

14.1.1 SCHEDA AMBITO: ATPP-PR 1

1 Località ed identificazione

L'ambito ATPP-PR 1 è un ambito di trasformazione con destinazione polifunzionale, soggetto a piano di recupero (PR). Esso si riferisce al complesso edilizio storico di origine agricola di Cascina Somaglia, situato nel capoluogo di Miradolo Terme, all'incrocio tra via Roma e via Andronio.

L'intero complesso edilizio è di proprietà comunale.

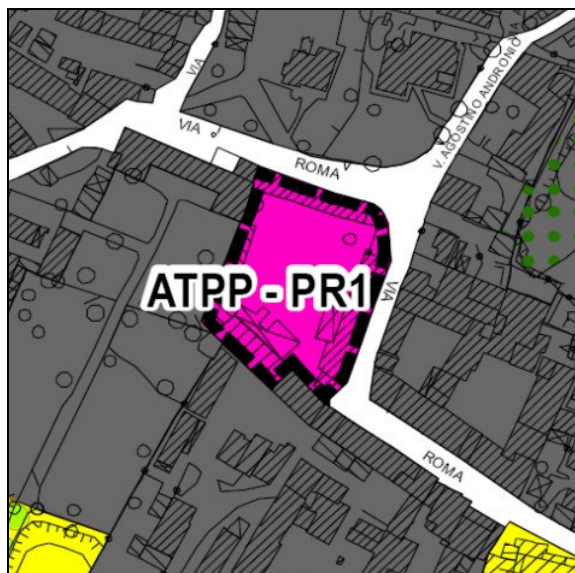


Figura 63. ATPP-PR 1. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 64. ATPP-PR 1. Foto aerea

2 Destinazioni d'uso

Ad eccezione degli insediamenti commerciali di grande distribuzione, che non sono consentiti in alcuna zona del territorio comunale, nell'ambito di trasformazione in oggetto sono ammesse, in generale, tutte le destinazioni d'uso, a condizione che non interferiscano negativamente tra loro e con il contesto urbano circostante.

Le diverse destinazioni d'uso potranno essere liberamente ripartite.

3 Interventi edilizi ammessi e capacità edificatoria

L'obiettivo prioritario del Documento di Piano è il recupero degli edifici esistenti che costituiscono l'antica corte rurale della cascina, ora inutilizzati.



Figura 65. Ambito ATPP-PR 1: documentazione fotografica (anno 2000)



Figura 66. Ambito ATPP-PR 1: documentazione fotografica (anno 2000)

L'ambito di trasformazione in oggetto fa parte del "tessuto storico" del capoluogo di Miradolo Terme, identificato in base agli edifici presenti nelle Tavole dell'Istituto Geografico Militare (IGM prima levata, 1890), e delimitato da apposito perimetro nelle Tavole del PGT.

L'attuazione degli interventi è subordinata al rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole relative agli "ambiti del tessuto storico", alle quali si rimanda e che possono essere sintetizzate come segue:

- Non sono ammesse le nuove edificazioni, ma soltanto gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e gli interventi di ampliamento per adeguamento igienico-tecnologico e adeguamento funzionale, nella misura massima del 10% della SLP esistente nell'ambito alla data di adozione del PGT.
- Il recupero degli edifici dovrà avvenire nel rispetto delle categorie di intervento indicate, per ciascuno di essi, nella "Carta della disciplina degli interventi della città storica" del Piano delle Regole (vedi Figura 67). Il PGT impone, in particolare, la tutela e la valorizzazione del fronte di ingresso ad arco situato nella parte sud orientale della cascina, che è soggetto a risanamento conservativo.
- Dovranno essere rispettate le prescrizioni planovolumetriche (altezze, distanze, ecc.) e le prescrizioni morfologiche (forma, materiali, ecc.) relative agli "ambiti del tessuto storico".

