



Comune di Rozzano



PROGETTO

WELFARE METROPOLITANO
E RIGENERAZIONE URBANA

PUA

Piano Urbanistico Attuativo

AT1 - ambito di trasformazione "Progetto Centro"
Ambiti A e C

● Committente:

Comune di Rozzano

● Progettisti:

Federico Oliva Associati coordinamento, aspetti urbanistici e tipologici

prof. arch. Federico Oliva

con: Antonella Dell'Orto, Elena Solero, Marcello Solanti



8. Norme di attuazione urbanistiche ed edilizie

Indice

I - Contenuti generali del Piano Urbanistico Attuativo

Art.1 - Oggetto e attuazione

Art.2 - Dati quantitativi, destinazioni funzionali, modi dell'attuazione degli interventi

Art.3 - Elementi costitutivi

Art.4 - Provvedimenti per l'attuazione

Art.5 – Rapporto con le discipline in materia ambientale

II - Aree di cessione e opere di urbanizzazione

Art.6 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Art.7 - Aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico (standard)

Art.8 - Attuazione per fasi

III - Disciplina urbanistica e edilizia

Art.9 - Unità di Intervento

Art.10 - Flessibilità degli interventi

Art.11 - Regole morfologiche ed edilizie

Art.12 - Varianti al PUA

I - Contenuti generali del Piano Urbanistico Attuativo

Art.1 - Oggetto e attuazione

1. Le aree oggetto del presente Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica riguardano l' **Ambito di Trasformazione progetto centro - AT1 del Documento di piano (DdP)** del PGT di Rozzano con riferimento ai soli ambiti A e C. L'ambito A – Ambito del centro cittadino comprende edifici e spazi aperti antistanti Piazza Foglia e aree limitrofe, come perimetrati nella tavola 1 del presente piano, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Rozzano al foglio , mappali 269, 474, 475, 476, 477, 478, 638, 156 e 427; l'ambito C – Ambito Cinema Fellini comprende edifici e spazi aperti che si affacciano su via Lombardia, come perimetrati nella tavola 1 del presente piano, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Rozzano al foglio , mappali 142, 501, 5000.
Tali aree comprendono con riferimento all'Ambito A il sistema di aree verdi e di spazi aperti e a parcheggio, di attrezzature per servizi, quali il Municipio e la Scuola materna, tutti di proprietà comunale, nonché gli edifici commerciali e le pertinenze di proprietà Aler. Un *continuum urbano* raccolto intorno a Piazza Foglia e che, fin dall'impianto originario del quartiere pubblico, costituisce il cuore civico della città e il fulcro commerciale e dei servizi del quartiere Aler, nonché la porta urbana al Parco 1. L'ambito C comprende invece l'immobile del Cinema Teatro Fellini, di proprietà della municipalizzata AMA, localizzato nelle adiacenze lungo Via Lombardia, che il presente piano – coerentemente a quanto disposto dal PGT vigente, ricolloca nell'Ambito 1, riorganizzato secondo più aggiornato layout progettuale e con l'obiettivo di costituire il nuovo Polo culturale.
2. Gli Ambiti suddetti sono classificati dal Piano di Governo del Territorio vigente del Comune di Rozzano (PGT) con riferimento al Documento di piano all'interno degli Ambiti di trasformazione e specificamente denominata AT1 – Ambito di trasformazione 'Progetto Centro', Elaborato 03 del DdP, 'Indirizzi e criteri generali per la città della Trasformazione'.
3. Per l'attuazione delle aree così classificate dal PGT, gli indirizzi normativi del DdP prevedono che gli interventi urbanistici in tali Ambiti siano obbligatoriamente subordinati all'approvazione di un piano urbanistico attuativo, ai sensi dell'articolo 14 della Legge Regione Lombardia n.12/2005.
4. Gli interventi di cui al presente Piano riguardano la riqualificazione del centro cittadino con la formazione di nuovi spazi pubblici aperti (nuova piazza) e la realizzazione di un nuovo Polo culturale che prevede la dismissione del cinema teatro Fellini e sua nuova localizzazione nel centro con nuovi spazi anche per altre attività culturali.

Art.2 - Dati quantitativi, destinazioni funzionali, modi dell'attuazione degli interventi

1. La superficie territoriale (St) di riferimento dell'Ambito A è pari a **mq. 60.000**; quella dell'Ambito C è pari a **mq. 3.400**, misurati digitalmente con riferimento alle planimetrie di

PGT. Tale superfici potranno essere precisate attraverso misurazione strumentale e a scala di maggior dettaglio con specifici rilievi in fase di progettazione definitiva degli interventi previsti dal presente piano.

