

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

“Ambito ARm3-4 (ex PII 3-4) - Ambiti della città da trasformare prevalentemente residenziali a media densità”**

Ambito da destinarsi alla realizzazione della quota di servizi pari a circa 2.142 mq:

- 50% da destinarsi a verde;
- 50% da destinarsi a servizi per la sosta.

Questa quota di servizi verrà localizzata in ambiti esterni denominati ARm3* e ARm3-4*.

A. Specifiche in riferimento all'ambito ARm3

Destinazioni d'uso non ammissibili (potranno essere ulteriormente definite e/o modificate all'interno del piano attuativo in accordo con l'amministrazione comunale).

- **produttive¹:** b1,b2,b4,b5,b6,b7;
- **commerciali²:** c3;
- **agricole³:** f1,f2,f3,f4,f5,f6.

Superficie territoriale (ST⁴) indicativa: 9.860,00 mq (ARm3, ARm3*, parte ARm3**) (da verificare con rilievo puntuale ed estratti catastali)

Superficie da urbanizzare (ex agricola): 9.860,00 mq

¹ **Destinazioni produttive: b1 – Attività industriali di produzione;** sono inclusi i depositi ed i magazzini connessi alle attività insediate, la commercializzazione all'ingrosso di semi-lavorati industriali e dei beni prodotti, i servizi, gli uffici connessi alle attività insediate. **b2 - Attività artigianali di produzione e di servizi;** sono inclusi i depositi ed i magazzini connessi all'attività insediate, il commercio di beni e prodotti e di quelli integrativi o complementari al servizio fornito (anche con una superficie di vendita superiore ai 150 mq), i servizi, gli uffici connessi alle attività insediate; per l'artigianato di servizio e/o di manutenzione (meccanici, elettrauto, carrozzieri, idraulici, e simili) le attività con dimensione maggiore rispetto alla bottega artigiana sono assimilate alle attività artigianali di produzione. **b4 – Attività di stoccaggio di beni e merci in genere,** in depositi al coperto e allo scoperto, sono inclusi la commercializzazione di servizi alle unità locali produttive e le attività di supporto e di servizio quali centri di assistenza ai mezzi di trasporto. **b5 – Attività di deposito e di accumulo di materiali ingombranti. b6 - Attività di deposito a cielo aperto e di rottamazione;** sono comprese le attività di smontaggio, selezione, accatastamento e compattamento, commercializzazione dei materiali di recupero, di autoveicoli civili, industriali, agricoli e dei prodotti usati. **b7 - Attività di ricerca,** anche di carattere innovativo finalizzate alla produzione e forniture di servizi tecnici ed informatici purché fisicamente e funzionalmente connesse con l'attività produttiva insediata.

² **Destinazioni commerciali. c3 - Grandi Strutture di vendita.** Esercizi aventi una superficie di vendita superiore a 1.501 m² e fino a 4.000 m².

³ **Destinazioni agricole. f1 – attrezzature per la coltivazione e l'allevamento** purché connesse alle attività di produzione delle aziende agricole, attrezzature produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, depositi. **f2 – locali per la lavorazione e la vendita dei prodotti agricoli. f3 – attività relative agli insediamenti di tipo agro - industriale e agli allevamenti zootecnici di tipo intensivo,** in aziende non configurabili come attività agricola ai sensi dell'articolo 2135 del codice civile, comprese stalle, silos e magazzini. **f4 – attività di agriturismo connesse con le attività agricole. f5 – residenza rurale complementare e di supporto all'attività produttiva agricola** e costituita dall'abitazione e dalle sue pertinenze per chiunque eserciti attività in agricoltura. **f6 – attività florovivaistica.**

⁴ **ST = superficie territoriale.** E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati. Comprensiva della superficie fondiaria (SF), delle aree di urbanizzazione primaria U1, di quelle per l'urbanizzazione secondaria U2 e delle aree per la viabilità pubblica, indicate dal Piano delle Regole.

Indice privato:	0,25 mq/mq di ST.
Indice privato potrà essere sviluppato esclusivamente sull'ambito ARm3	
Indice pubblico:	0,05 mq/mq di ST.
Verde ecologico privato:	1/10 della ST, 1 albero ogni 60 mq.

Superficie per **parcheggio privato degli autoveicoli: art. pr7 NT⁵** piano delle regole.