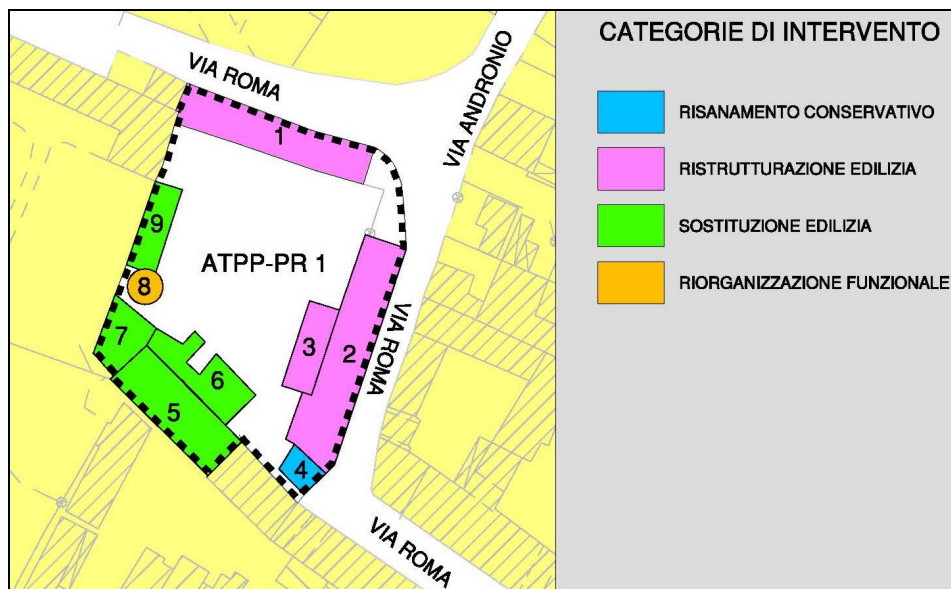


Figura 67. Ambito ATPP-PR 1: categorie di intervento sugli edifici (Tavola 23 del PdR)



Figura 68. Ambito ATPP-PR 1: edificio soggetto a risanamento conservativo (arco di ingresso)

A titolo puramente indicativo, la capacità edificatoria dell'ambito ATPP-PR 1 è riportata nella Tabella 18, in cui è calcolata in modo approssimato la densità edilizia esistente. Si precisa che:

- La superficie coperta di ogni edificio è stata desunta dal rilievo aerofotogrammetrico.
- Il numero di piani fuori terra è stato rilevato in sito.
- La SLP è data dal prodotto tra la superficie coperta ed il numero di piani fuori terra.

La effettiva SLP esistente dovrà essere misurata attraverso accurati rilievi strumentali sul campo, secondo la definizione di SLP riportata nelle Norme Tecniche di Attuazione del DdP, PdR, PdS. Il calcolo della SLP dovrà essere dimostrato negli elaborati progettuali del piano di recupero.

AMBITO ATPP-PR 1 - CALCOLO APPROSSIMATIVO DELLA DENSITÀ EDILIZIA ESISTENTE								
Sigla ambito	Superficie territoriale	Numero edificio	Destinazione e caratteristiche edificio	Numero piani fuori terra	Superficie coperta	SLP edificio	SLP esistente totale	Densità edilizia esistente
	St m ²	n		n	Sc mq	SLP_ed mq	SLP_tot mq	Ut_esist mq/mq
ATPP-PR1	2.374	1	edificio residenziale	2	214	428	1.849	0,779
		2	edificio agricolo	2	297	594		
		3	porticato	1	78	78		
		4	edificio agricolo	2	32	64		
		5	edificio agricolo	2	186	372		
		6	porticato	1	111	111		
		7	edificio agricolo	1	75	75		
		8	silos	2	28	56		
		9	tettoia	1	71	71		

Tabella 19. Ambito ATPP-PR 1: calcolo approssimato della densità edilizia esistente

4 Dotazione di aree per servizi pubblici

All'interno dell'ambito ATPP-PR 1, le aree per servizi pubblici dovranno essere calcolate secondo i parametri relativi alle diverse destinazioni, che sono i seguenti.

Aree per servizi pubblici nell'ambito ATPP-PR 1: destinazione residenziale

Dotazione complessiva: 26,50 mq/ab.

Cessione minima: 13,25 mq/ab, da distribuire in aree a parcheggio ed aree a verde attrezzato, a seconda delle esigenze del caso.

Monetizzazione massima: 13,25 mq/ab.

Il calcolo degli abitanti è effettuato attribuendo a ciascun abitante 150 metri cubi di volume residenziale di progetto.

Aree per servizi pubblici nell'ambito ATPP-PR 1: destinazione artigianale/produttiva

Dotazione complessiva: 10% della SLP produttiva di progetto.

Cessione minima: 5% della SLP produttiva di progetto, da distribuire in aree a parcheggio ed aree a verde attrezzato, a seconda delle esigenze del caso (nelle tabelle, a titolo indicativo, i parcheggi e le aree verdi sono divisi in parti uguali).

