

5.1 Ambiti di trasformazione polifunzionali (ATP)

1 Ambiti ATP: definizione

Si tratta di aree libere in cui il DdP prevede l'insediamento di nuovi edifici con destinazione polifunzionale (artigianale/produttiva, commerciale/direzionale/terziaria), con un'adeguata dotazione di servizi pubblici.

Le previsioni si attuano tramite piano di lottizzazione, in base alla procedura dell'articolo 14 della LR n. 12/2005.

2 Ambiti ATP: destinazioni d'uso

Per gli ambiti ATP è prevista una destinazione degli edifici artigianale-produttiva e commerciale-direzionale-terziaria. Non sono ammesse le attività di logistica e gli esercizi commerciali di grande distribuzione di vendita, cioè con superficie di vendita superiore a 1.500 m².

Nel rispetto della SLP massima, in ogni ambito di trasformazione è consentito l'insediamento di più esercizi commerciali, fatto salvo il limite di 1.500 m² di superficie di vendita per ciascuno, e a condizione che ogni struttura sia autonoma e indipendente, cioè dotata di propri spazi pubblici (parcheggi) e viabilità di accesso.

(Indicazione aggiunta in fase di controdeduzione alle osservazioni)

Le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse sono riepilogate nella 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		■

3 Ambiti ATP: capacità edificatoria

Indici di utilizzazione territoriale: indice pubblico, indice privato

Il Documento di Piano assegna a ciascun ambito ATP i seguenti indici di utilizzazione territoriale, espressi in m²/m²:

Indice privato (Ut_priv) L'indice privato (Ut_priv), moltiplicato per la superficie territoriale St, genera la SLP destinata agli edifici privati (SLP_priv).

Indice pubblico (Ut_pubb) L'indice pubblico (Ut_pubb) è un indice aggiuntivo, pari al 10% dell'indice privato: esso, moltiplicato per la superficie territoriale St, genera la SLP riservata all'Amministrazione Comunale (SLP_pubb) per la realizzazione di edifici e attrezzature al servizio della collettività.

La SLP totale (SLP_tot) realizzabile in ciascun ambito di trasformazione ATP è data dalla somma della SLP privata e della SLP pubblica (SLP_tot = SLP_priv + SLP_pubb).

Trasferimento della SLP in altri ambiti urbanistici

Nel caso in cui il Comune intendesse acquisire un ambito ATP per la realizzazione di opere pubbliche, la SLP privata (SLP_priv) ivi realizzabile potrà essere trasferita in un altro ambito urbanistico con destinazione produttiva o commerciale, anche disciplinato dal Piano delle Regole.

Allo scopo di garantire le condizioni di sostenibilità tecnica, economica e gestionale degli interventi, anche la SLP pubblica (SLP_pubb) realizzabile in un ambito di trasformazione ATP può essere trasferita in un altro ambito urbanistico destinato a servizi pubblici dal Piano dei Servizi del PGT.

Conversione della SLP pubblica in SLP privata

Qualora non ritenesse necessario lo sfruttamento della SLP pubblica (SLP_pubb), il Comune potrà cedere tale SLP ai soggetti attuatori degli interventi edilizi privati, dietro versamento di un corrispettivo commisurato al valore economico della SLP trasferita, deliberato dalla Giunta Comunale in base a criteri generali approvati e periodicamente aggiornati.

La capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione polifunzionali ATP è riportata nella seguente tabella.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALI (ATP) - CAPACITÀ EDIFICATORIA								
Ambito di trasformazione polifunzionale	Localizzazione	Superficie territoriale	Indice di utilizzazione territoriale (Ut)			Superficie Lorda di Pavimento edificabile (SLP)		
			Indice privato	Indice pubblico	Indice totale	SLP privata	SLP pubblica	SLP totale
		St	Ut_priv	Ut_pubb	Ut_tot	SLP_priv	SLP_pubb	SLP_tot
		(m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)
		(1)	(2)	(3)=10% di (2)	(4)=(2)+(3)	(5)=(1)x(2)	(6)=(1)x(3)	(7)=(1)x(4)
ATP 1	Cambiagio, via Maestri del Lavoro	7.602	0,45	0,045	0,495	3.421	342	3.763
Totale		7.602	-	-	-	3.421	342	3.763

4 Ambiti ATP: altezza massima degli edifici e numero di piani fuori terra

Sono ammessi edifici con altezza massima di 11,50 m.

5 Ambiti ATP: 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 ATP, 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/produttiva

Dotazione complessiva: 20% della SLP di progetto.

Cessione minima: 70% della dotazione complessiva, cioè 14% della SLP di progetto, da dividere in aree a parcheggio e aree a verde attrezzato, in base alle esigenze del caso.

