

4.4 Scheda di attuazione dell'ambito ATR 3

1 Localizzazione

L'ambito in esame si trova nel quadrante meridionale del capoluogo di Cambiago, in via Manzoni.

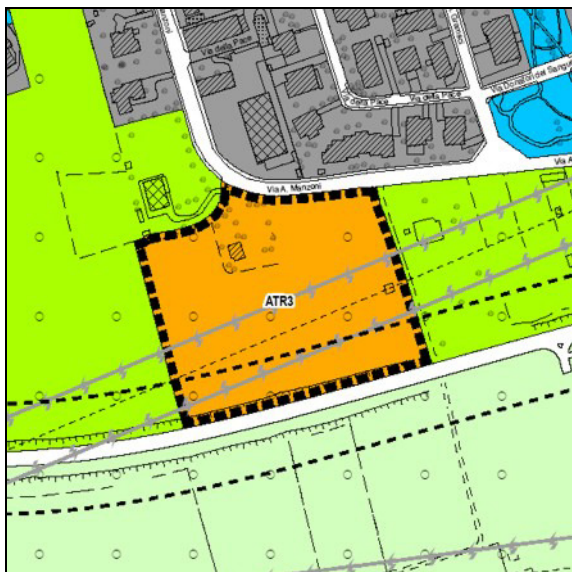


Figura 3. Ambito ATR 3: "Carta delle previsioni di piano" e fotografia aerea

2 Previsioni del precedente PGT

L'area era già individuata come ambito di trasformazione residenziale dal precedente PGT (ambito "ARm6").

3 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è la realizzazione di un nuovo quartiere prevalentemente residenziale, con un'adeguata dotazione di aree per servizi pubblici.

4 Aree per servizi pubblici

È prescritta una dotazione parametrica complessiva di aree per servizi pubblici pari a 18,00 m²/ab (1 ab = 150 m³ di volume di progetto), di cui almeno il 70% (12,60 m²/ab) da cedere al Comune (o asservire all'uso pubblico) e il restante 30% (5,40 m²/ab) monetizzabili.

Le aree da cedere dovranno essere destinate a parcheggio e/o verde attrezzato, da ripartire in base alle esigenze del caso e alle indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

5 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

L'ambito in oggetto non è compreso fra gli "Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico" individuati dal PTCP di Milano (Tavola 6), e disciplinati dall'articolo 60, comma 1 delle Norme di Attuazione del piano provinciale. L'area è quasi interamente destinata a seminativo, con l'eccezione di un piccolo lotto incolto in cui si trova un edificio abbandonato.

Il valore agricolo del suolo è moderato.

In funzione del valore agricolo del suolo e della localizzazione dell'ambito, il Comune dovrà determinare - con apposito atto - la maggiorazione del contributo di costruzione da applicare agli interventi edilizi, in base all'articolo 43, comma 2-bis della LR n. 12/2005 e all'articolo 5, comma 10 della LR n. 31/2014 (si veda anche il paragrafo 5 del Capitolo 2.2: "Ambiti agricoli nello stato di fatto").

6 Indicazioni del PTCP

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) vigente non evidenzia alcuna particolare criticità.

7 Indicazioni della Rete Ecologica Provinciale (REP) e Regionale (RER)

L'ambito in esame non ricade in "elementi" della Rete Ecologica Provinciale (Tavola 4 del PTCP vigente). Conseguentemente, non ricade in "elementi" della Rete Ecologica Regionale (RER) di cui alla DGR n. 10962/2009.

8 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in "Classe 3" di fattibilità geologica: "Fattibilità con consistenti limitazioni".

Ai sensi del punto 3.1.3 della DGR n. 2616 del 30 novembre 2011, la classe 3 comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

9 Indicazioni del Piano di Zonizzazione Acustica

In base al Piano di Zonizzazione Acustica, redatto ai sensi della Legge n. 447 del 26 ottobre 1995 ("Legge quadro sull'inquinamento acustico"), della LR 10-08-2001, n. 13 e della DGR 12-07-2002, n. 9776, l'ambito in esame ricade:

- in "Classe 2" di sensibilità acustica ("Aree prevalentemente residenziali") nella parte nord: rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali ed artigianali;
- in "Classe 3" di sensibilità acustica ("Aree di tipo misto") nella parte sud: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali.

