

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
AREA EX FF.SS. VIA PERICLE s.c.
Milano

PROPOSTA DEFINITIVA
ai sensi L.R. 12/2005 e L.R. 5/2009 e succ. mod. e int.

RELAZIONE TECNICA DEL PROGRAMMA

Proponente:
SOC. PERICLE 2008 S.r.l.
Via Guicciardi 9, 20158 Milano

Progettista:
Arch. Vittorio Grattarola
Arch. Paolo Bandini
Corso Firenze 18/3, 16136 Genova

Milano, giugno 2012

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO, ELEMENTI QUALITATIVI E RISULTATI ATTESI

La presente Relazione tecnica illustra la Proposta Definitiva per il Programma Integrato di Intervento di via Pericle a Milano, redatto in conformità a quanto disposto dalla L.R. n. 12 del 11 marzo 2005, così come modificata dalla L.R. n. 5 del 10 marzo 2009 e successive modifiche e integrazioni.

La Proposta Definitiva per il Programma Integrato di Intervento di via Pericle fa seguito all'omonima Proposta Iniziale già ritenuta ammissibile dal Nucleo di Valutazione in data 19/11/2009, precedente alla data di emanazione della Delibera di Giunta Comunale di proposta al Consiglio Comunale di adozione del P.G.T., così come prescritto dall'art. 32 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. adottato in data 14 luglio 2010, che ne consente dunque la prosecuzione istruttoria.

La presente Relazione, unitamente a quella specifica allegata riguardante la dichiarazione di congruenza con i criteri e le modalità di cui al comma 7, art. 25 della L.R. 12/2005 e succ. mod. e int., intende inoltre consentire la verifica della coerenza di quanto proposto con le linee programmatiche di indirizzo, con i criteri e gli obiettivi e con le precondizioni di compatibilità ambientale indicati dalle "Regole del Documento di Inquadramento delle Politiche urbanistiche comunali", allegato A della Del. Cons. Com. n. 53/08 del 10.12.2008.

In ultimo, in ottemperanza a quanto disciplinato dall'art. 32 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T., la presente Relazione intende consentire la verifica di conformità tra quanto proposto dal Programma Integrato e quanto disposto dal P.G.T. stesso.

Il Programma Integrato di Intervento di via Pericle prevede il recupero urbano di un'area dismessa ex ferroviaria, oggi in stato di abbandono, posta all'apice meridionale di via Pericle, mediante la realizzazione di un intervento residenziale a prevalente sviluppo verticale con ampie dotazioni di verde pubblico al piede.

L'area di intervento, di superficie pari a mq. 7.290, è classificata dal Piano Regolatore all'interno della zona omogenea B1, e la destinazione funzionale relativa è M.S. (Aree per attrezzature connesse alla mobilità con presenza di funzioni pubbliche o di interesse pubblico).

In coerenza con il primo criterio di selezione e con gli indirizzi urbanistici delle "Regole del Documento di Inquadramento" - art. 17, lettera a) e lettera c) - la proposta di P.I.I. prevede la realizzazione di un intervento a destinazione residenziale con l'applicazione di un Indice di Utilizzazione Territoriale pari a 1,00 mq./mq. per le aree di pertinenza diretta e pari a 0,50 mq./mq. per le aree di pertinenza indiretta. La S.L.P. totale prevista è pari a mq. 6.006,00, di cui 5.705,70 mq. di residenziale e 300,30 per funzioni compatibili. La S.L.P. residenziale sarà suddivisa in 2.102,10 mq. di edilizia convenzionata e 3.603,60 di edilizia libera.

Oltre alla riqualificazione generale del sito, il Programma prevede di restituire alla destinazione pubblica ampie porzioni di suolo attrezzate a verde che potranno, come illustrato più avanti, essere utilizzate dalla Civica Amministrazione per la realizzazione di infrastrutture stradali strategiche (Strada Interquartiere Nord), per l'incremento della dotazione di verde, per parcheggi pubblici e per eventuali futuri completamenti della maglia stradale in ambito locale.

