



Città Metropolitana di Milano

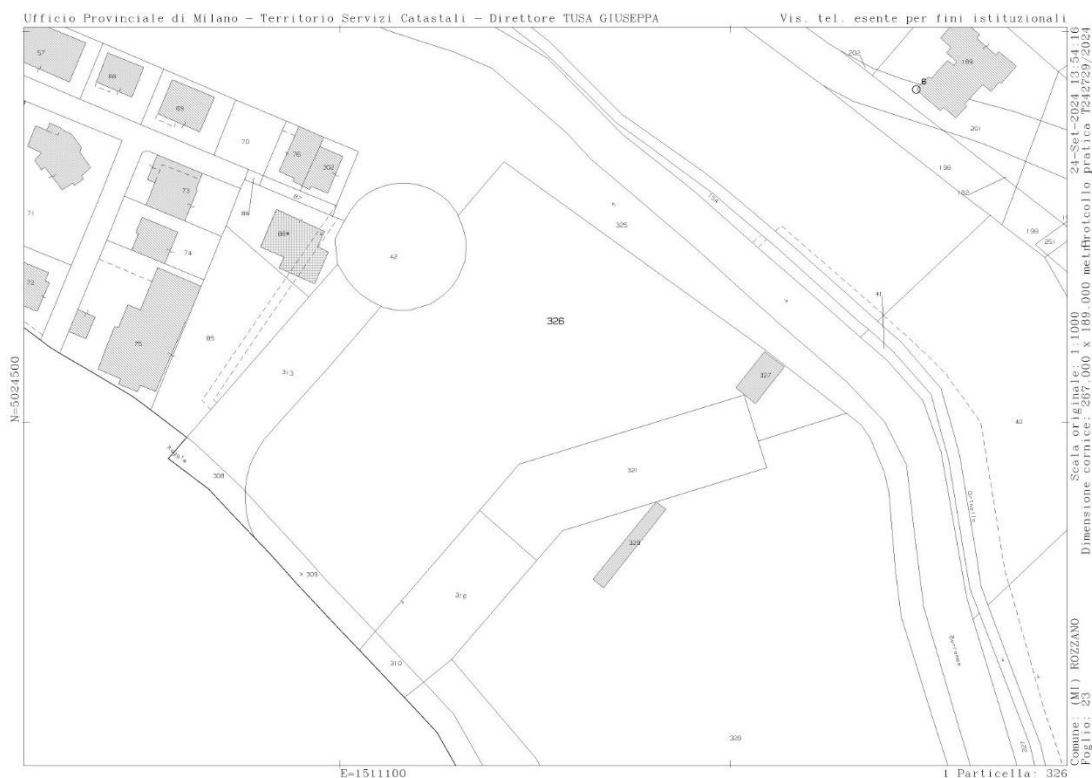
DIREZIONE PROGRAMMAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

OPPORTUNITY LOMBARDY

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

AT 3
VIA TOGLIATTI – VIA SOLIDARIETA’

L'area è accatastata al catasto terreni sotto il Foglio 23, mappale 309, 310, 311, 316, 321, 326, 325, 328 e Foglio 26 mappale 394.



L'ambito si inserisce all'interno di un contesto prevalentemente residenziale a media densità e gode della vicinanza di diversi servizi pubblici comunali: orti urbano, servizi religiosi (Chiesa e oratorio di Sant'Ambrogio), campi sportivi (USSA), area cani e palestra, e a circa 430 la scuola primaria e

materna di via Togliatti-Cervi e il Centro Multimediale cascina Grande dove oltre alla Biblioteca Comunale è presente l'osservatorio astronomico.

L'area si trova anche nelle vicinanze delle case operaie della ex filatura De Schappe lungo il Naviglio Pavese. Via Togliatti e via della Cooperazione fungono da assi connettori dal centro di Rozzano all'ambito di trasformazione in analisi.

DATI GENERALI TERRITORIALI:

Ambito Territoriale:	Rozzano Vecchio
Superficie Territoriale:	29.672,08 mq circa
Superficie Fondiaria disponibile:	25.000,00 mq circa
Superficie Lorda (max in progetto):	22.700,00 mq circa
Indice di edificabilità territoriale:	76 %
Altezza max Consentita:	12m
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



ACCESSIBILITA' DELL'AREA

La tangenziale ovest che dista circa 2.500 m.

