (indirizzi per la progettazione)

PIANO DELLE REGOLE | PROGETTO



Ambiti agricoli (PGT 2012 vigente)



Nuovi ambiti agricoli (Variante puntuale 2022)