Ai fini di una valutazione degli esiti attesi in merito alla riqualificazione urbanistica e ai vantaggi collettivi conseguenti all'eventuale attuazione del Programma, si possono ricordare i seguenti aspetti:

- riqualificazione complessiva di un'area dismessa (ex scalo ferroviario), oggi interclusa e in stato di complessivo abbandono, e suo reinserimento nel tessuto urbanistico circostante;
- realizzazione di circa 2.102,10 mq. di S.L.P. residenziale di edilizia convenzionata agevolata;
- disponibilità dei sedimi più meridionali del lotto indispensabili per la realizzazione della Strada Interquartiere Nord;
- disponibilità pubblica di sedimi attrezzati a verde e parcheggi pubblici nel lato orientale dell'area d'intervento per l'incremento dello standard a livello locale.

Nell'ottica dell'ampliamento del mercato urbano per favorire lo sviluppo e la funzione residenziale in città, nonché della riqualificazione di un'area a perdita memoria produttiva, si può sostenere che la realizzazione dell'intervento consenta di ottenere risultati di riequilibrio ambientale e urbanistico coerenti con quanto auspicato dagli strumenti di pianificazione vigenti.

Tale convincimento appare confermato dal Verbale della Commissione per il Paesaggio del Comune di Milano – Seduta n. 25 del 08/07/2010- che, nel parere espresso in merito agli elaborati grafici e progettuali della Proposta Iniziale di P.I.I., ha rilevato quanto segue:

“(...) l'intervento presenta alcuni caratteri congrui al contesto circostante e valevoli di conferma progettuale/architettonica. Nell'ambito della soluzione formalizzata nel corpo a torre, racchiuso tra due lembi laterali più bassi, si apprezza la distinzione tipologica tra le parti, da confermare con un disegno della morfologia più bassa orientato ad un progetto di tipo prettamente urbano e ben radicato nel contesto circostante. Gli edifici bassi devono rappresentare un'unitarietà formale e morfologica chiara. Differente trattamento deve rappresentare l'edificio a torre (...)”.

Sulla base di quanto emerso dalle considerazioni del Nucleo di Consulenza e di quanto evidenziato dalla Commissione per il Paesaggio, la Proposta Iniziale è stata parzialmente ri-modulata al fine di corrispondere alle indicazioni emerse durante l'iter di valutazione, fino alla presente Proposta Definitiva che si ritiene soddisfare quanto richiesto.

La scelta di edificare in altezza garantisce altresì, nel rispetto degli indici consentiti e dei vincoli presenti (Aeroporto di Bresso), la possibilità di realizzare spazi verdi pubblici, facilmente fruibili e inseriti coerentemente nel sistema del verde delle aree limitrofe.

Così come consentito dalla normativa vigente, in assenza di necessità di servizi pubblici o di aree a standard accertata dalla Civica Amministrazione oltre a quanto espressamente previsto dalla presente proposta di P.I.I., si ricorrerà alla monetizzazione degli standard per le aree non cedute fino alla quota prescritta pari al 100% della S.L.P.

In merito ai vantaggi per il privato, fatto salvo il diretto interesse del proponente, si può sostenere che per gli abitanti della zona l'intervento sia fortemente migliorativo rispetto alla qualità del contesto. Da un'area dismessa sostanzialmente inaccessibile, la collettività si ritroverà un'area bonificata, riedificata, abitabile, recuperata in termini di frequentazione sociale (oggi compromessa al contorno) e sinergicamente inserita all'interno del quartiere in trasformazione.

RAPPORTO CON GLI OBIETTIVI E I CRITERI FISSATI DALLA L.R. 12/2005, DALLA L.R. 5/2009 E DAL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO.

La Legge Regionale n. 12/2005, abrogativa della precedente L.R. 9/99, così come modificata dalla L.R. n. 5/2009, unitamente al Documento di Inquadramento, stabiliscono quale sia la disciplina dei Programmi Integrati di Intervento, fissando alcuni parametri ai quali la presente proposta è coerente.

Analizzando infatti i testi dei documenti citati, si possono riportare le seguenti parti che ne testimoniano la conformità.

L.R. n. 12, del 11 marzo 2005

Art. 87 – Programmi integrati di intervento.

