

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.

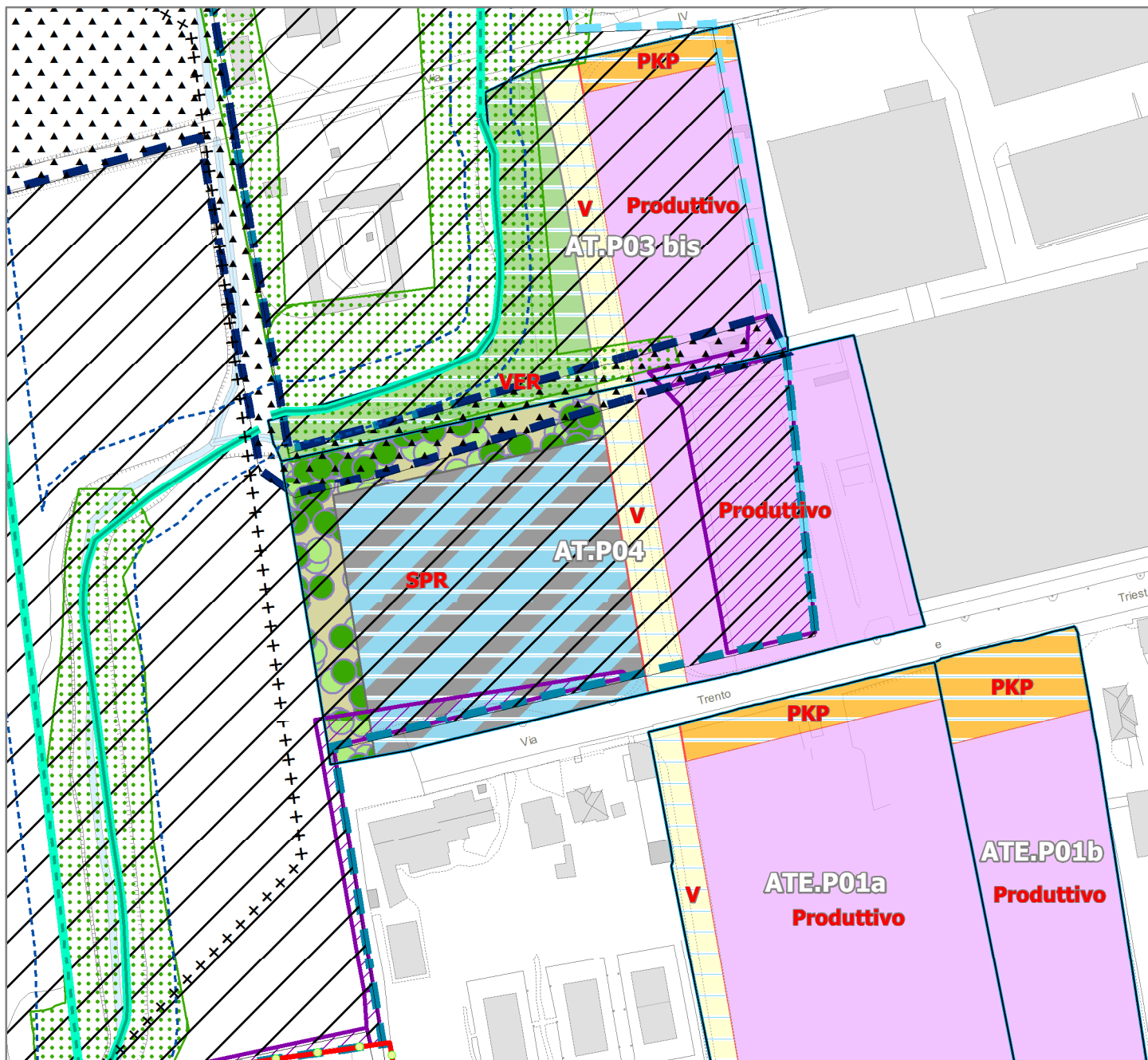
2. Per i piani attuativi risalenti al Piano di Governo del Territorio, o altri provvedimenti di tipo negoziale aventi valore di piano attuativo comunque denominati, non riconducibili ai PAV di cui all'art 53 (previgente P.R.G.), vigenti o in corso di approvazione definitiva alla data di adozione della 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.P04 - Via Trento e Trieste

