
Obiettivi e indirizzi progettuali

L'ambito di trasformazione individuato dal Documento di Piano discende dall'obiettivo di rafforzare l'insediamento residenziale nella porzione sud della città formatosi con i più recenti episodi di pianificazione attuativa.

La definizione planivolumetrica degli interventi deve essere effettuata nel rispetto dell'obiettivo di ottimizzare il rapporto fra il costruito e gli spazi aperti. Negli interventi di nuova edificazione i progetti devono porre attenzione al rapporto con le contigue aree a destinazione agricola, siano esse comprese o no nel Parco Sud, con l'obiettivo di una riqualificazione e ricomposizione dei fronti urbani.

I criteri di inserimento paesistico, da considerarsi parte organica del processo della pianificazione attuativa e della successiva progettazione edilizia, devono essere mirati alla costituzione di un rapporto organico tra le aree agricole esterne e il nuovo urbanizzato, al fine di attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti e, nel contempo, garantire gradualità nel rapporto del costruito con gli spazi aperti (creazione di fasce tampone verso gli spazi aperti, inserimento paesistico-ambientale degli interventi, definizione di regole morfologiche e progettazione contestuale spazi aperti/spazi costruiti, anche in riferimento alle tipologie riportate nel Repertorio "B", allegato al PTCP di Città Metropolitana di Milano).

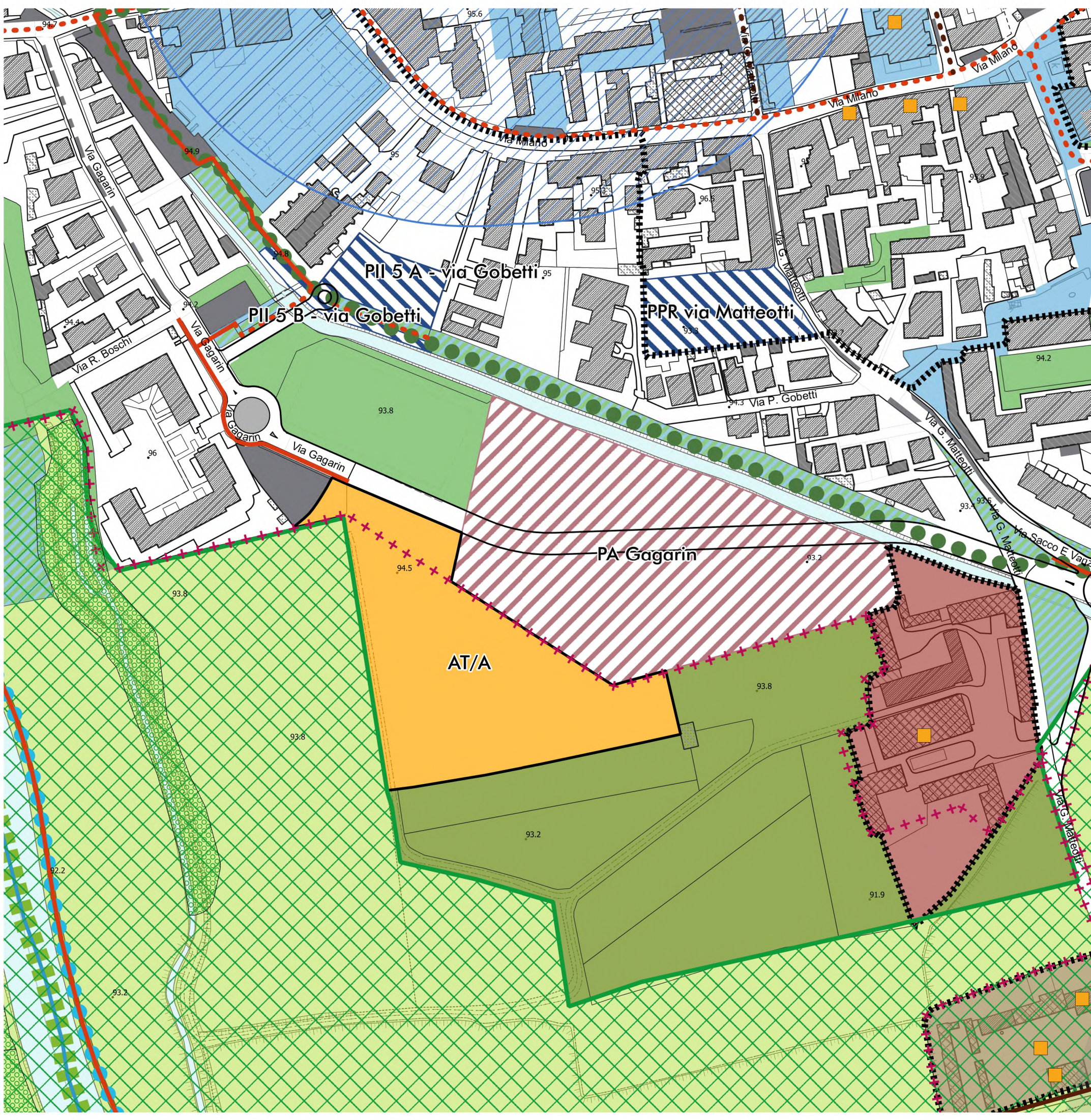
L'intervento deve assicurare l'adozione di soluzioni di alto profilo qualitativo che agiscano sul fronte della massimizzazione delle prestazioni ambientali, assicurando una riduzione delle emissioni climalteranti del 20% attraverso il ricorso alle seguenti misure e soluzioni di Climate Adapt:

