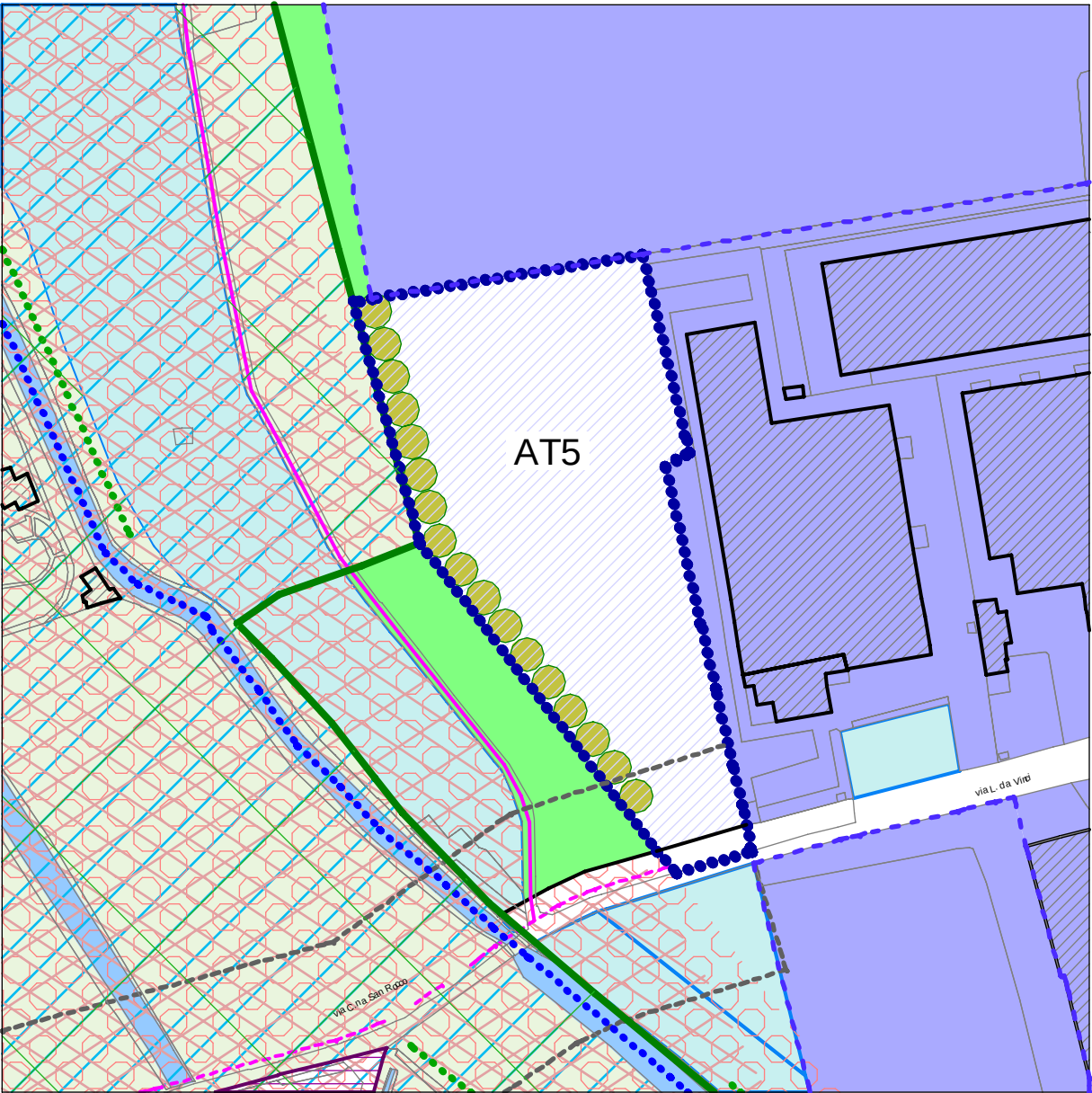
