

CAPO III Territorio urbano interessato da trasformazione urbanistica

Articolo 33 Disciplina per gli ambiti oggetto di provvedimenti approvati

1. I Piani Attuativi approvati alla data di adozione del P.G.T. mantengono validità fino alla completa realizzazione delle opere in essi previsti secondo la specifica convenzione.
2. Le Norme di Attuazione e le previsioni edificatorie dei Piani Attuativi approvati alla data di adozione del P.G.T. fanno parte integrante delle disposizioni normative del P.G.T. stesso.
3. Dopo la scadenza del termine di validità gli interventi previsti dallo strumento attuativo ma non ancora eseguiti potranno essere realizzati secondo quanto disciplinato nello stesso piano attuativo solo nel caso in cui risultino eseguite le necessarie opere di urbanizzazione; diversamente dovrà essere redatto un nuovo piano attuativo.
4. E' fatta salva la possibilità di proporre specifiche varianti ai piani attuativi approvati.

Articolo 34 Disciplina per gli ambiti di trasformazione del Documento di Piano in pendenza della pianificazione attuativa

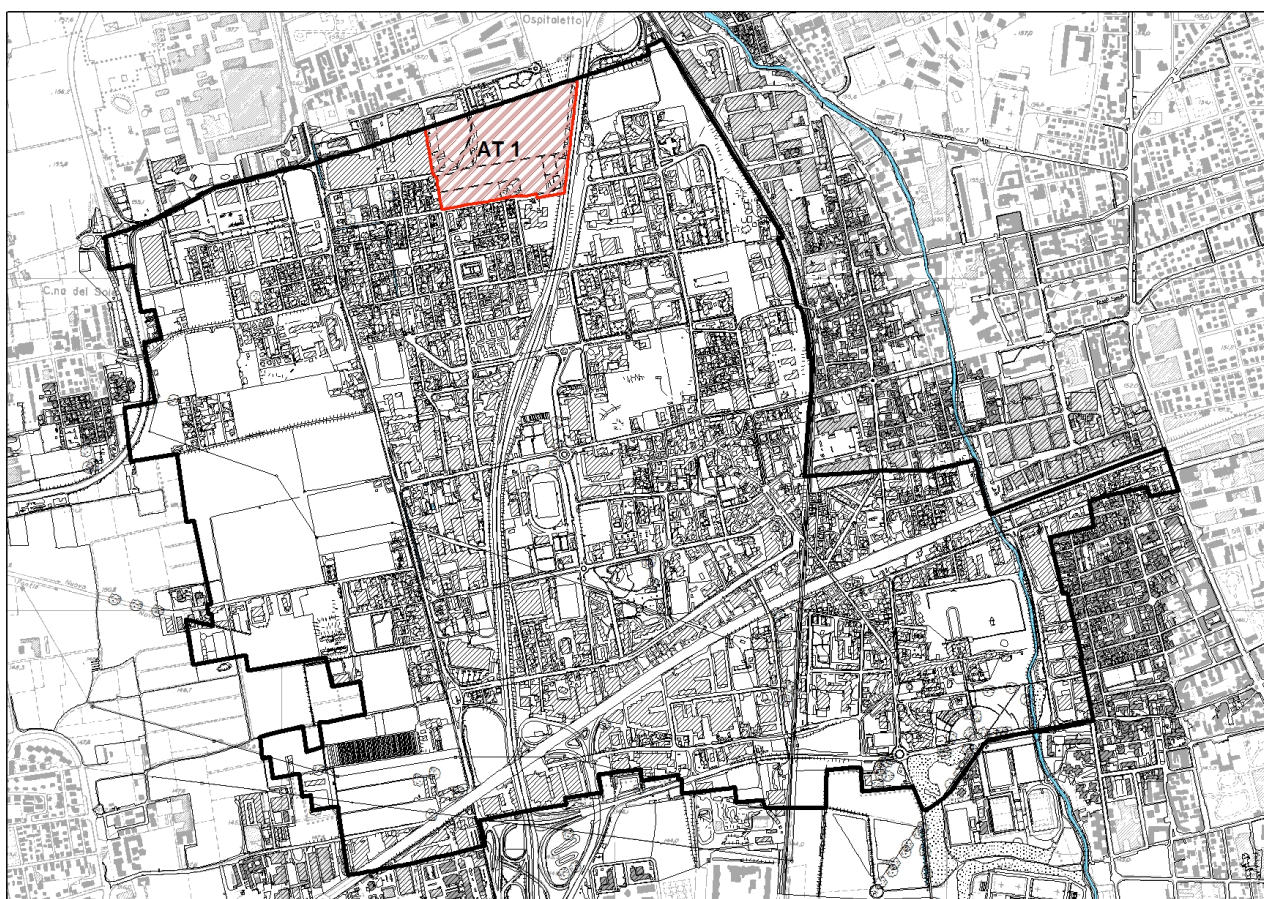
1. Negli Ambiti di Trasformazione individuati negli elaborati grafici del P.G.T. e nella Sezione 5 delle presenti norme, in pendenza dell'approvazione dei Piani Attuativi, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definita dalla L.R. 12/2005 e senza modifica delle destinazioni d'uso in essere.
2. Le trasformazioni previste per gli Ambiti di Trasformazione dovranno essere definite mediante specifici strumenti urbanistici attuativi i quali definiranno l'assetto giuridico dei suoli.
3. La redazione dei piani attuativi per l'attuazione delle previsioni relative agli ambiti di trasformazione dovranno uniformarsi alle indicazioni contenute nelle schede di indirizzo e nella Sezione 5 delle presenti Disposizioni normative.

7. GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

7.1.1. Individuazione degli ambiti di trasformazione

Il PGT individua un unico ambito di trasformazione nella zona nord del territorio comunale di Cornano. Per questo ambito viene riportata la scheda di indirizzo per la predisposizione della successiva pianificazione urbanistica attuativa.

Figura 7-1 Individuazione degli ambiti di trasformazione



7.1.2. Criteri generali di intervento per gli ambiti di trasformazione

Disposizioni generali

Per ciascun ambito di trasformazione vengono previsti interventi di trasformazione urbanistica. Tali interventi sono definiti in linea di massima e con scelte che nelle successive fasi del processo di pianificazione troveranno definizione con piani o programmi attuativi, che dovranno risultare preordinati al perseguimento degli obiettivi indicati nelle presenti disposizioni normative.

In forza di quanto disposto dall'art. 8, terzo comma, della L.R 12/2005, alle previsioni relative agli ambiti di trasformazione non sono riconosciuti "effetti diretti sul regime giuridico dei suoli" e non è affidato ruolo conformativo delle proprietà a fini edificatori. I suddetti effetti saranno da riconoscere solo ai piani o programmi attuativi che potranno essere approvati in seguito alla definizione delle scelte, solo di massima, definizione che interverrà nel rispetto delle regole e delle disposizioni di cui alle

presenti disposizioni normative.

In forza del comma 12 dell'art. 16 della L. 1150/1942, così come modificata dal comma 8 dell'art. 5 della L. 106 del 2011, i piani o programmi attuativi sono sottoposti a specifica procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Ai fini dell'inserimento paesistico e ambientale degli interventi devono essere seguite le modalità attuative riportate nel Repertorio B allegato al Ptcp.

Edificabilità

L'edificabilità di massima, i criteri negoziali, le eventuali prescrizioni specifiche e le modalità di applicazione della disciplina della perequazione urbanistica negli ambiti di trasformazione del Documento di Piano sono definite nelle schede di indirizzo per gli interventi negli ambiti di trasformazione.

Negli ambiti di trasformazione è sempre consentito l'inserimento di funzioni pubbliche. La corrispondente Slp non incide sulla Slp massima realizzabile.

Servizi

Relativamente alla superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche si fa riferimento a quanto stabilito nel Piano dei Servizi in funzione delle attività che si andranno ad insediare. Tutte le proprietà devono concorrere pro-quota alla cessione delle superfici destinate a servizi ed attrezzature pubbliche degli ambiti di trasformazione o alla loro monetizzazione.

La quantità di servizi è intesa come minimo da garantire; essa può essere ulteriormente definita, anche in termini quantitativi, in relazione al raggiungimento degli obiettivi stabiliti per ciascun ambito di trasformazione.

Modifiche e regime transitorio

In fase di predisposizione dei piani attuativi sono consentite modifiche dei perimetri degli ambiti di trasformazione.

Le modifiche di cui sopra sono ammesse solo in funzione:

- della suddivisione di un ambito in più ambiti,
- di mere rettifiche di delimitazioni ritenute necessarie in seguito alle risultanze di verifiche relative allo stato dei luoghi o stralci di aree di limitata estensione che risulti possibile escludere dall'ambito senza pregiudicare gli obiettivi da perseguire con il previsto strumento di pianificazione o programmazione attuativa.

