

**Articolo 10 - Ambito di trasformazione (AT)**

- 1.** Sono le parti del territorio nelle quali il PGT prevede interventi di trasformazione finalizzati al completamento e all'espansione della città.
- 2.** Negli AT si applicano i meccanismi di autoperequazione e di compensazione di cui all'Articolo 8.
- 3.** L'Articolo 19 definisce la disciplina urbanistica fino all'approvazione degli strumenti attuativi e successivamente alla loro scadenza.
- 4.** Per ogni AT il DP definisce, attraverso le schede di cui all'Allegato B, una regolamentazione di dettaglio finalizzata a garantire un assetto urbano organico, sostenibile e integrato con il territorio circostante.
- 5.** Nelle suddette schede è indicata la capacità edificatoria totale espressa in metri quadrati di SIp, che costituisce il riferimento per la determinazione del Contributo al sistema dei servizi e alla compensazione indipendentemente dall'effettiva edificazione prevista dallo strumento urbanistico attuativo.
- 6.** La capacità edificatoria totale di cui al comma precedente è ridotta del 10 % qualora le prestazioni energetiche degli edifici in previsione non soddisfino i requisiti della classe energetica A come definita dalle disposizioni regionali vigenti. La disposizione di cui al presente comma non si applica per edifici destinati ad housing sociale.
- 7.** Nelle schede di cui al comma 4 sono individuate e qualificate le aree per servizi connesse allo specifico AT in coerenza con quanto dettato dal PS. Se non diversamente indicato nella scheda medesima, la localizzazione riportata nello schema grafico è indicativa; la superficie è definita nella sezione Contributo al sistema dei servizi.
- 8.** Il Contributo al sistema dei servizi è distinto in:
  - d) totale: superficie complessiva da cedere o asservire
  - e) da reperire all'interno dell'Ambito: superficie minima da cedere o asservire e realizzare all'interno dell'Ambito a cura del soggetto proponente;
  - f) da reperire obbligatoriamente all'esterno dell'ambito: superficie da cedere o asservire o da monetizzare, secondo i disposti di cui all'Articolo 114, obbligatoriamente all'esterno dell'Ambito a cura del soggetto proponente.
- 9.** Qualora le schede indichino solamente il contributo totale e quello all'interno del comparto (quest'ultimo inferiore al primo) il soggetto proponente decide, in accordo con l'Amministrazione Comunale, se il contributo rimanente è reperito all'interno o all'esterno del perimetro di intervento o se ricorrere alla monetizzazione.
- 10.** Nelle schede di cui al comma 4, sono individuati il Contributo di Compensazione e gli Oneri di Compensazione secondo le disposizioni di cui all'Articolo 8.
- 11.** Se non diversamente indicato nelle suddette schede, la localizzazione della viabilità, qualora riportata, è da intendersi indicativa e pertanto da definire puntualmente in sede attuativa.
- 12.** Le disposizioni contenute nel paragrafo Prescrizioni specifiche per l'attuazione delle schede di cui al comma 4 sono da intendersi prevalenti rispetto alla disciplina generale e alle quantificazioni del meccanismo compensativo di cui all'Articolo 8.

**13.** Se non diversamente indicato nelle schede di cui al comma 4, il PGT si attua attraverso piani attuativi estesi all'intera area oggetto di intervento indicata nella scheda.

**14.** Ai piani attuativi è demandato il compito di definire i seguenti aspetti:

- l'assetto urbanistico definitivo;
- l'aspetto convenzionale tra soggetto attuatore e Amministrazione comunale;
- la definizione progettuale della componente paesistico-ambientale;
- l'individuazione delle funzioni da insediare all'interno della Destinazione integrativa indicata;
- la quantificazione definitiva, nel rispetto dei parametri di cui all'Articolo 113 delle aree per servizi in rapporto alle Destinazioni integrative effettivamente attuate. Tale quantificazione non può condurre ad una superficie inferiore a quella indicata nelle schede di cui all'Allegato B.

**15.** I piani attuativi articolano e precisano gli aspetti sopra elencati in osservanza alle prescrizioni contenute nelle schede.

**16.** L'ambito denominato AT.R2.01 Città Sociale costituisce progetto strategico ai sensi dell'art. 70 comma 3 delle norme di PTCP.

