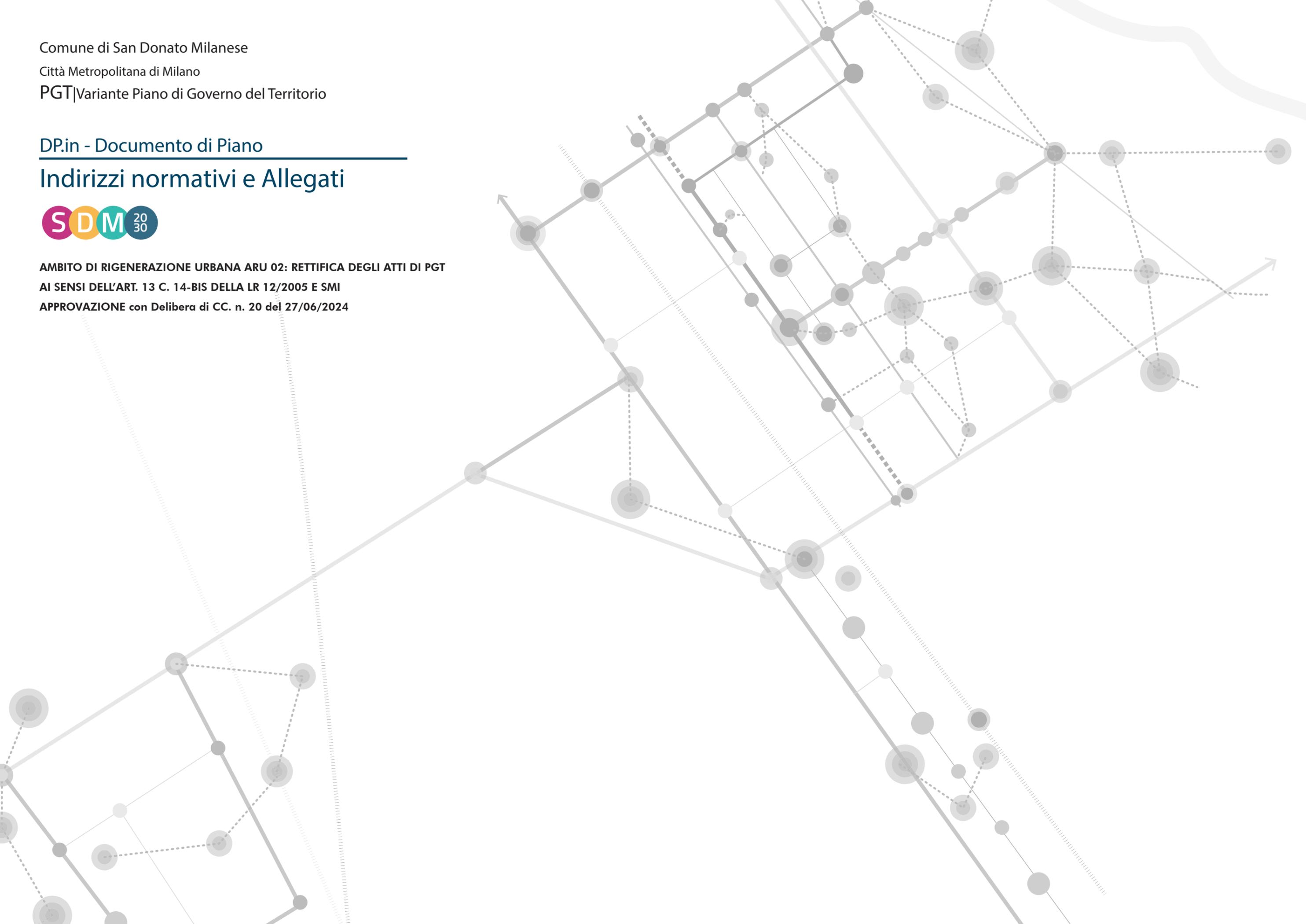


DP.in - Documento di Piano

Indirizzi normativi e Allegati



**AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA ARU 02: RETTIFICA DEGLI ATTI DI PGT
AI SENSI DELL'ART. 13 C. 14-BIS DELLA LR 12/2005 E SMI
APPROVAZIONE con Delibera di CC. n. 20 del 27/06/2024**





COMUNE DI SAN DONATO MILANESE

Sindaco

Francesco Squeri

Area Gestione Territorio Urbanistica e Opere Pubbliche

Ing. Domenico Martini (Dirigente), Arch. Alessandro Carminati, Arch. Angelo Gualandi, Arch. Francesca Laretti, geom. Carla Amenduni, geom. Stefano Monico

luglio 2024

ADOZIONE con Delibera del CC n. 47 del 28/10/2021

APPROVAZIONE con Delibera del CC n. 15 del 05/04/2022

Sommario

01 Indirizzi Normativi	5
CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI	7
ART. 1 - CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO	7
ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO	7
ART. 3 - PEREQUAZIONE URBANISTICA, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE URBANISTICA: PRINCIPI GENERALI	8
ART. 4 - INVARIANZA IDRAULICA	8
CAPO II – AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E AMBITI DI TRASFORMAZIONE	8
ART. 5 - AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE [ARU]	8
ART. 6 - AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA [ARU]: DISCIPLINA	9
ART. 7 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE: INDIVIDUAZIONE E ARTICOLAZIONE	10
ART. 8 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE: DISCIPLINA	10
ART. 8BIS - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE PAULLESE	11
ART. 9 - PEREQUAZIONE URBANISTICA. CRITERI	11
ART. 10 - COMPENSAZIONE. CRITERI	12
ART. 11 - INCENTIVAZIONE URBANISTICA. CRITERI	12
ART. 12 - AREE E ATTREZZATURE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE, SERVIZI QUALITATIVI NEGLI AT	12
CAPO III – DISPOSIZIONI FINALI	13
ART. 13 - MONITORAGGIO	13
ART. 14 - ANNOTAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI TRASFERITI	13
ART. 15 - EFFICACIA DELLE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO E SUCCESSIVE MODIFICHE	13
ART. 16 - NORMA TRANSITORIA	14
ART. 17 - RACCORDO NORMATIVO CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO (PTC) DEL PARCO AGRICOLO SUD MILANO (PASM)	14
ART. 18 - CLIMA E ISOLA DI CALORE	14
ART. 19 - CARTA DEL PAESAGGIO E DELLA SENSIBILITÀ PAESISTICA E DEGRADO	15
PRINCIPALI SIGLE ED ACRONIMI CONTENUTI NEGLI INDIRIZZI	16
02 Ambiti di Rigenerazione Urbana	17
RIGENERARE SAN DONATO MILANESE: OBIETTIVI E CRITERI DI INTERVENTO GENERALI	19
INDIVIDUAZIONE ARU	20
SEZIONE I	21
GUIDA ALLA LETTURA	21
SEZIONE II	22
ARU "A" VIA BUOZZI	23
PARTE I	23
A INQUADRAMENTO	24
B VINCOLI E TUTELE	25

C SPECIFICITA' E VOCAZIONI DEL TERRITORIO	26
D INDIRIZZI TEMATICI	27
E SCHEMI DI ASSETTO DEL TERRITORIO	28
PARTE II 'ARU "A"	29
COMPARTO A1 SCHEMA DI ASSETTO PLANIVOLUMETRICO	32
ARU "B" VIA CIVESIO - VIA MARCORA	33
PARTE I	33
A INQUADRAMENTO	34
B VINCOLI E TUTELE	35
C SPECIFICITA' E VOCAZIONI DEL TERRITORIO	36
D INDIRIZZI TEMATICI	37
E SCHEMI DI ASSETTO DEL TERRITORIO	38
PARTE II ARU "B"	39
COMPARTO B1 SCHEMA DI ASSETTO PLANIVOLUMETRICO	42
ARU "01" VIA FELLINI	43
PARTE I	43
A INQUADRAMENTO	44
B VINCOLI E TUTELE	45
C SPECIFICITA' E VOCAZIONI DEL TERRITORIO	46
D INDIRIZZI TEMATICI	47
E SCHEMI DI ASSETTO DEL TERRITORIO	48
PARTE II ARU "01"	49
ARU "02" VIA MARTIRI DI CEFALONIA	51
PARTE I	51
A INQUADRAMENTO	52
B VINCOLI E TUTELE	53
C SPECIFICITA' E VOCAZIONI DEL TERRITORIO	54
D INDIRIZZI TEMATICI	55
E SCHEMI DI ASSETTO DEL TERRITORIO	56
PARTE II ARU "02"	57
03 Schede Ambito di Trasformazione e Ambito di Riqualficazione	59
GUIDA ALLA CONSULTAZIONE DELLA SCHEDA	61
AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT.01 - BOLGIANO	62
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE PAULLESE - ARP	65

01

Indirizzi Normativi



CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Contenuti del Documento di Piano

1. Il Documento di Piano [DdP] definisce obiettivi, strategie e azioni delle politiche urbanistiche comunali, secondo quanto previsto all'art. 8, cc. 1 e 2 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12 "Legge per il Governo del Territorio" [d'ora in poi solo LR 12/2005]. Unitamente al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole, esso costituisce il Piano di Governo del Territorio del Comune di San Donato Milanese, ai sensi della citata LR 12/2005.
2. Nella definizione degli obiettivi, delle strategie e delle azioni, di cui al c. 1, il Documento di Piano tiene conto dei contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale e di settore vigenti e, in particolare, dei contenuti del Piano Territoriale Regionale [PTR], del Piano Territoriale Metropolitano [PTM], del Piano di Indirizzo Forestale della Città metropolitana di Milano nonché degli ulteriori piani di settore che hanno effetti sulla pianificazione comunale.
3. Il Documento di Piano indica le classi di Sensibilità del paesaggio [Elaborato cartografico n. 03 DP] per i diversi ambiti del territorio comunale, secondo quanto disciplinato dalla DGR 8 novembre 2002, n° 7/11045 s.m.i.. La sensibilità indicata dal Piano è assunta quale riferimento in sede di esame paesistico dei progetti.
4. Il Documento di Piano individua e disciplina, con rappresentazioni cartografiche in scala adeguata, gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana, ai sensi dell'articolo 8 – bis e 8 comma 2 lettera e) quinquies della LR 12/05, allo scopo di aumentare le prestazioni ambientali, ecologiche, energetiche e paesaggistiche.

Art. 2 - Elementi costitutivi del Documento di Piano

1. Il Documento di Piano è composto dai seguenti documenti ed elaborati cartografici:
 - RP. 01 Relazione illustrativa di Progetto;

Quadro Conoscitivo

 - RQ. 01 Relazione. Quadro Conoscitivo [QC];
 - RQ. 01 Relazione. Allegato [QC];

Elaborati cartografici:

 - n. 01QC "Previsioni insediative vigenti" [scala sovralocale], scala 1:15.000;

- n. 02QC "Vincoli e Tutele paesistico ambientali" [scala sovralocale], scala 1:15.000;
- n. 03QC "Rete ecologica" [scala sovralocale], scala 1:15.000;
- n. 04QC "Uso del suolo prevalente per isolati" [scala locale], scala 1:7.000;
- n. 05QC "Spazi aperti" [scala locale], scala 1:7.000;
- n. 06a QC "I servizi di interesse generale e il sistema del commercio" [scala locale], scala 1:7.000;
- n. 06b QC "Città pubblica, qualità urbana e impatti [scala locale], scala 1:25.000;
- n. 06c QC " Servizi e aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale: stato di attuazione" [scala locale], scala 1:7000;
- n. 07QC "Vulnerabilità climatica ambientali" [scala locale], scala 1:25.000;
- n. 08 QC "Qualità urbana" [scala locale], scala 1: 25.000;
- n. 09 QC "Qualità dei suoli agricoli" [scala locale], scala 1:25.000;
- N. 10a QC "Carta dei vincoli di difesa dei suoli e dei vincoli amministrativi " [scala locale], scala 1:7.000;
- N. 10b QC "Carta dei vincoli aeroportuali" [scala locale], scala 1:7.000;
- n. 10c QC "Vincoli e Tutele paesistico ambientali" [scala sovralocale], scala 1:7.000;
- n. 11QC "Stato di attuazione PGT" [scala locale], scala 1:7.000.

Progetto

Indirizzi Normativi;

- Allegato A agli Indirizzi Normativi – Ambiti di Rigenerazione Urbana| Schede di Indirizzo per l'Assetto del Territorio;

- Allegato B agli Indirizzi Normativi – Ambiti di Trasformazione | Scheda di Indirizzo

Elaborati cartografici:

- n. 01DP "Strategie", scala 1:7.000;
- n. 02DP "Carta del Paesaggio", scala 1:7.000;
- n. 03DP "Carta della sensibilità paesistica", scala 1:7.000.

2. Gli elaborati cartografici da n. 01QC a n. 11QC e le parti della Relazione Quadro Conoscitivo [QC] che costituiscono il Quadro conoscitivo locale hanno carattere ricognitorio e non hanno valore conformativo.

Art. 3 - Perequazione urbanistica, compensazione e incentivazione urbanistica: principi generali

1. Il Documento di Piano persegue finalità di perequazione, compensazione ed incentivazione urbanistica ai sensi della legislazione vigente ai sensi dell'art. 11 della LR 12/2005.
2. Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica costituiscono i principi di riferimento per l'attuazione degli Ambiti di Rigenerazione Urbana e Territoriale degli Ambiti di Trasformazione, Ambito di Riqualificazione Pausale indicati all'elaborato cartografico 01 DP del Documento di Piano e disciplinati al Capo II dei presenti Indirizzi, per il perseguimento delle strategie urbanistiche del Piano di Governo del Territorio di San Donato Milanese secondo le modalità descritte ai successivi artt. 9 e 10.
3. La praticabilità economica e giuridica dell'acquisizione delle aree e della contestuale realizzazione di servizi e attrezzature, garantita dalle modalità perequative, compensative adottate del Documento di Piano per le previsioni di trasformazione e rigenerazione, corrisponde la valorizzazione della collaborazione pubblico-privato nella definizione dei contenuti di tali processi di trasformazione e riqualificazione.
4. Gli obiettivi del Documento di Piano sono, altresì, attraverso la possibilità di utilizzo della disciplina di incentivazione urbanistica, a fronte di rilevanti benefici pubblici e ambientale ai sensi dell'art. 11 della LR 12/05, ai fini del conseguimento del recupero ambientale, di aree degradate e dismesse, del drenaggio urbano sostenibile all'interno degli Ambiti di Rigenerazione Urbana.
5. Nei territori ricadenti nel Parco Agricolo Sud Milano, ai sensi della LR 12/05, non trovano applicazione i meccanismi perequativi.