Comma 1. I Comuni (...) promuovono la formazione di programmi integrati di intervento al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del proprio territorio.

Comma 2. Il programma integrato di intervento è caratterizzato dalla presenza di almeno due dei seguenti elementi:

- a) previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alla infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale, naturalistica e paesaggistica;*
- b) compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;*
- c) rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.*

Art. 88 – Ambiti ed obiettivi.

Comma 1. Il programma integrato di intervento si attua su aree, anche non contigue tra loro, in tutto od in parte edificate o da destinare a nuova edificazione, ivi comprese quelle intercluse o interessate da vincoli espropriativi decaduti.

Comma 2. Esso persegue obiettivi di riqualificazione urbana ed ambientale, con particolare riferimento ai centri storici, alle aree periferiche, nonché alle aree produttive obsolete o dismesse.

(...)

Art. 90. – Aree per infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Comma 1. I programmi integrati di intervento garantiscono, a supporto delle funzioni insediate, una dotazione globale di aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, valutata in base all'analisi dei carichi di utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti nel territorio comunale (...)

Comma 4. E' consentita la monetizzazione della dotazione di cui al comma 1 soltanto nel caso in cui il comune dimostri specificamente che tale soluzione sia la più funzionale per l'interesse pubblico. In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici e di interesse pubblico ritenuta necessaria dal comune deve essere assicurata in aree interne al perimetro del programma o comunque prossime a quest'ultimo, obbligatoriamente dove siano previste funzioni commerciali o attività terziarie aperte al pubblico.

(...)

L.R. n. 5, del 10 marzo 2009

Art. 1 – Modifiche alla L.R. 12/2005.

Comma b). (...) Fino all'approvazione del PGT, i comuni non possono dar corso all'approvazione dei programmi integrati d'intervento in variante, non aventi rilevanza regionale, fatta eccezione per i casi di P.I.I. che prevedano la realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico di carattere strategico ed essenziali per la riqualificazione dell'ambito territoriale.

(...)

Al fine di meglio verificare la coerenza della proposta di P.I.I. di via Pericle con i criteri e le modalità di cui al comma 7, art. 25 della L.R. 12/2005 e succ. mod. e int., individuati per i casi non aventi rilevanza regionale in assenza di Piano di Governo del Territorio approvato, è stata prodotta una specifica Dichiarazione di Congruenza, allegata alla presente Relazione, al quale qui integralmente si rimanda.

CONFORMITA' DEL P.I.I. CON IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ADOTTATO.

Il P.G.T. adottato (art. 17 Piano delle Regole, Norme di Attuazione) identifica l'area in esame come ARU, Ambito di Rinnovo Urbano, in parte impegnato dalla realizzazione in previsione della nuova Strada Interquartiere (pertinenza indiretta) e in parte condizionato dalla realizzazione di un passaggio privato aperto all'uso pubblico (varco), lungo il suo asse baricentrico.

Ai sensi dell'art. 32 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, possono proseguire l'istruttoria e l'iter di approvazione le proposte di P.I.I., ritenute ammissibili dal Nucleo di Valutazione alla data di emanazione della Delibera di adozione della Giunta Comunale, se conformi al P.G.T. adottato, in base alle previsioni del Documento di Inquadramento.

Il Nucleo di Valutazione ha ritenuto ammissibile il P.I.I. di via Pericle in data 19/11/2009, antecedente la data di emanazione della Delibera di adozione del P.G.T. della Giunta (13/14 luglio 2010).

Le tavole e gli elaborati grafici allegati alla presente Proposta Definitiva di P.I.I. riportano gli indirizzi pianificatori disciplinati dal P.G.T. sull'area in esame, che è stata evidenziata graficamente in ogni disegno con un contorno di colore azzurro.

La Proposta rispetta quanto prescritto dall'art. 17 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole per tale ambito, riservando inoltre i sedimi occorrenti per la futura realizzazione della Strada Interquartiere (pertinenza indiretta) e configurando l'assetto planivolumetrico complessivo dell'intervento coerentemente con il rispetto degli allineamenti e con la previsione del passaggio pedonale in prosecuzione dell'asse esistente di via Pericle, come richiesto.