2. L'edificabilità massima per l'Ambito A è fissata dalla disciplina del DdP in **mq. 7.000** di SUL massima, a cui si aggiungono le superfici relative alle attrezzature a servizi (Polo Culturale) pari indicativamente a mq. 2.000 che, ai sensi della normativa vigente (Piano dei servizi del PGT), potranno essere precisate al momento della presentazione dei titoli abilitativi. Come disciplinato dalla Scheda d'ambito del DdP del PGT i restanti 25.000 mq, precedentemente previsti all'interno del Centro Cittadino saranno ricollocati negli ambiti B e D, rispettivamente di Via Volontariato e di via Cabrini.
3. L'edificabilità massima per l'Ambito C è quella fissata dalla disciplina del DdP in **mq. 1.950** di SUL.
4. Il Piano sarà di massima attuabile con riferimento a due Subcomparti distinti (Subcomparto 1 e Subcomparto 2) per l'Ambito A e a un unico Subcomparto (Subcomparto 3) per l'Ambito C
5. Le destinazioni d'uso per l'Ambito A riguardano funzioni essenzialmente pubbliche per il Subcomparto 1 e funzioni terziarie pubbliche, commerciali e per pubblici esercizi con riferimento al Subcomparto 2. Per l'Ambito C, le funzioni prevalenti del Subcomparto 3 sono residenziali, con una dimensione minima realizzabile pari all'80% della SUL.
6. Le modalità di intervento riguardano in generale interventi di riqualificazione degli spazi aperti, di ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione.

Art.3 - Elementi costitutivi

1. Il PA10 è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborato 1.	Inquadramento territoriale – urbanistico
Elaborato 2.2	Stato di fatto degli Ambiti di intervento: servizi tecnologici a rete (2.2.a acquedotto e fognatura; 2.2.b rete elettrica e illuminazione pubblica; 2.2.c rete del gas e teleriscaldamento)
Elaborato 3.	Documentazione fotografica
Elaborato 4.	Previsioni del PGT vigente (stralci delle tavole di piano)
Elaborato 5.1	Assetto urbanistico con Subcomparti
Elaborato 5.2	Assetto urbanistico con Unità di intervento
Elaborato 5.3	Assetto planivolumetrico
Elaborato 6.1	Schemi progettuali delle opere di urbanizzazione
Elaborato 6.2	Schemi progettuali dei principali servizi tecnologici a rete (6.2.a acquedotto e fognatura; 6.2.b rete elettrica e illuminazione pubblica; 6.2.c rete del gas e teleriscaldamento)
Elaborato 7.	Relazione illustrativa
Elaborato 8.	Norme di attuazione urbanistico-edilizie

Elaborato 9. Relazione economica

2. Le tavole 5.1 e 5.2 e l'elaborato 8 costituiscono gli elaborati prescrittivi del presente piano attuativo per l'attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi .

Art.4 - Provvedimenti per l'attuazione

1. L'attuazione degli interventi è subordinata al rilascio di uno o più titoli abilitativi per opere pubbliche e private, secondo le vigenti disposizioni di legge.
2. L'attuazione delle opere di urbanizzazione è divisa in tre Subcomparti di intervento indifferentemente attuabili.
3. L'area di intervento perimetrata indicativamente con riferimento al Progetto Welfare Metropolitano e Rigenerazione urbana della Città Metropolitana di Milano costituisce l'ambito di sviluppo a cui si applicano i finanziamenti del Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie, di cui allo Schema di Patto di Attuazione del *Progetto Welfare metropolitano e rigenerazione urbana – superare le emergenze e costruire nuovi spazi di coesione e di accoglienza*, approvato con riferimento al Decreto n. 112/2017 del 27 aprile 2017 sottoscritto tra la Presidenza del Consiglio dei Ministri e la Città Metropolitana di Milano.

Art.5 - Rapporto con le discipline in materia ambientale

1. *Rapporto con la disciplina in materia di inquinamento acustico*
Fatti salvi gli obblighi di cui all'art. 6 dell'allegato alla DGR VII/8313 del 08/03/2002, in sede di richiesta di permesso di costruire o di altro titolo abilitativo, il progetto per la realizzazione dei nuovi interventi edilizi dovrà contenere l'indicazione di tutte le misure atte a garantire il rispetto del D.P.C.M. 5.12.1997 ("Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici") e degli artt. 119 e 120 del REC e dovrà prevedere, qualora il clima acustico dell'area di progetto sia superiore ai valori limite di cui agli art. 5 del D.P.R. 142/04 (infrastrutture stradali) e art. 5, comma 1, del D.P.R. 459/98 (infrastrutture ferroviarie), alla messa in opera di opportuni interventi diretti sui recettori in conformità a quanto previsto dai citati decreti. Resta infine salvo quanto previsto dall'art. 8, comma 4, dalla Legge Quadro 447/95, in merito a richiesta di titoli abilitativi relativi a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali per i quali dovrà essere garantito il rispetto dei limiti di cui al D.P.C.M. 14/11/1997 ("Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore").
2. *Compatibilità geologica, idrogeologica e sismica*
In relazione agli aspetti geologici, idrogeologici e sismici, trattandosi di un'area già urbanizzata e insediata, per l'attuazione degli interventi disciplinati dal presente Piano si richiama lo Studio Geologico allegato al PGT ai sensi della DGR VIII/7374/2008 e della DGR IX/2616/2011.
3. *Rapporti con la disciplina riguardante la compatibilità degli interventi in materia ambientale*

In relazione all'obiettivo di contenimento del fabbisogno energetico, all'uso di energia rinnovabile e della biotecnologia, in sede di progettazione esecutiva, il progetto edilizio degli edifici di nuova costruzione, dovrà curare:

