

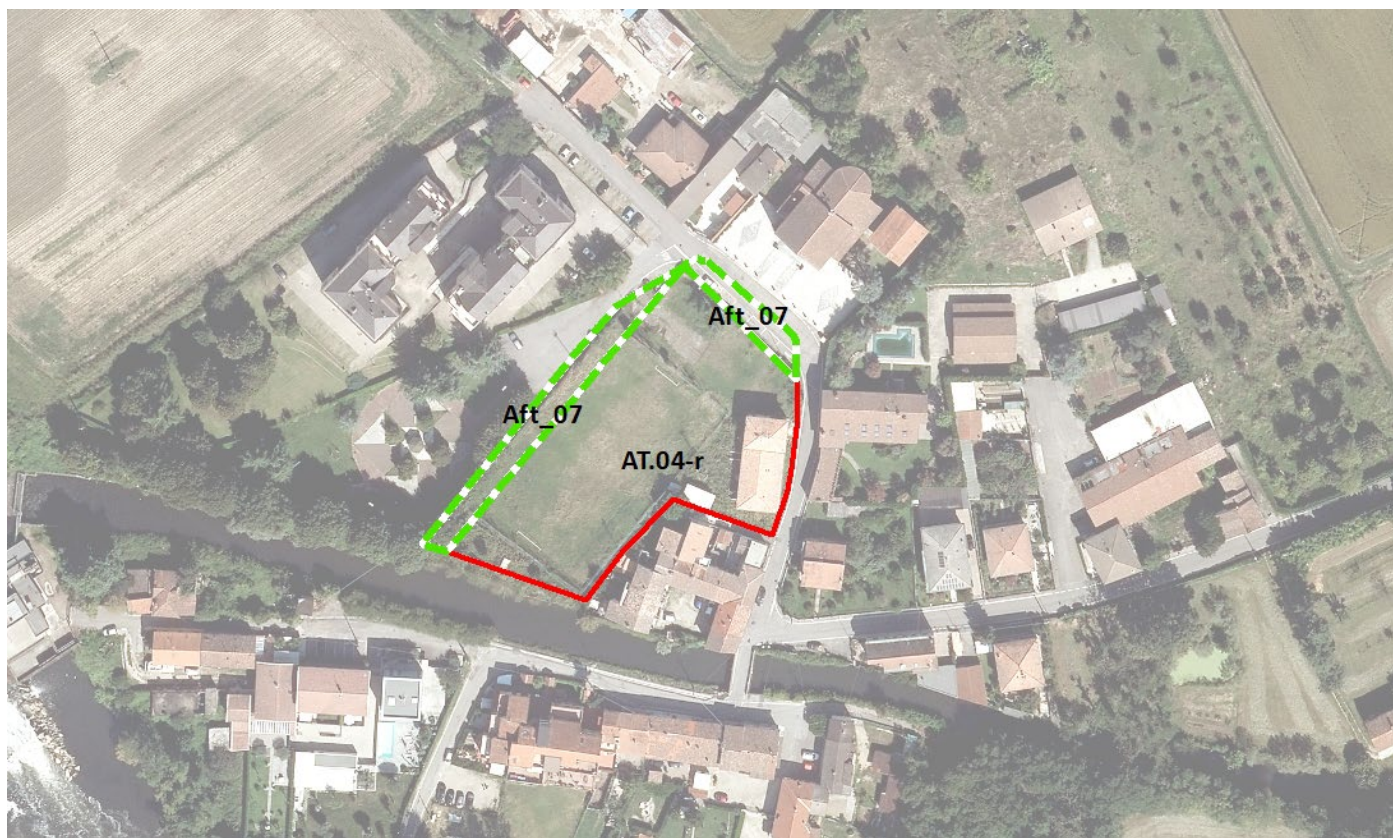
Scheda AT.04 - r | Gnignano

Inquadramento

L'Ambito di Trasformazione è localizzato in via Don Mazzolari, in frazione di Gnignano, di fronte alla chiesa dei "Santi Giacomo e Lorenzo" e corrisponde all'ambito del campo sportivo incluso nel tessuto del borgo, in stato di degrado, nonché agli edifici connessi.

L'Ambito di Trasformazione AT.04-r "Gnignano", di proprietà della Parrocchia, è caratterizzato dalla sistemazione della via Don Mazzolari, con la realizzazione di marciapiedi e parcheggio alberato, dall'ampliamento del verde pubblico con percorsi ciclopeditoni a bordo della roggia Bolognini, in continuità con il giardino pubblico esistente, e dalla realizzazione di volumetria residenziale in parte coincidente con quella già esistente.