Il più vicino casello autostradale è Milano/ Genova sull'Autostrada A1barriera Milano Sud che dista circa 3,5 km

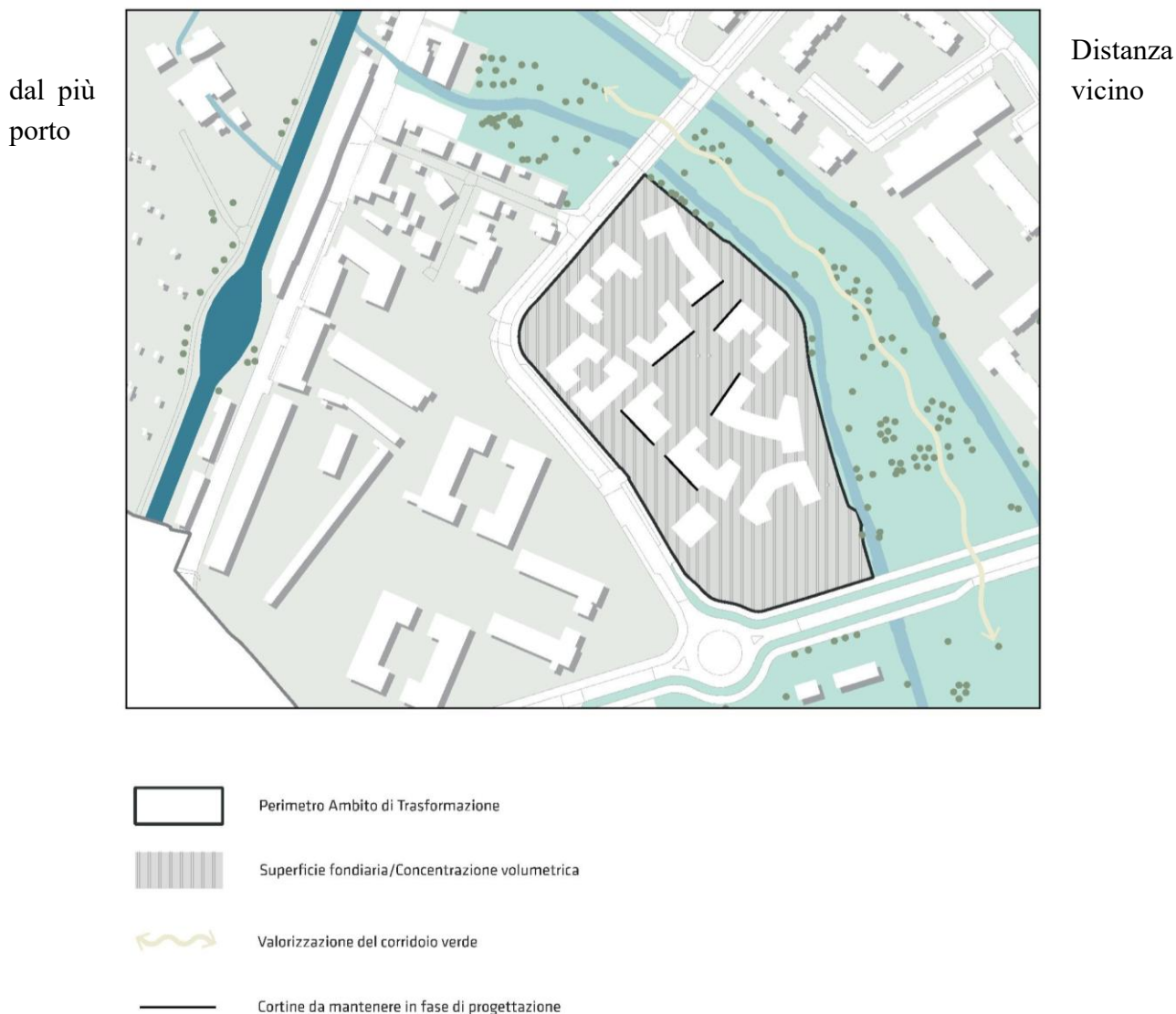


Le stazioni di Milano Porta Genova e di Pieve Emanuele distano circa 12 km.

Il capolinea della linea metropolitana verde di Assago dista 6 km

L'aeroporto più vicino è quello di Linate che dista circa 22 km

Il terminal ferroviario merci più vicino è quello di treni Italia a Segrate che dista circa 32 km



industriale/commerciale che è quello di Genova a circa 110 km.

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



VINCOLI E TUTELE

Dal punto di vista della fattibilità geologica e sismica, l'area è inserita nella classe di fattibilità geologica 2, nella zona Z4a con presenza di depositi alluvionali, soggetta ad amplificazioni litologiche e geometriche e rientra in zona sismica 3.

