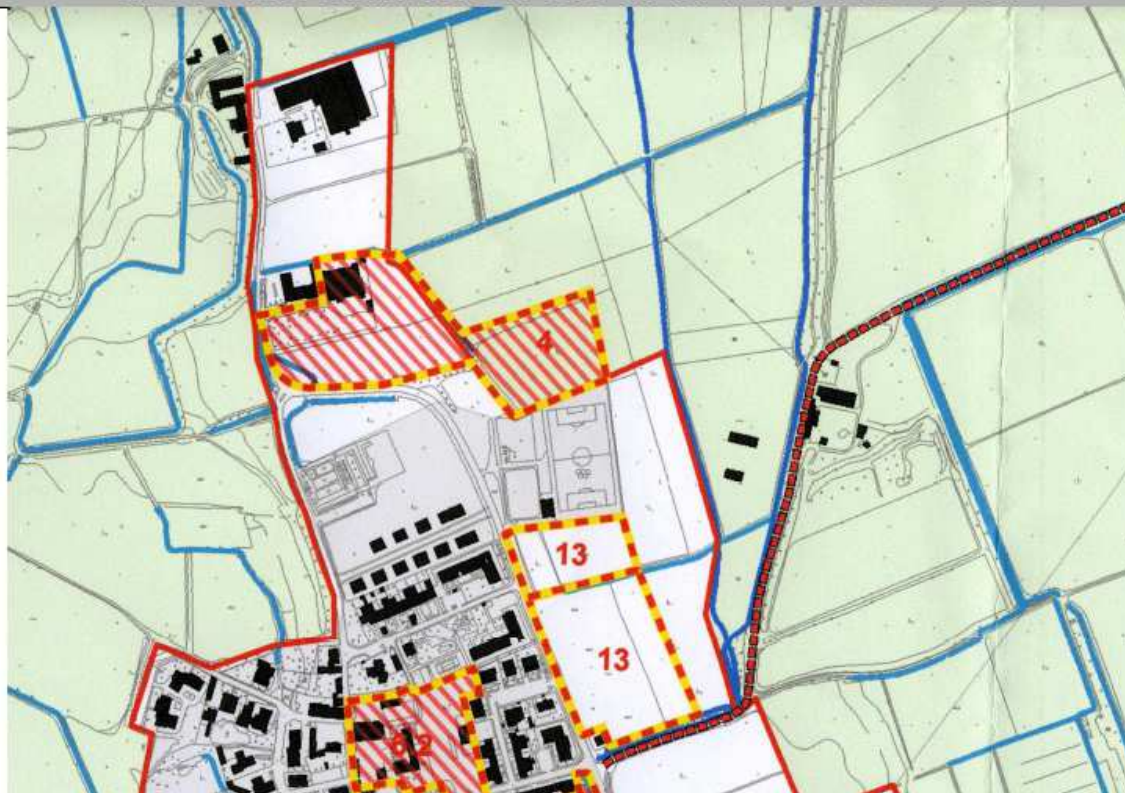


Scheda: AT_04_015165.PDF	Comune: Ozzero
Layer informativo: Ambiti di trasformazione	Shape File: AMB_TRASF.shp

**AMBITO N. 4 – AREA EX ZANOLETTI E AREE ADIACENTI (PII N. 3)
NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE V. DELLO SPORT**



Parte prima: stato attuale, dati e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Stato attuale

L'ambito è localizzato in prossimità del centro urbano di Ozzero lungo la statale provinciale n. 183 che conduce ad Abbiategrasso. Comprende un insediamento industriale dimesso e due lotti liberi che vengono compresi nel comparto per una migliore definizione urbanistica dell'intera zona.

L'intervento mira a completare il disegno urbano nelle aree periferiche in prossimità del cimitero e centro sportivo comunale.

Parte dell'area è classificata dal P.R.G. vigente come zone produttive di completamento, a destinazione mista, industriale/artigianale, e come zona di espansione industriale commerciale, ed una parte ad area agricola.

La superficie complessiva dell'ambito relativo al PII in itinere è pari a complessivi 19.443,41 mq.

L'area ricade quasi completamente all'interno della Zona I.C. del Parco del Ticino "Zona di iniziativa comunale" ed in minima parte all'interno della Zona G2 "Zone di pianura irrigua a preminente vocazione agricola"

L'area risulta direttamente accessibile dalla viabilità principale urbana in particolare dalla via XXV aprile che percorre lungo due lati il perimetro dell'ambito. Lungo tale via sono presenti le principali reti tecniche funzionali all'urbanizzazione primaria dell'ambito.

L'ambito costituisce il completamento insediativo degli insediamenti periferici e mira ad integrare e riqualificare il complesso produttivo isolato che sorge come propaggine estrema del tessuto urbano oltre la zona cimiteriale.

L'intervento di recupero rientra tra quelli previsti dal Documento di inquadramento dei Programmi Integrati di Intervento, ed è individuato come *Comparto 3 P.I.I.*, per il quale è stata approvata la proposta iniziale di intervento con deliberazione di C.C. n. 6 del 06/03/2008, e risultano in itinere le procedure per l'adozione e l'approvazione definitiva del PII.

