



**COMUNE DI CORNAREDO
CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO**

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE “A.T. N. 12”
IL PARCO DI VIA ROSSINI**

ALLEGATO “B”

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

MAGGIO 2017

Integrazione Gennaio 2019

LA PROPRIETA'

I PROGETTISTI

***ARCHITETTO CARLO FERRAMI
ARCHITETTO ANDREA GASTO***

INDICE

- 1. INTRODUZIONE**
- 2. AVENTI TITOLO O PROPRIETA'**
- 3. DESCRIZIONE DEL SITO**
- 4. AREA BOSCATO – PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE
CITTA' METROPOLITANA DI MILANO**
- 5. DESINAZIONI D'USO**
- 6. SCELTE PROGETTUALI**
- 7. VIABILITA'**
- 8. ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO ATTUATIVO**
- 9. NORME TECNICHE ED INDICI DI ZONA**
- 10. EDILIZIA CONVENZIONATA**
- 11. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO**
- 12. URBANIZZAZIONE ESISTENTI**
- 13. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**
- 14. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**
- 15. ONERI DI URBANIZZAZIONE**
- 16. EDIFICAZIONE, ARRETRAMENTI STRADALI E DISTANZE DAI CONFINI**
- 17. RECINZIONE ED ACCESSI**

1. INTRODUZIONE

L'ambito di trasformazione "A.T. n. 12" è proposto in attuazione al vigente P.G.T. e con la procedura della Legge Regionale 12/05.

L'area, oggetto della proposta, è ubicata in quella porzione di territorio del Comune di Cornaredo compresa tra la via Fleming che delimita il comparto a nord e la Via Rossini che delimita il comparto a sud.

Il presente piano è in attuazione del P.G.T., approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 7 del 03.04.2014 e pubblicato sul BURL in data 17.09.2014 n. 38.

In questo piano è prevista una quota di edilizia convenzionata.

Il comparto, come anticipato precedentemente, confina a nord con la Via Fleming, a sud con la Via Rossini, ad ovest con lotti già completamente edificati e recintati, mentre ad est confina con il Parco Agricolo Sud Milano.

Ai fini del dimensionamento del comparto si fa riferimento ad un rilievo geometrico con i vertici definiti delle recinzioni esistenti.

La superficie del comparto, come da scheda di P.G.T. è pari a mq 11.370,00 con aree di cessione minime previste da destinare a spazi per servizi pubblici pari a mq 3.078,00, di cui mq 2759,00 da destinare a spazi per giardini e parchi urbani (PE 5.24) e mq 319,00 da destinare a spazi per la realizzazione di parcheggi (PE 6.6).

La superficie del comparto, derivante dal rilievo geometrico, risulta essere pari a mq 11.370,05, valore quest'ultimo praticamente uguale a quello previsto dalla scheda di P.G.T., mentre le aree di cessione sono state distinte in aree di cessione interne al comparto e aree di cessione esterne al comparto.

Le aree di cessione interne al comparto destinate a parcheggi pubblici risultano essere pari a mq. 729,87, mentre le aree di cessione interne al comparto destinate a giardini e parchi urbani risultano essere pari a mq 2.767,15 per un totale di mq 3.497,02 maggiore del minimo richiesto. Per quanto riguarda le aree di cessione per parcheggi pubblici, oltre a quelle previste dal P.G.T. poste a nord del comparto a completamento del parcheggio insistente su Via Fleming, si è scelto di procedere, a seguito di colloqui con l'area tecnica del Comune di Cornaredo, con una cessione aggiuntiva per la realizzazione di parcheggi pubblici nella porzione di comparto a confine con la Via Rossini a sud al fine di ottenere un potenziamento del sistema della sosta pubblica in questa porzione di territorio a fronte dei futuri interventi.

Oltre alle aree di cessione all'interno del comparto, il progetto proposto prevede la cessione gratuita di aree esterne al comparto per un totale di mq 3.528,19, in parte insistenti sul sedime stradale di Via Fleming e Via Rossini in capo ancora all'attuatore privato e in parte insistente su area del Parco Agricolo Sud Milano.

Il sedime dell'ambito di trasformazione "A.T. n. 12" è individuato catastalmente al Foglio 13 – Mappali 138 parte, 139 parte, 140 parte e 141.

Le aree di cessione esterne al comparto sono identificate catastalmente così come segue:

- per la quota parte di Via Fleming al Foglio 13, Mappali 138 parte, 140 parte, 142 parte e 143 parte;
- per la quota parte di Via Rossini al Foglio 13, Mappali 138 parte, 139 parte, 140 parte, 142 parte;
- per la quota parte di aree all'interno del Parco Agricolo Sud Milano al Foglio 13, Mappali 142 parte e 143 parte.

Il tutto come meglio indicato alla Tav. 05 - Aree in cessione extra comparto.

2. AVENTI TITOLO E PROPRIETA'

Il piano attuativo comprende un solo richiedente, **la Soc. IMMOBILIARE ESAGONO s.r.l.** con sede in Milano – via San Maurizio n. 13, P.IVA 12121020155, e la proprietà è pervenuta alla richiedente:

- Per i Mappali 138, 139, 140, 141, 142, 143 del Foglio 13, con atto Notaio Artidoro Solaro del 13.11.1997 N. 115727 di repertorio e N. 10126 di raccolta.

3. DESCRIZIONE DEL SITO

Si tratta di un'area libera posta nella zona sud del Comune di Cornaredo.

