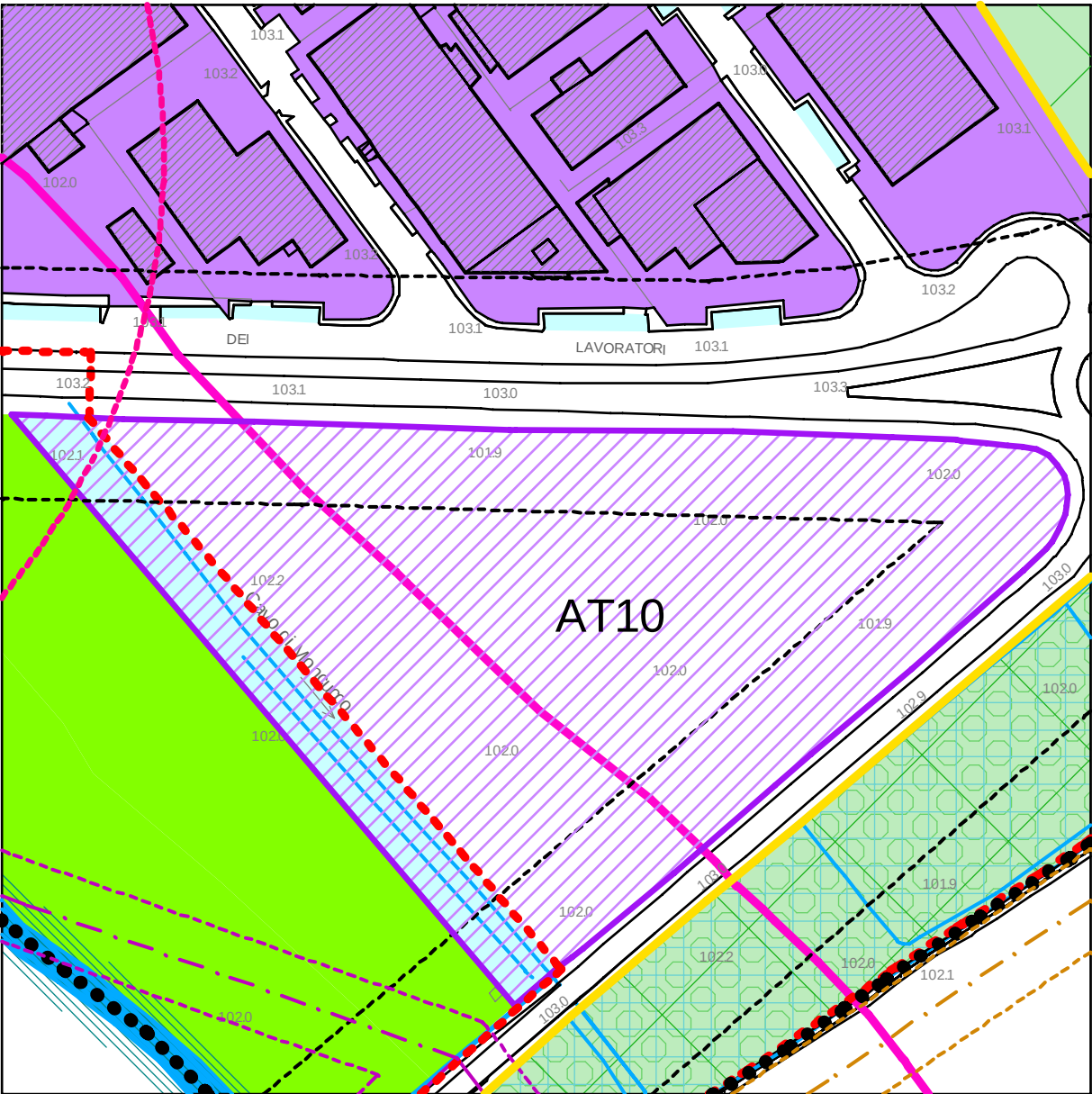


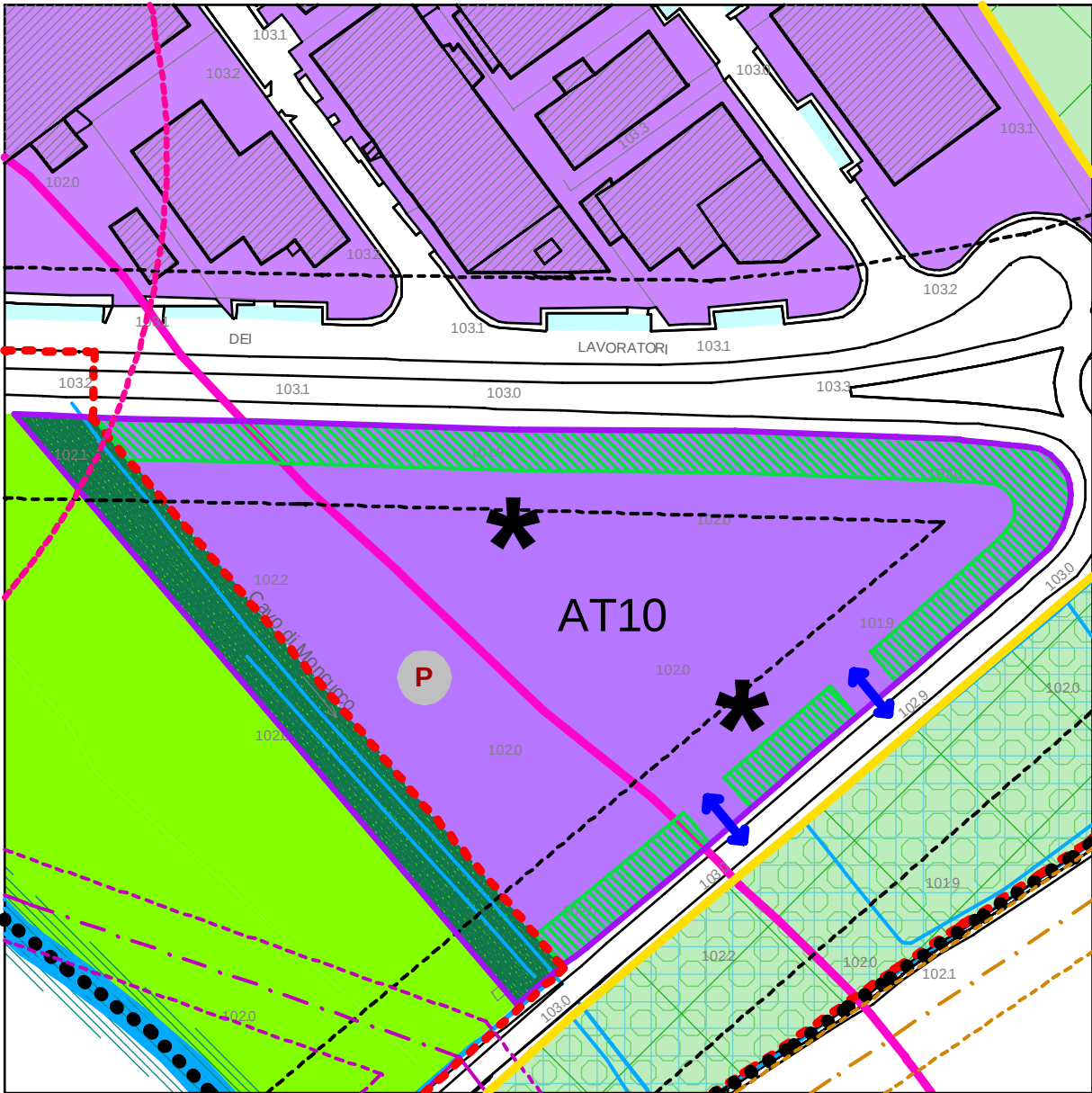


estratto tav. DP/p.11 Previsioni di Piano e individuazione degli "Ambiti di trasformazione".

INDICI E PARAMETRI

Destinazione d'uso	PRODUTTIVO
Superficie territoriale	28.429 mq
Indice territoriale	0,70 mq / mq
Capacità edificatoria stimata	19.900,30 mq
Abitanti insediabili	Non determinabili a priori
H max degli edifici	12,00 mt
Distanza dai confini	1/2 H con minimo 5,00 mt
Indice di copertura	0,75 mq/mq
Aree a standard da cedere (min.)	3.650 mq + parcheggi

Vedi criteri e indirizzi all'art. 43 dell'elaborato "Criteri e Norme per l'attuazione del Piano di Governo del Territorio, riportati alle pagine seguenti.



