

COPIA

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA
COMUNALE N. 85 in data 31 MAR 2017



Comune di Rozzano

COMUNE DI ROZZANO

Città Metropolitana di Milano

DIREZIONE PROGRAMMAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

**AMBITO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
PESANTE INERENTE COMPARTO URBANISTICO
DELIMITATO DALLE VIE PACE, F. MAGGI E PIAVE
INDIVIDUATO CON LA SIGLA "A.R.U.P. N. 1"**

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

F.TO

IL DIRIGENTE

Arch. Antonio Panzarino



F.TO

IL SINDACO

Barbara Agogliati

Marzo 2017

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'ambito di intervento si colloca nella frazione di Quinto de' Stampi a Rozzano, compreso tra la via F. Maggi, via Piave e via della Pace ed identificato al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Rozzano al foglio n. 10, mappali nn. 32 parte, 50 parte, 76, 140, 168, 169, 170 parte, 174, 175, 176.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Per l'ambito di ristrutturazione urbanistica pesante denominato "A.R.U.P. N. 1" il Piano di Governo del Territorio vigente, approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 10 dicembre 2012 e pubblicato sul BURL n. 11 del 13.03.2013, prevede la riqualificazione urbana della città che necessita ancora di forti interventi di ristrutturazione urbanistica perché caratterizzata da una modesta presenza di funzioni pubbliche e da un assetto insediativo fortemente compromesso dalla presenza di attività produttive debolmente supportate dalla maglia infrastrutturale calibrata per gli insediamenti residenziali.

L'attuale condizione di promiscuità tra funzioni produttive e funzioni residenziali rendono necessari degli interventi finalizzati alla riorganizzazione dei tessuti sia per omogeneizzare i quartieri con funzioni compatibili con il carattere residenziale in esse prevalente e aumentare la dotazione di città pubblica presente in questi contesti.

L'ambito di intervento è individuato dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole come *"Ambiti di ristrutturazione pesante che ammettono l'inserimento di MSV"* (art. 29 NdA PdR), *con indirizzi gestionali per l'attuazione: connessioni/attraversamenti da garantire anche attraverso continuità visiva e/o servizi di passaggio* (art. 5 Quadro Programmatico per il Governo del territorio).

Quanto sopra descritto appare come meglio indicato nella tavola n. 1 di progetto contenente gli estratti del Documento di Piano e del Piano delle regole del PGT vigente.

In particolare per l'attuazione della riqualificazione urbana il Piano di Governo del Territorio stabilisce che possa essere attuata mediante piani o programmi attuativi (PAC o PII) oppure mediante permesso di costruire convenzionato se l'intervento è conforme agli schemi progettuali che l'amministrazione comunale ha sviluppato in coerenza alle indicazioni progettuali contenute nelle tavole delle trasversali dell'assetto gestionale AG del documento di Piano.

La tavola 4 rappresenta lo schema strutturale di progetto in cui si evidenzia il rispetto dell'indicazione progettuale contenuta nella tavola 8.1 del Documento di piano, relativa alla trasversale urbana nord, che, in sintesi, prevedeva la cessione di aree per reperire parcheggi pubblici lungo la via Maggi e la via Piave nonché a realizzare una connessione/attraversamento utile a garantire una continuità visiva da via F. Maggi al plesso scolastico esistente in via Piave-Lambro-Pace.

DESCRIZIONE DI PROGETTO

L'ambito oggetto di intervento ha una superficie territoriale pari a mq 9.754 all'interno della quale sono state individuate, in base alle proprietà catastali esistenti, quattro unità di intervento.

In conformità alle norme di attuazione del PGT che attribuisce agli ambiti di Ristrutturazione Urbanistica Pesante un indice di edificabilità di 0,6 mq/mq Pertanto:

- L'unità di intervento n. 1, avente una superficie di proprietà pari a mq 1.299, ha una SUL edificabile pari a mq 779,40;
- L'unità di intervento n. 2, avente una superficie di proprietà pari a mq 4.024, ha una SUL edificabile pari a mq 2.414,40;
- L'unità di intervento n. 3, avente una superficie di proprietà pari a mq 3.315, ha una SUL edificabile pari a mq 1.989;
- L'unità di intervento n. 4, avente una superficie di proprietà pari a mq 1.116, ha una SUL edificabile pari a mq 669,60.

Per ogni unità di intervento è stata individuata un'area in cessione che sarà utile a garantire il rispetto delle indicazioni progettuali tavola 8.1 del Documento di piano, relativa alla trasversale urbana nord, così come evidenziato nello schema strutturale riportato alla tavola 4, precisando le quantità di standard da monetizzare nei casi in cui le aree previste in cessione non siano sufficienti a garantire quelli stabiliti dal Piano di Governo del Territorio.

In proposito si precisa che il peso insediativo di ciascun intervento è stato ottenuto considerando un abitante teorico ogni 35 mq di superficie utile lorda e il fabbisogno in misura di 45, 23 mq/abitante, pertanto, in base a lo schema strutturale di progetto si ottiene che:

- L'unità di intervento n. 1, ha un fabbisogno di aree a standard di 1007,21 mq di cui 602 mq in cessione 405, 21 da monetizzare;
- L'unità di intervento n. 2, ha un fabbisogno di aree a standard di 3120,09 mq di cui 2.506

mq in cessione 614,09 da monetizzare;

- L'unità di intervento n. 3, ha un fabbisogno di aree a standard di 2570,36 mq di cui 1.638 mq in cessione 932,26 da monetizzare;

- L'unità di intervento n. 4, ha un fabbisogno di aree a standard di 865,31 mq di cui 333 mq in cessione 532,31 da monetizzare.

I valori delle superfici utili lorde edificabili e degli altri parametri di edificabilità indicati nella tavola 4, compresa la determinazione del fabbisogno di standard urbanistici, quella delle aree da cedere e monetizzare, non hanno valore prescrittivo in quanto potranno essere precisati in sede di rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato in base alla effettiva superficie di proprietà determinata sulla base di rilievo topografico.

Lo schema strutturale di progetto prevede inoltre, nella tavola 5, dimostrazione circa la possibilità di attuare ogni intervento singolarmente e, nella tavola 4, riassume, per ciascuna unità minima di intervento, i requisiti minimi da garantire relativamente alla previsione di superfici filtranti e piantumazioni di nuove alberature.

MODALITA' ATTUATIVE DELL'AMBITO A.R.U.P. N. 1.

L'attuazione della trasformazione dell'ambito di ristrutturazione urbanistica pesante in parola., in coerenza quanto stabilito nel Documento di piano del PGT vigente e dall'art. 29 del Piano delle Regole.

In particolare ai sensi dell'art. 29.05 del Piano delle Regole l'attuazione dell'ambito in parola potrà avvenire con Permessi costruire convenzionati nell'ambito del quale si dovrà prevedere impegno a:

- realizzare gli edifici in costruzione almeno in classe energetica A;
- versare il contributo di sostenibilità ambientale nella misura determinata in coerenza con la delibera del Consiglio Comunale n.3 del giorno 8 marzo 2017;
- ad allacciarsi alla rete del teleriscaldamento, se esistente, ovvero alla predisposizione di allacciamento futuro qualora venisse estesa ed attivata fino all'ambito in parola.

In sede di Permesso di costruire convenzionato potranno inoltre essere concessi gli incentivi volumetrici previsti dall'art. 29.06 qualora ricorrano le condizioni ivi previste.