

Comune di Milano

PIANO ATTUATIVO

Proprietà

SANT'ILARIO SOC. COOP. ED

Via Arese, 10 - 20159 MILANO
tel. 02 69008161 - fax 02 36533796

SANT'ILARIO
Società Cooperativa Edilizia

ARONED 2001 SRL

Piazza Della Repubblica 11/A - 20121 MILANO
tel. 02 36707329 - fax 02 26412536

ARONED 2001 SRL
Amministratore Unico

Progettazione Architettonica e Urbana

Caputo Partnership srl
Prof. Arch. Paolo Caputo

Viale Elvezia 18 - 20154 Milano - tel. 023314560 - fax 02347067
e.mail: info@caputopartnership.it - www.caputopartnership.it

Progettazione Strutture e Impianti

GDS 98 engineering
Ing. Sergio Cioccarelli

Piazzale Bertacchi 55 - 23100 Sondrio - tel. 0342218093 - fax. 0342053439
e.mail: sergio@gds98.it

Progettazione Paesaggistica

Arch. Giovanna Longhi

con arch. Agnese Maffioli
Via Plinio 15 - 20129 Milano - tel. 3358273773
e.mail: giovannalonghi@fastwebnet.it

Ambiente

Landshape srl
Ing. Filippo Bernini

Via A. Manzoni 12 - 20900 Monza - tel. 0393900237 - fax 0392314017
e.mail: filippo.bernini@landshape.it

Analisi del Traffico e Viabilità

TRM ENGINEERING
Ing. Michele Rossi

Via della Brianza 30 - 20900 Monza - tel. 0393900237 - fax 0392314017
e.mail: info@trmengineering.it

Responsabile RUP

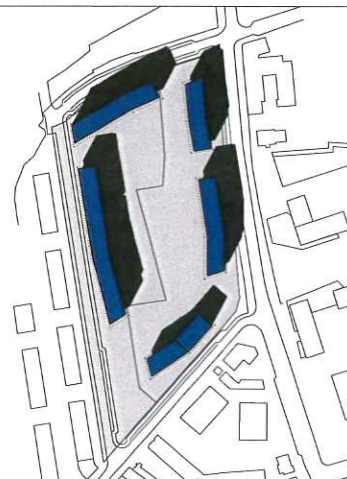
Arch. Alessandro Vadelka

Via Francesco Arese, 10 - 20159 MILANO
tel. 02 69008161 - fax 02 36533796

Ambito

RIQUALIFICAZIONE AREA EX "DE NORA"

VIA CRESPI 25
VIA DEI CANZI 1, 13, 17,
VIA S.FAUSTINO 65
LAMBRATE_MILANO



AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA
ATTUATIVA E STRATEGICA
ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
N. 2685 DEL 28-7-12
COMPOSTO DA PAG. 36

IL DIRETTORE DI AREA

Arch. Marco Porta

Oggetto

RELAZIONE Relazione Tecnica Generale

File

...

Scala

Data

Numero Tavola

..

maggio 2014

7.1

COMUNE DI MILANO
DIREZIONE URBANISTICA
PG 278933/2017

Del 16/06/2017 11:31:50
SANT'ILARIO SOC. COOP.
(S) PROT. AREA PIANIFICA
16/06/2017

rev	data	redatto	verificato	approvato	oggetto revisione
01	12.12.2014				Variante Planivolumetrica Commissione Paesaggio
02	25.03.2015				Integrazione Commissione Paesaggio
03	07.07.2015				Comitato Intersectoriale Mobilità
04	20.10.2015				Proposta Definitiva Piano Attuativo
05	15.03.2016				Integrazione Proposta Definitiva Piano Attuativo
06	15.07.2016				Integrazione Proposta Definitiva Piano Attuativo
07	28.10.2016				Integrazione Proposta Definitiva Piano Attuativo. Adozione

L'UTILIZZAZIONE E LA RIPRODUZIONE DEL PRESENTE DOCUMENTO SONO RISERVATE A NORMA DI LEGGE

SANT'ELIO
via S. Elisabetta 10 - 20121 Milano

ALCANTARA
via S. Elisabetta 10 - 20121 Milano



LE TIRI FIORI DI AREA
via S. Elisabetta 10 - 20121 Milano

COMUNE DI MILANO
PIANO ATTUATIVO

RIQUALIFICAZIONE AREA DI
VIA CRESPI 25, VIA DEI CANZI 1-13-17, VIA S.FAUSTINO 65
LAMBRATE - MILANO

RELAZIONE TECNICA GENERALE

Maggio 2014

Aggiornamento Marzo 2016

Aggiornamento Luglio 2016

Aggiornamento Ottobre 2016

Aggiornamento Giugno 2017

Indice

PREMESSA

1 DESCRIZIONE DEL CONTESTO E DELL'AREA DI INTERVENTO

- 1.1 Localizzazione
- 1.2 Inquadramento urbanistico
- 1.3 Stato di fatto dell'ambito di intervento
 - Destinazione funzionale degli immobili
 - Dati quantitativi generali
 - Demolizioni
 - Bonifiche e indagini ambientali
- 1.4 Criticità esistenti, vincoli
 - Vincoli aeroportuale e radar.
 - Acque sotterranee
 - Delimitazione dell'area di intervento
 - Studio idraulico sul rischio idrogeologico dell'area
- 1.5 Mappe e visure catastali

2 FINALITA' DEL PROGRAMMA

- 2.1 Obiettivi e descrizione dell'intervento
- 2.2 Elementi qualitativi e risultati attesi

3 IL PROGETTO

- 3.1 L'assetto morfologico
- 3.2 Il progetto architettonico
 - Palazzina esistente nell'ambito A
 - Nuovi edifici residenziali ambito A e ambito B
- 3.3 L'articolazione funzionale e le dotazioni infrastrutturali
- 3.4 Gli spazi pubblici e di uso pubblico

- Il Giardino
 - Percorso pubblico di mobilità dolce
 - Gli attraversamenti
 - Pedonalità
- 3.5 Strategia energetica
- 3.6 Descrizione del ciclo delle acque
- Acque nere
 - Acque dai piani interrati
 - Acque bianche
- 3.7 Fasi di attuazione
-
- 4 VERIFICA DEGLI INDICI E DIMENSIONAMENTO DEL PIANO**
- 4.1 Articolazione delle superfici residenziali e modalità di reperimento della SLP di progetto – Ambito A
- Monetizzazione degli interventi di edilizia in locazione a canone sociale.
- 4.2 Articolazione delle superfici residenziali e modalità di reperimento della SLP di progetto – Ambito B
- Monetizzazione degli interventi di edilizia in locazione a canone sociale.
- 4.3 Verifica Dati Quantitativi del Piano e dotazione aree per servizi

PREMESSA

La presente configurazione planivolumetrica relativa al Piano Attuativo per la trasformazione dell'area ex De Nora in Via dei Canzi recepisce le osservazioni, i pareri e le prescrizioni espresse in esito all'istruttoria effettuata dal Servizio Tecnico Urbanistico Expo, dalla Commissione per il Paesaggio nelle sedute n. 25 del 17/07/2014, n. 3 del 22/01/2015, n. 15 del 30/04/2015, dal Comitato Intersettoriale per i Trasporti e la Mobilità nelle sedute del 15/7/2014, 28/07/2015, 15/12/2015, 03/05/2016, dalle Conferenza dei Servizi del 18/01/2016 e del 09/05/2016 nonché dal Decreto di non assoggettabilità alla procedura Vas del 07/03/2016

La presente relazione contiene stralci non esaustivi delle relazioni tecniche allegate al PA (urbanizzazione primaria, urbanizzazione secondaria, traffico, cantiere, acustica, economica) e degli elaborati specifici a cui bisognerà fare riferimento.



Vista Generale

1 DESCRIZIONE DEL CONTESTO E DELL'AREA D'INTERVENTO

1.1 LOCALIZZAZIONE

Il Piano Attuativo interessa il complesso immobiliare ex De Nora situato nella zona nord est del territorio di Milano; l'area è delimitata a nord da via Crespi, a est da via dei Canzi, a sud da via San Faustino e a ovest da un sistema residenziale parallelo allo scalo ferroviario.

E' posta nelle vicinanze della stazione ferroviaria di Lambrate, nodo di interscambio tra il sistema metropolitano (Metro 2) e quello ferroviario suburbano; lungo via dei Canzi transitano inoltre tre linee di trasporto su gomma di collegamento con il centro città e con Segrate.

L'ambito urbano in cui è inserita l'area di intervento è attualmente interessato da altre trasformazioni di aree produttive dismesse - come ad esempio quella tra le vie dei Canzi e Pitteri (progetto Quorum) – pertanto con il presente intervento viene consolidato il processo di rifunionalizzazione e rigenerazione del comparto urbano, iniziato negli anni '90 con la trasformazione dell'area ex Maserati.

