

Piano di Governo del Territorio Comune di Gorgonzola

Città metropolitana di Milano

Variante n. 3 al PGT

Documento di Piano
NTA | Norme Tecniche di Attuazione

Dicembre 2017 | Aggiornamenti aprile 2018

Sindaco

Angelo Stucchi

Assessore a Programmazione e sviluppo del territorio, Area metropolitana, Mobilità, Politiche ambientali, Smart city, Progetti di trasformazione, Riqualificazione urbana

Serena Righini

Segretario Generale

Salvatore Ferlisi

Dirigente Settore Gestione, Pianificazione e Sviluppo del Territorio

Salvatore Comi

Servizi urbanistica ed edilizia privata

Fabio Bearzi

Ufficio di Piano

Coordinamento tecnico | Mariasilvia Agresta

con Maddalena Leanza, Tiziana Ronchi, Stefano Saloriani, Davide Simoni, Valentina Rossella Zucca

Consulenze Tecniche

Progettista | Matteo Mai

Valutazione Ambientale Strategica | N.Q.A. s.r.l. | Luca Bisogni, Davide Bassi

Partecipazione | Centro Studi PIM | Francesca Boeri

Componente economica demografica | Politecnico di Milano | Roberto Camagni, Andrea Caragliu

Componente paesaggistica | SRSARCH | Vito Redaelli con Massimo Rossati

Componente geologica | Coop REA impresa sociale | Domenico D'Alessio, Anna Gentilini

Semplificazione normativa | Stefano Cozzolino

In coordinamento con:

Piano dei Tempi e degli Orari | Centro Studi ALSPES | Domenico Dosa, Lorenzo Penatti

Piano della Mobilità Ciclabile | Masterplan Studio | Federico Acuto

Piano Adottato con Deliberazione C.C. n. 111 del 15 dicembre 2017.

Piano Approvato con Deliberazione C.C. n. 17 del 23 aprile 2018.



PGT DI GORGONZOLA – 3° VARIANTE
DOCUMENTO DI PIANO
Norme tecniche di Attuazione

SOMMARIO

Titolo 1. DISPOSIZIONI GENERALI.....	pag.4
Titolo 2. DISPOSIZIONI PARTICOLARI: ATTUAZIONE DEL DdP.....	pag.6

Titolo 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Criteri tecnici di attuazione del Documento di Piano

1. Il Documento di Piano (DdP) identifica obiettivi e strategie, azioni e progettualità finalizzate a tutelare e valorizzare l'intero territorio comunale, in conformità con la legge urbanistica regionale n.12/2005.
2. Il **DdP** definisce inoltre gli Ambiti di Trasformazione (AT).
3. I presenti Criteri tecnici di attuazione del DdP comprendono:
 - disposizioni generali di indirizzo e coordinamento per il Piano dei Servizi (PdS) e il Piano delle Regole (PdR);
 - prescrizioni e indirizzi per l'attuazione degli interventi negli AT.

Art. 2 Oggetto ed efficacia del Documento di Piano

In conformità con la L.R. n.12/05 il DdP non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime dei suoli: le individuazioni e le disposizioni in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo della conformazione dei diritti privati, attraverso l'approvazione del PdS, del PdR e dei piani attuativi o degli strumenti a essi assimilabili.

Art. 3 Elaborati costituenti il Documento di Piano

Il DdP si compone degli elaborati, dalle tavole e dai fascicoli qui elencati:

DdP ELABORATI ILLUSTRATIVI

- Relazione Illustrativa e criteri attuativi;
- NTA | Norme tecniche di Attuazione del Documento di Piano;
- SCHEDE | Ambiti di Trasformazione.

DdP TAVOLE

DdP | Tavole del Quadro Conoscitivo

- QC.01a | "Quadro di sintesi delle Previsioni dei PGT alla scala sovracomunale" (scala 1:15.000);
- QC.01b | "Quadro di sintesi della Programmazione paesaggistica alla scala sovracomunale" (scala 1:15.000);
- QC.02a | "Sistema ambientale - Stato di fatto" (scala 1:10.000);
- QC.02b | Carta di uso dei suoli agricoli e delle risorse paesaggistiche | stato di fatto" (scala 1:5.000);
- QC.03 | "Invarianti territoriali dell'ambiente-paesaggio. Risorse e criticità" (scala 1:10.000);
- QC.04 | "Carta dell'uso del suolo | livello comunale" (scala 1:5.000);
- QC.05 | "Vincoli e tutele | stato di fatto" (scala 1:5.000);
- QC.06 | "Istanze" (scala 1:10.000).

DdP | Tavole del Documento Strategico

- DS.01a | "Strategie per Gorgonzola 2030";
- DS.01b | "Tavola delle Previsioni di Piano" (scala 1:5.000);
- DS.02 | "Carta della sensibilità paesistica" (scala 1:5.000);
- DP.03 | "Previsioni paesaggistiche, ambientali e di sostegno all'agricoltura. Atlante dei nuovi paesaggi" (scala 1:5.000).

ALLEGATI AL DOCUMENTO DI PIANO

- ALLEGATO 01. Catalogazione delle istanze dei cittadini al nuovo PGT;
- ALLEGATO 02. Componente geologica (Studio REA);
- ALLEGATO 03. La componente del paesaggio nella definizione degli indirizzi per il governo del territorio di Gorgonzola (arch. V. Redaelli, arch. M. Rossati).

Art. 4 Rinvio a disposizioni di legge e di piano, difformità fra disposizioni diverse, deroghe

Per tutte le materie non disciplinate dai presenti Criteri si rimanda: agli altri documenti costituenti il PGT; agli strumenti di pianificazione comunale; ai regolamenti comunali; agli strumenti di pianificazione e di settore sovracomunale per le materie di competenza; alle leggi nazionali e regionali.

Art. 5 Componente geologica, idrogeologica e sismica

1. Il DdP è integrato dalla definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale descritto nei documenti che compongono lo *Studio geologico*.
2. Le norme che accompagnano la componente geologica, idrogeologica e sismica si intendono recepite dal DdP (vedi **PdR**).
3. Per quanto riguarda gli aspetti ambientali, ferma restando l'osservanza della normativa nazionale e regionale, si applica la disciplina contenuta nel PdR, nonché quella di dettaglio contenuta nei Regolamenti comunali.

Art. 6 Valenza paesaggistica del Documento di Piano

Il DdP approfondisce alla scala comunale i temi trattati dai piani sovraordinati, individuando contenuti paesaggistico-ambientali di maggior dettaglio con specifici elaborati grafici (cfr. alla *Componente paesaggistica del PGT* dello Studio preliminare per il Documento di Piano).

Titolo 2 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI: ATTUAZIONE DEL DdP

Art. 7 Strumenti di attuazione del Documento di Piano

1. Le previsioni del DdP si realizzano attraverso Piani Attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, estesi all'intero perimetro degli Ambiti di Trasformazione.
2. I Piani Attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, sono elaborati e proposti in conformità ai presenti Criteri e in coerenza con quanto riportato nelle *Schede degli Ambiti di Trasformazione*, **anche a perfezionamento delle stesse Schede del piano attuativo.**

Art. 8 Ambiti di Trasformazione

1. Il DdP individua nella Tavola "DS 01b Previsioni di Piano" gli *Ambiti di Trasformazione (AT)*, ai quali può essere data attuazione nell'arco del quinquennio di validità del DdP stesso.
2. Negli *AT* gli interventi di trasformazione urbanistica sono assoggettati a Piani Attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata che ne conformano la disciplina di uso del suolo.
3. In relazione alla destinazione d'uso principale gli AT si distinguono in:
 - a) AT_R ambiti destinati a insediamenti *residenziali*;
 - b) AT_P ambiti destinati a insediamenti *produttivi*: industriali, artigianali, terziari.
4. Nei documenti per l'approvazione dei piani attuativi deve essere dimostrato il rispetto destinazioni d'uso indicate dal DdP.
5. Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo cui è subordinato il titolo abilitativo deve essere incluso l'impegno al rispetto delle destinazioni d'uso indicate dal DdP.
6. PdS e PdR determinano i casi nei quali i mutamenti di destinazione d'uso attuati con opere di trasformazione dell'organismo edilizio comportano una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale.
7. **Per gli AT ricadenti nelle aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art.136, lungo il Naviglio Martesana, valgono le prescrizioni derivanti dai Criteri di tutela del Naviglio Martesana di cui alla DGR VIII/3095.**

Art. 9 Schede degli Ambiti di Trasformazione

1. Ai piani attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, relativi agli ambiti di trasformazione, si applica quanto previsto nelle *Schede degli Ambiti di Trasformazione*.
2. In base a motivazioni documentate, al fine di assicurare un miglior assetto urbanistico dell'intervento, sulla scorta di rilevazioni cartografiche di maggiore dettaglio rispetto a quelle del DdP, della reale morfologia dei luoghi, delle risultanze catastali e dei confini, è possibile apportare modifiche ai perimetri degli AT.
3. Le *Schede degli AT* riportano per ciascun ambito:
 - a) la descrizione dell'ambito;

- b) gli obiettivi e gli indirizzi;
 - c) i parametri urbanistici;
 - d) le destinazioni d'uso;
 - e) tipo e modalità di intervento;
 - f) reperimento aree per servizi;
 - g) i principali vincoli di carattere sovraordinato.
4. Efficacia delle Schede degli AT:
- a) Sono prescrittive le disposizioni di cui precedente articolo, commi: 3.b, 3.c, 3.d, 3.e, 3.f.
 - b) Non è prescrittivo il comma 3.a del precedente articolo.
5. Le schede degli AT sono:
- AT1_R – Frazione Riva.
 - AT2_R – Martesana Sud.
 - AT1_P – Cerca Nord.
 - AT2_P – Cascina Antonietta – Nodo Interscambio TEEM Nord.