Legenda

- Perimetro Ambito di Trasformazione
- Area a destinazione produttiva
- Fascia verde piantumata
- Fasce di mitigazione dell'intervento
- Fascia di rispetto di fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche (150 mt)
- Pozzo idrico pubblico e relativa zona di rispetto (D.Lgs. 152/06)
- P Parcheggio pubblico (non localizzato) nella quantità prescritta in relazione alle destinazioni effettivamente insediate
- Punti di accesso
- Percorsi ciclo-pedonali previsti
- Fascia di rispetto stradale
- Sono richiamate le riduzioni delle fasce di rispetto stradale, previste all'interno delle zone individuate come edificabili o trasformabili dal P.G.T., ai sensi dell'art. 26 (rif.: art. 16 Cod. Str.) del Regolamento di esecuzione ed attuazione del Codice della Strada. Detta riduzione diverrà effettiva solo a seguito dell'avvenuta approvazione definitiva del Piano Attuativo, prodromico alla trasformazione dell'Ambito in parola.

Criteri e indirizzi specifici per l’Ambito di Trasformazione “AT10” per funzioni prevalentemente produttive.

Descrizione

L’ambito è situato a sud del territorio comunale, in prossimità del confine comunale con Casorate Primo e Vernate, ricompreso fra la Strada Provinciale nr. 33 e la Via per Casorate Primo, nei pressi della *Roggia Tolentina/Roggia Ticinello* (a sud-ovest) ed attraversato da un cavo d’acqua, di natura privata, denominato Cavo di Moncucco.
Trattasi di un’area libera, normalmente destinata a coltivazioni agricole, senza alcuna edificazione ricompresa fra importanti collegamenti stradali, posta a sud dell’area industriale di Calvignasco (area servita dalle Vie dei Lavoratori, dell’Industria, dell’Artigianato e del Commercio).
L’area è attualmente di proprietà privata.

Superficie dell’ambito

Circa **28.429 mq** totali, fatta salva più precisa misurazione in sede di pianificazione attuativa.

Vincoli

L’Ambito risulta parzialmente compreso nella fascia di 150 mt. posta lungo le sponde della *Roggia Tolentina/Roggia Ticinello*, la quale risultando compresa fra i corsi d’acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, è considerata di interesse paesaggistico dall’art. 142, comma 1, lettera c) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42; pertanto gli interventi di trasformazione compresi in tale fascia sono subordinati all’ottenimento della prescritta “*autorizzazione paesaggistica*” ai sensi del menzionato d.lgs 42/2004.
L’ambito è marginalmente interessato dalla zona di rispetto del pozzo idrico per consumo umano (200 mt di raggio) della Zona industriale (pozzo 3).
L’intervento di trasformazione, in tale porzione, è pertanto soggetto al rispetto delle vigenti norme in materia (vedi art. 22 delle presenti nonché alle “*Norme di fattibilità geologica*” contenute nella “*Componente geologica, idrogeologica e sismica*” che forma parte integrante e sostanziale del PGT, integralmente riportate all’art. 61 della presente normativa).
L’areale è inoltre interessato dalle fasce di rispetto stradale (di mt. 30,00) poste a tutela delle strade che lo delimitano.
Per dette fasce, trattandosi di aree poste fuori dai centri abitati, sono richiamate le riduzioni in base al tipo di strada (da verificare con l’Ente gestore), previste all’interno delle zone individuate come edificabili o trasformabili dal P.G.T., ai sensi dell’art. 26 (rif.: art. 16 Cod. Str.) del Regolamento di esecuzione ed attuazione del Codice della Strada. Detta riduzione diverrà effettiva solo a seguito dell’avvenuta approvazione definitiva del Piano Attuativo, prodromico alla trasformazione dell’Ambito in parola.
All’interno delle fasce di rispetto stradale, previa autorizzazione dell’Ente gestore della strada, potranno essere realizzate (ove non sussistano diverse prescrizioni del Codice della Strada e/o del Regolamento e/o dalla presente disciplina di P.G.T.) opere minori a servizio della viabilità stessa o degli interventi di prevista edificazione, quali ad esempio: corsie di servizio, parcheggi a raso, percorsi ciclo-pedonali, recinzioni aperte, opere urbanizzative a rete e relativi manufatti, opere e manufatti per l’invarianza idraulica e idrologica delle costruzioni, aree a verde anche piantumate, ecc., ove previsti dal Piano Attuativo.