1.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Piano del Governo del Territorio di Milano ricomprende l'area nel Tessuto Urbano di recente Formazione che consente la modifica funzionale e morfologica degli immobili secondo modalità di intervento specificate dagli articoli delle NA del Piano delle Regole.

Ai sensi dell'art. 11, c. 3, delle NA del PdR, che individua le modalità di attuazione degli interventi sulla base di tre soglie dimensionali riferite alla estensione territoriale, avendo l'area superficie maggiore di 15.000 mq, è soggetta a Piano Attuativo in quanto le due proprietà immobiliari (Sant'Ilario Società Cooperativa Edilizia – di seguito Sant'Ilario - e Aroned 2001 srl – di seguito Aroned) sono considerate afferenti ad un unico ambito funzionale.

L'iter del procedimento urbanistico di approvazione del Piano Attuativo, i cui termini temporali sono indicati dall'art. 14, comma 1 della L.R. 12/2005, si raccorda con la procedura di assoggettabilità alla VAS il cui iter si è concluso in data 07/03/2016 con esito di non assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

In base al PGT vigente, l'ambito funzionale risulta così compreso – per entrambe le proprietà- nel Piano delle Regole, tav. R.01 "Ambiti territoriali omogenei e fattibilità geologica" e tav. R.02 "Indicazioni morfologiche", all'interno del Tessuto Urbano di Recente Formazione (TRF) di cui all'art. 2.1.a.ii delle NA del PdR e inserito tra gli ambiti di Rinnovamento Urbano (ARU),

disciplinati dall'art. 17 delle NA del PdR per il quale è prevista l'indicazione orientativa dell'allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'involuppo limite.

Ai fini della prevenzione del rischio idrogeologico, l'area di intervento è compresa in un ambito ricadente nella classe II di fattibilità geologica, F2 – Fattibilità con modeste limitazioni, di cui all'art. 20.6.a delle NA del PdR.

Le aree rientrano tra gli ambiti sottoposti ad un regime di limitazione all'edificazione e a verifiche sovraordinate ovvero:

- tav. R.05 "Vincoli per la difesa del suolo e vincoli amministrativi": Piano per l'assetto Idrogeologico del Lambro – PAI – fasce fluviali, limite della fascia C, classe di rischio idraulico – R1 (rischio moderato).
- tav. R.07 "Rischi, rumori e radar per la navigazione aerea": regime di limitazione all'edificazione e a verifiche sovraordinate – vincoli aeroportuali, con h max di ingombri verticali a 150 m s.l.m.
- tav. R.08 "Ostacoli e pericoli per la navigazione aerea": rispetto della Superficie Orizzontale Interna (SOI) art. 20.13.1.c

L'area è inoltre inserita in ambito a cui è attribuito la classe 2 di sensibilità paesaggistica - bassa. Per le aree di proprietà Aroned il Piano dei servizi prevede che il mapp. 426 del fg. 321, esterno al limite del piano attuativo, sia ceduto per la realizzazione di infrastrutture per la mobilità e il trasporto pubblico come indicato nella tavola S.02.

1.3 STATO DI FATTO DELL'AMBITO DI INTERVENTO

La superficie territoriale catastale complessiva ammonta a mq 23.579 ed è coincidente con il rilievo:

- area di proprietà Sant'Ilario, localizzata ad est, di mq 11.300;
- area di proprietà Aroned, localizzata ad ovest, di mq 12.279.

Le aree sono attualmente delimitate lungo i confini a nord verso via Crespi, a est verso via dei Canzi, a sud verso via San Faustino, da un muro di cinta. A sud su via San Faustino è presente la palazzina ad uffici oggetto di intervento di recupero.

A ovest l'area è delimitata dalla combinazione di parti di recinzioni della proprietà contermini e in parte dalla presenza degli edifici esistenti sul limite d'intervento.

Destinazione funzionale degli immobili

I fabbricati esistenti hanno prevalentemente destinazione produttiva con alcuni spazi ad uffici integrati negli stessi; un solo fabbricato è destinato esclusivamente ad uffici, ed insiste sul mappale 432 del fg. 321, di proprietà Sant'Ilario.

Dati quantitativi generali

Superficie territoriale catastale:	mq 23.579
Slp esistente	mq 8625
Indice fondiario	0,366 mq/mq

Di seguito sono individuate le superfici territoriali e le volumetrie relative attinenti le due singole proprietà:

Sant'Ilario Coop

Superficie territoriale catastale:	mq 11.300
Mappali:	432-443-476-477-474-475-479-478-433 Fg. 321 del N.C.T.
Slp inizialmente esistente:	Riferimento: Denuncia Inizio Attività PG 22.521.176/2002 sub 0 del 18.06.2002 (variante alla DIA PG 17.065.176/2001 del 14.05.2001) mq 3.747 ;
Indice fondiario-attuale:	a seguito della demolizione (SCIA presentata all'Amministrazione Comunale PG 785780/2013 prog. 16145/2013 del 04.12.2013) necessaria al fine di dare attuazione al progetto di bonifica, rimane un'area libera salvo una palazzina ad uso uffici che verrà rifunzionalizzata con cambio d'uso di cui al mapp. 432 del fg. 321 avente mq 1528 di SLP compresa nella potenzialità edificatoria dell'indice unico 0,35 del – PGT pari a mq 3.955.

Aroned 2001 srl

Superficie territoriale catastale:	mq 12.279
Mappali:	434-436-481 Fg. 321 del N.C.T.
Slp esistente:	Titoli edilizi dal 1962 al 2002 con sintesi finale di riferimento: Denuncia Inizio Attività PG 22521176/2002 sub 0 del

18.06.2002 (variante alla DIA PG 17065176/2001 del
14.05.2001) mq 7.097

Indice fondiario 0,578 mq/mq

Demolizioni

In data 4.12.2013 Sant'Ilario ha presentato SCIA all'Amministrazione Comunale (PG 785780/2013 prog. 16145/2013 del 04.12.2013) per l'inizio dei lavori di demolizione dei fabbricati che insistevano sui mappali 433 e 435 del fg. 321 ora mapp. 443-476-477-474-475-479-478-433.

Le attività di demolizione si sono concluse il 7/02/2014 (comunicazione di fine lavori, PG 90923/2014 del 07/02/2014).

La palazzina individuata al mappale 432, ad uso uffici, sarà rifunzionalizzata e oggetto di cambio d'uso con opere ed è parte integrante del nuovo masterplan parte dell' Ambito A (edificio A3).

Bonifiche e indagini ambientali

I proponenti hanno già effettuato le indagini preliminari sui due ambiti e concordato con il Settore Bonifiche l'avvio di due procedure di bonifica temporalmente sfalsate e distinte.

Relativamente alla proprietà Sant'Ilario le opere sono già state eseguite e terminate in base al Piano Operativo di Bonifica, che è stato approvato con integrazioni in sede di Conferenza dei Servizi il 26 novembre 2013 ed autorizzato con determina del Comune di Milano n. 541/152 del 23/01/2014 con inizio Lavori in data 27.02.2014. E' stato rilasciato per le stesse il certificato di bonifica Prot. 247565/2015 del 30.09.2015. Le aree relative all' Ambito A sono già rispondenti a quanto richiesto in merito alla qualità dei suoli da cedere al Comune.

In sede di Conferenza dei Servizi il 30.11.2016 è stato approvato il piano di monitoraggio Soli Gas previsto all'interno del documento Analisi di Rischio in area ex De Nora elettrodi porzione Sant' Ilario codice identificativo 151460160B".

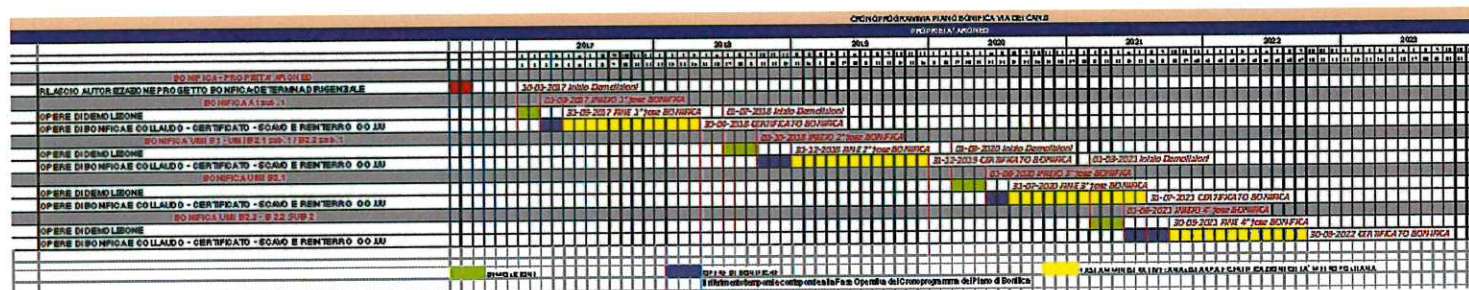
Sono prescritti 4 monitoraggi e ARPA deve presenziare ad almeno ad uno:

- Il primo monitoraggio è effettuato in data 31.01.2017. In data 4 .04.2017 Sant'Ilario ha inviato una comunicazione con allegato i risultati analitici del primo monitoraggio e la data in cui sarà effettuato il secondo 11.04.2017
- Il secondo monitoraggio è stato fatto in data 11.04.2017 alla presenza del personale di ARPA

Relativamente alla proprietà Aroned in data 13/01/2016 è stato presentato Piano di Bonifica, in data 24/02/2016 si è svolta la Conferenza di Servizi e in data 19/07/2016 sono state integrate le richieste di adeguamento pervenute e il cronoprogramma delle opere di bonifica. Il Settore Bonifiche ha predisposto il provvedimento autorizzatorio n. 673/152, sono state presentate le garanzie fideiussorie pari al 50% del costo totale dell'intervento. Come da crono programma gli interventi sono iniziati in data 09/01/2017.