Monetizzazione massima: 5% della SLP produttiva di progetto.

Aree per servizi pubblici nell'ambito ATPP-PR 1: destinazione commerciale, direzionale e terziaria

Dotazione complessiva: 100% della SLP di progetto.

Cessione minima: 50% della SLP di progetto, interamente destinata a parcheggio.

Monetizzazione massima: 50% della SLP di progetto.

In caso di destinazione a servizio pubblico o servizio privato di interesse pubblico, dovranno essere reperiti adeguati spazi per parcheggi, dimensionati secondo le leggi vigenti in materia in base alla destinazione specifica.

5 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

Il suolo, essendo già edificato, non ha alcun valore agricolo. Non deve pertanto essere applicata la maggiorazione percentuale del contributo di costruzione di cui all'articolo 43, comma 2-bis della LR 12/2005 e s.m.i.

6 Indicazioni della Rete Ecologica Regionale (RER)

L'ambito in oggetto non rientra in "elementi" della Rete Ecologica Regionale (RER) di cui alla DGR n. 10962/2009.

7 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica.

Classe 2: "Fattibilità con modeste limitazioni". La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso dei terreni.

L'esecuzione di indagini mirate, eseguite ai sensi delle norme tecniche per le costruzioni del 2008, è sempre e comunque obbligatoria.

In questa classe ricadono i terreni delle prime pendici collinari, aventi mediocri caratteristiche geotecniche.

I terreni della classe 2 sono sostanzialmente adatti alla urbanizzazione previa verifica della reale e puntuale situazione idrogeologica e geotecnica.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto dal dott. geol. Felice Sacchi e aggiornato alla più recente normativa antisismica.

8 Indicazioni del PTCP

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale non rileva alcuna criticità.

9 Indicazioni del SIBA

L'ambito in oggetto non è soggetto ai vincoli paesaggistici di cui al D.Lgs. n. 42/2004.

10 Indicazioni del Piano di Zonizzazione Acustica

L'ambito in oggetto rientra in classe acustica 2 ("aree prevalentemente residenziali"). La previsione del PGT è conforme al PZA.

Per maggiori dettagli si invita alla consultazione del Piano di Zonizzazione Acustica, redatto nel 2010 dal prof. Massimo Guazzotti.

11 Allevamenti di bestiame

Non sono presenti allevamenti di bestiame né all'interno né in prossimità dell'ambito in oggetto.

12 Elettrodotti ad alta tensione

L'ambito in oggetto non è attraversato da elettrodotti ad alta tensione.

13 Compatibilità con gli ambiti urbanistici adiacenti

Non si ravvisano particolari criticità legate alla destinazione urbanistica degli ambiti adiacenti all'ambito in oggetto.

14 Viabilità stradale

Ai sensi del DPR n. 142/2004, inoltre, sono posti a carico dei lottizzanti tutti gli interventi di mitigazione dell'impatto acustico derivante dal traffico veicolare esistente e previsto.

15 Viabilità ferroviaria

L'ambito in oggetto non è interessato dalla presenza di infrastrutture ferroviarie.

16 Fasce di rispetto cimiteriali

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto cimiteriali.

17 Fasce di rispetto dei pozzi idropotabili

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto dei pozzi idropotabili.

18 Vincoli monumentali

Ai sensi dell'art. 10, comma 1 e dell'art. 12, comma 1 del D.Lgs. n. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio"), gli edifici compresi all'interno dell'ambito di trasformazione ATPP-PR 1 (Cascina Somaglia), essendo di proprietà pubblica ed essendo opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risale ad oltre settanta anni, sono soggetti a vincolo monumentale (vincolo "ope legis").

Il complesso edilizio di Cascina Somaglia, inoltre, è stato dichiarato bene di interesse storico e artistico, ed è soggetto a vincolo monumentale istituito con decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 28 febbraio 2007.

Pertanto, l'attuazione degli interventi nell'ambito in oggetto è subordinata ad autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Milano.

19 Bonifica dei siti inquinati

Dal momento che l'ambito in oggetto è già edificato ed occupato da attività dismesse, i soggetti attuatori degli interventi sono tenuti a verificare la salubrità dei luoghi, e a realizzare, in caso di necessità, interventi di bonifica, ai sensi degli articoli 242 e seguenti del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. (Titolo V: "Bonifiche dei siti inquinati").