



Comune di Gaggiano
Provincia di Milano

Piano di Governo del Territorio

Documento di Piano

Norme Tecniche di Attuazione
Allegato
Schede Ambiti di Trasformazione

CENTRO STUDI
PMI

Centro studi per la programmazione intercomunale dell'area metropolitana



Comune di Gaggiano
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
Documento di Piano

Norme Tecniche di Attuazione

ALLEGATO: Schede “Ambiti di Trasformazione”

ADOZIONE con Deliberazione del C.C. n. 40 del 20 aprile 2009

APPROVAZIONE con Deliberazione del C.C. n. 96 del 21 dicembre 2009

Febbraio 2010

SINDACO

F. Miracoli

SEGRETARIO COMUNALE

Dott. A. Schiapacassa

RESPONSABILE SETTORE TECNICO

Geom. B. Ferrari

PROGETTISTA

Arch. V. Algarotti

Il presente documento (CON_11_09) è stato realizzato dal Centro Studi PIM su incarico del Comune di Gaggiano

Il gruppo di lavoro che ha curato la realizzazione del rapporto è composto da:

Centro Studi PIM

Franco Sacchi (Direttore Responsabile), Piero Nobile (capo progetto), Cristina Alinovi, Francesca Boeri, (staff PIM)

Angelo Fugazza, (consulente esterno)

Referenti per il Comune di Gaggiano

Assessore Maurizio Pezzotti, geom. Battista Ferrari



SOMMARIO

art.1	Ambiti di Trasformazione Strategici di espansione residenziale.....	3
art.2	Indirizzi e criteri per la pianificazione attuativa.....	4
art.3	Schede di dettaglio.....	6
art.4	Ambiti di Trasformazione Strategici a carattere terziario, commerciale, direzionale.....	8
art.5	Indirizzi e criteri per la pianificazione attuativa.....	9
art.6	Schede di dettaglio.....	11
art.7	Ambiti di Trasformazione Strategici a carattere produttivo.....	13
art.8	Indirizzi e criteri per la pianificazione attuativa.....	14
art.9	Schede di dettaglio.....	16
art.10	Ambiti di Trasformazione di Riqualficazione del tessuto consolidato.....	18
art.11	Indirizzi e criteri per la pianificazione attuativa.....	19
art.12	Scheda di dettaglio.....	21
art.13	Ambiti di Trasformazione di Espansione residenziale.....	23
art.14	Indirizzi e criteri per la pianificazione attuativa.....	24
art.15	Ambiti di Trasformazione Ambiti Agricoli Speciali.....	28
art.16	Indirizzi e criteri per la pianificazione attuativa.....	29
art.17	Scheda di dettaglio.....	31
	legenda planimetria schede.....	36
	Principali sigle ed acronimi contenuti nel testo delle Norme Tecniche di Attuazione.....	37



art.1 Ambiti di Trasformazione Strategici di espansione residenziale

1. Caratteri generali:

1. La porzione di territorio identificata dalla lettera **TS.1**, interessare area la cui edificazione necessita di nuova realizzazione. Si tratta di area esterna al tessuto urbanizzato, ineditata, e posta al margine dello stesso.
2. L'Allegato, alle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano, per tale area, detta norme distinte in relazione a destinazioni d'uso, indici di edificabilità ed altre prescrizioni particolari.

2. Destinazione d'uso principale:

residenziale

3. Destinazioni d'uso complementari/compatibili:

Si rimanda al corrispondente art. 23 del Piano delle Regole

4. Destinazioni d'uso non ammissibili:

Si rimanda al corrispondente art. 23 del Piano delle Regole

5.Modalità di intervento:

1. La relativa trasformazione edilizio – urbanistica è sempre subordinata alla preventiva formazione di un piano attuativo o atto di programmazione negoziata relativo a ciascun Ambito di Trasformazione.
2. Negli Ambiti di Trasformazione Strategica si deve utilizzare la “Perequazione urbanistica compensativa” così come disciplinato nell'art. 7 delle NTA del Documento di Piano.
3. Per ogni Ambito di Trasformazione Strategico, l'edificazione è regolata dagli indici e parametri disciplinati nell'art. 10 delle NTA del Documento di Piano. Per la dotazione di servizi si devono utilizzare gli art. 9 delle NTA del Piano dei Servizi e art. 58 delle NTA del Piano delle Regole.
4. Per gli Ambiti di Trasformazione Strategica, inclusi nel Parco Agricolo Sud Milano, non potrà essere presentata – dai proprietari o dagli aventi titolo – proposta per la formazione di un Piano Attuativo fino a quando – in seguito a detta applicazione preventiva – non sia intervenuta la necessaria variante del PTC del Parco e la connessa variante del PTC Provinciale.
6. Detti ambiti sono destinati alla specifica destinazione d'uso residenziale e alle funzioni complementari, accessorie o compatibili, sempre che le attività previste



non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, e il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona. Il Piano dovrà stabilire con precisione quali destinazioni d'uso non sono ammesse o, se del caso, stabilire limiti quantitativi per le destinazioni ammesse.

art.2 Indirizzi e criteri per la pianificazione attuativa

relativi agli ambiti di Trasformazione di cui sopra:

- a) all'interno di ciascun ambito dovranno essere attrezzate e cedute le aree per la dotazione minima per i servizi essenziali graficamente individuate nelle schede di approfondimento oppure segnate nell'apposita tavola del Piano dei Servizi.

In particolare:

- a.1) al contorno dei previsti insediamenti verso le infrastrutture e gli spazi agricoli dovranno essere realizzate, laddove indicate, adeguate fasce di verde con funzione di mitigazione ambientale e paesaggistica, nei confronti dello spazio aperto rurale circostante, aventi una profondità pari a 10m. Tali fasce di verde piantumato, laddove indicate, potranno assumere anche la funzione di percorsi percettivi e fruitivi del paesaggio. Il "Repertorio B-Repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale" del PTCP Vigente è indicato come guida per la progettazione di tali opere;
- b) laddove vengano realizzate delle medie strutture di vendita, se ammesse, è obbligatorio realizzare parcheggi di uso pubblico con una estensione almeno pari a quanto previsto nelle Norme del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole (TITOLO IX);
- c) le strade private dovranno avere una sezione minima di 6 m.;
- d) gli Ambiti di Trasformazione in fregio a strade provinciali non potranno prevedere accessi diretti su queste, come prescritto dall'art. 76 delle NdA del PTCP;
- e) all'interno di ciascun Ambito di Trasformazione si avrà cura, ove possibile, di separare i percorsi carrabili da quelli ciclopedonali; questi ultimi dovranno integrarsi in modo organico con i percorsi pedonali e ciclabili esistenti o previsti all'esterno dell'ambito;
- f) la superficie verde alberata indicativamente non potrà essere inferiore al 10% della superficie fondiaria fatte salve altre successive indicazioni più prescrittive e particolari;

- g) le aree dovranno essere piantumate con essenze autoctone, da scegliere fra quelle espressamente indicate dal Parco Agricolo Sud Milano ed in accordo con quest'ultimo e col Comune;
- h) le recinzioni verso spazi verdi o agricoli dovranno essere in prevalenza aperte, secondo quanto prescritto dal parco Agricolo Sud Milano;
- i) all'interno di ciascun Ambito di Trasformazione si avrà cura, ove possibile, di prevedere il sistema delle reti separate per la fognatura e il recupero dell'acqua di prima pioggia.
- j) ciascun Ambito di Trasformazione, qualora ricadesse in una area dalla sensibilità alta o molto alta come nella Tavola n.5dp del Documento di Piano, dovrà essere corredato dalle "previsioni piani volumetriche di dettaglio". Tipologia, morfologia, impostazione architettonica/stilemica, materiali e colori degli edifici dovranno essere stabiliti in sede di pianificazione attuativa, con la primaria finalità di garantire un corretto inserimento paesistico.





art.3 Schede di dettaglio

Ambiti di Trasformazione T.S1

Descrizione area

L'area in questione si trova a sud dell'abitato di Gaggiano e delimitata lungo tutto il lato verso sud-est da via Leonardo da Vinci; l'attuale accesso principale avviene dalla via "della Marianna".

È un lotto non edificato esterno al parco Agricolo Sud Milano di dimensioni importanti.

Si prevede un insediamento interamente residenziale in continuità con la tipologia insediativa circostante. La previsione di nuova edificazione è stata collocata lungo i limiti dell'edificato esistente per lasciare una fascia a verde pubblico di definizione e mitigazione ambientale del nuovo margine urbano verso la campagna, in continuazione dell'area a verde pubblico adiacente.