Art. 10 Ambiti di tutela paesaggistica (D.Lgs. n.42/2004)

Gli Ambiti di tutela paesaggistica del DdP sono aree tutelate per legge ai sensi dell'Art.142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio¹.

Art. 11 Piano di coordinamento delle aree agricole

1. Nelle Aree agricole di rilevanza territoriale (art.29 comma 4 del PdR), al fine di assicurare le migliori condizioni per la crescita del settore agroalimentare locale e lo sviluppo di pratiche agricole, è possibile ricorrere all'istituzione di un piano di coordinamento delle aree agricole.
2. Il piano di coordinamento delle aree agricole è uno strumento procedurale di accordo volontario tra le parti, d'iniziativa pubblica o privata, che prevede la partecipazione libera e paritaria degli operatori interessati allo sviluppo delle Aree agricole, e/o Aree agricole di rilevanza territoriale, e/o Aree agricole strategiche d'interesse paesaggistico-ambientale.
3. Contenuti, durata ed efficacia del piano di coordinamento delle aree agricole sono stabiliti a seguito del processo decisionale, amministrativo e progettuale stabilito e condiviso con il Comune di Gorgonzola a cui presentare la proposta; il suddetto piano assume carattere vincolante per gli operatori privati a seguito della sua approvazione da parte della Giunta Comunale.
4. Il piano di coordinamento delle aree agricole dovrà considerare i criteri di seguito indicati, criteri che, a giudizio del Comune, potranno costituire elemento premiale per la valutazione delle proposte:
 - a) sviluppare una progettualità coordinata che verifichi:
 - la fattibilità economica e gestionale delle soluzioni ipotizzate, anche stimando i benefici territoriali e sociali che ne potranno derivare;
 - la valorizzazione e la sistematizzazione delle risorse, fisiche e immateriali, culturali e imprenditoriali del Comune e del territorio di Gorgonzola;

¹ L'art.142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio riconosce come ambiti d'interesse paesaggistico i "corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.

- la possibilità di potenziare lo schema della rete ecologica comunale per un livello progettuale di grande scala;
 - la possibilità di realizzare le connessioni della rete ecologica comunale per un livello progettuale di scala ravvicinata;
 - l'eventualità di attuare, anche per parti non contigue, la REC;
 - la possibilità di preservare e valorizzare il reticolo idrico minore.
- b) Perseguire l'armonizzazione degli interventi nel paesaggio privilegiando:
- il recupero di aree e immobili non utilizzati, o ritenuti sottoutilizzati o utilizzati impropriamente;
 - la concentrazione dell'edificazione al fine di evitare la dispersione di manufatti, attrezzature e impianti funzionali allo svolgimento delle attività agroalimentari;
 - il consolidamento delle zone edificate esistenti;
 - la localizzazione degli edifici lungo le infrastrutture;
- c) Introdurre dei meccanismi premiali legati al soddisfacimento di criteri qualitativi delle proposte.
5. Nelle aree interessate dal piano di coordinamento delle aree agricole non è richiesta la dotazione di aree a standard. Tuttavia, in sede di **accordo e/o** convenzionamento, **potrà essere** previsto l'assoggettamento a uso pubblico di strade vicinali e interpoderali nonché la loro manutenzione.
6. Nelle aree interessate dal piano di coordinamento delle aree agricole non è ammessa la localizzazione dei nuovi edifici entro gli spazi aperti agricoli e in quelli di compensazione ecologica-ambientale.
7. Gli interventi ammissibili sono quelli indicati dalla L.R. n.31/2008 e dalla L.R. n.12/2005 con effetti prevalenti sulle norme del PGT e dei regolamenti comunali.
8. Il piano di coordinamento delle aree agricole trova particolare utilità nella definizione e attuazione di programmi e opere che necessitano dell'azione integrata e coordinata di più soggetti. Con riferimento all'obiettivo dell'iniziativa, sentito il Comune per gli aspetti tecnico-amministrativi, il soggetto proponente del piano di coordinamento agricolo promuove una proposta progettuale tecnica preliminare finalizzata ad assicurare il coordinamento delle azioni, dei tempi, delle modalità attuative, dei meccanismi economico-finanziari, ed altro connesso adempimento ritenuto opportuno.
9. Il piano di coordinamento delle aree agricole, deve essere conforme allo strumento urbanistico comunale e agli altri strumenti di pianificazione sovraordinata.
10. La procedura di approvazione del piano di coordinamento agricolo e delle sue varianti deve essere conforme a quella prevista dall'art.14 della L.R. n.12/2005 relativa all'approvazione dei piani attuativi.

Art. 12 Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica

1. Al fine di raggiungere gli obiettivi del Documento di Piano di rigenerazione urbana e rigenerazione della città pubblica, l'amministrazione comunale ha la facoltà di ricorrere all'utilizzo degli strumenti di perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica nei modi previsti dalla L.R. n.12/2005 e s.m.i. a cui l'articolo in oggetto rimanda.

2. In materia di perequazione, compensazione e incentivazione, sono confermati gli accordi in essere determinati dai piani attuativi del PGT 2011 avviati. Unitamente ai diritti edificatori maturati provenienti dalle aree disciplinate dal Piano delle Regole e dalle aree assoggettate a forme di compensazione urbanistica: la correlata capacità insediativa teorica, confermata, non rientra nel calcolo del nuovo dimensionamento della Variante al pari della capacità residua delle aree del previgente PGT 2011 non attuate e riconfermate dalla 3° Variante.
3. L'ambito di applicazione e la disciplina specifica dello strumento di compensazione urbanistica è definito dal Piano dei Servizi.
4. L'ambito di applicazione e la disciplina specifica degli strumenti di perequazione e incentivazione urbanistica potranno essere successivamente definiti dall'Amministrazione comunale con appositi provvedimenti.
5. Gli strumenti di perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica non trovano applicazione nei territori agricoli del Parco Agricolo Sud Milano.

Art. 13 Raccordo con il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale Agricolo Sud Milano

Per la disciplina degli interventi ricompresi nel Parco Agricolo Sud Milano (in riferimento alla D.G.R. del 3/08/2000 n.7/818 di *Approvazione del PTC del PASM*, art.19, comma 2, della L.R. n.86/1983 e s.m.i.), si evidenzia la prevalenza dei contenuti dello strumento sovraordinato del Piano Territoriale di Coordinamento del PASM rispetto al PGT: "le previsioni urbanistiche sono immediatamente vincolanti per chiunque e sono recepite di diritto nel PGT sostituendo eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute", ai sensi dell'art.18 comma 4 della L.R. n.86/1983.

Art. 14 Norma transitoria e finale

1. Le presenti disposizioni del DdP non si applicano ai Piani Attuativi e ai Programmi Integrati di Intervento già adottati, approvati, o in esecuzione alla data di adozione della presente Variante, e alle iniziative inerenti gli istituti della perequazione, compensazione e incentivazione, ai quali continueranno ad applicarsi le previsioni urbanistiche vigenti al momento della loro adozione o approvazione.
2. Le presenti disposizioni del DdP non si applicano agli Accordi di Programma approvati o comunque promossi che potranno essere adeguati alla disciplina del PGT mediante loro variante.

NB - I testi in rosso corrispondono alle modifiche introdotte nel documento per effetto del recepimento delle Controdeduzioni alle osservazioni e ai pareri d'istituzioni (di compatibilità con il PTR della Regione Lombardia, con il PTCP della Città Metropolitana di Milano, con il PTC del Parco Agricolo Sud Milano), enti (ARPA Lombardia, P.A.N.E. - Consorzio Parco Agricolo Nord Est, Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi), e privati.