In data 09.01.2017 è stata presentata SCIA per la demolizione del primo capannone PG 8395/2017. In data 20.02.2017 è stata presentata la fine lavori per la demolizione del primo capannone PG 83825/2017. In data 20.02.2017 è stata inviata lettera per comunicare dell'inizio lavori in data 1.03.2017 della prima fase della bonifica.

FASE 1 In data 05.05.2017 è stata inviata lettera per comunicare di aver effettuato con il personale di ARPA il prelievo dei campioni e che sono state fatte le analisi in data 11.04.2017, i risultati sono stati inviati all'amministrazione Comunale ed agli entipreposti.



Cronoprogramma piano delle bonifiche proprietà Aroned

1.4 Criticità e vincoli.

Vincoli aeroportuale e radar.

L'area ricade all'interno della fascia di rispetto aeroportuale secondo L. 04/02/1963 n° 58 art. 715, piano orizzontale, che consente l'edificazione fino a 147.85 metri s.l.m.; la quota del terreno di progetto è circa 116,5 slm, gli edifici quindi non potranno superare i 33,5 metri (comprensivi dei volumi tecnici e impianti).

L'area inoltre è interessata dal vincolo di altezza per garantire l'operatività dei sistemi radar di Linate – Settore 6, quota massima 150 metri s.l.m.

Acque sotterranee

Sul sito è presente un pozzo di acqua potabile disattivato il 29/12/2003.

Il sito non rientra nella fascia di rispetto dei 200 m di alcuno dei pozzi ad uso idropotabile presenti nelle vicinanze e si trova a circa 1km a sud della Centrale di Pozzi Idropotabili di Milano denominata Feltre.

La rete fognaria è allacciata al collettore fognario comunale sulla via dei Canzi. Non sono presenti nell'area pozzi perdenti.

Studio idraulico sul rischio idrogeologico dell'Area

In data 29/04/2016 sono stati presentati gli esiti dello studio idraulico bidimensionale finalizzato all'analisi delle aree allagabili del fiume Lambro nella zona di Via dei Canzi a Milano in funzione della proposta attuativa in oggetto. Lo studio è stato condotto dall' Ing. Stefania Meucci relativamente al comparto oggetto dell'intervento i cui esiti sono: "Gli studi di maggior dettaglio effettuati mostrano come l'area oggetto del Piano Attuativo non risulti interessata da allagamenti per eventi con tempo di ritorno di 200 e 500 anni".

Lo studio è stato consigliato a seguito dell'emanazione del decreto del 07/03/2016 di non assoggettabilità del piano alla procedura Vas del piano a condizione che fossero *"adeguatamente approfonditi, prima dell'approvazione del Piano, con idonea relazione, gli aspetti idrogeologici ed idraulici, atti a valutare le condizioni di rischio idraulico riferito alla propagazione dell'onda di piena rispetto all'impianto planivolumetrico proposto dal Piano in oggetto"*.

1.5 Mappe e visure catastali

Le aree di intervento saranno oggetto di successivi frazionamenti catastali, redatti prima della stipula della Convenzione; tali frazionamenti sono necessari per individuare le aree in cessione e in asservimento delle due proprietà.

PIANO ATTUATIVO				PROPIETA' COOP SANT'ILARIO										PROPIETA' ARONED 2001 SRL		
				1	2.1	2.2	2.3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5		4	5	6
Particelle Catastali N.				432	433	478	479	443	474	475	476	477		434	436	481
Particelle Catastali Origine MQ					2.227			8.632								
Particelle Catastali MQ				441	999	136	1.092	2.339	2.177	2.116	1.786	214		7.700	3.875	704
AREA DI PROPIETA'				23.579										11.300		
														12.279		

2 FINALITA' DEL PROGRAMMA

2.1 Obiettivi e descrizione dell'intervento.

L'intervento si inserisce nel processo già in atto di riqualificazione e rigenerazione della zona, sia dal punto di vista ambientale che urbano.

La proposta prevede la trasformazione dell'ambito industriale in un nuovo comparto a carattere residenziale, con presenza di residenza convenzionata in vendita di tipo ordinaria, residenza convenzionata in vendita di tipo agevolata e edilizia convenzionata in locazione con patto di futura vendita, nonché di residenza libera, oltre ad eventuali funzioni urbane come indicato all'art. 3.1 lett. c) delle NTA di piano (piccole unità di vendita e servizi alla persona). Tali funzioni, ove introdotte, dovranno essere localizzate prioritariamente al piano terra e in corrispondenza del lato corto (testata) degli edifici. Sono altresì ammesse altre funzioni urbane, con esclusione della funzione produttiva, previa verifica di coerenza con lo scenario funzionale valutato nella procedura di esclusione VAS.

Il nuovo comparto urbano sarà caratterizzato dalla presenza di un consistente spazio pubblico (composto dalla cessione del 50% dell'area di intervento e dalle aree asservite ad uso pubblico) articolato in aree verdi e attrezzate a formare un giardino centrale, e da percorsi pedonali e di mobilità dolce.



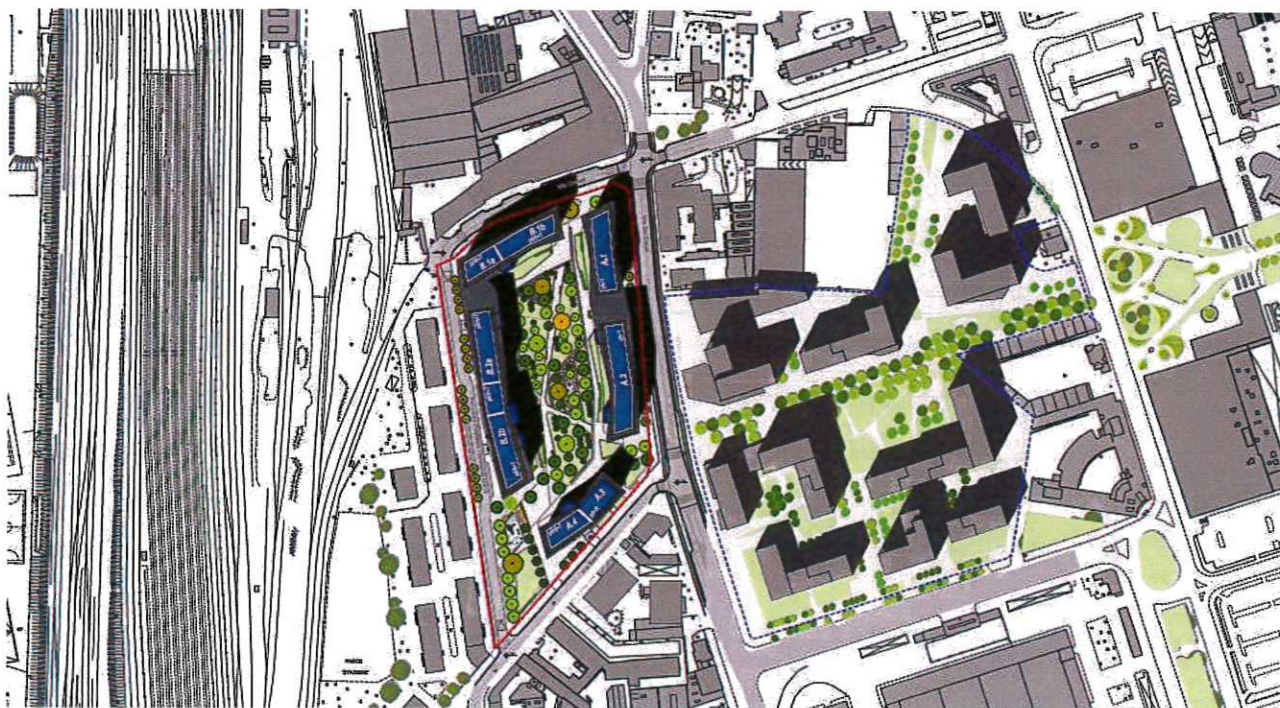
Vista Generale

Nell'ambito del più ampio sistema degli spazi pubblici esistenti e di futura realizzazione, il nuovo giardino attrezzato centrale costituirà uno dei poli di un sistema di spazi aperti pedonali ad elevata fruizione e con un'importante dotazione di verde, l'uno in prossimità dell'altro e in stretta e reciproca relazione.

