

Scheda AT.05-m | Ambito nord di ingresso alla città di Locate

Inquadramento

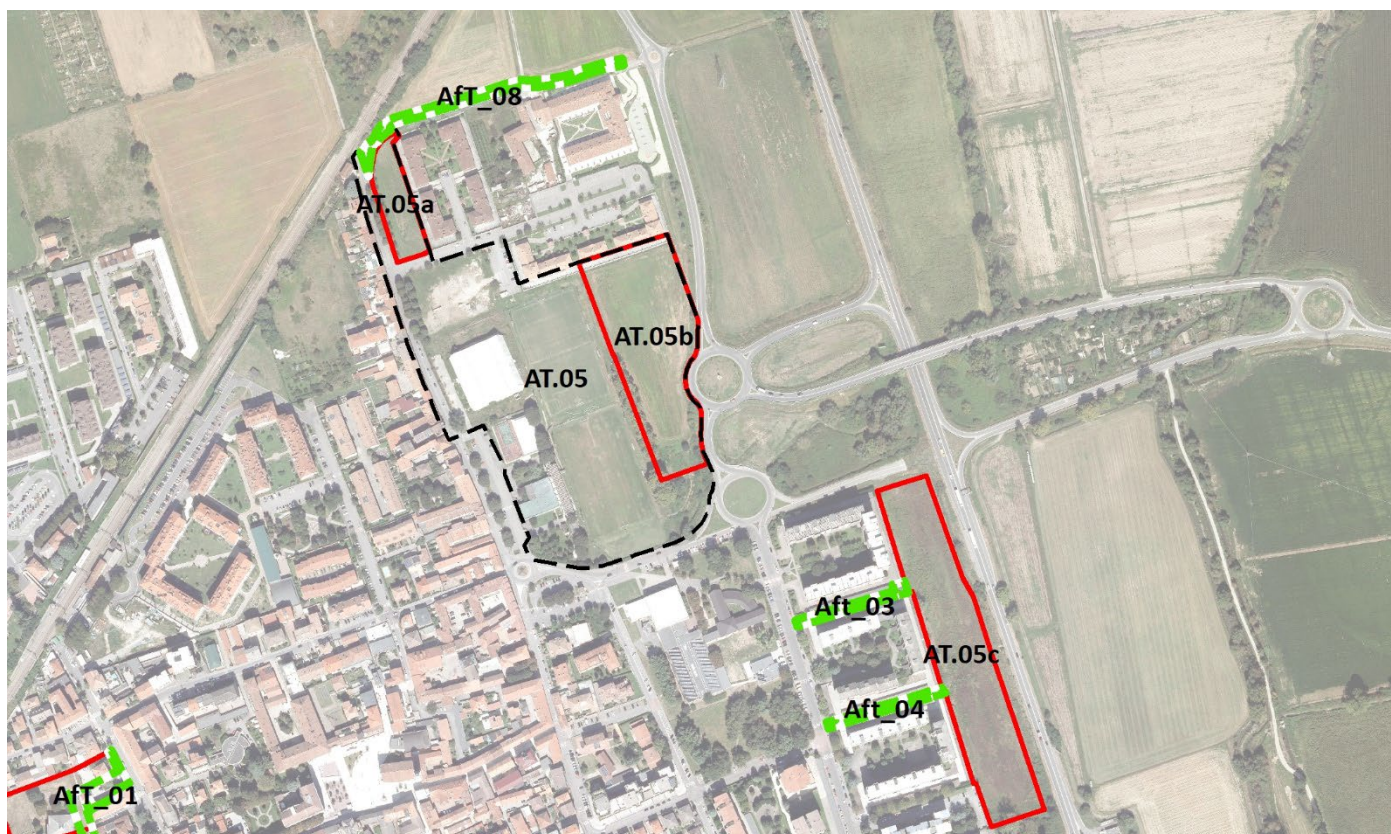
L'ambito nord di riqualificazione territoriale di ingresso alla città di Locate è caratterizzato da diverse densificazioni con destinazioni residenziale, commerciale e a **servizi privati**, poste ai margini del centro sportivo Don Milani e del tessuto urbano consolidato.

