



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 di 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

DESCRIZIONE DELL'AREA



1. Localizzazione

L'area è collocata a sud del territorio comunale di Gaggiano, nella frazione denominata Vigano, a sud del nucleo abitato di Vigano. E' interclusa tra la strada che collega la frazione di Vigano con il centro di Gaggiano (Strada Provinciale n. 38) e Via Kennedy a ovest.

2. Stato di fatto

Si tratta di un'area non edificata non ricadente entro il perimetro del Parco Agricolo Sud Milano. L'area copre un territorio di circa 12.700 metri quadrati.

3. Previsioni da PGT Pre - Vigente

Il PGT pre - vigente destinava l'area a funzione interamente residenziale nel Documento di Piano.

4. Vincoli e tutele sovraordinate

Nell'area in oggetto insistono alcuni vincoli di limitazione all'edificazione. L'area ricade parzialmente all'interno della fascia di rispetto dell'elettrodotto e di rispetto stradale.

5. Classe di fattibilità geologica

2 ap [ambito di pianura] – Fattibilità con modeste limitazioni
4 fc [Fontanili e canali rilevanti] – Fattibilità con gravi limitazioni
PSL Z4A Aree di applicazione del 2°livello di analisi sismica in fase progettuale

PREVISIONI

6. Strategie

Il lotto è delimitato ad est dalla strada provinciale proveniente da Rosate. L'area non è costruita ed è all'esterno del Parco Agricolo Sud Milano. Il piano destina, invece, tale ambito interamente alla funzione residenziale; andrà posta particolare attenzione verso le due strade provinciali. L'obiettivo finale consiste nel valorizzare il contesto storico ambientale della Certosa e della Chiesa di Vigano con una razionalizzazione degli spazi pubblici centrali della frazione attraverso anche il recupero dell'Ambito AV5.

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

- L'attuazione dell'Ambito è subordinata alla valorizzazione del contesto storico ambientale della Certosa e della Chiesa di Vigano con una riqualificazione degli spazi pubblici centrali della frazione attraverso anche il recupero dell'Ambito AV5.
- Dovranno essere realizzati l'innesto e la deviazione esterna dell'attuale strada provinciale per Rosate.
- 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.
- 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.
- Bilancio Energetico dell'intervento.

10. Parametri quantitativi e funzionali

St presunta	14.500 mq
Ut	0, 20 mq/mq
SL	2.900 mq
Ic	30%
Hmax	10 m
Ip	20%

Servizi

Dotazione di servizi dovuta	2.320 mq
Dotazione minima di servizi da localizzare	--- mq
Dotazione minima di parcheggi pubblici	--- 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**

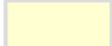
Incremento per obiettivi per la città pubblica

Ut	0,10 mq/mq
SL	1.450 mq
Dotazione di servizi dovuta	1.116 mq

12. Destinazioni d'uso

Principale	residenza
Non compatibili	Produttivo, Commercio

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

Aree di progetto

-  aree di concentrazione fondiaria prevalentemente residenziale

Classi di fattibilità geologica

-  4^{fa} fattibilità con gravi limitazioni [Fontanili e caratteri rilevanti]

Prescrizioni progettuali

-  viabilità di progetto
-  principali accessi carrai di progetto

DESCRIZIONE DELL'AREA



1. Localizzazione

L'area è collocata nel centro di Gaggiano, lungo la via De Gasperi all'incrocio con via Leonardo Da Vinci.

2. Stato di fatto

Il comparto è oggi sede di attività produttive, in parte dismesse. L'area ha una superficie territoriale di circa 17.000 mq.

3. Previsioni da PGT Pre - Vigente

Il PGT pre -vigente prevedeva l'inserimento di un mix urbano destinato prevalentemente a funzioni commerciali e a servizi alle imprese e alla produzione nel Documento di Piano.

4. Vincoli e tutele sovraordinate

Nell'area in oggetto non insistono vincoli all'edificazione. L'utilizzo per altre destinazioni d'uso di aree occupate da attività produttive, anche da tempo non più in funzione, è comunque soggetto alla verifica del rispetto dei limiti di cui il D. M. del 25/10/1999 n. 471, e alle relative procedure di bonifica e messa in sicurezza, quando necessarie, secondo le procedure definite dal medesimo decreto.

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

L'ambito, dal punto di vista delle connessioni e degli spazi pubblici, è caratterizzato dalla previsione di un percorso urbano attrezzato lungo la via De Gasperi, che ha come scopo quello di costituire un asse viario centrale alternativo a via Roma lungo il quale si possano distribuire una serie di attività in aggiunta ai servizi essenziali e di unire con un nuovo tessuto edilizio il capoluogo con la frazione di Bonirola. Al contempo, risolvere le questioni di incompatibilità funzionale oggi esistenti tra i tessuti edilizi urbani.

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

- Riqualificare il tratto, incluso nel comparto, di via De Gasperi. E' auspicabile che tale percorso sia oggetto di attenzione nella messa in sicurezza dell'attraversamento della via Leonardo Da Vinci, da realizzarsi in concomitanza con l'intervento di trasformazione.
- Completare il percorso ciclopeditonale esistente lungo via Leonardo Da Vinci.
- Dovrà essere posta particolare attenzione per quanto riguarda l'inserimento paesaggistico delle trasformazioni.

10. Parametri quantitativi e funzionali

St presunta	17.000 mq
Ut	0, 20 mq/mq
SL	10.000 mq*
Ic	40%
Hmax	esistente
Ip	20%

* di cui 1.000 mq già convenzionati

Servizi

Dotazione di servizi dovuta	10.000 mq
Dotazione minima di servizi da localizzare	--- mq
Dotazione minima di parcheggi pubblici	5.000 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	1.700 mq
Dotazione di servizi dovuta	1.700 mq

12. Destinazioni d'uso

Principale	Terziario, artigianato e commercio
Non compatibili	Residenza, Produttivo, Grandi Strutture di Vendita