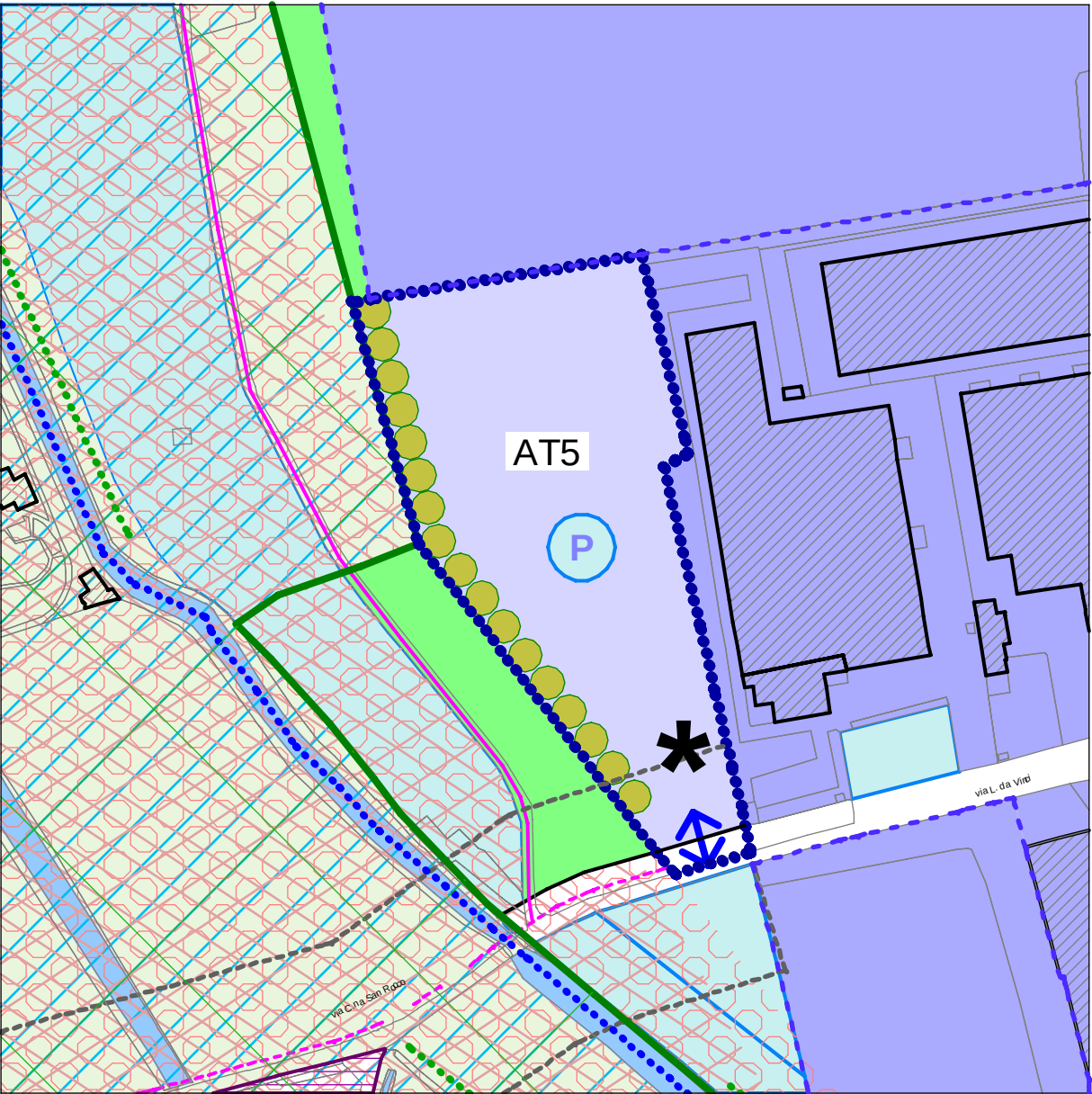