Dal punto di vista delle connessioni pubbliche, l'area è caratterizzata dalla previsione della realizzazione di una viabilità ciclopedonale di collegamento est-ovest (parallela a via L. da Vinci) che possa servire per mettere in rete le aree a verde pubblico esistenti, il Parco della Baronella e l'area recentemente realizzata ad ovest, con i parchi urbani che si affacciano lungo il Naviglio Grande e le attrezzature per servizi pubblici del capoluogo.

Parametri edificatori

St presunta:	35.600 mq.
Ut:	0,15 mq./mq.
Incremento Obbligatorio Ut:	0,045 mq./mq.
Ut Premiale max:	0,045 mq./mq.
Rc:	30% della s. fond.
Hmax:	12 m.

Aree per dotazione minima di servizi essenziali da cedere all'interno dell'Ambito: 4.797mq. quantità calcolata secondo quanto disciplinato nell'art. 9 delle NTA del Piano dei Servizi.

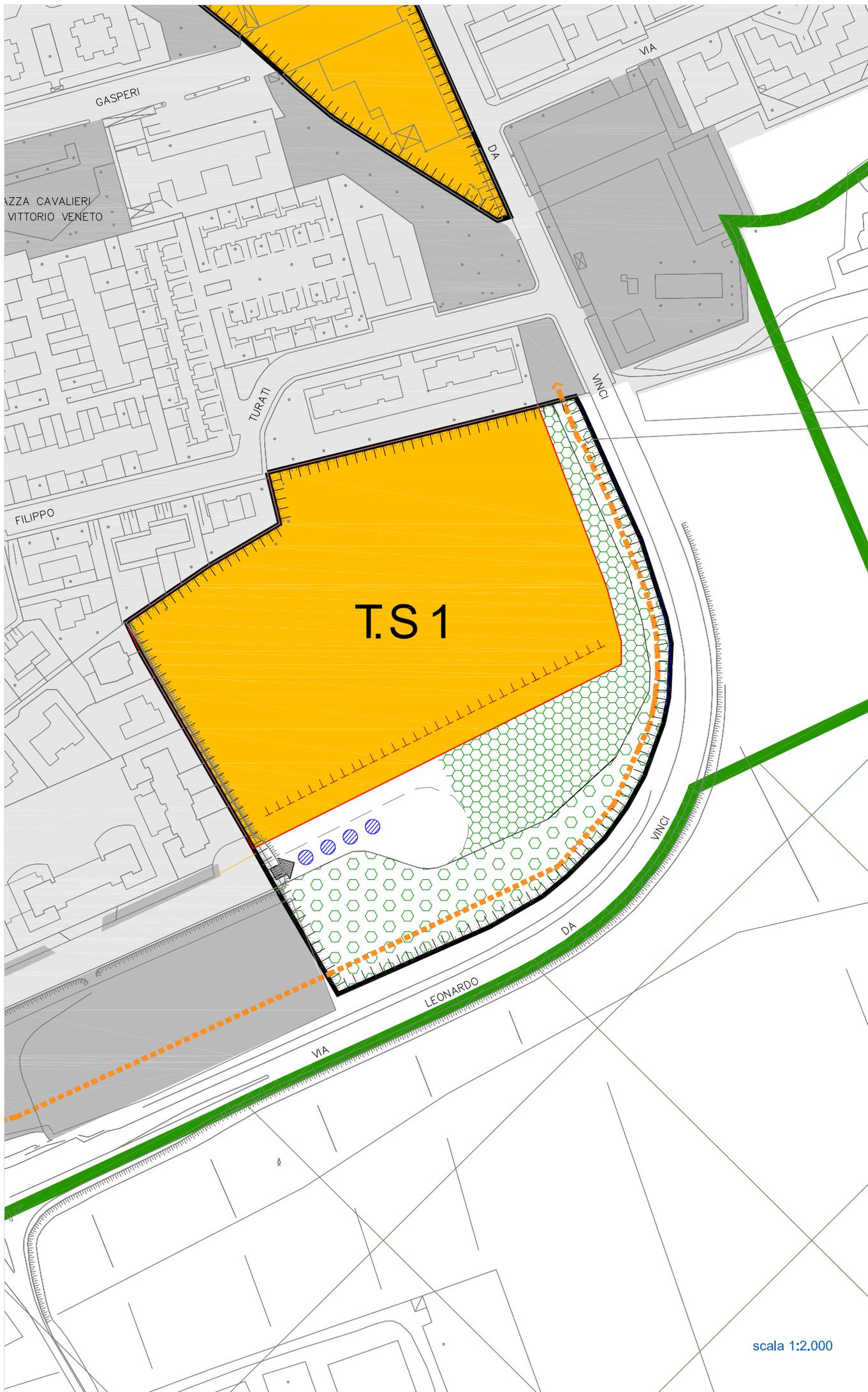
Modalità di intervento:

Le modalità di Intervento sono disciplinate negli artt. 7,10 delle NTA del Documento di Piano e nell'art.1 comma 5 del presente allegato.

**Prescrizioni particolari per i singoli Ambiti di Trasformazione:**

TS.1. L'ambito di Trasformazione essendo in fregio a una strada provinciale non potrà prevedere accessi diretti su questa, come prescritto dall'art. 76 del NdA del PTCP.

All'interno del comparto dovrà essere ceduta e attrezzata un'area di verde pubblico con funzione di fascia di mitigazione ambientale all'interno della quale si dovrà realizzare un percorso ciclopedonale parallelo alla via Leonardo da Vinci in direzione sud-ovest/nord-est.



scala 1:2.000

T.S1

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Comune di Gaggiano_provincia di Milano_PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO_Documento di Piano_06/12_2008



art.4 Ambiti di Trasformazione Strategici a carattere terziario, commerciale, direzionale

1. Caratteri generali:

1. Le porzioni di territorio interessano aree la cui edificazione necessita di nuova realizzazione. Si tratta di aree esterne al tessuto urbanizzato, inedificate, e poste ai margini dello stesso. In questo caso specifico, si individua un unico Ambito di Trasformazione Strategico identificato con la sigla **TS.2**.
2. Per tali aree l'allegato alle Norme Tecniche di Attuazione detta norme distinte in relazione a destinazioni, indici di edificabilità ed altre prescrizioni particolari.

2. Destinazione principale:

servizi alla produzione –attività ricettive- usi commerciali- terziario

3. Destinazioni complementari/compatibili:

Si rimanda al corrispondente art. 25 del Piano delle Regole

4. Destinazioni non ammissibili:

Si rimanda al corrispondente art. 25 del Piano delle Regole

5.Modalità di intervento:

1. La relativa trasformazione edilizio – urbanistica è sempre subordinata alla preventiva formazione di un piano attuativo o atto di programmazione negoziata relativo a ciascun Ambito di Trasformazione.
2. Negli Ambiti di Trasformazione Strategica si deve utilizzare la “Perequazione urbanistica compensativa” così come disciplinata nell’art. 7 delle NTA del Documento di Piano .
3. Per ogni Ambito di Trasformazione Strategico, l’edificazione è regolata dagli indici e parametri, disciplinati nell’art. 10 delle NTA del Documento di Piano. Per la dotazione di servizi si devono utilizzare gli art. 9 delle NTA del Piano dei Servizi e art. 58 delle NTA del Piano delle Regole.
4. Per gli Ambiti di Trasformazione Strategica, inclusi nel Parco Agricolo Sud Milano, non potrà essere presentata – dai proprietari o dagli aventi titolo – proposta per la formazione di un Piano Attuativo fino a quando – in seguito a detta applicazione preventiva – non sia intervenuta la necessaria variante del PTC del Parco e la connessa variante del PTC Provinciale.

**art.5 Indirizzi e criteri per la pianificazione attuativa**

relativi agli ambiti di Trasformazione di cui al precedente art.4:

- a) all'interno di ciascun ambito, di cui al precedente art.4, dovranno essere attrezzate e cedute le aree per la dotazione minima per i servizi essenziali graficamente individuate nelle schede di approfondimento oppure segnate nell'apposita tavola del Piano dei Servizi.