L'area è ubicata fra la Via Fleming a nord e la Via Rossini a sud e la conformazione del lotto si sviluppa lungo la direttrice Nord – Sud.

Il terreno in oggetto di fatto è stato già coinvolto nei processi di urbanizzazione e l'attuazione dell'ambito di trasformazione andrebbe a completare l'isolato già edificato in cui è contiguo. Si prevede la realizzazione di un parco pubblico inserito all'interno di un più

ampio sistema di spazi aperti disposti lungo l'asse del fontanile Bergamasca. Con questo intervento si andrà a tutelare le aree boscate individuate dal Piano di Indirizzo Forestale che costituiscono una fascia di mitigazione naturale verso il Parco Agricolo Sud Milano.

L'intorno edificato del comparto sul lato ovest vede la presenza di abitazioni mono o plurifamiliari su uno due piani fuori terra con un orientamento che si sviluppa sull'asse Nord – Sud.

Sulla Via Fleming, strada a fondo cieco, verrà completato il parcheggio pubblico in parte già esistente, definendo gli stalli per la sosta a mezzo di cordoli in cls, aiuole, segnaletica stradale orizzontale e verticale oltre che attraverso la realizzazione di un marciapiede lungo il confine del comparto oggetto del presente piano.

Su Via Rossini, a doppio senso di circolazione, verrà realizzato un parcheggio pubblico, in aggiunta a quello esistente in previsione degli interventi edificatori futuri, su area interna al comparto su quella porzione di via che delimita il comparto stesso verso sud. Anche in questo caso gli stalli per la sosta saranno delimitati da cordoli in cls, aiuole e segnaletica orizzontale e verticale oltre che un marciapiedi per la circolazione pedonale.

Un ulteriore intervento previsto all'interno del comparto, nella zona ad est, a confine con il Parco Agricolo Sud Milano, sarà la realizzazione di un parco pubblico attrezzato con una pista ciclo-pedonale che lo attraversa da nord a sud, permettendo il collegamento tra la via Fleming e la via Rossini. Collegamento, quest'ultimo, ad oggi particolarmente necessario in quanto l'unica strada per transitare dalle vie Fleming e Rossini è la via Marconi che pur essendo a doppio senso di marcia per il tratto interessato è sprovvista di un marciapiede o qualsiasi altro tipo di percorso differenziato dalla circolazione veicolare.

4. AREA BOSCATI – PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

Parte dell'area oggetto della presente pianificazione attuativa è classificata come area boscata dal Piano di Indirizzo Forestale della Città Metropolitana di Milano.

Con Decreto n. 7845 del 29/05/2018 – Piano di Indirizzo Forestale della Città Metropolitana di Milano gli uffici competenti della Regione Lombardia hanno provveduto a procedere alla rettifica dell'area boscata, classificata come "robinieto misto" trasformabile, riducendone la superficie a mq 1.608,89. L'area boscata, così come indicata nel decreto

sopra citato, insiste sui mappali 138 (parte)-139 (parte)-140 (parte)-141 (parte) del Foglio 13 del Comune di Cornaredo, per quanto concerne l'AT n. 12.

La suddetta perimetrazione insiste in parte su area edificabile ed in parte su area destinata alla realizzazione del parco pubblico su area di cessione all'interno del comparto.

Sarà a carico dell'attuatore privato la richiesta di trasformazione a fini urbanistici di parte dell'area boscata sia su area edificabile (superficie fondiaria), per permettere l'edificazione degli edifici, sia su parte dell'area di cessione per permettere la realizzazione del parco pubblico con pista ciclo-pedonale di collegamento tra la Via Rossini e la Via Fleming. Una parte dell'area boscata sull'area di cessione verrà mantenuta inalterata, prevedendo solo opere di sistemazione del terreno e decespugliamento arbusti.

5. DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso principale per l'ambito di trasformazione A.T. n. 12 è:

Residenza e funzioni compatibili

E' esclusa la possibilità di insediare le seguenti funzioni ed attività di cui all'art.

6 comma 3 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole:

- a) produttiva;
- b) artigianale di servizio;
- c) commerciale:
 - a) media struttura di vendita con superficie di vendita superiore a 250 mq. e inferiore o uguale a 2500 mq.;
 - b) grande struttura di vendita, centro commerciale con superficie di vendita superiore a 2500 mq.;
- d) deposito di materiali;
- e) logistica;
- f) terziario con esclusione dei pubblici esercizi;
- g) ricettiva alberghiera;
- h) insediamenti privati di interesse collettivo;
- i) attività assistenziale o sanitaria privata;
- j) agricola;
- k) servizi tecnologici.

6. SCELTE PROGETTUALI

a) Scelte del piano attuativo: sono volte al rispetto degli orientamenti dell'intorno edificato sull'asse nord sud, così come è orientato sullo stesso asse il fontanile Bergamasca. I nuovi fabbricati saranno ubicati su questi assi, in modo che anche le nuove piantumazioni possano rispettare dove possibile tali orientamenti.

La situazione reale del terreno (stretto e lungo) con i vincoli di distanze dai confini e dalle abitazioni esistenti ha reso quasi naturale o automatica tale scelta.

b) Scelte delle tipologie: Il tessuto urbano limitrofo, vede la presenza di edifici su uno due piani. I vincoli previsti dal PGT, quali superficie copribile e drenante, parcheggi, aree di cessione, ci hanno orientati nella scelta .

