



COMUNE DI
CAMBIAGO
CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

PGT

Piano di Governo del Territorio
ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n 12

REVISIONE 2019-2020

4

DdP

Documento di Piano

Fascicolo

**SCHEDE PER L'ATTUAZIONE DEGLI
AMBITI DI TRASFORMAZIONE
APPROVAZIONE**

allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. del

SINDACO
Laura Tresoldi

PROGETTISTI
dott. arch. Mario Mossolani
dott. ing. Marcello Mossolani

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
dott. Alessandro Mauri

COLLABORATORI
geom. Mauro Scano

SEGRETARIO
dott.ssa Adele Francesca Moscato

RESPONSABILE UFFICIO TECNICO
arch. Giovanni Di Grandi



STUDIO MOSSOLANI
Urbanistica Architettura Ingegneria
Via della Pace 14 - 27045 Casteggio (Pavia) - Tel. 0383 890096 - Telefax 0383 803683

Comune di Cambiagio
Città Metropolitana di Milano

PGT

Piano di Governo del Territorio
DOCUMENTO DI PIANO

REVISIONE PGT 2019-2020

**SCHEDE PER L'ATTUAZIONE DEGLI
 AMBITI DI TRASFORMAZIONE
 APPROVAZIONE**

INDICE

Parte 1.	Premessa.....	2
Parte 2.	Ambiti di trasformazione: generalità	3
	2.1 Definizione e classificazione	4
	2.2 Prescrizioni particolari	5
	2.3 Tutela paesaggistica	7
Parte 3.	Tipologie edilizie, assetto planovolumetrico	8
	3.1 Tipologie edilizie residenziali.....	9
Parte 4.	Ambiti di trasformazione residenziali (ATR) soggetti a piano di lottizzazione.....	11
	4.1 Ambiti di trasformazione residenziali (ATR)	12
	4.2 Scheda di attuazione dell'ambito ATR 1	16
	4.3 Scheda di attuazione dell'ambito ATR 2	18
	4.4 Scheda di attuazione dell'ambito ATR 3	20
Parte 5.	Ambiti di trasformazione polifunzionali (ATP), soggetti a piano di lottizzazione.....	22
	5.1 Ambiti di trasformazione polifunzionali (ATP).....	23
	5.2 Scheda di attuazione dell'ambito ATP 1	26

Parte 1. Premessa

Il presente documento fa parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano, e disciplina con maggior dettaglio gli "ambiti di trasformazione" individuati nella "Carta delle previsioni di piano", ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. e) della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

Esso contiene:

- le indicazioni generali ed i richiami relativi alle definizioni contenute nelle norme del Documento di Piano per l'attuazione degli ambiti di trasformazione;
- le precisazioni relative alle diverse tipologie di ambito (residenziale, polifunzionale, ecc.) e alle modalità di attuazione;
- le indicazioni di dettaglio dell'ambito interessato contenute in specifiche "schede per l'attuazione", suddivise per categorie.

Parte 2. Ambiti di trasformazione: generalità

2.1 Definizione e classificazione

1 Ambiti di trasformazione: definizione

Ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. e) della Legge Regionale n. 12/2005, il Documento di Piano:

- "Individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva".

Gli "ambiti di trasformazione" si riferiscono ad aree libere o edificate nelle quali sono previste trasformazioni urbanistiche soggette alle modalità di attuazione indicate nella seguente tabella.

Tipologia dell'ambito di trasformazione	Modalità di attuazione
1 aree libere destinate all'espansione urbana, con adeguata dotazione di servizi pubblici	Piano di lottizzazione (PL)

2 Ambiti di trasformazione: classificazione

Gli ambiti di trasformazione sono rappresentati graficamente nella "Carta delle previsioni di piano". Sono divisi nei seguenti due tipi:

- Ambiti di trasformazione residenziali (ATR), soggetti a piano di lottizzazione.
- Ambiti di trasformazione polifunzionali (ATP), soggetti a piano di lottizzazione.

2.2 Prescrizioni particolari

1 Fasce di rispetto stradale

Le fasce di rispetto stradale, così come previste dal nuovo Codice della strada (D.Lgs. n. 285 del 30 aprile 1992 e s.m.i.), devono essere rispettate per gli ambiti di trasformazione siti all'esterno del perimetro del centro abitato.

Dette fasce di rispetto stradale sono indicate graficamente nelle tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole, in base al perimetro del centro abitato in vigore alla data di adozione del PGT.

Le fasce di rispetto stradale sono misurate, da una parte e dall'altra, rispetto al "confine stradale", definito ai sensi dell'art. 3, comma 1, punto 10) del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 ("Nuovo Codice della Strada").

2 Prescrizioni di carattere viabilistico

I soggetti attuatori degli ambiti di trasformazione dovranno rispettare le seguenti prescrizioni sulla viabilità di progetto:

- All'interno del centro abitato, ove possibile, le nuove strade di lottizzazione e i nuovi accessi che si affacciano sulla viabilità provinciale dovranno essere indirizzati verso le intersezioni esistenti, a loro volta convenientemente adeguate.
- Fuori dall'attuale perimetro del centro abitato, gli accessi agli ambiti di trasformazione non potranno avvenire direttamente dalla viabilità provinciale ma dovranno essere coordinati da strade locali o di arroccamento, a loro volta collegate alla viabilità provinciale mediante intersezioni esistenti opportunamente adeguate o nuove intersezioni.

Prima dell'esecuzione dei lavori che interessano la viabilità provinciale dovrà essere presentata, agli uffici preposti della Città Metropolitana di Milano, formale richiesta di concessione corredata dal progetto esecutivo. Eventuali prescrizioni relative a soluzioni viabilistiche, geometrie, dimensioni, ubicazione e alle caratteristiche tecniche verranno indicate in tale fase.

3 Mitigazione dell'impatto acustico derivante dal traffico veicolare

Ai sensi del DPR n. 142 del 30 marzo 2004 ("Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare"), i titolari degli ambiti di trasformazione, realizzando opere considerate ricettori all'interno della fascia di pertinenza acustica, dovranno individuare ed adottare opere di mitigazione sulla sorgente, lungo la via di propagazione del rumore e direttamente sul ricettore, per ridurre l'inquinamento acustico prodotto dall'esercizio dell'infrastruttura stradale, con l'adozione delle migliori tecnologie disponibili. Ai sensi della Legge n. 447/1995 ("Legge quadro sull'inquinamento acustico"), i titolari degli ambiti di trasformazione sono tenuti altresì a redigere una valutazione previsionale di clima acustico.

4 Presenza di allevamenti di animali

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT prevedono le seguenti distanze minime da rispettare per le stalle, i pollai, le conigliarie e gli altri ricoveri per animali in genere, di nuova realizzazione, utilizzati per l'allevamento, essendo classificati quali industrie insalubri di prima classe ai sensi dell'art. 216 del TU.LL.SS.:

- Allevamenti di suini e polli: 300 metri.
- **Allevamenti di conigli: 250 metri.**
- Allevamenti di cavalli, bovini, ovini: 200 metri.
- Allevamenti di animali d'affezione (cani, gatti e simili): 200 metri.

Pertanto, l'attuazione degli interventi previsti negli ambiti di trasformazione disciplinati dal presente documento deve tenere conto degli allevamenti di animali eventualmente presenti non solo nell'ambito interessato, ma anche nel contesto territoriale, ed osservare le distanze sopra indicate.

(Paragrafo modificato in fase di controdeduzione alle osservazioni)

5 Ambiti agricoli nello stato di fatto

Ai sensi dell'art. 43, comma 2-bis della LR n. 12/2005, gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dai Comuni entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

La Giunta Regionale ha definito le linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione con la DGR n. 8757 del 22 dicembre 2008.