In particolare:

- a.1) al contorno dei previsti insediamenti verso le infrastrutture e gli spazi agricoli dovranno essere realizzate, laddove indicate, adeguate fasce di verde con funzione di mitigazione ambientale e paesaggistica, nei confronti dello spazio aperto rurale circostante, aventi una profondità pari a 10m. Tali fasce di verde piantumato, laddove indicate, potranno assumere anche la funzione di percorsi percettivi e fruttivi del paesaggio. Il "Repertorio B-Repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale" del PTCP Vigente è indicato come guida per la progettazione di tali opere;
- b) laddove vengano realizzate delle medie strutture di vendita, se ammesse, è obbligatorio realizzare parcheggi di uso pubblico con una estensione almeno pari a quanto previsto nelle Norme del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole (TITOLO IX);
- c) le strade private dovranno avere una sezione minima di 6 m.;
- d) gli Ambiti di Trasformazione in fregio a strade provinciali non potranno prevedere accessi diretti su queste, come prescritto dall'art. 76 delle NdA del PTCP;
- e) all'interno di ciascun Ambito di Trasformazione si avrà cura, ove possibile, di separare i percorsi carrabili da quelli ciclopedonali; questi ultimi dovranno integrarsi in modo organico con i percorsi pedonali e ciclabili esistenti o previsti all'esterno dell'ambito;
- f) la superficie verde alberata indicativamente non potrà essere inferiore al 10% della superficie fondiaria fatte salve altre successive indicazioni più prescrittive e particolari;
- g) le aree dovranno essere piantumate con essenze autoctone, da scegliere fra quelle espressamente indicate dal Parco Agricolo Sud Milano ed in accordo con quest'ultimo e col Comune;
- h) le recinzioni verso spazi verdi o agricoli dovranno essere in prevalenza aperte, secondo quanto prescritto dal parco Agricolo Sud Milano;

- i) all'interno di ciascun Ambito di Trasformazione si avrà cura, ove possibile, di prevedere il sistema delle reti separate per la fognatura e il recupero dell'acqua di prima pioggia;
- j) ciascun Ambito di Trasformazione, qualora ricadesse in una area dalla sensibilità alta o molto alta come nella Tavola n.5dp del Documento di Piano, dovrà essere corredato dalle "previsioni piani volumetriche di dettaglio". Tipologia, morfologia, impostazione architettonica/stilemica, materiali e colori degli edifici dovranno essere stabiliti in sede di pianificazione attuativa, con la primaria finalità di garantire un corretto inserimento paesistico.



art.6 Schede di dettaglio

Ambito di Trasformazione T.S2

Descrizione area

E un'area a nord del capoluogo, delimitata lungo tutto il lato settentrionale dalla strada statale n.494 e a sud dal tracciato ferroviario della linea Milano-Mortara.

È un'area non costruita esterna al parco Agricolo Sud Milano di dimensioni rilevanti.

Si prevede l'inserimento di un mix funzionale prevalentemente destinato a funzioni di carattere commerciale e terziario, in stretto legame con le destinazioni presenti lungo la SS 494 e in virtù della sua grande accessibilità sia viabilistica che ferroviaria, grazie al raddoppio della linea ferroviaria Milano-Mortara, al parcheggio di interscambio ferro-gomma e alla costruzione della nuova stazione-fermata.

L'insediamento di nuove funzioni è subordinato alla valutazione degli effetti indotti sul traffico in relazione alla capacità della rete stradale. Inoltre, essendo l'area collocata fra diverse infrastrutture della mobilità esistenti, dovrà essere prevista una fascia di verde pubblico di mitigazione verso la ferrovia, all'interno della quale dovrà passare il tracciato ciclopedonale di connessione fra la frazione di San Vito e la nuova stazione e il capoluogo del comune.

Una particolare attenzione dovrà essere conferita alla definizione del rapporto fra edificato e territorio rurale e all'inserimento paesistico ambientale delle nuove costruzioni.

Parametri edificatori

St presunta:	39.600 mq.
Ut:	0,15 mq./mq.
Incremento Obbligatorio Ut:	0,045 mq./mq.
Ut Premiale max:	0,045 mq./mq.
Rc:	60% della s. fond.
Hmax:	12 m.

Aree per dotazione minima di servizi essenziali da cedere all'interno dell'Ambito: 4.800 mq. Quantità calcolata secondo quanto disciplinato nell'art. 9 delle NTA del Piano dei Servizi e per quanto riguarda l'uso commerciale si dovrà far riferimento a quanto prescritto nell'art. 58 delle NTA del Piano delle Regole.

**Modalità di intervento:**

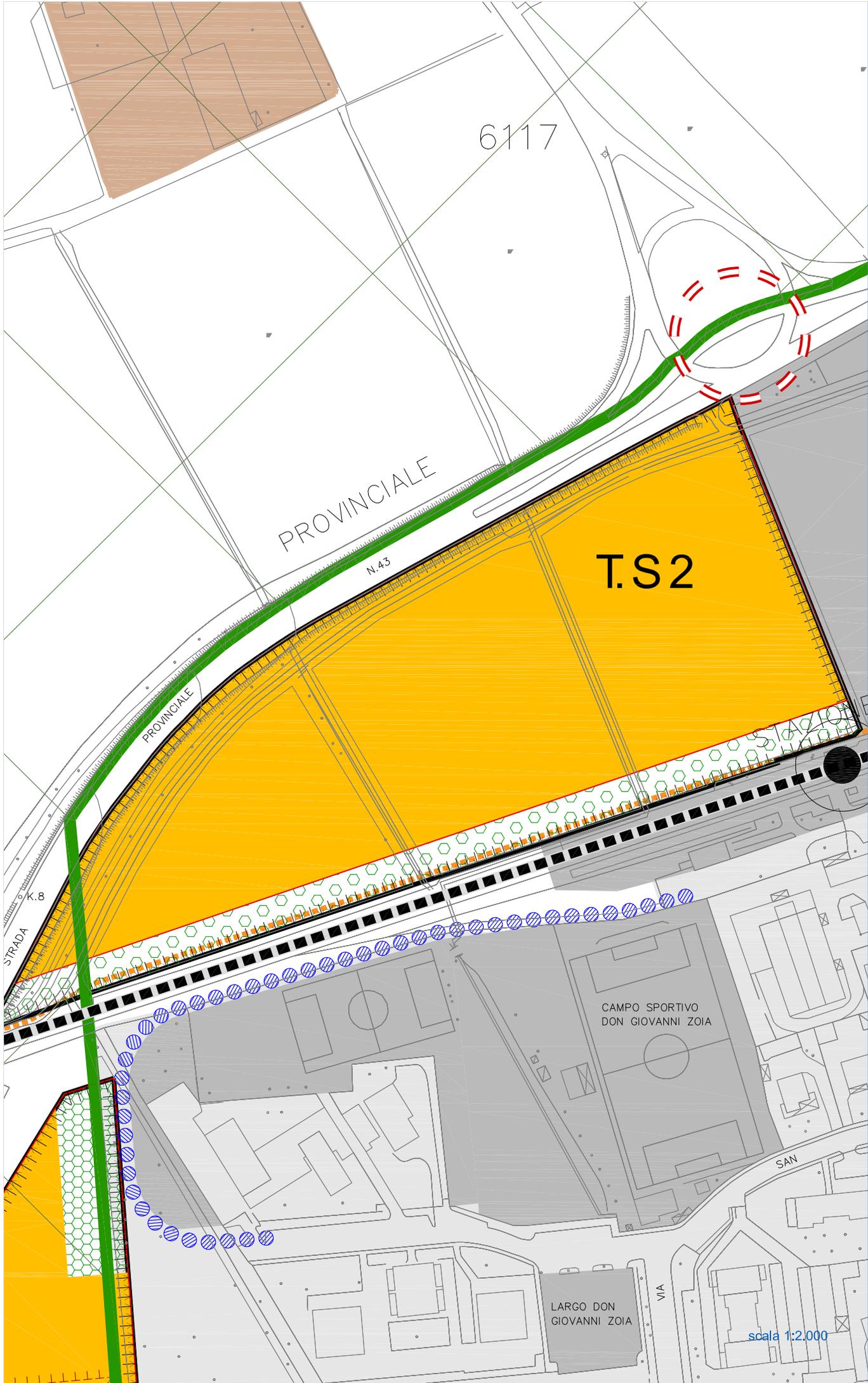
Le modalità di Intervento sono disciplinate negli artt.7, 10 delle NTA del Documento di Piano e nell'art.4 comma 5 del presente allegato.

Prescrizioni particolari per i singoli Ambiti:

TS.2. Dovrà essere effettuata una valutazione riguardante i flussi di traffico esistenti e generati dal progetto in particolare per testare e predisporre la soluzione tecnica più idonea a garantire un corretto accesso di tali flussi sulla SS 494. Ogni opera di sistemazione e modifica delle sedi stradali esistenti, se necessaria, è a totale carico dei soggetti lottizzanti.

In ogni caso non dovrà essere previsto un accesso diretto sulla SS n.494, come prescritto dall'art. 76 del NdA del PTCP, ma solamente nella rotonda prevista.

Dovrà essere realizzato un percorso ciclopedonale di tipo percettivo e fruitivo del paesaggio fra la frazione di San Vito e la nuova stazione ferroviaria, nell'ambito di Trasformazione, all'interno della area per servizi, adiacente e parallelo alla linea ferroviaria.