La scelta che ha preso forma in sede di progettazione planivolumetrica è stata quella di insediare unità abitative in appartamenti, suddivisi in sei palazzine di massimo due piani abitativi fuori terra oltre un piano terra destinato ad autorimesse.

L'altezza massima degli edifici, espressa in metri lineari sarà comunque inferiore o uguale a mt 9,00, così come indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del piano.

L'accesso alle nuove costruzioni avverrà sia da Via Fleming sia da via Rossini. Si è scelto di differenziare le nuove costruzioni in due lotti date le dimensioni del comparto. In particolare l'intervento rivolto su Via Fleming sarà caratterizzato da quattro palazzine, mentre quello su Via Rossini sarà caratterizzato da due palazzine.

Gli accessi pedonale, uno su Via Fleming e uno su Via Rossini saranno in posizione centrale in modo tale da garantire una simmetria e una continuità visiva all'interno del comparto. Gli accessi carrai invece sono stati predisposti ai lati dei lotti, due su Via Fleming e due su Via Rossini in modo tale da ridurre al minimo gli spazi destinati ai corselli carrai per il raggiungimento delle autorimesse a favore di una maggiore quantità di spazi destinati a verde.

c) Materiali di finitura: i materiali di finitura dei corpi di fabbrica prevedono le seguenti caratteristiche:

- Tetto e gronde in C.A. a falde inclinate con manto di copertura in tegole portoghesi
- Facciate tinteggiate con intonaco colore di terra
- Riquadratura finestre e portefinestre con intonaco colore beige chiaro

- Serramenti in legno tinto noce con vetri a camera ed avvolgibili in alluminio colore testa di moro
- Balconi con parapetti in parte chiusi con intonaco beige chiaro ed in parte aperti con inferriate verniciate colore grigio antico e vetro
- Davanzali e soglie in granito
- Canali e pluviali in rame
- Porte basculanti box in ferro colore grigio antico e griglia di areazione
- Linea vita in copertura oltre pannelli solari

d) Sviluppo planialtimetrico e coperture degli edifici: i corpi di fabbrica in progetto prevedono due piani di abitazione di medesima morfologia planimetrica.

La copertura degli edifici è prevista con tetto a falde inclinate, mentre il sottotetto potrà essere utilizzato per il posizionamento di eventuali volumi tecnici, ovvero come passaggio per accesso alla copertura a scopi manutentivi.

e) Parcheggi: al piano terra fuori e sotto casa sono previsti i box per le nuove abitazioni, distribuiti lungo i lati est ed ovest del terreno.

Le nuove palazzine saranno sei, di due piani abitabili oltre ad un piano terra destinato ad autorimesse. La loro collocazione nel comparto, in sede di progettazione esecutiva, potrà essere spostata all'interno dell'area di galleggiamento, fermo restando le distanze minime previste nelle Norme Tecniche di Attuazione del piano, sia per le distanze dai confini, sia per le distanze tra i fabbricati all'interno del comparto

f) Percorsi interni: I percorsi interni al comparto saranno rispettosi delle normative per disabili, in particolare al piano terra, i percorsi saranno in piano con eventuali rampe o tratti in pendenza inferiori all'8%, gli accessi alle palazzine avverranno a quota zero o poco più, e idoneo ascensore collegherà i vari piani abitativi e box.

g) Sistemazione a verde: la realizzazione di due accessi carrai sia su Via Fleming sia su Via Rossini consente di recuperare ampi spazi a verde in posizione centrale del lotto ed in particolare aree a verde con cespugli, arbusti, prato ed alberi a medio ed alto fusto.

Le essenze che si propone di porre a dimora sono di tipo autoctono e indicativamente tali saranno: Morus alba-gelso bianco, liquidambar, magnolia grandiflora, acero, rododendro, prunus glandulora, gelsomino, ligestroemia indica , camelia, azalea.

7. VIABILITA'

Il comparto confina a nord con la Via Fleming la quale è a fondo cieco, mentre a sud confina con la Via Rossini che è una via a doppio senso di marcia che collega la Via Marconi con la Strada Provinciale 162.

Per quanto attiene la via Fleming si constata come questa abbia un calibro stradale ampio soprattutto dopo l'imbocco da Via Marconi. Come già detto è a fondo cieco e a doppio senso di circolazione e inoltre vede la presenza di un parcheggio pubblico in via di definizione e completamento attraverso la presente proposta progettuale. Su Via Fleming si attestano ortogonalmente la via Manara, anch'essa a doppio senso di circolazione e il prolungamento di via Fleming.

Per quanto attiene la via Rossini si osserva come questa sia una strada morfologicamente diversa dalla precedente. Infatti è a doppio senso di marcia con un calibro stradale di mt 7,00 definito da segnaletica orizzontale. Sul lato sud della via si attesta un parcheggio pubblico mentre sul lato nord, a confine con il comparto A.T. n. 12, vi è la presenza di una banchina stradale asfaltata di larghezza variabile (a decrescere in direzione di Via Marconi). La Via Rossini è una strada di collegamento tra l'intersezione della stessa via con Via Marconi e la Strada Provinciale 162; è una via che, date le caratteristiche del tessuto urbano edificato e reticolo stradale di zona, presenta una circolazione veicolare di entità medio-bassa.

L'identificazione catastale di Via Fleming e di Via Rossini evidenzia che non è ancora totalmente acquisita al patrimonio pubblico. Infatti i sedimi stradali o di banchina sono ancora in capo all'attuatore privato che, come anticipato precedentemente frazionerà e cederà gratuitamente all'Amministrazione Comunale anche quelle porzioni di terreno di pubblica utilità ed esterne al comparto.

8. ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO ATTUATIVO

Il Piano è costituito dai seguenti elaborati che ne illustrano e quantificano i contenuti:

Elaborati grafici:

Tav. 1 – Inquadramento generale

Tav. 2 – Rilievo fotografico

Tav. 3 – Rilievo geometrico

Tav. 4 – Planimetria Aree in cessione

Tav. 5 – Planimetria Aree in cessione extra comparto

Tav. 6 – Planimetria generale - Indici urbanistici

Tav. 7 – PIF_Individuazione area boscata

Tav. 8 – PIF_Trasformazione area boscata

Tav. 9 – Planimetria generale - Planivolumetrico

Tav. 10 – Prospetti e sezioni tipo

Tav. 11 – Urbanizzazioni Rete Enel ed Illuminazione pubblica esistenti ed in progetto

Tav. 12 – Urbanizzazioni Rete Fognaria esistente ed in progetto

Tav. 13 – Urbanizzazioni Rete Acquedotto pubblico esistente ed in progetto

Tav. 14 – Urbanizzazioni Rete Gas metano esistente ed in progetto

Tav. 15 – Urbanizzazioni Rete Telecomunicazione in progetto

Tav. 16 – Planimetria generale - Urbanizzazioni in progetto – Via Fleming

Tav. 17 – Planimetria generale - Urbanizzazioni in progetto – Via Rossini

Tav. 18 – Planimetria generale - Urbanizzazioni in progetto – Parco pubblico

Tav. 19 – Fotoinserimento

Allegati:

All. A - Titoli di proprietà

All. B - Relazione illustrativa

All. C - Relazione geologica e geotecnica

All. D - Valutazione preliminare di clima acustico

All. E - Computo metrico estimativo urbanizzazioni primarie

All. F - Computo metrico estimativo urbanizzazioni secondarie

All. G - Relazione illustrativa opere di urbanizzazione

All. H - Esame di impatto paesistico

All. I - Norme Tecniche di Attuazione

All. L – Bozza di Convenzione

9. NORME TECNICHE ED INDICI DI ZONA

Modalità di Attuazione: Piano Attuativo

Destinazioni d'uso:

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE: RESIDENZA e funzioni compatibili.

E' esclusa la possibilità di insediare le seguenti funzioni ed attività di cui all'art. 6 comma 3 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole:

- a) produttiva;
- b) artigianale di servizio;
- c) commerciale:
 - a) media struttura di vendita con superficie di vendita superiore a 250 mq. e inferiore o uguale a 2500 mq.;
 - b) grande struttura di vendita, centro commerciale con superficie di vendita superiore a 2500 mq.;
- d) deposito di materiali;
- e) logistica;
- f) terziario con esclusione dei pubblici esercizi;
- g) ricettiva alberghiera;
- h) insediamenti privati di interesse collettivo;
- i) attività assistenziale o sanitaria privata;
- j) agricola;
- k) servizi tecnologici.

Con i seguenti dati tecnici complessivi:

-St dell'Area di Trasformazione	mq 11.370,00
-Slp totale	mq 2.900,00
di cui per residenza Libera	mq 2.300,00

di cui residenza Convenzionata (art.17 c.1 DPR 380/01) mq 600,00

-Volume edificabile massimo mc 8.700,00

-Spazi per servizi pubblici: minimo mq 3.078,00

- di cui per Giardini e Parchi urbani (Pe 5.24) a verde ecologico di mitigazione con caratteristiche tipologiche Arboreo-Arbustiva Fitta (rif. Rep. B del PTCP) in linea con l'obiettivo "04 - Compattazione della forma urbana" di cui art. 20 Nda del PTCP.

mq 2.759,00

- di cui per spazi da cedere per la realizzazione di parcheggi pubblici (PE 6.6.)
mq 319,00.

- Dati Tecnici delle aree di concentrazione edilizia e degli edifici

-Superficie Fondiaria massima mq 8.292,00

-Volumetria massima mc 8.700,00 di cui

Residenza Libera mc 6.900,00

Residenza Convenzionata mc 1.800,00

-Altezza massima mt 9,00

-Rapporto di Copertura 50 %

10. EDILIZIA CONVENZIONATA

Si prevede la realizzazione di edilizia convenzionata pari a mq 600,00 di S.I.p. che sarà identificata, spazialmente e quantitativamente, all'interno delle nuove costruzioni in sede di progettazione esecutiva.

11. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Si rimanda a quanto previsto nella scheda tecnica A.T. n. 12 all'interno dell'elaborato doc.B.16 DdP - elab 1.17 SCHEDE DI INDIRIZZO PER L'ASSETTO DEL TERRITORIO – VARIATO in attuazione del vigente P.G.T.

In base al P.G.T.