SCHEDE

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Documento di Piano

Sindaco

Angelo Stucchi

Assessore a Programmazione e sviluppo del territorio, Area metropolitana, Mobilità, Politiche ambientali, Smart city, Progetti di trasformazione, Riqualificazione urbana

Serena Righini

Segretario Generale

Salvatore Ferlisi

Dirigente Settore Gestione, Pianificazione e Sviluppo del Territorio

Salvatore Comi

Servizi urbanistica ed edilizia privata

Fabio Bearzi

Ufficio di Piano

Coordinamento tecnico | Mariasilvia Agresta

con Maddalena Leanza, Tiziana Ronchi, Stefano Salorini, Davide Simoni, Valentina Rossella Zucca

Consulenze Tecniche

Progettista | Matteo Mai

Valutazione Ambientale Strategica | N.Q.A. s.r.l. | Luca Bisogni, Davide Bassi

Partecipazione | Centro Studi PIM | Francesca Boeri

Componente economica demografica | Politecnico di Milano | Roberto Camagni, Andrea Caragliu

Componente paesaggistica | SRSARCH | Vito Redaelli con Massimo Rossati

Componente geologica | Coop REA impresa sociale | Domenico D'Alessio, Anna Gentilini

Semplificazione normativa | Stefano Cozzolino

In coordinamento con:

Piano dei Tempi e degli Orari | Centro Studi ALSPES | Domenico Dosa, Lorenzo Penatti

Piano della Mobilità Ciclabile | Masterplan Studio | Federico Acuto



AT1_R | Frazione Riva

1. Descrizione dell'ambito

L'ambito residenziale AT1_R è confermato nella perimetrazione e nel dimensionamento già individuato dal PGT 2011, in parziale continuità con la logica di consolidamento del tessuto urbano dei margini della città introdotta dal precedente strumento urbanistico. Si tratta di un ambito di trasformazione collocato al confine ovest del territorio comunale in prossimità del Naviglio Martesana (il canale lambisce il lato sud dell'AT).

Condizione favorevole alla conferma dell'AT1_R è la vicinanza della fermata M2 Villa Pompea, che conferisce alta accessibilità per gli spostamenti casa-lavoro e casa-studio dei futuri abitanti. L'attuazione dell'AT1_R concorre inoltre al completamento della maglia stradale e dei parcheggi di uso pubblico della zona.

2. Obiettivi e indirizzi

La Variante nel confermare l'area di trasformazione del previgente PGT (che classificava il contesto come Ambito di Trasformazione di Frangia), ne ribadisce la vocazione residenziale. La collocazione dell'AT_1 orienta gli indirizzi progettuali verso una progettazione microubanistico-architettonica che tenga prioritariamente conto delle preesistenze paesaggistico-ambientali, degli allineamenti e dei vincoli di tutela paesaggistica relativi al Naviglio. Assicurando la dotazione di aree a parcheggio prevista per legge e prevedendo interventi di mitigazione paesaggistico-ambientale, ovvero contemplare un'azione di riqualificazione paesaggistica e di mobilità lenta, realizzando percorsi ciclabili di connessione ai luoghi della città pubblica in coerenza con la rete esistente e prevista dei percorsi ciclo-pedonali comunali (in particolare di collegamento con la stazione M2 Villa Pompea), ed infine assicurare per gli spazi aperti manufatti e recinzioni congrue con il



Ambito di Trasformazione su base ortofoto. Scala 1:5.000



Ambiti di tutela paesaggistica del Naviglio Martesana |
Criteri di gestione | Tav. 4

paesaggio circostante.

3. Parametri edilizi e indici urbanistici

- St: 68.850 mq
- It max: 0,24 mc/mq
- Standard: 400 mq/ab

4. Destinazioni d'uso

- R - Residenziale;
- Area a verde, sport e tempo libero (riferite ad AT1_R_c)

5. Modalità di intervento

Programma Integrato d'Intervento (PII).

I singoli subcomparti a e b possono procedere per l'attuazione con autonomo atto.

6. Reperimento aree per servizi

Dotazione minima di aree previste per servizi:
30.850 mq.

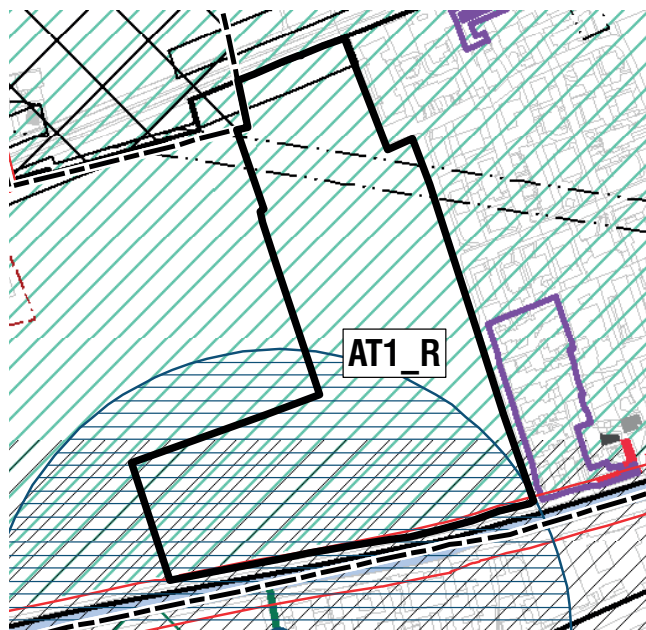
La ripartizione del reperimento dello standard è suddivisa tra gli operatori in rapporto percentuale rispetto alla ST dell'ambito.

Area di compensazione urbanistica esterna all'ambito AT1_Rb e individuata nel subcomparto AT1_Rc.

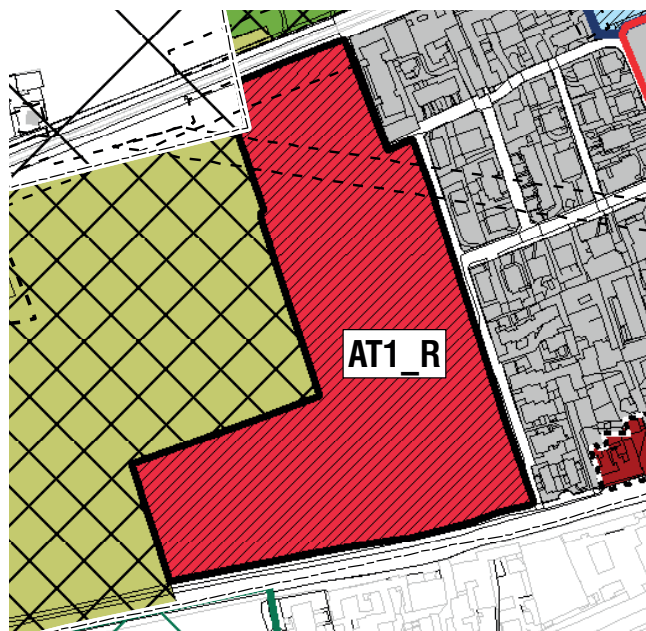
7. Prescrizioni particolari

Indicazioni e prescrizioni specifiche per la componente paesistico ambientale

- Gli interventi lungo il Naviglio Martesana dovranno verificare, e recepire, le indicazioni inerenti la "Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'ambito di tutela paesaggistica del Naviglio Martesana",



Estratto DP | QC 05: "Vincoli e tutele".



Estratto DP | DS 01b "Tavola delle Previsioni di Piano".



Estratto cartografico degli Ambiti di Trasformazione con indicazione delle linee guida e prescrizioni degli interventi.
Scala 1:2.500

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

AT.n | Ambito di Trasformazione

PRESCRIZIONI

Area di cessione

Area a verde, sport e tempo libero

Area a parcheggio

Sede stradale di progetto

INDICAZIONI PROGETTUALI PER LO SPAZIO APERTO

Ipotesi di massima

Area di concentrazione fondiaria

Viabilità interna di progetto

Indicazioni specifiche per gli accessi carrai

Orientamento prevalente dell'edificato

approvato con D.G.R. n. VIII/3095 del 1 agosto 2006.

- Gli interventi lungo il Naviglio Martesana dovranno verificare, e recepire, le indicazioni inerenti il Piano Territoriale Regionale d'Area Navigli Lombardi 2012 (aggiornato con D.C.R. X/7279 del 30.10.2017).

- Per il Naviglio Martesana (come per gli altri canali di competenza consortile) l'attività di polizia idraulica è disciplinata dal "Regolamento di gestione di polizia idraulica consortile", approvato con D.G.R. n. X/6037 del 19 dicembre 2016; gli interventi dovranno verificare e recepire le indicazioni in esso contenute.

AT2_R | Martesana sud

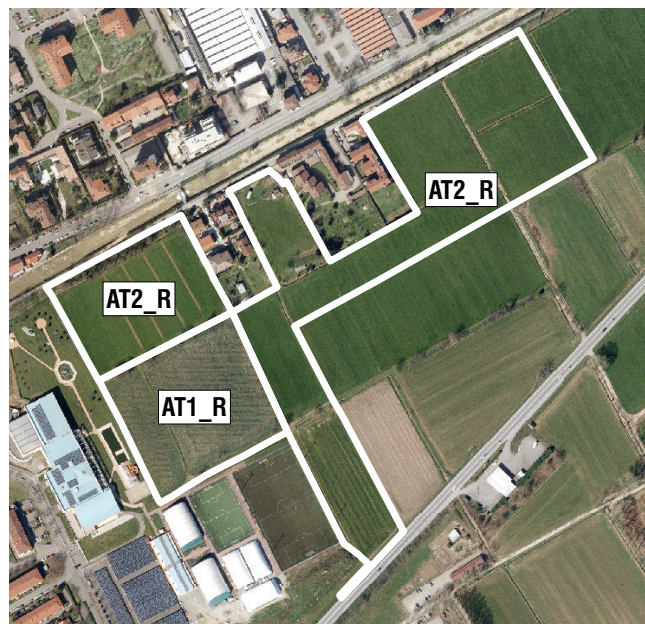
1. Descrizione dell'ambito

L'assetto dell'ambito residenziale AT_2R deriva dal riordino complessivo delle AT del Piano previgente rispetto ai criteri individuati dall'Amministrazione comunale per la Variante, e agli adeguamenti normativi successivi all'approvazione del PGT 2011 (in particolare la L.R. n.31/2014 sul consumo di suolo). I nuovi fabbisogni abitativi individuati in fase di redazione della Variante, hanno inoltre portato al ridimensionamento delle aree di espansione residenziale e alla riduzione del numero delle AT. Riduzione "compensata" dai piani attuativi confermati e da quelli in itinere che assicurano un'adeguata dotazione abitativa per rispondere al fabbisogno futuro.