Art. 4 - Invarianza idraulica

1. Il Documento di Piano stabilisce che nelle scelte di trasformazione venga rispettato il principio dell'Invarianza idraulica e idrologica. I principi di invarianza idraulica e idrologica si applicano secondo le disposizioni del Regolamento Regionale n.7/2017 e s.m.i..

CAPO II – AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art. 5 - Ambiti di Rigenerazione Urbana e Territoriale [ARU]

1. Il DdP individua nell'elaborato cartografico n. 01DP gli Ambiti oggetto di Rigenerazione Urbana, i cui criteri di individuazione e obiettivi generali sono declinati all'interno della Relazione di Progetto della Variante al capitolo "Ambiti di Rigenerazione Urbana".
2. Il DdP disciplina, di seguito, le specifiche modalità di intervento e le adeguate misure di incentivazione.
3. In tali Ambiti di Rigenerazione urbana possono essere previsti interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che includono la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi, il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, il risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano di particolare interesse pubblico.
4. Gli ambiti oggetto di Rigenerazione urbana, nell'elaborato cartografico n. 01DP sono:
 - Ambito di Rigenerazione Urbana (ARU) | A, via Buoizzi;
 - Ambito di Rigenerazione Urbana (ARU) | B, via Civesio, via Marcora;
 - Ambito di Rigenerazione Urbana (ARU) | 01, via Fellini/via Olona;
 - Ambito di Rigenerazione Urbana (ARU) | 02, via Martiri di Cefalonia
5. La perimetrazione degli Ambiti di Rigenerazione Urbana include diverse parti di città per le quali sono previste diverse modalità di intervento e misure di incentivazione.
6. Gli ARU, individuati nel DdP, includono:
 - Ambiti già edificati [Tessuto Urbano Consolidato | TUC];
 - Ambiti non edificati e "Comparti A.1 e B.1" da attuarsi con Permesso di Costruire Convenzionato [PdCC], pianificazione attuativa;
 - Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
7. Le previsioni degli ARU sono disciplinate dai presenti Indirizzi Normativi e dall'Allegato A | Schede di Indirizzo per l'Assetto del Territorio allegate. Indirizzi Normativi e Schede di Indirizzo concorrono alla definizione degli obiettivi, dei criteri e condizione del contesto, degli scenari di rigenerazione

per i Comparti individuati, delle specifiche vocazioni territoriali, delle modalità di intervento nonché dei parametri urbanistico-edilizi e incentivi, premialità ovvero usi temporanei.

Art. 6 - Ambiti di Rigenerazione Urbana [ARU]: disciplina

1. Il DdP, ai sensi della disposizione contenuta alla lettera e quinquies) nel secondo comma dell'art. 8 della LR n. 12/2005, prevede, per gli ambiti di rigenerazione urbana individuati nel DdP, specifiche modalità di intervento di carattere indicativo [I] e prescrittivo [P] e adeguate misure di incentivazione. Quest'ultime non si sovrappongono alle forme di incentivazioni previste dal Piano delle Regole.

Ambiti già edificati [Tessuto Urbano Consolidato | TUC]

2. Oltre a quanto definito dalla disciplina dettata dal Piano delle regole, per ciascun Tessuto urbano consolidato, è consentito un incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto da PGT fino al massimo del 30% come definito nelle specifiche schede.
3. Si accede a tale incremento mediante il ricorso all'utilizzo del:
 - +15% della SL prevista in caso di ricorrenza dei criteri di cui al paragrafo n. 06.a | Schede di Indirizzo;
 - +15% della SL prevista in forza di meccanismi perequativi/compensativi di cui all'art. 10 dei presenti Indirizzi e art. 21 delle NTA del PdS;
 - +15% della SL prevista per la realizzazione di Servizi qualitativi, di cui all'articolo 23 delle NTA PdS. Servizi di interesse pubblico e generale, indicati al paragrafo 2 delle Schede, ulteriori rispetto alla dotazione di servizi dovuta.
4. È fatto obbligo l'attuazione per mezzo di Permesso di Costruire Convenzionato [PdCC] come disciplinato all'articolo 19 delle NTA del PdR.

Ambiti non edificati, Comparti A.1 e B.1

5. Negli ARU "A" e "B", il Comparto A.1 e Comparto B.1 viene attribuito un Indice di edificabilità Territoriale [IT] base fino a 0,65 mq/mq.
6. E' prevista per gli Ambiti non edificati e Comparti n. A1, n. B1 la possibilità di utilizzare un Incremento dell'IT/IFbase stabilito nella misura massima del 15% max come definito nelle specifiche schede.
7. Si accede a tale incremento mediante il ricorso all'utilizzo del:
 - +15% della SL prevista in caso di ricorrenza dei criteri di cui al paragrafo n. 06.a | Schede di Indirizzo;
 - +15% della SL prevista in forza di meccanismi perequativi/compensativi di cui all'art. 10 dei presenti Indirizzi e art. 21 delle NTA del PdS;

+15% della SL prevista per la realizzazione di Servizi qualitativi, di cui all'articolo 23 delle NTA PdS. Servizi di interesse pubblico e generale, indicati al paragrafo 2 delle Schede, ulteriori rispetto alla dotazione di servizi dovuta.

8. Per i Comparti A.1 e B.1 gli Indici e parametri urbanistici sono definiti al paragrafo 10 delle Schede di Indirizzo dell'Allegato A ai presenti Indirizzi normativi.
9. Le trasformazioni conseguenti l'utilizzazione di tale indice edificatorio, unitamente all'utilizzazione delle forme di incentivazione, dovranno sempre garantire la quantità di dotazione per "Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale".
10. Per i Comparti A.1 e B.1 sono stati definiti degli schemi di Assetto Planimetrico che non hanno carattere prescrittivo bensì di indirizzo per la definizione del Permesso di Costruire Convenzionato o Piano Attuativo. Tali indirizzi dovranno essere sviluppati in fase di definizione di PdCC/PA in maniera tale da non stravolgere l'impianto o la logica localizzativa dello Schema di Assetto planivolumetrico, adattandosi altresì alla proposta funzionale che verrà scelta tra tutte quelle possibili: la loro precisa definizione non costituisce variante.
11. L'insediamento di attività logistica con ST > 5000 mq e con una SL < 25.000 mq nell'ARU A, si attua mediante piano attuativo, visto l'impatto ambientale, dovrà essere sottoposto ad una procedura di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica [VAS].
12. La logistica, per migliorare la compatibilità ambientale e territoriale, deve rispettare le modalità progettuali di cui all'articolo 40 comma 13 "logistica" delle NTA del PdR.
13. L'insediamento di logistica è subordinato alla redazione di studi di impatto viabilistico di cui l'articolo 57 delle NTA del PdR.
14. Nelle more di attuazione degli ambiti non edificati e Comparti A.1 e B.1 si applica la disciplina dettata dal Piano delle regole per gli Ambiti agricoli.
15. Nell'attuazione degli ARU si applicano altresì le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, in particolare, ai Titoli I e II.
16. L'Amministrazione comunale promuoverà idonee procedure per valutare proposte di progetti edificatori per funzioni urbane da collocarsi su aree di proprietà comunale, anche destinate a viabilità e verde esistente, mediante l'utilizzo di diritti perequati sia pubblici sia privati.
17. L'Amministrazione comunale prevede lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico - finanziaria relativi a spazi pubblici ricadenti all'interno degli Ambiti di Rigenerazione Urbana, ovvero forme di procedura concorsuale per la redazione degli stessi.

18. I proventi derivanti dagli interventi disciplinati dai commi precedenti possono essere utilizzati per la riqualificazione dei servizi abitativi pubblici e gli spazi urbani pubblici individuati nel Piano dei Servizi con riferimento agli Ambiti oggetto di Rigenerazione urbana disciplinati nel presente articolo, anche a scomputo oneri.
19. L'attuazione del Comparto mediante Piano Attuativo e la relativa convenzione di attuazione, ai sensi dell'articolo 46 della LR 12/2005, potranno prevedere l'attuazione dell'ambito in sub compartimenti funzionali autonomi individuando, le opere infrastrutturali e i servizi necessari per il raggiungimento degli obiettivi d'ambito e per dotare l'intervento di tutte le urbanizzazioni principali da realizzare in via prioritaria e di competenza di tutti i sub ambiti, distinguendole da quelle specificatamente di competenza di ogni sub ambito che potrà essere sviluppato in maniera autonoma nei termini di durata della convenzione.
20. Oltre a quanto prescritto nei precedenti commi 2 e 3, in relazione alla necessità della previa valutazione della fattibilità degli interventi rispetto alle caratteristiche del sottosuolo e del sistema idrografico, nell'attuazione dei Comparti e si applicano le disposizioni di natura geologica, idrogeologica e sismica contenute negli studi di settore disciplinati all'Allegato II | Componente geologica, idrogeologica e sismica delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.
21. 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 il Decreto ministeriale del 25 ottobre 1999, n. 471, e alle relative procedure di bonifica e messa in sicurezza, quando necessarie, secondo le procedure definite dal medesimo decreto. Le medesime procedure di verifica ed eventuale bonifica devono essere effettuate per tutte le aree che il progetto e la relativa convenzione prevedono in cessione al Comune come aree per opere di urbanizzazione e servizi.
22. L'area, asservita volumetricamente, di proprietà privata, dovrà essere bonificata e, se libera, dovrà essere garantita la conservazione delle dotazioni arboree o sistemata a verde, opportunamente forestata; la manutenzione sarà a carico del soggetto proprietario il cui limite temporale dovrà essere definito in fase di istruttoria amministrativa.
23. In sede di pianificazione attuativa, dovrà essere elaborato uno studio relativo agli aspetti di clima acustico Legge 447/95 smi per l'insediamento di destinazione d'uso residenziale e a servizi.

Art. 7 - Ambiti di Trasformazione: individuazione e articolazione

1. Oltre ai contenuti di cui al precedente art. 1, il Documento di Piano individua e definisce, all'elaborato cartografico n. 01 DP, un solo Ambito di Trasformazione: AT.01 Ambito di Trasformazione Bolgiano, relativo all'ambito dalla vocazione prevalente residenziale, di cui almeno il 40% Edilizia residenziale sociale [art. 16 delle NTA del PdR] della destinazione d'uso residenziale e servizi ovvero ad accogliere la funzione commerciale.
2. Le previsioni del Documento di Piano sono disciplinate dai presenti Indirizzi Normativi e dall'Allegato B Schede di Indirizzo allegate ai presenti Indirizzi normativi. Indirizzi Normativi e Scheda di Indirizzo concorrono alla definizione dei parametri urbanistico-edilizi per le trasformazioni.
3. La singola scheda è composta da una parte di indirizzo relativa allo Schema di assetto e da una parte di indirizzi e prescrizioni progettuali.
4. Lo Schema di assetto planivolumetrico delle Schede di Indirizzo non ha carattere prescrittivo, bensì di indirizzo orientativo per la negoziazione e definizione del piano attuativo dell'Ambito di Trasformazione [AT]. Lo schema di assetto planivolumetrico individua l'articolazione delle superfici di concentrazione fondiaria e servizi di interesse generale ed è stato redatto per "governare" le diverse previsioni insediative, riconducendole in una logica generale di ricomposizione e completamento di parti di città, sia rispetto al disegno complessivo di progetto della Variante al PGT che delle singole trasformazioni fra loro. Tali indirizzi dovranno essere sviluppati e definiti in fase di attuazione del PA in maniera tale da non stravolgere l'impianto e la logica localizzativa dello Schema di assetto planivolumetrico, adattandosi altresì alla proposta funzionale che verrà scelta tra tutte quelle possibili: la loro precisa definizione non costituisce variante.

Art. 8 - Ambiti di Trasformazione: disciplina

1. Il DdP, ai sensi della disposizione contenuta sub e) nel secondo comma dell'art. 8 della LR n. 12/2005, definisce, per i vari ambiti di trasformazione, gli indici urbanistici – edilizi e indica per gli stessi le vocazioni funzionali.
2. L'Ambito di Trasformazione AT.01 viene attribuito un Indice di edificabilità Territoriale [IT] pari a 0,35 mq/mq. IPTmin pari al 30%.
3. Le trasformazioni conseguenti l'utilizzazione di tale indice edificatorio [IT], unitamente all'utilizzazione delle forme di incentivazione, dovranno sempre garantire la quantità di dotazione per "Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale" come definita nella

specifica Scheda.

4. L'attuazione dell'Ambito di Trasformazione mediante Piano Attuativo e la relativa convenzione di attuazione, ai sensi dell'articolo 46 della LR 12/2005, potranno prevedere l'attuazione dell'ambito in sub comparti funzionali autonomi individuando, le opere infrastrutturali e i servizi necessari per il raggiungimento degli obiettivi d'ambito e per dotare l'intervento di tutte le urbanizzazioni principali da realizzare in via prioritaria e di competenza di tutti i sub ambiti, distinguendole da quelle specificatamente di competenza di ogni sub ambito che potrà essere sviluppato in maniera autonoma nei termini di durata della convenzione.
5. Nell'attuazione degli Ambiti di Trasformazione si applicano altresì le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, in particolare, ai Titoli I e II.
6. Oltre a quanto prescritto nei precedenti commi 2 e 3, in relazione alla necessità della previa valutazione della fattibilità degli interventi rispetto alle caratteristiche del sottosuolo e del sistema idrografico, nell'attuazione degli Ambiti di Trasformazione si applicano le disposizioni di natura geologica, idrogeologica e sismica nonché del Piano di Rischio Idraulico (PGRA) e di Gestione idraulica contenute negli studi di settore richiamati al Titolo II e disciplinati al Allegato II | Componente geologica, idrogeologica e sismica delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.
7. 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 il Decreto ministeriale del 25 ottobre 1999, n. 471, e alle relative procedure di bonifica e messa in sicurezza, quando necessarie, secondo le procedure definite dal medesimo decreto. Le medesime procedure di verifica ed eventuale bonifica devono essere effettuate per tutte le aree che il progetto e la relativa convenzione prevedono in cessione al Comune come aree per opere di urbanizzazione e servizi.
8. In sede di pianificazione attuativa, dovrà essere elaborato uno studio relativo agli aspetti di clima acustico Legge 447/95 smi per l'insediamento di destinazione d'uso residenziale e a servizi.
9. In sede di piano attuativo gli Ambiti di Trasformazione [AT.01], visto il valore strategico, dovrà essere sottoposto ad una procedura di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica [VAS].
10. In sede di piano attuativo dovrà essere posta particolare attenzione all'inserimento paesaggistico degli interventi edilizi confinando con il Parco Agricolo Sud Milano.
11. L'attuazione dell'Ambito di Trasformazione è subordinata alla realizzazione di interventi per

l'incremento della naturalità e l'aumento della biodiversità ai sensi degli articoli 24 e 25 delle NTA del PdS.