T.S2

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Comune di Gaggiano_provincia di Milano_PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO_Documento di Piano_06/12_2008

art.7 Ambiti di Trasformazione Strategici a carattere produttivo

1. Caratteri generali:

1. Le porzioni di territorio interessano aree la cui edificazione necessita di nuova realizzazione. Si tratta di aree esterne al tessuto urbanizzato, inedificate, e poste ai margini dello stesso. In questo caso specifico, si individua un unico Ambito di Trasformazione identificato con la sigla **TS.3**.

2. Per tali aree l'allegato alle Norme Tecniche di Attuazione detta norme distinte in relazione a destinazioni, indici di edificabilità ed altre prescrizioni particolari.

2. Destinazione principale:

industria e/o artigianato e relativi uffici di produzione.

3. Destinazioni complementari/compatibili:

Si rimanda al corrispondente art. 24 del Piano delle Regole.

4. Destinazioni non ammissibili:

Si rimanda al corrispondente art. 24 del Piano delle Regole.

5. Modalità di intervento:

1. La relativa trasformazione edilizio – urbanistica è sempre subordinata alla preventiva formazione di un piano attuativo o atto di programmazione negoziata relativo a ciascun Ambito di Trasformazione.

2. Negli Ambiti di Trasformazione Strategica si deve utilizzare la “Perequazione urbanistica compensativa” così come disciplinato nell’art. 7 delle NTA del Documento di Piano.

3. Per ogni Ambito di Trasformazione Strategico, l’edificazione è regolata dagli indici e parametri disciplinati nell’art. 10 delle NTA del Documento di Piano. Per la dotazione di servizi si devono utilizzare gli art. 9 delle NTA del Piano dei Servizi e art. 58 delle NTA del Piano delle Regole.

4. Per gli Ambiti di Trasformazione Strategica, inclusi nel Parco Agricolo Sud Milano, non potrà essere presentata – dai proprietari o dagli aventi titolo – proposta per la formazione di un Piano Attuativo fino a quando – in seguito a detta

applicazione preventiva – non sia intervenuta la necessaria variante del PTC del Parco e la connessa variante del PTC Provinciale.



art.8 Indirizzi e criteri per la pianificazione attuativa

relativi agli ambiti di Trasformazione di cui al precedente art.7:

- a) all'interno di ciascun ambito dovranno essere attrezzate e cedute le aree per la dotazione minima per i servizi essenziali graficamente individuate nelle schede di approfondimento oppure segnate nell'apposita tavola del Piano dei Servizi.

In particolare:

- a.1) al contorno dei previsti insediamenti verso le infrastrutture e gli spazi agricoli dovranno essere realizzate, laddove indicate, adeguate fasce di verde con funzione di mitigazione ambientale e paesaggistica, nei confronti dello spazio aperto rurale circostante, aventi una profondità pari a 10m. Tali fasce di verde piantumato, laddove indicate, potranno assumere anche la funzione di percorsi percettivi e fruitivi del paesaggio. Il "Repertorio B-Repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale" del PTCP Vigente è indicato come guida per la progettazione di tali opere;
- b) le strade private dovranno avere una sezione minima di 6 m.;
- c) gli Ambiti di Trasformazione in fregio a strade provinciali non potranno prevedere accessi diretti su queste, come prescritto dall'art. 76 delle NdA del PTCP;
- d) all'interno di ciascun Ambito di Trasformazione si avrà cura, ove possibile, di separare i percorsi carrabili da quelli ciclopedonali; questi ultimi dovranno integrarsi in modo organico con i percorsi pedonali e ciclabili esistenti o previsti all'esterno dell'ambito;
- e) le aree dovranno essere piantumate con essenze autoctone, da scegliere fra quelle espressamente indicate dal Parco Agricolo Sud Milano ed in accordo con quest'ultimo e col Comune;
- f) le recinzioni verso spazi verdi o agricoli dovranno essere in prevalenza aperte, secondo quanto prescritto dal parco Agricolo Sud Milano;
- g) all'interno di ciascun Ambito di Trasformazione si avrà cura, ove possibile, di prevedere il sistema delle reti separate per la fognatura e il recupero dell'acqua di prima pioggia.
- h) ciascun Ambito di Trasformazione, qualora ricadesse in una area dalla sensibilità alta o molto alta come nella Tavola n.5dp del Documento di Piano, dovrà essere corredato dalle "previszioni piani volumetriche di

dettaglio". Tipologia, morfologia, impostazione architettonica/stilemica, materiali e colori degli edifici dovranno essere stabiliti in sede di pianificazione attuativa, con la primaria finalità di garantire un corretto inserimento paesistico;



art.9 Schede di dettaglio

Ambito di Trasformazione T.S3

Descrizione area

Il comparto si trova ad est dell'area industriale esistente della frazione di Vigano. È un'area non costruita esterna al parco Agricolo Sud Milano di dimensioni rilevanti.

Si prevede l'inserimento di un mix funzionale destinato prevalentemente a funzioni di carattere produttivo-artigianale, in stretto legame con le destinazioni presenti nel settore industriale esistente e confinante con l'Ambito in questione.

Per la realizzazione dell'area è necessario prevedere un nuovo tratto stradale verso l'edificato che possa fungere da anello viario di distribuzione principale del nuovo comparto, il quale dovrà essere tracciato il più vicino possibile al margine costruito esistente in maniera tale da frazionare il meno possibile l'area edificabile.

Inoltre, essendo l'area collocata a contatto con lo spazio aperto agricolo e con il cavo Khewenhiller, dovrà essere prevista una fascia di verde privato di ridefinizione del margine urbano in maniera tale da avere uno spazio filtro di mitigazione ecologico-ambientale anche se privato.

Parametri edificatori

St presunta:	70.000 mq.
Ut:	0,4 mq./mq.
Incremento Obbligatorio Ut:	0,02 mq./mq.
Ut Premiale max:	0,08 mq./mq.
Rc:	60% della s. fond.
Hmax:	12 m.

Aree per dotazione minima di servizi essenziali da cedere all'interno dell'Ambito: 3.000 mq. Quantità calcolata secondo quanto disciplinato nell'art. 9 delle NTA del Piano dei Servizi e per quanto riguarda l'uso commerciale si dovrà far riferimento a quanto prescritto nell'art. 58 delle NTA del Piano delle Regole.

Modalità di intervento:

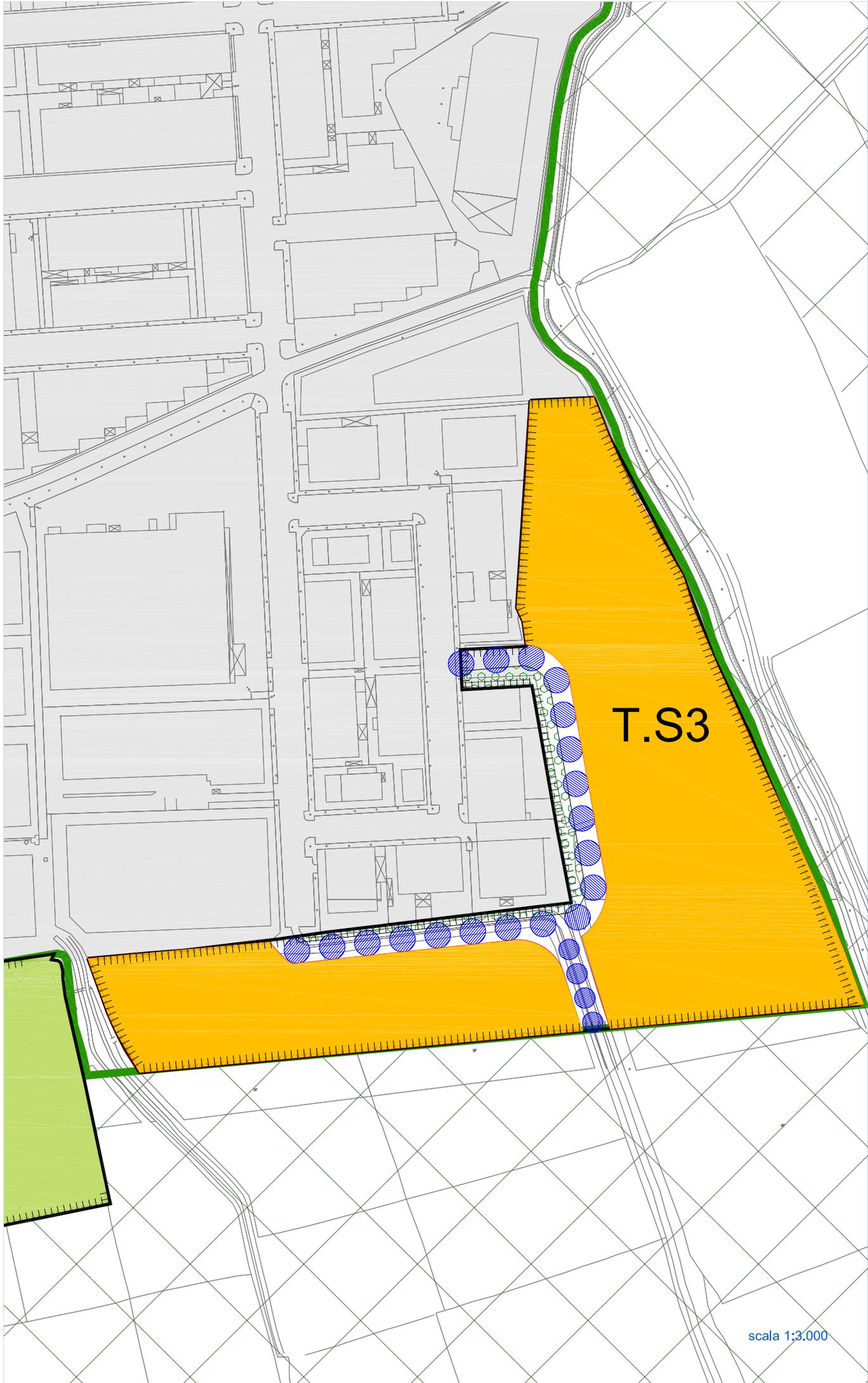
Le modalità di Intervento sono disciplinate nell'art. 10 delle NTA del Documento di Piano e nell'art.7 comma 5 del presente allegato.