Sulle aree escluse dagli ambiti di trasformazione, in seguito alle rettifiche od agli stralci di cui sopra, fino ad una nuova loro disciplina da promuovere, a seconda dei casi, con modifiche del Documento di Piano o del Piano delle Regole, sono ammessi solo i seguenti interventi di recupero edilizio:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo.

7.1.3. Criteri specifici di intervento per l'ambito di trasformazione 1

Individuazione dell'ambito e stato attuale

L'ambito di trasformazione interessa l'area a nord di via IV Novembre, a confine con il territorio comunale di Paderno Dugnano.

L'area è classificata dal PRG vigente come area per servizi pubblici; tale previsione non è mai stata realizzata e attualmente l'area è destinata all'attività agricola.

L'area, in funzione dei parametri del Ptcp adottato recentemente dall'amministrazione provinciale,

le di Milano, è classificata come suolo con previsione di antropizzazione e quindi è suolo consumato. Per tale area il Ptcp non prevede presenza di “varchi della rete ecologica” ne classifica l’area stessa come “Area agricola strategica”.

Vocazione funzionale

Produttiva, commerciale (ad esclusione dell’uso T3 – Grandi strutture di vendita), direzionale

Usi non ammessi

Residenza, Commercio – Uso T3 Grandi Strutture di vendita

Obiettivi intervento

Obiettivi dell’intervento sono:

- la ricucitura delle relazioni tra la zona a ovest e quella a est della superstrada Milano-Meda in funzione del prolungamento delle aree di proprietà comunali destinate a Parco localizzate a Fornasé verso la frazione di Ospitaletto; per mitigazione si intende una fascia ecologica adiacente alla via 4 Novembre che realizzi uno spazio a parco pubblico.
- la realizzazione di un asse verde est-ovest in funzione della realizzazione di una connessione verde e di interventi di mitigazione paesaggistica e ambientale verso le aree residenziali di Ospitaletto;
- la riorganizzazione dell’accesso viabilistico dell’area da ovest a (innesto di via Beccaria sul tracciato delle Rho-Monza – via del Lavoro – via IV Novembre);
- l’insediamento di funzioni produttive (anche di tipo commerciale).

Parametri edilizi di massima

L’edificabilità verrà definita in via negoziale in fase di predisposizione del Piano Attuativo, fermo restando i seguenti parametri:

- altezza massima degli edifici: 15 m,
- copertura massima del suolo: 20% della superficie territoriale,
- superficie da lasciare libera dall’edificazione in funzione della realizzazione della rete ecologica e delle misure di mitigazione paesaggistica e di compensazione ambientale: 60% della superficie territoriale di intervento.

Prescrizioni

Il bordo sud dell’ambito di trasformazione deve essere interessato da misure di mitigazione paesaggistica e ambientale.

Contestualmente alla realizzazione degli interventi edilizi potrà essere realizzata una connessione ciclopedonale con il nucleo di Fornasé a scavalco del tracciato viario Milano-Meda.

Il rapporto di copertura massimo del 20% della superficie territoriale indicato nel punto precedente (Parametri edilizi di massima) va inteso come limite massimo ed assume valore prescrittivi nella fase di definizione della strumentazione urbanistica attuativa.

La superficie minima del 60% da lasciare libera dall’edificazione in funzione della realizzazione della rete ecologica e delle misure di mitigazione paesaggistica e di compensazione ambientale indicato nel punto precedente (Parametri edilizi di massima) va inteso come quantità minima ed assume valore prescrittivi nella fase di definizione della strumentazione urbanistica attuativa.