- a) de-impermeabilizzazione del suolo con un incremento delle superfici verdi e piantumate all'interno degli spazi privati anche con lo scopo di favorire il microclima urbano e mitigare l'effetto "isola di calore";
- b) ricorso a soluzioni ad elevate prestazioni energetiche al fine di ridurre i consumi e le emissioni connesse agli usi energetici degli edifici e di favorire la produzione di energia da fonti rinnovabili;
- c) realizzazione di coperture e superfici che riducono l'effetto "isola di calore", con lo scopo di ridurre i consumi di energia e le emissioni inquinanti e di favorire il miglioramento delle condizioni di microclima locale;
- d) recupero delle acque meteoriche finalizzato a ridurre i consumi di acqua potabile e il deflusso superficiale di acque meteoriche su suolo impermeabile.

La riduzione minima indicata può essere raggiunta attraverso l'utilizzo in forma alternativa e coordinata di differenti elementi progettuali riconducibili alle misure e soluzioni di Climate Adapt più sopra indicate. La riduzione delle emissioni climalteranti nella misura minima indicata deve essere documentata e certificata da parte del progettista in sede di presentazione della pratica edilizia.

Oltre ai presenti criteri ed indirizzi, valgono le norme di legge e regolamentari vigenti, richiamate dalle specifiche norme tecniche di attuazione allegate ad ogni piano attuativo.