Prescrizioni particolari per i singoli Ambiti:

TS.3. Dovrà essere realizzato un tratto di strada pubblica, attrezzata a verde, verso l'area industriale esistente, come da scheda allegata, per risolvere la distribuzione ai singoli lotti.

Dovrà essere lasciata un'area a verde privato lungo il cavo (minimo di 10m) e verso il margine sud del comparto per realizzare una fascia di mitigazione ambientale e paesaggistica.





scala 1:3.000

T.S3

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Comune di Gaggiano_provincia di Milano_PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO_Documento di Piano_marzo_2009



art.10 Ambiti di Trasformazione di Riqualificazione del tessuto consolidato.

1. Caratteri generali:

1. Le porzioni di territorio interessano aree produttive intercluse nel tessuto edilizio residenziale che si ritiene non siano più compatibili con l'intorno. Obiettivo dell'Amministrazione comunale è la riconversione delle funzioni in essere con attività commerciali, terziario e artigianato. In questo caso specifico, si individua un unico Ambito di Trasformazione identificato con la sigla **T.R 12**.

2. Per tali aree l'allegato alle Norme Tecniche di Attuazione detta norme distinte in relazione a destinazioni, indici di edificabilità ed altre prescrizioni particolari.

2. Destinazione principale:

terziario, artigianato e commercio

3. Destinazioni complementari/compatibili:

Si rimanda all'art.25 del Piano delle Regole

4. Destinazioni non ammissibili:

Si rimanda all'art. 25 del Piano delle Regole

5. Modalità di intervento:

1. Per ogni Ambito di Trasformazione, l'edificazione è regolata dagli indici e parametri disciplinati nell'art. 10 delle NTA del Documento di Piano. Per la dotazione di servizi si devono utilizzare gli art. 9 delle NTA del Piano dei Servizi e art. 58 delle NTA del Piano delle Regole.

2.L'Amministrazione può suddividere la realizzazione degli Ambiti di Riqualificazione in *unità minime di intervento con slp non inferiore a 4.000 mq.*, preventivamente determinata, in relazione all'entità e alla rilevanza dell'ambito medesimo, purché per ciascuna unità minima vengano eseguite le relative opere di urbanizzazione primaria.

art.11 Indirizzi e criteri per la pianificazione attuativa

relativi agli ambiti di Trasformazione di cui al precedente art.10:

- a. all'interno di ciascun ambito dovranno essere attrezzate e cedute le aree per la dotazione minima per i servizi essenziali graficamente individuate nelle schede di approfondimento oppure segnate nell'apposita tavola del Piano dei Servizi.
- b. laddove vengano realizzate delle medie strutture di vendita, se ammesse, è obbligatorio realizzare parcheggi di uso pubblico con una estensione almeno pari a quanto stabilito nel Titolo IX delle NTA del Piano delle Regole.
- c. le strade private dovranno avere una sezione minima di 6 ml.;
- d. gli Ambiti di Trasformazione in fregio a strade provinciali non potranno prevedere accessi diretti su queste, come prescritto dall'art. 76 delle NdA del PTCP.

all'interno di ciascun Ambito di Trasformazione si avrà cura, ove possibile, di separare i percorsi carrabili da quelli ciclopedonali; questi ultimi dovranno integrarsi in modo organico con i percorsi pedonali e ciclabili esistenti o previsti all'esterno dell'ambito. Il "Repertorio B-Repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale" del PTCP Vigente è indicato come guida per la progettazione di tali opere;

- e. la superficie verde alberata indicativamente non può essere inferiore al 10% della superficie fondiaria fatte salve altre successive indicazioni più prescrittive e particolari.
- f. le aree dovranno essere piantumate con essenze autoctone, da scegliere fra quelle espressamente suggerite dal Parco Agricolo Sud Milano ed in accordo con quest'ultimo e col Comune;
- g. le recinzioni verso spazi verdi o agricoli dovranno essere in prevalenza aperte, secondo quanto prescritto dal parco Agricolo Sud Milano;
- h. ciascun Ambito di Trasformazione, qualora ricadesse in una area dalla sensibilità alta o molto alta come nella Tavola n.4 del Piano del Regole, dovrà essere corredato dalle "previsioni piani volumetriche di dettaglio". Tipologia, morfologia, impostazione architettonica/stilemica, materiali e colori degli edifici dovranno essere stabiliti in sede di pianificazione attuativa, con la primaria finalità di garantire un corretto inserimento paesistico;

- i. all'interno ciascun di Ambito di Trasformazione si avrà cura, ove possibile, di prevedere il sistema delle reti separate per la fognatura e il recupero dell'acqua di prima pioggia.



art.12 Scheda di dettaglio**Ambito di Trasformazione T.R12****Descrizione area**

Il comparto è oggi sede di attività produttive, in parte dismesse, che si attestano lungo la via De Gasperi all'incrocio con via Leonardo da Vinci. L'area ha una superficie territoriale di circa 17.000 mq, all'interno della quale si prevede l'inserimento di un mix urbano destinato prevalentemente a funzioni commerciali e a servizi alle imprese e alla produzione.

Dal punto di vista delle connessioni e degli spazi pubblici, l'area è caratterizzata dalla previsione di un percorso urbano attrezzato lungo la via De Gasperi, che ha come scopo quello di costituire un'asse viario centrale alternativo a via Roma lungo il quale si possano distribuire una serie di attività in aggiunta ai servizi essenziali, già esistenti nel tratto centrale di via De Gasperi, e di unire con un nuovo tessuto edilizio il capoluogo con la frazione di Bonirola.

Parametri edificatori

St presunta: 17.000 mq.

Slp: 10.000 mq.

Rc: 40% della s. fond.

Hmax: esistente.

Aree per dotazione minima di servizi essenziali da cedere all'interno dell'Ambito: Quantità calcolata secondo quanto disciplinato nell'art. 9 delle NTA del Piano dei Servizi e per quanto riguarda l'uso commerciale si dovrà far riferimento a quanto prescritto nell'art. 58 delle NTA del Piano delle Regole. È fatta salva la possibilità, qualora non sia possibile reperire tali aree internamente al compendio oppure per la parte eccedente la dotazione minima, di acquisire diritti volumetrici (AV1, AV2, AV3 e AV5) da cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale, secondo quanto stabilito nell'art. 7 delle NTA del DdP, ferma restando l'osservanza della dotazione minima di servizi prevista dall'art. 9, comma 3, della L.R. 12/2005.