estratto tav. DP/p.11 Previsioni di Piano e individuazione degli "Ambiti di trasformazione".

INDICI E PARAMETRI

Destinazione d'uso	Produttivo secondario
Superficie territoriale	11.452 mq
Indice territoriale	0,70 mq / mq
Superficie Lorda (SL)	8.016 mq
H max degli edifici	12,00 ml
Distanza dai confini	1/2 H con minimo 5,00 ml
Indice di copertura	0,75 mq/mq
Aree a standard da cedere (min.)	Parcheggi pubblici



Legenda

Perimetro Ambito di Trasformazione

Area a destinazione produttiva secondaria

Fasce di mitigazione dell'intervento

Parcheggio pubblico (non localizzato) nella quantità prescritta in relazione alle destinazioni effettivamente insediate

Confine PASM - Parco Agricolo Sud Milano

Percorsi ciclo-pedonali esistenti

Percorsi ciclo-pedonali previsti

Punto di accesso

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 “AT5” per funzioni prevalentemente produttive.

Descrizione

L'ambito è situato a sud-ovest del territorio comunale, a completamento della zona industriale servita dalla vie Puccini e Leonardo da Vinci, in prossimità della *Roggia Bareggia* (ad ovest) accessibile mediante la via da Vinci, verso la Cascina San Rocco.

Trattasi di un'area libera, normalmente destinata a coltivazioni agricole, senza alcuna edificazione.

L'area è attualmente di proprietà privata.

Superficie dell'ambito

Circa **11.452 mq** totali, fatta salva più precisa misurazione in sede di pianificazione attuativa.

Vincoli

L'areale è interessato dalla fascia di rispetto stradale (di ml. 30,00) posta a tutela della via Leonardo da Vinci, ove posta all'esterno del Centro abitato; per detta fascia 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-ovest del territorio comunale, già direttamente collegato alla rete viabilistica.

Realizzazione di nuovi insediamenti produttivi in adiacenza del comparto esistente, al fine di generare positivi fattori di sviluppo sinergico fra esistente e nuove previsioni insediative.

Consentire l'insediamento di attività di servizio a supporto delle attività già insediate nell'area industriale.

Governare l'eventuale insediamento di attività di trasporto e logistica nelle "aree produttive", verificandone preventivamente l'impatto sulla rete stradale, prevedendone il potenziamento - ove necessario.

Prevedere forme di mitigazione ambientale degli insediamenti produttivi verso le la Roggia bareggia e le aree libere del Parco Agricolo Sud Milano e gli insediamenti della Cascina San Rocco.

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 (del settore NON alimentare) 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 (del settore NON alimentare) 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.

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 8.016 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 rispettata 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 : a) verso via Leonardo da Vinci:

- il Piano attuativo potrà tenere conto della possibilità di riduzione della Fasca di rispetto stradale, da ml. 30 a ml. 10, in quanto prevista all'interno di zone individuate quali 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, ma garantendo comunque un distanza minima di ml. 7,50 dal “Ciglio stradale” come riportato nei competenti elaborati grafici di P.G.T., per consentire l'allargamento della via stessa;

b) verso altre eventuali strade pubbliche e/o di uso pubblico:

- 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 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 Leonardo da Vinci secondo disegno e modalità costruttive da concordare con il Comune, **nonché eventuali altri tratti di accesso e di distribuzione interna**, tenendo conto degli allineamenti di recinzione già esistenti lungo il lato nord della Via stessa.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere la **sistemazione in sterrato** dell'areale individuato sui contigui mappali nr. 134 e 135 (di proprietà comunale) dal P.G.T. per il futuro ampliamento verso nord e raccordo con i percorsi ciclo-pedonali della via Leonardo da Vinci; a carico degli attuatori è posta la preparazione dell'area (anche con eventuale intubamento e/o deviazione di cavi d'acqua e canali presenti, formazione di idoneo cassonetto stradale per zona carrabile da autoveicoli con strato superiore in terra battuta, calcestre o altro materiale costipabile per strade rurali, delimitato verso nord da cordatura sporgente in cls.

La viabilità principale di raccordo, così come il tratto da sistemare in sterrato, verrà assunta a proprio carico dal Comune e pertanto il relativo costo verrà scomputato 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 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 interno).