La proposta recepisce infatti le esigenze indicate dall'amministrazione comunale relative alla necessità di creare delle connessioni tra gli interventi già realizzati (PRU Rabattino) e in corso, come la trasformazione dell'area Gallotti (progetto Quorum) sul lato opposto di via dei Canzi. A delimitare un nuovo isolato urbano è stato previsto un percorso pubblico di mobilità dolce sul lato ovest dell'area in adiacenza al comparto residenziale già esistente risalente agli anni sessanta

Come richiesto dai settori comunali preposti gli spazi pubblici, data la continuità con interventi esterni al piano, sono stati oggetto di una progettazione coordinata con tali ambiti di trasformazione, in particolare la scelta delle specie vegetali, le caratteristiche delle dotazioni degli arredi, gli elementi di illuminazione, le tipologie di pavimentazione e i loro materiali.

Il coordinamento progettuale con gli ambiti contermini accentua la continuità e la riconoscibilità dello spazio pubblico, pur nelle sue necessarie articolazioni, e al contempo semplifica e rendere più efficaci i futuri interventi di manutenzione.



Planivolumetrico

Il Piano Attuativo individua un Perimetro di Piano comprendente le aree di proprietà dei soggetti attuatori costituenti la superficie territoriale, individua poi un'Area di Intervento comprendente anche aree di proprietà pubblica o già di uso pubblico esterne al PdP oggetto delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo.

L'insieme delle aree di intervento è poi suddiviso in ambiti territoriali funzionalmente autonomi (Ambito A e Ambito B), suddivisi a loro volta in Unità Minima di Intervento (UMI).

L'attuazione degli interventi edilizi privati e pubblici delle UMI è caratterizzata da unitarietà, integrazione e interdipendenza funzionale, progettuale e realizzativa, segnatamente sotto il profilo procedurale e temporale.

I parcheggi pertinenziali saranno interrati: uno da Via Crespi, uno su via dei Canzi, uno su via San Faustino e due ad ovest dal nuovo percorso pubblico mobilità dolce. Sulla via Crespi e S.Faustino sono inoltre localizzati dei parcheggi pubblici. Sono ancora previsti due accessi carrai uno a nord est e uno a sud ovest di servizio degli spazi pubblici.

Il sistema prevede anche tre accessi di emergenza per il soccorso antincendio e sanitario. Accessi che saranno governati e regolamentati (ad esempio da dissuasori mobili) automaticamente dalle sirene bitonali dei soccorsi e occasionalmente dagli amministratori condominiali.

2.2 Elementi qualitativi e risultati attesi

Il progetto si pone l'obiettivo di perseguire una qualità urbana mediante una attenta progettazione architettonica degli edifici e degli spazi pubblici. Questi ultimi saranno caratterizzati da una qualità percettiva degli spazi che si evidenzierà ancor più nel momento di reale utilizzo degli stessi. La qualità architettonica sarà garantita dalla realizzazione di edifici performanti e sostenibili, a cui si unisce la scelta di integrare tra loro le categorie residenziali (convenzionata, in locazione, libera) in edifici unitari con mix abitativo. La qualità architettonica e urbana è garantita quindi da scelte compositive, dai materiali di finitura, dalle componenti impiantistiche ed energetiche che contribuiranno alle prestazioni dei singoli edifici e alla qualità dell'intero comparto.

Il programma prevede:

- la riqualificazione ambientale del sito;
 - l'insediamento di nuove volumetrie destinate ad uso residenziale con particolare preferenza all'edilizia convenzionata ERS e convenzionata ordinaria;
 - la creazione di un giardino pubblico attrezzato;
 - la creazione di aree pubbliche e di uso pubblico in continuità con il giardino e il sistema dei marciapiedi e strade;
 - la creazione di un sistema di connessioni declinate in un sistema di percorsi, sia pedonali che ciclabili;
 - la creazione di una mobilità dolce per la definizione di un nuovo isolato urbano.
-

3 IL PROGETTO

3.1 L'assetto morfologico.

L'impianto morfologico previsto è scaturito da alcuni principi fondativi di progetto assunti per la riqualificazione dell'ambito di intervento:

- formazione di un nuovo isolato urbano completando il perimetro con un percorso pubblico di mobilità dolce lungo il lato ovest ed articolando in maniera discontinua il fronte costruito;
- dotazione di un ampio spazio pubblico destinato a verde, un giardino per il quartiere, quale elemento di riqualificazione principale per la zona a sistema con le aree pubbliche previste dall'intervento ex Galotti su via dei Canzi;
- costituzione di un sistema di percorsi e attraversamenti dell'area che garantiscano permeabilità fisica - percettiva della stessa e che si ricollegli e riallacci al sistema dei percorsi ciclo-pedonali a scala urbana, creando un ulteriore tassello nell'impianto generale della città;
- costituzione del fronte urbano di via dei Canzi, attualmente inesistente per la presenza del recinto della struttura produttiva;
- dotazione di eventuali funzioni urbane compatibili, previste al piano terra dei fabbricati prospicienti le aree pavimentate.

3.2 Il progetto architettonico

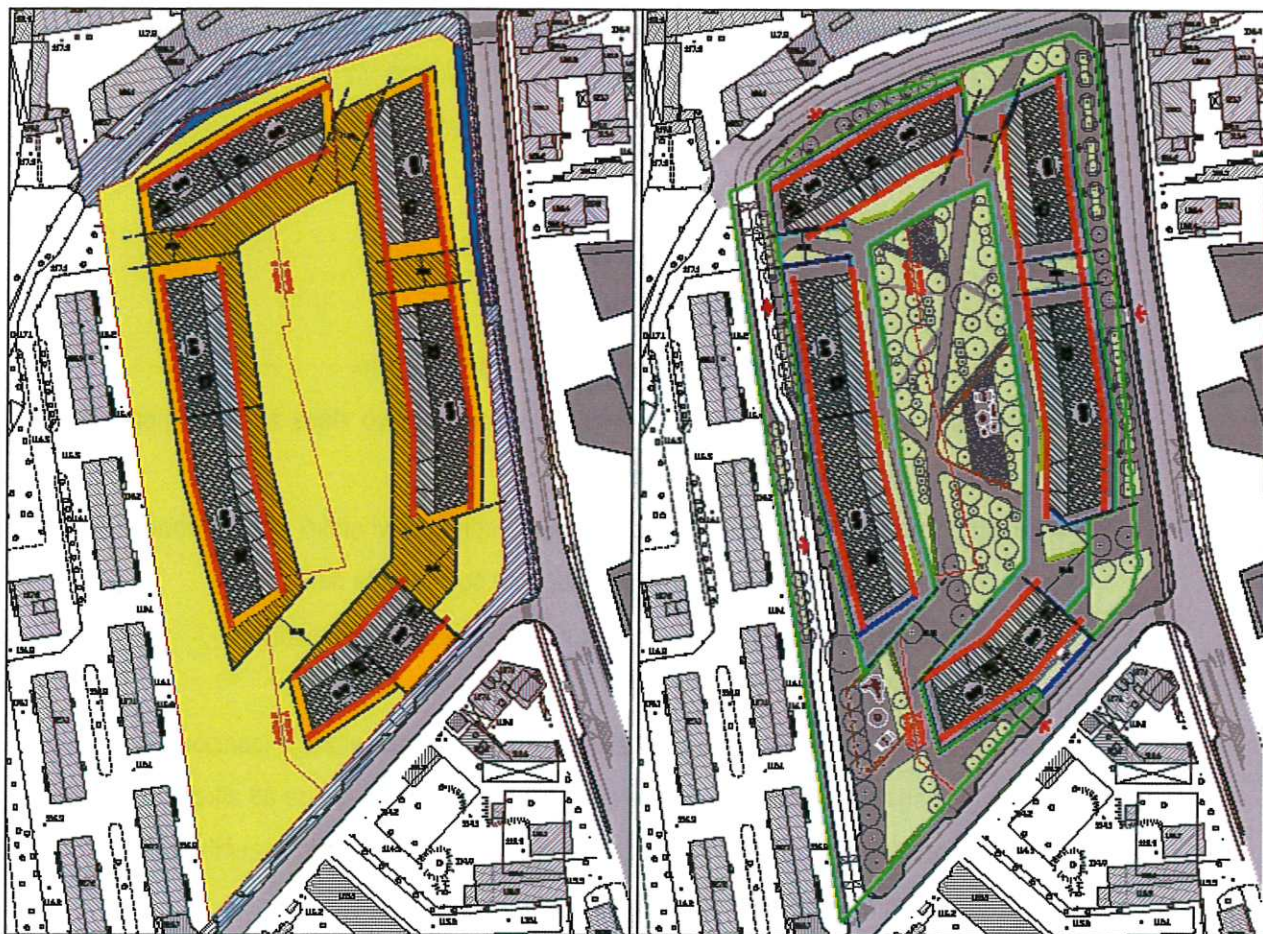
L'impianto morfologico evidenzia una organizzazione dei volumi architettonici attorno al giardino, uno spazio pubblico unitario verde ed attrezzato con piena terra. Una centralità a qualificazione dell'intero comparto, fulcro della continuità spaziale e delle trasformazioni contermini.