Dal punto vista dell'impatto acustico, pertanto, non si rilevano particolari criticità.

10 Vincoli paesaggistici

L'ambito in esame non ricade in aree soggette a "vincolo paesaggistico" ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22-01-2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio").

11 Limiti di rispetto stradale

La parte meridionale dell'ambito in esame ricade nella fascia di rispetto stradale di 30 m della strada di circonvallazione recentemente realizzata a sud ovest del centro abitato: in base al D.Lgs. n. 285/1992 e s.m.i. ("Nuovo Codice della Strada"), l'area compresa entro i "limiti di rispetto stradale" è inedificabile.

12 Limiti di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione

La parte meridionale dell'ambito in esame ricade nella fascia di rispetto di un elettrodotto ad alta tensione: in base al DPCM 8 luglio 2003, l'area compresa entro i "limiti di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione" è inedificabile.

13 Limiti di rispetto cimiteriali

L'ambito in oggetto non rientra nei limiti di rispetto cimiteriali.

14 Limiti di rispetto e di tutela assoluta dei pozzi idropotabili

L'ambito in esame non ricade entro i limiti delle zone di rispetto e di tutela assoluta dei pozzi idropotabili di cui al D.Lgs. n. 258/2000.

15 Allevamenti di bestiame

Non sono presenti allevamenti di bestiame in prossimità dell'ambito in oggetto.

4.1 Ambiti di trasformazione residenziali (ATR)

1 Ambiti ATR: definizione

Si tratta di aree libere in cui il Documento di Piano prevede la realizzazione di nuovi quartieri prevalentemente residenziali, con un'adeguata dotazione di aree per servizi pubblici.

Le previsioni di attuano tramite piano di lottizzazione, secondo la procedura indicata dall'articolo 14 della LR n. 12/2005.

2 Ambiti ATR: destinazioni d'uso

Per gli ambiti ATR è prevista una destinazione d'uso degli edifici prevalentemente residenziale.

Sono tuttavia ammesse anche altre destinazioni d'uso, compatibili con il contesto urbano in cui gli ambiti di trasformazione sono inseriti, secondo le indicazioni della seguente tabella.

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE		AMMESSA	NON AMMESSA
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni	■	
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato	■	
	MS 1	Medie strutture < m ² 600	■	
	MS 2	Medie strutture < m ² 1500	■	
	GS	Grandi strutture > m ² 1500		■
DIREZIONALI	D 1	Uffici	■	
	D 2	Commercio all'ingrosso		■
	D 3	Attività private sociali	■	
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive	■	
	RI 2	Pubblici esercizi	■	
	RI 3	Svago e spettacolo		■
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio (*)	■	
ARTIGIANALI	PA 1	Artigianato produttivo		■
	PA 2	Depositi a cielo aperto		■
INDUSTRIALI	PI 1	Industria		■
	PI 2	Depositi a cielo aperto		■
	PI 3	Logistica		■
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		■
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		■
	A2	Infrastrutture agricole		■
	A3	Allevamenti		■
	A4	Coltivazioni		■
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		■

(*) Sono ammesse esclusivamente le attività artigianali compatibili con la destinazione residenziale: ad esempio, gelaterie, pasticcerie, rosticcerie, gastronomie, lavanderie, botteghe di barbiere e parrucchiere, estetista, massaggiatore, tatuatore, orafi, corniciai, vetrai, sarti, laboratori fotografici, laboratori di informatica e simili.

Sono pertanto escluse le attività che, in quanto rumorose, non sono compatibili con la residenza (ad esempio: fabbri, falegnami, carrozzieri, elettrauto, gommisti, meccanici e simili).