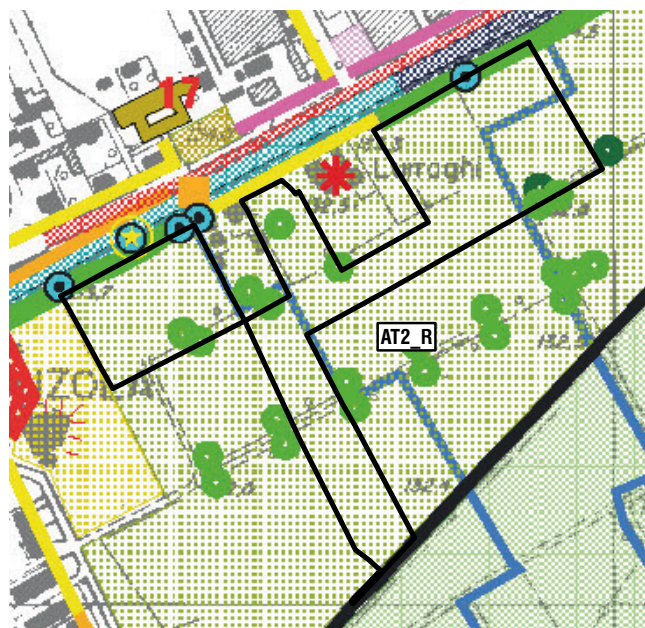
La nuova configurazione dell'AT_2R è il risultato di un criterio di ottimizzazione della configurazione morfologica del contesto. Più prossima al profilo del nucleo edificato, compatta il costruito esistente e non risulta invasiva della zona agricola. Inoltre l'**eliminazione** della Scuola dell'obbligo e dell'infanzia dal Piano dei Servizi (cfr. al Campus Martesana), crea di fatto un'area interclusa tra centro sportivo, Naviglio e cortina edilizia esistente a margine dell'alzaia. Si tratta di una condizione favorevole alla ridestinazione residenziale di un comparto classificato come urbanizzato, quindi non incidente nel bilancio di consumo di suolo.

2. Obiettivi e indirizzi

La collocazione dell'AT2_R orienta gli indirizzi progettuali verso una progettazione microubanistico-architettonica che tenga conto delle preesistenze paesaggistico-ambientali, degli allineamenti e dei vincoli di tutela paesaggistica relativi al Naviglio Martesana. Assicurando la dotazione di aree a parcheggio prevista per legge e prevedere interventi



Ambito di Trasformazione su base ortofoto. Scala originale 1:5.000



Ambiti di tutela paesaggistica del Naviglio Martesana |
Criteri di gestione | Tav. 5

di mitigazione paesaggistico-ambientale, ovvero contemplare un'azione di riqualificazione paesaggistica e di mobilità lenta, realizzando percorsi ciclabili di connessione ai luoghi della città pubblica in coerenza con la rete esistente e prevista dei percorsi ciclo-pedonali comunali (in particolare di collegamento con l'Alzaia Martesana), ed infine assicurare per gli spazi aperti manufatti e recinzioni congrue con il paesaggio circostante.

La nuova soluzione di viabilità di servizio all'AT2_R dovrà ricercare una soluzione di collegamento con l'Alzaia così da offrire alle residenze esistenti una alternativa di accesso all'attuale percorrenza dell'Alzaia.

3. Parametri edilizi e indici urbanistici

- St: 67.877 mq
- It max: 0,12 mc/mq
- Standard: **250 mq/ab**

4. Destinazioni d'uso

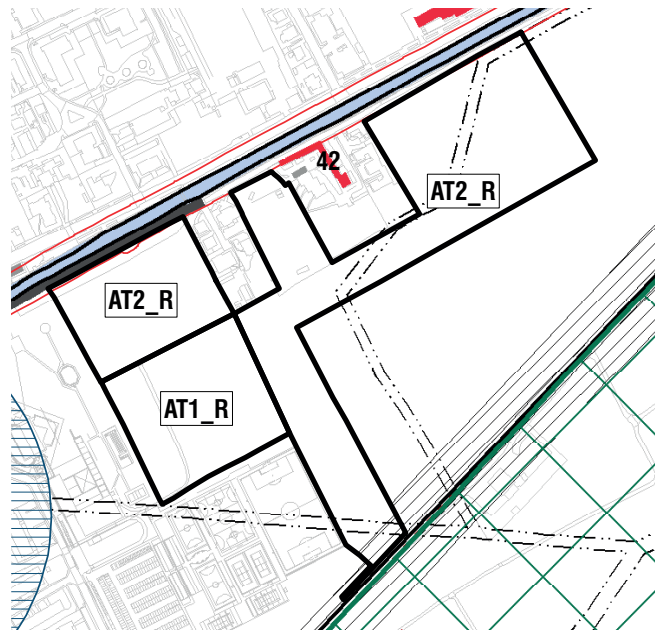
- R - Residenziale

5. Tipo e modalità di intervento

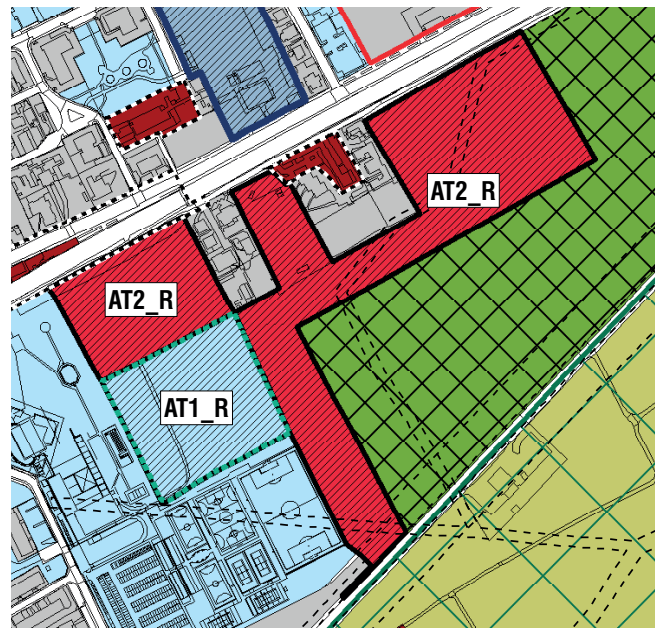
Programma Integrato d Intervento (PII).

6. Reperimento aree per servizi

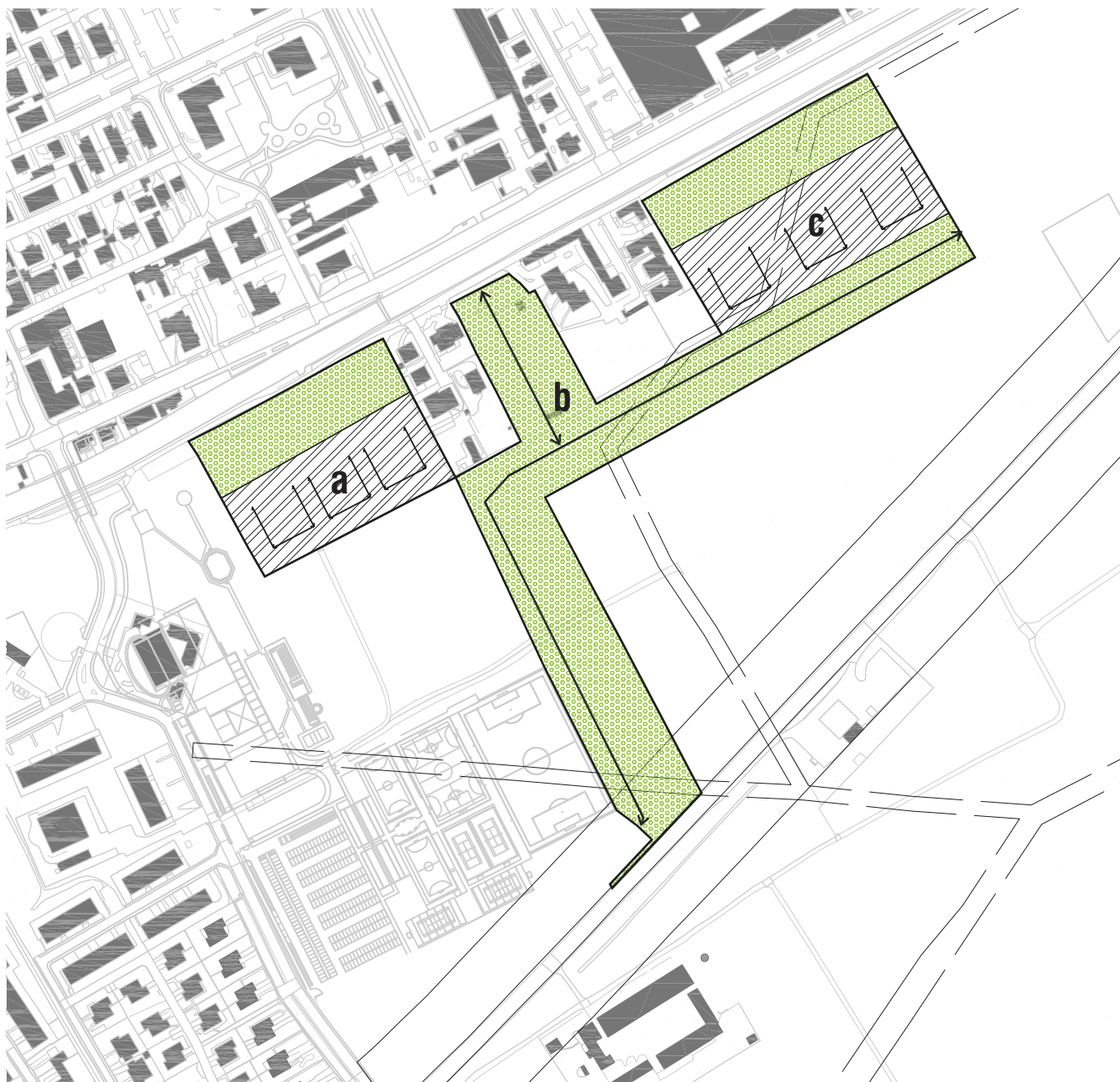
Dotazione minima di aree previste per servizi:
13.510 mq.