Lo spazio pubblico centrale è definito dalla cortina degli edifici in linea a carattere residenziale che si dispongono attraverso un disegno articolato in blocchi di differente sviluppo lineare. Interamente pedonale lo spazio pubblico centrale si articola in aree pavimentate e alberate. Il giardino, posto al centro e isolato dal traffico veicolare, è densamente piantumato con zone di sosta e spazi attrezzati per il gioco dei bambini di diverse fasce d'età. Due grandi varchi alle estremità nord-est e sud-ovest, nonché un ulteriore varco ad est, costituiscono elementi di

continuità con l'intorno. Il giardino risulterà presidiato dai residenti così da garantirne la fruizione, il mantenimento nel tempo e conseguentemente la sicurezza degli utenti.

Il giardino pubblico sarà accessibile anche da ampi varchi tra gli edifici che consentiranno una permeabilità fisica oltre che visiva tra l'ampio marciapiede ciclo-pedonale lungo via dei Canzi e l'area verde centrale e faciliteranno la massima fruibilità e accessibilità di tutto lo spazio pubblico anche dal contesto urbano circostante.

Il varco principale è previsto in corrispondenza con il futuro attraversamento pedonale della sede stradale, presumibilmente protetto, che si collegherà ai percorsi provenienti e diretti all'area attualmente in progetto tra via dei Canzi e via Pitteri in continuità all'asse proveniente dall'area di via Rubattino. In tale ottica il giardino pubblico risulta essere il terminale di un più ampio sistema urbano verde e pedonale.



Elementi prescrittivi

La qualità architettonica e compositiva degli edifici sarà garantita dagli elementi prescrittivi previsti nel piano, elementi atti a governare le fasi di sviluppo progettuale dell'intervento garantendo la sinergia tecnica e formale di ogni fase di attuazione.

Una ulteriore garanzia di qualità del progetto architettonico è legata alla scelta di integrare e diversificare le diverse categorie abitative (libera, convenzionata, ERS) in blocchi misti e blocchi monofunzionali.

Il progetto propone, nella sua esemplificazione, una soluzione architettonica unificata per tutti gli edifici, anche questa a garanzia di una qualità formale omogenea, legata alla sostenibilità ambientale ed abitativa dell'intero comparto. In coerenza con le nuove normative relative al risparmio energetico i fabbricati saranno realizzati con tecniche costruttive e materiali idonei a tali obiettivi.

L'articolazione volumetrica trova innesto anche nel riuso della palazzina esistente, che sarà rifunzionalizzata, e a cui si lega il sistema di edifici prospicienti via S. Faustino. Tutti gli edifici sviluppano articolazioni diverse e assecondano l'andamento dell'isolato, generando una nuova cortina.

Palazzina esistente nell'ambito A

La palazzina esistente sarà interessata dalle seguenti opere edilizie:

- recupero edilizio attraverso il risanamento conservativo della struttura portante con riorganizzazione degli spazi interni;
- rigenerazione delle facciate in coordinamento con i nuovi edifici e formazione di balconi, e con innalzamento dei parametri di passività e sostenibilità dell'edificio;
- cambio d'uso integrale dell'edificio, e variazione delle unità immobiliari;
- realizzazione di nuovo piano

L'edificio ospiterà la quota obbligatoria di alloggi destinati a residenza in locazione con patto di futura vendita, pari al 10% della slp complessiva relativa al Ambito A oltre ad altra S.l.p. destinata a funzioni libere e/o ad ERS aggiuntiva. La slp del piano seminterrato e quella derivante dalla ristrutturazione, non ricollocabile nella palazzina, verrà traslata.

Nuovi edifici residenziali

Tutti gli edifici hanno uguali caratteristiche costruttive e di linguaggio architettonico, e usufruiscono della stessa spazialità urbana compreso, per quanto possibile, anche l'intervento edilizio della palazzina esistente.

La proposta progettuale preliminare esemplifica una articolazione dei fronti in tre parti:

- la fascia centrale dei corpi di fabbrica evidenziata da una struttura che racchiude le volumetrie abitative (di sei livelli a partire dal secondo) attraverso una maglia semplice di elementi verticali e orizzontali;
- un basamento che comprende gli attraversamenti e le connessioni tra gli spazi;
- un piano di coronamento con arretramenti volumetrici che completa e caratterizza lo skyline.

In coerenza anche con le nuove normative relative al risparmio energetico i fabbricati saranno realizzati con tecniche costruttive e materiali idonei al raggiungimento di alte prestazioni.

Gli edifici sono completati da una dotazione di parcheggi pertinenziali nella misura prevista dalle norme vigenti e collocati ai piani interrati.

3.3 L'articolazione funzionale e le dotazioni infrastrutturali

Come già descritto, l'intervento prevede la riqualificazione dell'ambito mediante la trasformazione del comparto da produttivo a residenziale, in sintonia con le dinamiche urbane già in atto all'intorno.

La residenza sarà supportata da una eventuale dotazione di spazi per attività atte a garantire una qualità urbana a scala di quartiere.

Lo spazio centrale a giardino attraverso i varchi individuati all'intorno si relaziona con il sistema degli spazi verdi che si sono già formati e che si stanno per formare in questo ambito urbano in forte trasformazione

3.4.1 Gli spazi pubblici e di uso pubblico

Il Giardino

Il giardino, che occupa la zona centrale del nuovo isolato urbano, è disegnato in forma di macro piazza alberata, con un importante impianto vegetale di alberi di specie e dimensioni diverse tutti

piantati in piena terra. Si propone quale punto focale e terminale ovest del percorso/asse urbano, generato dal progetto di trasformazione dell'area Pitteri-Tanzi-Canzi (posta ad est dell'area di intervento), che si attesta a sua volta ad est su Piazza Vigili del Fuoco ("porta" di accesso al comparto urbano realizzato nella ex Maserati).

*Vedi relazione Opere di Urbanizzazioni Secondarie.

Percorso pubblico di mobilità dolce

L'introduzione di un nuovo percorso di mobilità dolce a ovest, con andamento parallelo a via De Canzi, determina e delimita l'isolato urbano. Si valorizza l'affaccio su questo lato tanto delle nuove edificazioni quanto di quelle esistenti, costituite da una serie di corpi di fabbrica destinati a residenza, disposti con andamento nord/sud, prive di qualità urbana in quanto fino a oggi totalmente intercluse tra la ferrovia e l'area industriale oggetto della presente proposta.

Il nuovo percorso di mobilità dolce è l'elemento fisico di completamento dell'isolato, in continuità con la rete viaria, ma soprattutto in continuità con le sistemazioni degli spazi pubblici.

Il percorso si caratterizza per la presenza di castellane all'estremità nord e sud dello stesso, cambi di direzione del tracciato e soste in linea. L'illuminazione presente è coordinata con il sistema degli spazi aperti (giardino centrale).

Essenzialmente pedonale e ciclabile, il percorso funge anche da via per i mezzi di soccorso, per i VVF e per i mezzi di raccolta rifiuti.

*Vedi relazione Opere di Urbanizzazioni Secondarie.

Gli attraversamenti

Nella proposta i volumi edilizi stabiliscono un articolato rapporto con lo spazio verde, lasciando ampi attraversamenti di permeabilità per sottolineare gli accessi allo spazio pubblico centrale: da via San Faustino a sud-ovest, dall'angolo tra via dei Canzi con via Crespi a nord-est verso il quartiere preesistente, infine a ovest verso via dei Canzi con l'apertura più marcata in corrispondenza dell'asse est-ovest prima citato, che prende origine dal PRU Innocenti-Maserati.

*Vedi relazione Opere di Urbanizzazioni Secondarie.



Vista dall'entrata al giardino da Est, in continuità con asse est-ovest

Pedonalità

Il giardino, interamente pedonale, costituisce il terminale dell'asse est-ovest più volte citato e ne continua l'impianto arboreo a filari discontinui. E' inoltre attraversato da un percorso nord-sud, che connette le due rispettive "porte", disegnate come spazi pavimentati e attrezzati; su di esso si innestano le connessioni trasversali che nel numero, oltre che nelle direttrici, sottolineano la permeabilità del sito e la dichiarata vocazione dello stesso quale nuova centralità urbana, allargandosi in alcuni punti a formare delle zone di sosta e distribuendo le aree gioco attrezzate per bambini di diversa età.