DATI TECNICI COMPLESSIVI

SUPERFICIE TERRITORIALE	Mq.	11.370,00
SLP TOTALE	Mq.	2.900,00
- di cui RESIDENZA LIBERA	Mq.	2.300,00
- di cui RESIDENZA CONVENZIONATA (art. 17 c. 1 DPR 380/01)	Mq.	600,00
VOLUME EDIFICABILE MASSIMO	Mc.	8.700,00
SPAZI PER SERVIZI PUBBLICI: MINIMO	Mq.	3.078,00
- di cui per GIARDINI E PARCHI PUBBLICI (PE 5,24)	Mq.	2.759,00
- di cui per la realizzazione di PARCHEGGI PUBBLICI da cedere	Mq.	319,00

DATI TECNICI AC1

SUPERFICIE FONDIARIA MASSIMA	Mq.	8.292,00
TIPOLOGIA DI INTERVENTO	NUOVA COSTRUZIONE	
VOLUME MASSIMO	Mc.	8.700,00
- di cui RESIDENZA LIBERA fino ad un massimo di	Mc.	6.900,00
- di cui RESIDENZA CONVENZIONATA (art. 17 c. 1 DPR 380/01) fino ad un massimo di	Mc.	1.800,00
ALTEZZA MASSIMA	Mt.	9,00
RAPPORTO DI COPERTURA		50%
SUPERFICIE DRENANTE (R.L.I. MANUALE TECNICO - CAPITOLO 5 - punto 1 - Tabella n. 1)		20%

DATI DI PROGETTO

SUPERFICIE TERRITORIALE	Mq.	11.370,05
CESSIONI PREVISTE	Mq.	3.497,02
- di cui per GIARDINI E PARCHI PUBBLICI (PE 5,24)	Mq.	2.767,15
- di cui per la realizzazione di PARCHEGGI PUBBLICI da cedere	Mq.	729,87
SUPERFICIE FONDIARIA	Mq.	7.873,03
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO IN PROGETTO	≪	2.900,00
- di cui RESIDENZA LIBERA	≪	2.300,00
- di cui RESIDENZA CONVENZIONATA (art. 17 c. 1 DPR 380/01)	≥	600,00
VOLUME MASSIMO	≪	8.700,00
SUPERFICIE COPERTA IN PROGETTO	≪	3.936,52
SUPERFICIE DRENANTE IN PROGETTO	≥	1.574,61

12. URBANIZZAZIONI ESISTENTI

L'intera area circostante il predetto comparto risulta già urbanizzata con servizi e sottoservizi a disposizione dell'intorno edificato esistente.

In particolare, si è verificata la presenza della rete di distribuzione energia elettrica, della rete per la pubblica illuminazione, della rete fognaria e acquedotto pubblico, della rete gas metano e della rete relativa alle telecomunicazioni che di seguito verranno descritte.

Rete energia elettrica (Tav. 9)

Come si evince dalla Tav. 9, riguardante la rete di distribuzione energia elettrica, in Via Rossini è ubicata una cabina enel dalla quale si dirama la rete di distribuzione sulla stessa Via Rossini, su Via Marconi e su Via Fleming. L'intervento costituente l'ambito di trasformazione A.T. n. 12, prevede un allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica su Via Rossini, partendo dalla cabina di trasformazione. Tale allacciamento non costituisce opere di urbanizzazione per le quali si richiede lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria. In sede esecutiva, a seguito di richiesta di allacciamento all'ente gestore si adotteranno tutti le disposizioni date dall'ente gestore stesso.

Rete illuminazione pubblica (Tav. 9)

La rete di illuminazione pubblica è già presente sia su Via Fleming che su Via Rossini e per gli interventi previsti non necessita modificazioni.

Rete fognaria (Tav. 10)

La rete fognaria esistente è presente su tutte le vie costituenti l'intorno del comparto A.T. n. 12.

In particolare, si nota come i nuovi allacciamenti in capo all'attuatore privato del piano si attestino sulle reti insistenti su Via Fleming e Via Rossini e di come questi allacciamenti riguardino le sole acque nere. Lo smaltimento delle acque meteoriche in progetto all'interno del comparto per gli edifici di futura realizzazione è previsto infatti attraverso vasche per la raccolta delle acque piovane e pertanto queste ultime non andranno ad incrementare le portate delle reti esistenti sulle pubbliche vie. Si ritiene dunque che le condotte esistenti per la rete fognaria siano adatte a ricevere l'allacciamento previsto in progetto per le acque nere da smaltire. Si precisa comunque che il medesimo

allacciamento verrà effettuato, a seguito di richiesta, da ditta facente parte del gruppo Cap Holding.

Rete acquedotto pubblico (Tav. 11)

La rete dell'acquedotto pubblico è presente sia su Via Fleming, sia su Via Marconi, sia in parte su Via Rossini. L'allacciamento per le nuove edificazioni avverrà da Via Fleming, salvo diverse indicazioni dell'ente gestore. Si ritiene che, date le sezioni delle condotte esistenti, la rete insistente su via Fleming sia idonea a ricevere l'allacciamento previsto. Come per la rete fognaria, anche l'allacciamento all'acquedotto pubblico verrà effettuato da ditta facente parte del gruppo Cap Holding.

Rete gas metano (Tav. 12)

Dalla tavola grafica di progetto si evince come l'intorno del comparto sia servito dalla rete di distribuzione gas metano. Si può notare inoltre come la rete di bassa pressione insista su Via Fleming, su Via Marconi e su Via Rossini. I nuovi allacciamenti si prevedono sia su Via Fleming che su Via Rossini, salvo diverse indicazioni dell'ente gestore delle condotte.

Rete telecomunicazioni (Tav. 13)

Tutte le vie costituenti l'intorno del A.T. n. 12 risultano servite dalla rete di telecomunicazione. Si prevedono i nuovi allacciamenti attestati su Via Fleming e su Via Rossini.

Tutti gli allacciamenti in progetto sopra descritti verranno realizzati dai proponenti il Piano Attuativo e non costituiscono opere di urbanizzazione.

13. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il comparto è inserito in un tessuto urbano ben definito e dotato di servizi.

Al fine di migliorare il sistema della sosta si prevede il completamento del parcheggio insistente su Via Fleming e che delimita il comparto a nord. Le opere si svolgeranno sia su area di cessione all'interno del comparto, sia su aree di cessione all'esterno del comparto su Via Fleming stessa. Si prevede inoltre la realizzazione di un parcheggio insistente sua

area di cessione aggiuntiva all'interno del comparto per quella porzione che delimita a sud il comparto stesso in fregio alla Via Rossini.

Per entrambi i parcheggi si prevede la realizzazione di stalli per la sosta delimitati da cordoli in cls, oltre la formazione di marciapiedi per la circolazione pedonale.

Per dette opere di urbanizzazione primaria, come da computo metrico allegato redatto secondo i prezzi informativi delle Opere Edili in Milano redatte dalla C.C.I.A.A. n.III/2016, si prevede un costo complessivo di **€ 106.689,06**, al netto dello sconto pari al 15% e al netto di iva in misura di legge.

14. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Le opere di urbanizzazione secondaria sono relative alla formazione di un parco pubblico attrezzato che si insedia nella zona est del comparto per tutta la sua lunghezza a confine con il Parco Agricolo Sud Milano.

Le opere da eseguire riguardano principalmente il disboscamento e decespugliamento della vegetazione esistente, caratterizzata per lo più da essenze quali robinie, il livellamento del terreno, la formazione di una pista ciclo – pedonale di collegamento tra la Via Fleming e la Via Rossini che dunque attraversa il parco da nord verso sud, formazione di prato erboso, la messa a dimora di essenze arboree ad alto fusto quali Platanus Acerifolia e Tilia Tomentosa ed arbusti vari, l'impianto di irrigazione ad ala gocciolante per le sole essenze arboree, l'illuminazione pubblica sulla pista ciclo – pedonale, l'arredo urbano, ed attrezzi per il percorso fitness in acciaio. Per la realizzazione del parco e della pista ciclo-pedonale verrà richiesta a Città Metropolitana di Milano autorizzazione alla trasformazione di parte di area boscata, identificata dal Piano di Indirizzo Forestale, insistente su area di cessione all'interno del comparto.

Inoltre si prevede la pulizia e la sistemazione della zona extra comparto prossima al fontanile Bergamasca e di proprietà dell'attuatore privato che sarà successivamente ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

Il parco pubblico si pone come fascia di mitigazione arborea e arbustiva tra l'intorno costruito ed il Parco Agricolo Sud Milano limitrofo svolgendo la funzione di zona intermedia tra un'area edificata e la stessa boscata.

L'orientamento delle alberature, lungo l'asse nord-sud, mantiene l'orientamento del fontanile Bergamasca.

Per dette opere di urbanizzazione secondaria, come da computo metrico allegato redatto secondo i prezzi informativi delle Opere Edili in Milano redatte dalla C.C.I.A.A. n. III/2016, si prevede un costo complessivo di **€ 178.244,22**, al netto dello sconto pari al 15% e al netto di iva in misura di legge.

15. ONERI DI URBANIZZAZIONE

Gli oneri di urbanizzazione primaria, calcolati in base agli importi approvati con Deliberazione G.C. n. 48 del 11.04.2016, per la destinazione residenziale, ammontano a **€ 103.008,00** calcolati come segue:

$$\begin{aligned} \text{mq } 2.900,00 \times \text{mt } 3,00 \text{ (altezza virtuale)} &= \text{mc } 8.700,00 \\ \text{mc } 8.700,00 \times \text{€/mc } 11,84 &= \text{€ } 103.008,00 \end{aligned}$$

Gli oneri di urbanizzazione secondaria, calcolati in base agli importi approvati con Deliberazione G.C. n. 48 del 11.04.2016, per la destinazione residenziale, ammontano a **€ 249.081,00** calcolati come segue:

$$\begin{aligned} \text{mq } 2.900,00 \times \text{mt } 3,00 \text{ (altezza virtuale)} &= \text{mc } 8.700,00 \\ \text{mc } 8.700,00 \times \text{€/mc } 28,63 &= \text{€ } 249.081,00 \end{aligned}$$

Il costo di costruzione è stato preventivamente calcolato, ipotizzando le erigende costruzioni come edifici di classe IV ed è calcolato nel seguente modo:

$$\text{€ } 402,52 + 15\% = \text{€ } 462,90 \times \text{mq } 2.900,00 = \text{€ } 1.342.410,00 \times 8\% = \text{€ } \mathbf{107.392,80}$$

L'attuatore Privato, come da normativa LL.PP., chiede di poter realizzare a scomputo oneri le opere di urbanizzazione primaria relative a parcheggi pubblici su Via Fleming e Via Rossini per un importo pari ad **€ 106.689,06** e le opere di urbanizzazione secondaria per

un importo pari ad € 178.244,22 per la realizzazione del parco pubblico e sistemazione verde extra comparto.

La restante somma di urbanizzazione secondarie e costo di costruzione, pari a € 178.229,58, verrà versata all'atto delle singole richieste di permesso di costruire o Scia.

16. EDIFICAZIONE , ARRETRAMENTI E DISTANZE DAI CONFINI

Le indicazioni di piano prevedono la realizzazione di n. 6 nuovi fabbricati.

In fase di richiesta delle singole autorizzazioni i lottizzanti possono modificare le sagome rimanendo all'interno delle aree di galleggiamento.