12. Gli operatori privati in sede di progettazione urbanistica degli interventi di trasformazione dovranno introdurre, ove prescritto, misure/fasce di protezione ambientale tecnicamente più adeguate con riferimento al "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientale" del Piano Territoriale Metropolitan [PTM] della Città metropolitana di Milano e al "Regolamento del verde per la tutela del patrimonio arboreo e la salvaguardia degli spazi verdi ad uso pubblico", approvato con Deliberazione di CC n. 17 del 08/04/2002 e smi.

Art. 8bis - Ambito di Riquilificazione Pauledese

1. Il DdP individua l'Ambito di Riquilificazione Pauledese [ARP] ai fini di una riquilificazione di un'area dismessa, in affaccio alla strada Pauledese, a completamento dell'ambito delle attività economiche adiacente.
2. L'attuazione dell'ARP dovrà avvenire esclusivamente attraverso l'utilizzo dei diritti edificatori derivante dagli Ambiti di Compensazione Ambientale di cui all'articolo 21 delle NTA del PdS .
3. L'Ambito di Riquilificazione Pauledese è destinato ad usi prevalentemente attività economiche, ai sensi dell'articolo 15 delle NTA del PdR, viene attribuito un Indice di edificabilità Territoriale [IT] pari a 0,5 mq/mq. IPTmin pari al 20%.
4. Le trasformazioni conseguenti l'utilizzazione di tale indice edificatorio [IT] dovrà sempre garantire la quantità di dotazione per "Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale" come definita nella specifica Scheda.

Art. 9 - Perequazione urbanistica. Criteri

1. Il PGT persegue finalità di perequazione, ai sensi della legislazione vigente.
2. Costituiscono ambiti di perequazione urbanistica gli Ambiti di Trasformazione di cui al precedente articolo 8 e gli Ambiti assoggettati a pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato individuati dal Piano delle Regole.
3. La disciplina dell'Ambito di Trasformazione e dell'Ambito di Riquilificazione Pauledese persegue obiettivi di equità urbanistica. Per detti ambiti i parametri urbanistici, la quantità di aree per cessioni pubbliche sono definiti sulla base delle condizioni urbanistiche di fatto, quali gli usi in atto,

- la localizzazione, la dimensione e la rilevanza strategica, e di diritto, quali la disciplina urbanistica.
4. È ammessa la possibilità di accedere a un indice perequativo oltre l'Indice Fondiario massimo per gli Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale come definito nel precedente articolo 6 dei presenti indirizzi normativi.
 5. Nei territori ricadenti nel Parco Agricolo Sud Milano, ai sensi della LR 12/05, non trovano applicazione i meccanismi perequativi.

Art. 10 - Compensazione. Criteri

1. Il Documento di piano definisce i criteri di compensazione e gli ambiti ai quali si applicano, ai sensi dell'art. 11, comma 3 della LR 12/2005.
2. Il Documento di Piano applica i criteri di compensazione agli Ambiti di Compensazione, disciplinati dal Piano dei Servizi. Tali ambiti sono finalizzati al potenziamento dei servizi, del verde urbano e territoriale e al recupero ambientale - paesistico nonché fruitivo di spazi aperti inclusi nel tessuto urbano consolidato.
3. L'attuazione degli Ambiti soggetti a compensazione avviene per mezzo del principio di cessione compensativa, secondo quanto disciplinato dall'art. 21 delle NTA del PdS.
4. Gli Ambiti di Rigenerazione Urbana di cui ai precedenti art. 5 e 6, come individuati nella cartografia del PGT, costituiscono area di perequazione. In tale area l'indice di edificabilità massimo previsto può essere aumentato fino ad un massimo del 30% come definito nell'Allegato ai presenti Indirizzi Normativi attraverso il trasferimento dei diritti edificatori generati dalla compensazione di cui al trasferimento dei diritti edificatori generati dalla compensazione di cui al secondo comma del presente articolo.
5. Le aree di cui agli articoli 38 [Nuclei di antica formazione – NAF], 39 [Ambiti prevalentemente residenziale], 40 [Ambiti delle attività economiche], 42 [Ambiti di Ricomposizione] delle NTA del PdR sono aree di atterraggio dei diritti edificatori. In questi ambiti l'indice di edificabilità massimo previsto può essere aumentato attraverso il trasferimento dei diritti edificatori generati dalla compensazione di cui al secondo comma del presente articolo.
6. Negli ambiti di cui all'articolo 38 delle NTA del PdR l'indice edificatorio previsto può essere incrementato attraverso trasferimento dei diritti per una capacità edificatoria fino ad un massimo del 5% e, comunque, per una superficie lorda non superiore a 75 mq per area di intervento.
7. Negli ambiti di cui agli articoli 39 e 40 delle NTA del PdR l'indice edificatorio previsto può essere

incrementata attraverso trasferimento dei diritti per una capacità edificatoria fino al 10% e, comunque, per una superficie lorda non superiore a 200 mq per area di intervento.

8. Negli ambiti di cui all'articolo 42 delle NTA del PdR l'indice edificatorio previsto può essere incrementato attraverso trasferimento dei diritti per una capacità edificatoria fino ad un massimo del 15%.

Art. 11 - Incentivazione Urbanistica. Criteri

1. Negli interventi dell' Ambito di Trasformazione è prevista la possibilità di utilizzo di una misura di incentivazione urbanistica pari ad un aumento massimo del 5% della SL prevista ammessa in convenzione per il ricorso a procedure concorsuali per la redazione di piani e/o progetti architettonici, al fine di favorire il confronto tra diverse soluzioni, migliorare l'offerta qualitativa. La regolamentazione di questa premialità dovrà essere contenuta nel Regolamento Edilizio o in una successiva Deliberazione di Giunta comunale.
2. Negli interventi dell'ATO1 è prevista la possibilità di utilizzo una misura di incentivazione urbanistica pari ad un aumento massimo del 5% della SL prevista ammessa in convenzione per opere di forestazione, fasce vegetate di mitigazione ambientale o, in generale, incremento della naturalità. In sede di pianificazione attuativa il piano economico e finanziario, obbligatoriamente allegato alla proposta di piano attuativo e programma integrato di intervento, dà conto della concreta fattibilità in relazione al loro costo documentato da un computo metrico. Ai fini della quantificazione e caratterizzazione di tali opere da realizzare si rinvia a quanto definito all'articolo 24 delle NTA del PdS.
3. Negli Ambiti di Rigenerazione urbana è prevista una forma di incentivazione come definito agli articoli 5 e 6 dei presenti indirizzi normativi.
4. Gli standard prodotti dall'incentivazione volumetrica dovranno essere assolti preferibilmente attraverso un'opera di urbanizzazione qualitativa indicata nella convenzione urbanistica.

Art. 12 - Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale,

Servizi qualitativi negli AT

1. Le previsioni del Documento di Piano sono tese al mantenimento dell'equilibrato rapporto tra il tessuto urbanizzato, e la necessaria dotazione di servizi e infrastrutture. Alle diverse fasi di negoziazione corrisponde, pertanto, una richiesta di "Aree e attrezzature per servizi pubblici e di

interesse pubblico o generale” incrementabile, a partire dalla dotazione da localizzare di aree e attrezzature direttamente funzionale all’insediamento fino ai Servizi qualitativi previsti dal Piano dei Servizi.

2. Le trasformazioni conseguenti l’utilizzazione di tale indice edificatorio [IT], unitamente all’utilizzazione dell’Incremento di SL prevista, dovranno sempre garantire la quantità di dotazione per “Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale” di come definita nella specifica Scheda. Le opere di urbanizzazioni legate agli oneri di urbanizzazione derivanti dall’utilizzo delle diverse forme di incentivazione, dell’indice di edificabilità massimo previsto, non sono scomputabili.
3. La quantità di “Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale” in cessione per l’Ambito di Trasformazione [AT.01] e Ambito di Rigenerazione urbana – Comparti, Ambito di Riqualficazione Paullese è definita nella relativa Scheda di indirizzo e rispetto a quanto definito all’articolo 18 delle NTA del PdS al quale si rinvia.
4. I Servizi qualitativi rappresentano altresì un’opportunità per le trasformazioni proposte dal Documento di Piano, perché indispensabile supporto delle esigenze da queste indotte, nonché delle esigenze future della collettività, ciò anche in relazione all’utilizzo di indici di edificabilità Territoriale [IT] incrementati per i quali la sostenibilità della trasformazione è garantita dalla realizzazione, anche in quota parte, di infrastrutture e servizi generali.
5. Per la realizzazione delle “Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale” previste dal Documento di Piano per l’Ambito di Trasformazione e Ambiti di Rigenerazione Urbana, Ambito di Riqualficazione Paullese valgono anche le disposizioni contenute nelle Norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi che, in caso di contrasto, prevalgono sulle disposizioni dei presenti Indirizzi normativi.

CAPO III – DISPOSIZIONI FINALI

Art. 13 - Monitoraggio

1. Il monitoraggio del PGT costituisce una verifica sistematica delle principali trasformazioni territoriali e delle connesse ricadute sull’ambiente al fine di controllare lo stato di attuazione e fornire i dati e informazioni utili agli Indicatori di monitoraggio definiti nel Rapporto Ambientale

predisposto nella procedura di Valutazione Ambientale Strategica [VAS] del PGT. Finalità, criteri e modalità del monitoraggio sono definite dalla Valutazione Ambientale Strategica del PGT stesso.

Art. 14 - Annotazione dei diritti edificatori trasferiti

1. I certificati di destinazione urbanistica, di cui all’art. 32 della LR 12/2005, riportano anche le annotazioni relative al trasferimento di diritti edificatori perequati nonché sulle cessioni delle aree effettuate a seguito dell’efficacia del presente PGT.
2. I contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori nonché delle aree che li generano, all’interno dei perimetri dei piani attuativi relativi alle aree di trasformazione e pianificazione attuativa, devono essere redatti nella forma di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, trascritti nei Registri Immobiliari ai sensi dell’art. 2643 comma 2 bis del Codice Civile, nonché annotati, all’atto della loro trascrizione nei Registri Immobiliari, nell’apposito Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori previsto all’art. 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Art. 15 - Efficacia delle previsioni del Documento di Piano e successive modifiche

1. Il Documento di Piano non contiene previsioni conformative del regime giuridico dei suoli. Il quadro conoscitivo e le previsioni strategiche del Documento di Piano, relative al sistema paesistico ambientale e alle aree agricole [PdR] nonché al sistema della mobilità [PdS], sono disciplinate – in coerenza con il Documento di Piano – rispettivamente nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, ai quali si rinvia per la definizione della relativa disciplina.
2. In ragione del fatto che le previsioni relative agli Ambiti di Trasformazione, Ambiti di Rigenerazione Urbana non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, fino all’approvazione della pianificazione attuativa, del programma integrato d’intervento o del progetto di opera pubblica, si applica la disciplina dettata per le medesime aree dal Piano delle Regole. La disciplina dettata dal Piano delle Regole si applica altresì decorso il termine quinquennale del Documento di Piano.
3. Attesa la natura non conformativa delle previsioni del Documento di Piano, non costituiscono variante allo stesso le modifiche al perimetro dell’ Ambito di Trasformazione, e dei Comparti degli Ambiti di Rigenerazione Urbana e Ambito di Riqualficazione Paullese, effettuate in sede di adozione o approvazione del relativo piano attuativo, se conseguenti alla verifica degli stessi alla scala di dettaglio ai sensi dell’articolo 5 delle NTA del PdR.

4. Il Piano dei Servizi regola le modalità per la realizzazione di Servizi qualitativi all'art. 23 delle NTA del PdS. La previsione e realizzazione di servizi qualitativi funzionali al conseguimento degli obiettivi del Documento di Piano, volti al miglioramento della qualità della città pubblica, non costituisce variante al Documento di Piano, anche se tali servizi non sono compresi nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche [PTOP] o indicati nelle Schede di Indirizzo degli Ambiti di Trasformazione e degli Comparti degli Ambiti di Rigenerazione Urbanistica e territoriale. In sede di approvazione del relativo Piano attuativo ovvero Programma Integrato di Intervento, si procederà, previa deliberazione motivata del consiglio comunale, all'autorizzazione alla modifica ex LR 12/2005, art. 9, c. 15, della relativa previsione del Piano dei Servizi.
5. Le aree destinate ad infrastrutture della mobilità esistenti ricadenti nel perimetro dell'Ambito di trasformazione e negli Ambiti di Rigenerazione Urbana e Territoriale del Documento di Piano, non generano diritti volumetrici. Tali aree sono incluse nel perimetro al fine di consentire l'eventuale possibilità di prevedere interventi di miglioramento e riorganizzazione della stessa sede stradale, in fase di pianificazione attuativa e conseguente attuazione del comparto.

Art. 16 - Norma transitoria

1. Gli interventi relativi alle aree edificate all'interno degli Ambiti di Rigenerazione Urbana, in tutto o in parte edificati, sono disciplinati dalle Norme di Attuazione degli Ambiti del Piano delle Regole e del Piano servizi rispettivamente al Titolo II e Titolo III.
2. Il Piano delle Regole recepisce, secondo le modalità di cui alle relative Norme di Attuazione, le previsioni del presente Documento di Piano per gli Ambiti di Trasformazione e per gli Ambiti di Rigenerazione urbana e territoriale, successivamente all'approvazione dei relativi Piani Attuativi o Programmi Integrati di Intervento.
3. Per l'ambito denominato "De Gasperi Ovest" e "Centro Città" si prende atto della Deliberazione di Giunta comunale n. 151 del 22 dicembre 2020 dove si assente nel suo complesso il nuovo planivolumetrico. Si rinvia, altresì, all'articolo 58 "Piani attuativi vigenti" commi 3 e 4 delle NTA del Piano delle Regole .