Le specie vegetali previste sono al momento costituite da piante per lo più autoctone, con alcune esotiche rustiche, diffusamente usate nel verde urbano cittadino: *Acer campestre*, *Acer platanoides*, *Celtis australis*, *Crataegus x grignonensis*, *Fraxinus excelsior*, *Fraxinus ornus*, *Liriodendron tulipifera*, *Malus floribunda*, *Malus baccata*, *Prunus avium 'Plena'*, *Prunus sargentii*, *Tilia cordata*; per le siepi: *Osmanthus fragrans*, *Syringa vulgaris*, *Viburnum opulus*.



Stralcio tav.4.1.1

Tutte le superfici a verde pubblico sono su piena terra e gli alberi sono previsti alla distanza minima di 3 metri dalle proprietà private e dai parcheggi in sottosuolo.

La sistemazione degli spazi aperti comprende anche una consistente superficie privata di uso pubblico posta in continuità con le superfici di cessione, sia dal punto di vista dell'accessibilità e della fruibilità, sia da quello dei materiali di finitura. Tali superfici corrispondono alle fasce al piede degli edifici, impegnate in sottosuolo dai parcheggi interrati, ma totalmente libere a quota 0.00,

che completano e ampliano lo spazio centrale. Un ampio marciapiede con pista ciclabile monodirezionale lungo via dei Canzi è strutturato con vasche - fioriere con piccoli alberi decorativi. Nelle aree asservite ad uso pubblico che insistono sugli interrati si garantisce un franco di terra di 50-80 cm, tale da permettere la piantagione di arbusti e siepi. Gli esemplari arborei sono sempre previsti in piena terra.

Le pavimentazioni si prevede che siano uniformi per garantire la massima continuità a prescindere dai diversi regimi e competenze: pavimentazioni del giardino pubblico, superfici asservite e superfici private in continuità. Il materiale proposto è costituito da masselli in CLS spessore cm.8, con strato di usura al quarzo. Cordoli a raso in granito possono essere utilizzati per individuare i limiti di proprietà.

Le zone gioco saranno invece pavimentate in gomma antiurto, in tre diversi colori.

Il progetto risponde anche alla necessità di realizzare il giardino e lo spazio pubblico in diverse fasi di attuazione.

*Vedi relazione Opere di Urbanizzazioni Secondarie.

3.5 Strategia energetica

L'intervento prevede un ampio ricorso alle fonti rinnovabili, allo scopo di realizzare edifici performanti con bassi costi di gestione ("classe A"). Dal punto di vista passivo saranno implementati sistemi di isolamento dell'involucro con valori di trasmittanza media pari a 0.2 W/mq*K, vetri a bassa emissività, sistemi di oscuramento, impianto VMC (di tipo centralizzato o individuale per singola unità). Il sistema termico sarà predisposto all'origine con stacco scambiatore per poter utilizzare eventuali reti di teleriscaldamento. In alternativa saranno installati gruppi termici a condensazione come sorgente di completamento delle fonti rinnovabili installate, le quali saranno individuate in pompe di calore aria/acqua (o geotermiche) ad alta efficienza e pannelli solari termici.

Il flusso energetico prodotto dalle sorgenti rinnovabili sarà stoccato in un serbatoio inerziale isolato, dal quale sarà spillato il calore necessario per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria. Nei periodi di punta o di mancanza di energia primaria sarà attivato il gruppo a condensazione. Tutto il circuito di distribuzione sarà in materiale plastico con isolamento rinforzato per limitare le dispersioni, e tutti i consumi saranno contabilizzati in concentratori remotizzabili. Tutte le pompe saranno di tipo elettronico a portata variabile, per modulare i consumi alle reali esigenze.

Questo sistema è in grado di garantire la copertura di energia necessaria per il riscaldamento dell'acqua sanitaria nella misura minima del 60% del fabbisogno, e la copertura complessiva della richiesta termica per riscaldamento e ACS con valori fra il 55% e l'80% in funzione delle scelte progettuali.

Per quanto attiene al consumo elettrico, saranno installati pannelli fotovoltaici in grado di fornire una potenza superiore del 50% a quella imposta normativamente. Questa energia sarà utilizzata per i servizi condominiali.

3.6 Descrizione del ciclo delle acque

ACQUE NERE

Le acque nere saranno raccolte e convogliate nella pubblica fognatura; saranno predisposti sistemi con possibilità di riduzione del consumo iniziale di acqua (che si trasforma in portata di acque nere) mediante l'installazione di cassette WC con doppia richiesta (4 l e 9l), rubinetti con primo limitatore meccanico di flusso (aprendo il rubinetto si incontra una piccola resistenza a bassa portata, che ne limita il flusso; per ottenere la portata complessiva è necessario superare intenzionalmente la resistenza. Quindi le aperture puntuali dei rubinetti sono statisticamente limitate al primo step), soffioni – in particolare sulle docce – di ultima generazione che consentono una maggior distribuzione del flusso del soffione con gocce più piccole, garantendo la prestazione richiesta (doccia) ma con un consumo ridotto.

ACQUE DA PIANI INTERRATI

Sarà realizzata una rete indipendente di raccolta di queste acque che saranno successivamente trattate in apposito disoleatore e successivamente conferite alla rete nera.

ACQUE BIANCHE

Si evidenzia come, rispetto allo stato attuale, che la creazione delle aree a giardino di circa 5.233 mq consentirà un incremento di pari superficie filtrante, con smaltimento diretto. A tale superficie totalmente filtrante, possiamo sommare ulteriori 4.000 mq di superficie semipermeabile, derivante dalle pavimentazioni secondarie quali: pavimentazioni in calcestruzzo e pavimentazioni pedonali in masselli di cls.

Le acque piovane interessanti le piazze saranno smaltite in appositi pozzi perdenti. Le acque provenienti dai pluviali saranno invece intercettate in apposite vasche di raccolta, che dopo opportuno filtraggio saranno disponibili per il reintegro delle vasche antincendio e per l'irrigazione del verde privato e condominiale. Le vasche saranno ovviamente dotate di scarico di troppo pieno, che convoglierà l'eventuale eccesso di acqua nella rete acque bianche.

Non è invece previsto l'utilizzo delle acque piovane (anche se filtrate) per la colonna indipendente dei WC perché le esperienze passate in cui tale sistema è stato introdotto hanno mostrato che nel medio periodo le inevitabili parcelle in sospensione contenute nel flusso danneggiano sia le tubazioni sia i meccanismi di regolazione delle cassette WC.

3.7 Fasi di attuazione

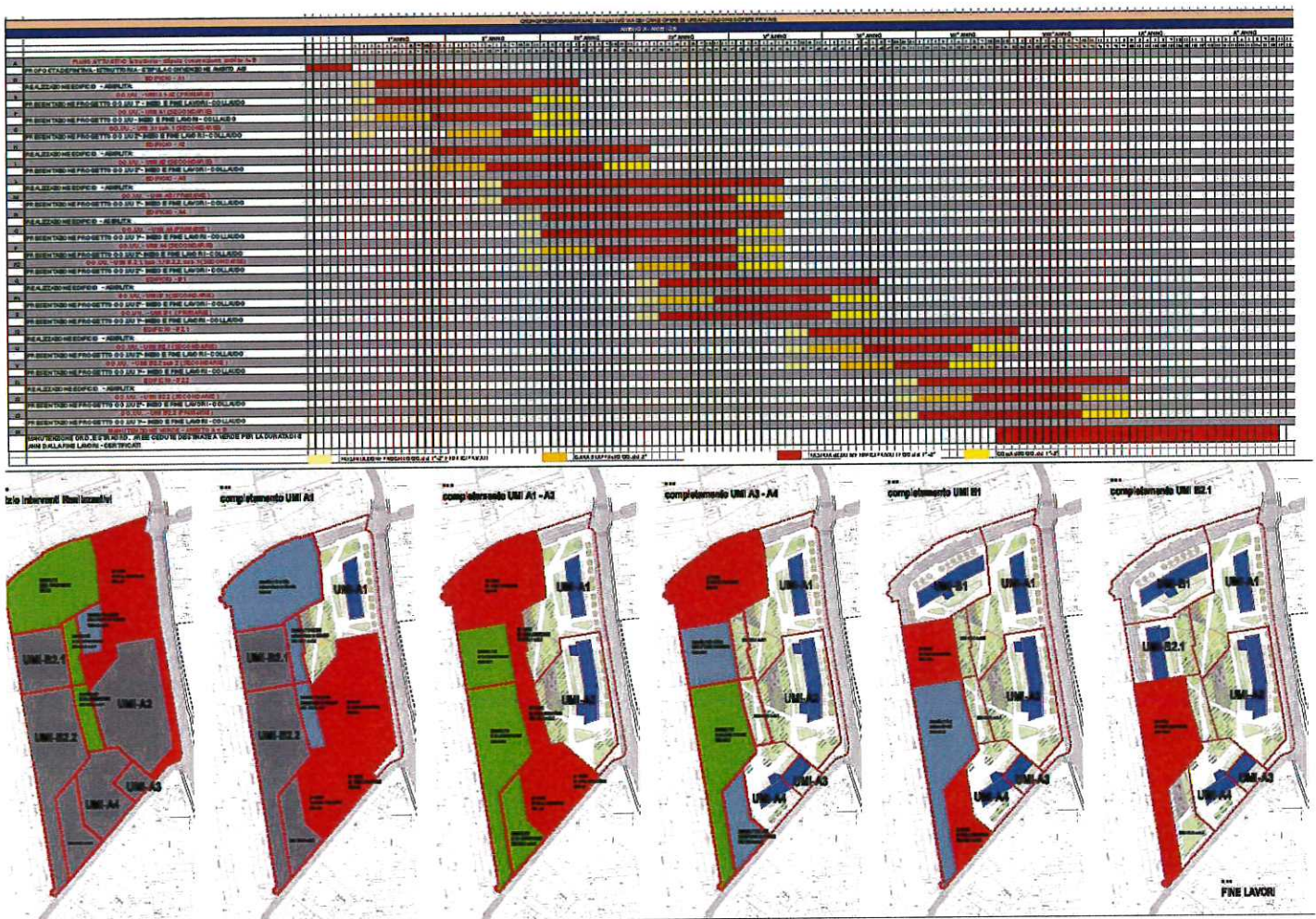
La realizzazione delle opere edilizie, di urbanizzazione primaria e secondaria è prevista per fasi (UMI, unità minime di intervento) coerenti con lo sviluppo e l'attuazione dell'intero piano, come previsto dal crono programma.