I nuovi fabbricati verranno realizzati nel pieno rispetto delle attuali normative per il contenimento energetico e mitigazione dei rumori, si svilupperanno per due piani abitativi fuori terra, oltre un piano terra destinato ad autorimesse, con un'altezza massima di mt 9,00 e si privilegeranno percorsi carrai e pedonali separati.

Colori, materiali e rifiniture saranno in armonia con la tradizione locale creando una naturale cerniera con la zona edificata confinante.

Le nuove costruzioni saranno arretrate in conformità a quanto richiesto dalle norme nei confronti delle strade e sui restanti lati verrà mantenuta una distanza a mt 10,00 lungo il lato ovest del comparto e mt 5,00 sul lato est del comparto a confine con il parco pubblico in progetto, il tutto come indicato negli elaborati grafici di progetto e specificato nelle Norme Tecniche di Attuazione.

17. RECINZIONI ED ACCESSI

Gli accessi carrai e pedonali avverranno dalla Via Fleming e dalla Via Rossini.

Le recinzioni di nuova formazione saranno di tipo aperto con un zoccolo in cemento e la parte superiore in ferro verniciato.

18. CONFORMITA' CON VARIANTE GENERALE P.G.T. (PGT 2018)

L'ambito di trasformazione "A.T. n. 12" risulta conforme alla variante generale del Piano di Governo del Territorio (PGT 2018), adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 12.11.2018 e alla nuova scheda AT n. 4 – Il Parco di Via Rossini (allegata alla presente) della variante generale del PGT stesso.

IL COMMITTENTE

I PROGETTISTI

AT.4 Il parco via Rossini

a) Descrizione

L'ambito è collocato al margine sud della frazione di S. Pietro all'Olmo, verso la campagna del Parco Agricolo Sud Milano. Esso è delimitato da via Fleming a nord, via Rossini a sud, e da una fascia boscata, attraversata dal fontanile Bergamasca a est.

Si tratta di un ambito di trasformazione su suolo libero già previsto dal Documento di Piano del previgente PGT (ex AT 12), per il quale si confermano la perimetrazione e il dimensionamento previsto dal PGT 2014, in continuità con la logica di consolidamento e completamento del tessuto urbano consolidato.

Il progetto prevede la realizzazione di una fascia boscata inserita entro il più ampio sistema di spazi aperti disposti lungo l'asse del fontanile Bergamasca.

b) Obiettivi

- Consolidamento della funzione residenziale e funzioni compatibili.
- Potenziamento e rafforzamento della continuità ecologica lungo la fascia boscata del fontanile Bergamasca.
- Potenziamento della rete ciclabile del contesto territoriale oggetto del Programma.
- Assicurare la dotazione di aree a parcheggio lungo via Fleming.

c) Parametri urbanistici

AT.4 Il parco, via Rossini	mq	mc	n.
Superficie territoriale (St)	11.372		
Superficie fondiaria (St)	8.321		
Volume edificabile (V)		8.700	
Superficie lorda di pavimento (Slp)	2.900		
↳ di cui RESIDENZA LIBERA	2.300		
↳ di cui RESIDENZA CONVENZIONATA (art.17 c.1 DPR 380/2001)	600		
Aree per servizi pubblici minimo	5.686		
Aree per servizi pubblici interne all'ambito			
↳ di cui VERDE NATURALISTICO minimo	2.421		
↳ di cui PERCORSO CICLOPEDONALE minimo	307		
↳ di cui PARCHEGGIO PUBBLICO minimo	323		
Prescrizioni tipomorfologiche			
Altezza massima: m 9,00			
Rapporto di copertura (Rc): 50%			
Abitanti teorici (1 abitante = 150 mc)			58

Destinazioni d'uso
RESIDENZA e funzioni compatibili

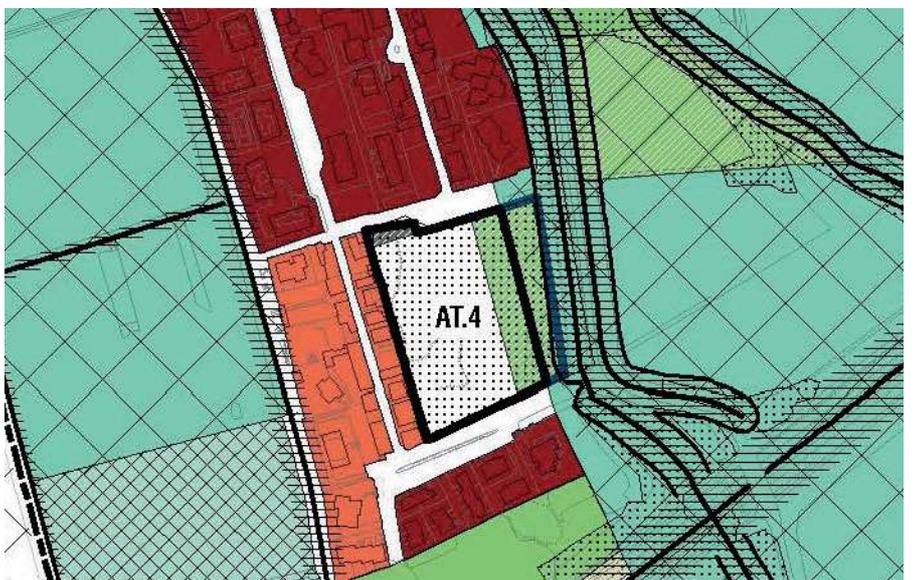
Ambiti funzionali alla trasformazione:			
VERDE NATURALISTICO (Att_1)	2.239		



Ambito di Trasformazione su base ortofoto. Scala 1:5.000



Estratto DP | QC 05: "Vincoli e tutele".