L'art. 5.2 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi del PGT adottato riconosce un indice di Utilizzazione territoriale unico pari a 0,5 mq/mq alle aree per il verde urbano e per la mobilità stradale di nuova previsione (aree di pertinenza indiretta).

La superficie di pertinenza indiretta (destinata alla Strada Interquartiere Nord) dell'area di Via Pericle è di 2.568 mq. Questa superficie genera quindi una superficie lorda di pavimento (S.L.P.) pari a 1.284 mq.

L'art. 6.1 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT adottato attribuisce agli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) un indice di Utilizzazione territoriale unico pari a 0,5 mq/mq, con la possibilità di aggiungere un ulteriore indice di 0,5 mq/mq diviso in 0,15 mq/mq di edilizia libera e 0,35 mq/mq di edilizia residenziale abitativa (sociale) per i Piani Attuativi (art. 6.3 e art. 9.2).

Come già precedentemente indicato, la superficie territoriale dell'area è di 7.290 mq. L'applicazione dell'indice di Utilizzazione territoriale pari a 1,00 mq/mq si applica sulla superficie di pertinenza diretta di 4.722,00 mq., mentre l'indice 0,50 mq./mq. si applica sulla superficie di pertinenza indiretta di 2.568 mq.

Si otterrà una superficie lorda di pavimento di 6.006,00 mq da destinarsi in parte a edilizia libera e in parte a edilizia residenziale abitativa (sociale), come da tabella seguente.

Capacità edificatoria e articolazione della s.l.p. del PII		
Superficie territoriale del PII	mq	7.290,0
Superficie di pertinenza indiretta	mq	2.568,0
Indice U.T. per pertinenza indiretta	mq/mq	0,5
Superficie di pertinenza diretta	mq	4.722,0
Indice U.T. per pertinenza diretta	mq/mq	1,0
S.l.p. massima ammissibile	mq	6.006,0
Totale s.l.p. massima di progetto		
di cui:	slp massima di nuova edificazione	mq 6.006,0
	slp esistente da mantenere (event.)	mq 0,0
- S.l.p. residenziale		mq 5.705,7
di cui:	residenza convenzionata agevolata ai sensi degli artt. 17 e 18 DPR 380/01	mq 2.102,1
	residenza libera di nuova costruzione	mq 3.603,6
- S.l.p. per funzioni compatibili		mq 300,3
	ai sensi dell'art. 27 lett. b) e c) del PRG vigente	

CONFORMITA' DEL P.I.I. CON IL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO E CON IL PGT ADOTTATO.

Premesso che:

- il Programma Integrato di Intervento relativo all'area di via Pericle è stato redatto inizialmente in conformità con il Documento di Inquadramento;
- successivamente alla presentazione del P.I.I. e dell'ammissibilità da parte del Nucleo di consulenza è stato adottato il PGT (13/14 luglio 2010);
- il PGT è stato poi approvato (e non pubblicato) il 4.02.2011 e in data 21.11.2011 è stata revocata l'approvazione del PGT.

Attualmente vige la salvaguardia e di conseguenza si è dovuta verificare la doppia conformità del P.I.I.

A seguito di questa verifica si sono ottenuti i seguenti parametri:

Verifica delle superfici da destinare a standard			
<i>Ai sensi del Documento di Inquadramento (par. 18.1)</i>			
Residenza	5.705,7 mq x 100% =	mq	5.705,7
Funzioni compatibili e uffici	300,3 mq x 100% =	mq	300,3
Totale standard dovuto		mq	6.006,0
<i>Ai sensi del Piano dei Servizi del PGT adottato (art. 9)</i>			
S.l.p. Totale	6.006,0 mq x 36% =	mq	2.162,16
Parcheggi pubblici (dotazione minima di posti auto)	5.705,7 mq / 400 mq + + 300,3 mq / 50 mq =	p.a.	20,2703
Totale standard dovuto		mq	2.162,16
<i>Standard di progetto</i>			
Cessione di aree per urbanizzazioni secondarie destinate a verde pubblico		mq	2.327,0
Cessione di aree per urbanizzazioni primarie destinate a parcheggi pubblici		mq	0
Parcheggi pubblici all'interno del PII		p.a.	21
Monetizzazione		mq	3.679,0
Totale standard reperito		mq	6.006,0

DESCRIZIONE DEL CONTESTO E DELL'AREA DI INTERVENTO

L'area oggetto della presente proposta è di forma sostanzialmente regolare e si trova nella zona Nord Est della città. E' dismessa e si presenta totalmente priva di edificazione ed è disordinatamente alberata da essenze di scarso pregio.