Dotazione di servizi: obiettivi qualitativi riportati successivamente nella scheda

Indice premiale: fino al 15% della SLP derivante dell'indice privato (per ottenere l'indice premiale verrà definito all'interno del regolamento edilizio una tabella e delle indicazioni che consentiranno di prevedere l'incentivo di SLP rispetto alle qualità delle costruzioni)

H (indicativa): 15,00 mt (l'aumento dell'altezza non comporta variazione al documento di piano)

DS (distanza da strade esterne): 7,50 mt

DF (distanza da edifici esterni): 10,00 mt

DC (distanza dai confini esterni): 5,00 mt

Superficie fondiaria, superficie coperta, DS DF e DC interni al piano attuativo da fissare nella redazione del piano attuativo.

Prescrizioni:

Il confine ovest dell'ambito Arm3 in corrispondenza della sede stradale, dovrà essere debitamente piantumato con doppio filare d'alberi ad alto fusto.

Obiettivi qualitativi:

Cessione gratuita di parte dell'ambito AR3** e cessione gratuita ad uso pubblico dell'ambito ARm3* con realizzazione di parcheggio e di verde attrezzato, con intervento di mitigazione ambientale della rampa nord del sottopasso (tangenziale ovest).

⁵ **NT - Articolo pr7 - Parametri edilizi. Superficie per parcheggio privato degli autoveicoli.** E' una parte di superficie fondiaria da destinarsi a parcheggio degli autoveicoli, da ricavarsi all'interno del lotto di pertinenza ed anche nella costruzione stessa (box interrati o seminterrati). Rientrano nel calcolo della superficie a parcheggio privato anche le aree destinate a manovra degli autoveicoli. In tutte le nuove costruzioni e nelle ricostruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati idonei spazi necessari per la sosta, la manovra, l'accesso degli autoveicoli in ragione di 1 mq/10 mc di costruzione, (con un'altezza virtuale di 3,00 m) fatto salvo per gli edifici ad un solo piano fuori terra a destinazione produttiva, commerciale, dove dovranno essere riservati idonei spazi necessari per la sosta, la manovra, l'accesso degli autoveicoli in ragione di 1 mq/30 mc di costruzione con un'altezza virtuale di 3,50 m.

Realizzazione della pista ciclopedonale in allargamento a sud della larghezza di mt 2.50 dell'esistente marciapiede su Via Sanzio nel tratto compreso tra la nuova via del ex PE11 e l'incrocio con via Monzese.

B. Specifiche in riferimento all'ambito ARm4

Destinazioni d'uso non ammissibili (potranno essere ulteriormente definite e/o modificate all'interno del piano attuativo in accordo con l'amministrazione comunale).

- **produttive**⁶: b1,b2,b4,b5,b6,b7;
- **commerciali**⁷: c3;
- **agricole**⁸: f1,f2,f3,f4,f5,f6.

Superficie territoriale (ST⁹) indicativa: 6.766,00 mq (ARm4, e parte ARm4**) (da verificare con rilievo puntuale ed estratti catastali).

Superficie da urbanizzare (ex agricola): 6.766,00 mq.

Indice privato: 0,40 mq/mq di ST.

Indice privato potrà essere sviluppato esclusivamente sull'ambito ARm4.

Verde ecologico privato: 1/10 della ST, 1 albero ogni 60 mq .

Superficie per parcheggio privato degli autoveicoli: art. pr7 NT¹⁰ piano delle regole.

⁶ **Destinazioni produttive:** **b1 – Attività industriali di produzione;** sono inclusi i depositi ed i magazzini connessi alle attività insediate, la commercializzazione all'ingrosso di semi-lavorati industriali e dei beni prodotti, i servizi, gli uffici connessi alle attività insediate. **b2 - Attività artigianali di produzione e di servizi;** sono inclusi i depositi ed i magazzini connessi all'attività insediata, il commercio di beni e prodotti e di quelli integrativi o complementari al servizio fornito (anche con una superficie di vendita superiore ai 150 mq), i servizi, gli uffici connessi alle attività insediate; per l'artigianato di servizio e/o di manutenzione (meccanici, elettrauto, carrozzieri, idraulici, e simili) le attività con dimensione maggiore rispetto alla bottega artigiana sono assimilate alle attività artigianali di produzione. **b4 – Attività di stoccaggio di beni e merci in genere,** in depositi al coperto e allo scoperto, sono inclusi la commercializzazione di servizi alle unità locali produttive e le attività di supporto e di servizio quali centri di assistenza ai mezzi di trasporto. **b5 – Attività di deposito e di accumulo di materiali ingombranti.** **b6 - Attività di deposito a cielo aperto e di rottamazione;** sono comprese le attività di smontaggio, selezione, accatastamento e compattamento, commercializzazione dei materiali di recupero, di autoveicoli civili, industriali, agricoli e dei prodotti usati. **b7 - Attività di ricerca,** anche di carattere innovativo finalizzate alla produzione e forniture di servizi tecnici ed informatici purché fisicamente e funzionalmente connesse con l'attività produttiva insediata.