3 Ambiti ATR: capacità edificatoria

Indici di edificabilità territoriale: indice pubblico, indice privato

Il Documento di Piano assegna a ciascun ambito ATR i seguenti indici di edificabilità territoriale, espressi in m³/m²:

Indice privato (It_priv) È l'indice che, moltiplicato per la superficie territoriale St, genera il volume destinato agli edifici privati (V_priv).

Indice pubblico (It_pubb) È un indice aggiuntivo, pari al 15% dell'indice privato: l'indice pubblico It_pubb, moltiplicato per la superficie territoriale St, genera il volume riservato all'Amministrazione Comunale (V_pubb) per la realizzazione di edifici e attrezzature al servizio della collettività, ivi compresa l'edilizia residenziale sociale ("housing sociale").

Il volume totale V_tot realizzabile in ciascun ambito di trasformazione è dato dalla somma del volume privato V_priv e del volume pubblico V_pubb (V_tot = V_priv + V_pubb).

Volume destinato ad edilizia residenziale sociale ("housing sociale")

In conformità all'articolo 74, comma 2, lett. c) delle Norme di Attuazione del PTCP della Città Metropolitana di Milano, si prescrive che almeno il 10% del volume totale V_{tot} realizzato in ciascun ambito di trasformazione sia destinato a edilizia residenziale sociale ("housing sociale").

Trasferimento dei volumi in altri ambiti urbanistici

Nel caso in cui il Comune intendesse acquisire un'area destinata ad ATR per la realizzazione di opere pubbliche, il volume privato (V_{priv}) edificabile in tale area potrà essere trasferito in un altro ambito di trasformazione residenziale ATR.

Allo scopo di garantire le condizioni di sostenibilità tecnica, economica e gestionale degli interventi, anche il volume pubblico V_{pubb} edificabile in un ambito di trasformazione ATR può essere trasferito in un altro ATR, oppure in un altro ambito urbanistico destinato a servizi pubblici dal Piano dei Servizi del PGT.

Conversione del volume pubblico in volume privato

Nel caso in cui non ritenesse necessario lo sfruttamento del volume pubblico V_{pubb} , il Comune potrà cedere tale volume ai soggetti attuatori degli interventi edilizi privati, dietro versamento di un corrispettivo commisurato al valore economico del volume trasferito, deliberato dalla Giunta Comunale sulla base di criteri generali approvati e periodicamente aggiornati.

La seguente tabella riporta gli indici e il volume edificabile in ciascuno degli ambiti di trasformazione residenziale ATR. Il numero di abitanti teorici insediabili nell'ultima colonna deriva esclusivamente dal volume privato V_{priv} .

AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI (ATR) - CAPACITÀ EDIFICATORIA									
Ambito di trasformazione residenziale	Localizzazione	Superficie territoriale St (m ²)	Indice di edificabilità territoriale (It)			Volume edificabile (V)			Abitanti (150 m ² /ab) Ab. (n.)
			Indice privato	Indice pubblico	Indice totale	Volume privato	Volume pubblico	Volume totale	
		(1)	It_priv (m ³ /m ²)	It_pubb (m ³ /m ²)	It_tot (m ³ /m ²)	V_priv (m ³)	V_pubb (m ³)	V_tot (m ³)	(8)=(5)/150
			(2)	(3)=15% di (2)	(4)=(2)+(3)	(5)=(1)x(2)	(6)=(1)x(3)	(7)=(1)x(4)	
ATR 1	Torrazza, via Matteotti	4.341	0,60	0,09	0,69	2.605	391	2.995	17
ATR 2	Cambiago, via IV Novembre	4.408	0,60	0,09	0,69	2.645	397	3.042	18
ATR 3	Cambiago, via Manzoni	20.714	0,60	0,09	0,69	12.428	1.864	14.293	83
Totale		29.463	-	-	-	17.678	2.652	20.329	118

4 Ambiti ATR: altezza massima e numero di piani fuori terra

Sono ammessi edifici con altezza massima di 7,50 m, corrispondente a 2 piani fuori terra + 1 piano seminterrato.

