

Sezione 5.
Disposizioni per gli ambiti di trasformazione
Disciplina del Documento di Piano

Titolo I. Disciplina generale degli ambiti di trasformazione

Art. 5.1 – Contenuti e ambito di applicazione della disciplina degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano

1. Il Documento di Piano è l'atto del Piano di Governo del Territorio che, in applicazione delle disposizioni dell'art. 8 della L.R. 12/2005 e compatibilmente con le indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, disciplina gli ambiti di trasformazione.

2. Gli ambiti di trasformazione esplicano la strategia generale di intervento definita dal Documento di Piano.

Art. 5.2 – Riferimento alla cartografia di piano

1. La disciplina di cui alle presenti norme si applica e fa riferimento ai seguenti elaborati grafici:

- DP 1 "Tavola di sintesi delle previsioni di piano"
- DP 2 "Tavola degli ambiti di trasformazione".

Art. 5.3 – Disposizioni generali per gli ambiti di trasformazione

1. Relativamente agli ambiti di trasformazione le presenti disposizioni stabiliscono i criteri generali di trasformazione da seguire in sede di formazione dei successivi strumenti attuativi al fine di garantire la coerenza dei singoli interventi rispetto agli obiettivi di carattere complessivo contenuti nel Piano di Governo del Territorio e in particolare nel Documento di Piano.

2. Nelle presenti norme sono inserite un insieme di schede che riassumono gli elementi da specificare nella fase attuativa.

In ciascuna scheda sono riportati:

- a - gli "Obiettivi generali di progetto",
- b - gli "Obiettivi pubblici di progetto",
- c - la "Vocazione funzionale"
- d - i "Parametri edificatori di massima e la quantità di aree per servizi"
- e - le "Disposizioni vincolanti l'attuazione degli interventi".

3. I criteri inseriti nelle schede di ciascuno ambito di trasformazione e nelle cartografie del Documento di Piano non definiscono l'assetto giuridico per gli ambiti di trasformazione stessi. L'assetto giuridico definitivo per gli ambiti di trasformazione avverrà solo successivamente all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi.

4. Una quota percentuale dell'edificabilità pari al 10% deve derivare da misure di compensazione urbanistica. In alternativa l'operatore potrà corrispondere all'amministrazione comunale una somma pari al valore di mercato delle medesime aree da cui deriva il diritto edificatorio. Tale somma è destinata in via obbligatoria all'acquisizione delle aree da parte dell'amministrazione comunale o alla manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio comunale. Il conferimento dei diritti edificatori derivanti da compensazione urbanistica deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento attuativo, all'atto della sua sottoscrizione.

5. Gli strumenti urbanistici attuativi potranno prevedere modifiche alla perimetrazione degli ambiti di trasformazione funzionali esclusivamente in funzione di una migliore attuazione delle previsioni del Piano di Governo del Territorio e, in particolare, in relazione ad una maggiore aderenza tra cartografia aerofotogrammetrica e situazione catastale.

6. Relativamente alla superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche si fa riferimento a quanto stabilito nel Piano dei Servizi. Tutte le proprietà devono concorrere pro-quota alla cessione delle superfici destinate a servizi ed attrezzature pubbliche degli ambiti di trasformazione o alla loro monetizzazione.

7. Nelle aree consolidate a destinazione non residenziale devono essere ricavati spazi da destinare a interventi di mitigazione paesaggistica (filari alberati, arbusti, ecc.) in misura non inferiore al 10% della superficie di pertinenza dell'edificio. Tali spazi si intendono di pertinenza privata e non possono essere considerati nel calcolo della superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche.

8. Gli interventi relativi agli ambiti di trasformazione potranno essere attuati per successivi stralci funzionali da prevedersi nello strumento urbanistico attuativo.

La realizzazione per stralci è consentita a condizione che:

- siano rispettati gli obiettivi pubblici definiti per ciascun ambito di trasformazione e le disposizioni specifiche;
- la Slp massima ammissibile e la superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche siano determinati in conformità alle prescrizioni ed indicazioni delle norme regolanti l'attuazione degli Ambiti di intervento proporzionalmente all'effettiva estensione territoriale dell'intervento;
- gli operatori provvedano alla cessione pro-quota delle superfici da destinare a servizi e attrezzature pubbliche e alla realizzazione delle strade e alle opere di allacciamento ai pubblici servizi.

Il perimetro di ciascuno stralcio dovrà garantire una corretta dislocazione sia dei fabbricati sia degli standard urbanistici. In particolare dovrà essere garantita la successiva possibilità di intervento per i soggetti coinvolti dalle indicazioni per l'Ambito di Trasformazione stesso, anche se non proponenti l'eventuale stralcio attuativo.

9. Nei casi di interventi riguardanti aree già occupate da edificazione a carattere produttivo gli interventi stessi devono essere sempre accompagnati da documentazione che dimostri non essere necessaria la bonifica dell'area preliminare all'intervento, o, in sua assenza, dal piano di bonifica preliminare del sito (Dlgs 152/2006 e art. 39 comma 2b del PTCP).

10. Gli interventi in attuazione delle previsioni degli ambiti di trasformazione devono essere conformi alle indicazioni contenute nel Regolamento Edilizio comunale.

11. Devono essere realizzate delle fasce arboree – arbustive larghe almeno 10 m. lungo tutti i perimetri prospicienti ambiti rurali o comunque aperti.

12. Nelle zone per servizi (comprese le aree a parcheggio) devono essere utilizzate esclusivamente specie arboree e arbustive autoctone, facendo riferimento al repertorio B del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

13. Per l'illuminazione esterna devono essere utilizzate lampade conformi ai criteri anti-inquinamento luminoso secondo quanto previsto dalla LR 17/2000 e dalla LR 38/2004.

14. Le aree a parcheggio devono essere oggetto di specifico progetto ambientale con particolare riferimento alle modalità di posa delle alberature.

15. Tutti gli insediamenti previsti devono essere allacciati alla rete fognaria comunale.

Titolo II. Disciplina specifica degli ambiti di trasformazione

Art. 5.4 – Ambito di trasformazione 1. Mantegazza - via Botticelli

a. Obiettivi generali di progetto

Obiettivo dell'intervento è il completamento del comparto urbano verso Rogorotto allo scopo di connettere i servizi pubblici localizzati a sud (scuola, ambulatorio e farmacia) con l'area della piscina.

b. Obiettivi pubblici di progetto

Gli obiettivi pubblici dell'intervento sono:

- la realizzazione del percorso ciclo-pedonale lungo il tratto già esistente di via Botticelli;
- il prolungamento del tracciato viario da Via Botticelli fino a Via Tintoretto;
- la realizzazione di un percorso ciclo pedonale lungo il nuovo tracciato viario.

c. Vocazione funzionale. Usi principali, usi compatibili, accessori o complementari e usi esclusi

Vocazione funzionale: residenza

d. Parametri edificatori di massima e quantità di aree per servizi

La quantità edificabile massima è pari a 2.000 mq di slp.

