



Città Metropolitana di Milano

DIREZIONE PROGRAMMAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

OPPORTUNITY LOMBARDY

**Finalizzata alla mappatura di opportunità insediative e di progetti di
investimento**

Il Comune di Rozzano presenta sul suo territorio due ambiti di trasformazioni che possono essere interessare di opportunità insediative AT2 “Viale Campania” e AT3 “Rozzano Vecchia” che si configurano in aree di tipo B.

AT 2

VIALE CAMPANIA

L’AT2 _ Viale Campania rientra nella strategia dell’amministrazione pubblica di valorizzazione immobiliare di beni e terreni pubblici e, di conseguenza, la modalità attuativa prevista è il Piano Attuativo di iniziativa Pubblica.

Infatti, l’AT2 insiste sulla superficie del campo comunale 2 – Roby Carallo, composto da due campi da calcio e edifici annessi all’attività sportiva, una porzione di parco pubblico e il parcheggio adiacente quindi classificabile come area parzialmente edificata in quanto attualmente occupata da impianti sportivi dismessi e aree pubbliche prive di edificazione degradate.

L’area è accatastata al catasto terreni sotto il Foglio 9, mappale 167,168, 255 e 270.



DATI GENERALI TERRITORIALI:

Ambito Territoriale:	Rozzano – Cassino Scanasio
Superficie Territoriale:	25.583,12 mq circa
Superficie Fondiaria disponibile:	20.000,00 mq circa
Superficie Lorda (max in progetto):	18.000,00 mq circa
Indice di edificabilità territoriale:	70 % (0,7 mq/mq)
Altezza max Consentita:	9m
Destinazioni d'uso principale:	Residenziale e Verde
Destinazioni d'uso complementari:	H1 – H2 – H3 – T1 – T2 – M1 – M2 – M3 – SM – Servizi di interesse pubblico generale



Per quanto concerne l'accessibilità, viale Campania si struttura come una sezione stradale significativa composta da doppia corsia di marcia, parcheggi a pettine e marciapiedi alberati con piante di alto fusto su ambo i lati. Tale dimensione della sezione stradale è giustificata in conseguenza della presenza di servizi che necessitano accesso concentrato in momenti determinati della giornata e della significativa densità edilizia che caratterizza lo sviluppo a sud del viale. Invece, considerato il contributo di viale Campania sul sistema stradale, essa si struttura come un asse di penetrazione da via Roma, in direzione ovest, con la sola uscita pedonabile nel tratto conclusivo in collegamento su via Milano, sulla quale si attestano, su un lato, due istituti scolastici, posti ai suoi estremi, oltre ai servizi già citati, e sull'altra sponda, un tessuto residenziale morfologicamente unitario e di alta densità ed isolato sul lotto. A nord dello stesso ambito si sviluppa un'importante area verde di valore ecologico e ambientale che riempie lo spazio tra il costruito adiacente il viale e la Tangenziale Ovest-A50 con una superficie a verde ben oltre la necessità della fascia di rispetto stradale. In sintesi, l'AT2 si localizza in un punto medio tra la parte nord dell'AR- ALER e il Castello di Cassino Scanasio fino

ad arrivare alla Statale dei Giovi SP-184 e il parallelo Naviglio Pavese: tutti elementi di particolare interesse e caratterizzanti del sistema urbano di Rozzano.

L'ambito confina ad est con plesso scolastico di via Roma-Campania dove ha sede un asilo nido e una scuola materna, mentre ad ovest con plesso scolastico di via Campania-Milano dove ha sede una scuola primaria e una secondaria.

ACCESSIBILITA' DELL'AREA

L'ambito di trasformazione risulta facilmente accessibile per la vicinanza allo svincolo autostradale n. 7 sulla tangenziale nonché alla sp ex SS 35 dei Giovi che, costeggiando il naviglio, collega Milano con Pavia.

La tangenziale ovest che dista circa 500 m.

Il più vicino casello autostradale è Milano/ Genova sull'Autostrada A1 barriera Milano Sud che dista circa 2 km

Le stazioni di Milano Porta Genova e di Pieve Emanuele distano circa 10 km.

Il capolinea della linea metropolitana verde di Assago dista 4 km

L'aeroporto più vicino è quello di Linate che dista circa 20 km

Il terminal ferroviario merci più vicino è quello di treni Italia a Segrate che dista circa 30 km

Distanza dal più vicino porto industriale/commerciale che è quello di Genova a circa 110 km.

L'ambito è già urbanizzato quindi lungo la via Campania sono già presenti le reti di acqua, energia elettrica, gas, fognatura, fibra e pubblica illuminazione

VINCOLI E TUTELE

L'AT2 non si presenta interessato da particolari vincoli e tutele ad eccezione della presenza parziale della fascia di tutela dei pozzi ad uso idropotabili che interessa ad est una porzione di circa il 30 % della superficie territoriale. Inoltre, dal punto di vista della fattibilità geologica e sismica, l'area è inserita nella classe di fattibilità geologica 2, nella zona Z4 a con presenza di depositi alluvionali, soggetta ad amplificazione litologica e geometrica.