<i>Parametri urbanistici ed edilizi di massima</i>		
Superficie territoriale (S.t.)	mq	15.156
Volumetria (V)	mq	33.400
Superficie minima a servizi (Ce)	mq	5.000
Parcheggi privati di uso pubblico		
residenza		12% (S.l.p.)
destinazioni compatibili		120% (S.l.p.)
Parcheggi privati pertinenziali al piano interrato	mq	5.000
Altezza massima (H)		
	m	(1)
Rapporto di copertura (R.c.)		≤ 40% (S.f.)
Superficie drenante (S.d.)		≥ 30% (S.t.)
<i>Destinazioni d'uso</i>		
Residenza (principale) ed attività di commercio al dettaglio, artigianato di servizio, studi professionali, servizi e attività direzionali, agenzie bancarie, pubblici esercizi e attività di interesse pubblico e collettivo (compatibili), nelle percentuali definite dai piani attuativi; sono escluse il produttivo primario e secondario e il produttivo terziario, limitatamente alla grande distribuzione commerciale.		
<i>Prescrizioni specifiche</i>		
La superficie minima a servizi è da riferire al verde e agli spazi a parcheggio pubblico in cessione o asservimento, il cui disegno deve essere realizzato in continuità con gli spazi pubblici esistenti ai margini dell'ambito di intervento. È ammessa la cessione di aree esterne al perimetro dell'ambito di trasformazione in misura maggiorata da negoziare. Con riferimento all'altezza massima ⁽¹⁾ è ammessa l'edificazione fino a 4 piani fuori terra, oltre ad un eventuale piano mansardato, nel rispetto di un Rapporto di copertura (R.c.) del lotto fondiario non superiore al 40% e di una Superficie drenante (S.d.) non inferiore al 30%, calcolata sulla Superficie territoriale (S.t.) del singolo piano attuativo. Opere di mitigazione ambientale: i piani attuativi devono garantire una fascia di rispetto alberata (compresa nella superficie minima a verde) di profondità non inferiore a 8 metri da distribuire in fregio alle limitrofe aree comprese nel Parco Agricolo Sud Milano.		
<i>Modalità attuative</i>		
L'attuazione dell'ambito di trasformazione avviene attraverso un unico o più piani attuativi, su proposta della parte privata. L'attuazione con più piani attuativi comporta la distribuzione delle volumetrie ammesse e delle relative dotazioni in modo proporzionale alla Superficie territoriale (S.t.) impegnata dal singolo piano. In sede di approvazione del piano attuativo è ammesso un premio volumetrico del 10% nel caso di rinuncia della parte privata ad avvalersi della facoltà prevista dall'art. 63, comma 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 (recupero abitativo dei sottotetti decorso il quinquennio dalla data di conseguimento dell'agibilità) e con l'individuazione di uno standard qualitativo a favore della parte pubblica.		



Sistema dei vincoli

- aree boscate (PIF Città Metropolitana Milano)
- ambiti di tutela paesaggistica (Parco Agricolo Sud Milano)
- canali di rilevanza paesaggistica (PTR)
- tracciati guida paesaggistici (PTR)
- edifici di interesse storico e architettonico (Sirbec)
- zona di rispetto captazioni idropotabili (200 metri)
- +++ centro abitato

Sistema insediativo

- nucleo di antica formazione
- edifici e isolati di impianto storico
- ambito dei Piani Attuativi vigenti
- ambito soggetto a Piano Attuativo
- ambito di trasformazione residenziale