⁷ **Destinazioni commerciali. c3 - Grandi Strutture di vendita.** Esercizi aventi una superficie di vendita superiore a 1.501 m² e fino a 4.000 m².

⁸ **Destinazioni agricole. f1 – attrezzature per la coltivazione e l'allevamento** purché connesse alle attività di produzione delle aziende agricole, attrezzature produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, depositi. **f2 – locali per la lavorazione e la vendita dei prodotti agricoli.** **f3 – attività relative agli insediamenti di tipo agro - industriale e agli allevamenti zootecnici di tipo intensivo,** in aziende non configurabili come attività agricola ai sensi dell'articolo 2135 del codice civile, comprese stalle, silos e magazzini. **f4 – attività di agriturismo connesse con le attività agricole.** **f5 – residenza rurale complementare e di supporto all'attività produttiva agricola** e costituita dall'abitazione e dalle sue pertinenze per chiunque eserciti attività in agricoltura. **f6 – attività florovivaistica.**

⁹ **ST = superficie territoriale.** E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati. Comprensiva della superficie fondiaria (SF), delle aree di urbanizzazione primaria U1, di quelle per l'urbanizzazione secondaria U2 e delle aree per la viabilità pubblica, indicate dal Piano delle Regole.

Dotazione di servizi: obiettivi qualitativi riportati successivamente nella scheda.

Indice premiale: fino al 15% della SLP derivante dell'indice privato (per ottenere l'indice premiale verrà definito all'interno del regolamento edilizio una tabella e delle indicazioni che consentiranno di prevedere l'incentivo di SLP rispetto alle qualità delle costruzioni).

H (indicativa): 15,00 mt (l'aumento dell'altezza non comporta variazione al documento di piano).

DS (distanza da strade esterne): 7,50 mt.

DF (distanza da edifici esterni): 10,00 mt.

DC (distanza dai confini esterni): 5,00 mt.

Superficie fondiaria, superficie coperta , DS DF e DC interni al piano attuativo da fissare nella redazione del piano attuativo.

Obiettivi qualitativi:

Cessione gratuita di parte dell'ambito ARm4**.

Realizzazione di una rotatoria sulla SP 161 in corrispondenza dell'intersezione con via Monzese.

Realizzazione e cessione di 600,00 mq a parcheggio pubblico sull'ambito ARm4.

Documento di piano, specifiche (documento di piano capitolo 3.4.1.)

1. ARm Ambiti della città da trasformare prevalentemente residenziali a media densità

Sono aree per le quali il PGT08 prevede una trasformazione attraverso strumenti attuati che consentano di espandere il tessuto residenziale esistente. Tale aree si inseriscono quali completamento della città residenziale consolidata e da consolidare e consentiranno di definire in modo univoco i confini del territorio urbanizzato. Sono aree localizzate in prossimità di tessuti a media densità edilizia, per questo motivo vengono definiti indici congrui con il tessuto edilizio circostante. Sono classificate all'interno delle tavole che compongono il documento di piano con

¹⁰ **NT - Articolo pr7 - Parametri edilizi. Superficie per parcheggio privato degli autoveicoli.** E' una parte di superficie fondiaria da destinarsi a parcheggio degli autoveicoli, da ricavarsi all'interno del lotto di pertinenza ed anche nella costruzione stessa (box interrati o seminterrati). Rientrano nel calcolo della superficie a parcheggio privato anche le aree destinate a manovra degli autoveicoli. In tutte le nuove costruzioni e nelle ricostruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati idonei spazi necessari per la sosta, la manovra, l'accesso degli autoveicoli in ragione di 1 mq/10 mc di costruzione, (con un'altezza virtuale di 3,00 m) fatto salvo per gli edifici ad un solo piano fuori terra a destinazione produttiva, commerciale, dove dovranno essere riservati idonei spazi necessari per la sosta, la manovra, l'accesso degli autoveicoli in ragione di 1 mq/30 mc di costruzione con un'altezza virtuale di 3,50 m.

l'indicazione **ARm** e comprendono sia le nuove previsioni del PGT08 sia le vecchie previsioni del PRG e del Documento di Inquadramento non attuate.