**17.** Ai fini del rispetto delle disposizioni di cui all'art. 71 comma 3 delle norme di PTCP, gli ATR si attuano nel rispetto dei seguenti parametri di riferimento, determinati dalle lettere b), c) e) del suddetto comma:

- la quota percentuale di SIp da destinare alle destinazioni integrative deve essere superiore al 20%;
- deve essere previsto il recupero e il riutilizzo per usi compatibili di una quota percentuale maggiore del 10% delle acque meteoriche; tale quota si calcola rispetto al valore delle precipitazioni atmosferiche medie annue;
- il fabbisogno energetico soddisfatto mediante utilizzo di fonti rinnovabili deve essere di almeno il 20% superiore rispetto al valore obiettivo fissato dal Piano Energetico Comunale o, in sua mancanza, dalle disposizioni legislative vigenti.
- gli interventi rispettino i principi di invarianza idraulica e idrologica ai sensi della LR n. 4 del 15/03/2016 e del relativo Regolamento d'attuazione n.7 del 23/11/2017, prevedendo anche al riciclo e al riutilizzo delle acque meteoriche al fine di favorire il risparmio idrico e introducendo progressivamente idonee misure di tutela e salvaguardia delle acque stesse, in merito soprattutto al recapito degli scarichi, ai sensi delle norme suddette e dell'art. 38 delle NdA del PTCP.

**18.** Ai fini del rispetto dei parametri di cui alle lettere a) e d) del medesimo comma 3 dell'art. 71 delle norme di PTCP valgono le disposizioni del presente DP in materia di capacità edificatoria e meccanismi di compensazione ambientale di cui all'Articolo 8.

**19.** Ad eccezione dell'Ambito AT.S02 (specificazione introdotta in sede di recepimento del Parere di Compatibilità della Provincia di Milano), l'attuazione degli AT non è soggetta alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

## **Articolo 19 - Disciplina transitoria e finale degli AT e degli ATE**

**1.** Fino alla definitiva approvazione dello strumento urbanistico preventivo che attua il singolo ambito di trasformazione, fatta salva la specifica normativa d'ambito si applicano le seguenti disposizioni:

- a) sono vietate le nuove costruzioni;
- b) gli edifici esistenti possono subire solo interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria e Demolizione;
- c) le recinzioni sono ammesse qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità rispetto alla conduzione o alla sicurezza del fondo e purché realizzate con tipologie e materiali facilmente removibili;
- d) è consentito il mantenimento delle attività esistenti alla data di adozione del presente PGT a condizione che non vengano effettuate attività che possano compromettere le caratteristiche dei suoli;
- e) in ogni caso gli interventi non possono pregiudicare o rendere maggiormente onerosa l'attuazione delle previsioni di PGT.

**2.** Per i piani attuativi risalenti al Piano di Governo del Territorio, o altri provvedimenti di tipo negoziale aventi valore di piano attuativo comunque denominati, non riconducibili ai PAV di cui all'art 53 (previgente P.R.G.), vigenti o in corso di approvazione definitiva alla data di adozione della presente variante di PGT., si applicheranno gli indici e parametri urbanistici, nonché prescrizioni specifiche per l'attuazione (previsioni quantitative, cessioni, capacità edificatoria, ecc.) indicati nella scheda del PGT approvato il 17/12/2012 e nella relativa convenzione urbanistica. Per le modalità di calcolo della superficie lorda di progetto, per la definizione dei parametri urbanistici (art 24), per le destinazioni d'uso, per le norme relative a distanze e altezze, parcheggi, ecc. valgono invece le prescrizioni vigenti al momento del rilascio dei provvedimenti abilitativi.

Alla completa attuazione o decadenza dello strumento attuativo sopra citato si applicano le seguenti disposizioni:

- a) per le aree a destinazione residenziale si applicano le norme di cui all'Articolo 36 e con i parametri di cui al comma 6 del medesimo Articolo;
- b) per le aree a destinazione produttiva, si applicano le norme di cui all'Articolo 41;
- c) per le aree per servizi di interesse pubblico, si applicano le corrispondenti norme contenute nel Titolo IV.

