

Città di Gorgonzola

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



Piano delle Regole  
Schede di indirizzo

**gennaio 2011**

Adozione DCC 30 del 24 marzo 2011

Approvazione

DCC 61 del 25 luglio 2011 DCC 62 del 26  
luglio 2011

DCC 63 del 28 luglio 2011

VARIANTE 1 DCC 65 - 24 settembre 2012

DCC 15 - 18 febbraio 2013

VARIANTE 2:

DCC 84 - 7 luglio 2014

DCC 154 - 19 dicembre 2014



**-SCHEDE DI INDIRIZZO PER L'ASSETTO DEL TERRITORIO DEL PDR- GENNAIO 2011**

**Aree destinate a servizi di livello sovra comunale (SC)**

**SC 3 - Nuovo Deposito MM sud**

Modalità attuativa: PII o Atto di Programmazione Negoziata con valenza territoriale. L'area è da considerare quale "area destinata ad interventi di carattere sovra comunale" ai sensi dell'art. 81 delle NTA del PTCP e dell'art. 15.2 lettera g) della LR 12/2005. (Paragrafo modificato in ragione del dell'accoglimento dell'osservazioni: n. 75.6, prot. 6615).

Destinazione d'uso: R residenziale, di cui da un minimo del 20 % ad un max del 50% per edilizia residenziale sociale (Integrazione intervenuta in ragione del dell'accoglimento dell'osservazioni: n. 75.6, prot. 6615) PS - pubblici servizi(funzione prevalente), TD - Terziario Direzionale(funzione complementare); Attività commerciali ed assimilate: come individuate nel "PdR per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente.

Gli interventi devono sempre rispettare le disposizioni contenute nello Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico (Testo inserito in ragione dell'accoglimento dell'osservazione n. 75.1 prot. 6609).

**INDICAZIONI CIRCA LA REALIZZAZIONE DI ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE**

Si rimanda all'elencazione contenuta nel Piano dei Servizi.

**ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE PER LA MOBILITÀ DA REALIZZARE**

Il piano dovrà garantire la realizzazione di parte viabilità extraurbana nord - sud

**CRITERI DI INTERVENTO DI MASSIMA**

Il piano dovrà garantire gli obbiettivi in aree pubbliche evidenziati nelle tavole del PdS e del PdR, esplorando la possibilità di ricollocazione del deposito MM. Gli interventi dovranno essere preceduti da bonifiche dei suoli in quanto necessario.

E' di norma prescritta la piantumazione di tale aree con essenze di alto fusto a quinconce con particolare riguardo alla previsione di una fascia di compensazione ambientale a confine con l'ambito edificato. Eventuali minori dotazioni dovranno essere recuperate esternamente all'ambito o monetizzate.

Il piano dovrà porre particolare cura nel disegno del margine stradale e dell'immagine generale dell'intervento dalla strada, minimizzando la presenza di mezzi pubblicitari attraverso la loro concentrazione (totem).

Particolare attenzione deve essere posta in fase attuativa alla progettazione per l'intera area di un sistema di depurazione e trattamento delle acque meteoriche. Riguardo all'inquinamento acustico è necessario l'abbattimento delle emissioni produttive con l'utilizzo di materiali e tecnologie tali da permettere la protezione dei ricettori sensibili quali le cascine esistenti.

Per quanto riguarda il fabbisogno energetico indotto dalla realizzazione del comparto si promuove l'utilizzo di impianti solari termici per almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria. Per la produzione di energia elettrica è auspicabile l'installazione di pannelli solari fotovoltaici. La realizzazione e l'utilizzo di reti di teleriscaldamento, anche sulla scorta di quanto previsto nel PUGSS, deve essere verificata in sede esecutiva.

Particolare attenzione deve essere posta all'inserimento ambientale delle funzioni private al fine di minimizzare al massimo l'impatto percettivo favorendo esclusivamente soluzioni architettoniche di pregio ed elevata qualità costruttiva e morfologica, la frequentazione attraverso percorsi ricreativi ciclo pedonali, la creazione di percorsi alternativi per il transito dei mezzi pesanti. L'intervento dovrà realizzare il corridoio ecologico/ambientale nord/sud con elevate dotazioni pubbliche e indici di

sostenibilità ambientale alti nelle trasformazioni. Per quanto riguarda la permeabilità dei suoli (Rp) i valori devono raggiungere il 75% al fine di minimizzare l'artificializzazione e l'impermeabilizzazione dei suoli.

Le soluzioni architettoniche e di inserimento paesaggistico che verranno adottate dovranno garantire la qualità dell'intervento ed in particolare:

dovranno essere verificate le posizioni di tutte le reti infrastrutturali esistenti e previste garantendo il rispetto delle specifiche norme di legge;

dovranno essere messe a punto approfondite verifiche ambientali e modalità di tutela dall'inquinamento e dai rischi connessi alle lavorazioni;

si dovrà creare una fascia di rispetto con essenze arboree e arbustive di separazione tra i nuovi insediamenti e il futuro corridoio ambientale, non inferiore all'8% della St.