L'ambito di Riqualificazione Territoriale si compone di tre sub-comparti, disciplinati dal nuovo Documento di Piano, e un ambito di progetto della città pubblica del nuovo PdS:

- **AT.05a di via Carso:** interessa un'area di proprietà pubblica (3.274 mq), azionata nel PGT vigente v1 | verde urbano attrezzato del Piano dei servizi. Per quest'area si propone una densificazione con destinazione prevalentemente residenziale.
- **AT.05a ingresso alla città:** interessa un'area privata con destinazione Zona Ec | aree destinate alle coltivazioni (15.000 mq) del Piano delle Regole vigente. Per quest'area si propone una densificazione con destinazione a Media Struttura di Vendita con superficie di vendita massima (SV) di 2.500 mq.
- **AAT.05c area Caranco/via Moro:** interessa un'area privata con destinazione V3 | aree destinate al rimboschimento a fini paesistici e di protezione ambientale del Piano dei Servizi. Per il sub-comparto e m si propone di attrezzare l'area con box privati e parcheggi **pubblici/privati** a servizio del quartiere di via Moro e una fascia a verde urbano attrezzato V1 e una fascia di mitigazione e protezione V4 verso la SP 12.
- **Pps n.1 di via Don Milani:** progetto di città pubblica del nuovo Piano dei Servizi che ridefinisce il precedente del PdS vigente, in quanto parte delle previsioni sono state già attuate (riqualificazione della rotonda tra via Don Milani e via Nenni e sistemazione dei parcheggi davanti alla scuola elementare Don Milani) e ne conferma la destinazione di previsione ad **attrezzatura di interesse collettivo (Ic)**, in cui si prevede un nuovo edificio con circa 6 alloggi protetti per disabili e le loro famiglie a cura dell'associazione Noce Bianco e piano terra destinato a servizi.

L'ambito in parte è già su suolo urbanizzato, in quanto, i **sub-comparti a e c** non comportano consumo di suolo nello stato di diritto perché i sub-comparti sono già azionati come aree di interesse pubblico e generale nel Piano dei Servizi vigente dentro al tessuto urbano consolidato vigente; e in parte è su suolo libero da edificazioni, in quanto, il **sub-comparto b** verrebbe trasformato per la prima volta da destinazione agricola ad altra destinazione e comporta dunque consumo di suolo nello stato di fatto e di diritto.

Si evidenzia che il **sub-comparto b** è un'area oggi non coltivata e abbandonata, interclusa tra il centro sportivo Don Milani e la bretella di collegamento ex SP 164 di collegamento con la città a nord della ferrovia, dentro al perimetro del tessuto urbano consolidato ed escluso dal perimetro del Parco Agricolo Sud.



Estratto Ambito di Rigenerazione Urbana e Territoriale ARU.02 "Ambito nord di ingresso alla città di Locate" (Ortofoto: AGEA 2018) – scala 1:7.000.

Obiettivi

Il nuovo assetto dell'ambito **AT.05-m "Ambito nord di ingresso alla città di Locate "** si pone come obiettivi la densificazione di due sub-comparti ai bordi del centro sportivo Don Milani (v2), l'integrazione del polo dei servizi esistenti con un nuovo centro socio assistenziale, e la dotazione di nuovi parcheggi privati/pubblici per gli ambiti residenziali di via Moro. In particolare, si evidenziano gli obiettivi legati ai singoli interventi:

- Connettere e riqualificare la parte nord di via Carso al sistema di collegamento nord-sud della ex SP 164 attraverso opere funzionali alla trasformazione dei sub-comparti AT.05a e AT.05b.
- Densificare con nuove completamenti, con destinazioni residenziali e commerciali, il tessuto urbano dentro la città consolidata e potenziare il polo dei servizi esistenti (centro sportivo e scuola).
- Dotare il centro di Locate di una nuova media struttura di vendita, definendola, sfruttando il sistema di collegamento della rete viaria esistente (evitando quindi il consumo di nuovo suolo da infrastrutture), tra l'ingresso alla città, la bretellina nord-sud della ex SP 164 e l'asse della SP12 della Val Tidone. Inoltre, l'ingresso nord della città si configura in una posizione di "visibilità" strategica sia per chi non entra in Locate che per i locatesi.
- Dotare gli ambiti residenziali di via Moro di nuove aree attrezzate per la sosta (box privati e parcheggi pubblici/privati) e di una fascia di mitigazione dalla SP 12 della Val Tidone.
- La creazione di un nuovo parco urbano di collegamento, in completamento e definizione del *ring di città pubblica* di Locate, tra il centro sportivo di via Don Milani a nord e il Parco della Pace e il relativo ampliamento previsto dall'ambito di trasformazione AT01-r di via Belgioioso a sud.