Obiettivi di intervento

Potenziamento e consolidamento dell’edificato produttivo secondario nella porzione sud del territorio comunale, già direttamente collegato alla rete viabilistica.
Realizzazione di nuovi insediamenti produttivi in prossimità del comparto esistente, al fine di generare positivi fattori di sviluppo sinergico fra le due aree.
Consentire l’insediamento di attività di servizio a supporto delle attività già insediate nell’area industriale.
Governare l’insediamento di attività di trasporto e logistica nelle “aree produttive”, verificandone preventivamente l’impatto sulla rete stradale, prevedendone il potenziamento - ove necessario.

Destinazioni consentite

Fatte salve le definitive previsioni del redigendo Piano Attuativo, in questo Ambito di Trasformazione sono in linea di massima previste le seguenti destinazioni (come classificate nelle presenti Norme di Attuazione):

- 1) Residenza

1.c Abitazioni di servizio ad insediamenti di altre attività economiche
- 2) Attività industriali ed artigianali

2.b.1 Attività industriali.

2.b.2 Attività artigianali.

Si specifica che fra le attività industriali ed artigianali non è comunque previsto l’insediamento di attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti, quali le attività di magazzinaggio, deposito, stoccaggio e movimentazione delle merci e prodotti, anche a supporto del commercio al dettaglio, incidenti su una superficie fondiaria superiore a 5.000 mq.
- 3) Attività terziarie

2.c.1.1 Esercizi di vicinato

2.c.1.1 Medie strutture di vendita aventi complessivamente una “superficie di vendita” non superiore a 2.000 mq.

2.c.1.6.1 Pubblici esercizi in genere

2.c.1.7 Impianti di erogazione di carburante

2.c.1.8 Impianti di autolavaggio

2.c.1.10 Commercio all’ingrosso avente complessivamente una Superficie lorda (SL) non superiore a 2.500 mq.

2.c.2.4 Centri di ricerca

2.c.4.6 Scuole private
- 4) Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

3.a Attrezzature computabili ai fini della dotazione di “aree standard”

3.a.1 Servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale:

3.a.1.1 Parcheggi e spazi di sosta.

3.a.1.2 Verde pubblico: parchi, giardini, verde attrezzato, ecc.

3.a.1.4 Strutture per il gioco e lo sport.

3.a.1.10 Presidi per la sicurezza pubblica

3.b Attrezzature non computabili ai fini della dotazione di “aree standard”

3.b.1 Opere di urbanizzazione: mobilità.

3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche.

Il Piano Attuativo dovrà stabilire esattamente quali destinazioni d’uso non sono ammesse o, se del caso, stabilire limiti quantitativi per le destinazione ammesse, tenendo in debito conto la prevalente funzione produttiva di beni che non potrà essere, in ogni caso, inferiore al 55% della *superficie lorda* complessiva prevista dal P.A.

Il Piano Attuativo, in caso di previsione d’insediamento anche di attività del settore alimentare, dovrà contenere specifiche misure per garantire adeguato distanziamento fra le attività produttive e quelle commerciali del settore alimentare, tese ad evitare ogni possibile contaminazione dei prodotti alimentari in vendita, tenuto conto della attività industriali ed artigianali insediabili nell’Ambito.
Le specifiche *Norme di attuazione* del Piano Attuativo dovranno, altresì, contenere apposita previsione che imponga al progetto edilizio dell’insediamento di natura commerciale del settore alimentare, apposita dimostrazione delle misure di salubrità (di sicurezza, igienico sanitarie, di protezione acustica, di protezione da fonti d’inquinamento, ecc.) che verranno attuate al fine della coesistenza della superficie commerciale del settore alimentare con i lotti destinati ad industriali industriali e/o artigianali, in particolare se direttamente adiacenti o prospicienti il lotto interessato.

Possibilità edificatoria

All’Ambito di Trasformazione è attribuita la capatità edificatoria risultante dall’applicazione del seguente indice:
IT : 0,70 mq/mq.

e dunque pari a circa 19.900 mq di SL totale (salvo più precisa determinazione all'atto della pianificazione attuativa).