OBIETTIVI GENERALI

In considerazione del contesto in cui l'Ambito di Trasformazione si insedia diviene strategicamente importante comprendere la relativa trasformazione in conseguenza del contributo ambientale e urbano, oltre che per la qualità dello spazio architettonico, che è in grado di generare.

Il progetto di rigenerazione i cui indirizzi sono già contenuti nella scheda d'ambito approvata contestualmente al PGT si pone come obiettivo di generare un luogo di interesse capace di costituirsi come un luogo di ritrovo usufruibile dai residenti e dagli utenti dei servizi presenti.

A tale scopo, il progetto si configura in maniera aperta rispetto al contesto sia dal punto di vista morfologico che dal tipo di funzioni insediate, anche con la possibilità di insediare attività commerciali, di ristoro e non, e di attività di servizi.

Il rapporto tra edificio, piano terra e spazio pubblico diviene luogo fondamentale per il verificarsi di tale priorità.

Ad una scala più larga, il progetto deve integrarsi con i punti di riferimento esistenti: ad ovest con il Castello di Cassino Scanasio e il Naviglio Pavese e a est con l'AR-ALER. A tale scopo, il sistema del verde che si sviluppa a nord dell'Ambito di Trasformazione svolge la doppia funzione di connessione

ambientale tra i già menzionati punti di riferimento e area di mitigazione, che deve essere consolidata, rispetto l'impatto dell'infrastruttura viabilistica della Tangenziale Ovest- A50.

In fase di progettazione esecutiva si dovrà prestare particolare attenzione alla tutela degli elementi naturali presenti e si dovranno garantire adeguati interventi di integrazione e mitigazione, sia degli insediamenti che delle infrastrutture per la mobilità previste, che trovano un modello di riferimento nei contesti del *“Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientali”* e dell' *“Abaco delle nature based solutions (NBS)”*.



Le immagini seguenti illustrano gli schemi planivolumetrici, vincolanti, che saranno la base dei piani attuativi da redigere al fine di perseguire gli obiettivi di rigenerazione urbana prefissati.



Il Piano Attuativo dovrà richiamare la composizione urbana, architettonica e relazionale riscontrabile all'interno dei borghi e centri storici, come definito nello STUDIO URBANISTICO E ARCHITETTONICO – Area del Campo Sportivo di Rozzano Vecchio / Area Residenziale di Viale Campania, al quale la proposta progettuale dovrà fare riferimento.

Gli elementi compositivi che caratterizzano tale riferimento, e al quale il proponente deve attendersi nel definire in maniere simile, identificano nella creazione di spazi aperti e percorsi pedonali la struttura portante della proposta.

Tale struttura, necessariamente identifica come un insieme di spazi pubblici, si relazione in maniera diretta con lo spazio privato e, quindi, costituisce la presenza di un affaccio diretto tra gli edifici e lo spazio pubblico. Come riportato nel riferimento progettuale, lo spazio pubblico e gli edifici costituiscono un disegno complementare nel quale, questi ultimi, possono definire allineamenti e orientamenti diversi in modo da definire movimento al disegno e aspetti urbano del progetto tramite la finta giustapposizione tra edifici coerentemente armonici tra loro.

In riferimento all'inserimento della visione del progetto all'interno del contesto in cui si colloca si ritiene essenziale considerare il progetto come nodo tra asse orizzontale che collega il Castello di Cassino Scanasio (con il Naviglio e le previsioni dell'AT1) e l'AR – ALER (area di edilizia popolare con un contesto sociale difficile), e un asse verticale, composto dal quartiere residenziale che si sviluppa al di là di Viale Campania e il sistema ambientale che circonda il versante a nord del progetto. In ragione di tali considerazioni il progetto dovrà mostrare particolare apertura su viale Campana definendo un disegno capace di invitare al passaggio verso i suoi spazi interni, anche in relazione ai servizi pubblici che caratterizzano lo stesso viale e ricollegare viale Campania al sistema ambientale tramite il sistema di Bicipolitana al Castello, oltre che al Naviglio Pavese e all'AR – ALER.

L'area è già disponibile in quanto di proprietà comunale.

Per l'attuazione del progetto di rigenerazione si prevede la predisposizione ed approvazione del piano attuativo entro il 2026 con successiva pubblicazione di bando pubblico per l'assegnazione dei diritti edificatori, anche per lotti funzionali.

I valori dei diritti edificatori nonché della monetizzazione per gli standard urbanistici, l'acquisizione delle aree ARPA nonché quelli qualitativi da prevedere mediante progetti di rigenerazione all'interno del quartiere ALER potranno essere definiti con precisione solo contestualmente alla redazione dei piani attuativi.

Le aree non sono state interessate da utilizzi produttivi, quindi è ragionevole ipotizzare non siano necessari interventi di bonifica complesso, tuttavia contestualmente alla redazione del Piano attuativo si intende predisporre un'indagine ambientale e, se necessario programmare la bonifica prima della pubblicazione del bando di assegnazione.

L'area è disponibile e libera da servitù passive.

Si allegano viste prospettiche illustrative degli aspetti formali e compositivi cui dovranno attenersi i progetti esecutivi degli edifici residenziali sulla base delle scheda di ambito approvate contestualmente al PGT.