Inoltre, ai sensi dell'articolo 5, comma 10 della LR n. 31 del 28-11-2014, fino all'adeguamento del PGT alla medesima LR n. 31/2014, è prevista una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione così determinata:

- entro un minimo del venti ed un massimo del trenta per cento, determinata dai Comuni, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato;
- pari all'aliquota del cinque per cento, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato.

Di conseguenza, fino al sopra citato adeguamento, trova applicazione la norma più restrittiva tra la LR n. 12/2005 e la LR n. 31/2014.

Le presenti schede segnalano, ambito per ambito, se la lottizzazione comporta la sottrazione di suolo agricolo nello stato di fatto.

6 Smaltimento delle acque meteoriche

Ai sensi dei Regolamenti Regionali n. 2, 3 e 4 del 2006, sono poste a carico dei soggetti attuatori degli interventi negli ambiti di trasformazione tutte le opere di gestione eco-efficiente e smaltimento delle acque meteoriche.

7 Tutela dei corsi d'acqua

Devono essere rispettate le seguenti disposizioni, volte alla tutela dei corsi d'acqua pubblici: A) divieto di copertura (D.Lgs. 152/2006, art. 115, comma 1); B) "sono atti vietati in modo assoluto le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e il movimento del terreno a distanza dal piede degli argini minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline, a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e il movimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi" (RD n. 523/1904, articolo 96, lettera f).

8 Principi di invarianza idraulica e invarianza idrologica

I progetti degli ambiti di trasformazione dovranno individuare e definire le opere necessarie per garantire il rispetto dei principi di "invarianza idraulica" e "invarianza idrologica", ai sensi dell'articolo 58-bis, comma 3 della LR n. 12/2005.

L'articolo 58-bis, comma 1, lett. a) della LR n. 12/2005 definisce "invarianza idraulica" il principio in base al quale "le portate di deflusso meteorico scaricate dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione".

L'articolo 58-bis, comma 1, lett. b) della LR n. 12/2005 definisce "invarianza idrologica" il principio in base al quale "sia le portate sia i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelli preesistenti all'urbanizzazione".

Per la scelta del tipo di opera (vasche di laminazione, trincee, pozzi drenanti, bacini di infiltrazione, caditoie filtranti, ecc.), le tecnologie costruttive e i metodi di calcolo si dovrà fare riferimento al Regolamento Regionale n. 7 del 23 novembre 2017: "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58-bis della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)".

2.3 Tutela paesaggistica

1 Tutela paesaggistica degli ambiti di trasformazione

Gli ambiti di trasformazione devono essere coerenti con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesaggistica contenuti nel Piano del Paesaggio. In conformità a quanto indicato dall'art. 34 delle norme tecniche del PPR ("Indirizzi per la pianificazione comunale e criteri per l'approvazione del PGT"), essi assumono come riferimento il Documento di Piano del PGT, alle cui determinazioni devono attenersi. Essi costituiscono attuazione di dettaglio della strategia paesaggistica del Documento di Piano e devono essere corredati da apposite relazioni ed elaborazioni cartografiche che descrivano e argomentino la coerenza tra il PGT nel suo complesso e le scelte paesaggistiche operate nella definizione dell'impianto microubanistico, degli indici urbanistici e delle caratterizzazioni tipologiche in ordine a:

- Tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale dei caratteri connotativi del paesaggio comunale individuati nel quadro conoscitivo e in particolare nella "Carta del paesaggio" del Documento di Piano;
- Valorizzazione delle relazioni fisiche, visuali e simboliche tra i diversi elementi e luoghi connotativi;
- Risoluzione di eventuali criticità correlate a situazioni di degrado o compromissione del paesaggio;
- Continuità dei sistemi verdi e del sistema degli spazi e percorsi pubblici;
- Coerenza dimensionale e morfologica con il tessuto urbano circostante e limitrofo.

L'atto di approvazione da parte della Giunta Comunale degli ambiti di trasformazione dà conto dell'avvenuta verifica della coerenza delle previsioni e della proposta progettuale con il PGT e il Piano del Paesaggio, acquisito preliminarmente il parere consultivo della Commissione del Paesaggio.

Nel caso in cui i gli ambiti di trasformazione interessino, anche parzialmente, aree o immobili oggetto di specifica tutela paesaggistica ai sensi dell'articolo 136 del D.Lgs. 42/2004, la relazione e gli elaborati cartografici richiesti devono altresì dar conto della coerenza in merito agli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione delle suddette aree e immobili, con specifico riferimento a quanto indicato dalla disciplina di tutela di cui al comma 2 dell'articolo 140 del D.Lgs. 42/2004 ("Dichiarazione di notevole interesse pubblico e relative misure di conoscenza"), ove esistente, e dalla DGR 2121 del 15 marzo 2006 ("Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12").

Nel caso in cui gli ambiti di trasformazione interessino aree di degrado o compromissione paesaggistica, dovranno essere definiti appropriati scenari organici di riqualificazione paesaggistica dei suddetti ambiti. La valutazione degli interventi dovrà essere effettuata con specifico riferimento alle necessarie coerenze con detti scenari, considerando le eventuali necessità di confronto intercomunale di cui al comma 11 dell'articolo 39 delle norme del PPR; nel caso in cui la pianificazione attuativa abbia definito anche specifiche e dettagliate norme e indicazioni paesaggistiche per gli interventi di recupero, si applicano le semplificazioni procedurali di cui al comma 12 del citato articolo 39 delle Norme Tecniche del PPR, ossia il giudizio paesistico si intende positivamente espresso qualora il progetto si attenga a tali prescrizioni di dettaglio.

Parte 3. Tipologie edilizie, assetto planovolumetrico

3.1 Tipologie edilizie residenziali

1 Edifici principali

Sulla base della valutazione del tipo di edificio residenziale, sono previste le seguenti tipologie.

A	Villette singole	Si riferisce ad edifici monofamiliari, isolati nel lotto, e pertanto con le pareti libere e finestrate, ad uno o più piani fuori terra.
B	Villette binate	Si riferisce ad edifici monofamiliari, accostati nel lotto, generalmente speculari e gemellari, e pertanto con almeno una parete in comune, ad uno o più piani fuori terra.
C	Villette triple	Si riferisce ad edifici monofamiliari, accostati nel lotto a gruppi di tre, generalmente gemellari, con l'edificio centrale dotato di almeno due pareti in comune con gli edifici accostati, ad uno o più piani fuori terra.
D	Villette a schiera	Si riferisce ad edifici plurifamiliari, isolati nel lotto o accostati, con una scala comune anche dotata di ascensore, per l'accesso ai piani superiori, a due piani fuori terra o a tre, con tipologia a schiera.
E	Palazzine	Si riferisce ad edifici plurifamiliari, isolati nel lotto o accostati, con una scala comune anche dotata di ascensore, per l'accesso ai piani superiori, a due piani fuori terra o a tre solo con mansarda al piano terzo.

2 Box auto ed accessori

Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza, sono previste le seguenti tipologie.

b1	Box esterno	Si riferisce al box come costruzione a se stante, posizionato in luogo separato o adiacente all'edificio principale, al piano di campagna o semi interrato o interrato.
b2	Box interrato	Si riferisce al box sottostante agli altri piani dell'edificio, compreso parzialmente o totalmente entro il profilo planimetrico del fabbricato, al piano interrato.
b3	Box seminterrato	Si riferisce al box sottostante agli altri piani dell'edificio, compreso parzialmente o totalmente entro il profilo planimetrico del fabbricato, al piano semi interrato.