Nell'ambito si osserveranno inoltre i seguenti indici e parametri:

- IC : 0,75 mq/mq.
- IPT : 0,10 mq/mq (fatto salvo quanto prescritto dal R.L.I., qualora più gravoso).
- Dc : 1/2 dell'*Altezza* (H) con minimo di 5,00 ml.
Il Piano attuativo può eventualmente stabilire distanze differenti dai confini dei singoli lotti dal medesimo previsti, motivandone tecnicamente le ragioni e risolvendone organicamente le possibili conseguenze negative. La distanza qui stabilita deve però essere in ogni caso dettata dal confine con proprietà esterne al perimetro del P.A., salvo convenzione con il confinante, registrata e trascritta (vedi, per tale eventualità, quanto stabilito nella presente normativa di P.G.T., articolo 12, punto b) Definizioni specifiche, indice Dc *Distanza dai confini di proprietà*).
- Ds : 7,50 ml per calibro stradale compreso fino a mt 15,00,
10,00 ml per calibro stradale superiore a mt 15,00,
o secondo quanto previsto dal P.A.
- De : pari all'*Altezza* (H) con minimo di 10,00 ml.
L'indice è derogabile dal Piano Attuativo, rispetto agli edifici posti al suo interno, a condizione che la minor distanza sia dal medesimo adeguatamente motivata e organicamente risolta. In aderenza nei casi consentiti.
- Hmax: 12,00 ml
- Sp : vedi articolo intitolato “*Parcheggi privati*” di cui all'art. 20 della presente normativa.
- Stn : vedi i seguenti articoli relativi alle norme del Piano dei Servizi:
- *Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.*
- *Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa.*

Tipologia di strumento attuativo utilizzabile

- In caso di Piano Attuativo di iniziativa privata: Piano di Lottizzazione (P.L.) di cui all'art. 28 della legge 17.08.1942, n. 1150 e ss.mm.ii.;
- In caso di Piano Attuativo di iniziativa pubblica: Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971, n. 865.

Previsioni planivolumetriche di dettaglio

Il Piano Attuativo dovrà obbligatoriamente essere definito mediante le *Previsioni planivolumetriche di dettaglio* di cui al precedente articolo 42, che ne costituiranno parte integrante e sostanziale.

Le trasformazioni urbanistico–edilizie previste dal Piano Attuativo dovranno avvenire nel rispetto di dette *Previsioni planivolumetriche di dettaglio*, fatta salva la possibilità consentita al precedente articolo 42 che le Norme di attuazione del Piano Attuativo stabiliscano quali modificazioni (non essenziali) sono consentite senza necessità di approvazione di preventiva variante al Piano stesso.

Opere di urbanizzazione e aree pubbliche o di uso pubblico all'interno dell'ambito.

All'interno dell'ambito, nella posizione individuata dai competenti elaborati grafici, dovrà essere realizzata (lungo il lato sud-ovest) una **fascia a verde piantumato**, con funzione di mitigazione e compensazione dell'intervento nonché di preservazione del corridoio ecologico lungo il corso della *Roggia Tolentina/Roggia Ticinello*; detta fascia avente indicativamente una profondità di almeno 16-17 mt dovrà garantire, in ogni caso, il mantenimento del canale d'acqua privato che attraversa l'ambito da nord-ovest a sud-est; detto corso d'acqua dovrà essere conservato. Le relative aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune (o asservite all'uso pubblico, a scelta del Comune) e verranno computate come *aree standard*.

Al margine di detta fascia dovrà essere realizzato il **percorso ciclo-pedonale di collegamento** fra la Strada Provinciale nr. 33 e la Via per Casorate Primo, nella posizione indicativamente prevista negli elaborati grafici; compreso l'attraversamento a raso della Strada provinciale per raccordare la pista con la Via dei Lavoratori.

Le suddette opere saranno realizzate a cura dei soggetti attuatori e a scomputo del *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria; giusti i disposti dell'art. 44, comma 4 della l.r. 12/2005 nel caso in cui (vista anche la presenta del cavo d'acqua) la fascia a verde piantumato assuma, all'interno del Piano Attuativo, ruolo nel *progetto di gestione sostenibile delle acque meteoriche* per gli interventi edificatori e/o urbanizzativi, i costi per la realizzazione di detta fascia a verde piantumato potranno essere scomputati, in alternativa, dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione secondaria.