L'area risulta accessibile da Nord, tramite via Pericle ed è circondata per tre lati da edificazione di basso pregio a destinazione mista produttiva/residenziale, anch'essa in stato di dismissione o di sottoutilizzo, tranne il lato Ovest, aperto sul parco ferroviario e su un deposito FF.SS.

Nelle immediate vicinanze, separato dal grande parco ferroviario contiguo all'area di intervento, è ubicata la polarità urbanistica della Bicocca.

Poco distante, a Sud, è presente una struttura ospedaliera.

L'armatura complessiva dei servizi urbani presenti configura una situazione ove non vengono riconosciute carenze significative delle dotazioni tali da suggerire particolari funzioni pubbliche insediabili nell'area in esame.

La principale previsione urbanistica relativa all'area in esame ipotizzata dal P.G.T. è la realizzazione della Strada Interquartiere, destinata ad attraversare la porzione meridionale del sito d'intervento.

Va osservato come la previsione di tale viabilità comprensoriale primaria venga rispettata dalla proposta di P.I.I. che, su tale lato, propone la cessione delle aree occorrenti alla realizzazione dell'opera (sia essa in soluzione a ponte, ovvero in sottosuolo) e la disposizione dei volumi ad una distanza sufficiente a garantire una adeguata fascia di rispetto dall'infrastruttura stradale.

Tra i vincoli presenti sull'area, va fatta menzione di quello conseguente alla vicinanza, entro i 3.000 mt., dai confini dell'Aeroporto di Bresso. Il limite di altezza massima di mt. 45 sul piano orizzontale, riferito alla quota di campagna dell'area in esame in relazione a quello della stazione aeroportuale, porta ad un'altezza massima

consentita per i volumi realizzabili nell'area oggetto del P.I.I. pari a mt. 56,80, rispettata dal planivolumetrico proposto.

In occasione della presentazione della Proposta Iniziale di P.I.I., è già stato presentato agli uffici comunali competenti lo studio di Clima Acustico che ha consentito, secondo quanto richiesto, una prima positiva verifica di compatibilità ambientale con le condizioni al contorno.

Come evidenziato dalle planimetrie allegate di stato di fatto, nell'area d'intervento non è presente S.L.P. preesistente.

Tra le tavole allegate sono riportati i profili altimetrici del tessuto urbano all'intorno del perimetro d'intervento, con la quota indicativa del piano di campagna e delle coperture degli edifici vicini.

Le principali preesistenze monumentali, naturalistiche ed ambientali, unitamente alle principali infrastrutture per la mobilità nell'ambito urbano, sono parimenti individuate dalle planimetrie allegate che testimoniano, al contorno, l'assenza di significative emergenze artistiche o paesaggistiche da sottoporre a tutela e la soddisfacente accessibilità e presenza di servizi pubblici per la mobilità, particolarmente concentrati sulla vicina direttrice urbana di Viale Monza.

Alcune fasi dell'urbanizzazione della zona di via Pericle nel tempo sono rappresentate dalle cartografie storiche allegate, dalla quale emerge come il sito sia stato caratterizzato nell'ultimo secolo da un tessuto urbano di frangia, fortemente connotato da ampie aree libere saturate progressivamente dalla crescita urbana e dall'espandersi di aree asservite ad usi produttivi o ferroviari.

