



COMUNE DI GAGGIANO
Città Metropolitana di Milano

VARIANTE GENERALE Piano di Governo del Territorio

PGT - APPROVATO con Delibera del C.C. n. 32 del 24/06/2011
BURL, serie avvisi e concorsi n. 1 del 04/01/2012




GAGGIANOPER
UNO SVILUPPO SOSTENIBILE

Quadro progettuale
Documento di Piano

Allegato agli indirizzi normativi
SCHEDE NORMA

giugno 2018

ADOZIONE

CON DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE NUMERO 05 IN DATA 22/01/2019

APPROVAZIONE

CON DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE NUMERO 10 IN DATA
09/04/2019

SINDACO

Sergio Perfetti

COMUNE DI GAGGIANO

geom. Carlo Baj [Responsabile Area Tecnica]

arch. Luigi Iocca

DIRETTORE CENTRO STUDI PIM

Dott. Franco Sacchi [Direttore Responsabile]

GRUPPO DI LAVORO [staff PIM]:

PGT

arch. Cristina Alinovi [capo progetto]

Alma Grieco [staff PIM]

VAS

ing. Francesca Boeri

aprile 2019, maggio 2019

			Indici e parametri				Incremento volumetrico "Obiettivi per la città pubblica"				Totale		
Ambito	Localizzazione	Superficie territoriale	Indice territoriale	SL	Abitanti teorici	Dotazione di servizi	Indice territoriale	SL	Abitanti teorici	Dotazione servizi	SL totale	Abitanti teorici	Dotazione di servizi
		mq	mq/mq	mq	n.	mq	mq/mq	mq	n	mq	mq	n.	mq
Ambiti di Trasformazione urbana (mix funzionale)													
AT.U1	Gaggiano nord	38.000	0,20	7.600	-	7.600	0,10	3.800	-	1.140	11.400	-	8.740
TOTALE		38.000		7.600	-	7.600		3.800	-	1.140	11.400	-	8.740
Ambiti di Trasformazione urbana (vocazione residenziale)													
AT.U2	Vigano	14.500	0,20	2.900	58	2.320	0,10	1.450	29	1.160	4.350	87	3.480
TOTALE		14.500		2.900	58	2.320		1.450	29	1.160	4.350	87	3.480
Ambiti di rigenerazione urbana													
AR.1	Gaggiano centro - via De Gasperi	17.000		10.000	-	10.000	0,10	1.700	-	1.700	11.700	-	10.000
TOTALE		17.000		10.000	-	10.000	0,10	1.700	-	1.700	11.700	-	10.000
TOTALE DDP		69.500		20.500	58	19.920		6.950	29	4.000	27.450	87	22.220



1. Localizzazione

L'area è collocata a nord del centro abitato di Gaggiano, nei pressi della stazione ferroviaria e del parcheggio di interscambio di interesse sovracomunale di recente realizzazione. Lungo il lato settentrionale è delimitata dalla strada statale n. 494, a est dal parcheggio di interscambio e a sud dal tracciato ferroviario della linea Seregno – Albairate (S9).

2. Stato di fatto

Si tratta di un'area non edificata di dimensioni abbastanza rilevanti non ricadente entro il perimetro del Parco Agricolo Sud Milano. L'area copre un territorio di circa 38.900 metri quadrati.

3. Previsioni da PGT Pre - Vigente

Per l'area in oggetto, il PGT pre- vigente prevedeva l'inserimento di un mix funzionale prevalentemente destinato a funzioni di carattere commerciale e terziario nel Documento di Piano. Tale previsione era in stretto legame con le destinazioni presenti lungo la SS 494 e in virtù della sua grande accessibilità sia viabilistica che ferroviaria, grazie al raddoppio della linea ferroviaria Milano-Mortara, al parcheggio di recente realizzazione di interscambio ferro-gomma e alla costruzione della nuova stazione ferroviaria.

4. Vincoli e tutele sovraordinate

L'area rientra parzialmente nelle fasce di rispetto stradale e ferroviario, le quali pongono dei limiti all'edificazione; in particolare, la parte nord è parzialmente inclusa nella fascia di rispetto stradale, quella a sud dell'ambito nella fascia di rispetto ferroviario.

5. Classe di fattibilità geologica

2 ap [ambito di pianura] – Fattibilità con modeste limitazioni
PSL Z4A Aree di applicazione del 2°livello di analisi sismica in fase progettuale

PREVISIONI

6. Strategie

Si prevede l'inserimento di un mix funzionale prevalentemente destinato a funzioni di carattere commerciale e terziario, in stretto legame con le destinazioni presenti lungo la SS 494 e in virtù della sua grande accessibilità sia viabilistica che ferroviaria, grazie al raddoppio della linea ferroviaria Seregno – Albairate (S9), al parcheggio di interscambio ferro-gomma e alla costruzione della nuova stazione-fermata.
L'insediamento di nuove funzioni è subordinato alla valutazione degli effetti indotti sul traffico in relazione alla capacità della rete stradale. Inoltre, essendo l'area collocata fra diverse infrastrutture della mobilità esistenti, dovrà essere prevista una fascia di verde pubblico di mitigazione verso la ferrovia, all'interno della quale dovrà passare il tracciato ciclopedonale di connessione fra la frazione di San Vito e la nuova stazione e il capoluogo del comune. In considerazione della sua posizione strategica rispetto non solo al centro di Gaggiano ma al sistema di accessibilità pubblico sovra locale, si prevede all'interno dell'ATU1 la realizzazione di uno spazio pubblico che serva a ricucire le diverse parti del comune e sia occasione per realizzazione una centralità pubblica.
Una particolare attenzione dovrà essere conferita alla definizione del rapporto fra edificato e territorio rurale e all'inserimento paesistico ambientale delle nuove costruzioni.

