

AT_01_015173.pdf**ATU1 – Fizzonasco, via Marche – Campania**

superficie ATU	19.200 mq
aree per urbanizzazioni primarie o secondarie da reperire obbligatoriamente all'interno del lotto (minimo)	4.000 mq
SL massima realizzabile	ipotesi 1: 5.000 mq ipotesi 2: 10.000 mq
destinazione d'uso ammesse	<i>ipotesi 1</i> : usi prevalentemente residenziali <i>ipotesi 2</i> : usi di interesse comune e usi prevalentemente residenziali ma per una quota non superiore al 30% della SL

Si tratta dell'ex ambito di trasformazione urbana SP1 previsto dal PGT2013. L'area è la pertinenza, in parte attrezzata a giardino, di alcune abitazioni monofamiliari esterne all'ambito di trasformazione e localizzate a confine fra il Comune di Pieve Emanuele e quello di Rozzano. Il PGT2021 prevede due possibilità di intervento.

Ipotesi 1

Realizzazione di *usi prevalentemente residenziali* per una superficie lorda massima pari a 5.000 mq. Gli usi diversi dalla residenza e dalla residenza sociale quali, ad esempio, uffici, usi commerciali (negozi di vicinato e MSV di tipo 1), artigianato di servizio, bar, ristoranti, edicole, altri esercizi pubblici, etc. dovranno avere una superficie lorda non inferiore a 250 mq.

Ipotesi 2

Realizzazione di usi di interesse comune anche di carattere privato quali, ad esempio, servizi abitativi, residenze sociali o collettive con caratterizzazione assistenziale o sanitario per una superficie lorda massima pari a 10.000 mq. L'interesse pubblico delle attività insediate dovrà essere definito da apposita convenzione o regolamento d'uso di cui al comma 10, art.9 della legge regionale n.12/2005. Tale convenzione o regolamento d'uso potrà definire le modalità e i costi di fornitura delle prestazioni, le caratteristiche dell'utenza, se necessario, e quant'altro ritenuto opportuno e indispensabile.

Le funzioni di carattere privato, non riconducibile agli usi di interesse comune, potranno essere previste solo se funzionali alla sostenibilità economica di quest'ultimi. Tale funzionalità dovrà essere dimostrata attraverso apposito piano economico finanziario. Le funzioni di carattere privato (non convenzionate) dovranno avere una superficie lorda non superiore al 30% di quella complessiva prevista dal piano attuativo o dal permesso di costruire convenzionato. Non sono comunque ammessi usi diversi da quelli contemplati dagli *usi prevalentemente residenziali* di cui all'art.13 delle NTA.

Prescrizioni per entrambi le ipotesi. L'intervento è subordinato:

1. alla realizzazione di un parcheggio di uso pubblico non inferiore a 1.500 mq da collocarsi prevalentemente lungo via Puglie. Nel caso venga realizzata una media struttura di vendita di tipo 1 la definizione delle esigenze di parcheggio per le attività esistenti nel contesto e di nuovo insediamento è demandata allo studio di impatto viabilistico;
2. alla sistemazione idraulica e delle sponde adiacente alla roggia Pizzabrasa per l'intera lunghezza della porzione del lotto, anche laddove esterna all'ambito di intervento. In sponda destra della roggia deve essere previsto un giardino di uso pubblico con una profondità non inferiore a 15 mt dalla sponda del canale e una superficie non inferiore a 2.500 mq all'interno del perimetro dell'ambito di trasformazione urbana;
3. alla realizzazione di un percorso ciclopedonale come indicato negli estratti della mappa topografica, anche attraverso definizione di apposita servitù di accesso sulle proprietà interessate esterne all'ambito di trasformazione, che colleghi questo al parcheggio degli insediamenti commerciali siti nel comune di Rozzano e a via Marche in Fizzonasco, con relativo ponte sulla roggia Pizzabrasa. Il tratto prossimo agli insediamenti commerciali fuori comune dovrà essere concordato con l'Amministrazione di Rozzano;
4. alla realizzazione di opportuna schermatura verde (area boscata) a protezione delle funzioni di nuovo insediamento dalle attività produttive esistenti ai

marginii del lotto. Tale barriera non potrà avere profondità inferiore a 10 -15 mt e dovrà avere capacità fonoassorbente.