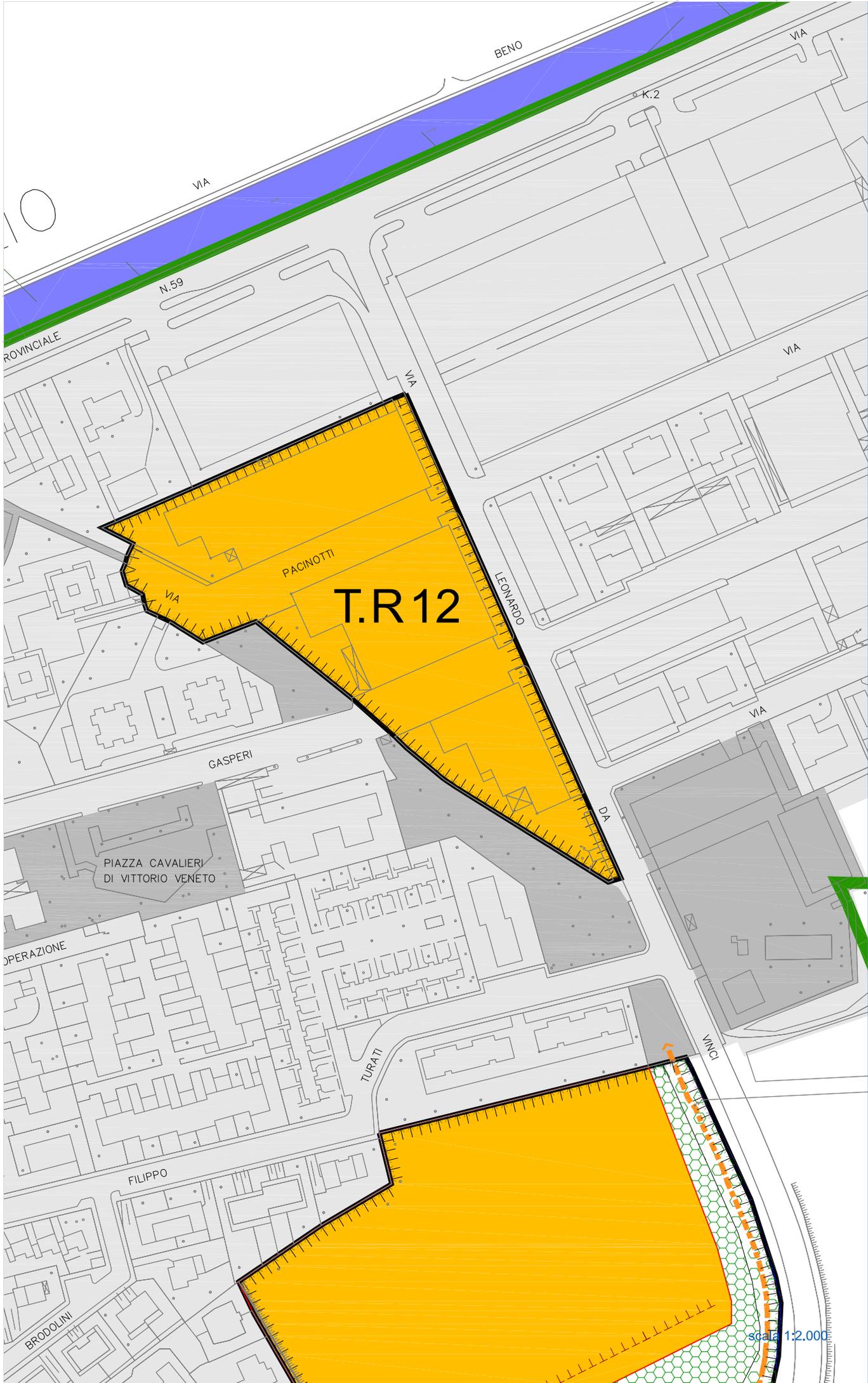
Modalità di intervento:

Le modalità di Intervento sono disciplinate nell'art. 10 delle NTA del Documento di Piano e nell'art.10 comma 5 del presente allegato.

**Prescrizioni particolari per i singoli Ambiti:**

TR.12. L'utilizzo per altre destinazioni d'uso di aree occupate da attività produttive, anche da tempo non più in funzione, è comunque soggetto alla verifica del rispetto dei limiti di cui al Decreto ministeriale del 25 ottobre 1999, n. 471 e s.m., e alle relative procedure di bonifica e messa in sicurezza, quando necessarie, come definite dal medesimo decreto.

Riquilibrare il tratto, incluso nel comparto, di via De Gasperi anche con la previsione di percorsi ciclopedonali attrezzati. È auspicabile che tale percorso sia oggetto di attenzione nella messa in sicurezza dell'attraversamento della via Leonardo da Vinci, da realizzarsi in concomitanza con l'intervento di trasformazione.





art.13 Ambiti di Trasformazione di Espansione residenziale

1. Caratteri generali:

1. La porzione di territorio identificata dalla lettera **T.6a-b** interessa l'area la cui edificazione necessita di nuova realizzazione. Si tratta di area esterna al tessuto urbanizzato, ineditata, e posta al margine dello stesso che nella maggioranza dei casi concorre all'individuazione di nuove aree per servizi essenziali.
2. Per tale area l'allegato alle Norme Tecniche di Attuazione detta norme distinte in relazione a destinazioni, indici di edificabilità ed altre prescrizioni particolari.

2. Destinazione principale:

residenziale

3. Destinazioni complementari/compatibili:

Si rimanda al corrispondente art. 23 del Piano delle Regole

4. Destinazioni non ammissibili:

Si rimanda al corrispondente art. 23 del Piano delle Regole

5.Modalità di intervento:

1. La relativa trasformazione edilizio – urbanistica è sempre subordinata alla preventiva formazione di un piano attuativo o atto di programmazione negoziata relativo a ciascun Ambito di Trasformazione.
2. Per ogni Ambito di Trasformazione, l'edificazione è regolata dagli indici e parametri disciplinati nell'art. 10 delle NTA del Documento di Piano. Per la dotazione di servizi si devono utilizzare gli art. 9 delle NTA del Piano dei Servizi e art. 58 delle NTA del Piano delle Regole.
3. Negli Ambiti di Trasformazione, inclusi nel Parco Agricolo Sud Milano, non potrà essere presentata –dai proprietari o dagli aventi titolo – proposta per la formazione di un Piano Attuativo fino a quando – in seguito a detta applicazione preventiva – non sia intervenuta la necessaria variante del PTC del Parco e la connessa variante del PTC Provinciale.

6. Detti ambiti sono destinati alla specifica destinazione d'uso residenziale e alle funzioni complementari, accessorie o compatibili, sempre che le attività previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, e il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona. Il Piano dovrà stabilire con precisione quali destinazioni d'uso non sono ammesse o, se del caso, stabilire limiti quantitativi per le destinazioni ammesse.

art.14 Indirizzi e criteri per la pianificazione attuativa

relativi agli ambiti di Trasformazione di cui al precedente art.13:

- a) all'interno di ciascun ambito dovranno essere attrezzate e cedute le aree per la dotazione minima per i servizi essenziali graficamente individuate nelle schede di approfondimento oppure segnate nell'apposita tavola del Piano dei Servizi.

In particolare:

- a.1) al contorno dei previsti insediamenti verso le infrastrutture e gli spazi agricoli dovranno essere realizzate, laddove indicate, adeguate fasce di verde con funzione di mitigazione ambientale e paesaggistica, nei confronti dello spazio aperto rurale circostante, aventi una profondità pari a 10m. Tali fasce di verde piantumato, laddove indicate, potranno assumere anche la funzione di percorsi percettivi e fruitivi del paesaggio. Il "Repertorio B-Repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale" del PTCP Vigente è indicato come guida per la progettazione di tali opere;
- b) laddove vengano realizzate delle medie strutture di vendita, se ammesse, è obbligatorio realizzare parcheggi di uso pubblico con una estensione almeno pari a quanto previsto nelle Norme del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole (TITOLO IX);
- c) le strade private dovranno avere una sezione minima di 6 m.;
- d) gli Ambiti di Trasformazione in fregio a strade provinciali non potranno prevedere accessi diretti su queste, come prescritto dall'art. 76 delle NdA del PTCP;
- e) all'interno di ciascun di Ambito di Trasformazione si avrà cura, ove possibile, di separare i percorsi carrabili da quelli ciclopedonali; questi ultimi dovranno integrarsi in modo organico con i percorsi pedonali e ciclabili esistenti o previsti all'esterno dell'ambito;

- f) la superficie verde alberata indicativamente non potrà essere inferiore al 10% della superficie fondiaria fatte salve altre successive indicazioni più prescrittive e particolari;
- g) le aree dovranno essere piantumate con essenze autoctone, da scegliere fra quelle espressamente indicate dal Parco Agricolo Sud Milano ed in accordo con quest'ultimo e col Comune;
- h) le recinzioni verso spazi verdi o agricoli dovranno essere in prevalenza aperte, secondo quanto prescritto dal parco Agricolo Sud Milano;
- i) all'interno ciascun Ambito di Trasformazione si avrà cura, ove possibile, di prevedere il sistema delle reti separate per la fognatura e il recupero dell'acqua di prima pioggia;
- j) ciascun Ambito di Trasformazione, qualora ricadesse in una area dalla sensibilità alta o molto alta come nella Tavola n.5dp del Documento di Piano, dovrà essere corredato dalle "previsioni piani volumetriche di dettaglio". Tipologia, morfologia, impostazione architettonica/stilemica, materiali e colori degli edifici dovranno essere stabiliti in sede di pianificazione attuativa, con la primaria finalità di garantire un corretto inserimento paesistico.



