

Programma Integrato di Intervento

Proposta definitiva

Proprietà sig. Brunella Barattini – via Barona Milano

DOCUMENTO A

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA DEL PROGRAMMA

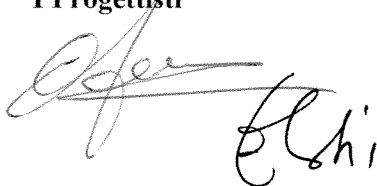
E RELAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Marzo 2007 / aprile 2009

studio Tecnico Ferraresi, piazza Appio Claudio 8, Milano – 02 6688645

studio Latis architetti, via Lanzone 39, Milano -02 863418

I Progettisti

Two handwritten signatures in black ink, one above the other, representing the designers.

La Proprietà

A handwritten signature in black ink, representing the owner, Brunella Barattini.

INDICE

Elementi di quadro

Caratteri morfologico-funzionali del contesto e lineamenti generali del progetto

Progetto di riqualificazione urbana e opere di urbanizzazione

Standard, scomparti e cessioni

Progetto planivolumetrico

Aspetti ambientali

Sintesi dei dati quantitativi di progetto

Elementi di quadro

- L'area di intervento di proprietà Barattini, situata in via Barona e ineditata, è identificata al mappale 74 del foglio 575 ed ha **superficie catastale complessiva di mq 3960**.
- Da rilievo la superficie risulta pari a mq 3966.
- Per i calcoli urbanistici è presa come riferimento la superficie catastale.
- L'area è indicata nel PRG vigente come **zona omogenea B1 con destinazione funzionale I**, ed è soggetta alla previsione di un PIO inserito in un PPA che la destina a PIP, zona industriale-artigianale.
- L'area **non è soggetta a vincoli** idrogeologici, monumentali e paesaggistici, né a vincoli dovuti alla presenza di aeroporti, eliporti, ferrovie, strade, elettrodi, antenne, cimiteri, pozzi di emungimento d'acqua potabile. Il lotto confina a ovest col corso della roggia Desa.

Caratteri morfologico-funzionali del contesto e lineamenti generali del progetto

Il **lotto Barattini, ineditato**, faceva parte di un vecchio ambito industriale-artigianale già oggetto di PIO che si sta trasformando (v. tav.2).

Il contesto urbano di riferimento (v. tav. 1-3) è una **zona funzionalmente e morfologicamente mista**, con commistione di vecchi nuclei industriali-artigianali ormai inglobati tra ampi insediamenti residenziali, sia storici (via Teramo, case a schiera basse) che soprattutto recenti e recentissimi (vie Mazzolari e De Pretis, grandi complessi alti).

Il vecchio tracciato rurale della **via Barona è l'asse storico** del quartiere, e il suo ruolo è stato rafforzato dalla realizzazione, all'incrocio con via Boffalora, della chiesa e del centro sociale

polivalente detto il Barrio's: si è così formata una piazza che si può considerare il centro del quartiere. Proseguendo lungo la via, si incontrano poi le scuole e l'asilo nido. Il quartiere nel suo complesso ha una dotazione rilevante di aree a verde e di servizi pubblici.

La vecchia strada, col suo andamento diagonale orientato secondo l'antica parcellazione agraria, è una radiale urbana che dall'anello della circonvallazione conduce alle vaste zone inedificate della corona agricola di Milano, e oggi rappresenta una porta di accesso dalla città al parco Sud, in particolare a quel settore sud-ovest, riccamente irrigato e ambientalmente integro, che giace tra i due canali dei Navigli (v. schemi sistema del verde e della ciclopedonalità in tav.1)

La presente proposta di PII prevede un **edificio destinato a residenza**, funzioni compatibili e uffici, considerando che la zona ha subito e sta subendo una notevole trasformazione urbanistica. In particolare non ha più mercato l'attività artigianale e **il contesto, salvo residui in fase di estinzione, si sta trasformando in un quartiere prevalentemente terziario e abitativo.**

I vasti complessi residenziali in attuazione dei Piani di Zona in corrispondenza delle vie Mazzolari e De Pretis hanno modificato drasticamente la vocazione dell'ambito; lungo la stessa via Barona si sono nel tempo sedimentati vari interventi edilizi a funzione residenziale, in particolare una palazzina contigua al lotto in esame, ed un nuovo edificio in linea più a nord. La scelta di una destinazione residenziale è rafforzata dalla notevole qualificazione apportata dall'insediamento dirimpetto di un centro sportivo, e dalla formazione della vicina piazza del Barrio's.