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 1:2.000

AT.P04		Via Trento e Trieste				
Destinazione principale						
Industria Insalubre; Industria Logistica; Industria Manifattura; Industria Artigianato; Servizi privati strutturati caratterizzati da attività economica non assimilabile al servizio di interesse pubblico generale convenzionato						
Destinazione integrativa						
Commercio all'ingrosso; Esercizi pubblici; Servizi pubblici e di interesse generale convenzionati; Depositi; Stazione carburanti; Commercio specializzato; Locali di intrattenimento						
Destinazione vietata						
Agricoltura; Residenza eccetto una abitazione di SIp inferiore a 100 m ² per ogni attività industriale insediata, da adibire a custodia o titolare dell'attività; Direzionale; Ricettivo; Industria Rischio; Esercizio di Vicinato; Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Centro commerciale; Parco commerciale; Servizi privati diffusi; Housing sociale						
Modalità attuativa						
Piano attuativo						
Indici e parametri urbanistici						
Superficie territoriale	20.010 m2					
Capacità edificatoria totale	8.100 m2					
Contributo totale al sistema dei servizi	11.000 m2, comprensivi della fascia a verde alberato					
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno del comparto	11.000 m2per servizi privati strutturati convenzionati comprensivi della fascia a verde alberato.					
Contributo di compensazione totale	12.960 m2					
Oneri di compensazione	90% degli oneri di Urb. Primaria e Secondaria riferiti alla slp per attività produttive					
Rapporto di copertura	80% della Sf					
Rapporto di occupazione	Da definire in sede attuativa					
H massima degli edifici	16,50 m					
Prescrizioni specifiche per l'attuazione						
La capacità edificatoria deve essere distribuita secondo i seguenti valori: <table><tr><td>- Industria Insalubre; Industria Logistica; Industria Manifattura; Industria Artigianato</td><td>max 5.100 m²</td></tr><tr><td>- Servizi privati strutturati convenzionati</td><td>min. 3.000 m²</td></tr></table> Non sono computabili nella capacità edificatoria le superfici destinate alle attività sportive (campi, attrezzature e spogliatoi). È ammessa l'edificazione con Dc = 0 e De = 0 limitatamente alle sole porzioni in adiacenza all'Ambito produttivo P3 posto ad est del perimetro di intervento. Le aree da destinare a Servizi privati strutturati convenzionati devono essere almeno 8.000 mq al netto della fascia a verde alberato e devono essere localizzate in continuità con il centro sportivo esistente (Garden). Deve essere prevista la cessione delle aree per la realizzazione della viabilità comunale come indicato negli elaborati grafici. L'intervento deve prevedere la realizzazione di una fascia a verde alberato di larghezza minima di 15 m lungo i confini nord ed ovest dell'ambito. Si evidenzia che l'ambito ATP.04 ricade nelle aree di esondazione del Torrente Garbogera, con una pericolosità P2/M, come individuate dal PGRA. Per tali aree, ai sensi della DGR n. X/6738 del 19/06/2017 si applicano le limitazioni e le prescrizioni previste per la fascia B dalle Norme del "Titolo II - Norme per le fasce fluviali", delle NdA del PAI, che occorre recepire nella fase di presentazione del Piano Attuativo. Si specifica che ai sensi delle NdA del PAI, nella fascia B, "gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti". Si evidenzia inoltre che una parte dell'area dell'ambito AT.P04 viene classificata dal PGRA con rischio molto elevato "R4". L'Amministrazione Comunale deve effettuare prima della presentazione del Piano Attuativo uno studio di valutazione del rischio e di compatibilità idraulica redatto ai sensi dell'Allegato 4 della DGR IX/2616 del 30/11/2011 da trasmettere ai competenti uffici di Regione Lombardia. La realizzazione degli interventi deve essere subordinata al compimento dei suddetti approfondimenti e compatibile con le situazioni di pericolosità e rischio individuate. La previsione della strada comunale, che attraversa gli ambiti ATP.03 bis e ATP.04, ricade parzialmente nelle aree di esondazione del Torrente Garbogera con pericolosità P2/M e P1/L. Ai sensi dell'art. 38 delle NdA del PAI si chiede di subordinare la progettazione dell'infrastruttura ad apposito studio di verifica di compatibilità idraulica redatto ai sensi dell'Allegato 4 delle DGR IX/2616 del 30/11/2011 e della Direttiva dell'Autorità di Bacino. Valgono ad ogni effetto le norme geologiche di riferimento dello studio geologico del PGT vigente, così come aggiornato nella presente variante.			- Industria Insalubre; Industria Logistica; Industria Manifattura; Industria Artigianato	max 5.100 m ²	- Servizi privati strutturati convenzionati	min. 3.000 m ²
- Industria Insalubre; Industria Logistica; Industria Manifattura; Industria Artigianato	max 5.100 m ²					
- Servizi privati strutturati convenzionati	min. 3.000 m ²					