La scheda di ciascun ambito definisce le tipologie consentite.

3 Organizzazione planovolumetrica degli edifici

Sulla base dell'organizzazione spaziale degli edifici nell'area di pertinenza, sono previste le seguenti tipologie.

A	Edifici singoli	Si riferisce ad edifici singoli, posti lungo le strade o isolati nel lotto
B	Edifici accostati	Si riferisce ad edifici accostati, posti lungo le strade od arretrati
C	Edifici a corte chiusa	Si riferisce ad edifici articolati, prevalentemente plurifamiliari, che racchiudono uno spazio interno libero
D	Edifici a corte aperta	Si riferisce ad edifici articolati, prevalentemente plurifamiliari, che racchiudono uno spazio interno libero aperto su uno o due lati

In ogni ambito sono ammesse tutte le articolazioni sopra descritte, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Al fine di evitare la formazione di fronti di edifici eccessivamente lunghi rispetto alla tradizione locale, la lunghezza di ogni facciata non deve in ogni caso superare i 25,00 metri, a loro volta suddivisi in ripartizioni di lunghezza inferiore a m 15. Queste ripartizioni possono essere effettuate mediante sporti, arretramenti, diversificazione delle altezze, aventi dimensione significativa e leggibile.
- La distanza minima tra le pareti esterne (finestate e non finestrate) di edifici o di porzioni di edifici non aderenti, non potrà essere inferiore a 10,00 metri. Questa distanza minima non vale nel caso di edifici in corpo autonomo destinati a box od ad accessori non abitabili (ossia con altezza netta media interna non superiore a m 2,40 ed altezza al colmo della copertura non superiore a 3,00 metri), che possono essere accostati agli edifici principali o essere posti a distanza non inferiore a 3,00 metri.

4 Assetto planovolumetrico dei piani attuativi

Il progetto planovolumetrico dei piani attuativi, che ne definisce l'assetto estetico e funzionale, costituisce una delle parti più importanti dei piani stessi. Questo documento, che contiene l'immagine progettuale delle proposte di piano, non può tuttavia essere considerato immutabile e fisso, ma deve essere data la possibilità di modificarlo in corso di esecuzione in base all'evoluzione delle necessità degli utenti, che possono scaturire dai più vari e giustificati motivi, come è peraltro ammesso dal comma 12 dell'articolo 14 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

Deve comunque essere garantita la buona qualità progettuale, in modo che il legittimo accorpamento o frazionamento dei lotti, lo spostamento dei volumi, il ridisegno delle strade e degli spazi pubblici siano verificati alla luce degli obiettivi di qualità urbanistica, secondo i contenuti ed i fini del comma e) dell'articolo 8 della l.r. n. 12/2005. Si prescrive pertanto:

- Le indicazioni planovolumetriche e tipologiche dei piani attuativi sono vincolanti. Esse sono definite dal piano attuativo stesso così come approvato dal comune.
- Sono tuttavia consentite le modificazioni di cui all'Art. 14, comma 12 della l.r. n. 12/2005 (Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi: "Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planovolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale"). Dette modificazioni, comunque, devono essere preventivamente autorizzate dal comune, mediante atto formale di giunta comunale, che si esprimerà dopo verifica da parte dell'ufficio tecnico comunale e parere della commissione edilizia.

Parte 4. Ambiti di trasformazione residenziali (ATR) soggetti a piano di lottizzazione

4.1 Ambiti di trasformazione residenziali (ATR)

1 Ambiti ATR: definizione

Si tratta di aree libere in cui il Documento di Piano prevede la realizzazione di nuovi quartieri prevalentemente residenziali, con un'adeguata dotazione di aree per servizi pubblici.

Le previsioni di attuano tramite piano di lottizzazione, secondo la procedura indicata dall'articolo 14 della LR n. 12/2005.

2 Ambiti ATR: destinazioni d'uso

Per gli ambiti ATR è prevista una destinazione d'uso degli edifici prevalentemente residenziale.

Sono tuttavia ammesse anche altre destinazioni d'uso, compatibili con il contesto urbano in cui gli ambiti di trasformazione sono inseriti, secondo le indicazioni della seguente tabella.

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE		AMMESSA	NON AMMESSA
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni	■	
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato	■	
	MS 1	Medie strutture < m ² 600	■	
	MS 2	Medie strutture < m ² 1500	■	
	GS	Grandi strutture > m ² 1500		■
DIREZIONALI	D 1	Uffici	■	
	D 2	Commercio all'ingrosso		■
	D 3	Attività private sociali	■	
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive	■	
	RI 2	Pubblici esercizi	■	
	RI 3	Svago e spettacolo		■
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio (*)	■	
ARTIGIANALI	PA 1	Artigianato produttivo		■
	PA 2	Depositi a cielo aperto		■
INDUSTRIALI	PI 1	Industria		■
	PI 2	Depositi a cielo aperto		■
	PI 3	Logistica		■
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		■
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		■
	A2	Infrastrutture agricole		■
	A3	Allevamenti		■
	A4	Coltivazioni		■
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		■

(*) Sono ammesse esclusivamente le attività artigianali compatibili con la destinazione residenziale: ad esempio, gelaterie, pasticcerie, rosticcerie, gastronomie, lavanderie, botteghe di barbiere e parrucchiere, estetista, massaggiatore, tatuatore, orafi, corniciai, vetrai, sarti, laboratori fotografici, laboratori di informatica e simili.

Sono pertanto escluse le attività che, in quanto rumorose, non sono compatibili con la residenza (ad esempio: fabbri, falegnami, carrozzieri, elettrauto, gommisti, meccanici e simili).

3 Ambiti ATR: capacità edificatoria

Indici di edificabilità territoriale: indice pubblico, indice privato

Il Documento di Piano assegna a ciascun ambito ATR i seguenti indici di edificabilità territoriale, espressi in m³/m²:

Indice privato (It_priv) È l'indice che, moltiplicato per la superficie territoriale St, genera il volume destinato agli edifici privati (V_priv).

Indice pubblico (It_pubb) È un indice aggiuntivo, pari al 15% dell'indice privato: l'indice pubblico It_pubb, moltiplicato per la superficie territoriale St, genera il volume riservato all'Amministrazione Comunale (V_pubb) per la realizzazione di edifici e attrezzature al servizio della collettività, ivi compresa l'edilizia residenziale sociale ("housing sociale").

Il volume totale V_tot realizzabile in ciascun ambito di trasformazione è dato dalla somma del volume privato V_priv e del volume pubblico V_pubb (V_tot = V_priv + V_pubb).

Volume destinato ad edilizia residenziale sociale ("housing sociale")

In conformità all'articolo 74, comma 2, lett. c) delle Norme di Attuazione del PTCP della Città Metropolitana di Milano, si prescrive che almeno il 10% del volume totale V_{tot} realizzato in ciascun ambito di trasformazione sia destinato a edilizia residenziale sociale ("housing sociale").

Trasferimento dei volumi in altri ambiti urbanistici

Nel caso in cui il Comune intendesse acquisire un'area destinata ad ATR per la realizzazione di opere pubbliche, il volume privato (V_{priv}) edificabile in tale area potrà essere trasferito in un altro ambito di trasformazione residenziale ATR.

Allo scopo di garantire le condizioni di sostenibilità tecnica, economica e gestionale degli interventi, anche il volume pubblico V_{pubb} edificabile in un ambito di trasformazione ATR può essere trasferito in un altro ATR, oppure in un altro ambito urbanistico destinato a servizi pubblici dal Piano dei Servizi del PGT.