- la distribuzione interna al fine di ottenere il miglior soleggiamento possibile;
- la corretta proporzione tra superfici assorbenti e riflettenti (dei raggi solari) dell'involucro esterno dell'edificio con l'uso di idonei materiali;
- la dotazione di accorgimenti, nella composizione delle pareti esterne, finalizzati a garantire l'ombreggiamento ove necessario per il controllo del microclima indoor;
- prevedere, in coerenza con gli obiettivi di cui sopra, la possibilità di utilizzo di sistemi solari passivi inerenti il riscaldamento ed il raffrescamento dell'edificio nonché la produzione di energia elettrica e/o calore attraverso sistemi tecnologici a ridotto impatto ambientale (ad es. sistemi solari attivi, impianti a pompe di calore, impianti geotermici);
- valutare la possibilità di recupero e di utilizzo di acque meteoriche per scopi consentiti (non acqua sanitaria).

II - Aree di cessione e opere di urbanizzazione

Art.6 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

1. Le Opere di urbanizzazione primaria (OU1) riguardano:
 - adeguamenti di viabilità pubblica (Via delle Mimose, Viale Liguria), comprensiva di marciapiedi, illuminazione pubblica e sottoservizi (opere di urbanizzazione interne);
 - l'eventuale adeguamento di altre sedi stradali esistenti interne e della rotonda di ingresso da Viale Liguria che incorniciano il sistema di spazi aperti di Piazza Foglia;
 - la realizzazione dei parcheggi alberati su Via delle Mimose;
 - l'adeguamento delle reti tecnologiche sotterranee.
2. Le Opere di urbanizzazione secondaria (OU2) riguardano:
 - i parcheggi pubblici a raso di Piazza Foglia comprensivi dell'area del mercato;
 - l'area polifunzionale antistante il Municipio e il futuro Polo Culturale destinata ai parcheggi pubblici, al mercato cittadino ambulante, ad attrezzature informali per attività ricreative e sportive collettive all'aperto, comprensive di illuminazione pubblica pavimentazioni adeguate ai differenti usi e sottoservizi;
 - l'area antistante il municipio da alberare e attrezzare a piazza centrale;
 - l'area per la ricollocazione e l'ampliamento dello spazio giochi;
 - i principali percorsi ciclopedonali;
 - l'area a verde attrezzato su via delle Mimose
 - l'area pubblica antistante il Cinema Fellini.
3. I progetti delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate nella tavola 6.1 con riferimento ai tre Subcomparti 1, 2 e 3, dovranno uniformarsi in fase attuativa ai contenuti particolareggiati dei progetti definitivi elaborati con riferimento al Progetto Welfare Metropolitano e Rigenerazione urbana della Città Metropolitana di Milano e alle ulteriori indicazioni e prescrizioni che saranno impartite dai competenti uffici comunali in sede esecutiva.

4. Il disegno e le modalità di realizzazione delle aree attrezzate, pavimentate e a verde anche all'interno delle aree di urbanizzazioni primarie (in cessione e/o in asservimento), già sviluppato negli elaborati grafici di cui agli elaborati precedentemente citati nel presente articolo, in fase esecutiva dovrà essere concordato con i competenti uffici.
5. All'interno delle aree per opere di urbanizzazione secondaria possono essere realizzate rampe di accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico e pertinenziali.

Art.7 - Aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico (standard) e cessioni pubbliche

1. Lo standard per le nuove funzioni dovrà essere reperito all'interno dell'aree soggette a Piano attuativo per un totale complessivo minimo pari a mq. 5.257 nell'ambito A - Subcomparto 2 e a mq 1.452 nell'Ambito C – Subcomparto 3:
 - cessione di aree per una quantità pari a mq. 6.709 da destinare alla realizzazione di aree pubbliche attrezzate (Subcomparto 2 e Subcomparto 3);
 - cessione di aree per la realizzazione di parcheggi pubblici a raso pari a mq. 588 (Subcomparto 2).
2. Le aree da cedere per la realizzazione di adeguamenti stradali riguardano il Sucomparto 2 nell'Ambito A (adeguamento di Via delle Mimose) e sono pari a mq. 1300 mq

Art.8 - Attuazione per Subcomparti

1. Il presente piano prevede tre Subcomparti di intervento finalizzati a conseguire anche contestualmente agli interventi edilizi privati, interventi di riqualificazione e ampliamento degli spazi aperti esistenti, attraverso la realizzazione di nuove alberature, nuove pavimentazioni e nuove attrezzature pubbliche.
2. I Subcomparti identificano ambiti dell'intervento urbanistico omogenei con riferimento all'assetto delle proprietà e ai regimi d'uso già presenti sulle aree interessate.
3. Con riferimento al Subcomparto 1, l'ambito riportato con specifica perimetrazione indicativa nell'elaborato 4 'Assetto urbanistico planivolumetrico' costituisce anticipazione attuativa unitaria per l'attuazione del Progetto Welfare Metropolitano e Rigenerazione urbana della Città Metropolitana di Milano.

III - Disciplina urbanistica e edilizia

Art.9 - Unità di Intervento (UI)

1. Le Unità di Intervento (UI) costituiscono la superficie fondiaria degli interventi privati e pubblici e il lotto funzionale minimo di coordinamento progettuale di ciascun Subcomparto, per la quale possono essere richiesti uno o più titoli abilitativi.