2. Modalità d'intervento

Si attuano mediante **Piani attuativi**, che possono essere anche costruiti per **unità di intervento** separate e autonome. E' necessario che il piano attuativo sia redatto per tutta l'area e che identifichi all'interno del disegno complessivo le singole unità di intervento che potranno attuarsi per permessi di costruire singoli.

3. Obiettivi perseguiti

Obiettivo O1: compatibilità ecologica e paesistico - ambientale delle trasformazioni perseguita attraverso il rispetto delle qualità e quantità delle risorse naturali e della verifica delle scelte localizzative del sistema insediativo da inserire rispetto alla tutela e valorizzazione del paesaggio.

Obiettivo O2 : Integrazione fra i sistemi insediativo e della mobilità perseguito attraverso la realizzazione di un sistema della viabilità a supporto sia della rete viaria principale esistente sia della trasformazione stessa.

Obiettivo O4 : Compattazione della forma urbana. Attraverso tali trasformazioni si diminuisce la frammentazione delle aree residenziali esistenti, e si definisce per quanto riguarda gli ambiti posti a ovest e a nord del comune un confine definito dell'urbanizzato.

Obiettivo O5 : Innalzamento della qualità insediative perseguito attraverso l'indicazione di requisiti di inserimento ambientale e paesaggistico sul sistema della viabilità, dello spazio costruito, dello spazio aperto e attraverso meccanismi premiali che consentano di progettare e costruire edifici a basso consumo di energia.

4. Indicazioni per il trattamento del sistema ambientale

Le aree ARm completano il sistema insediativo o rappresentano la crescita fisiologica del comune per la funzione residenziale.

Per tale aree, sarà necessario garantire:

- il massimo della superficie permeabile, anche negli ambiti di concentrazione dei volumi;
- la piantumazione dei confini dell'area, nel caso in cui il confine sia in relazione ad ambiti agricoli, o la disposizione di cespugli e siepi nel caso in cui il confine sia con aree già edificate;
- la continuità dei corridoi ambientali e verdi rispetto al contesto circostante;
- la massimizzazione dell'accessibilità pubblica delle aree verdi a servizi, anche in continuità con aree verdi a servizi già realizzate o comunque previste dal piano dei servizi;
- realizzazione del progetto del verde ecologico privato.

5. Indicazioni per il trattamento del sistema insediativo

Le aree ARm completano o espandono il sistema insediativo residenziale del Comune.

All'interno di queste aree devono essere considerate le seguenti indicazioni:

- il rispetto delle tipologie prevalenti nell'ambito territoriale del Comune e dell'area prossima all'area di trasformazione;
- deve essere recuperato il rapporto storico tra lo spazio costruito, lo spazio delle strade e delle piazze e gli spazi verdi aperti: deve essere massimizzata la fruibilità pubblica del passaggio tra gli spazi aperti verdi, gli spazi di relazione pubblica (strade e piazze) e gli spazi di relazione privata (corti, cortili, giardini);
- deve essere garantita la massima connessione tra la rete delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali disegnata dal PGT08 e gli accessi all'area di trasformazione ARm, soprattutto in relazione agli ambiti di concentrazione dei servizi;
- deve essere garantito all'interno dell'area di trasformazione il soddisfacimento delle aree di sosta, secondo quanto previsto dalle norme relative ma in relazione alla tipologia dell'ambito e della zona in cui l'area è inserita, relativamente alla geometria della rete stradale a disposizione.

6. Indicazioni per il trattamento del sistema infrastrutturale

Nella progettazione delle aree ARm deve essere garantita la massima razionalizzazione degli accessi alle aree in relazione alla geometria e alla gerarchia delle strade a disposizione e di nuova progettazione.

Analogamente, dovrà essere garantita la possibile continuità dei percorsi pedonali e ciclabili anche all'interno delle aree di trasformazione, e in particolare modo per l'accessibilità al sistema dei servizi e delle funzioni di uso pubblico.

Dovranno essere verificati gli accessi anche in base al sistema della viabilità esistente e previsto ed analizzato nelle tavole a carattere infrastrutturale che compongono il Documento di Piano.

Fattibilità geologica e vincoli esistenti degli ambiti di trasformazione

- **fattibilità geologica:** classe 3;
- **vincoli:** fasce di rispetto di 4 m su reticolo idrico consortile;
- **normativa da applicare:** titolo VI R.D. 368/1904.