Ambito di Trasformazione T.6 a-b

Descrizione area

Il comparto è formato da due aree non contigue nella frazione di Vigano:

- la prima si trova ad ovest della frazione (T6.a);
- la seconda è a sud del nucleo abitato (T6.b).

Il primo lotto è delimitato a nord e ad est dalla strada provinciale n. 54 proveniente da Gudo Visconti. Strada che separa il lotto dal nucleo antico di Vigano, in particolare dall'attuale spazio urbano prospiciente il sagrato della chiesa parrocchiale, dalla scuola materna e dalla Certosa. *L'area non è costruita ed è all'interno del Parco Agricolo Sud Milano.* Il secondo lotto è racchiuso da una parte dalla strada provinciale n. 54 e dall'altra dalla strada provinciale n. 38. *L'area non è costruita ed è esterna al Parco Agricolo Sud Milano.*

Per le aree in questione, si propone orientativamente un ambito unico di trasformazione in maniera tale che attraverso una perequazione di comparti si possa acquisire al patrimonio pubblico l'area da destinare al futuro parco (T6.a).

Il Piano propone orientativamente sull'area T6.a l'ampliamento del parco pubblico esistente ed eventualmente si dovrà individuare una parte di tale comparto per un possibile ampliamento dell'area pertinenziale dell'attuale struttura della scuola materna, oggi non possibile visto le dimensioni ridotte del lotto.

Il piano destina, invece, la seconda area (T6.b) interamente alla funzione residenziale; andrà posta particolare attenzione verso le due strade provinciali.

L'intervento maggiore consiste nell'eliminare il tratto di strada esistente (SP 54) e spostarlo verso l'esterno andando a ricucire il tessuto urbano esistente con il nuovo parco, creando una zona filtro dotata anche di parcheggi che possa valorizzare il nucleo storico della frazione. L'obiettivo finale, quindi, consiste nel valorizzare il contesto storico ambientale della Certosa e della Chiesa di Vigano con una razionalizzazione degli spazi pubblici centrali della frazione.

La proposta orientativa dell'ambito di Trasformazione T6a,b ha lo scopo di ripensare il centro di Vigano, andando ad individuare una nuova viabilità locale tangente alla proposta di parco e un nuovo Parco che concorre a ridisegnare gli spazi urbani della frazione.

**Parametri edificatori**

St presunta: 30.000 mq.
Ut: 0,15 mq./mq.
Rc: 30% della s. fond.
Hmax: 10m.

Aree per dotazione minima di servizi essenziali da cedere all'interno dell'Ambito: 15.000 mq. corrispondono all'intera area T6.a. In caso contrario, la quantità di dotazione minima dovrà essere calcolata secondo quanto disciplinato nell'art. 9 delle NTA del Piano dei Servizi.

Modalità di intervento:

Le modalità di Intervento sono disciplinate nell'art. 10 delle NTA del Documento di Piano e nell'art.13 comma 5 del presente allegato.

Prescrizioni particolari per l'Ambito:

T6a-b. Dovrà essere ceduta l'area per la formazione di un parco urbano pubblico in ampliamento dell'attuale giardino pubblico, individuando a nord dell'area il relativo spazio per la sosta, previo parere dell'Ente Parco.

Dovrà essere realizzati l'innesto e la deviazione esterna dell'attuale strada provinciale per Rosate.

Dovrà essere realizzato, in parte sull'antico sedime della strada provinciale un percorso.



art.15 Ambiti di Trasformazione Ambiti Agricoli Speciali

1. Caratteri generali:

1. Le porzioni di territorio identificate dalla lettera **T.7, T.11, T13 a-b** interessano aree per la fruizione dello spazio aperto, insediamenti di attrezzature sportive legate all'attività agricola, oppure attività al servizio dell'agricoltura. Si tratta di aree esterne al tessuto urbanizzato, in gran parte non costruite e incluse nel Parco Agricolo Sud Milano.
2. Per tali aree l'allegato alle Norme Tecniche di Attuazione detta norme distinte in relazione a destinazioni, indici di edificabilità ed altre prescrizioni particolari.

2. Destinazione principale:

attività agricola e zootecnica

3. Destinazioni complementari/compatibili:

attività agrituristiche, ricreative (quali maneggio, punto parco, noleggio biciclette ecc.), culturali (quali musei dell'agricoltura, cascine didattiche, ecc.), e vendita dei soli prodotti agricoli derivanti dall'attività agricola e zootecnica presenti nell'azienda.

4. Destinazioni non ammissibili:

attività residenziali, artigianali, industriali, commerciali, direzionali, servizi, locali da ballo, depositi a cielo aperto.

5.Modalità di intervento:

1. La relativa trasformazione edilizio – urbanistica è sempre subordinata alla preventiva formazione di un piano attuativo o atto di programmazione negoziata relativo a ciascun Ambito di Trasformazione.
2. Per ogni Ambito di Trasformazione, l'edificazione è regolata dagli indici e parametri disciplinati nell'art. 10 delle NTA del Documento di Piano. Per la dotazione di servizi si devono utilizzare gli art. 9 delle NTA del Piano dei Servizi e art. 58 delle NTA del Piano delle Regole.
3. Per gli Ambiti di Trasformazione, inclusi nel Parco Agricolo Sud Milano, non potrà essere presentata –dai proprietari o dagli aventi titolo – proposta per la formazione di un Piano Attuativo fino a quando – in seguito a detta applicazione preventiva – non sia intervenuta la necessaria variante del PTC del Parco e la connessa variante del PTC Provinciale.

art.16 Indirizzi e criteri per la pianificazione attuativa

relativi agli ambiti di Trasformazione di cui al precedente art.16:

- a) all'interno di ciascun ambito dovranno essere attrezzate e cedute le aree per la dotazione minima per i servizi essenziali graficamente individuate nelle schede di approfondimento oppure segnate nell'apposita tavola del Piano dei Servizi.

In particolare:

- a.1) al contorno dei previsti insediamenti verso le infrastrutture e gli spazi agricoli dovranno essere realizzate, laddove indicate, adeguate fasce di verde con funzione di mitigazione ambientale e paesaggistica, nei confronti dello spazio aperto rurale circostante, aventi una profondità pari a 10m. Tali fasce di verde piantumato, laddove indicate, potranno assumere anche la funzione di percorsi percettivi e fruttivi del paesaggio. Il "Repertorio B-Repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale" del PTCP Vigente è indicato come guida per la progettazione di tali opere;
- b) le strade private dovranno avere una sezione minima di 6 m.;
- c) gli Ambiti di Trasformazione in fregio a strade provinciali non potranno prevedere accessi diretti su queste, come prescritto dall'art. 76 delle NdA del PTCP;
- d) all'interno ciascun di Ambito di Trasformazione si avrà cura, ove possibile, di separare i percorsi carrabili da quelli ciclopedonali; questi ultimi dovranno integrarsi in modo organico con i percorsi pedonali e ciclabili esistenti o previsti all'esterno dell'ambito;
- e) le aree dovranno essere piantumate con essenze autoctone, da scegliere fra quelle espressamente indicate dal Parco Agricolo Sud Milano ed in accordo con quest'ultimo e col Comune;
- f) le recinzioni verso spazi verdi o agricoli dovranno essere in prevalenza aperte, secondo quanto prescritto dal parco Agricolo Sud Milano;
- g) all'interno ciascun di Ambito di Trasformazione si avrà cura, ove possibile, di prevedere il sistema delle reti separate per la fognatura e il recupero dell'acqua di prima pioggia;
- h) ciascun Ambito di Trasformazione, qualora ricadesse in una area dalla sensibilità alta o molto alta come nella Tavola n.5dp del Documento di Piano, dovrà essere corredato dalle "previsioni piani volumetriche di dettaglio". Tipologia, morfologia, impostazione architettonica/stilemica, materiali e colori degli edifici dovranno essere stabiliti in sede di

pianificazione attuativa, con la primaria finalità di garantire un corretto inserimento paesistico.



**art.17 Scheda di dettaglio****Ambito di Trasformazione T.7****Descrizione area**

L'area in questione si trova ad est della frazione di Viganò lungo la strada provinciale n.38 e adiacente, con il lato nord, all'area industriale esistente. Il lotto in questione è incluso nel Parco Agricolo Sud Milano. In tale area è consentito l'insediamento di attività di servizio all'attività agricola quali la vendita di prodotti ed attrezzature destinate all'attività agricola, previa la realizzazione di opere di compensazione ecologica ambientale in conformità con quanto prescritto dal Parco Agricolo Sud Milano.

Parametri edificatori

St presunta: 25.000 mq.

Ut: 0,009 mq./mq.

Rc: 10% della s. fond.

Hmax: 6m.