Rispondendo agli obiettivi di garantire al termine di ogni fase uno spazio a uso pubblico fruibile accessibile dal quartiere circostante, alberato e attrezzato in modo compiuto anche se su un'estensione parziale rispetto alla sistemazione complessiva prevista.

Sono previste sette fasi principali di attuazione (4 Umi per l'ambito A e 3 Umi per l'ambito B).

La progettazione definitiva e di dettaglio, fase per fase, verificherà la delimitazione delle aree, la SLP sviluppata e insediata e il saldo finale.

*Vedi cronoprogramma e norme tecniche.



Stralcio Cronoprogramma del PA e fasi UMI

4 VERIFICA DEGLI INDICI E DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

4.1 Articolazione delle superfici residenziali e modalità di reperimento della SLP di progetto – Ambito A

Sant'Ilario, al fine del raggiungimento dell'indice edificatorio massimo 1,00 mq/mq complessivo (pari a mq 11.300 di slp max.), considera l'articolazione di reperimento della slp per raggiungere tale indice come di seguito illustrata.

Attualmente sulla proprietà esiste solo il fabbricato ad uffici di 1.528 mq di slp, la cui superficie concorre a formare l'indice unico di PGT dello 0,35 attribuito a tutte le aree (pari a mq 3.955). Su questa prima percentuale (0,35%) il PGT non prevede che siano conferite aree per servizi.

Verifica delle dotazioni dovute per comporre indice 1 mq/mq, pari a mq 11.300 di slp

AREA DI PROPRIETA'		11.300		
		indice		
		standard standard		
		richiesto richiesto		
Destinazione d'uso	SLP (mq)	(%)	(mq)	
Indice Unico da PGT 0,35% - Funzioni Libere	3.955			
Di cui : Cambio d'uso da uffici esistenti a residenza	1.528	36%	550	
Residenza Libera / Convenzionata Ordinaria /				
Compatibile	2.427	0%	0	
Tot indice unico (Residenza Libera /				
Convenzionata Ordinaria / Compatibile)	3.955		550	
0,35% edilizia sociale	3.955			
Di cui : Residenza Convenzionata Agevolata. 20%	2.260	36%	814	
Residenza in Locazione con patto di futura vendita.				
10%	1.130	36%	407	

Residenza in Locazione a canone sociale 5% che sarà monetizzata e trasformata in convenzionata agevolata in vendita	565	36%	203
Totale ed sociale	3.955		1.424

0,30% da perequazione e/o premialità	3.390		
Residenza Libera / Convenzionata Ordinaria / ERS /			
Di cui : Compatibile	3.390	100%	3.390
Tot da perequazione o premialità	3.390		3.390

Totale SLP	11.300		
Totale Standard			5.364

Per il reperimento dell'indice 0,30 pari a mq 3390 di diritti volumetrici privati per comporre l'indice, si utilizzerà la disciplina della perequazione e/o una combinazione degli incentivi volumetrici di cui all'art.10 delle NA del PdR e dell'art. 139 del Regolamento Edilizio.

Ai sensi dell'art. 6 NA del PdR, Sant'Ilario in forza degli artt. 6, 7 e 11 NA del medesimo PdR utilizzerà per il raggiungimento dell'indice Ut massimo i diritti annotati nel Registro dei Diritti Edificatori tenuto dal competente Ufficio del Settore Pianificazione Urbanistica Generale del Comune di Milano, ai sensi dell'art. 7, commi 6-7, NA del PdR e in forza dell'art. 11, comma 4, L.R. 12/2005 da impegnare con vincolo alla stipula della convenzione.

La quota di slp di mq 3390 è raggiunta anche mediante l'apporto di diritti edificatori sulla base dei certificati che verranno presentati: certificato n.63 PG 24216/2017 e n.93 PG 212568/2016 (vedi art.3.1.1.c della convenzione).

Gli interventi di edilizia convenzionata agevolata e gli interventi di edilizia convenzionata in locazione con patto di futura vendita sono regolati dalla convenzione.

Monetizzazione degli interventi di edilizia in locazione a canone sociale.

Ai sensi e per gli effetti della previsione dell'art. 9, comma 6, NA del PdR, la quota di edilizia residenziale sociale a canone sociale di cui all'art. 9, comma 2, lett. c) delle NdA del PdR, sarà trasformata in interventi di edilizia residenziale sociale in vendita ricadenti nella previsione della lett. a) del medesimo articolo, con il versamento dell'importo proporzionato al maggior ricavo conseguito dai Soggetti attuatori.

4.2 Articolazione delle superfici residenziali e modalità di reperimento della slp di progetto – Ambito B

Aroned, al fine del raggiungimento dell'indice edificatorio massimo 1,00 mq/mq complessivo (pari a mq 12.279 di slp max.), considera l'articolazione di reperimento della slp per raggiungere tale indice come di seguito illustrata.

Come sopra già descritto, attualmente sulle aree di proprietà di Aroned - mq 12.279 - insistono edifici industriali esistenti dismessi per una slp di mq 7097 pari a indice 0,578 mq/mq. L'operatore intende mantenere l'indice esistente la cui destinazione funzionale sarà modificata in funzioni urbane - edilizia residenziale libera ed ERS.

AREA DI PROPRIETA'		12.279		
Destinazione d'uso	SLP (mq)	indice		standard richiesto (mq)
		standard richiesto (%)	standard richiesto (mq)	
SLP Esistente 0,58% - Funzioni Libere	7.097			
Di cui :				
Residenza Libera / Convenzionata Ordinaria / Compatibile	7.097	100%		7.097
Totale SLP Esistente (res. Libera/ Conv. ordinaria)	7.097			7.097
0,35% edilizia sociale	4.298			
Di cui :				
Residenza Convenzionata Agevolata. 20%	2.456	36%		884
Residenza in Locazione con patto di futura vendita. 10%	1.228	36%		442
Residenza in Locazione a canone sociale 5% che sarà monetizzata e trasformata in convenzionata agevolata in vendita	614	36%		221
Totale ed sociale	4.298			1.547

0,07% da perequazione e/o premialità	884		
Di cui : Residenza Libera / Convenzionata Ordinaria / Compatibile	884	100%	884
Tot da perequazione o premialità	884		884

Totale SLP	12.279		
Totale Standard			9.528

Per il raggiungimento dell'indice 1,00 mq/mq si intende procedere mediante la realizzazione di edilizia ERS (35%) ed il restante 0,07% (pari a mq 884) attraverso gli incentivi volumetrici di cui all'art. 10 NdA del PdR e dell'art. 139 del RE.

Tale quota di S.l.p. potrà essere raggiunta anche mediante apporto di diritti edificatori, sulla base di certificati che verranno presentati dal Aroned ovvero mediante trasferimento di S.l.p. ai sensi dell'art. 5.5 NdA del PdR ovvero avvalendosi dei benefici di cui all'art. 11.15 NdA del PdR per i concorsi di progettazione

Gli interventi di edilizia convenzionata agevolata e gli interventi di edilizia convenzionata in locazione con patto di futura vendita sono regolati dalla convenzione.