2. Per ciascuna Unità di Intervento (UI) sono indicati:
 - la superficie fondiaria;
 - la superficie lorda di pavimento (SUL);
 - le funzioni ammesse e regolamentate;
 - l'altezza massima degli edifici (prescrittiva) e il numero dei piani (indicativo);
 - l'allineamento prevalente dei fronti edilizi (prescrittivo);
 - la permeabilità dei piani terra degli edifici con riferimento ai principali percorsi pedonali (prescrittiva)
 - l'area di ingombro delle autorimesse in sottosuolo (indicativa).
3. La superficie lorda di pavimento (SUL) viene calcolata con riferimento al PGT vigente.
5. L'altezza massima degli edifici è misurata secondo quanto previsto dal REC del Comune di Rozzano. La verifica dell'altezza massima sarà riferita alla quota altimetrica del marciapiede antistante al lotto. Tali altezze sono da considerare massime, pertanto sono consentite altezze inferiori.
Il numero dei piani comprende tutti i piani utili fuori terra.
6. L'area di massimo ingombro degli edifici costituisce il limite di sviluppo fuori terra consentito per l'edificazione. Gli edifici potranno essere costruiti in aderenza a tale limite o al confine del lotto di pertinenza nel caso in cui l'area attigua sia della stessa proprietà o destinata a viabilità pubblica o a standard.
7. L'area di ingombro in sottosuolo costituisce l'area entro terra interessata dai parcheggi collettivi e pertinenziali, che potranno essere previsti a uno o più livelli. Le superfici interrato per parcheggi pertinenziali potranno interessare anche i sedimi sottostanti la viabilità pubblica.
8. Le quote altimetriche di progetto sono indicative Tali quote saranno meglio specificate in sede di progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione.

Art.12 - Flessibilità degli interventi

1. Per le funzioni commerciali il piano consente un minimo di 3.000 mq e un massimo di 4.000 mq nel Subcomparto 2 dell'Ambito A e un massimo del 20% della SUL complessiva prevista nel Subcomparto 3 nell'Ambito C.
2. In sede attuativa, le Unità di Intervento potranno essere accorpate e meglio definite anche con riferimento ai progetti esecutivi delle opere pubbliche.

Art.13 - Regole morfologiche ed edilizie

1. Le regole morfologiche di tipo prescrittivo alle quali deve attenersi l'intervento edilizio sono specificate nella tavola 5.b

2. In particolare sono da considerare prescrittivi:
 - la conformazione e localizzazione delle superfici di cessione per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria;
 - dimensionamento minimo delle superfici oggetto di asservimento all'uso pubblico;
 - conformazione e localizzazione dell'area di ingombro in sottosuolo, fatto salvo quanto diversamente previsto dalle presenti norme;
 - conformazione e localizzazione dell'area di massimo ingombro in elevazione, fatto salvo quanto diversamente previsto dalle presenti norme;
 - altezza massima degli edifici (da intendersi riferita all'intero involucro edilizio, esclusi gli eventuali volumi tecnici, coronamenti, ecc);
 - distanza minima di 10 metri fra pareti finestrate degli interventi di nuova costruzione e fra gli stessi e gli edifici esistenti; tale prescrizione è da considerarsi prevalente rispetto ai perimetri di massimo ingombro in soprasuolo;
 - collegamenti pedonali di uso collettivo, di cui la loro localizzazione è da intendersi indicativa;
 - numero di accessi pedonali e carrai agli edifici; la loro localizzazione è da intendersi indicativa; gli accessi carrai devono comunque avvenire da aree destinate a urbanizzazione primaria (anche asservita o a parcheggio).

Art.14 - Opere di sistemazione delle aree fondiarie

1. All'interno delle aree fondiarie, eventualmente comprendendo nel sottosuolo aree relative alle opere di urbanizzazione primaria, si prescrive la realizzazione di un numero minimo di parcheggi/box privati in conformità alle Nda del vigente PGT e alla normativa di riferimento in materia; tali parcheggi devono essere realizzati all'interno delle aree fondiarie di nuova edificazione in prevalenza nel sottosuolo, nonché nel sottosuolo delle aree asservite all'uso pubblico e delle aree di urbanizzazione.
2. Le cabine tecnologiche delle utenze private devono essere localizzate preferibilmente all'interno delle relative aree fondiarie di proprietà. Le modalità dell'eventuale spostamento o potenziamento di cabine esistenti (al fine di garantire il fabbisogno elettrico dei nuovi insediamenti) dovrà essere concordato con i soggetti gestori dei sottoservizi.
3. Compatibilmente con la normativa anche locale di riferimento, si verificherà il riutilizzo, anche a fini irrigui, delle acque meteoriche provenienti dai pluviali degli edifici esistenti e di progetto.
4. All'interno dei rispettivi titoli abilitativi dovrà essere prevista la sistemazione al suolo temporanea delle aree fondiarie non utilizzate.