Conversione del volume pubblico in volume privato

Nel caso in cui non ritenesse necessario lo sfruttamento del volume pubblico V_{pubb} , il Comune potrà cedere tale volume ai soggetti attuatori degli interventi edilizi privati, dietro versamento di un corrispettivo commisurato al valore economico del volume trasferito, deliberato dalla Giunta Comunale sulla base di criteri generali approvati e periodicamente aggiornati.

La seguente tabella riporta gli indici e il volume edificabile in ciascuno degli ambiti di trasformazione residenziale ATR. Il numero di abitanti teorici insediabili nell'ultima colonna deriva esclusivamente dal volume privato V_{priv} .

AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI (ATR) - CAPACITÀ EDIFICATORIA									
Ambito di trasformazione residenziale	Localizzazione	Superficie territoriale	Indice di edificabilità territoriale (It)			Volume edificabile (V)			Abitanti (150 m ² /ab)
		St	Indice privato	Indice pubblico	Indice totale	Volume privato	Volume pubblico	Volume totale	Ab.
		(m ²)	It_priv (m ³ /m ²)	It_pubb (m ³ /m ²)	It_tot (m ³ /m ²)	V_priv (m ³)	V_pubb (m ³)	V_tot (m ³)	(n.)
		(1)	(2)	(3)=15% di (2)	(4)=(2)+(3)	(5)=(1)x(2)	(6)=(1)x(3)	(7)=(1)x(4)	(8)=(5)/150
ATR 1	Torrazza, via Matteotti	4.341	0,60	0,09	0,69	2.605	391	2.995	17
ATR 2	Cambiago, via IV Novembre	4.408	0,60	0,09	0,69	2.645	397	3.042	18
ATR 3	Cambiago, via Manzoni	20.714	0,60	0,09	0,69	12.428	1.864	14.293	83
Totale		29.463	-	-	-	17.678	2.652	20.329	118

4 Ambiti ATR: altezza massima e numero di piani fuori terra

Sono ammessi edifici con altezza massima di 7,50 m, corrispondente a 2 piani fuori terra + 1 piano seminterrato.

5 Ambiti ATR: tipologie edilizie

Edifici principali Sono consentite le seguenti tipologie.

TIPOLOGIA		AMMESSA	NON AMMESSA
A	Villette singole		
B	Villette binate		
C	Villette triple		
D	Villette a schiera		
E	Palazzine		

Box ed accessori Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentite le seguenti tipologie.

COLLOCAZIONE BOX		AMMESSA	NON AMMESSA
b1	box esterno		
b2	box interrato		
b3	seminterrato		

6 Ambiti ATR: aree per servizi pubblici

Di seguito sono indicate le aree per servizi pubblici (o private ad uso pubblico) da reperire in ciascun ambito di trasformazione ATR, definite in forma parametrica in funzione della destinazione d'uso degli edifici.

Aree per servizi pubblici: destinazione residenziale (150 m³/ab)

Dotazione complessiva: 18,00 m²/ab.

Cessione minima: 70% della dotazione complessiva, cioè 12,60 m²/ab, da dividere in aree a parcheggio e aree a verde attrezzato, a seconda delle esigenze del caso.

Monetizzazione massima: 30% della dotazione complessiva, cioè 5,40 m²/ab.

Aree per servizi pubblici: destinazione artigianale

Dotazione complessiva: 20% della SLP produttiva di progetto.

Cessione minima: 70% della dotazione complessiva, cioè 14% della SLP produttiva di progetto, da distribuire in aree a parcheggio e aree a verde attrezzato, a seconda delle esigenze del caso.

Monetizzazione massima: 30% della dotazione complessiva, cioè 6% della SLP produttiva di progetto.

Aree per servizi pubblici: destinazione commerciale, direzionale e terziaria

Dotazione complessiva: 100% della SLP di progetto.

Cessione minima: 70% della dotazione complessiva, cioè 70% della SLP di progetto, interamente destinata a parcheggio.

Monetizzazione massima: 30% della dotazione complessiva, cioè 30% della SLP di progetto.

La tabella che segue riporta, in caso di destinazione degli edifici interamente residenziale, le aree per servizi da reperire, cedere e monetizzare all'interno di ciascun ambito di trasformazione ATR.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI (ATR) - AREE PER SERVIZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO								
Ambito di trasformazione residenziale	Localizzazione	Abitanti (n.)	Dotazione complessiva di aree per servizi		Aree per servizi minime da cedere (70%), destinate a parcheggio e verde attrezzato		Aree per servizi monetizzabili (30%)	
			(m ² /ab)	(m ²)	(m ² /ab)	(m ²)	(m ² /ab)	(m ²)
		(1)	(2)	(3)=(1)x(2)	(4)=70% di (2)	(5)=70% di (3)	(6)=30% di (2)	(7)=30% di (3)
ATR 1	Torrazza, via Matteotti	17	18,00	313	12,60	219	5,40	94
ATR 2	Cambiago, via IV Novembre	18	18,00	317	12,60	222	5,40	95
ATR 3	Cambiago, via Manzoni	83	18,00	1.491	12,60	1.044	5,40	447
Totale		118	18,00	2.121	12,60	1.485	5,40	636

7 Ambiti ATR: distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	Distanza dai confini	=	distanza dei nuovi edifici dai confini dell'ambito di trasformazione: metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m
Ds	Distanza dalle strade	=	distanza dei nuovi edifici dalle strade esterne all'ambito di trasformazione: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m
Df	Distanza fra pareti finestrate	=	distanza tra edifici interni ed esterni all'ambito di trasformazione: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	Superficie a parcheggio privato	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	Rapporto di occupazione del suolo	=	70%
Af	Verde ecologico privato	=	30%

Il rapporto di copertura Rc nei singoli lotti e le distanze interne Ds e Dc saranno fissati dai piani di lottizzazione.

4.2 Scheda di attuazione dell'ambito ATR 1

1 Localizzazione

L'ambito in esame si trova nella frazione di Torrazza, in via Matteotti.

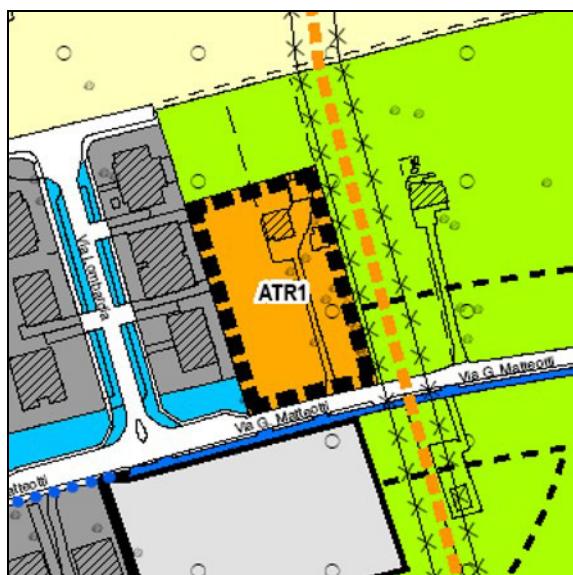


Figura 1. Ambito ATR 1: "Carta delle previsioni di piano" e fotografia aerea

2 Previsioni del precedente PGT

L'area era già individuata come ambito di trasformazione residenziale dal precedente PGT (ambito "ARb2").

3 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è la realizzazione di un nuovo quartiere prevalentemente residenziale, con un'adeguata dotazione di aree per servizi pubblici.