Indicazioni per il trattamento del sistema ambientale

Le aree ARm completano il sistema insediativo o rappresentano la crescita fisiologica del comune per la funzione residenziale. Per tale aree, sarà necessario garantire:

- il massimo della superficie permeabile, anche negli ambiti di concentrazione dei volumi;

- la piantumazione dei confini dell'area, nel caso in cui il confine sia in relazione ad ambiti agricoli, o la disposizione di cespugli e siepi nel caso in cui il confine sia con aree già edificate;
- la continuità dei corridoi ambientali e verdi rispetto al contesto circostante;
- la massimizzazione dell'accessibilità pubblica delle aree verdi a servizi, anche in continuità con aree verdi a servizi già realizzate o comunque previste dal piano dei servizi;
- realizzazione del progetto del verde ecologico privato.

Indicazioni per il trattamento del sistema insediativo

Le aree Arm completano o espandono il sistema insediativo residenziale del comune. All'interno di queste aree devono essere considerate le seguenti indicazioni:

- il rispetto delle tipologie prevalenti nell'ambito territoriale del comune e dell'area prossima all'area di trasformazione;
- deve essere recuperato il rapporto storico tra lo spazio costruito, lo spazio delle strade e delle piazze e gli spazi verdi aperti: deve essere massimizzata la fruibilità pubblica del passaggio tra gli spazi aperti verdi, gli spazi di relazione pubblica (strade e piazze) e gli spazi di relazione privata (corti, cortili, giardini);
- deve essere garantita la massima connessione tra la rete delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali disegnata dal PGT e gli accessi all'area di trasformazione Arm, soprattutto in relazione agli ambiti di concentrazione dei servizi
- deve essere garantito all'interno dell'area di trasformazione il soddisfacimento delle aree di sosta, secondo quanto previsto dalle norme relative ma in relazione alla tipologia dell'ambito e della zona in cui l'area è inserita, relativamente alla geometria della rete stradale a disposizione.

Indicazioni per il trattamento del sistema infrastrutturale

Nella progettazione delle aree Arm deve essere garantita la massima razionalizzazione degli accessi alle aree in relazione alla geometria e alla gerarchia delle strade a disposizione e di nuova progettazione.

Analogamente, dovrà essere garantita la possibile continuità dei percorsi pedonali e ciclabili anche all'interno delle aree di trasformazione, e in particolare modo per l'accessibilità al sistema dei servizi e delle funzioni di uso pubblico.

Dovranno essere verificati gli accessi anche in base al sistema della viabilità esistente e previsto ed analizzato nelle tavole a carattere infrastrutturale che compongono il documento di piano.

Riferimenti normativi - NT Piano delle Regole

Piano delle Regole, specifiche (PARTE QUARTA – Classificazione del territorio e relative prescrizioni - B. Ambiti dello spazio costruito).

Articolo pr40 - Città da trasformare

Per gli ambiti della città da trasformare, vale quanto espresso nel Documento di Piano e quanto indicato nelle schede d'ambito che accompagnano il Documento di Piano.

Il perimetro delle aree di trasformazione nel documento di piano ha solo valore indicativo/strategico e vale come perimetro massimo. Tale perimetro per correttezza di previsione è riportato nel piano delle regole. Poiché nel Piano delle Regole ha valore vincolante, qualora in fase attuativa si rendesse necessario modificare tale perimetro occorrerà apportare variante al solo Piano delle Regole. Il perimetro nel Piano delle Regole vale come superficie massima che definisce indici e parametri di progetto e può essere realizzato per sub ambiti attuativi. I sub ambiti possono essere attuati anche con convenzioni autonome e separate purché si definisca un planivolumetrico generale condiviso dall'amministrazione e in maniera che tutti i sub ambiti possano godere degli stessi diritti.

Per quanto concerne le destinazioni d'uso prevalenti indicate nelle schede d'ambito della città da trasformare sono da ritenersi indicative e potranno essere integrate con altre funzioni, previa concertazione con l'Amministrazione Comunale e fermo restando che dovranno essere verificate le condizioni di compatibilità tra le stesse e quelle prevalenti.

Negli ambiti di trasformazione la SLP e i Volumi da convenzionare non possono essere inferiori al 90% rispettivamente della SLP e Volumi edificabili previsti dal PGT.

Il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività per nuove edificazioni, in ogni ambito di trasformazione individuato dal PGT può essere richiesta solo per interventi edilizi che realizzino almeno il 40% della SLP prevista.

Le previsioni urbanistiche del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano, sono vincolanti e sono recepite di diritto negli strumenti urbanistici generali comunali e **sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute nel presente Piano.**