Art.15 - Varianti al PUA

1. Non costituiscono varianti al PUA le modifiche che investono i seguenti elementi:

- le sistemazione delle aree verdi;
- le modifiche di tracciato e tipologia delle reti tecnologiche concordate con gli enti e gli uffici comunali preposti;
- la modifica all'ubicazione e al numero degli accessi carrai, purché rimanga invariata e comunque garantita la dotazione degli standard pubblici.

#

Indice

I - Contenuti generali del Piano Urbanistico Attuativo

Art.1 - Oggetto e attuazione

Art.2 - Dati quantitativi, destinazioni funzionali, modi dell'attuazione degli interventi

Art.3 - Elementi costitutivi

Art.4 - Provvedimenti per l'attuazione

Art.5 – Rapporto con le discipline in materia ambientale

II - Aree di cessione e opere di urbanizzazione

Art.6 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Art.7 - Aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico (standard)

Art.8 - Attuazione per fasi

III - Disciplina urbanistica e edilizia

Art.9 - Unità di Intervento

Art.10 - Flessibilità degli interventi

Art.11 - Regole morfologiche ed edilizie

Art.12 - Varianti al PUA

I - Contenuti generali del Piano Urbanistico Attuativo

Art.1 - Oggetto e attuazione

1. Le aree oggetto del presente Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica riguardano l' **Ambito di Trasformazione progetto centro - AT1 del Documento di piano (DdP)** del PGT di Rozzano con riferimento ai soli ambiti A e C. L'ambito A – Ambito del centro cittadino comprende edifici e spazi aperti antistanti Piazza Foglia e aree limitrofe, come perimetrati nella tavola 1 del presente piano, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Rozzano al foglio , mappali 269, 474, 475, 476, 477, 478, 638, 156 e 427; l'ambito C – Ambito Cinema Fellini comprende edifici e spazi aperti che si affacciano su via Lombardia, come perimetrati nella tavola 1 del presente piano, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Rozzano al foglio , mappali 142, 501, 5000.
Tali aree comprendono con riferimento all'Ambito A il sistema di aree verdi e di spazi aperti e a parcheggio, di attrezzature per servizi, quali il Municipio e la Scuola materna, tutti di proprietà comunale, nonché gli edifici commerciali e le pertinenze di proprietà Aler. Un *continuum urbano* raccolto intorno a Piazza Foglia e che, fin dall'impianto originario del quartiere pubblico, costituisce il cuore civico della città e il fulcro commerciale e dei servizi del quartiere Aler, nonché la porta urbana al Parco 1. L'ambito C comprende invece l'immobile del Cinema Teatro Fellini, di proprietà della municipalizzata AMA, localizzato nelle adiacenze lungo Via Lombardia, che il presente piano – coerentemente a quanto disposto dal PGT vigente, ricolloca nell'Ambito 1, riorganizzato secondo più aggiornato layout progettuale e con l'obiettivo di costituire il nuovo Polo culturale.
2. Gli Ambiti suddetti sono classificati dal Piano di Governo del Territorio vigente del Comune di Rozzano (PGT) con riferimento al Documento di piano all'interno degli Ambiti di trasformazione e specificamente denominata AT1 – Ambito di trasformazione 'Progetto Centro', Elaborato 03 del DdP, 'Indirizzi e criteri generali per la città della Trasformazione'.
3. Per l'attuazione delle aree così classificate dal PGT, gli indirizzi normativi del DdP prevedono che gli interventi urbanistici in tali Ambiti siano obbligatoriamente subordinati all'approvazione di un piano urbanistico attuativo, ai sensi dell'articolo 14 della Legge Regione Lombardia n.12/2005.
4. Gli interventi di cui al presente Piano riguardano la riqualificazione del centro cittadino con la formazione di nuovi spazi pubblici aperti (nuova piazza) e la realizzazione di un nuovo Polo culturale che prevede la dismissione del cinema teatro Fellini e sua nuova localizzazione nel centro con nuovi spazi anche per altre attività culturali.

Art.2 - Dati quantitativi, destinazioni funzionali, modi dell'attuazione degli interventi

1. La superficie territoriale (St) di riferimento dell'Ambito A è pari a **mq. 60.000**; quella dell'Ambito C è pari a **mq. 3.400**, misurati digitalmente con riferimento alle planimetrie di

PGT. Tale superfici potranno essere precisate attraverso misurazione strumentale e a scala di maggior dettaglio con specifici rilievi in fase di progettazione definitiva degli interventi previsti dal presente piano.

2. L'edificabilità massima per l'Ambito A è fissata dalla disciplina del DdP in **mq. 7.000** di SUL massima, a cui si aggiungono le superfici relative alle attrezzature a servizi (Polo Culturale) pari indicativamente a mq. 2.000 che, ai sensi della normativa vigente (Piano dei servizi del PGT), potranno essere precisate al momento della presentazione dei titoli abilitativi. Come disciplinato dalla Scheda d'ambito del DdP del PGT i restanti 25.000 mq, precedentemente previsti all'interno del Centro Cittadino saranno ricollocati negli ambiti B e D, rispettivamente di Via Volontariato e di via Cabrini.
3. L'edificabilità massima per l'Ambito C è quella fissata dalla disciplina del DdP in **mq. 1.950** di SUL.
4. Il Piano sarà di massima attuabile con riferimento a due Subcomparti distinti (Subcomparto 1 e Subcomparto 2) per l'Ambito A e a un unico Subcomparto (Subcomparto 3) per l'Ambito C
5. Le destinazioni d'uso per l'Ambito A riguardano funzioni essenzialmente pubbliche per il Subcomparto 1 e funzioni terziarie pubbliche, commerciali e per pubblici esercizi con riferimento al Subcomparto 2. Per l'Ambito C, le funzioni prevalenti del Subcomparto 3 sono residenziali, con una dimensione minima realizzabile pari all'80% della SUL.
6. Le modalità di intervento riguardano in generale interventi di riqualificazione degli spazi aperti, di ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione.