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

Le seguenti tabelle riportano le aree per servizi pubblici da reperire negli ambiti di trasformazione ATP, nell'ipotesi di destinazione interamente artigianale/produttiva (Caso 1) e interamente commerciale/direzionale/terziaria (Caso 2). Le aree per servizi sono calcolate in funzione della SLP privata (SLP_priv).

AMBITI DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALI (ATP) - AREE PER SERVIZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO								
Caso 1 - Ipotesi di destinazione d'uso interamente artigianale/produttiva								
Ambito di trasformazione polifunzionale	Localizzazione	SLP privata edificabile	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)	(% SLP)	(m ²)	(% SLP)	(m ²)	(% SLP)	(m ²)
		(1)	(2)	(3)=(1)x(2)	(4)=70% di (2)	(5)=70% di (3)	(6)=30% di (2)	(7)=30% di (3)
ATP 1	Cambiago, via Maestri del Lavoro	3.421	20%	684	14%	479	6%	205
Totale		3.421	20%	684	14%	479	6%	205

AMBITI DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALI (ATP) - AREE PER SERVIZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO								
Caso 2 - Ipotesi di destinazione d'uso interamente commerciale/direzionale/terziaria								
Ambito di trasformazione polifunzionale	Localizzazione	SLP privata edificabile	Dotazione complessiva di aree per servizi		Aree per servizi minime da cedere (70%), destinate a parcheggio		Aree per servizi monetizzabili (30%)	
		(m ²)	(% SLP)	(m ²)	(% SLP)	(m ²)	(% SLP)	(m ²)
		(1)	(2)	(3)=(1)x(2)	(4)=70% di (2)	(5)=70% di (3)	(6)=30% di (2)	(7)=30% di (3)
ATP 1	Cambiago, via Maestri del Lavoro	3.421	100%	3.421	70%	2.395	30%	1.026
Totale		3.421	100%	3.421	70%	2.395	30%	1.026

6 Ambiti ATP: 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.

5.2 Scheda di attuazione dell'ambito ATP 1

1 Localizzazione

L'ambito in esame si trova nel quadrante occidentale del capoluogo di Cambiago, in via Maestri del Lavoro.

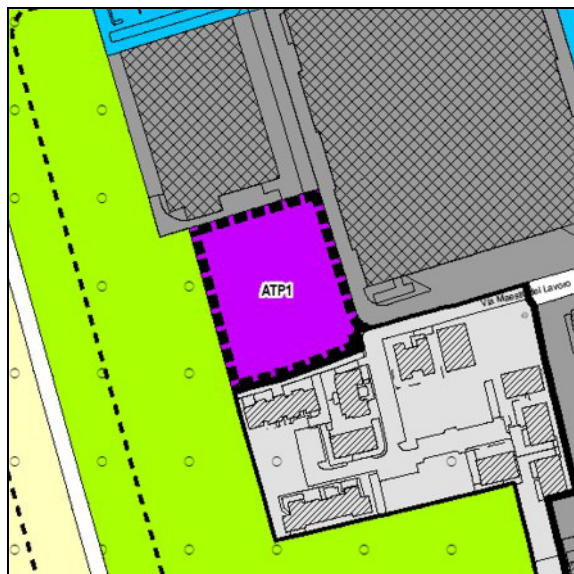


Figura 4. Ambito ATP 1: "Carta delle previsioni di piano" e fotografia aerea

2 Previsioni del precedente PGT

L'area era già individuata come ambito di trasformazione polifunzionale dal precedente PGT (ambito "AS 2").

3 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è la realizzazione di nuovi insediamenti con destinazione polifunzionale (artigianale/produttiva o commerciale/direzionale/terziaria), con un'adeguata dotazione di aree per servizi pubblici.

4 Aree per servizi pubblici

Aree per servizi pubblici: destinazione artigianale/produttiva

Dotazione complessiva: 20% della SLP di progetto.
 Cessione minima: 70% della dotazione complessiva, cioè 14% della SLP di progetto, da dividere in aree a parcheggio e aree a verde attrezzato, in base alle esigenze del caso.
 Monetizzazione massima: 30% della dotazione complessiva, cioè 6% della SLP 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.

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 destinata a seminativo; 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 4" di sensibilità acustica ("Aree di intensa attività umana"): rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali; le aree con limitata presenza di piccole industrie.

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

L'ambito in esame non ricade entro le "fasce di rispetto stradale" individuate nella cartografia di piano. Conseguentemente, i nuovi edifici dovranno rispettare la distanza minima di 5 metri dal confine stradale.

12 Limiti di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione

L'ambito in oggetto non è attraversato da elettrodotti ad alta tensione.

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.