Resta inteso che dalla previsione di cui ai commi precedenti discende che non verranno scomputate dal contributo di costruzione per oneri di urbanizzazione unicamente le opere, tra quelle esterne all'ambito ivi descritte, che risulteranno effettivamente direttamente connesse all'allacciamento dell'ambito stesso ai pubblici servizi (sulla base di quanto accertato sulla base di specifica valutazione che non potrà che essere effettuata, alla luce delle puntuali caratteristiche delle opere medesime, in sede di pianificazione attuativa). Verranno, invece, scomputati i costi di opere di urbanizzazione primaria esterne all'ambito e/o di relativi potenziamenti - ove la realizzazione e/o il potenziamento delle stesse fosse pattuito in convenzione in sede attuativa - che rispondessero (sempre sulla base di valutazione da effettuarsi in sede di pianificazione attuativa) ad esigenze pubbliche generali poste nell'interesse della collettività indifferenziata dei cittadini e del tutto svincolate dall'allacciamento del Piano Attuativo ai pubblici servizi (e/o da necessità connesse e discendenti dall'allacciamento stesso).

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 Leonardo da Vinci, con previsioni progettuali che consentano la ripresa degli allineamenti di recinzioni già insistenti lungo il lato nord della Via stessa.

Le coperture saranno preferibilmente piane.

Vedi anche la specifica scheda planimetrica allegata ai presenti *Criteri e Norme di attuazione*, tenendo presente che è in facoltà dell'Amministrazione Comunale prescrivere (o accettare) varianti migliorative.

Obiettivi di qualità paesistica

Tipologia, morfologia, colori e finiture esterne degli edifici saranno tali da porsi in assonanza con il vicino edificato produttivo, tenendo 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.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere la realizzazione di una fascia a verde piantumato di “mitigazione dell’insediamento”, da realizzare lungo il lato ovest dell’Ambito, avente una profondità di almeno 10 mt.; detta fascia dovrà essere convenientemente piantumata, a formare una cortina vegetale di occultamento dell'insediamento rispetto alla Roggia Bareggia, sempre con impiego di specie autoctone scelte – in sede di pianificazione attuativa – fra quelle ammesse nel territorio del Parco Agricolo Sud Milano. In detta fascia non potrà, altresì, essere realizzata la viabilità veicolare di distribuzione interna.

Ove detta fascia si sovrapporrà a superfici fondiari destinate all'edificazione privata, come saranno previste dal Piano Attuativo, la relativa normativa specifica di attuazione dovrà prevedere il divieto di realizzare qualsiasi edificazione o costruzione stabile, anche realizzata in sottosuolo, fatta salva la possibilità di realizzare recinzioni, opere impiantistiche interrato per la gestione delle acque meteoriche, opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni (anche per aree di sosta), aree ludiche senza fini di lucro nonché elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

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 dei canali di scolo presenti, ove ancora funzionali all'attività agricola una volta realizzato l'intervento.

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, dovranno essere verificati anche rispetto alla “*Strategia Tematico Territoriale Metropolitana (STTM 3) per l'innovazione degli spazi della produzione, dei servizi e della distribuzione* (redatte da Città Metropolitana di Milano, ai sensi

dell'art.7bis, comma 7 delle Norme di Attuazione del PTM, efficaci a valle della pubblicazione all'Albo Pretorio di Città metropolitana, terminata il 13 marzo 2024, della Delibera di Consiglio metropolitano n. 5/2024 di approvazione definitiva), secondo quanto di pertinenza per l'insediamento previsto; in ogni caso la presente Variante generale prevede la seguente disciplina.

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 riuso 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.

Specificazione procedurale

Tenuto conto del parere dell'Ente Gestore del Sito Rete Natura 2000 ZSC/ZPS IT2080023 “*Garzaia di Cascina Villarasca*” espresso in sede di valutazione di incidenza della presente Variante generale, nel quale richiamata la dgr 16 novembre 2021 - n. XI/5523 che stabilisce che non si possono delimitare aree buffer in modo aprioristico rispetto ai siti Natura 2000, poiché i livelli di interferenza possono variare in base alla tipologia delle iniziative (in questo caso di natura prevalentemente produttiva) e alle caratteristiche sito-specifiche, si evidenzia che la fase di Pianificazione Attuativa del presente “AT5”, anche in relazione alla sua collocazione, dovrà essere sottoposta alla procedura di Valutazione di Incidenza (ai sensi della normativa vigente in materia, in tale momento) rispetto al sito in parola.