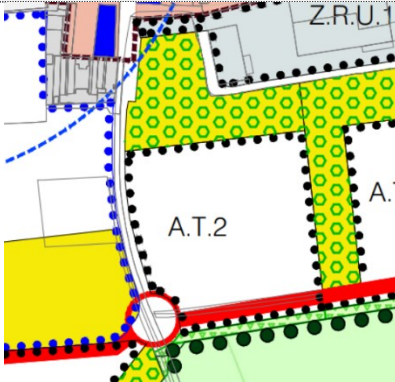
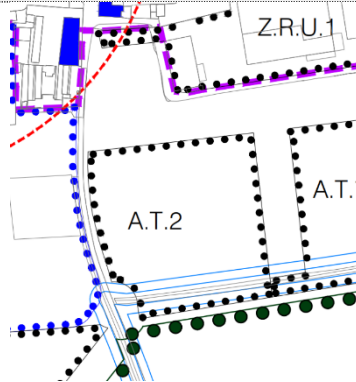


Ambito AT2		
		
Ortofoto	Stralcio Tav. 1.04 Documento di Piano	Stralcio Tav. 1.03 Carta dei vincoli
Riferimenti al quadro conoscitivo: Trattasi di area non edificata posta al margine sud dell'abitato.		
Componenti del paesaggio: aree ad uso agricolo.		
Sensibilità paesaggistica: bassa.		
Criticità eventualmente presenti: Connessione carrabile e ciclabile via Don Colombi – via Togliatti – collegamento via per Casalmaiocco. Presenza margine nord di un ambito a destinazione non residenziale (Z.R.U.1).		
Vincoli ex lege: La Carta dei vincoli evidenzia la presenza dei seguenti vincoli - vincolo di Polizia Idraulica in fase di pianificazione attuativa dovrà essere verificata la presenza di eventuali ulteriori vincoli. Per la componente geologica e la difesa del suolo si rimanda alla “Componente geologica, idrogeologica e sismica a supporto della variante generale al PGT”.		
Emergenze di carattere storico, architettonico, paesistico e ambientale: Si evidenzia la continuità a margine sud con il Parco Agricolo Sud Milano.		

1.1 Criteri e regole di intervento.

Linee guida

Per l'attivazione di tutti i Piani attuativi (Piani di recupero, Piani di lottizzazione) e dei Programma integrato di intervento, l'Amministrazione comunale emana apposite linee guida vincolanti che avranno lo scopo di ottenere una progettazione omogenea sotto il profilo morfologico e tipologico. Il costo relativo alla redazione di tali Linee guida è a carico del Proponente che versa l'importo necessario all'affidamento dell'incarico prima dell'avvio del procedimento per l'approvazione del Piano attuativo o Programma Integrato di intervento.

Vincoli

L'attivazione di ogni ambito di trasformazione dovrà essere preceduta dall'analisi dei vincoli riportati nell'apposito elaborato grafico di PGT e dalla ricognizione delle norme geologiche di PGT.

Criteri comuni ai nuovi ambiti di trasformazione

• Potenziale edificatorio e dati urbanistici ambiti di trasformazione

Aree di trasformazione a vocazione residenziale					Obblighi integrativi
Area	Superficie territoriale (indicativa)	lt	Volume	Area in cessione per servizi* 30 mq/ab	Area in cessione esterna nelle aree a parchi urbani 25% di St
	mq	mc/mq	mc	mq	mq
AT2	12.559	1	12.559	2.512	3.140
AT5	8.258	1	8.258	1.652	2.064
Aree di trasformazione per attività economiche					Obblighi integrativi
Area	Superficie territoriale (indicativa)	Ut	SL	Area in cessione per servizi da quantificarsi in base alle destinazioni insediate	Area in cessione esterna nelle aree a parchi urbani 25% di St
	mq	mq/mq	mq	mq	
AT6	12.759	0,6	7655	*	non previsto
AT7	12.024	0,6	7215	*	3.006

• Destinazioni ammissibili

Destinazione d'uso principale:

- a) residenziale;
- em1) esercizi di vicinato

IlIn conformità alla Legge Regionale 12/2005 le destinazioni non espressamente vietate devono essere considerate compatibili.