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

Prescrizioni sub comparto AT.05a via Carso:

Costituiscono prescrizioni funzionali alla trasformazione del **sub comparto AT.05a**:

- Volumetria massima consentibile sull'ambito: 3.274 mc.
- Altezza massima degli edifici: 9,90 m all'intradosso dell'ultimo piano abitabile (max 3 piani fuori terra).
- Il *sub-comparto a* dovrà contribuire, secondo il relativo peso rispetto all'ambito di riqualificazione, all'ambito funzionale alla Trasformazione (Aft_8) di riqualificazione e riaggiornamento di via Carso con la ex SP 164, declassata a strada urbana, via Aldo Moro.
- E' prevista la monetizzazione delle cessioni dovute.
- La superficie drenante non potrà essere inferiore al 30% della Sf.
- L'area dei parcheggi di pertinenza privati sarà posta all'interno della superficie fondiaria a nord, lungo via Carso.

Parametri e indici urbanistici AT.05a via Carso**Tabella. Sintesi dei dati AT.05a**

Superficie territoriale St	mq	3.274
Superficie fondiaria (50% di St) Sf	mq	3.274
Volume massimo realizzabile VT	mc	3.274
Superficie Lorda massima realizzabile Sl	mq	992
Indice di edificabilità territoriale IT	mc/mq	1,0
Superficie permeabile (30% di Sf) SP	mq	982
Indice di piantumazione minimo (1 pianta ogni 100 mc) Ip	n. piante	33
Altezza massima (H max)	m	9,9
ab. teorici (150 mc)	n	22
Cessioni minime previste (urbaniz.1° e 2°) (50% di St)	mq	1.637
Parcheggio privato ad uso pubblico	mq	598

AT.05a a via Carso	
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

Criteri di compensazione e mitigazione ambientale AT.05a via Carso

Per il particolare posizionamento dell'insediamento ai margini della città, 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.

L'area dei parcheggi di pertinenza privati sarà posta all'interno della superficie fondiaria a nord, lungo via Carso.

E' prescritta la schermatura con filari di essenze arboree e con arbusti, dei lati perimetrali dell'area d'intervento dell'ambito.

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

Prescrizioni sub comparto AT.05b Media Struttura di Vendita:

Costituiscono prescrizioni funzionali alla trasformazione del **sub comparto AT.05b**:

- Realizzare una Media Struttura di Vendita.
- Volumetria massima consentibile sull'ambito: 15.000 mc.
- Superficie Lorda SL massima realizzabile 4500 mq, di cui **Superficie di Vendita (Sv) massimo 2.500 mq.**

- Altezza massima degli edifici: 8 m.
- Il *sub-comparto b* dovrà contribuire, secondo il relativo peso rispetto all'ambito di riqualificazione, all'ambito funzionale alla Trasformazione (Aft_8) di riqualificazione e riaggiornamento di via Carso con la ex SP 164, ora via Aldo Moro.
- E' prevista la monetizzazione delle cessioni dovute.
- La superficie drenante non potrà essere inferiore al 30% della Sf.
- Parcheggi alberati privati ad uso pubblico pari al 100% di SL ed ingresso dalla rotonda esistente della ex SP 164/via Aldo Moro.

Parametri e indici urbanistici AT.05b Media Struttura di Vendita

Tabella. Sintesi dei dati AT.05b

Superficie territoriale St	mq	15.000
Superficie fondiaria (50% di St) Sf	mq	7.500
Volume massimo realizzabile	mc	15.000
Superficie Lorda SL massima realizzabile	mq	4.500
Superficie di vendita massima Sv	mq	2.500
It	mc/mq	1,0
Indice di permeabilità lpf (30% di Sf)	mq	3.000
Indice di piantumazione minimo (lp = 1 pianta ogni 100 mc)	n. piante	150
Altezza massima (H max)	m	8
Cessioni minime previste (urbaniz.1° e 2°) (65% di St)	mq	9.750
Parcheggi alberati (100% di SL) - privati ad uso pubblico	mq	4.500

AT.05b Media Struttura di Vendita	
Destinazione principale	C1.2
Destinazioni complementari	P3, T1, T2, T3, C1.1, C2, S
Destinazioni escluse	R, P1, P2, T4, C1.3, C3, C4, A

Criteri di compensazione e mitigazione ambientale AT.05b Media Struttura di Vendita

Per il particolare posizionamento dell'insediamento all'ingresso nord, tra città e 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.