Lungo il lato orientale dell'area di intervento, appare nelle tavole storiche il profilo del Fontanile dell'Acqualunga, che un tempo attraversava il parco di Villa Ottolenghi, Battyani-Finzi nel quartiere di Gorla. La presenza del Fontanile dell'Acqualunga è testimoniata già in epoca romana. Il suo corso, che sottopassa tramite sifone il Naviglio della Martesana lungo un percorso parallelo agli attuali Viale Monza e Corso

Venezia, raggiungeva storicamente il centro della città ed alimentava, con il Seveso, il fossato difensivo che circondava il nucleo urbano del I secolo d.C..

Da un esame preliminare svolto a seguito della redazione della Proposta Iniziale di P.I.I. è emerso come, ad oggi, non esistano più tracce significative del Fontanile nell'area in oggetto.

Le tavole di progetto allegate inoltre illustrano:

- le urbanizzazioni primarie oggi presenti nella zona, già sufficientemente infrastrutturata per accogliere gli interventi previsti;
- la cartografia catastale ed il perimetro dell'area del Programma, coincidente con la proprietà del Proponente, il cui rilievo quotato è rappresentato in scala 1:500;
- le viste zenitali ed aeree degli elementi più significativi del sito e della zona d'intervento.

DESCRIZIONE DELLA SOLUZIONE PLANIVOLUMETRICA E DEL PROGETTO

Le tavole allegare illustrano la soluzione planivolumetrica proposta dal Programma Integrato di Intervento.

Essa è caratterizzata dalla scelta di concentrare il volume occorrente per le destinazioni residenziali previste, pari ad una S.L.P. di mq. 6.006,00 (edilizia libera 65%; convenzionata agevolata 35%), in una soluzione stereometrica a sviluppo verticale. Il basamento dell'edificio, allineato sul fronte orientale di via Pericle, è compositivamente impostato con fattezze architettoniche tipologiche che richiamano ad esistenti edifici milanesi, in modo tale da integrare maggiormente la porzione più bassa con gli edifici al contorno.

Nel sottosuolo della parte privata, il Programma prevede la realizzazione di un parcheggio di tre livelli interrati, avente una superficie sufficiente a soddisfare le quantità di parcheggio pertinenziale previste dalla L. 122/89 (1 mq. ogni 10 mc.).

La torre, di altezza necessariamente inferiore a mt. 60 – pari infatti a mt. 56,80 – in conformità al vincolo conseguente alla vicinanza con l'Aeroporto di Bresso, è posta nella parte occidentale del lotto, in modo tale da garantire un'ampissima area verde a completa fruizione pubblica senza soluzioni di continuità.

Il suo asse longitudinale è orientato su quello di via Pericle, riconosciuta come direttrice urbana generatrice storica del tessuto urbano circostante.

La torre infatti allinea il suo prospetto su quello degli isolati della via, proseguendone morfologicamente il tracciato sotto il profilo percettivo.

L'edificio sarà composto da 17 piani fuori terra e, come già accennato, da tre piani di parcheggio interrato, in cui saranno ubicati box e cantine di pertinenza dell'edificio residenziale..

Su via Pericle sono ipotizzati gli accessi carrabili e pedonali al complesso.

Ad esclusione della parte di pertinenza diretta privata ove è prevista la realizzazione dell'edificio, le restanti porzioni del lotto sono destinate a parco pubblico con una dotazione a standard di parcheggi, anch'essi pubblici. Il Programma propone di cedere o asservire in superficie come standard le aree destinate a verde e parcheggi.

Verso Sud le aree cedute potranno essere utilizzate dal Comune per la realizzazione della Strada Interquartiere Nord (pertinenza indiretta). Attualmente, la proposta progettuale rappresenta tali aree a "verde elementare".

Il parco pubblico, previsto sulle aree cedute, sarà alberato e dotato di percorsi pedonali, con dimensioni e pendenze tali da garantire il pieno accesso ai portatori di handicap e ai mezzi di soccorso e manutenzione.

In merito al verde, è importante segnalare che l'area di via Pericle non rientra nelle zone delimitate per la presenza della *Anoplophora chinensis* (tarlo asiatico), per cui non ci sono vincoli per la messa a dimora di nuove piantumazioni.

Tali piantumazioni rispetteranno le distanze dai confini e dagli invasi interrati.