Art. 17 - Raccordo normativo con il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) del Parco Agricolo Sud Milano (PASM)

1. Per i territori ricadenti nel Parco Agricolo Sud Milano, si rinvia alla disciplina degli interventi alla Dgr 03/08/2000, n. 7/818 di "Approvazione del piano territoriale di coordinamento del Parco regionale Agricolo Sud Milano (art. 19, comma 2, LR 86/83 e successive modificazioni)" ed evidenziare la prevalenza dei contenuti dello strumento sovraordinato del PTC del Parco rispetto allo strumento urbanistico comunale, precisando che "le previsioni urbanistiche sono immediatamente vincolanti per chiunque, sono recepite di diritto nel PGT e sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute", ai sensi dell'art. 18, comma 4 della LR 86/1983.
2. Gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili dovranno essere conformi a quanto previsto dagli articoli 25, 26 e 27 delle n.t.a. del PTC del Parco nonché alla disciplina degli ambiti delle tutele ambientali, paesistiche e naturalistiche ed elementi puntuali di tutela ove presenti.
3. Gli edifici esistenti che, alla data di adozione del PTC, risultino adibiti ad impieghi diversi da quelli connessi con l'esercizio dell'attività agricola, possono mantenere la destinazione d'uso in atto ed essere adeguati, nel rispetto delle prescrizioni di ambito o di zona dello stesso Piano Territoriale
4. Gli interventi ricompresi nel territorio del Parco, anche a carattere temporaneo, ove ammessi, sono assoggettati ad Autorizzazione paesaggistica, ai sensi del DLgs 42/2004 e, ove previsto, al parere del Consiglio Direttivo del Parco.
5. Nei territori del Parco Agricolo Sud Milano, il taglio di piante è assoggettato alla "Autorizzazione allo sradicamento di piante ed estrazione delle ceppaie", ai sensi dell'art. 22 delle NA del PTC del Parco Agricolo Sud Milano.

Art. 18 - Clima e Isola di calore

1. Il DdP definisce misure per incrementare la resilienza agli effetti dell'isola di calore nelle aree dove l'anomalia di temperatura notturna di cui alla tavola 8 del PTM vigente è superiore di 3°C rispetto al livello di riferimento preso in considerazione. Il DdP definisce misure di mitigazione e le strategie di adattamento da applicare per contenere l'anomalia al di sotto dei 3°C e minimizzare gli effetti dei cambiamenti climatici. Misure e strategie che verranno definite nell'aggiornamento successivo del Regolamento Edilizio comunale.
2. Misure e strategie sono riferite alle tipologie di seguito elencate:

- creazione di corridoi verdi di ventilazione per favorire la circolazione dell'aria e lo scambio notturno con le zone più fresche con riferimento alle "Dorsali verdi" della Rete ecologica comunale e "Ambiti di Compensazione Ambientale";
- adozione di materiali di albedo più elevato nelle pavimentazioni stradali e nelle pareti degli edifici contenendo quanto più possibile le pavimentazioni in asfalto;
- incremento della superficie schermata dall'irraggiamento diretto nelle pareti degli edifici e nelle pavimentazioni utilizzando, ad esempio, filari con riferimento particolare agli spazi aperti urbani;
- utilizzo di tetti verdi e pareti verdi o tetti freddi ad alta riflettanza si rinvia all'articolo 33 delle NTA del PdR;
- adozione di pavimentazioni permeabili nelle aree a parcheggio e di manovra di grandi dimensioni con riferimento agli Ambiti di Rigenerazione Urbana del DdP;
- interventi di impermeabilizzazione nelle aree abbandonate, sottoutilizzate e dismesse con riferimento agli ARU, all'Ambito di Riqualificazione della Paullese del DdP, agli AR del PdR.

Art. 19 - Carta del Paesaggio e della sensibilità paesistica e degrado

1. La Tavola n. 02 del Documento di Piano individua gli elementi del paesaggio di particolare interesse o ambiti di degrado artt. 76 e 77 delle NdA del PTM, sia ai fini della valutazione di impatto paesistico di cui al Piano territoriale paesistico regionale, sia ai fini del rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche. Per la valutazione di impatto paesistico, la classe di sensibilità paesistica dei luoghi (Tavola 03 DP) nei quali siano presenti gli elementi reputati di particolare interesse o che interagiscono con essi è quella indicata nel successivo elenco:
 - Sono elementi e aree da considerare con sensibilità molto alta:
 - Monumenti ed altri immobili di pregio;
 - Cascina Ronco (villa e case coloniche) ai sensi DLgs 42/04 articolo 10
 - Ambito di Metanopoli e V Palazzo Uffici ENI – Vincolo di tutela paesaggistica DGR 25.07.2003 n. 7/13834;
 - Fascia di rilevanza paesistica (art. 29 NdA del PTM)
 - Ambito di rigenerazione urbana AR02;
 - Ambiti di Compensazione Ambientale (ACA 1, ACA2, ACA3) inclusi nel PASM;
 - Ambito di cava da PTM;

- Fiumi/fontanili;
- Aree boscate.
- Sono elementi e aree da considerare con sensibilità alta:
 - Nuclei di antica formazione,
 - Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale;
 - Parco Agricolo Sud Milano;
 - Aree verdi pubblico o di uso pubblico;
 - Aree agricole;
 - Ambito di Trasformazione "AT01";
 - Ambito di Compensazione Ambientale (ACA 4);
 - Infrastrutture stradali sovralocali e ferroviaria inclusi gli ambiti consolidati e liberi fra di esse come gli Ambiti di rigenerazione urbana ARU A e ARU01.
- Sono elementi e aree da considerare con sensibilità media:
 - Tessuto urbano consolidato TUC- A;
 - Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale;
 - Ambito di rigenerazione urbana ARUB;
 - Ambito di Compensazione Ambientale (ACA 5).
- Sono elementi e aree da considerare con bassa;
 - Tessuto urbano consolidato TUC- A intorno alla Campagnetta, Certosa, lungo via Emilia a sud del NAF Cascina Roma verso San Giuliano Milanese;
 - Tessuto Urbano consolidato TUC-AE "Laboratori di Bolgiano".
- Sono elementi e aree da considerare con molto bassa:
 - Tessuto Urbano consolidato TUC-AE ad ovest dell'autostrada;
 - Tessuto Urbano consolidato TUC-AE incluso fra l'autostrada A1 e via per Civesio;
 - Aree libere racchiuse fra le infrastrutture stradali e ferroviarie a confine con il comune di Milano
- 2. Per le finalità recupero delle situazioni di degrado di cui all'articolo 28 del PPR, le seguenti disposizioni hanno valore prescrittivo ai sensi dell'articolo 44 comma 3, articolo 27 commi 1 e 4, articolo 29 comma 1.

PRINCIPALI SIGLE ED ACRONIMI CONTENUTI NEGLI INDIRIZZI

PTR	Piano Territoriale Regionale	V	Volume
PTPR	Piano Territoriale Paesaggistico Regionale	H	Altezza
PASM	Parco Agricolo Sud Milano	Df	Distanza tra fabbricati
PLIS	Parco di Interesse Sovracomunale	Dc	Distanza dai confini
PTM	Piano Territoriale Metropolitano	Ds	Distanza dalla strada
PIF	Piano di Indirizzo Forestale	PdCC	Permesso di Costruire Convenzionato
AC	Amministrazione Comunale	AR	Ambiti di Ricomposizione
PGT	Piano di Governo del Territorio	ARU	Ambiti di Rigenerazione Urbana
DdP	Documento di Piano del PGT	AT	Ambiti di Trasformazione
PdR	Piano delle Regole del PGT	NAF	Nucleo di Antica Formazione
PdS	Piano dei Servizi del PGT	TUC	Tessuto Urbano Consolidato
DUC	Distretto Urbano del Commercio	TUC-A	Ambiti prevalentemente residenziale
RE	Regolamento Edilizio	TUC-AE	Ambiti attività economiche
RLd'I	Regolamento Locale d'Igiene	AC.A	Ambiti di Compensazione Ambientale
NTA	Norme Tecniche di Attuazione	A-A	Ambiti agricoli
NA	Norme di Attuazione del Parco Agricolo Sud Milano	EdV	Esercizi di Vicinato
DPR	Decreto Presidente della Repubblica	MSV	Medie Strutture di Vendita
L	Legge	GSV	Grandi Strutture di Vendita
DLgs	Decreto Legislativo		
DM	Decreto Ministeriale		
LR	Legge Regionale		
Dgr	Decreto di Giunta Regionale		
ST	Superficie territoriale		
SF	Superficie fondiaria		
IT	indice di Utilizzazione territoriale		
IF	indice di Utilizzazione fondiaria		
SC	Superficie coperta		
RC	Rapporto di copertura		
IP	Indice di permeabilità (%)		
SL	Superficie lorda		
SV	Superficie di vendita		

02

Ambiti di Rigenerazione Urbana

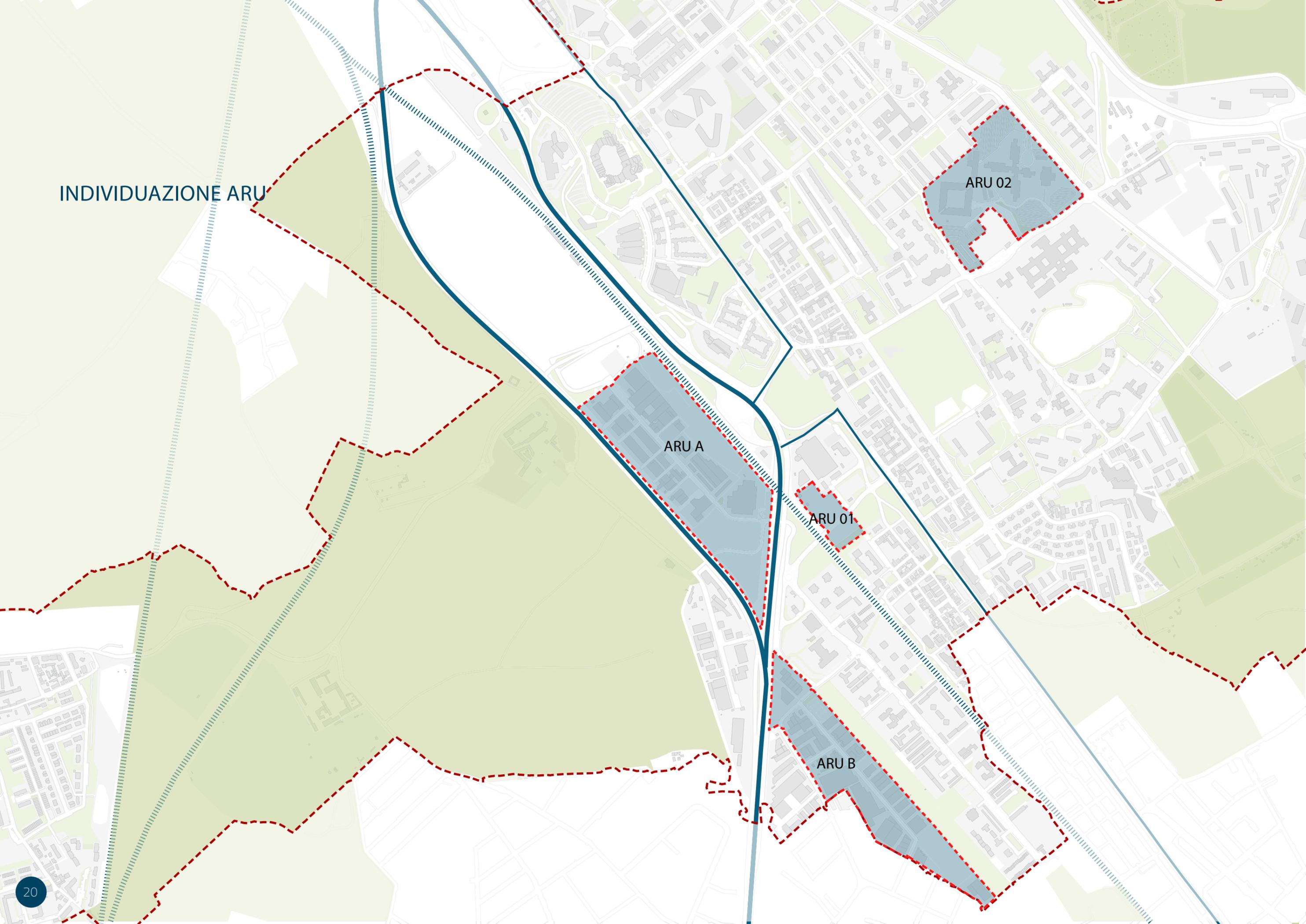


RIGENERARE SAN DONATO MILANESE: OBIETTIVI E CRITERI DI INTERVENTO GENERALI

Facendo seguito alla Delibera di Consiglio comunale n. 04 del gennaio 2021, si individuano e disciplinano gli Ambiti di Rigenerazione urbana al fine di ridurre il consumo di suolo libero e quindi di favorire lo sviluppo di strumenti utili a stimolare la dimensione qualitativa dei progetti, promuovendo l'incentivazione alla localizzazione di attività economiche di qualità, incentivando l'uso e il riuso di ambiti sottoutilizzati e promuovendo usi temporanei degli edifici nonché il mix funzionale, quali ambiti di rigenerazione ai sensi all'articolo 8, comma 2, lettera e quinquies) della L.R. 11/03/2005, n. 12 i seguenti ambiti urbani:

- Ambito di Rigenerazione Urbana (ARU) | A, via Buozzi;
- Ambito di Rigenerazione Urbana (ARU) | B, via Civesio, via Marcora;
- Ambito di Rigenerazione Urbana (ARU) | 01, via Fellini/via Olona;
- Ambito di Rigenerazione Urbana (ARU) | 02, via Martiri di Cefalonia

INDIVIDUAZIONE ARU



ARU A

ARU 01

ARU 02

ARU B

SEZIONE I

GUIDA ALLA LETTURA

LR 31/14, art. 2. [Definizioni di consumo di suolo e rigenerazione urbana] comma 1 lettera e):

“l’insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell’ambiente costruito e la riorganizzazione dell’assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un’ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell’ambiente urbano”.

Tenendo conto della definizione di cui alla legge urbanistica regionale, il presente elaborato è stato impostato individuando ambiti strategici per innescare processi di rigenerazione, sia alla scala dei singoli comparti, sia alla quella della città nel suo insieme.

Ai sensi della legislazione vigente, per ciascun Ambito di Rigenerazione Urbana si individuano, anche con rappresentazioni grafiche, specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione, allo scopo di garantirne una trasformazione sociale ed economica sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano ed extraurbano, l’incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, nonché la stretta relazione con il sistema di accessibilità esistente e previsto.

Le **SCHEDE DI INDIRIZZO** ARU sono articolate in **DUE SEZIONI**:

- una prima sezione di descrizione generale dell’ambito, svolta attraverso carte tematiche;
- una seconda sezione per ciascun ARU, indicazioni progettuali di valore di indirizzo (I) o prescrittivo (P).

