

SCHEDA	AT_3_15112.pdf
AMB_TRAS	3
FUN_PREV1	101

Ambito di Trasformazione AT-3 per il completamento della zona produttiva

Descrizione

Trattasi dell'area non urbanizzata ubicata ad ovest dell'attuale zona produttiva industriale, esterna al perimetro del Parco Agricolo.

Superficie dell'ambito

mq 8.118 circa, fatta salva più esatta determinazione in sede di pianificazione attuativa.

Obiettivi di intervento

Incentivare le attività economiche del settore secondario.

Destinazioni previste

In questo ambito di trasformazione sono **consentite** le seguenti destinazioni:

- 1) Residenza
 - 1.c Abitazioni di servizio ad insediamenti di altre attività economiche
- 2) Attività economiche
 - 2.b Attività industriali e artigianali
 - 2.b.1 Attività industriali.
 - 2.b.2 Attività artigianali.
 - 2.c Attività terziarie
 - 2.c.1 Attività commerciali ed attività assimilabili
 - 2.c.1.1 Esercizi di vicinato
 - 2.c.1.6.1 Pubblici esercizi in genere
 - 2.c.1.7 Distributori di carburante
 - 2.c.1.8 Artigianato di servizio
 - 2.c.1.9 Commercio all'ingrosso.
 - 2.c.4 Servizi privati
 - 2.c.4.3 Attrezzature sportive private a pagamento non spettacolari.
- 3) 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
 - 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

Sono **vietate** tutte le rimanenti destinazioni, come elencate e codificate all'apposito articolo delle presenti norme.

Il Piano Attuativo dovrà stabilire esattamente quali destinazioni d'uso non sono ammesse o, se del caso, stabilire limiti quantitativi per le destinazioni ammesse.

Capacità edificatoria

All'Ambito di Trasformazione AT-5 sono attribuiti i seguenti indici:

- Ut : 7.000 mq/Ha.
- Rc : 0,60 mq/mq.
- Dc : 7,00 mt, salvo convenzione con il confinante.
- Ds : 5,00 mt per calibro stradale fino a mt 7,00;
7,50 mt per calibro stradale da mt 7,00 a mt 15,00;
10,00 mt per calibro stradale oltre mt 15,00.
- De : 10,00 mt, o in aderenza nei casi consentiti. L'indice è derogabile all'interno dell'ambito del Piano Attuativo, a condizione che la minor distanza sia prevista, motivata e organicamente risolta dal Piano Attuativo medesimo;
- Hm : 10,50 mt esclusi impianti tecnologici.
Eventuali silos potranno raggiungere un'altezza massima di mt 18 esclusi impianti tecnologici.
- Sp : 1 mq/5 mq SIp.
- Stn : vedi Piano dei Servizi.

Gli indici e parametri definitivi verranno stabiliti dal Piano Attuativo, con la possibilità di incremento della possibilità edificatoria entro il limite massimo del 10%, da concordare fra le parti (soggetti proponenti e Amministrazione Comunale) sulla base di apposita negoziazione, condotta sulla base dei seguenti requisiti di qualità dell'intervento proposto:

- sostenibilità ambientale (efficienza energetica, uso di materiali e tecniche della bio-architettura, contenimento dell'uso delle risorse idriche, adozione di sistemi di riciclaggio dei rifiuti solidi e liquidi, ecc.);
- qualità paesaggistica;
- qualità architettonica;
- qualità delle opere di urbanizzazione primaria (rete fognaria duale, qualità dei materiali, dotazione di verde, ecc.);
- contributo al raggiungimento degli obiettivi strategici del Documento di Piano, in particolare per quanto riguarda l'assunzione di oneri economici connessi alla realizzazione di nuove attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico e generale.

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; |
| In caso di Piano Attuativo di iniziativa pubblica: | Piano Particolareggiato (P.P.) di cui agli artt. 13 e segg. legge 17.08.1942, n. 1150 e ss.mm.ii. |

Opere di urbanizzazione e aree pubbliche.

Sono di seguito descritte le opere di urbanizzazione da realizzare e le aree pubbliche da cedere, fermo restando che la definitiva determinazione della qualità e consistenza delle opere da realizzare, del relativo costo, della possibilità di scomputo di tale costo dagli oneri di urbanizzazione, della misura e delle modalità di tale scomputo, costituiranno oggetto della pianificazione attuativa e della negoziazione fra le Parti dei contenuti della relativa convenzione urbanistica.

Si precisa infine che il valore di monetizzazione delle aree e l'ammontare degli oneri di urbanizzazione indicati negli elaborati del Piano dei Servizi sono da ritenersi indicativi e passibili di adeguamento periodico da parte del competente organo comunale.