**3.** Alla completa attuazione o decadenza dei piani attuativi si applicano le seguenti disposizioni:

- a) per le aree a destinazione residenziale si applicano le norme di cui all'Articolo 36 con gli indici indicati al comma 6 del medesimo Articolo;
- b) per le aree a destinazione produttiva, si applicano le norme di cui all'Articolo 41;
- c) per le aree per servizi di interesse pubblico, si applicano le corrispondenti norme contenute nel Titolo IV.



## ATE.R01 - Via Cavour

Limite amministrativo

### Servizi ricadenti all'interno di P.A. (ATE - AT - ARU - PAV)

- Ambito polifunzionale
- Ambito produttivo
- Ambito commerciale
- Ambito residenziale
- Attrezzature civica - CIV
- attrezzatura scolastica - SCO
- Verde urbano - VER
- Parcheggio a servizio della residenza e dello sport - PKR
- parcheggio e attrezzature a servizio delle attività produttive e commerciali-terziarie - PKP
- Servizio privato di interesse generale - SPR
- Ambito di compensazione ambientale - CMP
- viabilità di progetto - V

### Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

- Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

### Fasce a verde alberato

- Fascia a verde alberato

### Vincoli

- Fascia di rispetto cimiteriale (R.D. 1265/1934; L. 166/2002; Reg. R.L. 6/2004)

- Fascia di rispetto stradale relativa al nuovo tratto autostradale A52 e potenziamento A4 - [Art. 71]

Fascia di rispetto ferroviario (D.P.R. 753/1980)

Zona di tutela assoluta (10 m)

Fascia di rispetto (200 m)

Aree boscate (D.Lgs142/2004 art.142,c.1,lett.g; L.R.27/2004;PTCP art.51;PIF)

Fontanili esistenti (PTCP, Art. 29)

Alveo fontanile abbandonato

vincolo polizia idraulica fontanili (10 m)

### PGRA - Pericolosità reticolo principale

H - Reticolo principale - scenario frequente

M - Reticolo principale - scenario poco frequente

L - Reticolo principale - scenario raro

### PGRA - Rischio areale

R4 - Rischio molto elevato

### Classi di fattibilità geologica

F2 - tutto il territorio eccetto quelle sotto specificate

F3a

F3b

F3c

F4a

F4b

Scala 1:2.500

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>ATE.R01</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Via Cavour</b>                           |
| Destinazione principale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                             |
| Residenza                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                             |
| Destinazione integrativa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                             |
| Ricettivo; Esercizio di vicinato; Direzionale; Esercizi pubblici; Housing sociale, Servizi privati strutturati caratterizzati da attività economica non assimilabile al servizio di interesse pubblico generale convenzionato; Servizi privati diffusi; servizi pubblici e di interesse generale convenzionati                                                                                                                                                   |                                             |
| Destinazione vietata                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                             |
| Agricoltura; Industria Artigianato; Industria Rischio; Industria Insalubre; Industria Manifattura; Industria Logistica; Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Commercio specializzato; Locali di intrattenimento; Stazione carburanti.                                                                                                                                                                                                          |                                             |
| Modalità attuativa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                             |
| Piano attuativo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                             |
| Indici e parametri urbanistici                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                             |
| Superficie territoriale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 15.996 m <sup>2</sup>                       |
| Capacità edificatoria totale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 8.000 m <sup>2</sup>                        |
| Contributo totale al sistema dei servizi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 8.000 m <sup>2</sup>                        |
| Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno del comparto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 2.000 m <sup>2</sup> per parcheggi          |
| Contributo di compensazione totale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 8.000 m <sup>2</sup>                        |
| Oneri di compensazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Come indicato nelle prescrizioni specifiche |
| Rapporto di copertura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 50% della Sf                                |
| Rapporto di occupazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 65% della Sf                                |
| H massima degli edifici                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 11,80 m                                     |
| Prescrizioni specifiche per l'attuazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                             |
| <p>Il contributo alla compensazione deve obbligatoriamente essere destinato alle opere di equipaggiamento arboreo delle aree classificate a compensazione ambientale individuate all'interno del perimetro di intervento.</p> <p>Le opere sono da intendersi a cura e spese del soggetto proponente.</p> <p>Valgono ad ogni effetto le norme geologiche di riferimento dello studio geologico del PGT vigente, così come aggiornato nella presente variante.</p> |                                             |