All'interno dell'ambito dovranno essere realizzati – a cura dei soggetti attuatori e a scomputo del *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria – i **parcheggi pubblici** (con relativo verde attrezzato piantumato) nella quantità prescritta in relazione alle destinazioni effettivamente insediate. Le relative aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune (o asservite all'uso pubblico, a scelta del Comune) e verranno computate come *aree standard*.

Dovrà inoltre essere realizzata, a cura dei soggetti attuatori, lo **sbocco di accesso** e la **viabilità di raccordo** fra la nuova area produttiva e la Via per Casorate Primo secondo disegno e modalità costruttive da concordare con il Comune, **nonché eventuali altri tratti di accesso e di distribuzione interna**, tenendo possibilmente distinti i percorsi pedonali e ciclabili da quelli autoveicolari. La viabilità principale di raccordo verrà assunta assunta a proprio carico dal Comune e pertanto verrà scomputata dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria, la viabilità interna secondaria invece non verrà ceduta, ma rimarrà privata, e dunque il relativo costo di realizzazione non verrà scomputato (fermo restando che in nessun caso le relative aree di sedime possono essere computate come *aree standard*).

Opere di urbanizzazione all'esterno dell'ambito.

E' a totale carico dei soggetti attuatori del P.A. l'eventuale **adeguamento e potenziamento** – qualora necessario in relazione all'attuazione del P.A. medesimo – **delle urbanizzazioni primarie esterne all'ambito**, in particolare quelle relative alla mobilità pedonale, ciclabile (come sopra descritto), e veicolare, sia quelle relative alle reti impiantistiche pubbliche, in modo tale da garantire l'agevole accessibilità all'ambito e l'agevole mobilità nelle aree pubbliche circostanti nonché la piena funzionalità delle reti impiantistiche pubbliche. Le spese a tal fine sostenute sono da classificare fra le *opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi*, e non verranno pertanto scomputate dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione(fatto salvo quanto sopra prima indicato in merito al percorso ciclo-pedonale).

Tipologia e morfologia edilizia. Distribuzione planimetrica

L'intervento darà luogo ad un complesso ospitante edifici con tipologia produttiva, possibilmente dotati di spazi scoperti comuni, che rimarranno privati di uso comune.

L'accesso veicolare al compendio dovrà avvenire da Via per Casorate Primo, ad adeguata distanza dall'intersezione viabilistica con la S.P. 33; eventuali ulteriori accessi secondari di servizio dalla Strada Provinciale dovranno preventivamente essere verificati e concordati con i competenti uffici di Città metropolitana.

Obiettivi di qualità paesistica

Tipologia, morfologia, colori e finiture esterne degli edifici saranno tali da porsi in assonanza con il vicino edificato produttivo, tenedo in debito conto la prossimità con gli ambiti agricoli.

Gli spazi destinati a parcheggio, a viali pedonali, ciclabili e motoveicolari verranno possibilmente pavimentati con materiali naturali e traspiranti (ove consentito dalla competente ATS).

Detti spazi saranno possibilmente dotati di equipaggiamento vegetale, con impiego di specie autoctone scelte – in sede di pianificazione attuativa – fra quelle ammesse nel territorio del Parco Agricolo Sud Milano dal relativo *Piano di settore agricolo*, secondo l'elenco integrato con disposizione dirigenziale n. 12/2010 (*Allegato 1*). Il P.A. conterrà il progetto della piantumazione con specificazione delle essenze, delle altezze, del sesto di impianto e di quant'altro necessario.

Anche la fascia a verde piantumato, da realizzare lungo il lato sud-ovest dell'Ambito dovrà essere convenientemente piantumata, a formare una cortina vegetale di occultamento dell'insediamento rispetto alla Roggia, sempre con impiego di specie autoctone scelte – in sede di pianificazione attuativa – fra quelle

ammesse nel territorio del Parco Agricolo Sud Milano; in detta area, una volta acquisita al patrimonio comunale, potranno essere realizzati gli interventi di ripiantumazione finanziati grazie ai contributi derivanti dall'applicazione dell'art. 42, c. 2-bis della l.r.12/2005 (ndr.: interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto).

Per le pavimentazioni e sistemazioni degli spazi esterni si rinvia inoltre all'articolo 42, in particolare in merito al perseguimento degli obiettivi di qualità paesaggistica.