Aree per dotazione minima di servizi essenziali da cedere all'interno

dell'Ambito: La quantità corrispondente ai diritti volumetrici dovrà essere calcolata secondo quanto disciplinato nell'art. 9 delle NTA del Piano dei Servizi. Qualora la quantità di dotazione minima non venga individuata all'interno del comparto, la superficie corrispondente potrà essere acquistata, attrezzata nel corridoio inedificato dell'Ambito di Trasformazione medesimo e ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale a cura e spese del cedente.

Modalità di intervento:

1. Le modalità di Intervento sono disciplinate nell'art. 10 delle NTA del Documento di Piano e nell'art.15 comma 5 del presente allegato.

Prescrizioni particolari per l'Ambito:

T.7 Nell'ambito di Trasformazione dovrà essere adeguata la rotatoria d'accesso in fregio alla SP38 e la viabilità interna dovrà integrarsi con quella di arroccamento dell'adiacente zona produttiva.

Le aree a parcheggio potranno anche ricavarsi sulla fascia di rispetto stradale a condizione che non siano di ostacolo alla mobilità.

L'intervento dovrà prevedere la sistemazione a verde dell'area, effettuata utilizzando le essenze autoctone (in coerenza con le norme del Parco Agricolo Sud Milano) nella misura minima di :

- realizzazione di un filare di alberi ad alto fusto lungo i limiti della proprietà;
- piantumazione con alberi e arbusti delle zone a parcheggio.



Ambito di Trasformazione T.11**Descrizione area**

L'area in questione è in parte occupata da un'ampia corte rurale storica che si affaccia su via Marta da Lodi, ricadente nel nucleo di antica formazione della frazione di San Vito ed esterna al perimetro del Parco Agricolo Sud Milano; l'area consiste in parte in una vasta zona inserita nel Parco Agricolo Sud Milano e coltivata; per una porzione adiacente alla corte agricola è dedicata a campo da pratica da golf.

Il Piano delle Regole disciplina la parte edificata nel tessuto consolidato ed esterna al Parco Agricolo Sud Milano attraverso l'individuazione di un piano di recupero. *La restante superficie non edificata ed inclusa nel Parco Agricolo Sud Milano* è stata individuata come Ambito di Trasformazione dove si prevede un'area verde per la fruizione legata alla presenza dell'attività agrituristica in compatibilità con quanto prescritto dalle norme del Parco Agricolo Sud Milano. Attività agrituristica ed eventuali edifici accessori alla funzione fruitiva dovranno essere individuati esclusivamente all'interno della corte agricola esistente. Inoltre, si dovrà prevedere e realizzare la viabilità di accesso, il sistema degli spazi di sosta, le fasce verdi di mitigazione e le opere di recupero ambientale come l'individuazione di un'area di riforestazione e del percorso percettivo e fruitivo del paesaggio che da San Vito arriva alla nuova stazione ferroviaria di Gaggiano, come individuato nelle tavole del Documento di Piano e del Piano dei Servizi.

Parametri edificatori

St presunta: 480.000 mq.

Ut: 0,009 mq./mq.

Aree per dotazione minima di servizi essenziali da cedere all'interno dell'Ambito: La quantità corrispondente ai diritti volumetrici dovrà essere calcolata secondo quanto disciplinato nell'art. 9 delle NTA del Piano dei Servizi. Qualora la quantità di dotazione minima non venga individuata all'interno del comparto, la superficie corrispondente potrà essere acquistata, attrezzata nel corridoio inedito dell'Ambito di Trasformazione medesimo e ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale a cura e spese del cedente.

**Modalità di intervento:**

1. Le modalità di Intervento sono disciplinate nell'art. 10 delle NTA del Documento di Piano e nell'art.15 comma 5 del presente allegato.

Prescrizioni particolari per l'Ambito:

T.11 Dovrà essere effettuata una valutazione per testare e predisporre la soluzione tecnica più idonea a garantire un corretto accesso dei flussi di traffico esistenti e generati dall'attività, predisponendo un'idonea quantità di spazi per la sosta. Ogni opera di sistemazione e modifica delle sedi stradali esistenti, se necessaria, è a totale carico dei soggetti lottizzanti.

L'edificazione, anche di edifici accessori all'attività fruitiva, dovrà concentrarsi fuori dal perimetro del Parco Agricolo Sud Milano.

Dovrà essere fatta particolare attenzione all'inserimento del progetto dal punto di vista ambientale e paesistico.

Il progetto, per quanto attiene alla porzione di superficie ricadente nel Parco, dovrà conformarsi con quanto prescritto nelle NTA del Parco con riguardo al verde di fruizione e nella deliberazione n.17 del 15 aprile 2003 del Consiglio Direttivo del Parco, nonché eventuali ulteriori previsioni dettate dal Consiglio Direttivo del Parco Agricolo Sud Milano.

Dovranno essere realizzate tutte le opere di mitigazione e recupero ambientali concordate con l'Ente del Parco Agricolo Sud Milano e con l'Amministrazione comunale.

Ambito di Trasformazione T.13 a-b**Descrizione area**

È una lingua di terra, in gran parte non costruita eccezion fatta per alcuni piccoli nuclei sorti intorno a cascine esistenti, delimitata da una parte dalla linea ferroviaria Milano-Mortara e dall'altra parte dalla SS n.494 che affianca il corso del Naviglio Grande. Questa porzione di territorio è completamente inclusa nel Parco Agricolo Sud Milano.

Vista la natura residuale dei lotti agricoli, sono stati individuati tre Ambiti di Trasformazione al fine di creare un'ampia fascia di compensazione ecologica e paesaggistica da attuarsi attraverso la formazione di un verde fruitivo che possa diventare un parco lineare a carattere agricolo. A tale scopo, negli Ambiti di Trasformazione **T.13a** e **T.13b**, è vietata ogni nuova costruzione ancorché finalizzata all'attività agricola al di fuori dei nuclei costruiti individuati, salvo la realizzazione di attrezzature per la fruizione degli spazi pubblici.

Parametri edificatori

St presunta:	400.000 mq.
Ut:	0,009 mq./mq.
St T13 c presunta:	10.000 mq.
Slp:	300 mq

Aree per dotazione minima di servizi essenziali da cedere all'interno dell'Ambito: La quantità corrispondente ai diritti volumetrici dovrà essere calcolata secondo quanto disciplinato nell'art. 9 delle NTA del Piano dei Servizi e art.58 delle NTA del Piano delle Regole. Qualora la quantità di dotazione minima non venga individuata all'interno del comparto, la superficie corrispondente potrà essere acquistata, attrezzata nel corridoio ineditato dell'Ambito di Trasformazione medesimo e ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale a cura e spese del cedente.

Modalità di intervento:

1. Le modalità di Intervento sono disciplinate nell'art. 10 delle NTA del Documento di Piano e nell'art.15 comma 5 del presente allegato.
2. La relativa trasformazione edilizio – urbanistica per gli ambiti **T13a** e **T13b** è sempre subordinata alla preventiva formazione di un piano attuativo privato o pubblico.

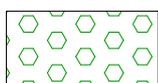
T.n Numerazione Ambito di trasformazione



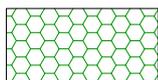
Perimetro Ambito di trasformazione



Area di concentrazione fondiaria



Aree di cessione per servizi essenziali (dotazione minima) interna all'Ambito di trasformazione



AV3- aree verdi di definizione del margine urbano



Viabilità principale di progetto



Percorsi ciclopedonali di connessione con il sistema dei percorsi previsti dal Piano dei servizi



Attraversamenti protetti di progetto



Ingresso carrabile



Allineamenti

scala 1:2.000

Principali sigle ed acronimi contenuti nel testo delle Norme Tecniche di Attuazione



AC	Amministrazione Comunale
PGT	Piano di Governo del Territorio
DdP	Documento di Piano del PGT
PdR	Piano delle Regole del PGT
PdS	Piano dei Servizi del PGT
RE	Regolamento Edilizio
NTA	Norme Tecniche di Attuazione
DPR	Decreto Presidente della Repubblica
Dlgs	Decreto Legislativo
LR	Legge Regionale
L	Legge
DIA	Denuncia di Inizio Attività
PII	Piano Integrato d'Intervento
St	Superficie territoriale presunta
Ut	Indice utilizzazione territoriale
Sc	Superficie coperta
Rc	Rapporto di copertura
Slpmax	Superficie lorda di pavimento massima
Hmax	Altezza massima
TC	Tessuto Consolidato
AV1	Ambiti di valorizzazione ambientale e paesaggistica
AV2	Fasce di mitigazione ambientale e paesaggistica
AV3	Aree verdi di definizione del margine urbano
AV4	Aree di valorizzazione paesistica "Bosco lineare del Naviglio Grande"
E1	Ambiti E1 –Agricoli strategici
E2	Ambiti E2 –Agricoli di tutela e valorizzazione ambientale