La dimensione delle aree per servizi e per le attrezzature pubbliche è definita dal Piano dei Servizi.

e. Disposizioni vincolanti l'attuazione degli interventi

L'altezza massima degli edifici non può essere superiore a m. 9.

La realizzazione del nuovo tracciato viario e del percorso ciclo-pedonale così come la realizzazione del percorso ciclo-pedonale nel tratto già esistente di via Botticelli sono a carico del soggetto privato promotore dell'intervento.

Il progetto del Piano Particolareggiato deve prestare particolare attenzione e cura nella definizione del confine verso l'area parrocchiale mediante la realizzazione di un filare alberato con funzione di filtro. Lungo il bordo ovest dell'ambito di trasformazione deve essere realizzata una fascia di mitigazione paesaggistica

f. Direttive paesistico-ambientali (azioni di mitigazione e compensazione)

La struttura urbana e paesistica definita in sede attuativa deve garantire una corretta relazione spaziale e visuale rispetto alla Chiesa e alle attrezzature sportive e ricreative parrocchiali. In tal senso è utile una fascia filtro tra il nuovo comparto residenziale e i servizi adiacenti.

Estratto della Tavola DP2 Carta delle trasformazioni



Art. 5.5 - Ambito di trasformazione 2. Mantegazza - piazza dei Gelsi

a. Obiettivi generali di progetto

Obiettivo dell'intervento è la riqualificazione di piazza dei Gelsi, la quale dovrà essere messa in comunicazione con le aree a ovest, verso la piscina, mediante passaggi pedonali (anche coperti) e con l'area della chiesa parrocchiale verso sud.

b. Obiettivi pubblici di progetto

Obiettivi pubblici dell'intervento sono rappresentati dalla riqualificazione urbanistica ed edilizia di piazza dei Gelsi e si specificano:

- nella realizzazione di attraversamenti pedonali, anche coperti, che collegano Via Roma – Piazza dei Gelsi - Via Leonardo da Vinci;
- nel ridisegno della piazza dei Gelsi al fine di connettere tale piazza con il sagrato della chiesa parrocchiale.

c. Vocazione funzionale. Usi principali, usi compatibili, accessori o complementari e usi esclusi

Vocazione funzionale: residenza

d. Parametri edificatori di massima e quantità di aree per servizi

La quantità edificabile massima è pari a 6.000 mq di slp. L'edificazione esistente si intende compresa nella quantità edificabile massima.

La dimensione delle aree per servizi e per le attrezzature pubbliche è definita dal Piano dei Servizi.

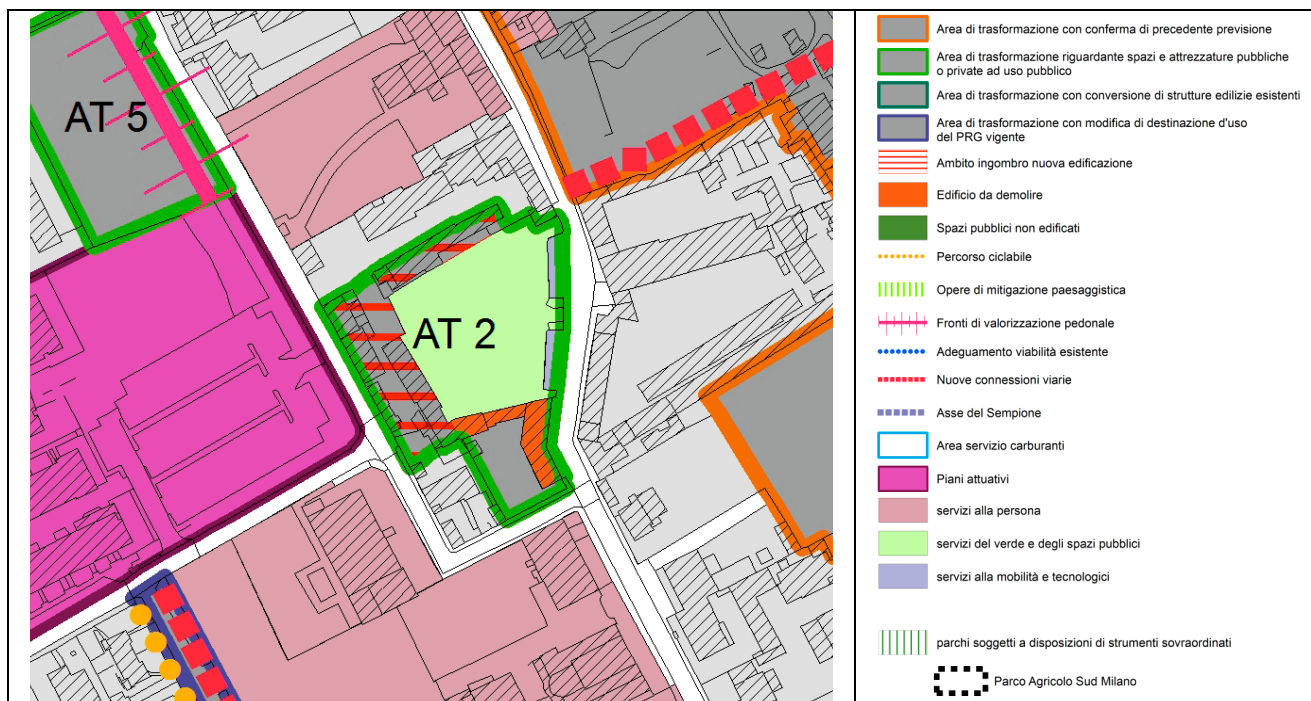
e. Disposizioni vincolanti l'attuazione degli interventi

L'edificazione deve essere concentrata nell'area indicata nella tavola del Documento di Piano DP2 (qui riportata in estratto). L'altezza massima degli edifici non può essere superiore a m. 9.

L'edificio esistente lungo via Roma, indicato nelle tavole del Documento di Piano deve essere demolito.

L'attuazione per fasi è condizionata all'obbligo di individuare almeno un punto di connessione tra Piazza dei Gelsi e Via Leonardo da Vinci e dalla demolizione dell'edificio individuato nelle tavole del Documento di Piano.