Monetizzazione degli interventi di edilizia in locazione a canone sociale.

Ai sensi e per gli effetti della previsione dell'art. 9, comma 6, NdA del PdR, la quota di edilizia residenziale sociale (mq 614 di slp, pari al 5%) a canone sociale di cui all'art. 9, comma 2, lett. c) delle NdA del PdR, sarà trasformata in interventi di edilizia residenziale sociale in vendita ricadenti nella previsione della lett. a) del medesimo articolo, con il versamento dell'importo proporzionato al maggior ricavo conseguito dai Soggetti attuatori.

DATI RIASSUNTIVI PIANO ATTUATIVO

AMBITI	23.579
CESSIONE RICHIESTA 50% di ST	
art.9 PGT comma c del PdS	11.790

AREA IN CESSIONE PER VIABILITA' PRIMARIA NON CONTABILIZZATA NEGLI STANDARD	288
AREA IN CESSIONE (art.9 PGT comma c del PdS)	11.837
DELTA	47

TOTALE AREA IN CESSIONE	12.125
--------------------------------	---------------

ASSERVIMENTI TOTALI	3.608
SF SUPERFICIE FONDIARIA	7.846

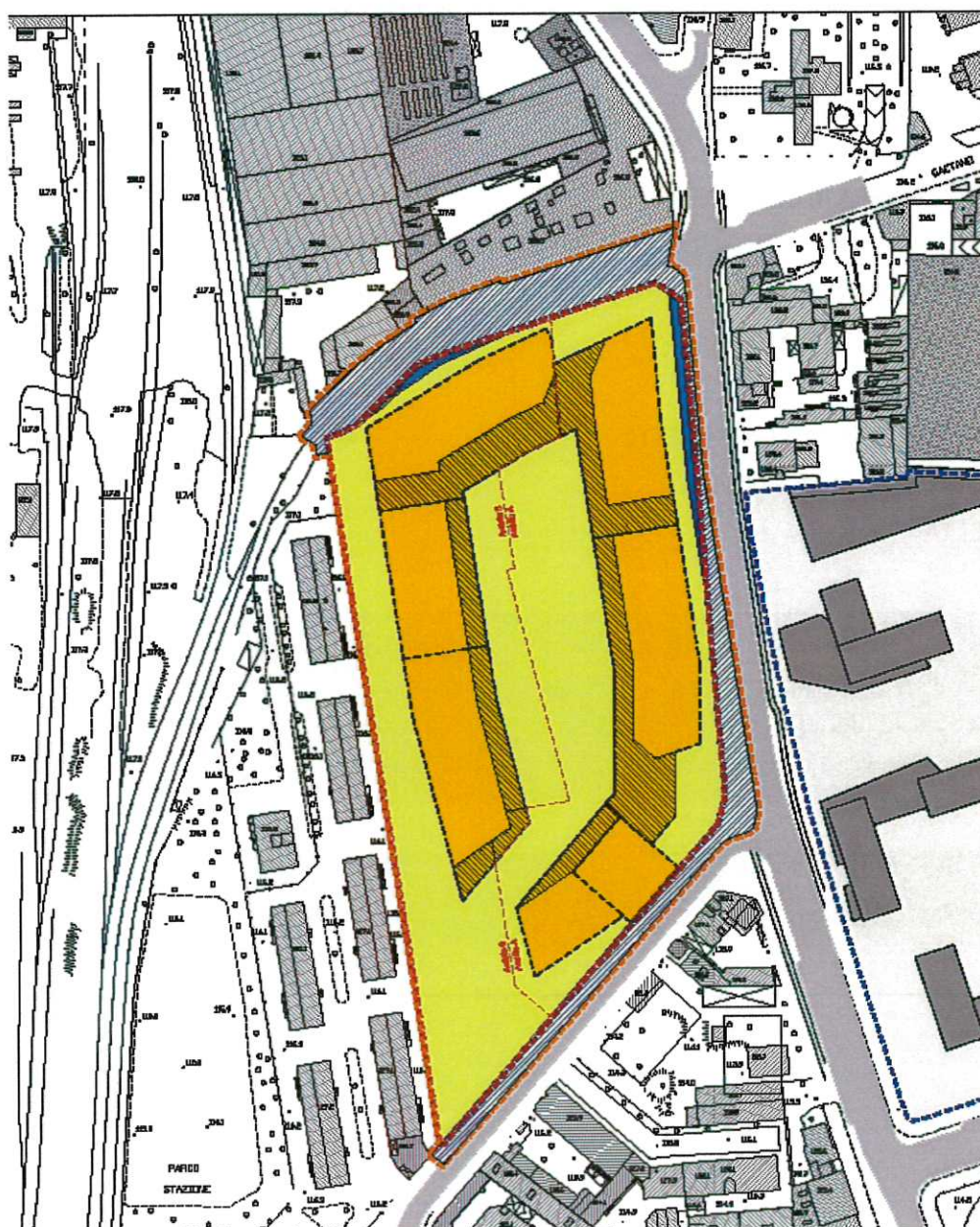
STANDARD TOTALI DI PROGETTO	15.445
TOTALE STANDARD DOVUTI	14.892
DELTA	553

EDIFICIO	
SF SUPERFICIE FONDIARIA	7.846
Sc SUPERFICIE COPERTA	4.239
Rc RAPPORTO DI COPERTURA	54,03%

Sfr SUPERFICIE Filtrante	4.966
Rfr Rapporto Filtrante	21,60%

REGIME DELLE AREE

 AREA IN CESSIONE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA	mq 288
 AREA IN CESSIONE PER SERVIZI 50% min di Sup. area intervento (art.9, punto 1.1.c. del PdS, Dotazione di servizi nel Tessuto Urbano Consolidato)	mq 11.837 > 11.790
TOTALE AREE IN CESSIONE	mq 12.125
 AREA FONDIARIA	mq 7.846
 AREA ASSERVITA AD USO PUBBLICO	mq 3.608
TOTALE	mq 23.579
 AREA DI INTERVENTO ESTERNA AL PERIMETRO DI P.A.	mq 3.850 ~



Azzonamento

DATI AMBITO A (UMI A1, A2, A3, A4)				
AMBITI				11.868
CESSIONE RICHIESTA 50% di ST				
art.9 PGT comma c del PdS				5.934
UMI	A1	A2	A3	A4
EDIFICIO	A1	A2	A3	A4
URB PRIMARIA	214			
URB SECONDARIE	2.406	2.261		1.092
TOT URBANIZZAZIONI	5.973			
SUP ASSERVITA	757	964		223
TOT SUP ASSERVITA	1.944			
SUP FONDIARIA	1.164	1.570	441	776
TOT SUP FONDIARIA	3.951			
AREA IN CESSIONE PER VIABILITA' PRIMARIA NON CONTABILIZZATA NEGLI STANDARD				214
AREA IN CESSIONE (art.9 PGT comma c del PdS)				5.759
DELTA				-175
TOTALE AREA IN CESSIONE				5.973
ASSERVIMENTI TOTALI				1.944
SF SUPERFICIE FONDIARIA				3.951
STANDARD TOTALI DI PROGETTO				7.703
TOTALE STANDARD DOVUTI				5.364
DELTA				2.339
EDIFICIO	A1	A2	A3	A4
SF SUPERFICIE FONDIARIA	1.164	1.570	441	776
Sc SUPERFICIE COPERTA	548	867	288	364
Rc RAPPORTO DI COPERTURA	47,08%	55,22%	65,30%	46,86%
esistente				

DATI AMBITO B (UMI B1, B2.1, B2.2)	
AMBITI	11.711
CESSIONE RICHIESTA 50% di ST	
art.9 PGT comma c del PdS	5.856

UMI	B1	B2.1	B2.2
EDIFICIO	B1.1/B1.2	B2.1 / B2.2	
URB PRIMARIA	74		
URB SECONDARIE	621	1.270	4.187
TOT URBANIZZAZIONI	6.152		
SUP ASSERVITA	782	314	568
TOT SUP ASSERVITA	1664		
SUP FONDIARIA	1.427	1.058	1.410
TOT SUP FONDIARIA	3.895		
AREA IN CESSIONE PER VIABILITA' PRIMARIA NON CONTABILIZZATA NEGLI STANDARD			
			74
AREA IN CESSIONE (art.9 PGT comma c del PdS)			6.078
DELTA			222
TOTALE AREA IN CESSIONE			6.152
ASSERVIMENTI TOTALI			1.664
SF SUPERFICIE FONDIARIA			3.895
STANDARD TOTALI DI PROGETTO			7.742
TOTALE STANDARD DOVUTI			9.528
DELTA			-1.786
	B1.1	B2.1	
EDIFICIO	B1.2	B2.2	
SF SUPERFICIE FONDIARIA	1.427	2.468	
Sc SUPERFICIE COPERTA	770	1.402	
Rc RAPPORTO DI COPERTURA	53,99%	56,82%	