

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.

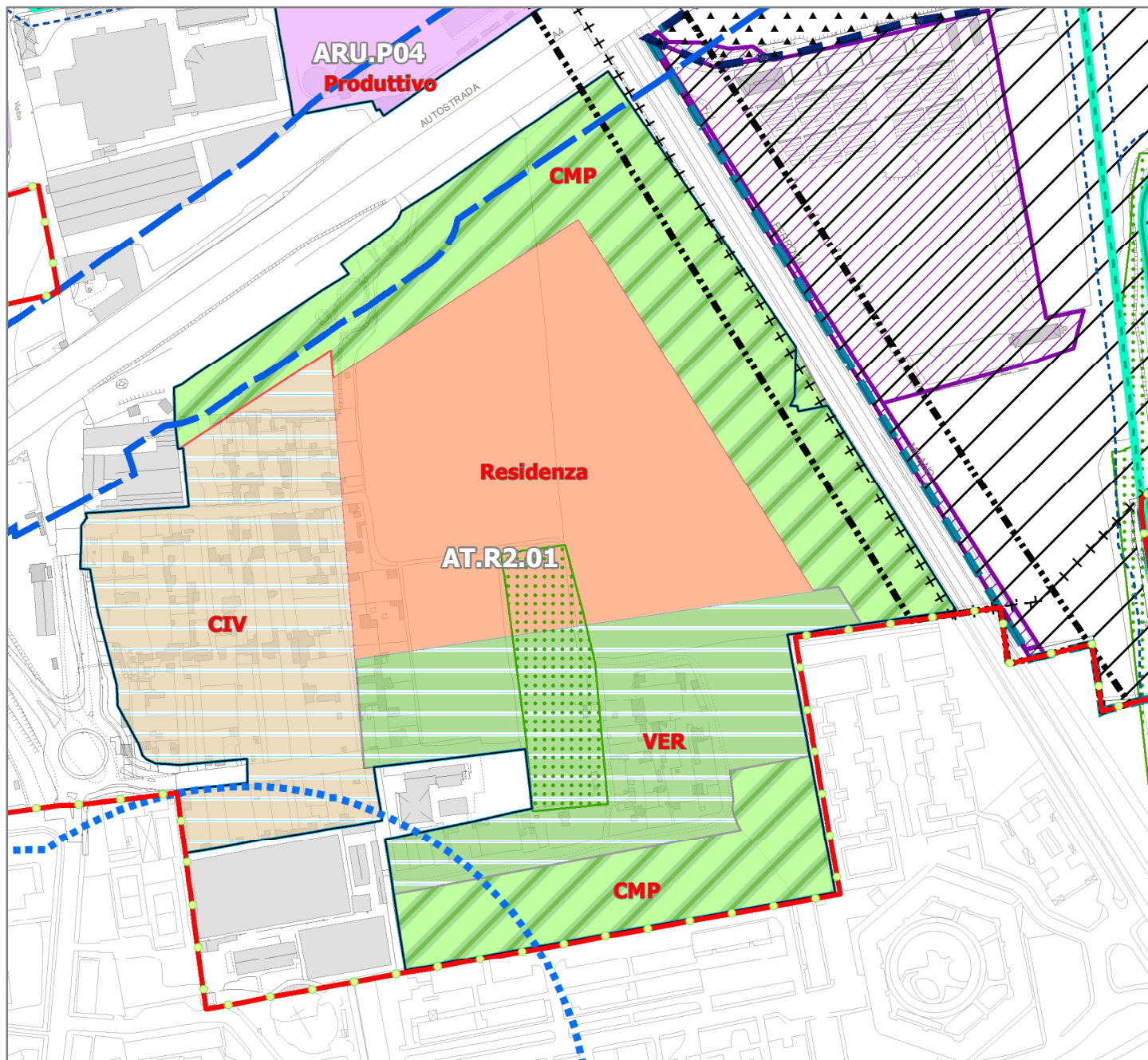
2. Per i piani attuativi risalenti al Piano di Governo del Territorio, o altri provvedimenti di tipo negoziale aventi valore di piano attuativo comunque denominati, non riconducibili ai PAV di cui all'art 53 (previgente P.R.G.), vigenti o in corso di approvazione definitiva alla data di adozione della 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.



AT.R2.01 - Città Sociale

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 1:3.500

AT.R2.01	Città Sociale
-----------------	----------------------

Destinazione principale
Residenza, Housing sociale, Servizi privati diffusi, servizi pubblici e di interesse generale convenzionati
Destinazione integrativa
Ricettivo; Esercizio di vicinato; Commercio Medie strutture; Direzionale; Esercizi pubblici; Servizi privati strutturati caratterizzati da attività economica non assimilabile al servizio di interesse pubblico generale <u>convenzionato</u>
Destinazione vietata
Agricoltura; Industria Artigianato; Industria Rischio; Industria Insalubre; Industria Manifattura; Industria Logistica; Commercio Grandi strutture; Commercio specializzato; Locali di intrattenimento; Stazione carburanti

Modalità attuativa
Piano attuativo

Indici e parametri urbanistici	
Superficie territoriale	151.429 m ²
Capacità edificatoria minima	60.000 m ²
Capacità edificatoria massima	73.000 m ²
Contributo totale al sistema dei servizi, oltre ai Servizi pubblici indicati nelle Prescrizioni specifiche per l'attuazione	30.000 m ²
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno del comparto, oltre ai Servizi pubblici e di interesse generale convenzionati indicati nelle Prescrizioni specifiche per l'attuazione	30.000 m ² per verde urbano
Aree di compensazione interne al comparto	47.600 m ² di cui 3.000 destinati a parcheggio pubblico
Rapporto di copertura	30% della Sf
Rapporto di occupazione	45% della Sf
H massima degli edifici	18,80 m

Prescrizioni specifiche per l'attuazione
La capacità edificatoria deve essere distribuita secondo le seguenti destinazioni: Residenza, Ricettivo; Esercizio di vicinato; Commercio Medie strutture; Direzionale; Esercizi pubblici; Servizi privati strutturati caratterizzati da attività economica non assimilabile al servizio di interesse pubblico generale convenzionato, servizi privati diffusi -Housing sociale o altre destinazioni a servizi pubblici e di interesse generale oltre a quelli già previsti min 20.000 mq -Servizi pubblici e di interesse generale min 25.000 mq Deve essere realizzato lungo il confine sud un parco pubblico urbano che abbia caratteristiche di compattezza e di fruizione pubblica ed estensione di almeno 30.000 mq. Fino alla conclusione dell'iter approvativo del progetto di potenziamento della quarta corsia dinamica dell'Autostrada A4, l'attuazione deve prevedere trasformazioni compatibili con la possibilità di localizzare i cantieri necessari all'opera. Prescrizioni relative ai vincoli e alle classi di fattibilità geologica. Nel settore Sud Ovest l'ambito ricade nella zona di rispetto di un pozzo idropotabile della città di Milano. Pertanto il vincolo obbliga alla verifica della compatibilità delle opere che interessassero direttamente quella porzione di area con la vulnerabilità della falda. Valgono ad ogni effetto le norme geologiche di riferimento dello studio geologico del PGT vigente, così come aggiornato nella presente variante.