Estratto della Tavola DP2 Carta delle trasformazioni



Art. 5.6 - Ambito di trasformazione 3. Mantegazza - via Santo Stefano

a. Obiettivi generali di progetto

L'intervento recupera e aggiorna una precedente previsione urbanistica finalizzata alla realizzazione del tracciato stradale, con pista ciclo pedonale, alternativo a Via Roma.

b. Obiettivi pubblici di progetto

Realizzazione del tracciato stradale, con pista ciclo pedonale, alternativo a Via Roma.

c. Vocazione funzionale. Usi principali, usi compatibili, accessori o complementari e usi esclusi

Vocazione funzionale: residenza

d. Parametri edificatori di massima e quantità di aree per servizi

La quantità edificabile massima è definita in 8.300 mq di SIp.

La dimensione delle aree per servizi e per le attrezzature pubbliche è definita dal Piano dei Servizi.

e. Disposizioni vincolanti l'attuazione degli interventi

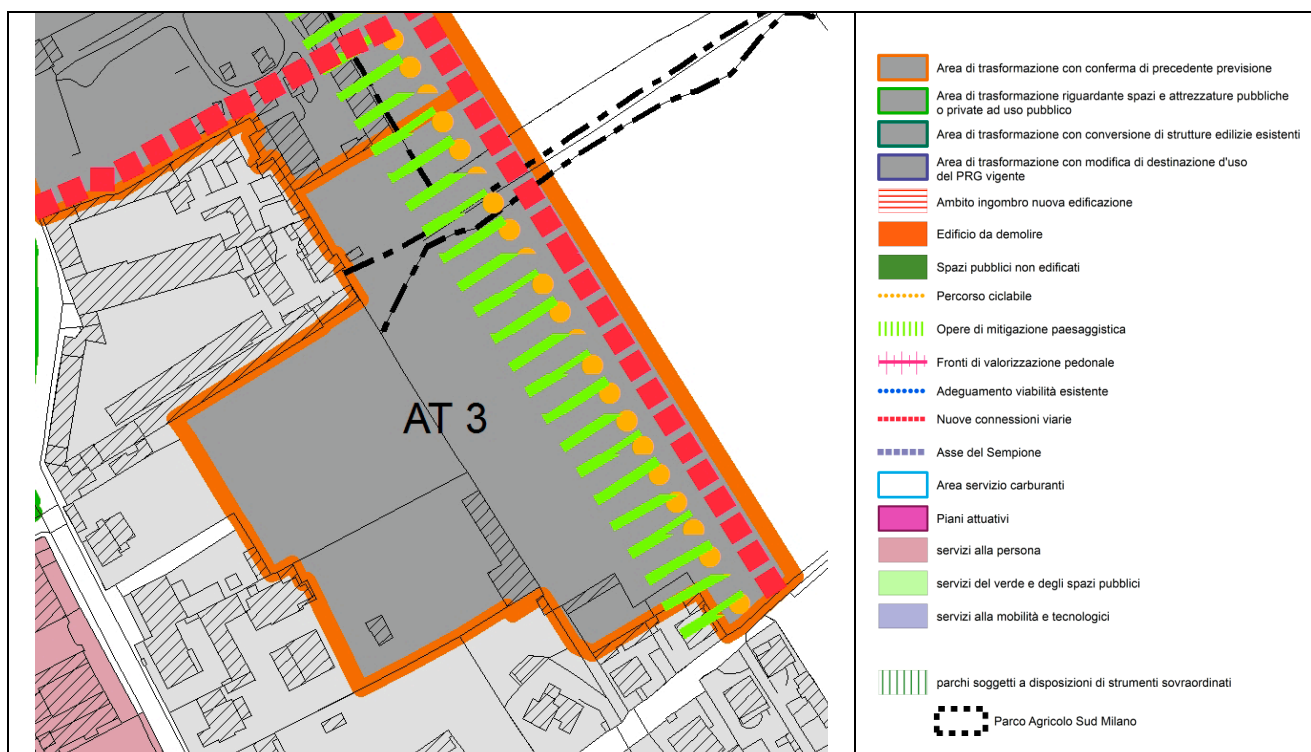
Almeno il 30% dell'edificazione deve essere destinata a edilizia residenziale convenzionata.

L'altezza massima degli edifici non può essere superiore a m. 9.

La realizzazione, ad est dell'ambito di trasformazione, del nuovo tracciato stradale, con pista ciclo pedonale, alternativo alla Via Roma è a totale carico del soggetto privato promotore dell'intervento.

Le opere di mitigazione paesaggistica dovranno essere posizionate lungo il confine est dell'ambito di trasformazione. In particolare lungo il bordo est deve essere realizzata una fascia boscata tampone costituita da terrapieni aventi dimensioni minime di 10 m di larghezza, costruiti con tecniche di ingegneria naturalistica e piantagioni di specie autoctone (arbusti 70/120 cm, alberi 100/200 cm). In relazione alla vegetazione si fa riferimento all'elenco dell'allegato C pubblicato sul BURL del 24 luglio 2007.

Estratto della Tavola DP2 Carta delle trasformazioni



Art. 5.7 - Ambito di trasformazione 4. Mantegazza - Corte Mantigascela

a. Obiettivi generali di progetto

Obiettivo dell'intervento è la riqualificazione della Corte Mantigascela attraverso il recupero e/o la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti.

b. Obiettivi pubblici di progetto

Obiettivo pubblico dell'intervento è la realizzazione del tracciato stradale, con pista ciclo pedonale, alternativo a Via Roma e di una strada di collegamento tra i due tracciati. Obiettivo pubblico è inoltre la rettifica di via Garibaldi e via Vittorio Veneto finalizzate alla realizzazione di spazi a verde e di percorsi ciclo-pedonali che migliorino la fruizione del centro urbano di Vanzago.

c. Vocazione funzionale. Usi principali, usi compatibili, accessori o complementari e usi esclusi

Vocazione funzionale: residenza

d. Parametri edificatori di massima e quantità di aree per servizi

La quantità edificabile massima è definita in 6.000 mq di Slp. L'edificazione esistente si intende compresa nella quantità edificabile massima.

La dimensione delle aree per servizi e per le attrezzature pubbliche è definita dal Piano dei Servizi. Lo standard qualitativo previsto dal Piano dei Servizi può essere individuato nelle aree lungo via Garibaldi e via Vittorio Emanuele previste dal Piano dei Servizi per le quali deve essere prevista la sistemazione sulla base di un progetto redatto dall'amministrazione comunale.

e. Disposizioni vincolanti l'attuazione degli interventi

Almeno il 10% dell'edificazione deve essere destinata a edilizia residenziale convenzionata.