Destinazione d'uso non compatibili:

- c) produttiva
- em2) medie strutture di prossimità
- em3) medie strutture di rilevanza locale
- em4) grandi strutture a rilevanza intercomunale
- em5) grandi strutture a rilevanza provinciale
- em6) grandi strutture a rilevanza interprovinciale
- em7) grandi strutture a rilevanza regionale
- em8) centro commerciale
- ei) attività di vendita all'ingrosso
- f) deposito di materiali
- g) per esposizione
- h) logistica
- j) direzionale di grande dimensione
- q) agricola
- st) servizi tecnologici e speciali e infrastrutture per la mobilità di interesse pubblico

- **Aree di per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico interne all'ambito o monetizzate**

Nelle aree di trasformazione devono essere individuate e cedute alla Amministrazione comunale o asservite ad uso pubblico aree per servizi ed attrezzature pubbliche nella misura di **indicata all'articolo 5 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole in funzione delle destinazioni insediate**.

Qualora tali aree non siano reperibili oppure a parere dell'Amministrazione Comunale non risultino idonee per allocarvi servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse generale in sede di convenzionamento può esserne consentita o richiesta la monetizzazione da parte dell'Amministrazione comunale a seguito della valutazione della dell'assetto planivolumetrico.

In ogni caso:

- Le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali agli insediamenti residenziali dovranno essere reperite all'interno del comparto nella misura di un posto auto per unità immobiliare realizzata.
- Le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali agli insediamenti extra residenziali dovranno essere reperite all'interno del comparto, per una quota pari al 20% della dotazione complessiva richiesta, con destinazione a parcheggio.

I parcheggi a raso funzionali ai nuovi insediamenti dovranno prevedere un'alberatura con essenze locali o tradizionali nella misura minima di una pianta per ogni 5 stalli (posti auto).

- **Viabilità di nuova realizzazione interna agli ambiti**

In sede di valutazione della proposta di piano attuativo l'Amministrazione comunale può richiedere che la viabilità interna all'ambito sia mantenuta di proprietà privata.

La sezione stradale dovrà comunque avere caratteristiche di viabilità urbana ed essere pertanto dotata di marciapiedi, piantumazioni e percorsi ciclabili qualora ritenuto necessario o opportuno in sede di valutazione della proposta di piano attuativo.

- **Aree di per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico con destinazione parchi urbani esterne all'ambito**

In un'ottica di corretto inserimento paesaggistico e ambientale delle nuove funzioni insediative un'area, esterna all'ambito di trasformazione e di superficie pari almeno al **25%** della Superficie territoriale dell'ambito stesso, da reperirsi tra quelle indicate come **"parchi urbani"** negli elaborati grafici di PGT e contigue all'ambito di trasformazione, dovrà essere ceduta alla Amministrazione comunale per con la funzione di verde pubblico.

- **Altezza massima**

Per gli ambiti di trasformazione residenziale l'altezza degli edifici non deve essere superiore a tre piani fuori terra ($H = 11,50$ m) e non sarà permesso il recupero a fini residenziali dei sottotetti.

- **Modalità attuative**

Le modalità attuative sono Piano attuativo e nello specifico il Piano di Lottizzazione, esteso all'intera area di trasformazione definita dal P.G.T.

- **Sostenibilità paesaggistica e ambientale**

Gli elaborati grafici individuano delle aree a **"verde di mitigazione"** e **"verde di continuità ambientale e di margine urbano"** contigue agli ambiti AT2 e AT7 e in aderenza al confine del Parco Agricolo Sud Milano e a margine sud dell'ambito AT6.

Tali aree sono esterne agli ambiti di trasformazione e dovranno restare di proprietà privata. Il proponente la

trasformazione urbanistica relativa ai comparti AT2, AT7 e AT6, dovrà realizzarvi interventi di mitigazione e compensazione paesistico secondo le indicazioni del "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientale" del P.T.M. della Città Metropolitana di Milano, dell'Abaco delle NBS della "Rete verde metropolitana della Città Metropolitana di Milano" e degli enti territorialmente competenti per la tutela del paesaggio.

La manutenzione dell'equipaggiamento arboreo, in capo alla Proprietà dell'area, dovrà avvenire secondo le tempistiche e le modalità definite dalla convenzione urbanistica.

