

COMUNE DI ABBIATEGRASSO – MI

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – AMBITO DI TRASFORMAZIONE “ATS2” PIANO ATTUATIVO ALL’INTERNO DELL’ATS2– S.T. MQ. 25.299,55

Proprietà:

SOGEF s.p.a.
Via della Posta, 8 – 20123
Milano

Milano, Marzo 2012

Progetto:

MEMOLI & BENEVENTO
Architetti associati
Via Quadronno, 24 - 20122 Milano

Arch. FRANCESCO TEMPORITI
Via Manzoni, 26 –
Abbiategrasso(Mi)

Oggetto:

RELAZIONE

COMUNE DI ABBIATEGRASSO (MI)

Piano Attuativo all'interno dell'ATS 2 del PGT

RELAZIONE

Il presente Piano Attuativo interessa un lotto di terreno ineditato avente la superficie territoriale di mq. 25.299,55 di proprietà di un unico operatore (Sogef S.p.A.), lotto che si colloca a Sud di Via Papa Paolo VI, in corrispondenza del tratto curvilineo dello stesso, all'altezza del Convento dell'Annunciata.

Il vigente Piano di Governo del Territorio inserisce tale lotto nel perimetro di un più vasto Ambito di Trasformazione Strategica denominato "ATS2": in particolare l'area di intervento risulta posizionata a Sud-Ovest di tale Ambito e costituisce, a Sud, il punto di congiunzione tra la parte di città esistente e le aree di futuro sviluppo.

Ai sensi dell'articolo 91 delle norme di attuazione del Piano di Governo del Territorio, "negli ambiti che il PGT individua di trasformazione strategica (ATS) ... non è consentita la nuova costruzione se non in esecuzione di strumenti attuativi coerenti con il Documento di Piano".

L'articolo 21 delle medesime norme, a sua volta, precisa che "... i proprietari delle aree comprese negli ambiti di trasformazione possono – in ogni momento – presentare proposte di piani attuativi ... che abbiano una minor estensione. Le proposte di piano ... verranno esaminate, valutandone la coerenza al disegno strategico ed unitario dell'ambito, se espresso o approvato dall'Ente, in caso diverso, l'Amministrazione farà valere le proprie volontà, ispirate al più generale disegno complessivo dell'ambito in sede di valutazione e negoziazione del progetto di piano attuativo".

Il Piano Attuativo, esteso ad una porzione significativa dell'Ambito "ATS2", è stato appunto predisposto in attuazione di quest'ultimo articolo.

In forza dell'articolo 8 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, "il documento di piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli" ma definisce gli indici urbanistico-edilizi solo "in via di massima", mentre spetta ai piani attuativi il compito di fissare "... in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel documento di piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso" (articolo 12 della medesima legge).

Nel caso in esame, il Documento di Piano (paragrafo 9.3.2) individua i criteri insediativi, gli usi e la densità edilizia ai quali dovranno essere uniformati i piani attuativi preordinati all'edificazione dell'Ambito di Trasformazione Strategica di cui si tratta, mentre la tabella allegata alle norme di attuazione indica alcuni dati quantitativi che, in virtù dell'articolo 19 delle norme di attuazione del PGT, sono vincolanti ed inderogabili solamente per quanto riguarda "la Slp massima che è consentito realizzare in ogni piano attuativo".

In particolare il Documento di Piano attribuisce all'Ambito "ATS2" l'indice di densità media generale pari a 0,20 mq. di SLP per mq. di superficie territoriale, ma subito dopo precisa che "tale indice base potrà essere elevato sino a 0,40 mq di SLP sulla base dei criteri di seguito elencati ...", e cioè nel caso in cui l'intervento previsto sia coerente con i seguenti principi:

- principio della città compatta;
- principio del progetto urbano coordinato;
- principio di apertura a più progettisti con concorsi di architettura;
- qualità architettonica e degli spazi aperti;
- valenza pubblica collettiva degli interventi;
- edilizia ecosostenibile;
- edilizia sociale.

Il presente Piano Attuativo è stato sviluppato nel rispetto di tali principi.

Nel rispetto del principio della città compatta

Esso infatti prevede non un insieme di edifici estensivi, ma un disegno urbano caratterizzato da lotti modulari intensivi del tutto o in parte chiusi, tali per cui, aggregati nei due ambiti con tipologie in linea di altezza non inferiore a 7 piani oltre al piano terra, sia pure a corti alternate e sistemate a verde, danno luogo a quel tessuto urbano compatto che ne contraddistingue la morfologia anche dove i grandi spazi collettivi (parco, piazze, ecc.) si relazionano con esso, per costituire allo stesso tempo pause urbane e continuità del nuovo tessuto cittadino.