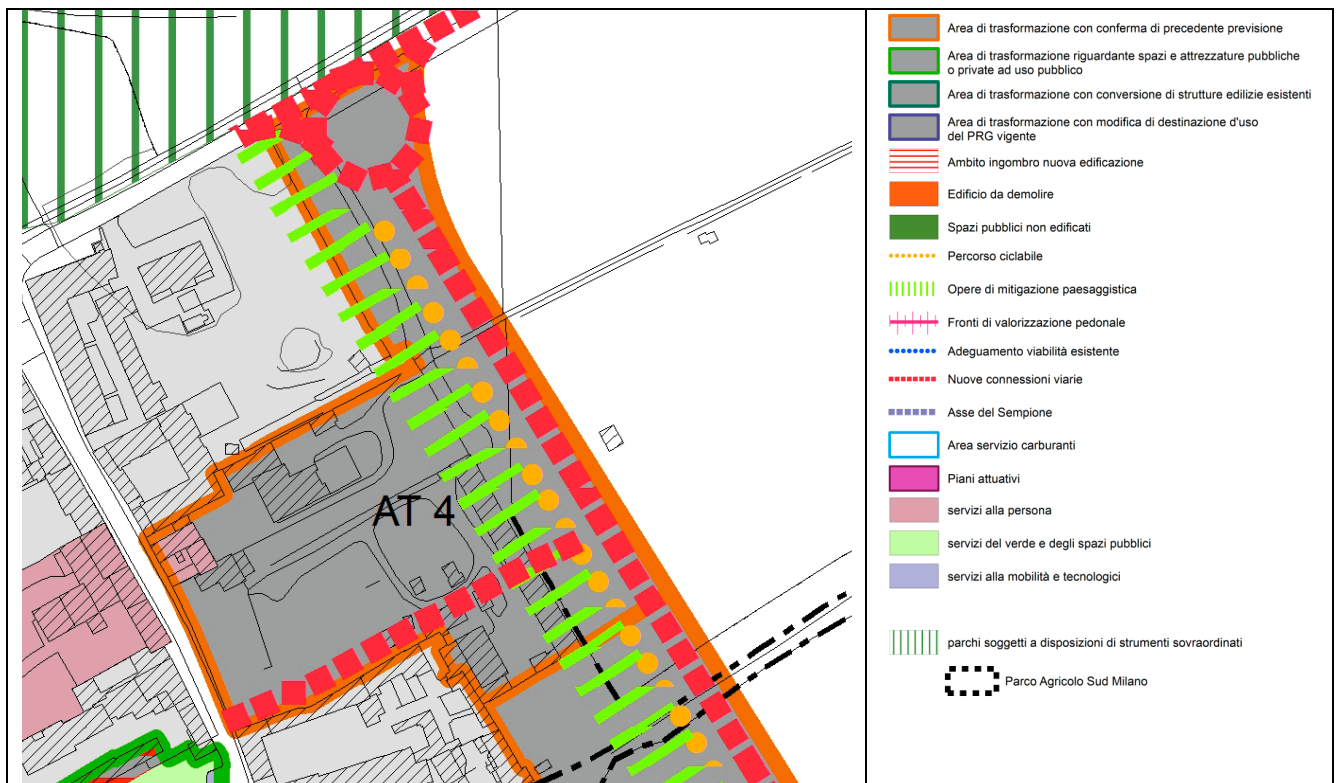
L'altezza massima degli edifici non può essere superiore a m. 9.

La realizzazione, ad est dell'ambito di trasformazione, del nuovo tracciato stradale, con pista ciclo pedonale, alternativo alla Via Roma e della sua connessione a Via Roma stessa, è a totale carico del soggetto privato promotore dell'intervento.

Le opere di mitigazione paesaggistica dovranno essere posizionate lungo il confine est dell'ambito di trasformazione, verso l'aree agricole. In particolare lungo il bordo est deve essere realizzata una fascia boscata tampone costituita da terrapieni aventi dimensioni minime di 10 m di larghezza e costruiti con tecniche di ingegneria naturalistica e piantagioni di specie autoctone (arbusti 70/120 cm, alberi 100/200 cm). In relazione alla vegetazione si fa riferimento all'elenco dell'allegato C pubblicato sul BURL del 24 luglio 2007.

f. Direttive paesistico-ambientali (azioni di mitigazione e compensazione)

In sede attuativa è opportuna una valutazione del patrimonio esistente al fine di identificare eventuali elementi interessanti dal punto di vista storico-testimoniale da riproporre in fase attuativa.



Art. 5.8 - Ambito di trasformazione 5. Mantegazza - via Giovanni XXIII

a. Obiettivi generali di progetto

Completamento residenziale di una zona già urbanizzata e di proprietà comunale.

b. Obiettivi pubblici di progetto

Obiettivo pubblico dell'intervento è il completamento del percorso pedonale lungo via Leonardo da Vinci e via Giovanni XXIII, previa verifica della sua attuabilità rispetto alla larghezza del sedime stradale.

c. Vocazione funzionale. Usi principali, usi compatibili, accessori o complementari e usi esclusi

Vocazione funzionale: residenza

d. Parametri edificatori di massima e quantità di aree per servizi

La quantità edificabile massima è definita in 1.400 mq di SIp.

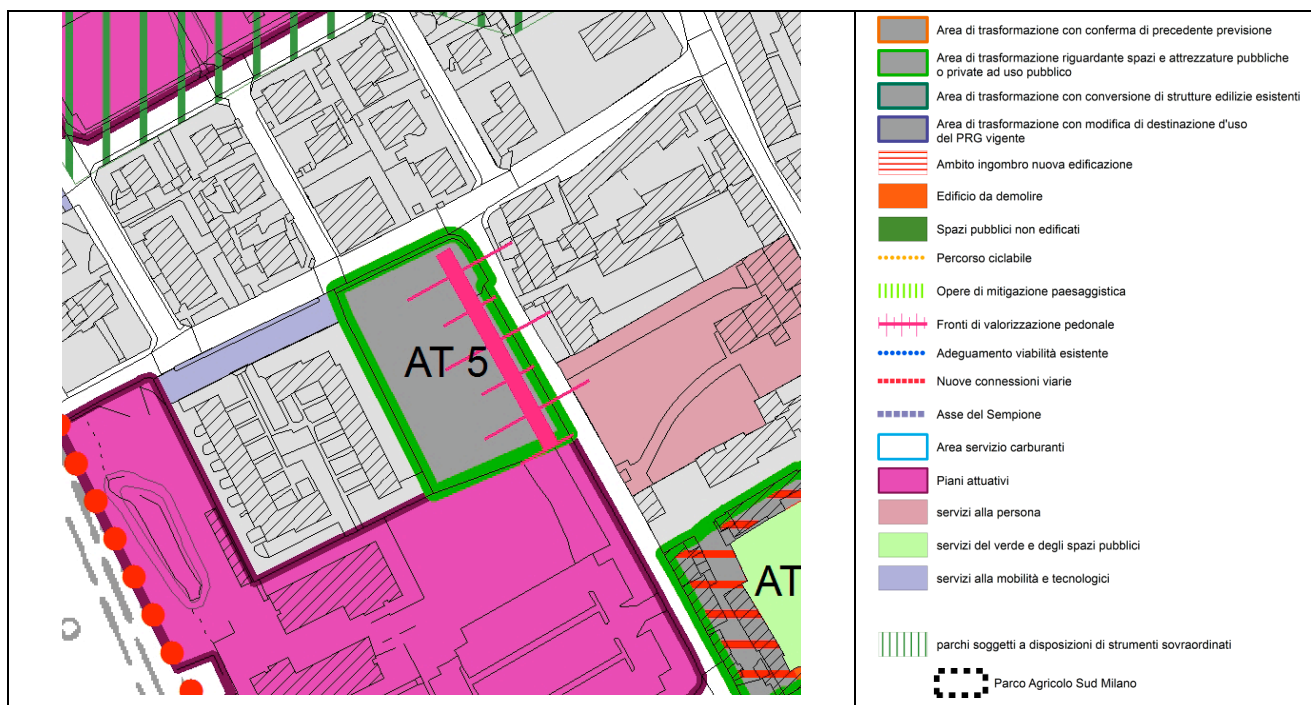
La dimensione delle aree per servizi e per le attrezzature pubbliche è definita dal Piano dei Servizi.