Estratto DP | QC 05: "Vincoli e tutele".



Estratto DP | DS 01b "Tavola delle Previsioni di Piano".



Estratto cartografico degli Ambiti di Trasformazione con indicazione delle linee guida e prescrizioni degli interventi.
Scala 1:2.500

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

AT.n | Ambito di Trasformazione

PRESCRIZIONI

Area di cessione

Area a verde, sport e tempo libero

Area a parcheggio

Sede stradale di progetto

INDICAZIONI PROGETTUALI PER LO SPAZIO APERTO

Ipotesi di massima

Area di concentrazione fondiaria

Viabilità interna di progetto

> Indicazioni specifiche per gli accessi carrai

← Orientamento prevalente dell'edificato

7. Prescrizioni particolari

Indicazioni e prescrizioni specifiche per la componente paesistico ambientale

- Gli interventi lungo il Naviglio Martesana dovranno verificare, e recepire, le indicazioni inerenti la “Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell’ambito di tutela paesaggistica del Naviglio Martesana”, approvato con D.G.R. n. VIII/3095 del 1 agosto 2006.
- Gli interventi lungo il Naviglio Martesana dovranno verificare, e recepire, le indicazioni inerenti il Piano Territoriale Regionale d’Area Navigli Lombardi 2012 (aggiornato con D.C.R. X/7279 del 30.10.2017).
- Per il Naviglio Martesana (come per gli altri canali di competenza consortile) l’attività di polizia idraulica è disciplinata dal “Regolamento di gestione di polizia idraulica consortile”, approvato con D.G.R. n. X/6037 del 19 dicembre 2016; gli interventi dovranno verificare e recepire le indicazioni in esso contenute.

AT1_P | Cerca Nord

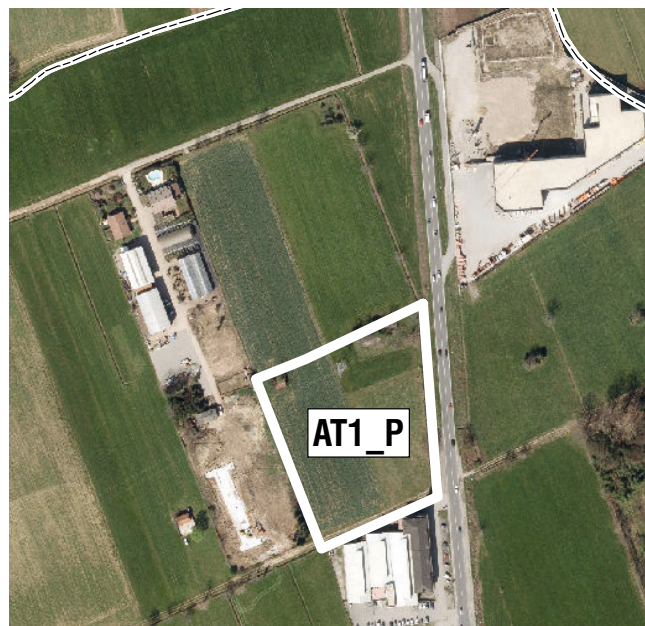
1. Descrizione dell'ambito

L'ambito produttivo AT1_P è in parte di nuova istituzione, in quanto ricomprende parte dell'ambito ATFE2 del PGT 2011. La scelta è il risultato di una ricerca di una parziale continuità con il precedente strumento urbanistico che si prefiggeva di rafforzare il tessuto produttivo, compattandone e ottimizzandone l'assetto la dove esistevano le precondizioni. Rispetto al precedente assetto l'AT1_P estende la propria superficie a nord del nuovo ARU1.

La presenza della strada provinciale n.13 conferisce un alto livello di accessibilità all'AT, che collocato in ambito extraurbano non presenta conflitti con altre destinazioni (in particolare quella residenziale). Il consumo di suolo che ne deriva è ampiamente compensato dalla complessiva e rilevante diminuzione delle AT produttive del PGT 2011. L'ambito AT1_P rappresenta inoltre la traduzione concreta dell'indirizzo di Variante finalizzato a "creare nuove aree del lavoro sostenibili e integrate con il paesaggio". Variante che non persegue una distribuzione diffusiva delle aree produttive ma le individua concentrando in specifici luoghi (esterni all'abitato, dotati di alta accessibilità e collocati a ridosso di comparti produttivi preesistenti), oltre ad avviare processi di rigenerazione urbana all'interno del tessuto consolidato.

2. Obiettivi e indirizzi

Gli indirizzi progettuali devono mirare a concentrare l'innesto dalla/sulla SP13 (anche in coerenza con il confinante ARU1 collocato a sud), assicurare la dotazione di aree a parcheggio prevista per legge e prevedere interventi di mitigazione paesaggistico-ambientale. Gli indirizzi progettuali di carattere microubanistico-ambientale devono prevedere



Ambito di Trasformazione su base ortofoto. Scala 1:5.000

percorsi di connessione che privilegino la mobilità lenta, con l'indicazione della sede della rete ciclo-pedonale in coerenza con la rete esistente e prevista dei percorsi ciclo-pedonali comunali. Ed infine assicurare per gli spazi aperti manufatti e recinzioni congrue con il paesaggio circostante.

3. Parametri edilizi e indici urbanistici

- St: 13.083 mq
- Ut max: 0,25 mq/mq
- Standard: 150% slp

4. Destinazioni d'uso

D - Industriale artigianale.

5. Tipo e modalità di intervento

Ambito subordinato a procedura di Accordo di Programma (AdP).

6. Reperimento aree per servizi

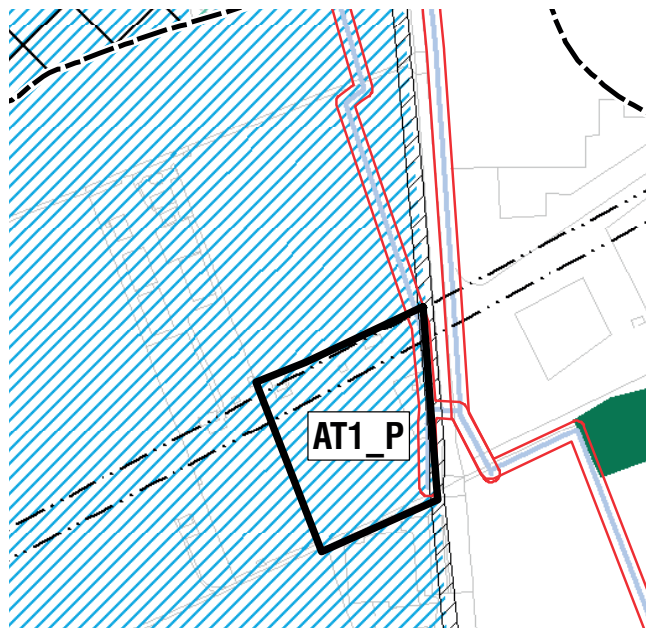
Dotazione minima di aree previste per servizi:
3.417 mq.