L'intervento è limitato e di rilevanza locale, anche se i PII contigui di questo settore urbano, coordinati per gli aspetti di pubblica utilità, possono **contribuire all'attuazione di alcune previsioni di interesse pubblico ad una scala anche rilevante.**

Progetto di riqualificazione urbana e opere di urbanizzazione

La trasformazione urbana principale che verrà realizzata con l'attuazione del PII riguarda la viabilità. Gli elementi di interesse pubblico del PII consistono principalmente nella completa riqualificazione del tracciato di via Barona, in modo da consolidare la connotazione residenziale del sistema stradale dell'ambito.

Il progetto ha come **obiettivo** quello di **migliorare la percorribilità pedonale e ciclistica di via Barona mettendo in sicurezza i percorsi e costituendo una zona 30 a traffico limitato.** L'intervento pubblico consiste nella **risagomatura della sezione stradale che assumerà una nuova fisionomia, con l'inserimento di una pista ciclabile** in senso inverso a quello di marcia.

La collocazione della pista è inquadrata nel **piano della mobilità ciclistica della Zona 6** e si colloca nell'ambito della "Rete della ciclabilità diffusa" (v. tav. 1).

Attualmente la via Barona ha queste caratteristiche (v. tav. 6): senso unico veicolare da via Lago di Nemi a via Primo Mazzolari con sezione variabile della carreggiata, la prima parte fino a via Boffalora ha una sezione incostante con cortine architettoniche non parallele fra di loro e frequenti variazioni nella larghezza dei marciapiedi, nella seconda parte la sezione è regolare, più ampia e con marciapiedi di circa 240 cm su entrambi i lati. Vi è la presenza dell'autobus n° 76 con due fermate su via Barona, la sosta degli autoveicoli privati non è regolata su tutto il tracciato. I marciapiedi nella prima parte sono: a sud con dimensione variabile di circa 150 cm, frequenti passi carrai e accessi pedonali, a nord in gran parte assenti e dove presenti con dimensioni variabili da 160cm con strozzature a 130/120 cm.

Verrà realizzata una sezione stradale con le seguenti caratteristiche (v. tav. 7-8):

- carreggiata veicolare da 350 cm costante nella prima parte fino a via Boffalora e da 415 cm nella seconda parte fino a via Primo Mazzolari;
- pista ciclabile controsenso rispetto a quello veicolare con larghezza di 150 cm fino all'intervento soggetto a PII e con larghezza da 180 cm per la restante parte, il tutto con cordolo di protezione da 100 cm;
- marciapiede sud con sezione perlopiù da 150 cm e da 225 cm in corrispondenza del PII;
- marciapiede nord completato dove mancante con larghezza da 150 cm e in situazioni puntuali dove non si può fare diversamente da 120 cm;
- spostamento della seconda fermata del bus per poter posizionare la pensilina di attesa.

La moderazione della velocità verrà ottenuta con tre castellane realizzate in occasione delle intersezioni e in particolare:

- all'ingresso di via Barona con una forma particolare che si adatterà alla geometria del contesto;
- all'incrocio con la via privata adiacente al PII;
- all'incrocio con via Boffalora.

In occasione delle immissioni laterali si manterrà la pista ciclabile a quota +10cm, pertanto verranno realizzati adeguati scivoli per la carreggiata veicolare.

Verrà infine rivista l'intera segnaletica verticale e orizzontale su tutto il tracciato di via Barona (v.tav.9).

Standard, scomputi e cessioni

Data la scarsità di spazio **gli standard vengono interamente monetizzati**, mentre si prevede che possono essere scomputate dagli oneri di urbanizzazione le opere realizzate su via Barona.