e. Disposizioni vincolanti l'attuazione degli interventi

L'altezza degli edifici non può superare l'altezza di 9 m.

Il fronte verso via Leonardo da Vinci deve essere sistemato in funzione della valorizzazione del percorso pedonale tra l'area parrocchiale (piscina) e l'asse del cimitero (via Giovanni XXIII).

Estratto della Tavola DP2 Carta delle trasformazioni



Art. 5.9 - Ambito di trasformazione 6. Mantegazza - via Italia

a. Obiettivi generali di progetto

Obiettivo dell'intervento è la trasformazione di un'area produttiva esistente inserita all'interno di un contesto residenziale.

b. Obiettivi pubblici di progetto

Obiettivo pubblico dell'intervento è la realizzazione di uno spazio pubblico lungo via Italia destinato prevalentemente a parcheggio.

c. Vocazione funzionale. Usi principali, usi compatibili, accessori o complementari e usi esclusi

Vocazione funzionale: residenza

d. Parametri edificatori di massima e quantità di aree per servizi

La quantità edificabile massima è definita in 500 mq di Slp. L'edificazione esistente si intende compresa nella quantità edificabile massima.

La dimensione delle aree per servizi e per le attrezzature pubbliche è definita dal Piano dei Servizi.

e. Disposizioni vincolanti l'attuazione degli interventi

L'altezza degli edifici non può superare l'altezza di 9 m.

Gli spazi da destinare a servizi pubblici devono essere totalmente ceduti ad esclusione dell'area indicata nella tavola del Documento di Piano DP2 (qui riportata in estratto); la rimanente quantità di aree per servizi deve essere monetizzata.

Estratto della Tavola DP2 Carta delle trasformazioni



Art. 5.10 - Ambito di trasformazione 7. Vanzago – via Monte Rosa

a. Obiettivi generali di progetto

Obiettivo dell'intervento è il recupero di area utilizzata a parcheggio privato, adiacente a zone residenziali in Vanzago e a confine con il Comune di Pogliano Milanese.

b. Obiettivi pubblici di progetto

Gli obiettivi pubblici dell'intervento sono:

- armonizzare l'area al contesto residenziale adiacente migliorando l'aspetto urbanistico e paesaggistico dell'ingresso di nord al nucleo urbano di Vanzago;
- nel caso l'amministrazione non abbia già provveduto, realizzazione di una struttura da adibire a refettorio scolastico con annesso open space a servizio della scuola primaria Neglia avente dimensione minima di 600 mq di slp.

c. Vocazione funzionale. Usi principali, usi compatibili, accessori o complementari e usi esclusi

Vocazione funzionale: residenza

d. Parametri edificatori di massima e quantità di aree per servizi

La quantità edificabile massima è definita in 7.300 mq di Slp.

La dimensione delle aree per servizi e per le attrezzature pubbliche è definita dal Piano dei Servizi.

e. Disposizioni vincolanti l'attuazione degli interventi

Le opere di mitigazione paesaggistica dovranno essere posizionate lungo il confine nord e ovest dell'ambito di trasformazione. In particolare lungo il bordo ovest e nord deve essere realizzata una fascia boscata tampone costituita da terrapieni aventi dimensioni minime di 10 m di larghezza e costruiti con tecniche di ingegneria naturalistica e piantagioni di specie autoctone (arbusti 70/120 cm, alberi 100/200 cm). In relazione alla vegetazione si fa riferimento all'elenco dell'allegato C pubblicato sul BURL del 24 luglio 2007.

L'altezza degli edifici non può superare l'altezza di m. 12.

Nel caso l'amministrazione comunale non abbia già provveduto, è a carico del soggetto privato esecutore dell'intervento sia la progettazione sia la realizzazione di un edificio da adibire a refettorio scolastico con annesso open space a servizio della scuola primaria Neglia avente dimensione minima di 600 mq di slp. Sia la progettazione che la realizzazione devono essere concordate con l'amministrazione comunale. Se l'amministrazione comunale ha già provveduto autonomamente alla realizzazione di tale edificio il soggetto privato esecutore dovrà monetizzare il valore dell'intervento a favore dell'amministrazione stessa.