7. Prescrizioni particolari

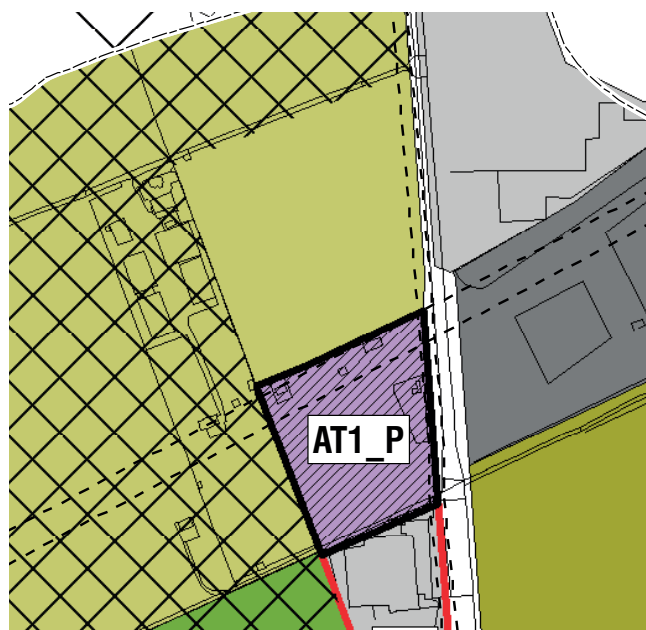
Indicazioni e prescrizioni specifiche per la fattibilità geologica

1. L'ambito ATP1 per gli aspetti di fattibilità geologica, secondo la Componente Geologica del PGT, ricade in Classe 3: fattibilità con consistenti limitazioni - Sotto-classe 3.1.

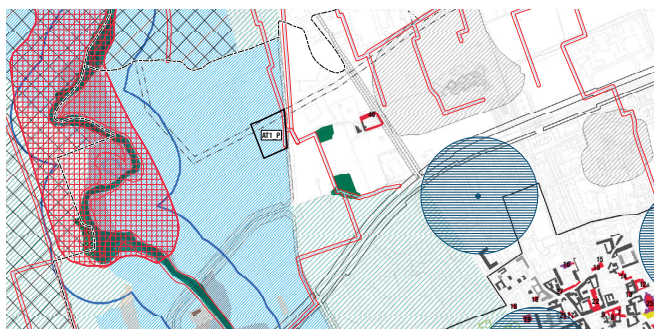
"[...] A queste aree interessate da alluvioni poco frequenti (P2/M) del PGRA, esterne ai centri edificati, si applicano le limitazioni e prescrizioni previste per le fasce B



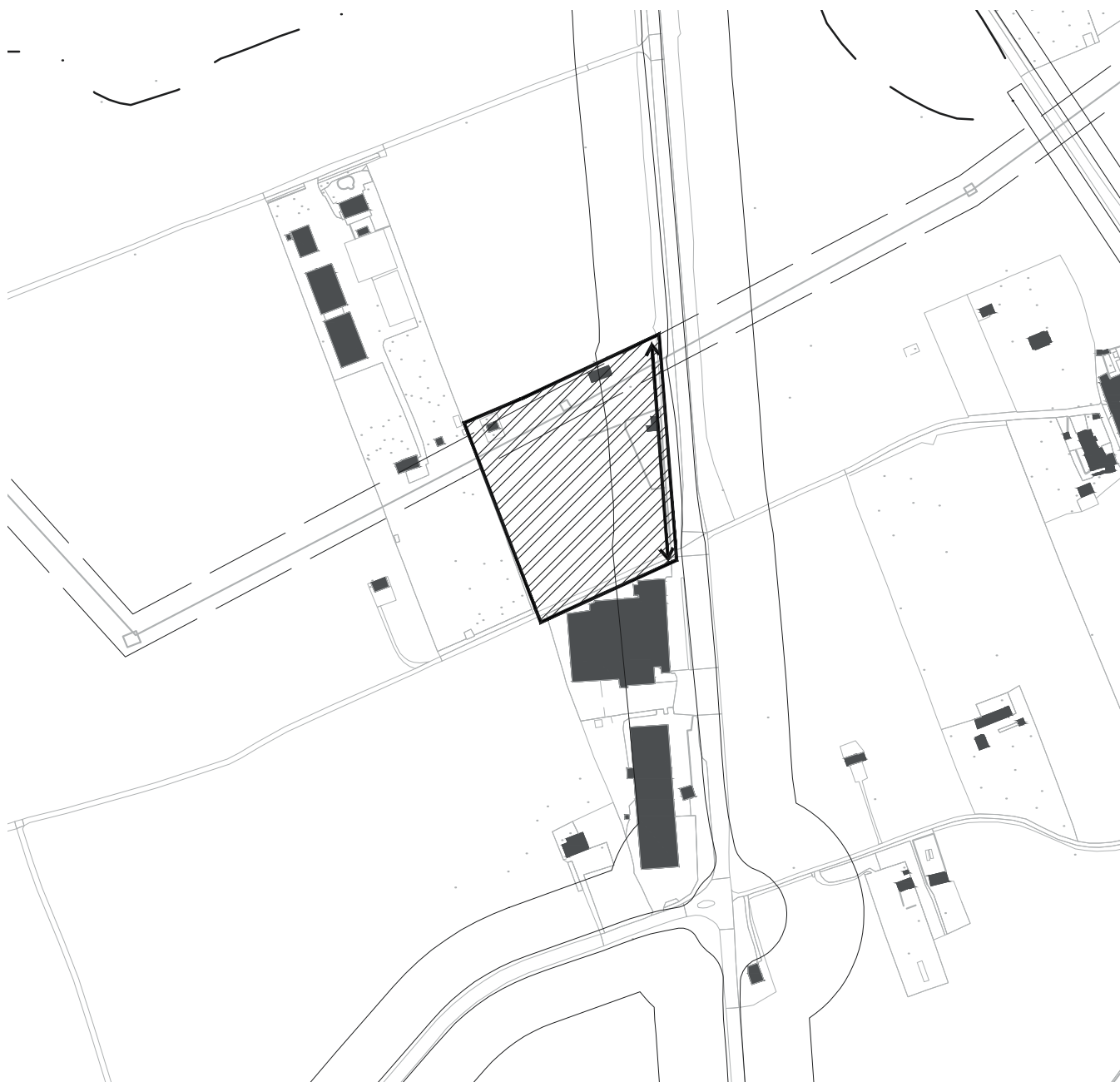
Estratto DP | QC 05: "Vincoli e tutele".



Estratto DP | DS 01b "Tavola delle Previsioni di Piano".



Estratto DP | QC 05: "Vincoli e tutele".



Estratto cartografico degli Ambiti di Trasformazione con indicazione delle linee guida e prescrizioni degli interventi.
Scala 1:2.500

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

 AT.n | Ambito di Trasformazione

PRESCRIZIONI

Area di cessione

-  Area a verde, sport e tempo libero
-  Area a parcheggio
-  Sede stradale di progetto

INDICAZIONI PROGETTUALI PER LO SPAZIO APERTO

Ipotesi di massima

-  Area di concentrazione fondiaria
-  Viabilità interna di progetto
-  Indicazioni specifiche per gli accessi carrai
-  Orientamento prevalente dell'edificato

del PAI (v. Titolo II NdA).

[...] Sono possibili nuove opere se comprese tra gli interventi consentiti esplicitamente dagli artt.29 e 30 delle citate NdA del PAI, e se non riducono la capacità di invaso o prevedono un pari aumento della capacità di invaso in area idraulicamente equivalente.

[...] Ogni intervento di nuova realizzazione dovrà essere accompagnato da relazione idraulica redatta ai sensi della Direttiva dell'Autorità di Bacino "Verifica della Compatibilità Idraulica delle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico in fascia A e B" [...].

I progetti di nuova realizzazione e gli interventi di ristrutturazione devono comunque prevedere misure di mitigazione del rischio (da Norme di fattibilità geologica¹).

2. L'attuazione dell'ambito AT1_P è subordinato alla realizzazione delle misure destinate alla riduzione della pericolosità di rischio idraulico previste dalla Pianificazione Regionale, in particolare la realizzazione della vasca di laminazione lungo il Torrente Molgora (vedi Tavola QC.05 Vincoli e tutele – Stato di fatto).

1. Per maggiori dettagli si rimanda alla disciplina del Capo II art. 10 art.11 delle Norme di fattibilità geologica del PGT.

AT2_P | Cascina Antonietta - Nodo Interscambio TEM Nord

1. Descrizione dell'ambito

L'ambito produttivo AT2_P è confermato nella perimetrazione del previgente PGT 2011 (con la sola obbligata eccezione rappresentata dall'adeguamento cartografico, e quindi di perimetrazione dell'AT, per la realizzazione della TEEM). Si tratta di un ambito caratterizzato da un alto livello di accessibilità determinato dalla presenza dello svincolo dell'autostrada TEEM e dalla fermata M2 C.na Antonietta.

2. Obiettivi e indirizzi

L'AT2P è funzionale allo sviluppo e al consolidamento delle attività agroalimentari del contesto, e si configura come una piattaforma produttiva multifunzionale, per lo sviluppo delle attività proprie di un agroparco.

Gli indirizzi progettuali microurbanistico-ambientali devono:

- prevedere percorsi ciclo-pedonali (in coerenza con la rete comunale esistente e prevista) e l'individuazione degli attraversamenti da facilitare e proteggere;
- prevedere aree per la sosta e il movimento pedonale, indicando anche in linea di massima le aree interessate alla limitazione della velocità del traffico veicolare.

Ulteriore obiettivo è quello di coordinare l'intervento di trasformazione dell'AT2_P con il processo di rigenerazione dell'area sud della stazione della metropolitana (ARP 9 – Parcheggio M2 Cascina Antonietta).