Estratto DP | DS 01b "Tavola delle Previsioni di Piano".

d) Tipo e modalità di intervento

Ambito subordinato a pianificazione attuativa.

e) Prescrizioni particolari per gli spazi costruiti e per gli spazi aperti

- Prevedere un'area per servizi destinata ad "area a verde naturalistico".
- Prevedere un percorso ciclopedonale in aderenza alla fascia boscata al confine con l'edificato.
- Riqualificare e cedere all'uso pubblico l'area Aft_1 "Area a verde naturalistico".
- Parcheggio pubblico lungo via Fleming.

f) Indirizzi per la progettazione

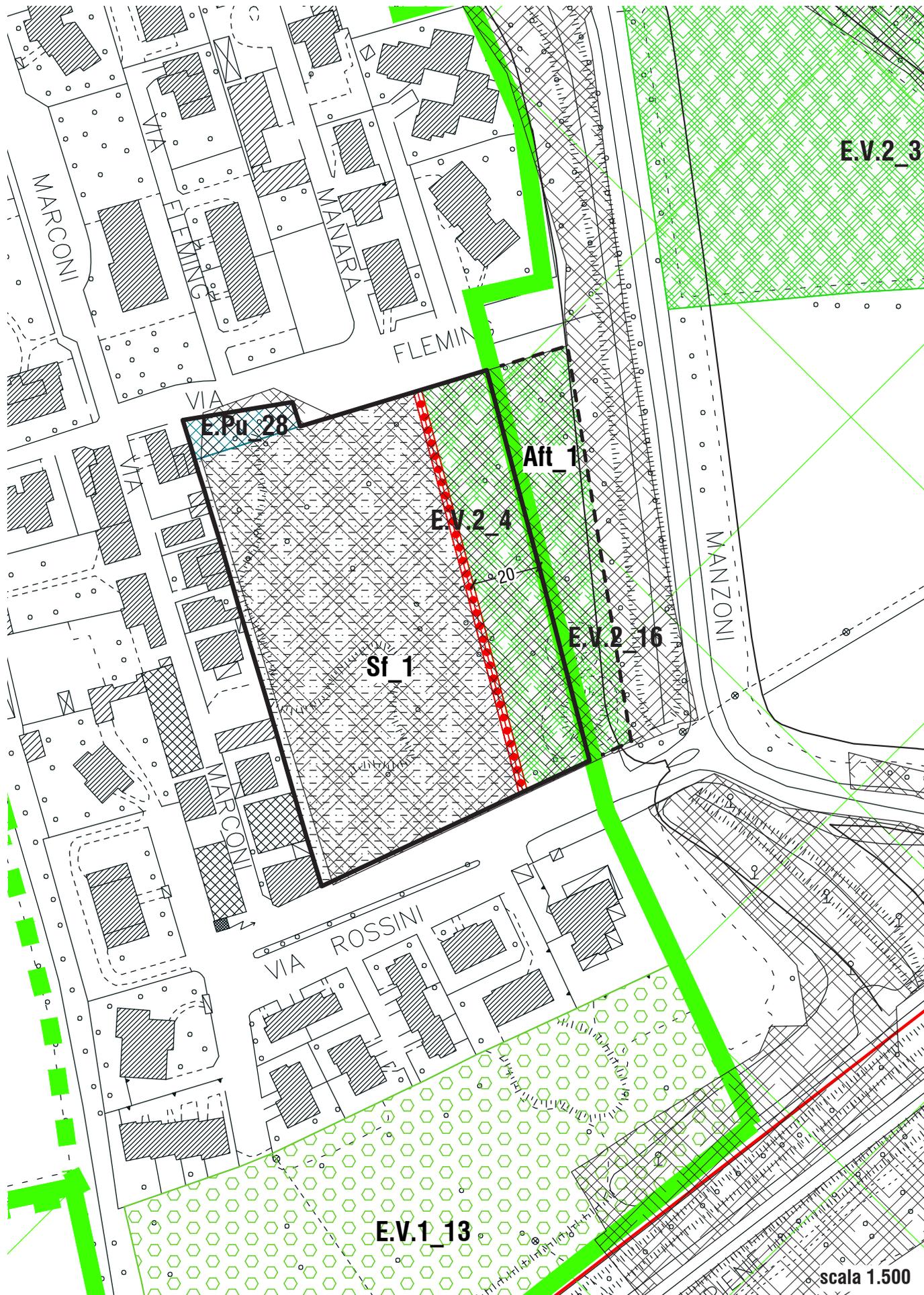
-

g) Compensazione ecologica-ambientale

Compensazione ecologica-ambientale prevista ai sensi dell'art. 34, "Parte Seconda", Disposizioni del DdP.

h) Principali vincoli di carattere sovraordinato

Ogni intervento che interessa le aree boscate vincolate dal PIF dovrà essere soggetto a specifica autorizzazione degli Enti competenti (Settore Agricoltura Provincia Milano) e prevedere specifici interventi di compensazione ecologica-ambientale ai sensi degli articoli 42,43, e 44 delle norme di attuazione del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) vigente.



Estratto cartografico degli Ambiti di Trasformazione con indicazione delle linee guida e prescrizioni degli interventi.