4 Aree per servizi pubblici

È prescritta una dotazione parametrica complessiva di aree per servizi pubblici pari a $18,00 \text{ m}^2/\text{ab}$ ($1 \text{ ab} = 150 \text{ m}^3$ di volume di progetto), di cui almeno il 70% ($12,60 \text{ m}^2/\text{ab}$) da cedere al Comune (o asservire all'uso pubblico) e il restante 30% ($5,40 \text{ m}^2/\text{ab}$) monetizzabili.

Le aree da cedere dovranno essere destinate a parcheggio e/o verde attrezzato, da ripartire in base alle esigenze del caso e alle indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

5 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

L'ambito in oggetto non è compreso fra gli "Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico" individuati dal PTCP di Milano (Tavola 6), e disciplinati dall'articolo 60, comma 1 delle Norme di Attuazione del piano provinciale.

L'area è in parte coltivata e in parte occupata da un'abitazione e dagli orti e giardini a questa pertinenziali.

Il valore agricolo del suolo è basso.

In funzione del valore agricolo del suolo e della localizzazione dell'ambito, il Comune dovrà determinare - con apposito atto - la maggiorazione del contributo di costruzione da applicare agli interventi edilizi, in base all'articolo 43, comma 2-bis della LR n. 12/2005 e all'articolo 5, comma 10 della LR n. 31/2014 (si veda anche il paragrafo 5 del Capitolo 2.2: "Ambiti agricoli nello stato di fatto").

6 Indicazioni del PTCP

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) vigente non evidenzia alcuna particolare criticità.

7 Indicazioni della Rete Ecologica Provinciale (REP) e Regionale (RER)

L'ambito in esame non ricade in "elementi" della Rete Ecologica Provinciale (Tavola 4 del PTCP vigente). Conseguentemente, non ricade in "elementi" della Rete Ecologica Regionale (RER) di cui alla DGR n. 10962/2009.

8 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in "Classe 2" di fattibilità geologica: "Fattibilità con modeste limitazioni".

Ai sensi del punto 3.1.2 della DGR n. 2616 del 30 novembre 2011, la classe 2 comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi, senza l'esecuzione di opere di difesa.

Gli approfondimenti da effettuare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori sono indicati nelle "Norme geologiche di piano", cui si rimanda.

9 Indicazioni del Piano di Zonizzazione Acustica

In base al Piano di Zonizzazione Acustica, redatto ai sensi della Legge n. 447 del 26 ottobre 1995 ("Legge quadro sull'inquinamento acustico"), della LR 10-08-2001, n. 13 e della DGR 12-07-2002, n. 9776, l'ambito in esame ricade in "Classe 2" di sensibilità acustica ("Aree prevalentemente residenziali"): rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali ed artigianali.

Dal punto vista dell'impatto acustico, pertanto, non si rilevano particolari criticità.

10 Vincoli paesaggistici

L'ambito in esame non ricade in aree soggette a "vincolo paesaggistico" ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22-01-2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio").

11 Limiti di rispetto stradale

L'ambito in oggetto si trova all'interno del centro abitato della frazione di Torrazza e si affaccia su via Matteotti, che è una strada di tipo F ("strada locale") in base alla classificazione dell'articolo 2, comma 2 del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. n. 285 del 30-04-1992 e s.m.i.).

Ai sensi dell'articolo 28, comma 2 del DPR n. 495 del 16-12-1992 ("Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada"), per le strade di tipo F - all'interno dei centri abitati - non sono stabilite distanze minime per le nuove costruzioni dal confine stradale.

Tuttavia, ai fini di garantire la sicurezza della circolazione, la presente scheda prescrive che le nuove costruzioni nell'ambito di trasformazione in oggetto rispettino l'allineamento con il vicino edificio esistente ad ovest, posto all'incrocio tra via Matteotti e via Lombardia.

12 Limiti di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione

L'ambito in oggetto non è attraversato da elettrodotti ad alta tensione.

13 Limiti di rispetto cimiteriali

L'ambito in oggetto non rientra nei limiti di rispetto cimiteriali.

14 Limiti di rispetto e di tutela assoluta dei pozzi idropotabili

L'ambito in esame non ricade entro i limiti delle zone di rispetto e di tutela assoluta dei pozzi idropotabili di cui al D.Lgs. n. 258/2000.

15 Allevamenti di bestiame

Non sono presenti allevamenti di bestiame in prossimità dell'ambito in oggetto.

4.3 Scheda di attuazione dell'ambito ATR 2

1 Localizzazione

L'ambito in esame si trova nel quadrante nord orientale del capoluogo di Cambiago, in via IV Novembre.

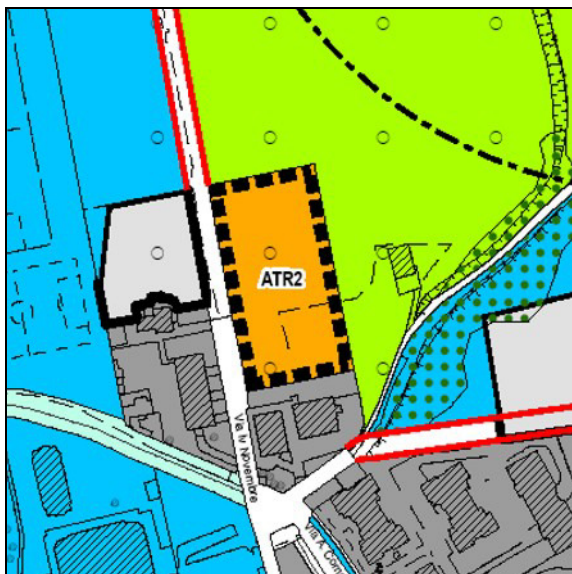


Figura 2. Ambito ATR 2: "Carta delle previsioni di piano" e fotografia aerea

2 Previsioni del precedente PGT

L'area era già individuata come ambito di trasformazione residenziale dal precedente PGT (ambito "ARb8").

3 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è la realizzazione di un nuovo quartiere prevalentemente residenziale, con un'adeguata dotazione di aree per servizi pubblici.

4 Aree per servizi pubblici

È prescritta una dotazione parametrica complessiva di aree per servizi pubblici pari a 18,00 m²/ab (1 ab = 150 m³ di volume di progetto), di cui almeno il 70% (12,60 m²/ab) da cedere al Comune (o asservire all'uso pubblico) e il restante 30% (5,40 m²/ab) monetizzabili.

Le aree da cedere dovranno essere destinate a parcheggio e/o verde attrezzato, da ripartire in base alle esigenze del caso e alle indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

5 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

L'ambito in oggetto non è compreso fra gli "Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico" individuati dal PTCP (Tavola 6), e disciplinati dall'art. 60, comma 1 delle Norme di Attuazione del piano provinciale. L'area è attualmente destinata a seminativo: il valore agricolo del suolo è basso. In funzione del valore agricolo del suolo e della localizzazione dell'ambito, il Comune dovrà determinare - con apposito atto - la maggiorazione del contributo di costruzione da applicare agli interventi edilizi, in base all'articolo 43, comma 2-bis della LR n. 12/2005 e all'articolo 5, comma 10 della LR n. 31/2014 (si veda anche il paragrafo 5 del Capitolo 2.2: "Ambiti agricoli nello stato di fatto").

6 Indicazioni del PTCP

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) vigente non evidenzia alcuna particolare criticità.

7 Indicazioni della Rete Ecologica Provinciale (REP) e Regionale (RER)

L'ambito in esame non ricade in "elementi" della Rete Ecologica Provinciale (Tavola 4 del PTCP vigente). Conseguentemente, non ricade in "elementi" della Rete Ecologica Regionale (RER) di cui alla DGR n. 10962/2009.