3. Parametri edilizi e indici urbanistici

- St: 71.064 mq
- Ut max: 0,25 mq/mq
- Standard: 150% slp



Ambito di Trasformazione su base ortofoto. Scala 1:5.000

4. Destinazioni d'uso

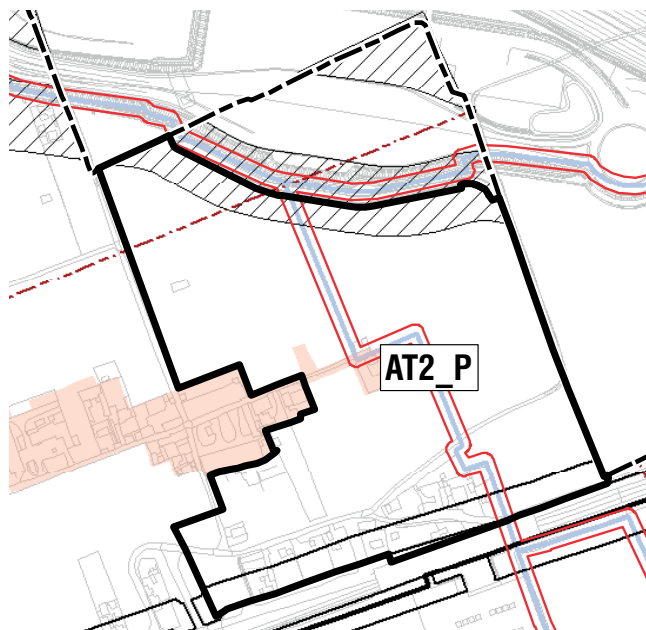
IND - Industriale artigianale.

5. Tipo e modalità di intervento

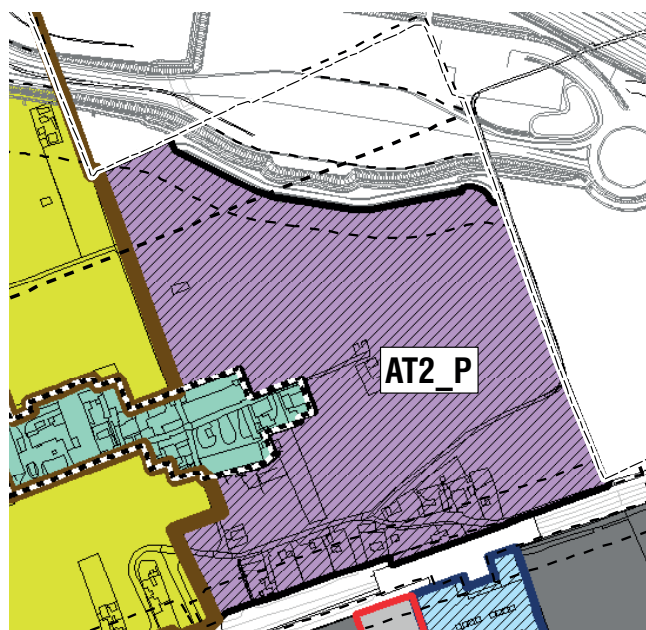
Programma Integrato d'Intervento (PII).

6. Reperimento aree per servizi

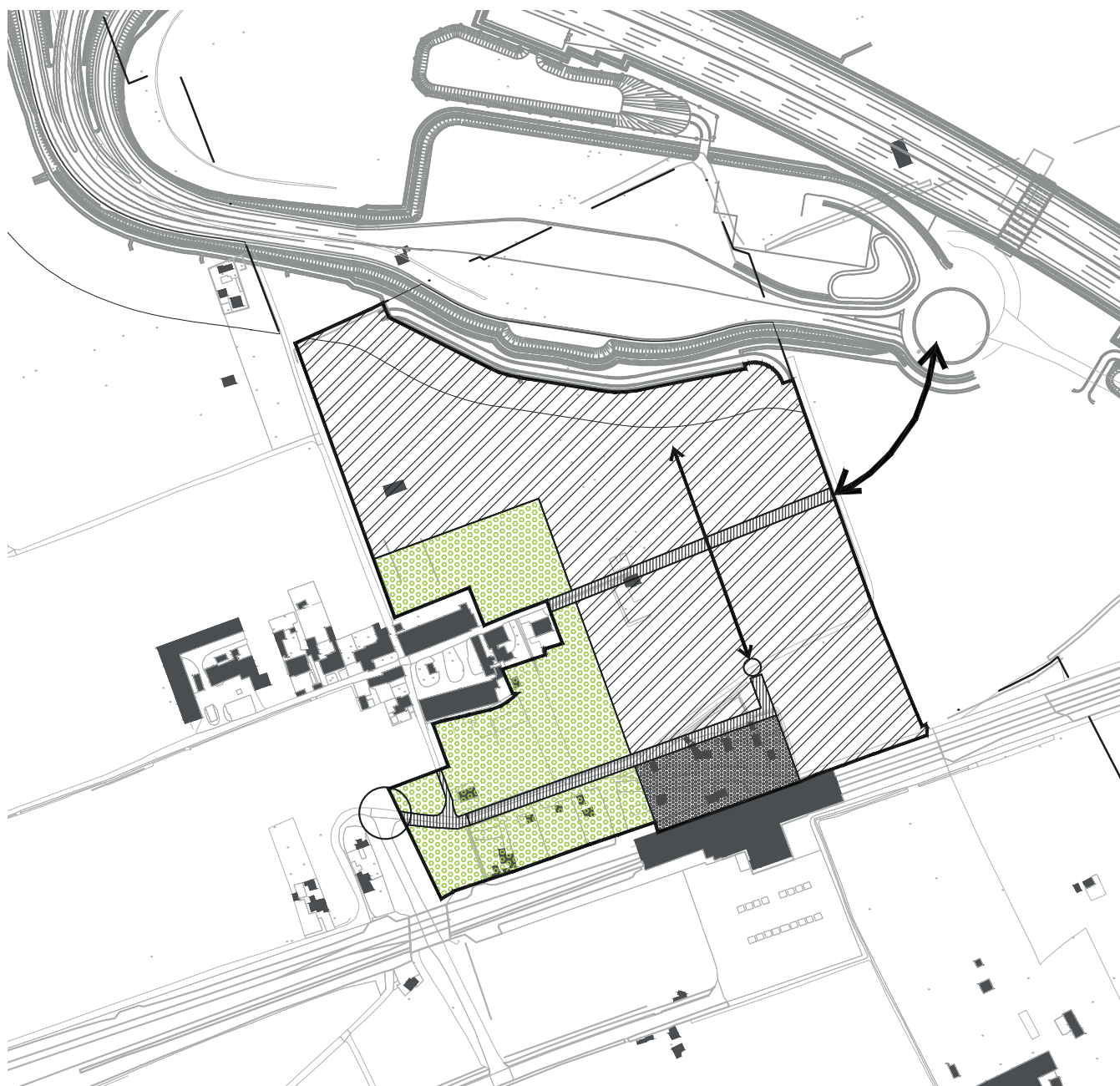
- Dotazione minima di aree previste per servizi:
23.660 mq.



Estratto DP | QC 05: "Vincoli e tutele".



Estratto DP | DS 01b "Tavola delle Previsioni di Piano".



Estratto cartografico degli Ambiti di Trasformazione con indicazione delle linee guida e prescrizioni degli interventi.
Scala 1:2.500

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

AT.n | Ambito di Trasformazione

PRESCRIZIONI

Area di cessione

-  Area a verde, sport e tempo libero
-  Area a parcheggio
-  Sede stradale di progetto

INDICAZIONI PROGETTUALI PER LO SPAZIO APERTO

Ipotesi di massima

-  Area di concentrazione fondiaria

 Viabilità interna di progetto

 Indicazioni specifiche per gli accessi carrai

 Orientamento prevalente dell'edificato

Legenda | Ambiti di tutela paesagistica del Naviglio Martesana

LEGENDA :

SISTEMA DEL NAVIGLIO

-  Sistema Naviglio storico
-  Sistema Naviglio parzialmente alterato
-  Sistema Naviglio alterato

MANUFATTI IDRAULICI

-  Manufatti idraulici di interesse storico
-  Altri manufatti idraulici

SISTEMA DEGLI ATTRAVERSAMENTI

-  Ponte pedonale
-  Ponte carrabile
-  Infrastruttura ad alto impatto

BENI STORICO ARCHITETTONICI

-  PERMANENZE ARCH. RURALI
-  PERMANENZE ARCH. CIVIL/RELIGIOSE

-  Architettura rurale (dati ERSAL)
-  Architettura civile (dati ERSAL)
-  Architettura religiosa (dati ERSAL)
-  Architettura fortificata (dati ERSAL)
-  Architettura produttiva/agricola (dati ERSAL)
-  Architettura industriale (dati ERSAL)
-  Opere idrauliche (dati ERSAL)

-  Architettura rurale (segnalazioni Enti Locali)
-  Architettura civile (segnalazioni Enti Locali)
-  Architettura religiosa (segnalazioni Enti Locali)
-  Architettura fortificata (segnalazioni Enti Locali)
-  Architettura produttiva/agricola (segnalazioni Enti Locali)
-  Architettura industriale (segnalazioni Enti Locali)
-  Opere idrauliche (segnalazioni Enti Locali)