Art.3 - Elementi costitutivi

1. Il PA10 è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborato 1.	Inquadramento territoriale – urbanistico
Elaborato 2.2	Stato di fatto degli Ambiti di intervento: servizi tecnologici a rete (2.2.a acquedotto e fognatura; 2.2.b rete elettrica e illuminazione pubblica; 2.2.c rete del gas e teleriscaldamento)
Elaborato 3.	Documentazione fotografica
Elaborato 4.	Previsioni del PGT vigente (stralci delle tavole di piano)
Elaborato 5.1	Assetto urbanistico con Subcomparti
Elaborato 5.2	Assetto urbanistico con Unità di intervento
Elaborato 5.3	Assetto planivolumetrico
Elaborato 6.1	Schemi progettuali delle opere di urbanizzazione
Elaborato 6.2	Schemi progettuali dei principali servizi tecnologici a rete (6.2.a acquedotto e fognatura; 6.2.b rete elettrica e illuminazione pubblica; 6.2.c rete del gas e teleriscaldamento)
Elaborato 7.	Relazione illustrativa
Elaborato 8.	Norme di attuazione urbanistico-edilizie

Elaborato 9. Relazione economica

2. Le tavola 5.1 e 5.2 e l'elaborato 8 costituiscono gli elaborati prescrittivi del presente piano attuativo per l'attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi .

Art.4 - Provvedimenti per l'attuazione

1. L'attuazione degli interventi è subordinata al rilascio di uno o più titoli abilitativi per opere pubbliche e private, secondo le vigenti disposizioni di legge.
2. L'attuazione delle opere di urbanizzazione è divisa in tre Subcomparti di intervento indifferentemente attuabili.
3. L'area di intervento perimetrata indicativamente con riferimento al Progetto Welfare Metropolitano e Rigenerazione urbana della Città Metropolitana di Milano costituisce l'ambito di sviluppo a cui si applicano i finanziamenti del Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie, di cui allo Schema di Patto di Attuazione del *Progetto Welfare metropolitano e rigenerazione urbana – superare le emergenze e costruire nuovi spazi di coesione e di accoglienza*, approvato con riferimento al Decreto n. 112/2017 del 27 aprile 2017 sottoscritto tra la Presidenza del Consiglio dei Ministri e la Città Metropolitana di Milano.

Art.5 - Rapporto con le discipline in materia ambientale

1. *Rapporto con la disciplina in materia di inquinamento acustico*
Fatti salvi gli obblighi di cui all'art. 6 dell'allegato alla DGR VII/8313 del 08/03/2002, in sede di richiesta di permesso di costruire o di altro titolo abilitativo, il progetto per la realizzazione dei nuovi interventi edilizi dovrà contenere l'indicazione di tutte le misure atte a garantire il rispetto del D.P.C.M. 5.12.1997 ("Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici") e degli artt. 119 e 120 del REC e dovrà prevedere, qualora il clima acustico dell'area di progetto sia superiore ai valori limite di cui agli art. 5 del D.P.R. 142/04 (infrastrutture stradali) e art. 5, comma 1, del D.P.R. 459/98 (infrastrutture ferroviarie), alla messa in opera di opportuni interventi diretti sui recettori in conformità a quanto previsto dai citati decreti. Resta infine salvo quanto previsto dall'art. 8, comma 4, dalla Legge Quadro 447/95, in merito a richiesta di titoli abilitativi relativi a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali per i quali dovrà essere garantito il rispetto dei limiti di cui al D.P.C.M. 14/11/1997 ("Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore").
2. *Compatibilità geologica, idrogeologica e sismica*
In relazione agli aspetti geologici, idrogeologici e sismici, trattandosi di un'area già urbanizzata e insediata, per l'attuazione degli interventi disciplinati dal presente Piano si richiama lo Studio Geologico allegato al PGT ai sensi della DGR VIII/7374/2008 e della DGR IX/2616/2011.
3. *Rapporti con la disciplina riguardante la compatibilità degli interventi in materia ambientale*

In relazione all'obiettivo di contenimento del fabbisogno energetico, all'uso di energia rinnovabile e della biotecnologia, in sede di progettazione esecutiva, il progetto edilizio degli edifici di nuova costruzione, dovrà curare:

- la distribuzione interna al fine di ottenere il miglior soleggiamento possibile;
- la corretta proporzione tra superfici assorbenti e riflettenti (dei raggi solari) dell'involucro esterno dell'edificio con l'uso di idonei materiali;
- la dotazione di accorgimenti, nella composizione delle pareti esterne, finalizzati a garantire l'ombreggiamento ove necessario per il controllo del microclima indoor;
- prevedere, in coerenza con gli obiettivi di cui sopra, la possibilità di utilizzo di sistemi solari passivi inerenti il riscaldamento ed il raffrescamento dell'edificio nonché la produzione di energia elettrica e/o calore attraverso sistemi tecnologici a ridotto impatto ambientale (ad es. sistemi solari attivi, impianti a pompe di calore, impianti geotermici);
- valutare la possibilità di recupero e di utilizzo di acque meteoriche per scopi consentiti (non acqua sanitaria).