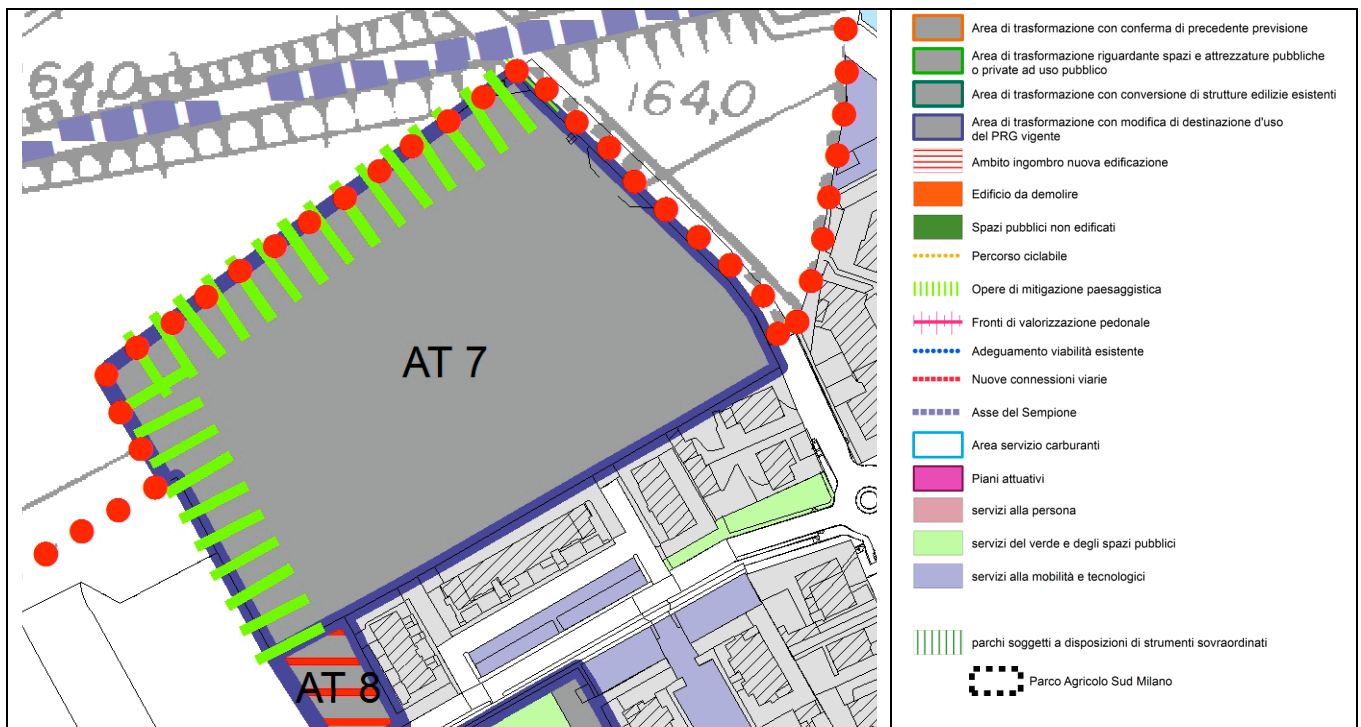
Il piano attuativo dovrà rispettare le distanze di arretramento dell'edificazione idonee a garantire la realizzazione - senza alcun onere tecnico/economico aggiuntivo - delle opere definite nel progetto preliminare del tracciato della SS 33 del Sempione.

Gli oneri relativi all'eventuale realizzazione di opere di mitigazione degli impatti acustici ed atmosferici che si rendessero necessarie in esito al perfezionamento del giudizio di compatibilità ambientale sull'intervento stradale sono a carico del soggetto privato proponente l'intervento.

f. Direttive paesistico-ambientali (azioni di mitigazione e compensazione)

Considerata l'ubicazione dell'area si deve informare il Comune di Pogliano Milanese delle soluzioni progettuali in divenire valutando dallo stesso - se manifeste - osservazioni e proposte in merito.

Particolare attenzione deve essere posta nella costruzione del margine ovest attraverso l'impiego di quinte arboree (ad integrazione del patrimonio esistente e in omogeneità con la previsione di PGT di creare una zona filtro o protezione in tutto il comparto aperto verso ovest).



Art. 5.11 - Ambito di trasformazione 8. Vanzago – via Gandhi

a. Obiettivi generali di progetto

Obiettivo dell'intervento è il completamento residenziale di una zona già urbanizzata.

b. Obiettivi pubblici di progetto

Valorizzare lo spazio pubblico esistente con la posa di arredi urbani.

c. Vocazione funzionale. Usi principali, usi compatibili, accessori o complementari e usi esclusi

Vocazione funzionale: residenza

d. Parametri edificatori di massima e quantità di aree per servizi

La quantità edificabile massima è definita in 900 mq di SIp.

La dimensione delle aree per servizi e per le attrezzature pubbliche è definita dal Piano dei Servizi.

e. Disposizioni vincolanti l'attuazione degli interventi

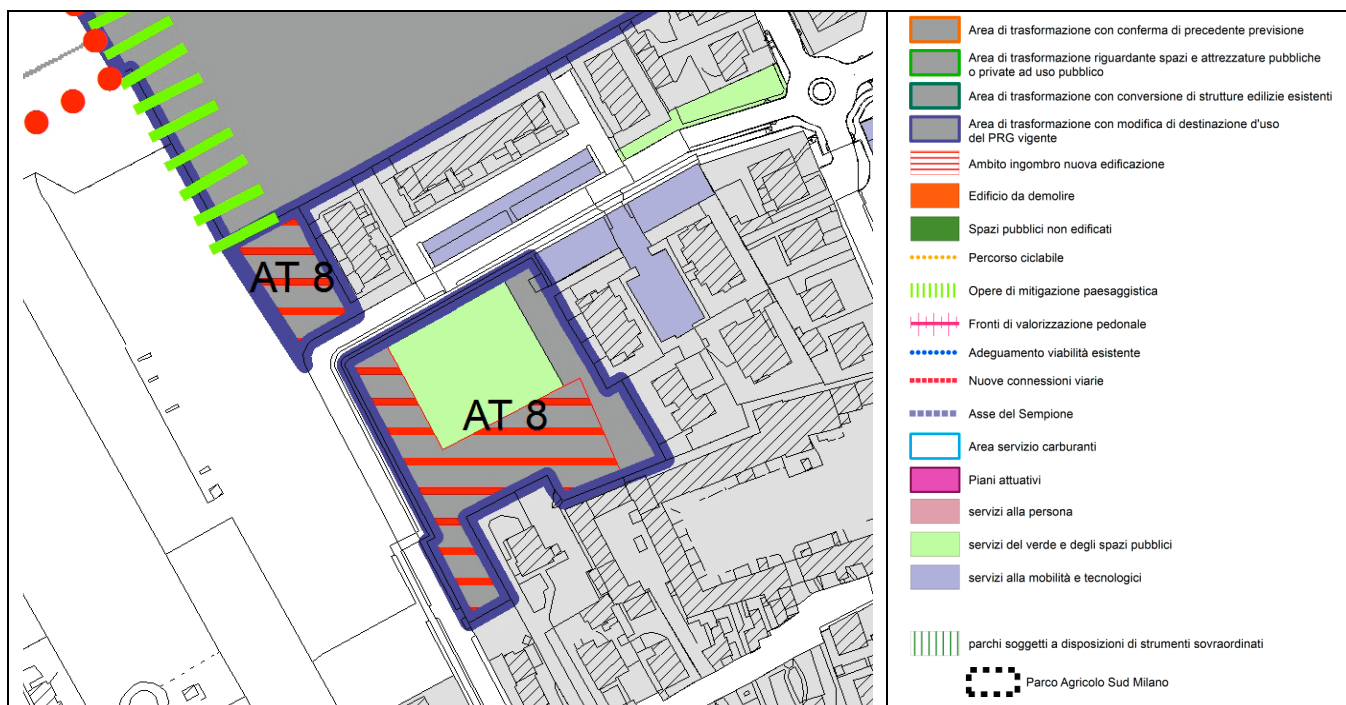
L'intervento deve essere associato alla sistemazione dello spazio pubblico esistente, a totale carico dei soggetti privati interessati nell'intervento, così come individuato dal Piano dei Servizi e dalla tavola del Documento di Piano DP2 (qui riportata in estratto).