8 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in "Classe 3" di fattibilità geologica: "Fattibilità con consistenti limitazioni".

Ai sensi del punto 3.1.3 della DGR n. 2616 del 30 novembre 2011, la classe 3 comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

9 Indicazioni del Piano di Zonizzazione Acustica

10 Indicazioni del Piano di Zonizzazione Acustica

In base al Piano di Zonizzazione Acustica, redatto ai sensi della Legge n. 447 del 26 ottobre 1995 ("Legge quadro sull'inquinamento acustico"), della LR 10-08-2001, n. 13 e della DGR 12-07-2002, n. 9776, l'ambito in esame ricade in "Classe 2" di sensibilità acustica ("Aree prevalentemente residenziali"): rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali ed artigianali.

Dal punto vista dell'impatto acustico, pertanto, non si rilevano particolari criticità.

11 Vincoli paesaggistici

L'ambito in esame non ricade in aree soggette a "vincolo paesaggistico" ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22-01-2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio").

12 Prescrizioni sulla viabilità

Il progetto del piano attuativo dovrà prevedere il prolungamento di via IV Novembre lungo l'intero confine occidentale dell'ambito in esame, nel caso in cui detto prolungamento non sia già stato realizzato o posto a carico del vicino piano di lottizzazione "PUAV/R 7".

13 Limiti di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione

L'ambito in oggetto non è attraversato da elettrodotti ad alta tensione.

14 Limiti di rispetto cimiteriali

L'ambito in oggetto non rientra nei limiti di rispetto cimiteriali.

15 Limiti di rispetto e di tutela assoluta dei pozzi idropotabili

L'ambito in esame non ricade entro i limiti delle zone di rispetto e di tutela assoluta dei pozzi idropotabili di cui al D.Lgs. n. 258/2000.

16 Allevamenti di bestiame

Non sono presenti allevamenti di bestiame in prossimità dell'ambito in oggetto.

4.4 Scheda di attuazione dell'ambito ATR 3

1 Localizzazione

L'ambito in esame si trova nel quadrante meridionale del capoluogo di Cambiago, in via Manzoni.

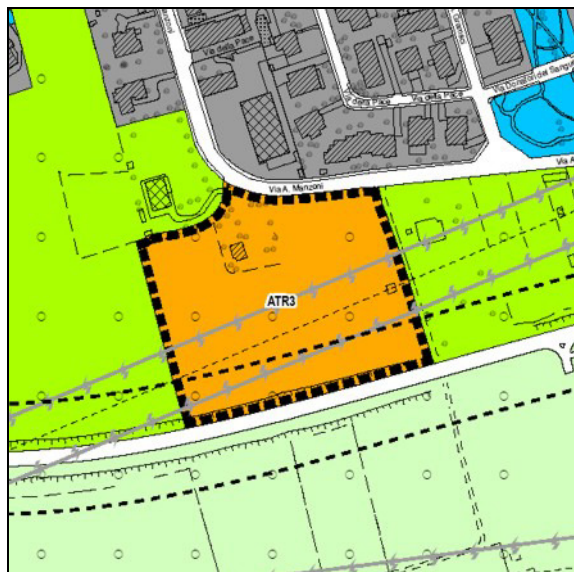


Figura 3. Ambito ATR 3: "Carta delle previsioni di piano" e fotografia aerea

2 Previsioni del precedente PGT

L'area era già individuata come ambito di trasformazione residenziale dal precedente PGT (ambito "ARm6").

3 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è la realizzazione di un nuovo quartiere prevalentemente residenziale, con un'adeguata dotazione di aree per servizi pubblici.

4 Aree per servizi pubblici

È prescritta una dotazione parametrica complessiva di aree per servizi pubblici pari a $18,00 \text{ m}^2/\text{ab}$ ($1 \text{ ab} = 150 \text{ m}^3$ di volume di progetto), di cui almeno il 70% ($12,60 \text{ m}^2/\text{ab}$) da cedere al Comune (o asservire all'uso pubblico) e il restante 30% ($5,40 \text{ m}^2/\text{ab}$) monetizzabili.

Le aree da cedere dovranno essere destinate a parcheggio e/o verde attrezzato, da ripartire in base alle esigenze del caso e alle indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

5 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

L'ambito in oggetto non è compreso fra gli "Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico" individuati dal PTCP di Milano (Tavola 6), e disciplinati dall'articolo 60, comma 1 delle Norme di Attuazione del piano provinciale. L'area è quasi interamente destinata a seminativo, con l'eccezione di un piccolo lotto incolto in cui si trova un edificio abbandonato.

Il valore agricolo del suolo è moderato.

In funzione del valore agricolo del suolo e della localizzazione dell'ambito, il Comune dovrà determinare - con apposito atto - la maggiorazione del contributo di costruzione da applicare agli interventi edilizi, in base all'articolo 43, comma 2-bis della LR n. 12/2005 e all'articolo 5, comma 10 della LR n. 31/2014 (si veda anche il paragrafo 5 del Capitolo 2.2: "Ambiti agricoli nello stato di fatto").

6 Indicazioni del PTCP

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) vigente non evidenzia alcuna particolare criticità.

7 Indicazioni della Rete Ecologica Provinciale (REP) e Regionale (RER)

L'ambito in esame non ricade in "elementi" della Rete Ecologica Provinciale (Tavola 4 del PTCP vigente). Conseguentemente, non ricade in "elementi" della Rete Ecologica Regionale (RER) di cui alla DGR n. 10962/2009.

8 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in "Classe 3" di fattibilità geologica: "Fattibilità con consistenti limitazioni".

Ai sensi del punto 3.1.3 della DGR n. 2616 del 30 novembre 2011, la classe 3 comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

9 Indicazioni del Piano di Zonizzazione Acustica

In base al Piano di Zonizzazione Acustica, redatto ai sensi della Legge n. 447 del 26 ottobre 1995 ("Legge quadro sull'inquinamento acustico"), della LR 10-08-2001, n. 13 e della DGR 12-07-2002, n. 9776, l'ambito in esame ricade:

- in "Classe 2" di sensibilità acustica ("Aree prevalentemente residenziali") nella parte nord: rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali ed artigianali;
- in "Classe 3" di sensibilità acustica ("Aree di tipo misto") nella parte sud: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali.

Dal punto vista dell'impatto acustico, pertanto, non si rilevano particolari criticità.

10 Vincoli paesaggistici

L'ambito in esame non ricade in aree soggette a "vincolo paesaggistico" ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22-01-2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio").

11 Limiti di rispetto stradale

La parte meridionale dell'ambito in esame ricade nella fascia di rispetto stradale di 30 m della strada di circonvallazione recentemente realizzata a sud ovest del centro abitato: in base al D.Lgs. n. 285/1992 e s.m.i. ("Nuovo Codice della Strada"), l'area compresa entro i "limiti di rispetto stradale" è inedificabile.

12 Limiti di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione

La parte meridionale dell'ambito in esame ricade nella fascia di rispetto di un elettrodotto ad alta tensione: in base al DPCM 8 luglio 2003, l'area compresa entro i "limiti di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione" è inedificabile.

13 Limiti di rispetto cimiteriali

L'ambito in oggetto non rientra nei limiti di rispetto cimiteriali.

14 Limiti di rispetto e di tutela assoluta dei pozzi idropotabili

L'ambito in esame non ricade entro i limiti delle zone di rispetto e di tutela assoluta dei pozzi idropotabili di cui al D.Lgs. n. 258/2000.