-  PERMANENZE NUCLEI STORICI (da rilievo IGM del 1888 circa)

INTERNI URBANI

-  Interno urbano consolidato
-  Interno urbano alterato

-  PERMANENZE RETE IRRIGUA

SISTEMA DEI FRONTI URBANI

-  Fronte storico consolidato omogeneo
-  Fronte storico consolidato disomogeneo
-  Fronte storico alterato omogeneo
-  Fronte storico alterato disomogeneo
-  Fronte contemporaneo omogeneo
-  Fronte contemporaneo disomogeneo
-  Fronte industriale/terziario
-  Margine incompiuto

SISTEMA DEL VERDE LINEARE

-  Fronte verde storico
-  Fronte verde contemporaneo
-  Filare storico omogeneo
-  Filare storico disomogeneo
-  Filare contemporaneo omogeneo
-  Filare contemporaneo disomogeneo

SISTEMA DELLE AREE VERDI/INEDIFICATE

-  Parco/giardino storico
-  Parco/giardino storico alterato
-  Parco/giardino contemporaneo
-  Orto spontaneo
-  Orto storico/pianificato
-  Area agricola di permanenza storica
-  Area agricola storica alterata
-  Area agricola urbana di risulta
-  Zona a bosco/macchia
-  Terrain vague
-  Area verde/attrezzatura sportiva
-  Area degrado/discarda
-  Area parcheggio
-  Area in corso di trasformazione
-  Area di cava

MARCATORI DEL TERRITORIO

-  Landmark architettonico
-  Landmark naturalistico
-  Elemento di impatto
-  Elementi di rilevanza architettonica

SISTEMA DELLE VISUALI

-  Visuale sul paesaggio
-  Visuale sul paesaggio da margine
-  Visuale potenziale
-  Visuale potenziale da margine
-  Visuale composta
-  Visuale composta da margine
-  Visuale ravvicinata
-  Visuale ravvicinata da margine

AREE PROBLEMATICHE

-  Fronti edificati ad alto impatto
-  Infrastrutture a impatto acustico
-  Prossimità infrastrutture ad alto impatto
-  Concentrazione elementi puntuali di impatto negativo
-  Area con caratteri paesistici estranei al Naviglio

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE/VALORIZZAZIONE PAESISTICA

-  Aree da sottoporre a progetto paesaggistico
-  Margine per riduzione impatto tra edificato/Naviglio
-  Margine per riduzione impatto tra edificato/paesaggio
-  Fronte verde incongruo da riqualificare
-  Fronte edificato incongruo da riqualificare
-  Ambito strategico per la continuità del sistema delle aree libere

AMBITO DI TUTELA PAESAGGISTICA DEL NAVIGLIO DELLA MARTESANA (D.Lgs. 42/2004)

-  Perimetro dell'ambito di tutela

AREE VERDI PROTETTE

-  Parchi Regionali
-  Parchi Locali di Interesse Sovracomunale

SISTEMA IDROGRAFICO

-  Fiumi, torrenti, canali

AGGIORNAMENTI C.T.R. SEGNALATI DALLE AMMINISTRAZIONI COMUNALI - LUG '04

-  Aree edificate e nuove strade non riportate sulla C.T.R. (volo 1994)

Legenda | Estratto DP | 05:

“Vincoli e tutele”

VINCOLI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Ambiti di tutela paesaggistica (D.Lgs. 42/2004) e PTC del Parco Agricolo Sud Milano

- Parco Agricolo Sud Milano (PASM) | PTC approvato in data 03/08/2000 con D.G.R. n. 7/818
- Parchi Locali Interesse Sovracomunale
- Zone di tutela e valorizzazione paesistica (PASM | NTA art. 34)
- Insediamenti rurali di interesse paesistico (PASM | NTA art.39)
- Manufatti della storia agraria e di interesse paesistico (PASM | NTA art. 40)
- Edifici rurali soggetti ad interventi di recupero (PASM | NTA art. 26)
- Territori coperti da foreste e boschi (D.Lgs. 42/2004)
- Aree ed edifici vincolati (D.Lgs 42/2004 art. 10)
- Area di tutela dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua – fascia di 150 m ciascuna (D.Lgs. 42/2004)
- Fascia di salvaguardia idrogeologica di emergenza idrica (PTCP | NTA art. 29)

Immobili di interesse storico architettonico

- Edificio di valore architettonico

- | | |
|--------------------------------|--|
| 1 - Villa Sola Busca | 23 - Ospedale Serbelloni |
| 2 - Palazzo Pirola | 24 - Villa |
| 3 - Palazzo Arrigoni | 25 - Chiesa S.S. Gervasio e Protasio |
| 4 - Torre degli Arrigoni | 26 - Oratorio del Rosario |
| 5 - Casa Cattaneo | 27 - Chiesa S.S. Pietro e Paolo |
| 6 - Casa Parrocchiale | 28 - Molino Vecchio |
| 7 - Palazzetto Manzoli | 29 - Scuderie Palazzo Monti Colombo |
| 8 - Palazzetto Somazzi | 30 - Case Liberty via Serbelloni 18/22 |
| 9 - Casa Longoni | 31 - Ponte in legno Villa Sola Busca |
| 10 - Palazzo Monti Colombo | 32 - Ponte Cadrigio |
| 11 - Casa Monti Riva | 33 - Ex fabbrica Bezzi |
| 12 - Casa Levati | 34 - Ponte di Frazione Riva |
| 13 - Casa Fontana | 35 - Frazione Riva |
| 14 - Palazzo Zucconi | 36 - Cascina Antonietta |
| 15 - Palazzo Maderna | 37 - Cascina Giugalarga |
| 16 - Corte dei Ciosi | 38 - Molino Nuovo |
| 17 - Casa Maggio | 39 - Cascina Raffredo |
| 18 - Villa Liberty | 40 - Cascina San Giorgio |
| 19 - Centro Intergenerazionale | 41 - Cascina Pagnana |
| 20 - Ex casa del Fascio | 42 - Cascina Luraghi |
| 21 - Municipio - sede storica | 43 - Cascina Vecchia |
| 22 - Palazzo Clerici | 44 - Cascina Mirabello |

- Edificio di valore documentario
- Aree di valore documentario
- Edificio di valore ambientale
- Ambito di tutela paesaggistica del Naviglio Martesana - Criteri di gestione

VINCOLI AMMINISTRATIVI

- Limite di inedificabilità cimiteriale da attrezzature e infrastrutture (cimiteriali, stradali, metropolitana etc.)
- Fascia di rispetto elettrodotto e cabine elettriche
- Infrastruttura trasporto gas
- Fascia di rispetto del verde privato

VINCOLI IDROGEOLOGICI

- Aree allagabili (scenario frequente)
- Aree allagabili (scenario poco frequente)
- Aree allagabili (scenario raro)
- Area di tutela assoluta delle captazioni ad uso idropotabile (10 m)
- Area di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile (200 m)
- Vincoli di polizia idraulica
- Specchi d'acqua

Legenda | Estratto DS | 01b:

“Tavola delle Previsioni di Piano”

Ambiti disciplinati dal Documento di Piano

Ambiti di Trasformazione

- AT n. | Ambito di Trasformazione

Destinazione prevalente

- AT_P | Industriale / Artigianale / Terziaria
- AT_R | Residenziale

Ambiti di tutela (D.Lgs. n.42/2004) e valorizzazione

Parchi regionali

- Parco Agricolo Sud Milano (PASM)

Parchi Locali di interesse Sovracomunale

- esistente* *progetto* PLIS | Parco Locale di Interesse Sovracomunale
- Ambiti di rigenerazione delle aree agricole

- Aree di compensazione urbanistica

Ambiti disciplinati dal Piano delle Regole

Ambiti Agricoli

esistente *progetto*

- Aree agricole
- Aree agricole di rilevanza territoriale del Parco Agricolo Sud Milano
- Aree agricole di rilevanza territoriale
- Aree agricole strategiche d'interesse paesaggistico e ambientale
- Nuclei Rurali di recente e antica formazione

Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato

- ARU n. | Ambito di Rigenerazione Urbana

- Tessuto Urbano Consolidato
- Tessuto Urbano Consolidato | PA in itinere
- Nucleo di Antica Formazione
- Ambito soggetto a Piano di Recupero

- Area non soggetta a trasformazione urbanistica

- Aree destinate alla realizzazione di interventi di difesa fluviale: vasca di laminazione in progetto

Vincoli amministrativi

- Limite di inedificabilità cimiteriale da attrezzature e infrastrutture (cimiteriali, stradali, metropolitana, etc.), fascia di rispetto elettrodotto e cabine elettriche, e infrastruttura trasporto gas
- Fascia di rispetto del verde privato

Ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi

Ambiti della Rigenerazione della città pubblica

- RP n. | Ambiti di Rigenerazione Urbana pubblica

Attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico e generale

esistente *progetto*

- Servizi di scala comunale
- Servizi di scala sovracomunale

- Area destinata ad impianti radiobase per la telefonia mobile