Sistema dei servizi

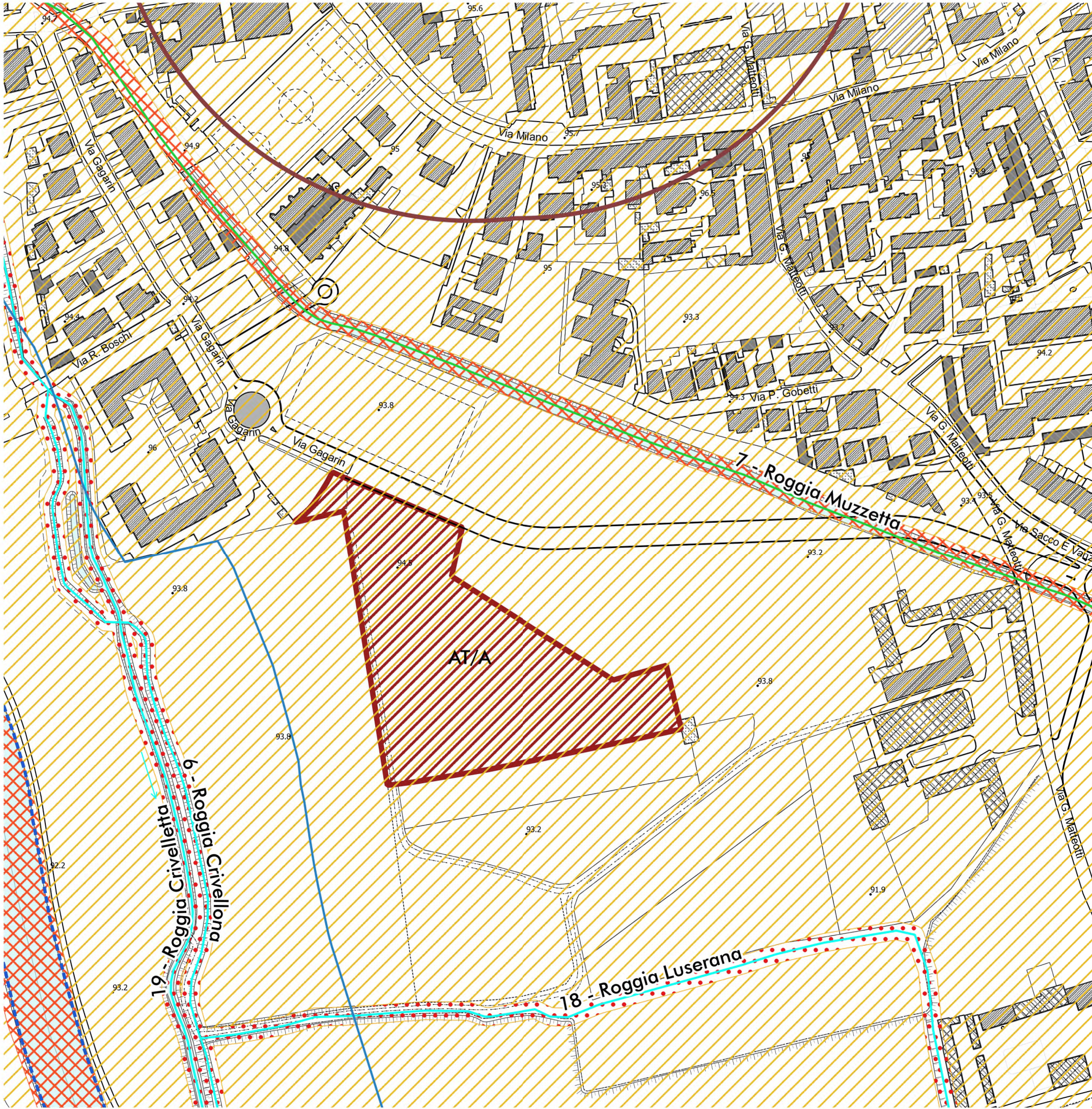
- servizi di interesse pubblico
- parcheggi
- verde e attrezzature sportive
- verde e attrezzature sportive di progetto

Sistema paesistico ambientale

- aree agricole
- aree agricole del Parco Agricolo Sud Milano
- cascine e insediamenti rurali di impianto storico

Sistema della mobilità

- viabilità di progetto
- PCIR 10 - Via delle Risaie (PRMC)
- PCIR 3 - Adda (PRMC)
- percorsi esistenti
- percorsi proposti
- strade campestri



Sistema dei vincoli

- reticolo idrico principale
- reticolo idrico minore di competenza comunale
- reticolo idrico minore privato di competenza del Consorzio Muzza Bassa Lodifgiana
- zona di tutela assoluta dei pozzi di acqua potabile
- area rispetto geometrica dei pozzi di acqua potabile
- vincoli ex D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 Corsi d'acqua (ex Galasso)

Fattibilità geologica

- classe 2 - fattibilità con modeste limitazioni
- classe 4A - fattibilità con gravi limitazioni
- classe 4B - fattibilità con gravi limitazioni
- ambito trasformazione residenziale
- viabilità di progetto