All'interno del parco è prevista una piccola area pavimentata dotata di uno spazio per il gioco dei bambini e di una fontanella. Il percorso e lo spazio di cui sopra sono dotati di panchine per la sosta e di cestini per i rifiuti. Tutta l'area sarà illuminata nel rispetto delle normative vigenti. I materiali caratterizzanti saranno asfalti, in parte – di maggior pregio – colorati in pasta (tipo *sol stabilisé*) ed in parte tradizionale bituminoso (parcheggio pubblico e via pubblica).

La manutenzione delle aree cedute e asservite come verde e parcheggi pubblici, per i primi cinque anni dall'ultimazione dei lavori, sarà a carico del Proponente o suo avente causa, in ottemperanza a quanto specificato dalle "Regole" (art. 18, p.to 3). Specifici accordi in sede di Convenzione potranno stabilire la prosecuzione di tale onere anche oltre il limite temporale stabilito.

Le tavole progettuali, meglio di ogni descrizione verbale, illustrano con planimetrie, piante, elevazioni, prospetti, i principali contenuti architettonici della proposta.

REQUISITI ENERGETICI

La classe energetica complessiva che si vuole raggiungere è la **classe A** (Regione Lombardia).

A tal fine saranno opportunamente progettati l'involucro dell'edificio, gli impianti di climatizzazione e le fonti rinnovabili.

Involucro edilizio

Le murature esterne saranno delle facciate ventilate in grado di garantire la classe energetica prevista.

La facciata sarà composta da una muratura interna, un coibente, un intercapedine areato e una finitura in lastre di materiale da definire.

L'isolante scelto permetterà anche di soddisfare la verifica alla condensa interstiziale e superficiale.

Le parti vetrate saranno composte da serramenti a taglio termico con vetrocamere opportunamente dimensionate in modo da rispettare oltre i valori di isolamento termico richiesti anche i limiti acustici passivi richiesti dalla normativa.

Per ridurre i carichi estivi sono state previste delle logge ombreggianti, nel caso di vetrate non supportate dall'ombra delle logge verrà opportunamente calcolato il fattore solare più adatto dei vetri o, in alternativa, si prevederanno sistemi frangisole.

Impianti di climatizzazione

Al momento della richiesta del permesso di costruire verrà fatta la verifica della possibilità di allacciarsi alla rete di teleriscaldamento della città di Milano, nel caso questa non fosse disponibile si prevederà l'installazione di pompe di calore geotermiche.

La centrale termica sarà progettata con lo scopo di cogliere l'obiettivo previsto dal DECRETO LEGISLATIVO 3 marzo 2011, n. 28 *“gli impianti di produzione di energia*

termica devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e delle seguenti percentuali della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento:

a) il 20 per cento quando la richiesta del pertinente titolo edilizio é presentata dal 31 maggio 2012 al 31 dicembre 2013;

b) il 35 per cento quando la richiesta del pertinente titolo edilizio é presentata dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2016”.

In tale decreto quota parte dell'energia prodotta con le pompe di calore è ritenuta rinnovabile.

I terminali dell'impianto saranno composti da pannelli radianti a pavimento coadiuvati da un sistema di ventilazione meccanica con la possibilità di recupero energetico che può arrivare all' 80 %.

L'impianto sarà attrezzato per la contabilizzazione dei consumi energetici.

Fonti rinnovabili

Una volta calcolata la copertura del fabbisogno di energia da fonte rinnovabile proveniente dalle pompe di calore geotermiche si provvederà eventualmente ad integrare il sistema con pannelli solari termici.

Per quanto riguarda i pannelli fotovoltaici saranno installati in copertura per una potenza pari ad 1 kW ad abitazione.

SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Per quanto riguarda la sostenibilità ambientale si adotteranno i seguenti accorgimenti:

- Adozione di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua quali frangigetto, erogatori con riduttori di portata,
- Installazione di apparecchiature per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, che dovranno essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima

dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

- Installazione di cisterna per la raccolta delle acque meteoriche con dimensioni pari a 1 mc per ogni 30 mq di superficie delle coperture. La cisterna sarà dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato al pozzo perdente per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico così formato non sarà collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette saranno dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.