L'area dei parcheggi di pertinenza privati sarà posta all'interno della superficie fondiaria a sud.

E' prescritta la schermatura con filari di essenze arboree e con arbusti, dei lati perimetrali dell'area d'intervento dell'ambito.

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

Prescrizioni comuni ai sub – comparti AT.05a e AT.05b

Monetizzazioni cessioni connesse ai sub-comparti AT.05a e AT.05b	mq	11.387
--	----	--------

Ambito funzionale alla Trasformazione (Aft_8) dei sub-comparti AT.05a e AT.05b : riqualificazione tratto nord di via Carso e completamento viario fino all'innesto con la ex SP 164 a nord del comparto	mq	2.950
--	----	-------

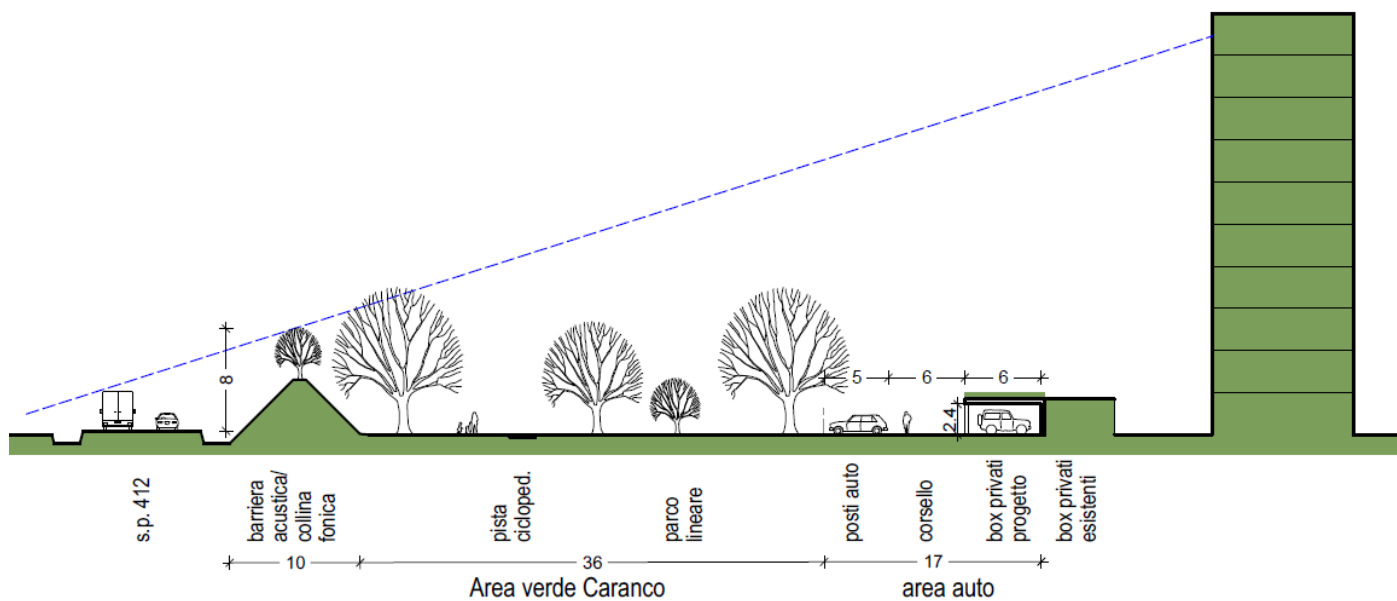
Prescrizioni sub comparto AT.05c area Caranco:

Costituiscono prescrizioni funzionali alla trasformazione del **sub comparto AT.05c**:

- realizzazione di nuovi box a ridosso dei box esistenti, con H max 2,40 m all'intradosso della soletta box, affiancati da corsello larghezza min 6 mt e parcheggi in linea di dimensione minima 5 x 2,5 mt;
- sistemazione degli accessi all'area Caranco attraverso due percorsi esistenti dalla via Moro e la connessione dei percorsi alla nuova rotonda Don Milani e realizzazione della connessione l'area della nuova rotonda Don Milani con pavimentazioni e segnaletica idonee;
- realizzazione di verde urbano attrezzato V1 su area a cessione, di larghezza di circa 35 mt, con una superficie a verde filtrante pari ad almeno l'71% della superficie dell'ambito;
- Realizzazione di fascia di mitigazione stradale V4, sull'area di cessione a ridosso della sp 412, comprendente di barriera antirumore di larghezza di circa 10 mt e di altezza minimo 5 mt dalla quota stradale;
- realizzazione di percorso ciclopeditone di attraversamento longitudinale e di collegamento della rete di percorsi ciclopeditoni esistenti e di progetto;
- arredo urbano e illuminazione pubblica e formazione di vaste aree cani;

Esempi di colline foniche





Sezione stradale dell'area Caranco, con collina fonica, parco lineare, parcheggi e box.



Vista dell'area Caranco tra la sp 412 a sinistra e il retro degli edifici di via Moro a destra.



Vista dei due accessi all'area Caranco dalla via Moro.



Tabella. Sintesi dei dati AT.05c

Superficie territoriale St	mq	17.000
Superficie fondiaria Sf	mq	5.000
Aree per parco e barriera acustica	mq	11.372
mq box massimo realizzabili	mq	1.650
mq parcheggi alberati+ corselli	mq	3.350
Cessioni previste (urbaniz.1° e 2°) (68,8% di St)	mq	11.372

Destinazione principale	S
Destinazioni complementari	S
Destinazioni escluse	R, P, T, C

Indicazioni di compensazione e mitigazione ambientale per AT.05c

Le misure di mitigazione all'interno dell'area di intervento da mettere in campo sono:

- copertura a verde dei box, anche con rampicanti e 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;
- realizzazione del corsello box/parcheggi con materiali filtranti a basso impatto ambientale (no asfalto);
- i parcheggi per auto, bici e moto alberati (NTA art.62)
- formazione di schermatura di essenze arboree e arbusti, tra il parcheggio e il parco lineare;
- pista ciclopedonale realizzata in calcestruzzo con illuminazione a pannelli solari;
- realizzazione di barriera antirumore/collina fonica, con verde armato e piantumazione di essenze arboree idonee per:
- mitigare l'impatto visivo,
- ridurre i livelli di inquinamento acustico (fonoassorbimento),
- abbattere gli inquinanti atmosferici.

Prescrizioni particolari per AT.01-r “via Berlinguer e AR.01” e AT.05-m “Ambito nord di ingresso alla città di Locate”

Entrambi gli Ambiti, dovranno contribuire in misura proporzionata agli oneri di urbanizzazione spettanti, alla contribuzione di un fondo per la realizzazione di una passerella ciclopedonale 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**.

Prescrizioni particolari per Aft.08

L’ambito Aft.08 di riqualificazione del tratto viario nord di via Carso e di completamento viario fino all’innesto con la ex SP 164, in quanto inserito nel Parco Agricolo Sud Milano, dovrà configurarsi quale elemento di ricomposizione del margine urbano prevedendo misure di inserimento ambientale con la messa a dimora di specie autoctone del Parco Agricolo Sud.

Modalità di attuazione di AT.05-m

Ambito subordinato a Piano Integrato di Intervento (P.I.I.) ai sensi dell’art. 94 della L.R. 12/05.

La modalità di attuazione prevista sarà con “convenzione unitaria/accordo quadro” e possibilità di attuazione per stralci funzionali ai sensi dell’art. 12, comma 1 della LR 12/2005.

Schema di progetto



Estratto Ambito di Rigenerazione Urbana e Territoriale ARU.02 "Ambito nord di ingresso alla città di Locate" (Ortofoto: AGEA 2018) – scala 1:8.000.

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

- I.c. attrezzature di interesse collettivo | I.a. istruzione e assistenza alla prima infanzia | A.r. attrezzature per servizi religiosi | A.c. attrezzature dimittenti

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)