5 Ambiti ATR: tipologie edilizie

Edifici principali Sono consentite le seguenti tipologie.

TIPOLOGIA		AMMESSA	NON AMMESSA
A	Villette singole		
B	Villette binate		
C	Villette triple		
D	Villette a schiera		
E	Palazzine		

Box ed accessori Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentite le seguenti tipologie.

COLLOCAZIONE BOX		AMMESSA	NON AMMESSA
b1	box esterno		
b2	box interrato		
b3	seminterrato		

6 Ambiti ATR: aree per servizi pubblici

Di seguito sono indicate le aree per servizi pubblici (o private ad uso pubblico) da reperire in ciascun ambito di trasformazione ATR, definite in forma parametrica in funzione della destinazione d'uso degli edifici.

Aree per servizi pubblici: destinazione residenziale (150 m³/ab)

Dotazione complessiva: 18,00 m²/ab.

Cessione minima: 70% della dotazione complessiva, cioè 12,60 m²/ab, da dividere in aree a parcheggio e aree a verde attrezzato, a seconda delle esigenze del caso.

Monetizzazione massima: 30% della dotazione complessiva, cioè 5,40 m²/ab.

Aree per servizi pubblici: destinazione artigianale

Dotazione complessiva: 20% della SLP produttiva di progetto.

Cessione minima: 70% della dotazione complessiva, cioè 14% della SLP produttiva di progetto, da distribuire in aree a parcheggio e aree a verde attrezzato, a seconda delle esigenze del caso.

Monetizzazione massima: 30% della dotazione complessiva, cioè 6% della SLP produttiva di progetto.

Aree per servizi pubblici: destinazione commerciale, direzionale e terziaria

Dotazione complessiva: 100% della SLP di progetto.

Cessione minima: 70% della dotazione complessiva, cioè 70% della SLP di progetto, interamente destinata a parcheggio.

Monetizzazione massima: 30% della dotazione complessiva, cioè 30% della SLP di progetto.

La tabella che segue riporta, in caso di destinazione degli edifici interamente residenziale, le aree per servizi da reperire, cedere e monetizzare all'interno di ciascun ambito di trasformazione ATR.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI (ATR) - AREE PER SERVIZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO								
Ambito di trasformazione residenziale	Localizzazione	Abitanti (n.)	Dotazione complessiva di aree per servizi		Aree per servizi minime da cedere (70%), destinate a parcheggio e verde attrezzato		Aree per servizi monetizzabili (30%)	
			(m ² /ab)	(m ²)	(m ² /ab)	(m ²)	(m ² /ab)	(m ²)
		(1)	(2)	(3)=(1)x(2)	(4)=70% di (2)	(5)=70% di (3)	(6)=30% di (2)	(7)=30% di (3)
ATR 1	Torrazza, via Matteotti	17	18,00	313	12,60	219	5,40	94
ATR 2	Cambiago, via IV Novembre	18	18,00	317	12,60	222	5,40	95
ATR 3	Cambiago, via Manzoni	83	18,00	1.491	12,60	1.044	5,40	447
Totale		118	18,00	2.121	12,60	1.485	5,40	636

7 Ambiti ATR: distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	Distanza dai confini	=	distanza dei nuovi edifici dai confini dell'ambito di trasformazione: metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m
Ds	Distanza dalle strade	=	distanza dei nuovi edifici dalle strade esterne all'ambito di trasformazione: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m
Df	Distanza fra pareti finestrate	=	distanza tra edifici interni ed esterni all'ambito di trasformazione: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	Superficie a parcheggio privato	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	Rapporto di occupazione del suolo	=	70%
Af	Verde ecologico privato	=	30%

Il rapporto di copertura Rc nei singoli lotti e le distanze interne Ds e Dc saranno fissati dai piani di lottizzazione.