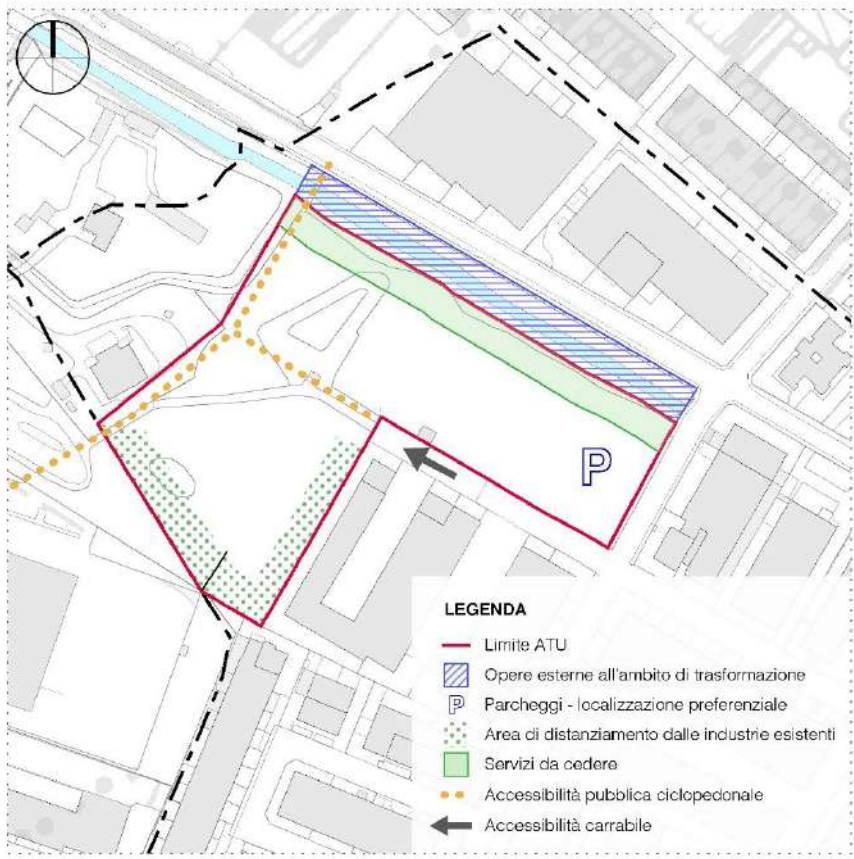
Le opere e le aree di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3 sono da considerarsi opere di urbanizzazione e aree per le dotazioni di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.

La realizzazione di una struttura di vendita di tipo 1 ($s_{dv} < 1.500mq$) è subordinata alla realizzazione di apposito studio di impatto viabilistico di cui all'art.42 delle NTA, fermo restando i limiti alle funzioni private e non oggetto di convenzione di cui all'ipotesi 2.

L'accesso all'ambito di trasformazione deve avvenire da via Campania demandando al successivo piano attuativo o permesso di costruire convenzionato la definizione di apposita servitù di passo per l'ultimo tratto o, in alternativa, la sua trasformazione in strada pubblica a spese degli operatori.

Al successivo piano attuativo o permesso di costruire convenzionato è demandata la verifica dei presupposti affinché la copertura vegetale esistente alla data di adozione del PGT possa essere definita *area boscata* e delle eventuali compensazioni, se richieste, in caso di sua trasformazione ai sensi dell'art.42 e 43 della legge regionale n.31/2008 e del Piano di Indirizzo Forestale di Città Metropolitana 2016 vigente.

