

Ambito n. 2 - Insediamento ex Ferretti in fregio a via della Libertà

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

Stato attuale

L'ambito comprende le aree dell'insediamento originariamente unitario dell'ITALTEL. La destinazione d'uso del PRG previgente è produttiva industriale, con obbligo di verifica di indici e parametri in riferimento al complesso delle aree fondiarie individuate dall'azzonamento.

Dati di superficie

Superficie perimetrata: mq. 382.453

La superficie agli effetti dell'applicazione dell'indice di edificabilità deve risultare da rilievo strumentale.

Obiettivi generali e indirizzi per la pianificazione attuativa

La ristrutturazione urbanistica del complesso ex ITALTEL deve tendere a confermare gli alti standard qualitativi ambientali del progetto originario, favorendo una trasformazione che confermi la prevalente vocazione dell'area per le attività di produzione di beni e servizi. In particolare è prescritta la tutela delle attuali caratteristiche della porzione occupata dalla villa, dal giardino e dagli edifici di origine agricola già ristrutturati (vedi l'immagine successiva tratta da: Santino Langè, *Ville della provincia di Milano*, Milano 1972), e la valorizzazione degli elementi naturali (corsi d'acqua e vegetazione di ripa), tenendo conto della continuità con l'area verde confinante a sud del complesso.

Si propone per il Piano attuativo l'obiettivo di garantire alti livelli di qualità tecnologica ed ambientale e minimizzare gli impatti ambientali con particolare riferimento alla adozione di sistemi di recupero e riciclo delle materie prime e massimizzazione dell'efficienza energetica, quali la cogenerazione, l'uso di fonti rinnovabili, il recupero del calore prodotto, l'adozione di sistemi integrati di gestione delle acque.

Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale dell'ambito n. 7 è costituita dalla produzione di beni e servizi dei seguenti gruppi funzionali:

- gruppo funzionale S (settore secondario, industria e artigianato);
- gruppo funzionale T (settore terziario);
- gruppo funzionale RA (attività ricettive);
- gruppo funzionale P (pubblici esercizi)
- gruppo funzionale C (commercio al dettaglio): sono ammissibili le strutture di vendita di generi alimentari C2 (SV < 400 m2).
- la residenza pertinenziale (gruppo funzionale R) entro i limiti evidenziati nella classificazione dei gruppi funzionali S e T nell'appendice ai presenti *Criteri tecnici di attuazione*, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate alla specifica attività produttiva;

Le destinazioni escluse sono:

- l'attività logistica (gruppo funzionale S3);
- l'attività agricola (gruppo funzionale A), transitoriamente ammessa sino all'attuazione degli interventi di trasformazione;
- ogni attività lavorativa che eserciti lavorazioni con cicli insalubri di prima classe di cui al D.M. 5 settembre 1994 e successive modificazioni e integrazioni, ove non siano previsti gli interventi

specificamente tesi ad abbattere le emissioni e gli scarichi nocivi nel rispetto dei parametri previsti dalla legislazione vigente.

Capacità edificatoria

L'indice Ut di base è determinato in 0,50 mq/mq.

Obiettivi di utilità pubblica e generale

Il Piano dei servizi individua nella realizzazione di un centro sportivo comunale integrato con un parco pubblico, il fondamentale obiettivo di utilità pubblica e generale il cui conseguimento può essere messo in relazione con l'attuazione delle previsioni edificatorie dell'ambito di trasformazione n. 7. A tal fine il Piano dei servizi programma l'acquisizione alla proprietà comunale delle aree esterne all'ambito individuate con la sigla E nelle tavole del Documento di piano (tavv. DP.3-1 e DP.3-2), destinate a verde pubblico e impianti sportivi. Detta acquisizione deve intendersi aggiuntiva rispetto alla dotazione di aree di cessione all'interno del comparto.

Nel caso in cui il soggetto attuatore si accoli l'onere di conseguire tale obiettivo come obbligo sottoscritto in sede di convenzione del Piano Attuativo ex art. 46, comma 1, lettera c) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni e integrazioni, l'indice Ut di base attribuito all'ambito (0,50 mq/mq) viene incrementato del 30% con l'applicazione di un indice Ut aggiuntivo (0,15 mq/mq), tale da elevare l'indice Ut complessivo a 0,65 mq/mq.

Aree minime di cessione obbligatoria all'interno dell'ambito.

E' obbligatoria la cessione di una quantità minima pari al 100% della S.L.P. con destinazione terziaria e al 20% della S.L.P. con destinazione industriale-artigianale.

Parametri urbanistici

Rc = 40%

H = non prescritta

Pianificazione attuativa

L'ambito n. 7 deve essere oggetto di un progetto planivolumetrico generale (masterplan) esteso all'intera superficie territoriale.

Nel rispetto di detto masterplan, gli interventi potranno essere articolati in differenti piani attuativi parziali alle seguenti condizioni:

- ogni piano attuativo, con l'eccezione di quello conclusivo, deve contemplare almeno il 25% della superficie territoriale complessiva ovvero il 25% della capacità insediativa totale dell'ambito;
- il piano attuativo parziale deve configurare la fattibilità della parte residua non ancora pianificata alla luce del masterplan generale, eventualmente aggiornabile, e della dimostrazione della completa autonomia delle parti già pianificate e di quelle residue dal punto di vista delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la cessione delle aree costitutive del Centro sportivo può avvenire per parti proporzionali alla superficie territoriale oggetto del singolo piano attuativo, delle quali dovrà dimostrarsi l'autonomia funzionale alla luce degli obiettivi del Comune in materia di servizi pubblici risultante dal Piano dei servizi o dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche.

Sono necessarie le rilevazioni del campo elettromagnetico indotto dalla presenza degli elettrodotti.

Particolare cura dovrà essere prestata alla possibilità di valorizzare i corsi d'acqua del reticolo idrico minore di cui all'art. 30 delle NTA del Piano delle Regole. Si prescrivono in fase attuativa:

- adeguate analisi di tipo percettivo per verificare la compatibilità degli interventi con la villa Litta Modignani;
- la continuità e l'efficienza della rete idrica e la conservazione degli elementi di naturalità esistenti;
- un rapporto organico con le aree agricole esterne (creazione di fasce tampone verso gli spazi aperti, inserimento paesistico ambientale degli interventi, definizione di regole morfologiche e progettazione contestuale spazi aperti/spazi costruiti, ecc. anche in riferimento alle tipologie riportate nel Rep. "B" allegato al PTCP).

Lo schema planivolumetrico n. 7, che rielabora una proposta della proprietà sulla base degli obiettivi sopra enunciati, ha un valore di indirizzo per la pianificazione attuativa.

Programmazione integrata di intervento

L'ambito 7 potrà essere oggetto di un Programma Integrato di Intervento che preveda la realizzazione di opere contemplate dal programma triennale delle opere pubbliche. In sede di negoziazione potranno essere ridefinite le funzioni e la S.L.P. complessiva ammessa nell'ambito oggetto di PII, che potrà essere incrementata di una percentuale massima del 10%.

Si individua come opera pubblica prioritaria la realizzazione di un collegamento ciclopedonale tra l'ambito ex ITALTEL e Settimo centro, lungo la via Reiss Romoli.