Nel rispetto del principio del progetto urbano coordinato

Con l'applicazione del modulo urbano proposto i successivi sviluppi dell'Ambito "ATS2", in coerenza con le indicazioni dello stesso PGT, potranno essere sempre regolati da un ordine e da un sistema che questa traccia urbana propone, individuando varianti e frantumazioni modulari che arricchiranno la qualità dei luoghi e delle funzioni che in essi saranno collocate.

Nel rispetto del principio di apertura a più progettisti

Nonostante si tratti di un piano che interessa un'area di dimensioni ridotte, per la quale è del tutto improponibile l'esperimento di un concorso di architettura, sono stati ugualmente impegnati tre professionisti per meglio approfondire il tema progettuale.

Nel rispetto del principio della qualità architettonica degli spazi aperti

Le corti dei moduli urbani previste garantiranno la realizzazione di spazi pubblici e privati aperti che, opportunamente disegnati e attrezzati, si relazioneranno con il contesto nella tutela del nuovo paesaggio urbano, offrendo attrezzature a forte contenuto aggregativo collettivo. Certamente la qualità ambientale e architettonica degli spazi aperti troverà la sua esaltazione e "magnificenza" nella progettazione e realizzazione del Parco della Roggia Cardinala, di cui l'area di cessione e gli spazi a giardino privato ("le corti") saranno parti integrate percettivamente.

Nel rispetto del principio della valenza pubblica collettiva degli interventi

Il Piano Attuativo prevede la cessione di una grande area destinata alla collettività, prossima al Convento dell'Annunciata, che verrà sistemata a verde con percorsi ciclopedonali e zone per la sosta e lo svago.

Con la sua ubicazione in prossimità del Convento dell'Annunciata, essa assume anche il ruolo di naturale estensione dell'area di rispetto del Convento stesso e, più in generale, di salvaguardia del paesaggio urbano circostante.

Nel rispetto del principio dell'edilizia ecosostenibile

Anche in relazione alle direttive regionali, la realizzazione degli edifici sarà eseguita nell'ambito di sistemi ecosostenibili, con specifica attenzione alle questioni relative ai contenimenti energetici ed acustici e all'uso di sistemi raffinati per la produzione, la gestione ed il recupero del calore.

In particolare sarà data grande importanza al contenimento acustico, vista la prossimità della linea ferroviaria che produce naturalmente inquinamento acustico.

Grazie alle tecnologie impiantistiche che si impiegheranno e all'alto grado di isolamento termico e acustico delle strutture e sovrastrutture opache e trasparenti, gli edifici in oggetto saranno in una delle prime due classi energetiche.

Nel rispetto del principio dell'edilizia sociale

Il Piano prevede che 1.100,00 mq di SLP siano destinati a funzioni di rilevanza sociale e viene proposta la destinazione ad edilizia residenziale convenzionata.

In ragione di quanto sopra, il Piano Attuativo è stato elaborato in coerenza con l'indice di densità territoriale pari a 0,40 mq/mq.

Esso suddivide il lotto di intervento in tre porzioni, la cui estensione è individuata nella Tavola 5.

1. Una prima porzione, destinata prevalentemente alla formazione di verde pubblico, ha l'estensione di 10.403,29 mq. e rappresenta la cerniera di congiunzione tra la parte esistente e consolidata della città e il suo sviluppo futuro. L'estensione indicata include anche le superfici destinate alla realizzazione del prolungamento della via Puccini e di alcuni tratti di marciapiede lungo la via Papa Paolo VI, per una superficie complessiva di 380,20 mq.

L'area prevista a verde pubblico, di superficie netta pari a 10.023,09 mq., sarà sistemata a prato con alberature e sarà attraversata da un viale pedonale attrezzato con spazi per la sosta, il tempo libero e lo svago; il verde pubblico, che risulta aperto totalmente verso il Convento dell'Annunciata, sarà inoltre arricchito da una pista ciclopedonale, che partirà dal prolungamento di via Puccini e proseguirà lungo tutto il bordo dell'area di cessione e che in futuro potrà proseguire per raggiungere le varie direzioni che si dirameranno dalla via Papa Paolo VI (Parco della Roggia Cardinala, aree attrezzate per lo sport, aree commerciali, aree residenziali ecc.), lungo una fitta rete di tracciati che costituirà l'elemento di connessione e di qualificazione dello sviluppo dell'Ambito "ATS2".