L'altezza degli edifici non può superare l'altezza di m. 6.

f. Direttive paesistico-ambientali (azioni di mitigazione e compensazione)

Particolare attenzione deve essere posta nella costruzione del margine ovest verso il territorio non edificato.

Estratto della Tavola DP2 Carta delle trasformazioni



Art. 5.12 - Ambito di trasformazione 9. Vanzago – via Battisti/via Monasterolo

a. Obiettivi generali di progetto

Recupero di area con edifici produttivi dismessi e inserita in un contesto urbanistico residenziale.

b. Obiettivi pubblici di progetto

Potenziamento degli spazi pubblici esistenti da destinare prevalentemente a parcheggio.

c. Vocazione funzionale. Usi principali, usi compatibili, accessori o complementari e usi esclusi

Vocazione funzionale: residenza

d. Parametri edificatori di massima e quantità di aree per servizi

La quantità edificabile massima è definita in 4.000 mq di Slp L'edificazione esistente si intende compresa nella quantità edificabile massima.

La dimensione delle aree per servizi e per le attrezzature pubbliche è definita dal Piano dei Servizi.

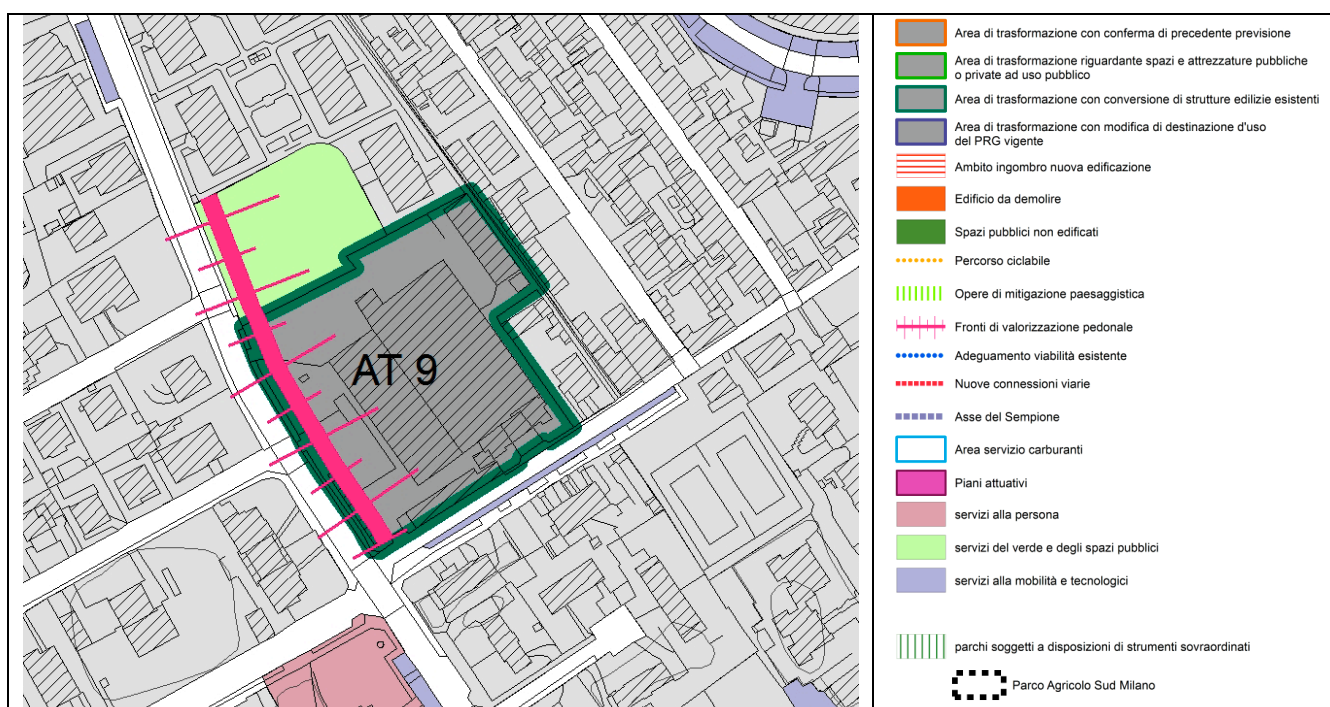
e. Disposizioni vincolanti l'attuazione degli interventi

Parte degli spazi da destinare a servizi deve essere finalizzata al potenziamento degli spazi pubblici esistenti destinati a parcheggio.

Il fronte verso via Monasterolo deve essere sistemato in funzione della valorizzazione della percorribilità pedonale tra l'area a verde a nord dell'ambito di trasformazione e le aree a servizi poste a sud.

L'altezza degli edifici non può superare l'altezza di m. 9.

Estratto della Tavola DP2 Carta delle trasformazioni



Art. 5.13 - Ambito di trasformazione 10. Vanzago – via Torino

a. Obiettivi generali di progetto

Trasformazione di area produttiva esistente inserita in un contesto urbanistico residenziale.

b. Obiettivi pubblici di progetto

Gli obiettivi pubblici dell'intervento sono:

- miglioramento dell'accesso e dell'uscita ciclo pedonale del sottopassaggio su Via Paolo Ferrario;
- ricercare una soluzione che crei un passaggio pedonale che consenta un ulteriore accesso all'area di sosta di via Torino.

c. Vocazione funzionale. Usi principali, usi compatibili, accessori o complementari e usi esclusi

Vocazione funzionale: residenza

d. Parametri edificatori di massima e quantità di aree per servizi

La quantità edificabile massima è definita 1.333 mq di SIp.

La dimensione delle aree per servizi e per le attrezzature pubbliche è definita dal Piano dei Servizi.

e. Disposizioni vincolanti l'attuazione degli interventi

L'intervento deve essere associato a migliorare l'accesso e l'uscita ciclo pedonale dal sottopassaggio ferroviario.