L'area si connota come una densificazione prevalentemente residenziale, con la possibilità di dotare la frazione di Gnignano con nuove dotazioni di aree e servizi, volte a soddisfare le esigenze abitative e di integrazione sociale.



Estratto Ambito di Trasformazione AT.03-r "Gnignano" (Ortofoto: AGEA 2018) – scala 1:2.000.

Obiettivi

Gli obiettivi da perseguire per l'ambito AT.04-r sono i seguenti:

- Destinare la conversione dello standard sottoutilizzato di proprietà della parrocchia in parte ad un completamento residenziale nella zona antistante dell'area, e in parte a verde pubblico (v1) a ridosso della Roggia Bolognini e in parte a parcheggi (p1) alberati.



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

3.3 Prescrizioni

Costituiscono prescrizioni funzionali alla trasformazione dell'ambito AT.04- r :

- Volumetria massima consentibile sull'ambito: 4.000 mc con cessione minima prevista del 50 % della St.
- Altezza massima degli edifici: 9,90 m all'intradosso dell'ultimo piano abitabile (max 3 piani fuori terra).
- L'affaccio su via Don Mazzolari dovrà costruire un fronte urbano di qualità in relazione alla città; in particolare, dovrà delineare i limiti di una nuova piazza della chiesa e il potenziamento dello spazio pubblico, con nuovi percorsi alberati, e il parcheggio pubblico, fronte sagrato della chiesa.
- L'affaccio verso il Parco Sud e la roggia Bolognini dovrà costruire un fronte di qualità in relazione al verde verso la campagna. La cessione del nuovo verde urbano attrezzato di progetto (v1) contribuirà ad ampliare il parco pubblico esistente.
- L'Ambito funzionale alla Trasformazione (Aft_7) dovrà in parte riqualificare gli spazi pubblici a nord e in parte riqualificare l'area di filtro verso il giardino pubblico esistente, sui cui è previsto un nuovo parcheggio pubblico.
- La superficie drenante non potrà essere inferiore al 30% della Sf.
- Riqualificazione e raccordo della rete ciclopedonale esistente con la nuova rete dei percorsi interni all'ambito.

La Parrocchia, dei 4.000 mq di sua proprietà ne cede al Comune 2.000 mq per la realizzazione del parcheggio e del parco pubblico attrezzato, mentre il Comune cede alla Parrocchia 99 mq per la rettifica del lotto edificabile.

Parametri e indici urbanistici

Tabella di sintesi AT.04-r

Superficie territoriale St	mq	4.000
Superficie fondiaria (50% di St) Sf	mq	2.000
Volume massimo realizzabile VT	mc	4.000
Superficie Lorda SL massima realizzabile	mq	1.212
Indice di edificabilità territoriale IT	mc/mq	1,0
SP - Superficie permeabile (30% di Sf)	mq	600
Indice di piantumazione minimo (Ip = 1 pianta ogni 100 mc)	n. piante	40
Altezza massima (H max)	m	9,9

ab. teorici (150 mc)	n	27
Cessioni minime previste (urbaniz.1° e 2°) (50% di St)	mq	2.000
Cessioni previste interne all'ambito (urbaniz.1° e 2°)	mq	2.000
Ambito funzionale alla Trasformazione (Aft_7)	mq	845

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 e nord-sud.

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_7) dovrà costruire una fascia pubblica di filtro verso il giardino esistente e verso la roggia Bolognini. La riva della roggia dovrà essere oggetto di interventi di rinaturalizzazione e riqualificazione ambientale.

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.04-r.