Al suo interno l'area sarà messa in sicurezza con la risistemazione, la protezione e la naturalizzazione delle sponde della Roggia Cardinala, che la attraversa longitudinalmente ad arco, e con il recupero del muro antico esistente.

Lungo il perimetro del muro antico, verso il retrostante confine con l'area fondiaria dell'intervento, a costituire un fondale naturale, è previsto un filare di alberature di alto fusto, mentre lungo il viale pedonale all'interno dell'area verde

sono previste alberature con essenze di altezza media, da definire in fase di progettazione esecutiva.

2. Una seconda porzione, dell'estensione di 548,00 mq., è destinata alla formazione di parcheggi pubblici ed è ubicata lungo il confine Nord-Est dell'area, con accesso diretto da via Papa Paolo VI.

Nella Tavola 12 sono riportate la pianta e la sezione tipo del parcheggio, con l'indicazione delle caratteristiche tecniche e costruttive dei manufatti, con il sistema di raccolta e smaltimento delle acque piovane e con la rete di illuminazione pubblica.

3. La terza porzione, avente l'estensione di 14.348,26 mq., costituisce la superficie "fondiaria" del lotto, all'interno della quale è prevista la costruzione degli edifici privati.

Come si è detto, il Piano prevede complessivamente la realizzazione di 10.119,82 mq. di SLP, di cui 9.019,82 mq. destinati a residenza libera e 1.100,00 mq. destinati ad edilizia residenziale convenzionata.

La dotazione di 1.100,00 mq. di SLP di edilizia residenziale convenzionata è pari a circa 1.500,00 mq. di Superficie Commerciale, calcolata in base ai seguenti criteri generali:

- appartamenti: superficie al lordo dei muri perimetrali conteggiata al 100%
- logge/balconi: superficie lorda conteggiata al 50%
- cantine: superficie lorda conteggiata al 25%
- parti comuni: 5% della somma delle voci precedenti

(Logge e balconi hanno generalmente un'estensione pari al 30% della superficie lorda degli alloggi; le cantine hanno generalmente un'estensione pari al 6% della stessa superficie lorda).

Come rappresentato nelle tavole del Piano, quest'ultima porzione del lotto di intervento è caratterizzata da un'area di "galleggiamento" all'interno della quale sono previste due "corti urbane" formate da edifici in linea, di altezza non inferiore ai 7 piani (oltre al piano terra, che potrà essere in tutto o in parte occupato da unità immobiliari con giardino di pertinenza), aperte verso lo spazio del Convento dell'Annunciata ed il paesaggio circostante (vedi Tavole 6, 7 e 7bis di progetto).

Tale altezza, che risulta maggiore di quella indicata in via di massima nella tabella allegata alle norme di attuazione del PGT, è stata prevista affinché le nuove edificazioni possano fungere da "fondale" dello spazio pubblico antistante il Convento (già previsto con sistemazioni a prato e piantumazioni arboree), in modo tale da precludere la visuale verso il rilevato ferroviario e verso l'ambiente degradato retrostante costituito da modeste edificazioni e da alcuni capannoni obsoleti.

Grazie a tale altezza, inoltre, è stato possibile prevedere una superficie fondiaria assai contenuta, pari a circa il 57% dell'intero lotto; ciò ha permesso di incrementare al massimo la quantità di aree destinate alla formazione di verde pubblico, di mantenere un'adeguata distanza degli edifici dai resti dell'antico muro di mattoni esistente lungo la roggia Cardinala, così da salvaguardare la sua percezione e permettere la manutenzione del manufatto murario, e di prevedere davanti agli edifici adeguati spazi liberi che favoriranno il

soleggiamento e l'affaccio degli alloggi nonché la loro ventilazione naturale, evitando al contempo reciproche introspezioni visive.

Tra le due corti urbane è inserito un percorso privato pedonale e veicolare (asse mediano), che costituisce l'accesso dalla Via Papa Paolo VI all'area degli edifici e ai box pertinenziali privati.

Ferma restando l'area di galleggiamento, nella fase di progettazione non si esclude comunque la possibilità di articolare diversamente i volumi, sia planimetricamente che altimetricamente, in relazione al più appropriato paesaggio urbano che deriverà anche dalle tipologie edilizie e dalle loro morfologie.