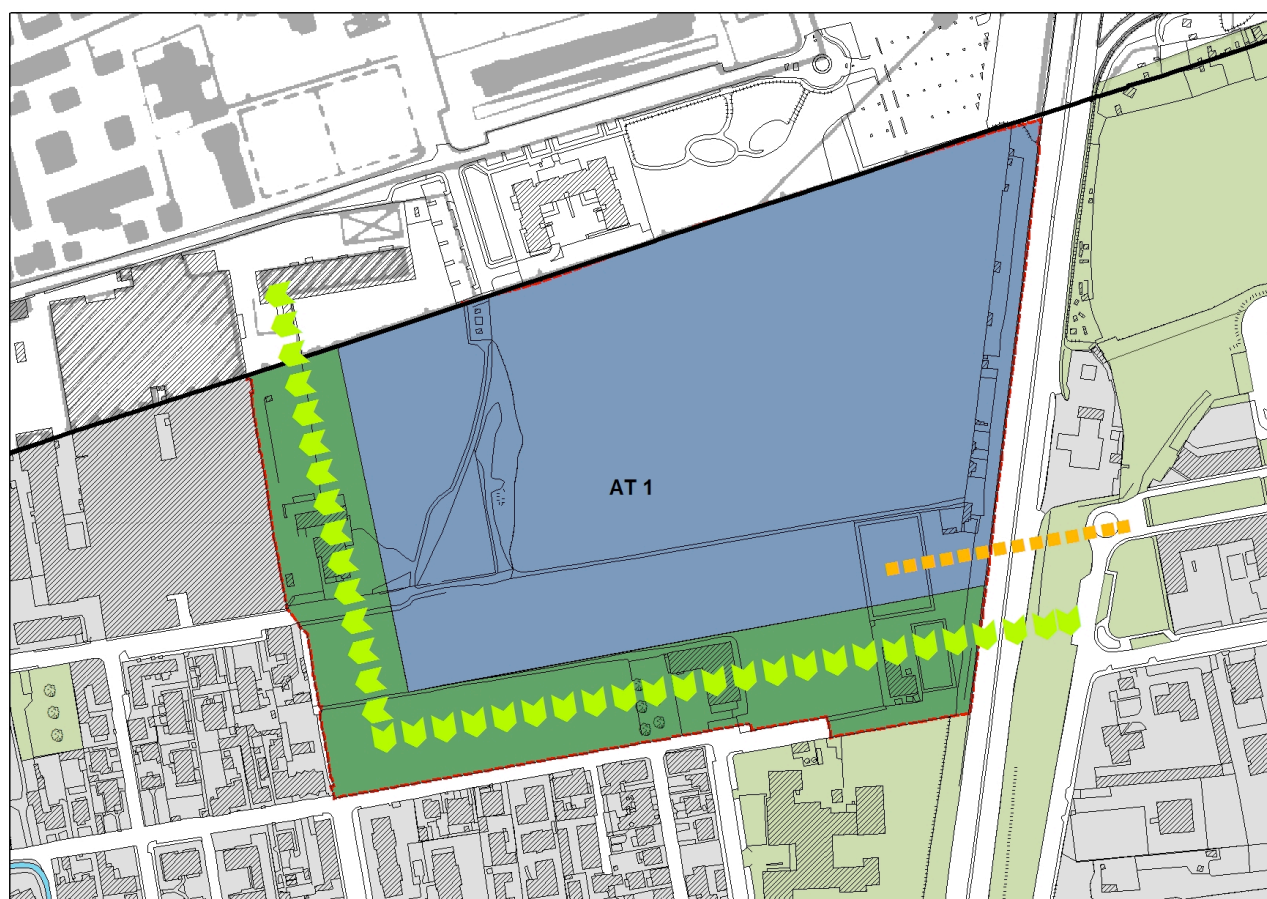
Nell’ambito dello sviluppo del progetto attuativo deve essere predisposto uno specifico e adeguato approfondimento degli aspetti connessi all’accessibilità.

La progettazione attuativa relativa all’ambito di trasformazione deve essere definita in accordo con la provincia di Milano relativamente agli aspetti connessi alla viabilità. A questo fine deve essere predisposto a cura e spese del soggetto promotore, specifico studio di impatto sulla viabilità esistente in relazione ai carichi insediativi effettivi previsti, che dovrà essere sottoposto a verifica da parte dell’amministrazione provinciale.

Indicazioni derivanti dal processo di VAS

L’attuazione delle previsioni relative all’ambito di trasformazione deve essere sviluppata all’interno di uno strumento di programmazione negoziata con le procedure di partecipazione previste dalla normativa di settore.

La fase attuativa deve essere accompagnata da specifico provvedimento di valutazione ambientale funzionale a considerare il raggiungimento di una elevata efficienza energetico-ambientale delle strutture previste.

Figura 7-2 Scheda di indirizzo per l'ambito di trasformazione 1

-  perimetro ambito trasformazione o ambito soggetto a PA obbligatorio
-  ambito di localizzazione edifici
-  aree per servizi
-  connessione ciclopedonale
-  mitigazione
-  consolidato
-  servizi