AREA 1
localizzazione



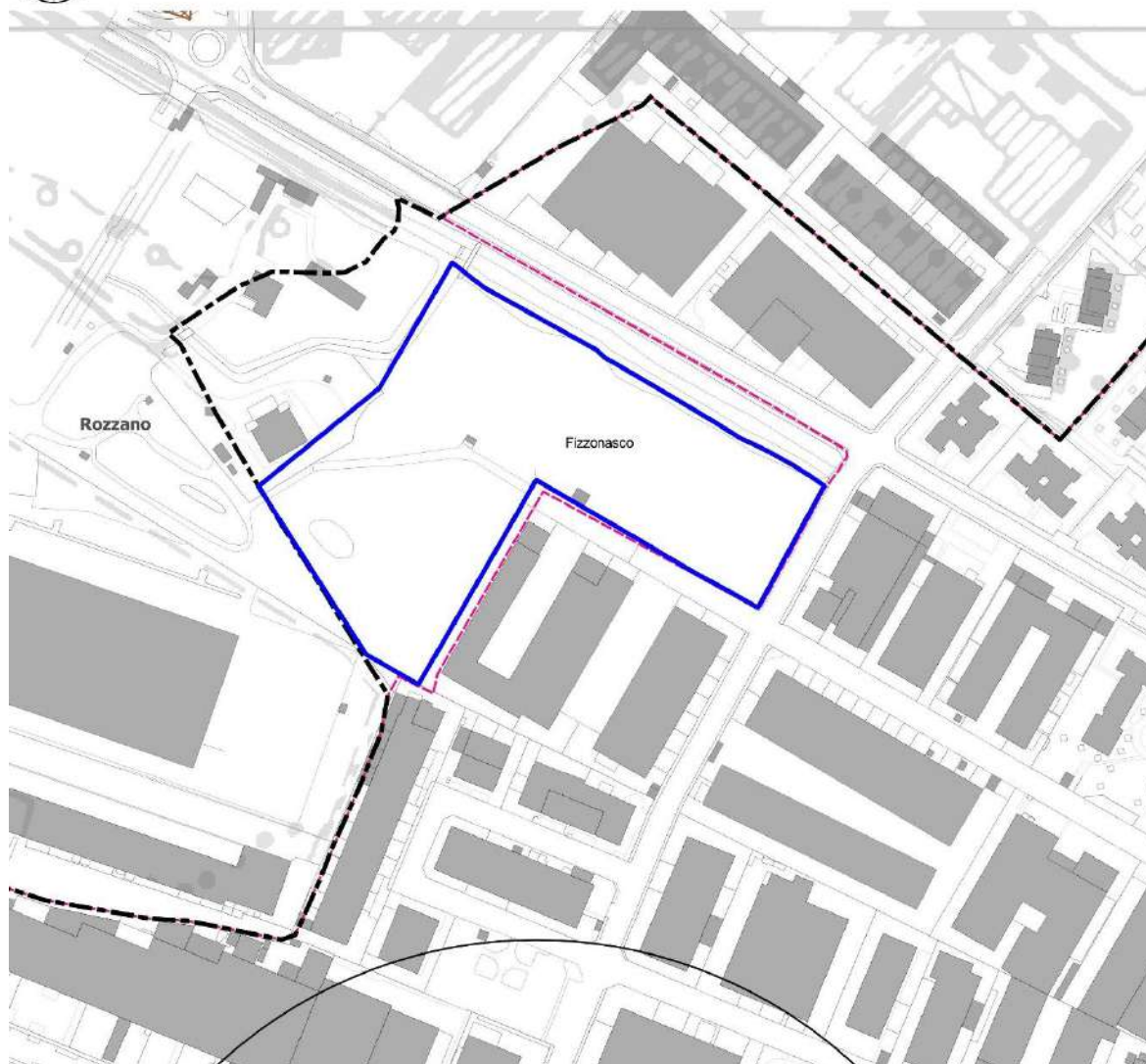
AREA 1
Ipotesi progettuale





AREA 1
Vincoli

Scala 1:1000



Legenda

-  Perimetro ATU
-  Confini Comunali
-  Fascia di tutela assoluta e fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile
-  Centro abitato