La **PRIMA PARTE** si compone di **CINQUE** elaborati cartografici che a partire da un inquadramento generale dello stato di fatto, riportano i principali vincoli, individuano le vocazioni e specificità del territorio e definiscono gli schemi di assetto dei singoli comparti.

I cinque elaborati cartografici riguardano:

Inquadramento | A riporta le informazioni principali rispetto allo stato di fatto, alla collocazione degli ARU rispetto al sistema dei servizi, delle connessioni e delle attività economiche significati-

ve.

Vincoli e tutele | B restituisce i principali vincoli tutele delle tavole 04a, 04b e 04c del Piano delle Regole, alle quali si rinvia per la trattazione completa.

Specificità e vocazioni territoriali | C risulta essere fondamentale per una lettura critica degli spazi urbani al fine di individuare una possibile serie di opportunità e criticità da affrontare. Pertanto, le specificità e le vocazioni degli ARU sono utili sia alla redazione di studi di fattibilità ma anche per individuare le opere edilizie da realizzare all’interno dell’ARU e come possibile catalogo di massima per le opere pubbliche del Piano dei Servizi.

Indirizzi tematici | D è il primo elaborato propositivo che definisce gli indirizzi progettuali rispetto a tre temi guida (tessuto -costruito, connessioni e percorsi, verde e mitigazioni).

Schemi di assetto del territorio | E, all’interno dei perimetri dei singoli comparti si riportano le aree di concentrazione fondiaria, la viabilità principale di progetto, il sistema della sosta nonché le aree verdi, alcune indicazioni riguardanti gli edifici di valore storico documentale da mantenere, allineamenti edilizi ...

La **SECONDA PARTE** comprende diversi paragrafi che trattano:

1. **Descrizione** per ogni Ambito di Rigenerazione Urbana (ARU)
2. **Criteri e obiettivi generali** per ogni ARU, legati alle caratteristiche localizzative, dimensionali, funzionali, di utilizzo, di condizioni dei manufatti edilizi esistenti, ecc.
3. **Principali Vincoli e tutele**
4. **Vocazioni funzionali e specificità del territorio**
5. **Modalità di intervento**
6. **Indici, incentivi e premialità**
7. **Dotazione dovuta** per aree e attrezzature per servizi di interesse pubblico o generale
8. **Usi temporanei**
9. **Prescrizioni progettuali**
10. **Comparto A.1 e B.1 | Indici, incentivi e premialità e destinazioni d’uso**
11. **Comparto A.1 e B.1 | Prescrizioni progettuali**
12. **Comparto A.1 e B.1 | Schema di assetto planivolumetrico**, scala metrica 1:2.000. Lo Schema di assetto planivolumetrico delle Schede norma non ha carattere prescrittivo, bensì di indirizzo orientativo per la negoziazione e definizione del piano attuativo del Comparto. Lo schema di as-

setto planivolumetrico individua l'articolazione delle superfici di concentrazione fondiaria e servizi di interesse generale è stato redatto per "governare" le diverse previsioni insediative, riconducendole in una logica generale di ricomposizione di parti di città, sia rispetto al disegno complessivo di progetto della Variante al PGT che delle singole trasformazioni fra loro. Tali indirizzi dovranno essere sviluppati e definiti in fase di attuazione del PA in maniera tale da non stravolgere l'impianto e la logica localizzativa dello Schema di assetto planivolumetrico, adattandosi altresì alla proposta funzionale che verrà scelta tra tutte quelle possibili: la loro precisa definizione non costituisce variante. Non costituisce variante, altresì, quanto definito all'articolo 5 delle NTA del PdR.

Indirizzi e prescrizioni progettuali [Schemi E (1:5000), Comparto (1:2.000)]

Per ciascun Ambito di Rigenerazione Urbana sono definite le indicazioni progettuali il cui valore, di indirizzo (I) o prescrittivo (P), è di seguito descritto:

Sistema insediativo:

- Allineamento/Attestamento (P)
- Area di concentrazione fondiaria

Sistema della mobilità

Spazio della strada:

- natura degli interventi previsti (P)
- spessori minimi (I) precisabili con i progetti edilizi nel rispetto della funzionalità dell'intervento.

Spazi pedonali, ciclabili e aree verdi

- natura degli interventi previsti (P)
- indicazioni di tracciato dei percorsi (I), precisabili con i progetti edilizi nel rispetto della funzionalità dell'intervento ovvero dell'origine e del recapito in relazione alla trama degli spazi pubblici esterni.

L'Amministrazione Comunale entro sei mesi dall'entrata in vigore del PGT emana delle Linee Guida finalizzate allo sviluppo delle indicazioni progettuali per lo spazio pubblico.

SEZIONE II



ARU "A"

Via Buozzi

PARTE I

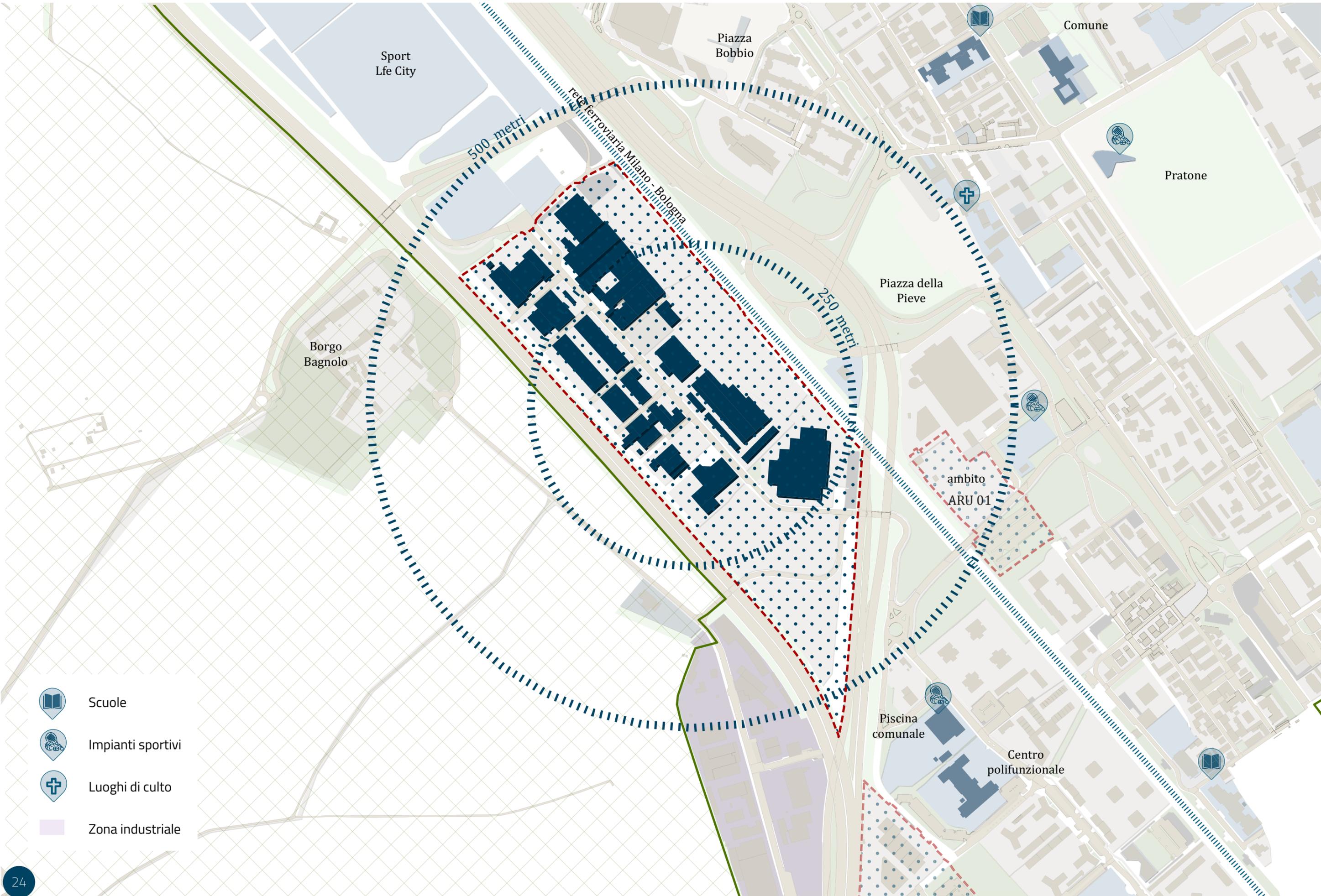
A | INQUADRAMENTO

B | VINCOLI E TUTELE

C | SPECIFICITA' E VOCAZIONI TERRITORIALI

D | INDIRIZZI TEMATICI

E | SCHEMI DI ASSETTO DEL TERRITORIO



-  Scuole
-  Impianti sportivi
-  Luoghi di culto
-  Zona industriale

 Ambito di Rigenerazione Urbana | ARU - individuazione

TUTELE SOVRAORDINATE [TITOLO II NTA PdR]

Adeguamento della disciplina urbanistica comunale alla pianificazione sovraordinata

-  Beni pubblici proposti come di interesse storico ai sensi dell'art. 45 Cascina Roma, Biblioteca civica e chiesa da San Enrico; Proposta di vincolo Cascina Roma
-  Adeguamento della disciplina urbanistica comunale alla pianificazione sovraordinata alle indicazioni della Soprintendenza per i Beni archeologici della Lombardia per l'individuazione di aree a rischio archeologico [via Emilia, via Alighieri, via Roma e Poasco]

Adeguamento della disciplina urbanistica comunale alla pianificazione sovraordinata metropolitana

-  Nuclei di Antica Formazione
-  Alberi di interesse monumentale - L. 10/2013 [PTCP art. 51, PTM art. 71]
-  Inediami rurali di interesse storico [art. 54 Nda PTM]

COMPONENTE GEOLOGICA

-  Area di rispetto del pozzo pubblico

RETICOLO IDRICO

-  Fasce di rispetto del reticolo idrico principale (Fiume Lambro, Cavo Redefossi)
-  Fasce di rispetto del reticolo idrico minore (roggia Vettabbia)

RISCHIO DI INCIDENTI RILEVANTI

- PIANO DI EMERGENZA COMUNALE - ELABORATO ERIR Dlgs 334/99 L.R. 19/01 e s.m.i.**
-  Inviluppo geometrico massimo delle aree di danno delle industrie a rischio di incidente rilevante

AMBITI DISCIPLINATI DAL PIANO DEI SERVIZI

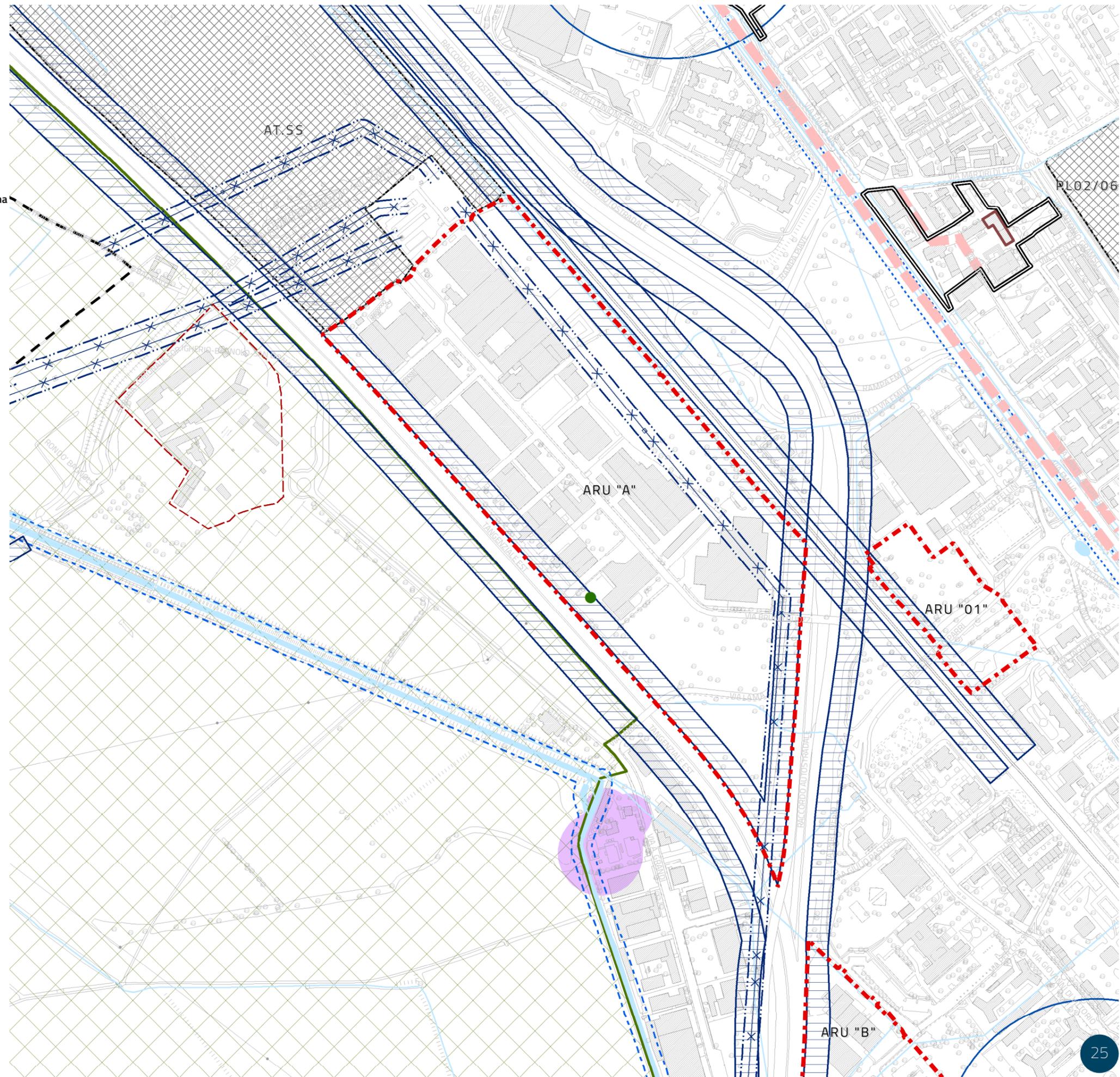
- Mobilità e trasporti**
-  Fasce di rispetto stradali e ferroviarie