Le aree dei parcheggi di superficie dovranno essere piantumate come da **Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientali** del P.T.M. e secondo le indicazioni dell'**Abaco delle NBS della Rete verde metropolitana** della Città Metropolitana di Milano.

La superficie permeabile dovrà essere del 30% della Sf. L'eventuale tombinatura delle rogge dovrà essere accuratamente verificata in termini di sezioni di deflusso al fine di conservare un adeguata portata e può essere realizzata per brevi tratti indispensabili all'urbanizzazione.

In sede di pianificazione attuativa le **misure di sostenibilità ambientale e resilienza urbana** da prevedere nell'attuazione dell'intervento devono essere principalmente riferite alle seguenti tipologie:

- Consumi idrici e reflui
Dovrà essere verificata con il gestore del S.I.I la compatibilità dei nuovi prelievi idropotabili finalizzati al soddisfacimento dei nuovi fabbisogni e sarà necessario valutare il carico inquinante aggiuntivo e verificare la sua compatibilità con la capacità residua del depuratore comunale.
- Energia
Si consiglia di promuovere l'adozione di misure di risparmio energetico (tecniche di edilizia sostenibile, installazione di impianti solari, termici e fotovoltaici) e di criteri dell'architettura bioclimatica (attenzione all'orientamento degli edifici, sistemi passivi di ottimizzazione del calore, ventilazione, raffrescamento, illuminazione naturale degli spazi).
- Isole di calore
Si consiglia di aumentare la riflettanza solare delle superfici utilizzando pavimentazione di colore chiaro, rivestimenti e materiali, in combinazione con ombreggiatura e adottare soluzioni progettuali come tetti verdi o altri elementi di paesaggio che massimizzano il raffreddamento.
- Risparmio idrico
Si consiglia di adottare le misure necessarie all'eliminazione degli sprechi ed alla riduzione dei consumi e ad incrementare il riciclo ed il riutilizzo, anche mediante l'uso delle migliori tecniche disponibili, di adottare accorgimenti per contenere il consumo di acqua potabile (limitatori di flusso, frangigetto/frangiflutto, limitatori di pressione, docce a basso consumo, interruttori meccanici di flusso, rubinetti elettronici).
- Inquinamento luminoso
La modalità di realizzazione dell'illuminazione dovrà rispettare quanto previsto dalla Legge regionale 5 ottobre 2015 - n. 31 "Misure di efficientamento dei sistemi di illuminazione esterna con finalità di risparmio energetico e di riduzione dell'inquinamento luminoso".

- **Prescrizioni specifiche relative agli interventi infrastrutturali e viabilistici**

L'urbanizzazione degli ambiti AT2 e AT5 dovrà collegarsi con il progetto di sistemazione via Don Colombi e Togliatti che costituiscono il prolungamento della Spina dei Servizi e l'urbanizzazione degli ambiti AT3 -AT4.

Gli ambiti AT2 e AT7 dovranno prevedere a margine sud la porzione di prolungamento della via Togliatti di competenza al fine del collegamento con la via per Casalmaiocco con relativa pista ciclabile inserita nell'area a verde a margine sud del comparto.

La realizzazione dello svincolo via Don Colombi – via Togliatti – collegamento via per Casalmaiocco sarà oggetto di valutazione in sede di presentazione del piano attuativo e subordinata agli esiti dello studio viabilistico di dettaglio da prevedersi quale allegato obbligatorio ai piani attuativi AT2, AT5, AT7.

L'esatta posizione e il dimensionamento delle rotatorie interferenti con la viabilità sovralocale saranno definiti in accordo con gli Enti competenti.

1.2 Criteri di perequazione e incentivazione

Il principio della perequazione ed incentivazione introdotto dalla Legge Regionale n. 12/2005 ha applicazione negli ambiti di trasformazione attualmente individuati. I potenziali edificatori devono intendersi ugualmente distribuiti sull'intero ambito perimetrato.

Ai fini di una più rapida risposta alle necessità abitative della popolazione, qualora il soggetto operatore giunga alla definizione dello strumento urbanistico ed alla firma della relativa convenzione nel tempo massimo di 24 mesi dall'approvazione del nuovo Documento di Piano del PGT, l'area di trasformazione beneficerà di un incentivo pari all'aumento del 10% della volumetria edificabile.