Il complesso residenziale potrà essere realizzato anche per lotti funzionali successivi, secondo l'ordine numerico indicato nella Tavola 7 (edifici 1, 2, 3, 4).

In previsione dell'eventuale spostamento della stazione di servizio attualmente presente lungo la via Papa Paolo VI, la proprietà si rende fin d'ora disponibile a migliorare l'assetto degli accessi all'area residenziale, pur mantenendoli funzionali per i due lotti, in maniera coerente con le previsioni dell'ATS2, in relazione al grande viale pedonale che si svilupperà su via Papa Paolo VI.

L'Ambito "ATS2" comprende una porzione di territorio di alto valore paesistico anche per la presenza del Naviglio Grande che scorre nelle sue adiacenze e della roggia Cardinala che lo attraversa.

Il Piano Attuativo è coerente con gli indirizzi espressi dall'Art. 46 delle norme del PTCP e con le disposizioni del PTPR in merito alla valorizzazione dei corsi d'acqua, in quanto, per il tratto della roggia Cardinala che attraversa il lotto di intervento all'interno della grande area di cessione destinata a verde pubblico, prevede il ripristino delle sponde e la loro messa in sicurezza.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria, con i vari Enti fornitori dei servizi si sono concordate e definite le estensioni di tutte le reti già presenti in prossimità dell'area del Piano Attuativo e la realizzazione di nuovi tratti ove necessari.

In particolare, il Piano Attuativo prevede l'estensione, per tutta l'ampiezza dell'area di intervento:

- della rete di distribuzione del gas, partendo dalla rete esistente in Via Pontida;
- della rete idrica, partendo dalla rete esistente in Via Papa Paolo VI, in corrispondenza della Via Puccini.

Inoltre, il Piano prevede la realizzazione di nuovi tratti di rete per i seguenti servizi:

- per la rete di distribuzione dell'energia elettrica si prevede lo spostamento della rete esistente, che attraversa mediana l'area Sogef, verso il suo perimetro esterno; a questa nuova rete sarà allacciata la nuova cabina Enel dalla quale deriveranno gli allacciamenti ai vari edifici interni al lotto;
- per l'impianto di illuminazione pubblica si prevede la realizzazione di una nuova rete che si allaccia alla rete esistente sulla Via Papa Paolo VI.

La rete fognaria è già presente in prossimità dell'area, sulla via Bruno Buozzi, e risulta sufficiente per l'allacciamento dei nuovi lotti (il Piano prevede la realizzazione di due lotti distinti e potrebbe essere opportuno prevedere, per ciascuno di essi, allacciamenti separati).

Infine, il Piano prevede la realizzazione del prolungamento della Via Puccini fino a Via Papa Paolo VI e la realizzazione del marciapiede lungo tale prolungamento nonché lungo un tratto della Via Papa Paolo VI, per una superficie complessiva di circa 380,20 mq.

Per quanto riguarda le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, il Piano Attuativo prevede la formazione del verde pubblico e dei parcheggi pubblici descritti in precedenza ed illustrati principalmente nelle Tavole di progetto 9 e 12.

In proposito, l'articolo 77 delle norme di attuazione di quest'ultimo impone di reperire nei Piani Attuativi una dotazione di aree al servizio degli edifici residenziali in ragione di un rapporto pari a 45 mq./abitante equiparando un abitante a 150 mc.

Pertanto, per la realizzazione della SLP prevista dal Piano di 10.119,82 mq. e destinata a residenza (libera e convenzionata), la dotazione minima di aree a standard ammonta complessivamente a 10.018,62 mq., così calcolati:

mq. $10.119,82 \times m. 3,30 : 150 \text{ mc./ab.} \times 45 \text{ mq./ab.} = \text{mq. } 10.018,62$

Il presente progetto di Piano Attuativo soddisfa per intero la dotazione prescritta dal PGT perché reperisce una dotazione per aree di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale pari a 10.951,29 mq., di cui 548,00 mq. destinati a parcheggi pubblici, 380,20 mq. di aree di urbanizzazioni primarie e 10.023,09 mq. di verde pubblico attrezzato; quest'ultima superficie è maggiore della dotazione minima di area a standard prevista in 10.018,62 mq.

Milano, 9 Marzo 2012

Allegati alla relazione:

1. n° 13 elaborati grafici:

Tavole di progetto nn.1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 7bis - 8 - 9 - 10 - 11 - 12

2. Allegato "A" – Rilievo fotografico e viste prospettive dell'intervento