II - Aree di cessione e opere di urbanizzazione

Art.6 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

1. Le Opere di urbanizzazione primaria (OU1) riguardano:
 - adeguamenti di viabilità pubblica (Via delle Mimose, Viale Liguria), comprensiva di marciapiedi, illuminazione pubblica e sottoservizi (opere di urbanizzazione interne);
 - l'eventuale adeguamento di altre sedi stradali esistenti interne e della rotonda di ingresso da Viale Liguria che incorniciano il sistema di spazi aperti di Piazza Foglia;
 - la realizzazione dei parcheggi alberati su Via delle Mimose;
 - l'adeguamento delle reti tecnologiche sotterranee.
2. Le Opere di urbanizzazione secondaria (OU2) riguardano:
 - i parcheggi pubblici a raso di Piazza Foglia comprensivi dell'area del mercato;
 - l'area polifunzionale antistante il Municipio e il futuro Polo Culturale destinata ai parcheggi pubblici, al mercato cittadino ambulante, ad attrezzature informali per attività ricreative e sportive collettive all'aperto, comprensive di illuminazione pubblica pavimentazioni adeguate ai differenti usi e sottoservizi;
 - l'area antistante il municipio da alberare e attrezzare a piazza centrale;
 - l'area per la ricollocazione e l'ampliamento dello spazio giochi;
 - i principali percorsi ciclopedonali;
 - l'area a verde attrezzato su via delle Mimose
 - l'area pubblica antistante il Cinema Fellini.
3. I progetti delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate nella tavola 6.1 con riferimento ai tre Subcomparti 1, 2 e 3, dovranno uniformarsi in fase attuativa ai contenuti particolareggiati dei progetti definitivi elaborati con riferimento al Progetto Welfare Metropolitano e Rigenerazione urbana della Città Metropolitana di Milano e alle ulteriori indicazioni e prescrizioni che saranno impartite dai competenti uffici comunali in sede esecutiva.

4. Il disegno e le modalità di realizzazione delle aree attrezzate, pavimentate e a verde anche all'interno delle aree di urbanizzazioni primarie (in cessione e/o in asservimento), già sviluppato negli elaborati grafici di cui agli elaborati precedentemente citati nel presente articolo, in fase esecutiva dovrà essere concordato con i competenti uffici.
5. All'interno delle aree per opere di urbanizzazione secondaria possono essere realizzate rampe di accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico e pertinenziali.

Art.7 - Aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico (standard) e cessioni pubbliche

1. Lo standard per le nuove funzioni dovrà essere reperito all'interno dell'aree soggette a Piano attuativo per un totale complessivo minimo pari a mq. 5.257 nell'ambito A - Subcomparto 2 e a mq 1.452 nell'Ambito C – Subcomparto 3:
 - cessione di aree per una quantità pari a mq. 6.709 da destinare alla realizzazione di aree pubbliche attrezzate (Subcomparto 2 e Subcomparto 3);
 - cessione di aree per la realizzazione di parcheggi pubblici a raso pari a mq. 588 (Subcomparto 2).
2. Le aree da cedere per la realizzazione di adeguamenti stradali riguardano il Sucomparto 2 nell'Ambito A (adeguamento di Via delle Mimose) e sono pari a mq. 1300 mq

Art.8 - Attuazione per Subcomparti

1. Il presente piano prevede tre Subcomparti di intervento finalizzati a conseguire anche contestualmente agli interventi edilizi privati, interventi di riqualificazione e ampliamento degli spazi aperti esistenti, attraverso la realizzazione di nuove alberature, nuove pavimentazioni e nuove attrezzature pubbliche.
2. I Subcomparti identificano ambiti dell'intervento urbanistico omogenei con riferimento all'assetto delle proprietà e ai regimi d'uso già presenti sulle aree interessate.
3. Con riferimento al Subcomparto 1, l'ambito riportato con specifica perimetrazione indicativa nell'elaborato 4 'Assetto urbanistico planivolumetrico' costituisce anticipazione attuativa unitaria per l'attuazione del Progetto Welfare Metropolitano e Rigenerazione urbana della Città Metropolitana di Milano.

III - Disciplina urbanistica e edilizia

Art.9 - Unità di Intervento (UI)

1. Le Unità di Intervento (UI) costituiscono la superficie fondiaria degli interventi privati e pubblici e il lotto funzionale minimo di coordinamento progettuale di ciascun Subcomparto, per la quale possono essere richiesti uno o più titoli abilitativi.