OBIETTIVI GENERALI

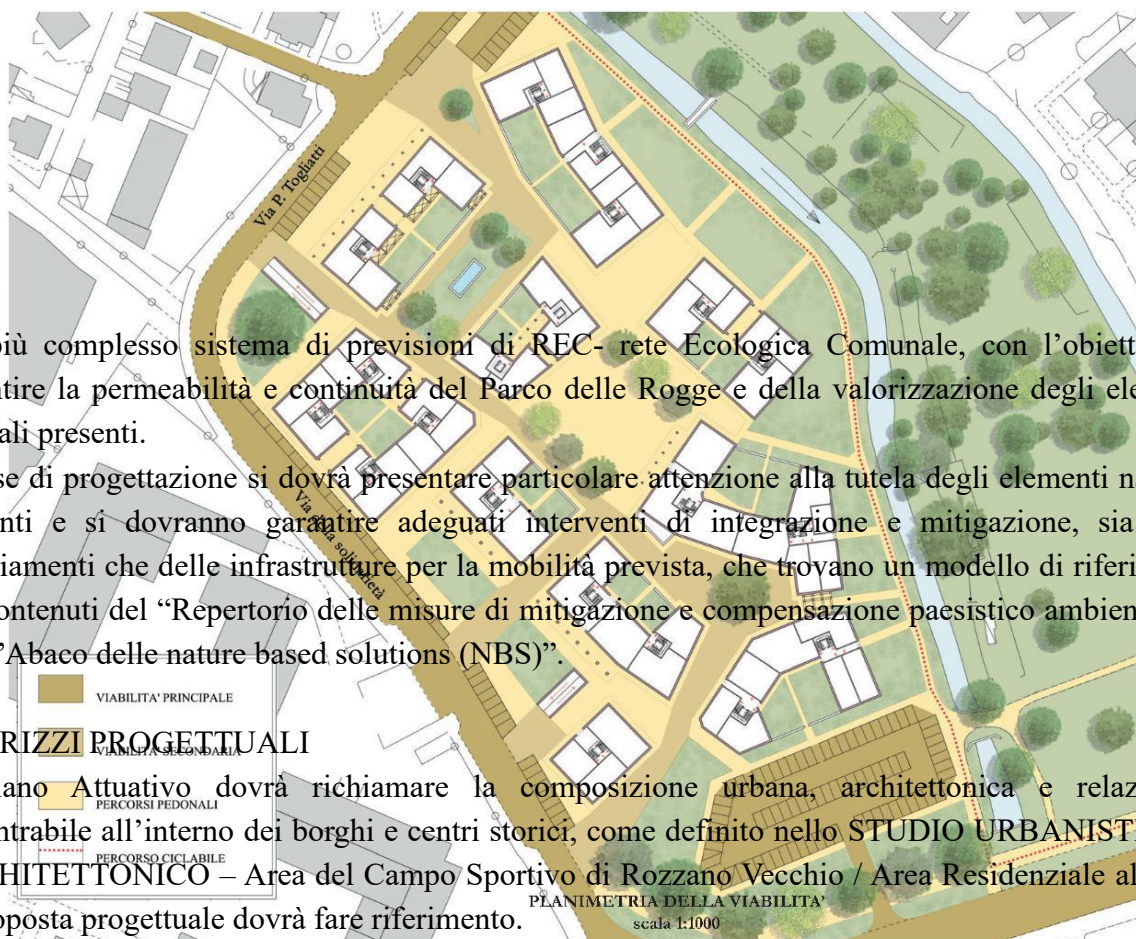
Il principale obiettivo dell'ambito di trasformazione, a causa della sua prossimità al Parco Agricolo sud Milano ed in particolare del parco delle Rogge realizzato nel 2012 est di via cooperazione, è quello di completare la Rete Ecologica Comunale sfruttando, in particolare, gli elementi del paesaggio esistenti. Proprio per questo motivo dovranno essere rispettati gli indirizzi di tutela derivanti dal PTM metropolitano, attraverso la previsione all'interno dell'ambito di aree e interventi inseriti all'interno

del più complesso sistema di previsioni di REC- rete Ecologica Comunale, con l'obiettivo di garantire la permeabilità e continuità del Parco delle Rogge e della valorizzazione degli elementi naturali presenti.

In fase di progettazione si dovrà presentare 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 prevista, che trovano un modello di riferimento nei contenuti del "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientali" e dell'"Abaco delle nature based solutions (NBS)".

INDIRIZZI PROGETTUALI

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 al quale la proposta progettuale dovrà fare riferimento.



Gli elementi compositivi che caratterizzano tale riferimento, a al quale il proponente deve attenersi nel definire in maniere similare, ma non identifica la soluzione progettuale, identificano vie e piazze percorribili e piedi, in collegamento con il verde circostante e con strade veicolari di attraversamento. Si prevede inoltre la possibile presenza di attività commerciali e terziarie. Le aree commerciali saranno integrate nel tessuto urbano del nuovo insediamento in connessione diretta con gli spazi urbani per creare luoghi di aggregazione sostenibile, popolati e vissuti.

Si dovrà porre attenzione alla costruzione e valorizzazione della rete ecologica, in particolare si dovrà integrare con il paesaggio circostante alla roggia Speziana anche attraverso un nuovo sentiero ciclo-pedonale dovrà percorrere il verde lungo la roggia che costeggia il lato est del borgo.

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 definendo un aspetto urbano mediante la giustapposizione tra edifici coerentemente armonici tra loro.

In particolare, si dovrà porre attenzione agli spazi aggregativi, all'arredo urbano, all'illuminazione in modo da enfatizzare la morfologia del nuovo insediamento.

Per l'attuazione del progetto di rigenerazione si prevede la predisposizione ed approvazione del piano attuativo entro il 2025 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 complessi, 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 della scheda di ambito approvate contestualmente al PGT.