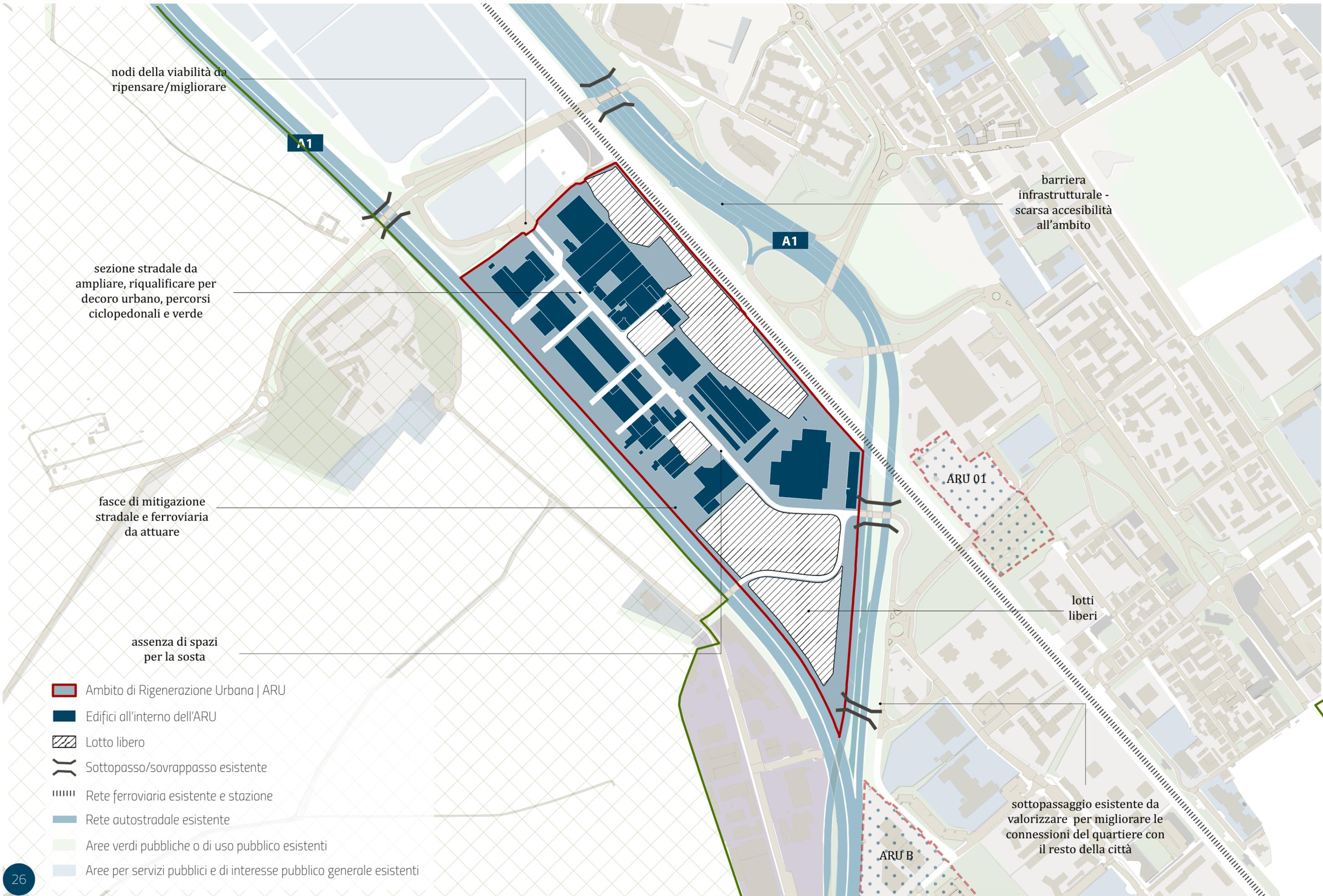
PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI DEL SOTTOSUOLO [PUGSS]

-  Fascia di rispetto elettrodotti ad alta tensione [fonte rilievo PUGSS 2020]
-  Tracciati elettrodotti ad alta tensione [fonte rilievo PUGSS 2020]

 Confine comunale

 Parco Agricolo Sud Milano

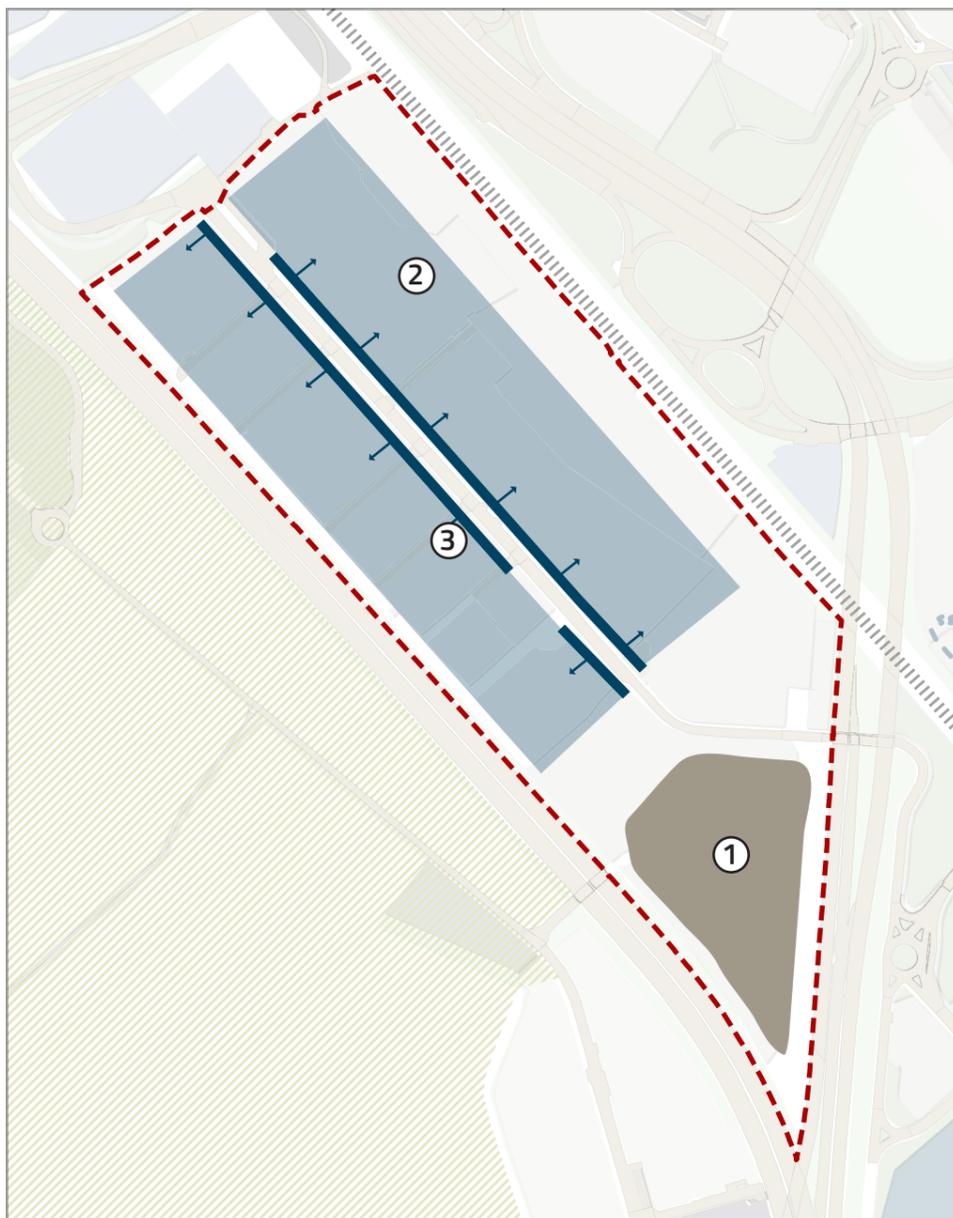




- Ambito di Rigenerazione Urbana | ARU
- Edifici all'interno dell'ARU
- Lotto libero
- Sottopasso/sovrappasso esistente
- Rete ferroviaria esistente e stazione
- Rete autostradale esistente
- Aree verdi pubbliche o di uso pubblico esistenti
- Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico generale esistenti

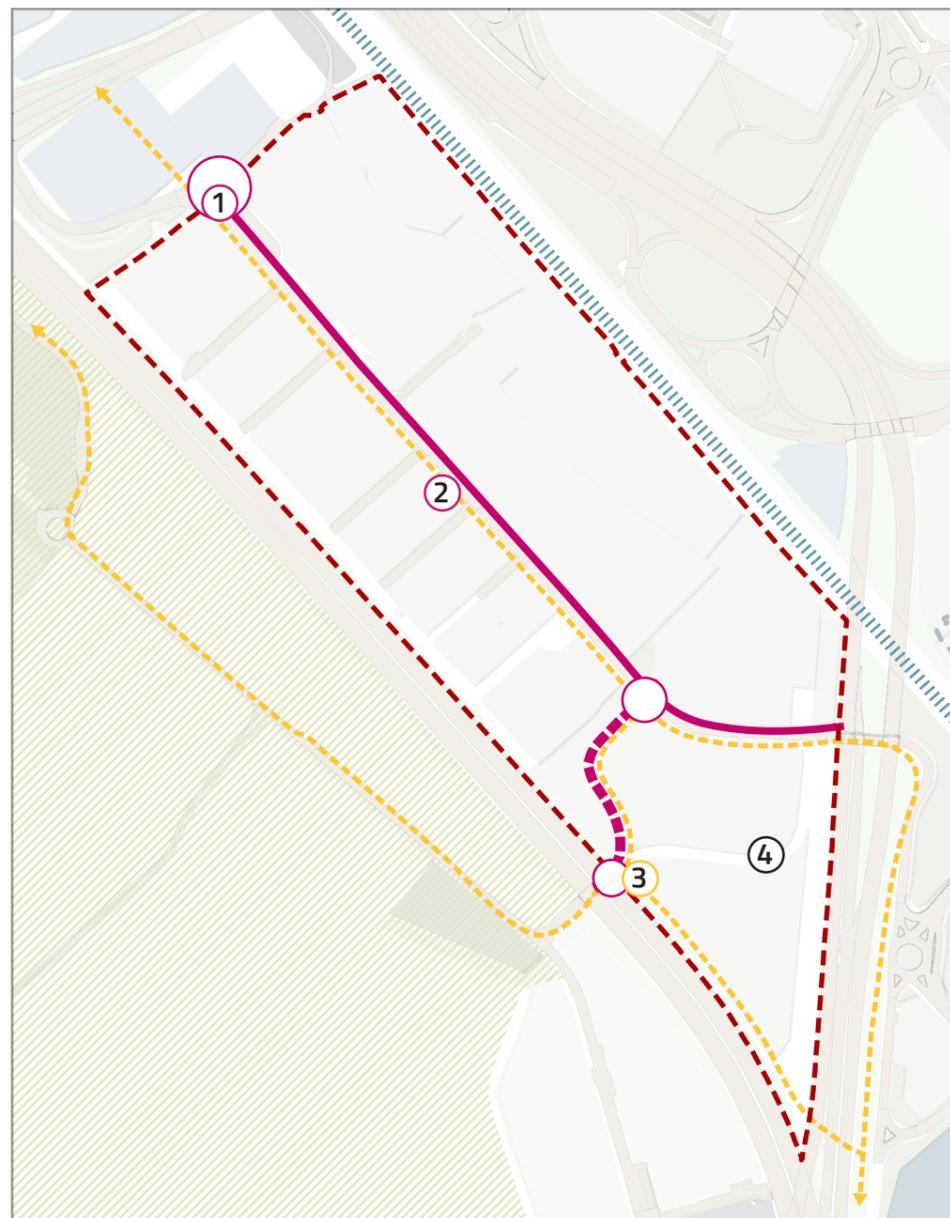
TESSUTO URBANO COSTRUITO

1. Area di concentrazione fondiaria delle nuove funzioni
2. Interventi puntuali di recupero del patrimonio edilizio esistente sottoutilizzato
3. Allineamenti degli edifici sulla viabilità pubblica



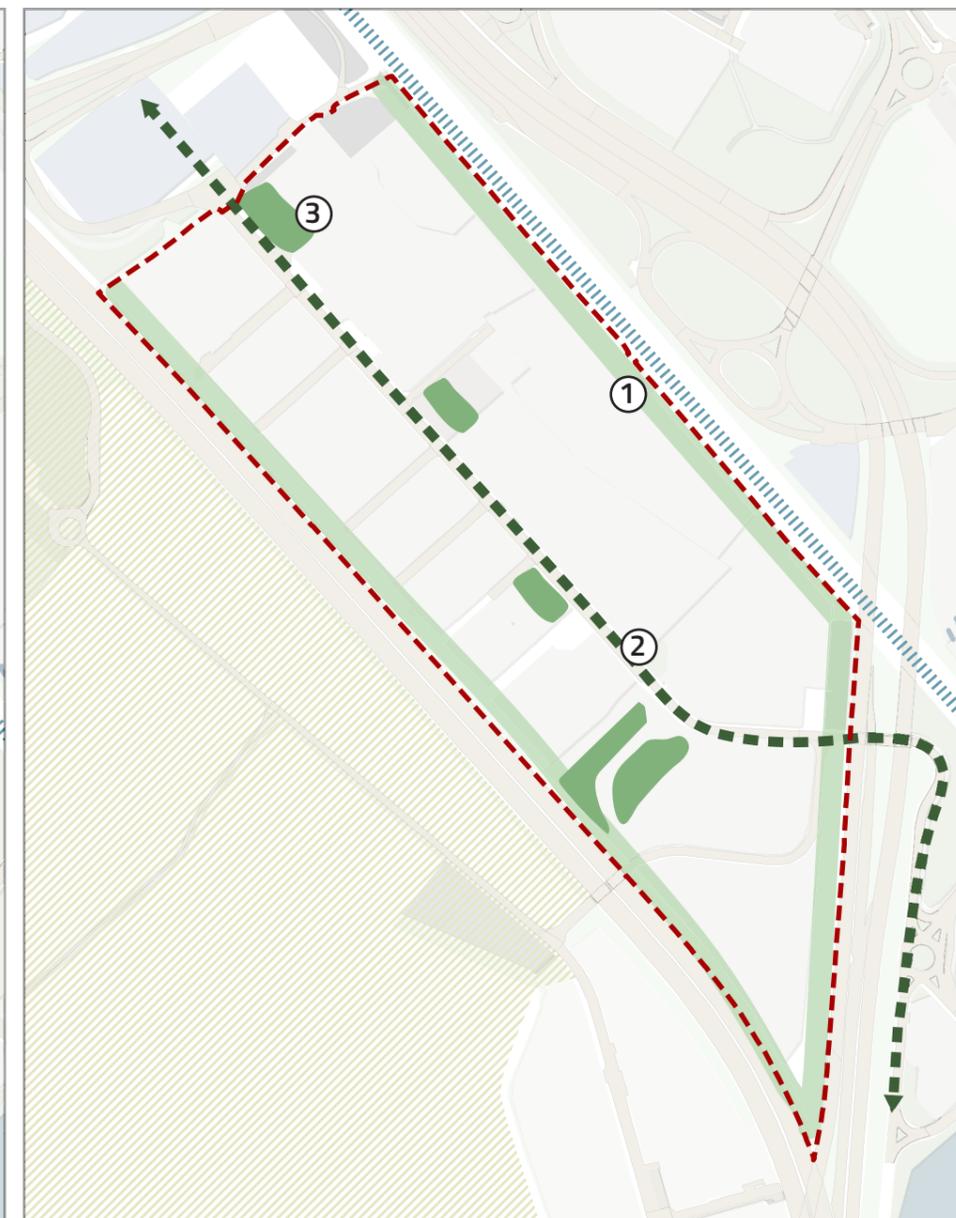
PERCORSI E CONNESSIONI

1. Nuovi nodi/rotatorie della viabilità
2. Interventi di miglioramento della sezione stradale
3. Nuovi percorsi ciclopedonali di livello locale e sovralocale
4. Viabilità esistente da eliminare