Dati di superficie

Aree interessate:	Catasto Foglio3– Mappali 148-137-138a- 59 (parte)-
Superficie totale dell'Ambito	mq 25.578
Superficie destinata all'edificazione	mq. 19.445
Superficie a servizi in cessione PII	mq. 9.000

Obiettivi generali e indirizzi per la pianificazione attuativa

1. L'obiettivo generale di intervento è il completamento insediativo del comparto nord dell'abitato mediante la sostituzione delle strutture produttive dimesse e delle previsioni di ampliamento, ritenute poco compatibili con il contesto territoriale e paesistico, con la realizzazione di un nuovo complesso residenziale ed il contestuale ampliamento del centro sportivo.
2. Gli indirizzi di pianificazione sono:
 - Realizzazione di un complesso insediativo con tipologie residenziali nel verde
 - La valorizzazione dei caratteri ambientale paesaggistici dell'insediamento e del paesaggio agrario nel quale si inserisce l'ampliamento del centro sportivo a confine con la zona di pianura irrigua del parco mediante adeguate sistemazioni a verde piantumato lungo il perimetro esterno dell'intervento verso le aree agricole
 - Mantenimento di una fascia agricola di compensazione a margine delle nuove attrezzature sportive

Disposizioni energetiche e di inserimento ambientale

- Realizzazione di edifici progettati secondo criteri di bioarchitettura e bioedilizia, con particolare attenzione all'orientamento degli edifici in funzione del microclima interno. Uso di fonti energetiche eco-sostenibili (pannelli solari, sistemi solari passivi, sistemi di riduzione del consumo di acqua potabile, ecc.)
- Formazione di una cortina vegetale al margine dell'insediamento verso le zone agricole e formazione di una siepe perimetrale a coronamento dell'insediamento e delle nuove strutture del centro sportivo, con funzione di mitigazione paesistico/ambientale facendo riferimento per le tecniche ed i criteri realizzativi previsti dal Repertorio B allegato al PTCP.

Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo

Modalità di intervento

- Demolizione delle strutture produttive esistente e realizzazione di un complesso insediativi residenziale con edifici di varie tipologie (case mono e bifamigliari, villette a schiera, appartamenti in villa, palazzine)

Destinazione d'uso

1. Sono ammesse le funzioni principali residenziali e quelle ricettive

Capacità edificatoria dell'intervento :

- a) Volume massimo ammissibile per l'intervento di edificazione nel lotto di iniziativa privata non superiore a 23.000 mc.
- b) Realizzazione delle attrezzature sportive nell'area per servizi in cessione secondo progetto definito di concerto con l'A.C.

Indici e parametri edilizi e urbanistici

St	=	19.445 mq (parte edificabile esclusa area destinata a servizi)
Volume edificabile	pari a	23.000 mc. (salvo più precisa determinazione all'atto della formazione del P.A.)
Rc	=	30%
Rv	=	20%

Hm	=	10,00 mt. (ville e case singole) – 13,00 mt. (palazzina)
Hp	=	2 piani f.t. (ville e case singole) – 3 piani f.t. oltre sottotetto abitabile (palazzina)
Dc	=	$\frac{1}{2}$ H con minimo di 5,00 metri, salvo convenzione con il confinante,
Ds	=	7,50 mt per calibro stradale fino a mt. 15,00 10,00 mt per calibro stradale oltre mt. 15,00 E' facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione edilizia comunale, consentire l'allineamento su strada o con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori. Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze prescritte dal CdS.
De	=	pari ad H, con minimo 10,00 mt. Possibilità mantenimento distanze inferiori tra i fabbricati all'interno del comparto Dovranno essere rispettate maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale di Igiene.
Sp	=	1,00 mq per ogni 10 mc di Volume edificato
Stn	=	come stabilito nel Piano dei Servizi

Standard qualitativo

1. Cessione di aree per l'ampliamento del centro sportivo pari a 9.135 mq. e realizzazione su dette aree di una zona attrezzata con piscine scoperte corredata da un edificio spogliatoio e una struttura per servizi.
2. Standard aggiuntivo sistemazione con nuova pavimentazione della piazza Vittorio Veneto.

Opere di urbanizzazione

1. Allacciamento alle reti tecnologiche delle urbanizzazioni primarie (fognatura, rete del gas, rete idrica, ecc.)
2. Realizzazione di pista ciclabile lungo via Dello Sport dall'ingresso principale all'ingresso del parcheggio pubblico di servizio allo stadio comunale, corredata da adeguati spazi a verde

Pianificazione attuativa

1. L'attuazione è subordinata alla approvazione del PII, come peraltro previsto dal Documento di Inquadramento, confermando gli indirizzi e le prescrizioni dello strumento di pianificazione negoziata la cui approvazione è in itinere.
2. L'intervento potrà essere suddiviso in sub ambiti di attuazione.