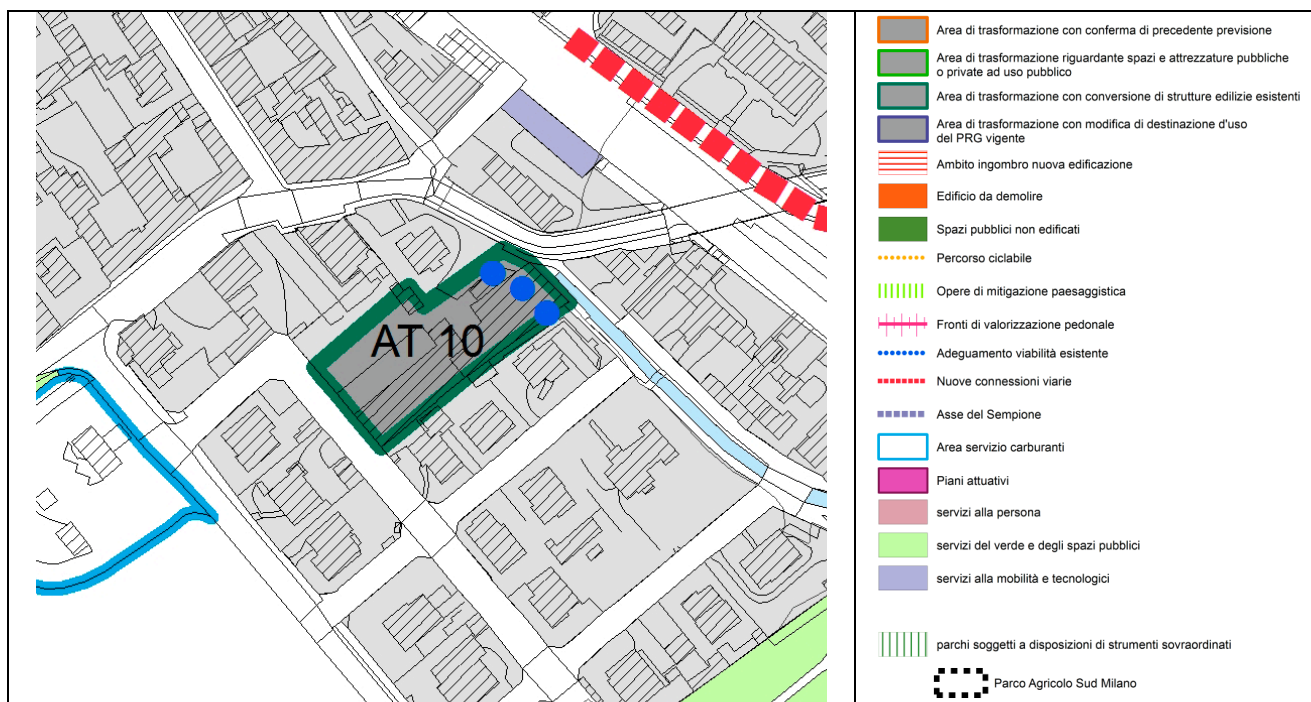
L'altezza degli edifici non può superare l'altezza di m. 10,00.

f. Direttive paesistico-ambientali (azioni di mitigazione e compensazione)

Considerato la differenza di quota fra il percorso pedonale e il piano delle costruzioni appare utile un arretramento delle stesse maggiore rispetto alle normali distanze di legge.

La struttura urbanistica finale dovrà rapportarsi con gli spazi del canale secondario.

Estratto della Tavola DP2 Carta delle trasformazioni



12. QUADRO DI SINTESI DEL DIMENSIONAMENTO DELLE PREVISIONI

Le principali ipotesi di nuovi insediamenti riguardano gli ambiti di trasformazione. Il dimensionamento delle previsioni del Piano di Governo del Territorio è quindi pari a 37.730 mq di Slp corrispondenti a 113.199 mc e a 755 abitanti teorici (si ricorda che il concetto di abitante teorico è del tutto differente da quello di abitante reale; l'abitante teorico infatti non è altro che l'espressione del rapporto tra i metri cubi diviso 150 ipotizzando che 150 mc sia il rapporto corretto tra abitante e volumetria ad esso corrispondente. In realtà il numero di abitanti reali è molto minore di quelli teorici in quanto all'interno della volumetria complessiva è conteggiata anche la volumetria corrispondente alle attività commerciali e direzionali, ai servizi, ecc.).

In rapporto al dato complessivo si deve tener presente che:

- 6.000 mq di Slp (18.000 mc corrispondenti a 120 abitanti teorici) deriva da interventi che riguardano zone edificate già a destinazione residenziale (AT 2);
- 14.300 mq di Slp (42.900 mc corrispondenti a 286 abitanti teorici) deriva da interventi che confermano precedenti previsioni del PRG (AT 3 e 4).

Al netto di questi dati dimensionali le previsioni di nuova espansione da riferire alle scelte del PGT sono pari a 17.433 mq di Slp, corrispondenti a 52.299 mc e a 349 abitanti teorici.

I dati dimensionali, riferiti alle singole aree di trasformazione, sono riportati nella tabella seguente:

<i>n° AT</i>		<i>mq consumo di suolo (criteri Ptcp)</i>	<i>Superficie territoriale</i>	<i>Slp massima</i>	<i>Edilizia convenzionata</i>	<i>Volume</i>	<i>abitanti (mc/150)</i>
AT 1	Mantegazza. Via Botticelli	no	5.921	2.000	0%	6.000	40
AT 2	Mantegazza. Piazza dei Gelsi	no	5.410	6.000	0%	18.000	120
AT 3	Mantegazza. Via S. Stefano	no	21.738	8.300	30%	24.900	166
AT 4	Mantegazza. Corte Mantigascela	no	17.521	6.000	10%	18.000	120
AT 5	Mantegazza. Via Giovanni XXIII	no	3.651	1.400	0%	4.200	28
AT 6	Mantegazza. Via Italia	no	1.226	500	0%	1.500	10
AT 7	Vanzago. Via Monte Rosa	no	21.975	7.300	30%	21.900	146
AT 8	Vanzago. Via Gandhi	2.515	6.844	900	0%	2.700	18
AT 9	Vanzago. Via Battisti/via Monasterolo	no	7.060	4.000	0%	12.000	80
AT 10	Vanzago. Via Torino	no	2.169	1.333	0%	3.999	27
TOTALE		2.515	93.514	37.733		113.199	755

13. COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI DI PIANO CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Le previsioni del Piano di Governo del Territorio sono state formulate assumendo il principio della sinergia con lo scenario programmatico alla scala sovracomunale e la necessità della compatibilità con le indicazioni derivanti dalla pianificazione sovraordinata.

Dal punto di vista delle previsioni dimensionali il Piano non prevede occupazione di nuovo suolo. Gli ambiti consolidati non vengono ampliati mentre gli ambiti di trasformazione considerano aree, interne alla figura urbanizzata attuale o aree già edificate e per le quali viene proposta la sostituzione edilizia.

Dal punto di vista delle previsioni degli altri strumenti l'insieme di indicazioni derivanti dai vari strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunale (individuati e descritti nel quadro conoscitivo) sono stati inseriti all'interno della cartografia e nelle disposizioni normative.

Le previsioni del PGT sono del tutto coerenti con le previsioni del PTCP della provincia di Milano.