

AMBITO AT3: AMBITO AT3a e AT3b – Via Roma – Via Matteotti

Descrizione dell'area:

L'ambito di trasformazione AT3 comprende l'area posta tra Via Roma e Via Matteotti, oggi interessata dall'attuale palazzo comunale, un edificio degli anni 30 precedentemente utilizzato come scuola primaria in stato di degrado e non più funzionale alle attività in essere. L'area retrostante, oggi non solo parzialmente utilizzata e costituisce le pertinenze del municipio stesso. L'area oggi è interamente di proprietà comunale.

Descrizione dell'intervento:

L'ambito è finalizzato alla realizzazione del nuovo Municipio, previsto sulla stessa area dell'attuale, posta tra Via Roma e Via Matteotti.

L'ambito è stato organizzato in due comparti, di cui il primo destinato al Municipio stesso di iniziativa pubblica ed il secondo destinato a residenza di iniziativa privata.

La creazione di due ambiti parziali è determinata dalla possibilità di distinzione dei due interventi, pubblico e privato, in quanto le tipologie di intervento possono determinare una differenza a livello temporale o di soggetto realizzatore.

AT3a

Il nuovo palazzo comunale è quantificato con una S.L.P. di 2.500 mq. Tale indicazione dovrà essere valutata in sede di pianificazione attuativa sulla base delle esigenze dell'Amministrazione comunale e sulla base di schemi di massima di progetto.

AT3b

La S.L.P. assegnata con destinazione residenziale è di 2.000 mq, prevista in due corpi di fabbrica con altezza massima pari a 12,0 m. Gli accessi potranno essere realizzati sia su Via Matteotti, sia su Via dell'Acquedotto.

Indici edificatori di massima:

Ambito	Area	Destinazione prevalente	Localizzazione/Denominazione	St		Ut			SLP
AT3	a	Servizi pubblici - Palazzo comunale	Via Roma	4.504	mq	0,56	mq/mq		2.500 mq
	b	Residenziale	Via Matteotti	2.720	mq	0,74	mq/mq		2.000 mq
	Tot			7.224	mq				4.500 mq

H max	Ab (1/150 mc)	Sf	Uf	Aree di proprietà comunale	Dotazione standard teorica	Standard previsti	Standard da monetizzare	Cons suolo
9,0 m	-	-	-	4.504 mq		4.504 mq	-	-
10,5 m	40	2.460 mq	0,81 mq/mq	2.720 mq	26,5 mq/ab	1.060 mq	260 mq	-
	40	2.460 mq		7.224 mq		1.060 mq	4.764 mq	119 mq/ab

Aree pubbliche o di uso pubblico previste:

AT3a

Il comparto è interamente destinato a funzioni pubbliche, in cui sarà presente il nuovo municipio e un'area a piazza pubblica e parcheggio.

AT3b

E' prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico posto lungo Via dell'Acquedotto ed uno posto lungo Via Matteotti.

Criteri di negoziazione:

In aggiunta agli importi determinati sulla base delle tariffe vigenti degli oneri di urbanizzazione è prevista la monetizzazione di oneri aggiuntivi pari a 35 €/mq.

L'edificazione del municipio potrà essere affidata al proponente dell'intervento privato, fatto salvo il rispetto del D.Lgs. 163/2006 - D.Lgs. 113/2007 (Codice dei contratti pubblici) e s.m. e i.

Prescrizioni particolari:

- L'area è oggi interamente di proprietà pubblica. Al fine della realizzazione dell'intervento residenziale, è prevista l'alienazione del terreno ad essa destinato;
- Le nuove essenze arboree e arbustive dovranno essere di tipo autoctono, con riferimento alle indicazioni contenute nella normativa specifica del Parco Agricolo Sud Milano;
- La permeabilità dei suoli dovrà essere garantita per il 25% della St, relativa ad aree di trasformazione destinate a residenza e a servizi;
- L'intervento dovrà rispondere alle normative in materia di contenimento energetico, mediante l'installazione di impianti tecnologici a basso impatto ambientale, volti all'uso di energie rinnovabili quali per es. quella solare e mediante interventi di coibentazione.
- L'intervento dovrà contenere uno studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 17/2000.

La realizzazione di edifici residenziali è soggetto ai sensi della L. 447/95 e della L.R. 13/01 a studio previsionale di clima acustico, al fine di verificare i livelli di fonoinquinamento dell'area e garantire i livelli di immissione di rumore previsti per gli edifici da inserire in classe acustica II (TRD 55 dB(A) - TRN 45 dB(A)) o classe acustica III (TRD 60 dB(A) - TRN 50 dB(A))