Ai fini della mitigazione dell'inquinamento acustico sarà obbligatorio l'uso di barriere fonoassorbenti (Integrazione intervenuta in ragione dell'accoglimento dell'osservazione n. 35.6 prot. 6498).

Gli interventi dovranno essere conformi a quanto prescritto nel RR 24/03/2006 n. 4 concernente il sistema di trattamento delle acque di prima pioggia. (Integrazione intervenuta in ragione dell'accoglimento dell'osservazione n. 35.7 prot. 6498)

Il Programma Integrato di Intervento dovrà verificare il recupero dell'edilizia industriale e fini pubblici e prevedere l'obbligo di destinare almeno il 50% della superficie non coperta per parco pubblico. Gli interventi dovranno essere preceduti da bonifica dell'area a cura e spese della proprietà. (Integrazione intervenuta in ragione del parziale accoglimento dell'osservazione n. 47.3 prot. 6526)

Il piano dovrà garantire il rapporto Rb (dotazione di aree verdi piantumate ) espresso nelle seguenti tabelle e il raggiungimento degli obiettivi di connessione paesistico-ambientale delle aree di interesse pubblico con l'utilizzo in riferimento delle tipologie riportate nel Repertorio B (repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale), allegato vigente al PTCP. (Testo aggiunto in ragione dell'accoglimento (totale o parziale ) del parere emesso dalla Provincia di Milano (delibera di Giunta Provinciale . r.g. n. 258/1 2011 assunta in data 19/07/2011)da parte del Consiglio Comunale in sede di definitiva approvazione).



St	Slp di zona (Ut di zona x St)	Ut di base (mq/mq)	Ut di zona (Ut base x 1,15) (mq/mq)	UT negoziale (Utn)
86.408,00	21.602,00	0,217	0,250	1,250

Slp negoziale (Utn x St)	Slp afferente all'AT (Slp di zona + Slp negoziale)	standard %/slp	Quantità massima di aree per servizi pubblici all'interno del perimetro del piano (Slp di zona x 0,15)
108.010,00	129.612,00	250%	54.005,00

Maggiore utilità economica effetto della mancata cessione delle aree (max) stima (Slp negoziale max x €/mq)	Oneri di Urbanizzazione (su slp max) stima	
	U1	U2
€ 16.741.550,00	€ 11.211.438,00	€ 4.147.584,00

Sc	Rc	Rp	H	Rb	Dc	D dagli edifici	Ds
come tessuto D2	come tessuto D2	75%	15 m	25%	Da definire in sede esecutiva	come tessuto D2	come tessuto D2

Per destinazioni d'uso R(Integrazione intervenuta in ragione del dell'accoglimento dell'osservazioni: n. 75.6, prot. 6615):

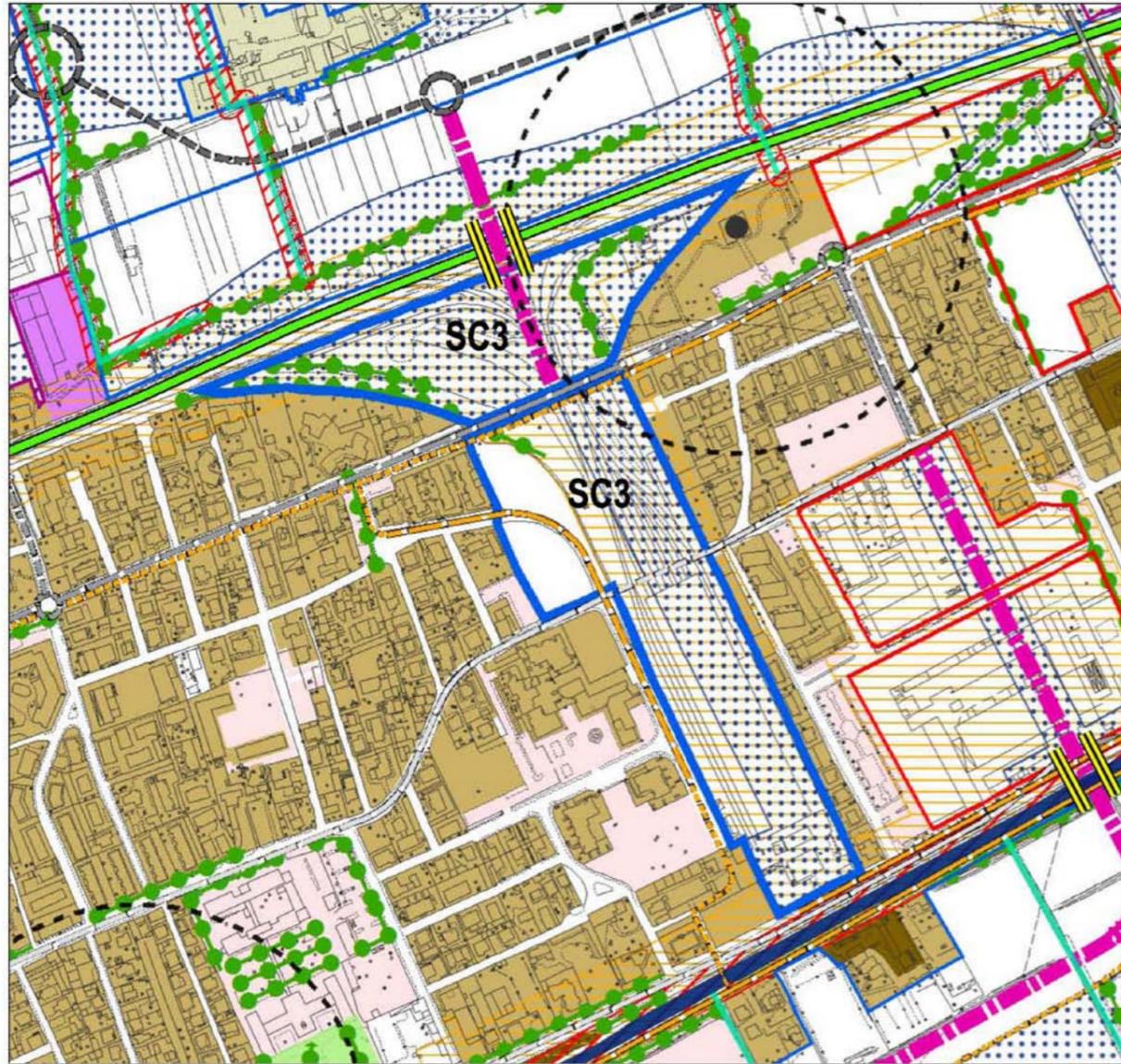
St	Volume di Zona (It di zona x St)	IT di base (mc/mq)	IT di zona (mc/mq)	IT negoziale (mc/mq)
178.095,00	mc 21.602,00	non previsto	0,25	non previsto