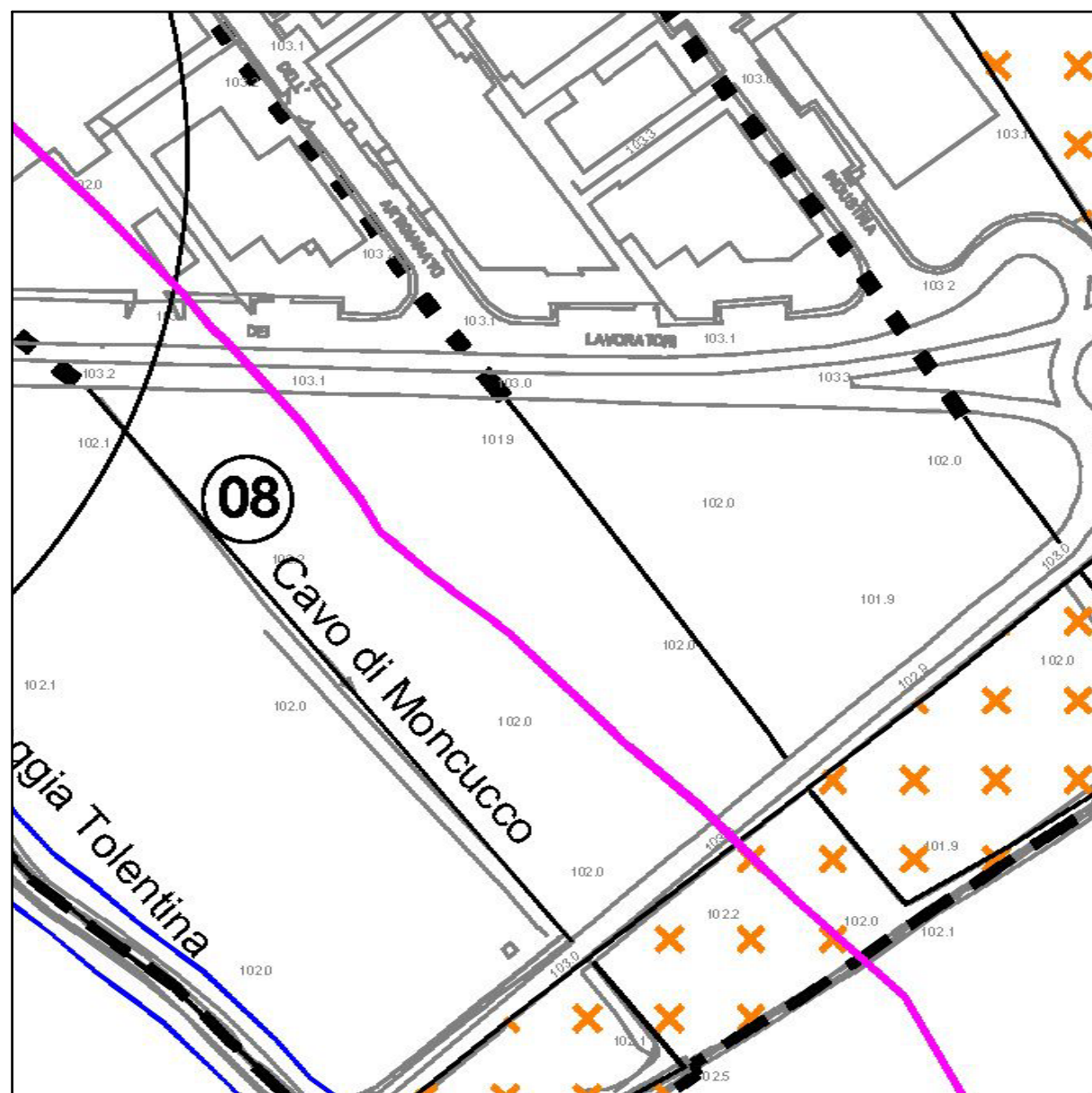
Infine, l'intervento dovrà garantire il mantenimento del regolare deflusso delle acque del canale privato che attraversa l'ambito da nord-ovest a sud-est; detto corso d'acqua dovrà essere conservato, il più possibile anche a cielo aperto con le sponde convenientemente sistemate e qualsiasi edificazione mantenuta alla distanza di rispetto stabilita all'articolo delle Norme di attuazione del Piano delle Regole intitolato "*Rispetto dei corsi d'acqua*". Sono fatte salve le possibilità di modifiche di tracciato, opere di copertura, sovrappassi, alterazioni delle sponde solo per casi di pubblica utilità, come disciplinati dal *Documento di Polizia Idraulica ed individuazione del reticolo idrografico minore* ed autorizzati dal gestore privato del canale.