2. Per ciascuna Unità di Intervento (UI) sono indicati:
 - la superficie fondiaria;
 - la superficie lorda di pavimento (SUL);
 - le funzioni ammesse e regolamentate;
 - l'altezza massima degli edifici (prescrittiva) e il numero dei piani (indicativo);
 - l'allineamento prevalente dei fronti edilizi (prescrittivo);
 - la permeabilità dei piani terra degli edifici con riferimento ai principali percorsi pedonali (prescrittiva)
 - l'area di ingombro delle autorimesse in sottosuolo (indicativa).
3. La superficie lorda di pavimento (SUL) viene calcolata con riferimento al PGT vigente.
5. L'altezza massima degli edifici è misurata secondo quanto previsto dal REC del Comune di Rozzano. La verifica dell'altezza massima sarà riferita alla quota altimetrica del marciapiede antistante al lotto. Tali altezze sono da considerare massime, pertanto sono consentite altezze inferiori.
Il numero dei piani comprende tutti i piani utili fuori terra.
6. L'area di massimo ingombro degli edifici costituisce il limite di sviluppo fuori terra consentito per l'edificazione. Gli edifici potranno essere costruiti in aderenza a tale limite o al confine del lotto di pertinenza nel caso in cui l'area attigua sia della stessa proprietà o destinata a viabilità pubblica o a standard.
7. L'area di ingombro in sottosuolo costituisce l'area entro terra interessata dai parcheggi collettivi e pertinenziali, che potranno essere previsti a uno o più livelli. Le superfici interrato per parcheggi pertinenziali potranno interessare anche i sedimi sottostanti la viabilità pubblica.
8. Le quote altimetriche di progetto sono indicative Tali quote saranno meglio specificate in sede di progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione.

Art.12 - Flessibilità degli interventi

1. Per le funzioni commerciali il piano consente un minimo di 3.000 mq e un massimo di 4.000 mq nel Subcomparto 2 dell'Ambito A e un massimo del 20% della SUL complessiva prevista nel Subcomparto 3 nell'Ambito C.
2. In sede attuativa, le Unità di Intervento potranno essere accorpate e meglio definite anche con riferimento ai progetti esecutivi delle opere pubbliche.

Art.13 - Regole morfologiche ed edilizie

1. Le regole morfologiche di tipo prescrittivo alle quali deve attenersi l'intervento edilizio sono specificate nella tavola 5.b

2. In particolare sono da considerare prescrittivi:
 - la conformazione e localizzazione delle superfici di cessione per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria;
 - dimensionamento minimo delle superfici oggetto di asservimento all'uso pubblico;
 - conformazione e localizzazione dell'area di ingombro in sottosuolo, fatto salvo quanto diversamente previsto dalle presenti norme;
 - conformazione e localizzazione dell'area di massimo ingombro in elevazione, fatto salvo quanto diversamente previsto dalle presenti norme;
 - altezza massima degli edifici (da intendersi riferita all'intero involucro edilizio, esclusi gli eventuali volumi tecnici, coronamenti, ecc);
 - distanza minima di 10 metri fra pareti finestrate degli interventi di nuova costruzione e fra gli stessi e gli edifici esistenti; tale prescrizione è da considerarsi prevalente rispetto ai perimetri di massimo ingombro in soprasuolo;
 - collegamenti pedonali di uso collettivo, di cui la loro localizzazione è da intendersi indicativa;
 - numero di accessi pedonali e carrai agli edifici; la loro localizzazione è da intendersi indicativa; gli accessi carrai devono comunque avvenire da aree destinate a urbanizzazione primaria (anche asservita o a parcheggio).

Art.14 - Opere di sistemazione delle aree fondiarie

1. All'interno delle aree fondiarie, eventualmente comprendendo nel sottosuolo aree relative alle opere di urbanizzazione primaria, si prescrive la realizzazione di un numero minimo di parcheggi/box privati in conformità alle Nda del vigente PGT e alla normativa di riferimento in materia; tali parcheggi devono essere realizzati all'interno delle aree fondiarie di nuova edificazione in prevalenza nel sottosuolo, nonché nel sottosuolo delle aree asservite all'uso pubblico e delle aree di urbanizzazione.
2. Le cabine tecnologiche delle utenze private devono essere localizzate preferibilmente all'interno delle relative aree fondiarie di proprietà. Le modalità dell'eventuale spostamento o potenziamento di cabine esistenti (al fine di garantire il fabbisogno elettrico dei nuovi insediamenti) dovrà essere concordato con i soggetti gestori dei sottoservizi.
3. Compatibilmente con la normativa anche locale di riferimento, si verificherà il riutilizzo, anche a fini irrigui, delle acque meteoriche provenienti dai pluviali degli edifici esistenti e di progetto.
4. All'interno dei rispettivi titoli abilitativi dovrà essere prevista la sistemazione al suolo temporanea delle aree fondiarie non utilizzate.

Art.15 - Varianti al PUA

1. Non costituiscono varianti al PUA le modifiche che investono i seguenti elementi:

- le sistemazione delle aree verdi;
- le modifiche di tracciato e tipologia delle reti tecnologiche concordate con gli enti e gli uffici comunali preposti;
- la modifica all'ubicazione e al numero degli accessi carrai, purché rimanga invariata e comunque garantita la dotazione degli standard pubblici.

#