Volume negoziale (ITn x St)	Volume afferente all'AT (Volume negoziale + Volume di zona)	standard mq/ab	Totale aree max per servizi pubblici in loco
non previsto	mc 21.602,00	40	5.760,53

\*nb: si somma al fabbisogno di aree a servizi pubblici in loco obbligatoria per le funzioni prevalenti

Maggiore utilità economica effetto della mancata cessione delle aree (max) stima (V negoziale max x €/mc)	Oneri di Urbanizzazione su V max stima	
	U1	U2
non previsto	€ 326.448,14	€ 355.744,76

Sc	Rc	Rp	H	Rb	Dtt	Dff	Dtf
non previsto	30%	non previsto	15,00 m (n. 5 piani fuori terra compreso il sottotetto se abitabile)	non previsto	pari a metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 6,5 m	pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 m	Nel caso di edifici fronteggianti per più di 12 m: Dtf - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 m Nel caso di edifici fronteggianti fino a 12 m: Dtf - minimo 10 m.



**ESTRATTO LEGENDA**

Confine comunale	Rete ciclabile esistente	<b>Il sistema urbano</b>	<b>Il sistema ambientale</b>
<b>Il sistema idrografico</b>	Rete ciclabile di previsione	Aree residenziali consolidate	Ambiti fluviali
Naviglio Martesana - Molgora	Connessione extraurbana est-ovest prioritaria	Nuclei di antica formazione	Aree boscate
Reticolo idrico minore	Connessione interquartiere nord-sud prioritaria	Aree produttive/terziarie	Aree naturalistiche
<b>Il sistema infrastrutturale</b>	Scavalchi prioritari in previsione	Servizi pubblici	Giardini e Parchi storici
Strada extraurbana principale	Metropolitana milanese Linea 2	Aree non soggette a trasformazione	Siepi e filari
Strada extraurbana principale di previsione	Stazioni MM2	<b>Ambiti di trasformazione</b>	Percorsi di interesse paesistico
Strada extraurbana secondaria	Parcheggio interrato esistente	Ambiti di trasformazione a vocazione residenziale	<b>Il sistema agricolo</b>
Strada extraurbana secondaria di previsione	Parcheggio interrato di progetto	Ambiti di trasformazione a vocazione non residenziale	Aree agricole riconfermate
Strada interquartiere	<b>Zonizzazione acustica</b>	<b>Aree destinate a dotazioni di carattere e interesse pubblico</b>	Aree agricole di nuova previsione
Strada interquartiere di previsione	Classe IV Aree di intensa attività umana	Aree destinate a dotazioni di carattere e interesse pubblico	Cascine e nuclei rurali
Strada di quartiere	Classe V Aree prevalentemente industriali	Obiettivi di continuità ambientale su aree pubbliche o di interesse pubblico	<b>Elementi detrattori</b>
Strada di quartiere di previsione	Classe VI Aree esclusivamente industriali	<b>Classi di fattibilità geologica</b>	Elettrodotti
TEEM		Classe 4	Fascia di rispetto pozzi