VERDE E MITIGAZIONE

1. Fasce di mitigazione autostradale/ferroviario
2. Dorsale verde di collegamento di interesse sia locale che sovralocale
3. Aree verdi da riqualificare/in previsione



SUPERFICI TERRITORIALI

-  Ambito di Rigenerazione Urbana | ARU - individuazione
-  Comparti interni agli Ambiti di Rigenerazione Urbana | Individuazione

SISTEMA INSEDIATIVO

-  Allineamento dei fronti edilizi

SISTEMA DEL VERDE

-  Aree verdi
-  Aree verdi pubbliche o private di uso pubblico da riqualificare
-  Fasce di protezione ambientale

SISTEMA DELLA MOBILITA'

-  Spazi stradali in previsione
-  Spazi stradali pubblici da riqualificare
-  Spazi stradali privati da riqualificare
-  Spazi per nodi/rotatorie da riqualificare o in previsione
-  Percorsi ciclopedonali da riqualificare/in previsione

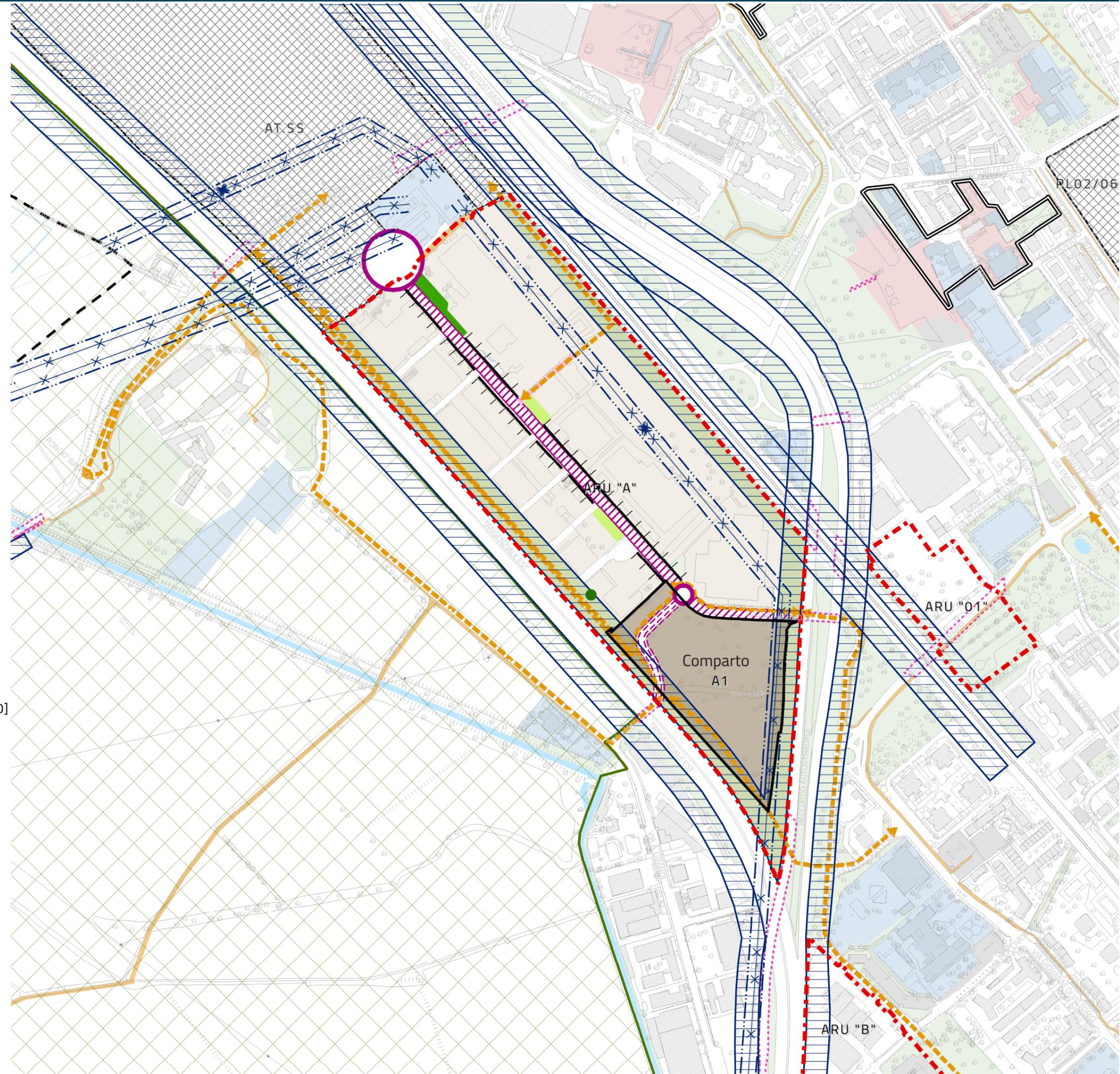
SISTEMA DEI PRINCIPALI VINCOLI

(si rimanda allo schema B|vincoli e tutele)

-  Parco Agricolo Sud Milano
-  Nuclei di Antica Formazione
-  Alberi di interesse monumentale - L. 10/2013 [PTM art. 71]
-  Fasce di rispetto stradali e ferroviarie
-  Fascia di rispetto elettrodotti ad alta tensione [fonte rilievo PUGSS 2020]
-  Tracciati elettrodotti ad alta tensione [fonte rilievo PUGSS 2020]

ELEMENTI DI FONDO

-  Confine comunale
-  Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti
-  Aree verdi pubbliche e di uso pubblico esistenti
-  Spazi per la sosta pubblici o privati ad uso pubblico
-  Percorsi ciclopedonali esistenti
-  Spazi urbani esistenti
-  Ponte, viadotto, sottopassaggio o cavalcavia
-  Norma transitoria [Pianificazione attuativa vigente]



PARTE II 'ARU "A"

01. Descrizione

L'Ambito di Rigenerazione Urbana "A" si trova ad ovest del quartiere Affari e a sud dell'ambito di San Francesco, è una porzione di città racchiusa completamente fra la rete autostradale e ferroviaria. È un ambito urbano completamente destinato ad attività produttive ed artigianali molte delle quali, ad oggi, in fase di sottoutilizzo o dismissione. Purtroppo, l'ARU "A" risulta essere strategico per posizione [Stretto legame con il futuro dell'ambito San Francesco a nord ovest e con l'area denominata Campagnetta, o futuro parco G. Hauser, a sudest] e funzioni insediate. L'ARU "A" risulta particolarmente idoneo all'attivazione di un sistema virtuoso di rigenerazione urbana che possa garantire alle aziende un innalzamento della qualità edilizia e funzionalità dei luoghi della produzione, da un lato, e alla comunità la fattibilità di alcuni obiettivi di riqualificazione e connessione ambientale anche a scala sovracomunale.

L'ambito "A" presenta le seguenti caratteristiche:

- include aree edificate ed aree libere;
- evidenzia una diffusa e progressiva dismissione delle attività economiche in essere;
- è contiguo all'ambito interessato dai progetti di sviluppo a carattere sovralocale vigenti dell'area San Francesco;
- rivela problemi di permeabilità e collegamenti verso la città e verso la campagna;
- ha una discreta accessibilità per la mobilità "forte" ma non per quella "debole";
- grazie alla presenza di varchi in sovrappasso e sottopasso alle barriere infrastrutturali si configura come una potenziale "cerniera" tra città e campagna [area della Campagnetta].

L'Ambito A interessa una Superficie Territoriale [ST] pari a circa 215.000 mq.

02. Criteri e obiettivi generali

- Promuovere l'insediamento di un mix funzionale con interventi edilizi di riqualificazione e ristrutturazione edilizia che riguardano prevalentemente l'edificato esistente, consentendo funzioni urbane miste e regolando il loro rapporto con gli spazi pubblici, e gli spazi della mobilità, attrezzando le sedi stradali con percorsi ciclopeditoni, aree verdi e aree per la sosta.
- Promuovere l'insediamento di attività di formazione professionale, anche in chiave innovativa, legate alle attività più strettamente produttive in relazione allo sviluppo e ampliamento delle aziende insediate o da insediare.
- Garantire la coesistenza della "doppia matrice" dell'ambito [area produttiva e snodo dei percorsi ciclopeditoni] risolvendo i conflitti d'uso della rete infrastrutturale e promuovendo iniziative di ricucitura paesaggistico-ambientale all'interno e verso i margini dell'ARU.

- Assicurare la realizzazione di aree verdi alberate integrate con il disegno dello spazio pubblico e fasce di protezione ambientale. Quest'ultime con particolare riferimento alle infrastrutture esistenti.
- Assicurare il collegamento e la sinergia con il contiguo comparto San Francesco, anche, in base alla previsione di trasformazione dell'area approvata e alla sua vocazione funzionale.
- Assicurare il collegamento e la sinergia con il quartiere Di Vittorio e il futuro parco G. Hauser [Campagnetta] con l'obiettivo strategico di realizzare una delle dorsali verdi "Caravaggio – Viboldone" prevista nella Rete Ecologica Comunale e nella tavola delle "Strategie" del Documento di Piano. Il progetto della Dorsale verde permetterebbe, anche, di collegare il sistema ambientale del corso della Vettabbia. Un ulteriore collegamento da assicurare sarà quello verso Poasco e la cava Tecchione.
- Permettere all'interno dell'ARU "A" usi temporanei, ad esempio, per iniziative il tempo libero e lo sport, attività di formazione o correlate all'attività economiche.

03. Principali Vincoli e tutele | Scheda B

- L'ARU "A" è interessato dalle fasce di rispetto stradale e ferroviarie dovute alla presenza della linea ferroviaria Milano – Bologna, Passante ferroviario e all'autostrada A1. Al tempo stesso, lungo il lato orientale è attraversato da un elettrodotto con Distanza di prima approssimazione (DpA) e area di prima approssimazione relative agli assi dal tracciato. Classe di fattibilità geologica 3H.

04. Vocazioni funzionali e specificità del territorio | scheda C

- Insediamento di un mix funzionale produttivo, commercio, direzionale e servizi, ampliando il catalogo delle attività del tipo co-working, fablab, incubatori, nonché in riferimento ad usi e funzioni non strettamente produttive (ad esempio attività di formazione).
- Esclusione della residenza, del Commercio limitatamente alla GSV e delle Strutture di vendita in forma unitaria (DGR 1193/2013, Al. A par. 2.1.f., e di insediamenti per logistica con una Superficie Lorda superiore ai 25.000 mq.

05. Modalità di intervento (articolo 6 Indirizzi Normativi DdP)

- **Ambiti non edificati e comparto A.1:** Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC), piani attuativi, anche articolati per sub-comparti, all'interno di uno schema di assetto generale;
- **Ambiti già edificati (Tessuto Urbano Consolidato):** titolo abilitativo diretto, Permessi di Costruire Convenzionati rispetto a quanto definito nelle soglie dimensionali ai sensi dell'articolo 19 delle

NTA del Piano delle Regole.

- Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale: disciplina da articolo 18 NTA del Piano dei Servizi.

06. Indici, incentivi e premialità (articolo 6 Indirizzi Normativi DdP)

- **Ambiti non edificati e comparto A.1:** IF/IT = 0,65 mq/mq, incrementabile fino al 15% dell'indice di edificabilità previsto dal PGT mediante il ricorso alternativo ad:
 - +15% della SL in caso di ricorrenza dei criteri di cui al paragrafo n. 06.a | Schede di Indirizzo;
 - +15% della SL in forza di meccanismi perequativi/compensativi di cui all'art. 10 dei presenti Indirizzi e art. 21 delle NTA del PS;
 - +15% della SL per la realizzazione di Servizi qualitativi, di cui all'articolo 23 delle NTA PS. Servizi di interesse pubblico e generale, indicati al paragrafo 2 delle Schede, ulteriori rispetto alla dotazione di servizi dovuta.
- **Ambiti edificati (Tessuto Urbano Consolidato):** indici definiti secondo la disciplina del Piano delle Regole, incrementabile fino al 30% della SL dell'indice di edificabilità previsto dal PGT in caso di utilizzo:
 - +15% della SL in caso di ricorrenza dei criteri di cui al paragrafo n. 06.a | Schede di Indirizzo;
 - +15% della SL in forza di meccanismi perequativi/compensativi di cui all'art. 10 dei presenti Indirizzi e art. 21 delle NTA del PS;
 - +15% della SL per la realizzazione di Servizi qualitativi, di cui all'articolo 23 delle NTA PS. Servizi di interesse pubblico e generale, indicati al paragrafo 2 delle Schede, ulteriori rispetto alla dotazione di servizi dovuta.

06a. Criteri per l'accesso alle premialità volumetriche (DGR 3508/20) ¹.

- d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile (max +10%);
- e) riqualificazione ambientale, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica comunale (max +10%);
- h) realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità (max +10%);

¹ Le singole premialità associate a ciascun requisito possono essere cumulate sino al raggiungimento del massimo consentito.

- i) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, impianti recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti (max +10%);
- j) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, fatta salva la possibilità di avvalersi, in alternativa e ove ne ricorrano le condizioni, degli incentivi di cui all'articolo 21, comma 5, e all'articolo 21 bis, comma 2, della l.r. 26/2003, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione (max +5%).