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

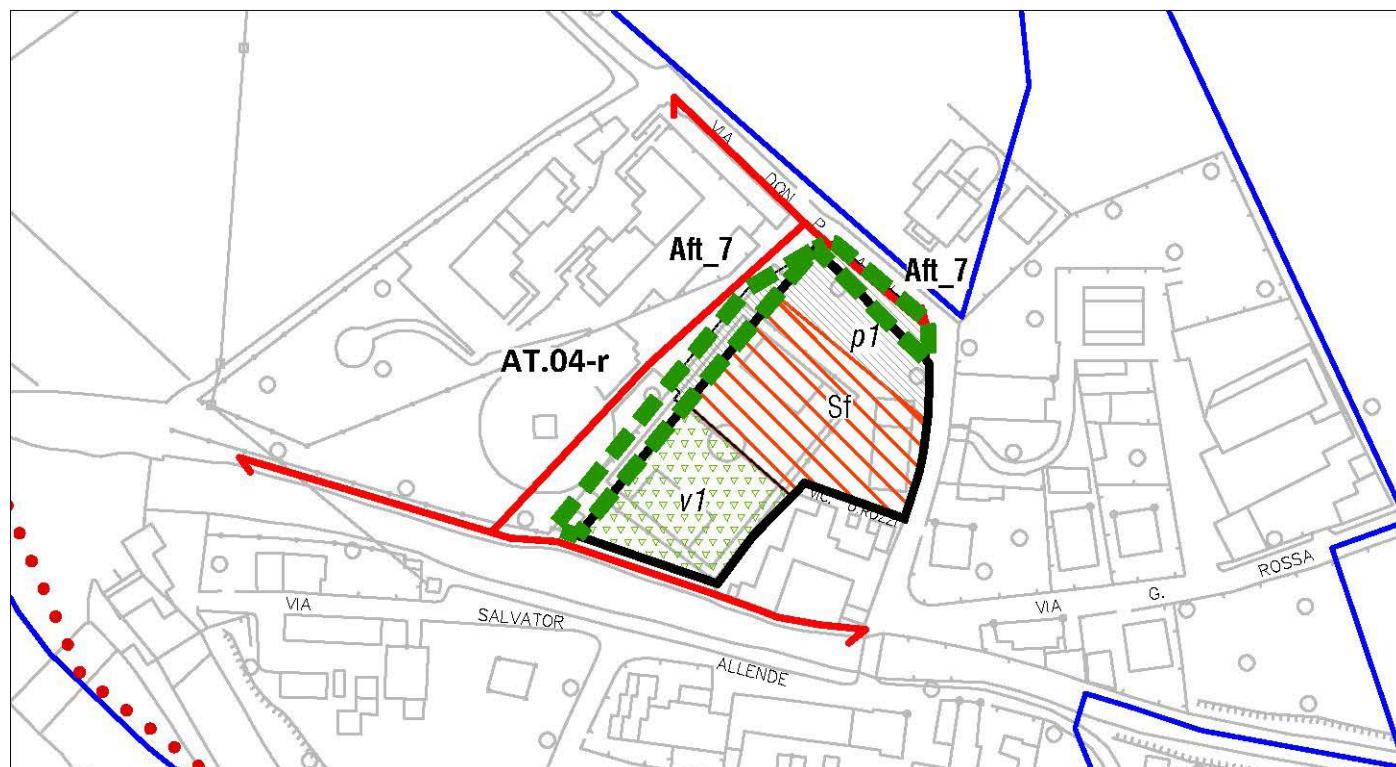
Modalità di attuazione

Ambito subordinato a pianificazione attuativa.

Per gli interventi previsti nell'AT.04-r Gignano dovrà essere redatto un piano attuativo corredato da appositi studi storico-iconografici, attraverso i quali garantire la conservazione dei caratteri morfologici dell'insediamento (giacitura delle strade, continuità dei fronti, valorizzazione dei manufatti storici di rilievo, rapporti con il tessuto e l'infrastrutturazione agraria), dei caratteri tipologici (sistema delle corti, passaggi, affacci), dei caratteri stilistici degli edifici (altezze, coperture, materiali, aperture). Il piano attuativo potrà prevedere anche ulteriori spazi necessari per nuovi insediamenti, in relazione alle esigenze delle attività presenti e previste, a condizione che non si crei disturbo alla complessiva percezione del nucleo e non si cancellino le tracce del tessuto storico preesistente. Il Piano attuativo,

una volta predisposto, dovrà pervenire all'Ente gestore del Parco Agricolo Sud Milano per il parere di competenza e per il successivo procedimento di Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. 42/2004.

Schema di progetto



Estratto Ambito di Trasformazione AT.03-r "Gnignano" (Ortofoto: AGEA 2018) – scala 1:2.000.

- 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
- (Implied project area for the above categories)

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
- (Implied project area for the above categories)

ATTREZZATURE PER LA MOBILITA' E IMPIANTI TECNOLOGICI

- P1. parcheggi pubblici o di interesse pubblico
- (Implied project area for the above category)
- Schema di viabilità (indirizzi per la progettazione)
- Schema di viabilità di ciclopedonale (indirizzi per la progettazione)