A - Opere di urbanizzazione e aree pubbliche all'interno dell'ambito.

All'interno dell'ambito dovranno essere realizzati – a scomputo del *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria i parcheggi pubblici nella quantità indicata dalle presenti norme

(vedi Piano dei Servizi) in relazione a ciascuna destinazione d'uso da insediare. I parcheggi saranno integrati con aree a verde attrezzato piantumato.

Eventuale viabilità di accesso e disimpegno interno dovrà essere realizzata a totale carico del soggetto attuatore del PA.

B - Opere di urbanizzazione e aree pubbliche all'esterno dell'ambito.

Il Piano Attativo dovrà contenere precise e definitive indicazioni circa le modalità di accesso all'ambito, precisando in particolare se gli edifici e le attrezzature produttive previsti siano destinati:

- a) esclusivamente all'ampliamento dell'adiacente complesso produttivo esistente (riseria);
- b) ovvero, anche solo in parte, all'insediamento di una o più attività distinte dal predetto complesso.

Qualora ricorra l'ipotesi di cui al punto a), il Piano Attativo potrà limitarsi a considerare, per l'accesso all'ambito, l'attuale strada pubblica esistente fino all'ingresso del complesso produttivo esistente (riseria).

Qualora, al contrario, ricorra l'ipotesi di cui al punto b), il Piano Attativo dovrà prevedere apposita idonea strada di accesso.

Pertanto:

- nel primo caso – ossia qualora ricorra l'ipotesi di cui al punto a) - non è prevista la realizzazione di alcuna opera né la cessione di alcuna area pubblica al di fuori dell'ambito, e si farà luogo alla monetizzazione della quota parte di aree standard non ceduta e alla corresponsione del *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione (conguaglio per le opere primarie e versamento per intero per le secondarie);
- nel secondo caso – ossia qualora ricorra l'ipotesi di cui al punto b) – dovrà essere realizzata, a totale carico del soggetto attuatore del PA ed a scomputo del *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria, la strada di accesso all'ambito e dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune la relativa area di sedime.
Si farà luogo alla monetizzazione della quota parte di aree standard non ceduta e alla corresponsione del *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione (eventuale conguaglio per le opere primarie e versamento per intero per le secondarie).

Tanto nell'ipotesi a) quanto nell'ipotesi b) il Piano Attativo potrà estendersi a comprendere anche l'intero adiacente complesso produttivo esistente (riseria), al fine di definire una soluzione unitaria ed organica.

Distribuzione planimetrica – Fasce tampone – Inserimento paesistico – Progettazione degli spazi aperti.

Per la distribuzione planimetrica si veda la scheda contenuta nell' "Allegato 1", tenendo presente che è in facoltà dell'Amministrazione Comunale prescrivere modifiche migliorative.

E' prescritta la creazione di fasce tampone verso gli spazi aperti.

Dovrà essere particolarmente curato l'inserimento paesistico-ambientale dell'intervento, adottando particolari costruttivi, materiali, finiture e colori tali da porsi in positivo rapporto dialettico col contesto paesistico di riferimento .

Contestualmente alla progettazione degli spazi costruiti dovranno essere progettati anche gli spazi aperti, facendo riferimento alle tipologie e alle modalità attuative riportate nel "Repertorio B" allegato al vigente P.T.C.P. della Provincia di Milano o in altri elaborati omologhi sopravvenuti.

Obiettivi di qualità paesistica

L'intervento dovrà tendere al minimo impatto paesistico-ambientale nei confronti del circostante territorio aperto, compreso nel Parco Agricolo Sud Milano.

Gli spazi destinati a parcheggio, a viali pedonali, ciclabili e motoveicolari verranno contenuti al minimo indispensabile (o prescritto da norme vigenti) e pavimentati con materiali naturali e traspiranti. Detti spazi saranno dotati di equipaggiamento vegetale (piantumazioni).

L'insediamento dovrà essere realizzato minimizzando l'impatto paesistico ambientale ed in particolare:

- minimizzando il consumo di suolo
- scegliendo per la viabilità di accesso il tracciato più idoneo a rispettare gli elementi e le valenze presenti nel contesto;
- garantendo le necessarie mitigazioni dell'impatto paesistico determinato dai nuovi edifici e dalle nuove attrezzature.

Dette mitigazioni dovranno essere poste in relazione con gli elementi e le valenze presenti nel contesto (orditura storica dei campi, trama dei filari esistenti, trama dei corsi d'acqua esistenti, ecc.).