Verranno cedute la parte verso via Barona della semisede della via privata ed una striscia lungo via Barona per la realizzazione dei percorsi ciclabili e pedonali di cui sopra (v. schema cessioni nella tav.4), la cui gestione sarà necessario che avvenga ad opera del Comune in ambito della più ampia e generale manutenzione delle strade, marciapiedi e verde.

A scomputo oneri, verrà inoltre sostituita la tubazione dell'acquedotto in ghisa sferoidale su via Barona per un tratto di circa 100 m in corrispondenza del lotto del PII, come indicato alla tav.5.

Progetto planivolumetrico

Sotto il profilo plani volumetrico (v. tav.4), data la morfologia poco coerente dell'intorno, si intende sviluppare un schema compositivo di chiara leggibilità sottolineando volumetricamente le due giaciture stradali, la vecchia via Barona e la via privata.

La soluzione planivolumetrica prevede un edificio con esposizione sud-est e nord-ovest che segue la giacitura della via Barona e crea all'interno un'ampio giardino verso sud e est; il corpo sviluppa una testata in corrispondenza della nuova strada articolando il volume in un "tema d'angolo". L'accesso ai parcheggi privati avverrà dalla strada privata senza coinvolgere la viabilità lungo la via Barona.

Sono previsti cinque piani fuori terra, volumi tecnici, un seminterrato ed un piano interrato a box nelle quantità previste dalla legge.

Aspetti ambientali

Il terreno, come detto, è sempre stato inedificato, ed è attualmente incolto. Non sono presenti macerie, nè discariche, nè amianto. Non ricade all'interno di porzioni di territorio segnalate dal PTCP per temi ambientali, paesistici e di tutela ecologica. Al confine ovest del lotto la presenza della roggia Desa impone una fascia di rispetto di 10 m., che verrà rispettata dal progetto (v.tav.4).

Non risultano all'intorno fonti significative di rumori e/o polveri che incidano sull'insediamento previsto. L'individuazione all'intorno, nell'ambito di 200 m., delle fonti di rischio o di impatto ambientale è contenuta in tavola 2.

L'area non è soggetta a particolari restrizioni geologico-ambientali ed è assegnabile alla Classe di Fattibilità 1- area che non presenta particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori ed alla modifica della destinazione d'uso. Poiché le analisi hanno evidenziato una non conformità del suolo per siti ad uso verde e residenziale, limitata agli strati superficiali, il sito è assoggettato ad un procedimento di bonifica in corso. Il progetto (come detto, realizzazione di un edificio residenziale in contesto misto residenziale-artigianale) è di dimensioni ridotte e presenta impatti generici sul territorio circostante, comunque ristretti all'immediato intorno, tali da non produrre effetti significativi sull'ambiente e prevedendo semmai, al contrario, una serie di interventi pubblici che tenderanno a migliorare la viabilità dell'area.

A titolo di compensazione ambientale, come prescritto dalla Determina dirigenziale di esclusione dalla procedura di VAS (PG 72780/2009) la superficie filtrante del lotto sarà piantumata a costituire un giardino condominiale, e verrà realizzato un intervento di forestazione pari alla superficie occupata del lotto (1600 mq) su un'area verde pubblica indicata dai competenti uffici dell'Amministrazione Comunale.

Sintesi dei dati quantitativi di progetto (tabelle tav. 4)

superficie complessiva P.I.I.		3960 mq
strada privata (a+c)		449 mq
superficie territoriale		3511 mq
indice di Ut		0.65 mq/mq
superficie edificabile	3511 x 0.65 =	2282 mq
di cui residenza	2282 x 0.90 =	2054 mq
funzioni compatibili e uffici	2282 x 0.10 =	228 mq
slp totale		2282 mq

aree cedute per urbanizzazione primaria (b+c) 341 mq

Verifica della superficie a standard dovuto:

residenza	mq 2054 x 80% =	1643 mq
funzioni compatibili e uffici	mq 228 x 100% =	228 mq
totale		1871 mq
standard reperito (interamente monetizzato)		1871 mq