15 Allevamenti di bestiame

Non sono presenti allevamenti di bestiame in prossimità dell'ambito in oggetto.

Parte 5. Ambiti di trasformazione polifunzionali (ATP), soggetti a piano di lottizzazione

5.1 Ambiti di trasformazione polifunzionali (ATP)

1 Ambiti ATP: definizione

Si tratta di aree libere in cui il DdP prevede l'insediamento di nuovi edifici con destinazione polifunzionale (artigianale/produttiva, commerciale/direzionale/terziaria), con un'adeguata dotazione di servizi pubblici.

Le previsioni si attuano tramite piano di lottizzazione, in base alla procedura dell'articolo 14 della LR n. 12/2005.

2 Ambiti ATP: destinazioni d'uso

Per gli ambiti ATP è prevista una destinazione degli edifici artigianale-produttiva e commerciale-direzionale-terziaria. Non sono ammesse le attività di logistica e gli esercizi commerciali di grande distribuzione di vendita, cioè con superficie di vendita superiore a 1.500 m².

Nel rispetto della SLP massima, in ogni ambito di trasformazione è consentito l'insediamento di più esercizi commerciali, fatto salvo il limite di 1.500 m² di superficie di vendita per ciascuno, e a condizione che ogni struttura sia autonoma e indipendente, cioè dotata di propri spazi pubblici (parcheggi) e viabilità di accesso.

(Indicazione aggiunta in fase di controdeduzione alle osservazioni)

Le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse sono riepilogate nella seguente tabella.

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE		AMMESSA	NON AMMESSA
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni		■
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato	■	
	MS 1	Medie strutture < m ² 600	■	
	MS 2	Medie strutture < m ² 1500	■	
	GS	Grandi strutture > m ² 1500		■
DIREZIONALI	D 1	Uffici	■	
	D 2	Commercio all'ingrosso	■	
	D 3	Attività private sociali	■	
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive	■	
	RI 2	Pubblici esercizi	■	
	RI 3	Svago e spettacolo		■
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio	■	
ARTIGIANALI	PA 1	Artigianato produttivo	■	
	PA 2	Depositi a cielo aperto	■	
INDUSTRIALI	PI 1	Industria	■	
	PI 2	Depositi a cielo aperto	■	
	PI 3	Logistica		■
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		■
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		■
	A2	Infrastrutture agricole		■
	A3	Allevamenti		■
	A4	Coltivazioni		■
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		■

3 Ambiti ATP: capacità edificatoria

Indici di utilizzazione territoriale: indice pubblico, indice privato

Il Documento di Piano assegna a ciascun ambito ATP i seguenti indici di utilizzazione territoriale, espressi in m²/m²:

Indice privato (Ut_priv) L'indice privato (Ut_priv), moltiplicato per la superficie territoriale St, genera la SLP destinata agli edifici privati (SLP_priv).

Indice pubblico (Ut_pubb) L'indice pubblico (Ut_pubb) è un indice aggiuntivo, pari al 10% dell'indice privato: esso, moltiplicato per la superficie territoriale St, genera la SLP riservata all'Amministrazione Comunale (SLP_pubb) per la realizzazione di edifici e attrezzature al servizio della collettività.

La SLP totale (SLP_tot) realizzabile in ciascun ambito di trasformazione ATP è data dalla somma della SLP privata e della SLP pubblica (SLP_tot = SLP_priv + SLP_pubb).

Trasferimento della SLP in altri ambiti urbanistici

Nel caso in cui il Comune intendesse acquisire un ambito ATP per la realizzazione di opere pubbliche, la SLP privata (SLP_priv) ivi realizzabile potrà essere trasferita in un altro ambito urbanistico con destinazione produttiva o commerciale, anche disciplinato dal Piano delle Regole.

Allo scopo di garantire le condizioni di sostenibilità tecnica, economica e gestionale degli interventi, anche la SLP pubblica (SLP_pubb) realizzabile in un ambito di trasformazione ATP può essere trasferita in un altro ambito urbanistico destinato a servizi pubblici dal Piano dei Servizi del PGT.

Conversione della SLP pubblica in SLP privata

Qualora non ritenesse necessario lo sfruttamento della SLP pubblica (SLP_pubb), il Comune potrà cedere tale SLP ai soggetti attuatori degli interventi edilizi privati, dietro versamento di un corrispettivo commisurato al valore economico della SLP trasferita, deliberato dalla Giunta Comunale in base a criteri generali approvati e periodicamente aggiornati.

La capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione polifunzionali ATP è riportata nella seguente tabella.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALI (ATP) - CAPACITÀ EDIFICATORIA								
Ambito di trasformazione polifunzionale	Localizzazione	Superficie territoriale	Indice di utilizzazione territoriale (Ut)			Superficie Lorda di Pavimento edificabile (SLP)		
			Indice privato	Indice pubblico	Indice totale	SLP privata	SLP pubblica	SLP totale
		St	Ut_priv	Ut_pubb	Ut_tot	SLP_priv	SLP_pubb	SLP_tot
		(m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)
		(1)	(2)	(3)=10% di (2)	(4)=(2)+(3)	(5)=(1)x(2)	(6)=(1)x(3)	(7)=(1)x(4)
ATP 1	Cambiagio, via Maestri del Lavoro	7.602	0,45	0,045	0,495	3.421	342	3.763
Totale		7.602	-	-	-	3.421	342	3.763

4 Ambiti ATP: altezza massima degli edifici e numero di piani fuori terra

Sono ammessi edifici con altezza massima di 11,50 m.

5 Ambiti ATP: aree per servizi pubblici

Di seguito sono indicate le aree per servizi pubblici (o private ad uso pubblico) da reperire in ciascun ambito di trasformazione ATP, definite in forma parametrica in funzione della destinazione d'uso degli edifici.

Aree per servizi pubblici: destinazione residenziale (150 m³/ab)

Dotazione complessiva: 18,00 m²/ab.

Cessione minima: 70% della dotazione complessiva, cioè 12,60 m²/ab, da dividere in aree a parcheggio e aree a verde attrezzato, a seconda delle esigenze del caso.

Monetizzazione massima: 30% della dotazione complessiva, cioè 5,40 m²/ab.

Aree per servizi pubblici: destinazione artigianale/produttiva

Dotazione complessiva: 20% della SLP di progetto.

Cessione minima: 70% della dotazione complessiva, cioè 14% della SLP di progetto, da dividere in aree a parcheggio e aree a verde attrezzato, in base alle esigenze del caso.

Monetizzazione massima: 30% della dotazione complessiva, cioè 6% della SLP di progetto.

Aree per servizi pubblici: destinazione commerciale, direzionale e terziaria

Dotazione complessiva: 100% della SLP di progetto.

Cessione minima: 70% della dotazione complessiva, cioè 70% della SLP di progetto, interamente destinata a parcheggio.

Monetizzazione massima: 30% della dotazione complessiva, cioè 30% della SLP di progetto.

Le seguenti tabelle riportano le aree per servizi pubblici da reperire negli ambiti di trasformazione ATP, nell'ipotesi di destinazione interamente artigianale/produttiva (Caso 1) e interamente commerciale/direzionale/terziaria (Caso 2). Le aree per servizi sono calcolate in funzione della SLP privata (SLP_priv).