7. Obiettivi della Variante di Piano perseguiti

- **01** - "RI – generazione urbana;
- **02** - Il territorio agricolo e il verde come risorse: qualità ambientale e sostenibilità;
- **03** - Rafforzare la struttura economica e produttiva;
- **04** - I servizi e le attrezzature collettive: qualità diffusa;
- **05** - L'infrastrutture per la mobilità.

8. Coerenza con gli indicatori di sostenibilità del PTCP

- **I.1** Densità abitativa
- **I.2** Mix funzionale
- **I.3** Gestione acque meteoriche
- **I.4** Aree verdi ecologiche
- **I.5** Energie rinnovabili

9. Prescrizioni progettuali

- Dovrà essere effettuata una valutazione riguardante i flussi di traffico esistenti e generati dal progetto in particolare per testare e predisporre la soluzione tecnica più idonea a garantire un corretto accesso di tali flussi sulla SS 494. Ogni opera di sistemazione e modifica delle sedi stradali esistenti, se necessaria, è a totale carico dei soggetti lottizzanti.
- In ogni caso non dovrà essere previsto un accesso diretto sulla SS n.494 ma solamente nella rotonda prevista.
- Dovrà essere realizzato uno spazio pubblico urbano (Porta nord) di servizio non solo all'Ambito ma come occasione per individuare una nuova centralità a presidio dell'area e di valorizzazione complessiva dell'area intorno alla fermata ferroviaria.
- Dovrà essere posta particolare attenzione per quanto l'inserimento paesaggistico e il sistema del verde data la collocazione dell'Ambito e le caratteristiche territoriali di pregio del comune di Gaggiano, andando a riprenderne gli elementi ordinatori principali del sistema agricolo esistente.

- Realizzazione di una fascia a verde privato di mitigazione ambientale a sud in adiacenza alla linea ferroviaria Seregno – Albairate (S9) in continuità con la fascia in progetto nell'area a parcheggio allo scopo di realizzare una quinta verde verso il centro di Gaggiano.
- Le aree verdi dovranno essere piantumate con specie autoctone, da scegliere fra quelle espressamente individuate dal Parco Agricolo Sud Milano ovvero non nocive e a basso o nullo rischio allergenico.
- Dovrà essere previsto e realizzato percorso ciclopedonale di collegamento con la città.
- I parcheggi a raso dovranno essere caratterizzati da alta dotazione arboreo-arbustiva, massimizzando le superfici drenanti, separando le acque di prima pioggia al fine di massimizzare il riuso delle acque meteoriche.
- Al fine di promuovere trasformazioni edilizie che non provochino un aggravio della portata di piena dei corpi idrici, e in più in generale agli aspetti legati all'invarianza idraulica si rinvia all'art. 17 degli Indirizzi normativi del DdP.
- Le fasce di mitigazione ambientale dovranno avere una profondità minima di 5m e per le prescrizioni si rinvia al "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico – ambientale" del PCTP della Città Metropolitana di Milano.
- Bilancio Energetico dell'intervento.
- Ai sensi dell'articolo 4, comma 2 ter della l.r. 12/2005 l'ambito dovrà essere oggetto, previa analisi degli effetti sull'ambiente, all'assoggettamento o meno ad ulteriori valutazioni in sede di piano attuativo.

10. Parametri quantitativi e funzionali

St presunta	38.000 mq
Ut	0, 20 mq/mq
SL	7.600 mq
Ic	60%
Hmax	12 m
Ip	20%

Servizi

Dotazione di servizi dovuta	7.600 mq
Dotazione minima di servizi da localizzare	5.500 mq
Dotazione minima di parcheggi pubblici	7.600 mq

Si rinvia all'Art. 58. Comma 2 delle NTA del PdR per la dotazione aggiuntiva di parcheggi.

11. Obiettivi per la città pubblica

- **P.1 Servizi qualitativi**
- **P.2 Compensazione**
- **P.3 Housing sociale**

Incremento per obiettivi per la città pubblica

Ut	0,10 mq/mq
SL	3.800 mq
Dotazione di servizi dovuta	3.800 mq

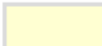
12. Destinazioni d’uso

Principale	Servizi alla produzione, attività ricettive, usi commerciali, terziarie
Non compatibili	Produttivo, Residenza, Grandi Strutture di Vendita (GSV)

Per gli aspetti attinenti alla funzione commerciale, si rimanda alle NTA del
“Piano delle Regole ” Titolo IX.

BOZZA

Legenda

-  perimetro Ambito di trasformazione
-  percorsi ciclopeditoni esistenti
-  aree per servizi e attrezzature collettive
-  aree a verde pubblico
-  Parco Agricolo Sud Milano

Vincoli di limitazione all'edificazione

-  limite di rispetto e tracciato elettrodotto
-  limite di rispetto stradale e ferroviario
-  fascia di rispetto Naviglio Grande di 100 m [art. 42, PTR Navigli Lombardi]
-  ambiti agricoli naturalistici di 500 m dalle sponde [PTR Navigli Lombardi]

Aree di progetto

-  area di concentrazione fondiaria prevalentemente commerciale/terziaria
-  area di cessione per servizi essenziali [dotazione minima - area a verde]

Classi di fattibilità geologica

-  **4rcv** fattibilità con gravi limitazioni [Fontanili e caratteri rilevanti]
-  **3ad** fattibilità con consistenti limitazioni [Aree degradate]

Prescrizioni progettuali

-  viabilità di progetto
-  nuova centralità sovracomunale