Obiettivi di sostenibilità ambientale e qualità paesistica in caso di insediamento di attività di logistica

Gli insediamenti di logistica, ai sensi dell'art.29 delle NdA del Piano Territoriale Metropolitano, saranno analiticamente disciplinati, una volta vigente, dalla Strategia Tematico Territoriale Metropolitana (STTM) per l'innovazione degli spazi della produzione, dei servizi e della distribuzione (documento attualmente in corso di puntuale definizione); nelle more di approvazione di detto documento si dovrà applicare quanto indicato al successivo capoverso.

In caso d'insediamento di attività relative alla logistica industriale (o business logistics) oltre a tutto quanto sopra riportato il Piano Attuativo dovrà adottare anche i seguenti accorgimenti:

- a. miglioramento della sicurezza negli incroci viabilistici interessati dal traffico pesante, inclusi gli interventi dedicati alla protezione degli utenti deboli: pedoni, ciclisti e motociclisti;
- b. previsione di adeguate soluzioni per la sosta sicura dei mezzi pesanti, in aree opportunamente attrezzate;
- c. specifica disciplina attuativa che preveda l'inserimento di tetti verdi, pannelli fotovoltaici e/o pannelli solari termici su almeno il 70% della superficie delle coperture piane dei fabbricati in cui è svolta tale attività; adozione delle altre modalità di risparmio energetico previste dalle norme e dai regolamenti locali;
- d. inserimento di mitigazioni da rumore secondo quanto previsto dalle norme di settore, ed incremento della fascia a verde arboreo già prevista , da realizzare con profondità di almeno 25 mt. e doppio filare continuo di alberi.
- e. adozione di soluzioni volte a mitigare l'effetto isola di calore, con utilizzo di pareti e coperture fredde o verdi, macchie e filari alberati (da estendere anche sugli altri lati dell'Ambito) coordinati con gli interventi della Rete Ecologica Comunale;
- f. adozione di soluzioni "verdi" per la laminazione degli eventi meteorici in conformità con il Regolamento regionale n.7/2017 e s.m.i. sull'invarianza idraulica; organicamente inserite nella rete ecologica e nella rete verde comunale, al fine di contribuire alla creazione di parchi e giardini ad uso pubblico, e alla mitigazione degli effetti dell'isola di calore;
- g. raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche per i fini non potabili, eventualmente anche per usi pubblici da concordare con il comune qualora la disponibilità ecceda i fabbisogni interni.



AGGIORNAMENTO DELLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA.
Estratto TAV. 05 - CARTA DEI VINCOLI

--- Confine amministrativo

RETICOLO di competenza del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi (D.g.r. n. 5714/2021 - All. C)

==== Fascia di Rispetto ai sensi della D.g.r. n. 6037 del 19/12/2016; DCE n. 182/2016

01 Roggia Ticinello Occidentale

02 Roggia Tolentina

RETE IDROGRAFICA MINORE di competenza del Comune

==== Fascia di Rispetto ai sensi del R.D. n. 523/1904; larghezza di 10 m da ciascuna sponda

09 Fontanile Archinto

AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE

D.lgs. 152/2006 - Art. 94; DGR 15137/1996 e 12693/2003



Pozzo comunale, relativa num. ufficiale
Area di Tutela Assoluta (raggio pari a 10m);
Area di Rispetto (raggio pari a 200m-criterio geometrico)

ALTRI VINCOLI AMBIENTALI

PARCO AGRICOLO SUD MILANO - D.G.R. n. VII/818 del 03/08/2000



Perimetro del Parco in territorio comunale

Vincolo Paesaggistico - D.lgs. n. 42/2004, Art. 142



Ambito tutelato in territorio comunale; distanza di 150m dalle sponde
(Roggia Tolentina-dal confine con la Provincia di Pavia; Roggia Ticinello)