AMBITI DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALI (ATP) - AREE PER SERVIZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO								
Caso 1 - Ipotesi di destinazione d'uso interamente artigianale/produttiva								
Ambito di trasformazione polifunzionale	Localizzazione	SLP privata edificabile	Dotazione complessiva di aree per servizi		Aree per servizi minime da cedere (70%), destinate a parcheggio e verde attrezzato		Aree per servizi monetizzabili (30%)	
		(m ²)	(% SLP)	(m ²)	(% SLP)	(m ²)	(% SLP)	(m ²)
		(1)	(2)	(3)=(1)x(2)	(4)=70% di (2)	(5)=70% di (3)	(6)=30% di (2)	(7)=30% di (3)
ATP 1	Cambiago, via Maestri del Lavoro	3.421	20%	684	14%	479	6%	205
Totale		3.421	20%	684	14%	479	6%	205

AMBITI DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALI (ATP) - AREE PER SERVIZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO								
Caso 2 - Ipotesi di destinazione d'uso interamente commerciale/direzionale/terziaria								
Ambito di trasformazione polifunzionale	Localizzazione	SLP privata edificabile	Dotazione complessiva di aree per servizi		Aree per servizi minime da cedere (70%), destinate a parcheggio		Aree per servizi monetizzabili (30%)	
		(m ²)	(% SLP)	(m ²)	(% SLP)	(m ²)	(% SLP)	(m ²)
		(1)	(2)	(3)=(1)x(2)	(4)=70% di (2)	(5)=70% di (3)	(6)=30% di (2)	(7)=30% di (3)
ATP 1	Cambiago, via Maestri del Lavoro	3.421	100%	3.421	70%	2.395	30%	1.026
Totale		3.421	100%	3.421	70%	2.395	30%	1.026

6 Ambiti ATP: distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	Distanza dai confini	=	distanza dei nuovi edifici dai confini dell'ambito di trasformazione: metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m
Ds	Distanza dalle strade	=	distanza dei nuovi edifici dalle strade esterne all'ambito di trasformazione: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m
Df	Distanza fra pareti finestrate	=	distanza tra edifici interni ed esterni all'ambito di trasformazione: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	Superficie a parcheggio privato	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	Rapporto di occupazione del suolo	=	70%
Af	Verde ecologico privato	=	30%

Il rapporto di copertura Rc nei singoli lotti e le distanze interne Ds e Dc saranno fissati dai piani di lottizzazione.

5.2 Scheda di attuazione dell'ambito ATP 1

1 Localizzazione

L'ambito in esame si trova nel quadrante occidentale del capoluogo di Cambiago, in via Maestri del Lavoro.

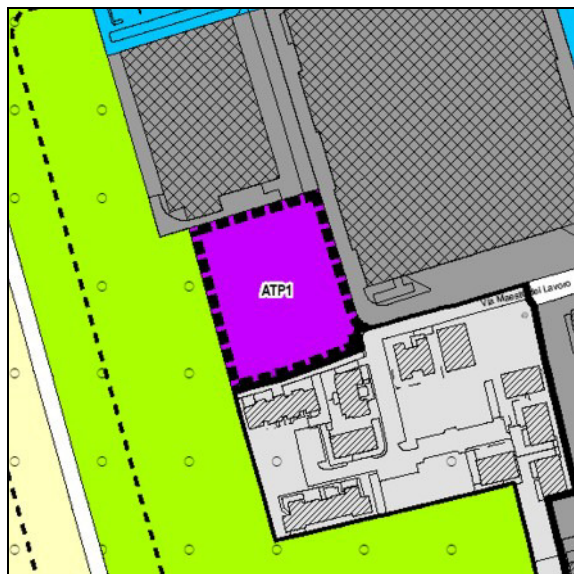


Figura 4. Ambito ATP 1: "Carta delle previsioni di piano" e fotografia aerea

2 Previsioni del precedente PGT

L'area era già individuata come ambito di trasformazione polifunzionale dal precedente PGT (ambito "AS 2").

3 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è la realizzazione di nuovi insediamenti con destinazione polifunzionale (artigianale/produttiva o commerciale/direzionale/terziaria), con un'adeguata dotazione di aree per servizi pubblici.

4 Aree per servizi pubblici

Aree per servizi pubblici: destinazione artigianale/produttiva

Dotazione complessiva: 20% della SLP di progetto.

Cessione minima: 70% della dotazione complessiva, cioè 14% della SLP di progetto, da dividere in aree a parcheggio e aree a verde attrezzato, in base alle esigenze del caso.

Monetizzazione massima: 30% della dotazione complessiva, cioè 6% della SLP di progetto.

Aree per servizi pubblici: destinazione commerciale, direzionale e terziaria

Dotazione complessiva: 100% della SLP di progetto.

Cessione minima: 70% della dotazione complessiva, cioè 70% della SLP di progetto, interamente destinata a parcheggio.

Monetizzazione massima: 30% della dotazione complessiva, cioè 30% della SLP di progetto.

5 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

L'ambito in oggetto non è compreso fra gli "Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico" individuati dal PTCP di Milano (Tavola 6), e disciplinati dall'articolo 60, comma 1 delle Norme di Attuazione del piano provinciale.

L'area è destinata a seminativo; il valore agricolo del suolo è moderato.

In funzione del valore agricolo del suolo e della localizzazione dell'ambito, il Comune dovrà determinare - con apposito atto - la maggiorazione del contributo di costruzione da applicare agli interventi edilizi, in base all'articolo 43, comma 2-bis della LR n. 12/2005 e all'articolo 5, comma 10 della LR n. 31/2014 (si veda anche il paragrafo 5 del Capitolo 2.2: "Ambiti agricoli nello stato di fatto").

6 Indicazioni del PTCP

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) vigente non evidenzia alcuna particolare criticità.

7 Indicazioni della Rete Ecologica Provinciale (REP) e Regionale (RER)

L'ambito in esame non ricade in "elementi" della Rete Ecologica Provinciale (Tavola 4 del PTCP vigente).
Conseguentemente, non ricade in "elementi" della Rete Ecologica Regionale (RER) di cui alla DGR n. 10962/2009.

8 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in "Classe 3" di fattibilità geologica: "Fattibilità con consistenti limitazioni".

Ai sensi del punto 3.1.3 della DGR n. 2616 del 30 novembre 2011, la classe 3 comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

9 Indicazioni del Piano di Zonizzazione Acustica

In base al Piano di Zonizzazione Acustica, redatto ai sensi della Legge n. 447 del 26 ottobre 1995 ("Legge quadro sull'inquinamento acustico"), della LR 10-08-2001, n. 13 e della DGR 12-07-2002, n. 9776, l'ambito in esame ricade in "Classe 4" di sensibilità acustica ("Aree di intensa attività umana"): rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali; le aree con limitata presenza di piccole industrie.

Dal punto vista dell'impatto acustico, pertanto, non si rilevano particolari criticità.

10 Vincoli paesaggistici

L'ambito in esame non ricade in aree soggette a "vincolo paesaggistico" ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22-01-2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio").

11 Limiti di rispetto stradale

L'ambito in esame non ricade entro le "fasce di rispetto stradale" individuate nella cartografia di piano. Conseguentemente, i nuovi edifici dovranno rispettare la distanza minima di 5 metri dal confine stradale.

12 Limiti di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione

L'ambito in oggetto non è attraversato da elettrodotti ad alta tensione.

13 Limiti di rispetto cimiteriali

L'ambito in oggetto non rientra nei limiti di rispetto cimiteriali.

14 Limiti di rispetto e di tutela assoluta dei pozzi idropotabili

L'ambito in esame non ricade entro i limiti delle zone di rispetto e di tutela assoluta dei pozzi idropotabili di cui al D.Lgs. n. 258/2000.

15 Allevamenti di bestiame

Non sono presenti allevamenti di bestiame in prossimità dell'ambito in oggetto.