06b. Criteri per l'accesso a forme di riduzione del contributo di costruzione (DGR 3509/20)

- Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'articolo 43 comma 2 quinquies della LR 12/05, si applica la riduzione del contributo di costruzione, in coerenza con i criteri della DGR n. XI/3509 del 5 agosto 2020. Per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione si applicano i criteri attuativi di cui alla tabella A della DGR n. XI/3509 del 5 agosto 2020, BURL. Serie ordinaria n.34 del 17 agosto 2020.

07. Dotazione dovuta

La dotazione dovuta per aree e servizi pubblici e di interesse generale si rinvia alle norme del Piano dei Servizi art. 18.

08. Usi temporanei

- Iniziative per lo sport e il tempo libero.
- Attività di formazione legate al mondo della produzione innovativa, anche supportate da forme correlate di residenzialità temporanea (ostelli, studentati, ecc.).

09. Prescrizioni progettuali

- Concentrare le nuove volumetrie e ampliamenti edilizi nelle aree libere a sud dell'Ambito dell'ARU "A" e verso la ferrovia.
- Realizzazione di una dorsale verde di collegamento "Caravaggio – Viboldone" e verso Poasco e la cava Tecchione.
- Negli interventi edilizi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia lungo via Buozzi mantenere l'allineamento individuato in cartografia.
- Su via Buozzi realizzare una corsia ciclabile (profondità minima 2,5m) con allineamento/attestamento di parcheggi e alberature.
- Realizzazione nuovo sottopassaggio ciclopedonale di collegamento con il quartiere Di Vittorio

come individuato in cartografia.

- Realizzazione di parterre verde alberato pertinenziale (profondità minima 5m) lungo via Buozzi.
- Realizzazione di area dedicate per la sosta agli estremi dell'ARU "A" con superfici alberate consistenti e da poter esser utilizzati anche per gli Usi temporanei di cui al paragrafo 08.
- Previsione di aree/fasce per mitigazioni ambientali lungo i margini delle infrastrutture perimetrali
- La logistica, per migliorare la compatibilità ambientale e territoriale, deve rispettare le modalità progettuali di cui all'articolo 40 comma 12 "logistica" delle NTA del PdR.

10. Comparto A.1 | Indici, incentivi e premialità e destinazioni d'uso

- ST = 33.800 mq
- IT base= 0,65 mq/mq (P)
- Forme di incentivazioni = + 15% ITbase (paragrafo 06 della presente Scheda)
- IPF min= 20% (P)
- Hmax = Si rinvia a quanto stabilito nelle "mappe di vincoli" relative agli Ostacoli per la navigazione aerea ed ai potenziali pericoli per la stessa definite all'art. 27 delle NTA del Piano delle Regole (P);
Dotazione di aree per attrezzature pubbliche
- Le aree per la viabilità esistenti e pubbliche interne al Comparto A1 sono escluse dal calcolo della volumetria
Dotazione di Servizi pubblici e di interesse generale :
- Si prescrive la cessione minima pari a 6.700 mq.
- Per l'insediamento di Logistica dotazione richiesta pari al 40% SL ai sensi della art. 18 NTA del PdS.

11. Comparto A.1 | Prescrizioni progettuali

- Si prescrive la realizzazione di uno studio specifico riguardante la viabilità e i potenziali effetti sul traffico e la mobilità. In base alle risultanze di tale studio, sono a carico degli operatori privati le opere viabilistiche di miglioramento dell'accessibilità all'area.
- Realizzazione della nuova viabilità come spostamento della via Lama come indicato nello schema di Assetto A.1.
- Realizzazione di un'area verde e spazio per la sosta alberato e polivalente in corrispondenza della nuova viabilità.
- Realizzazione di nuovo sottopassaggio ciclopedonale di collegamento con il quartiere Di Vittorio, attraverso la riqualificazione del sottopassaggio all'altezza di via Buozzi, indicato nello Schema

di Assetto A.1, come opera extra comparto a carico degli operatori privati.

- Realizzazione aree/fasce per mitigazioni ambientali lungo i margini delle infrastrutture perimetrali.

COMPARTO A1 | SCHEMA DI ASSETTO PLANIVOLUMETRICO

SUPERFICI TERRITORIALI

-  Ambito di Rigenerazione Urbana | ARU - individuazione
-  Comparti interni agli Ambiti di Rigenerazione Urbana | Individuazione

CESSIONI MINIME

-  Aree verdi
-  Spazi per la mobilità dolce

SISTEMA INSEDIATIVO

-  Indicazioni superfici di concentrazione edilizia

SISTEMA DEL VERDE

-  Aree di forestazione in previsione
-  Fasce di protezione ambientale

SISTEMA DELLA MOBILITA'

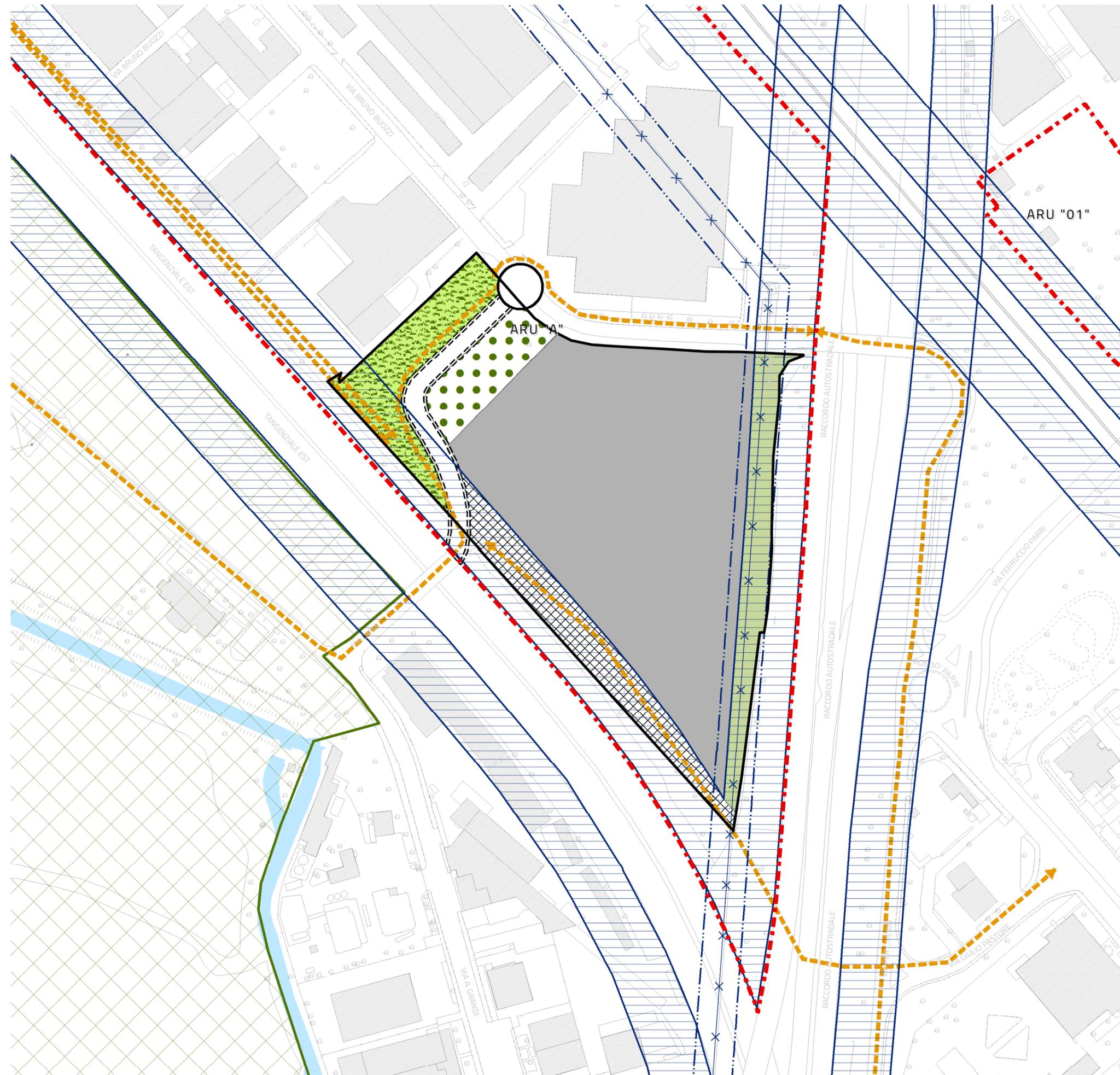
-  Spazi per nodi/rotatorie da riqualificare o in previsione
-  Spazi stradali in previsione
-  Spazi per la sosta alberati di pertinenza
-  Percorsi ciclopedonali da riqualificare/in previsione

SISTEMA DEI PRINCIPALI VINCOLI (si rimanda allo schema B|vincoli e tutele)

-  Parco Agricolo Sud Milano
-  Fasce di rispetto stradali e ferroviarie
-  Fascia di rispetto elettrodotti ad alta tensione [fonte rilievo PUGSS 2020]
-  Tracciati elettrodotti ad alta tensione [fonte rilievo PUGSS 2020]

ELEMENTI DI FONDO

-  Confine comunale



ARU "B"

Via Civesio - Via Marcora

PARTE I

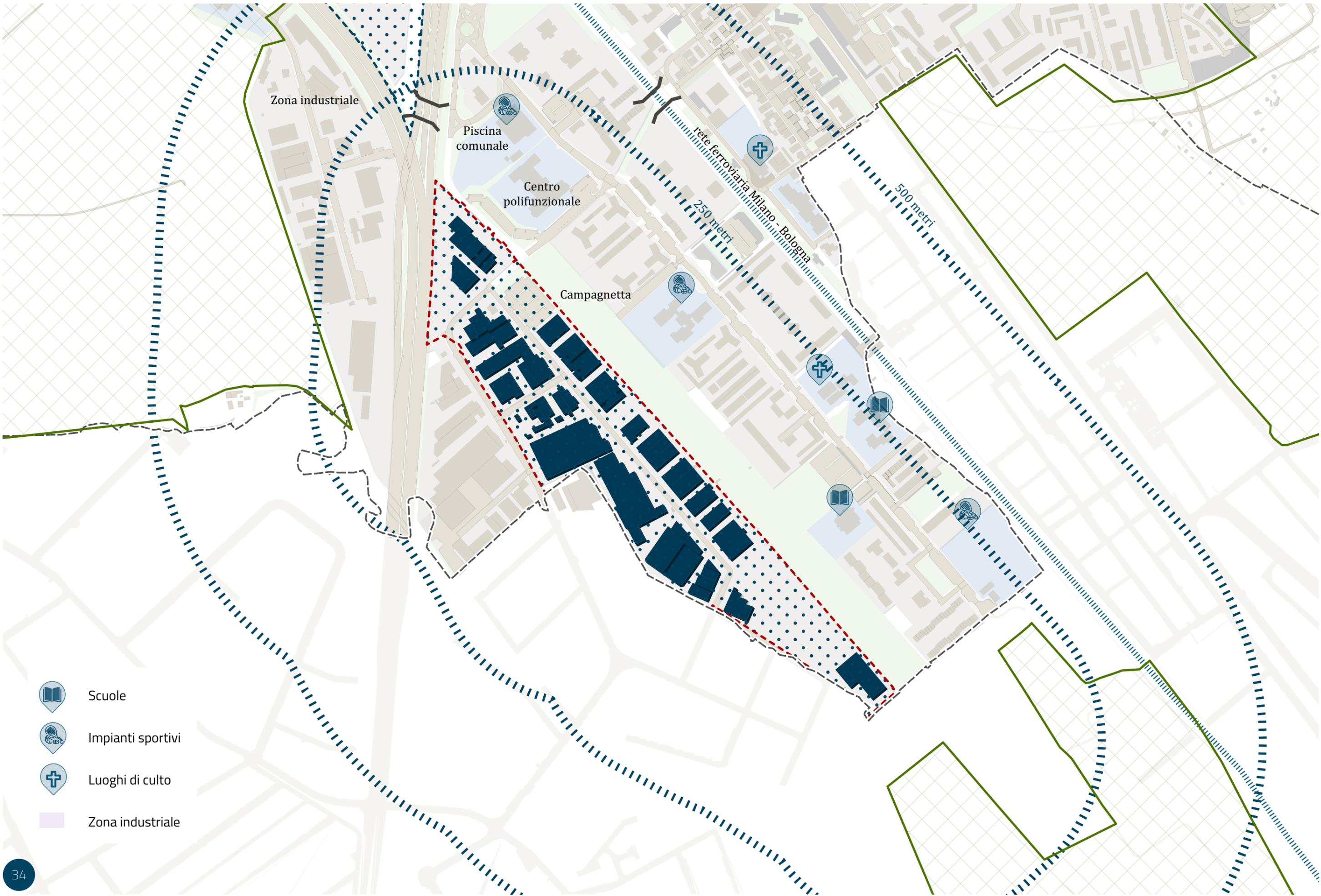
A | INQUADRAMENTO

B | VINCOLI E TUTELE

C | SPECIFICITA' E VOCAZIONI TERRITORIALI

D | INDIRIZZI TEMATICI

E | SCHEMI DI ASSETTO DEL TERRITORIO



-  Scuole
-  Impianti sportivi
-  Luoghi di culto
-  Zona industriale

 Ambito di Rigenerazione Urbana | ARU - individuazione

TUTELE SOVRAORDINATE [TITOLO II NTA PdR]

Adeguamento della disciplina urbanistica comunale alla pianificazione sovraordinata

Adeguamento della disciplina urbanistica comunale alla pianificazione sovraordinata alle indicazioni della Soprintendenza per i Beni archeologici della Lombardia per l'individuazione di aree a rischio archeologico [via Emilia, via Alighieri, via Roma e Poasco]

COMPONENTE GEOLOGICA

Area di salvaguardia dei pozzi pubblici [D.Lgs. 152/06 e D.G.R. 10 aprile 2003 n. 7/12693]

 Area di tutela assoluta del pozzo ad uso idropotabile
 Area di rispetto del pozzo pubblico

RETICOLO IDRICO

 Fasce di rispetto del reticolo idrico principale (Fiume Lambro, Cavo Redefossi)
 Fasce di rispetto del reticolo idrico minore (roggia Vettabbia)

RISCHIO DI INCIDENTI RILEVANTI

PIANO DI EMERGENZA COMUNALE - ELABORATO ERIR Dlgs 334/99 L.R. 19/01 e s.m.i.

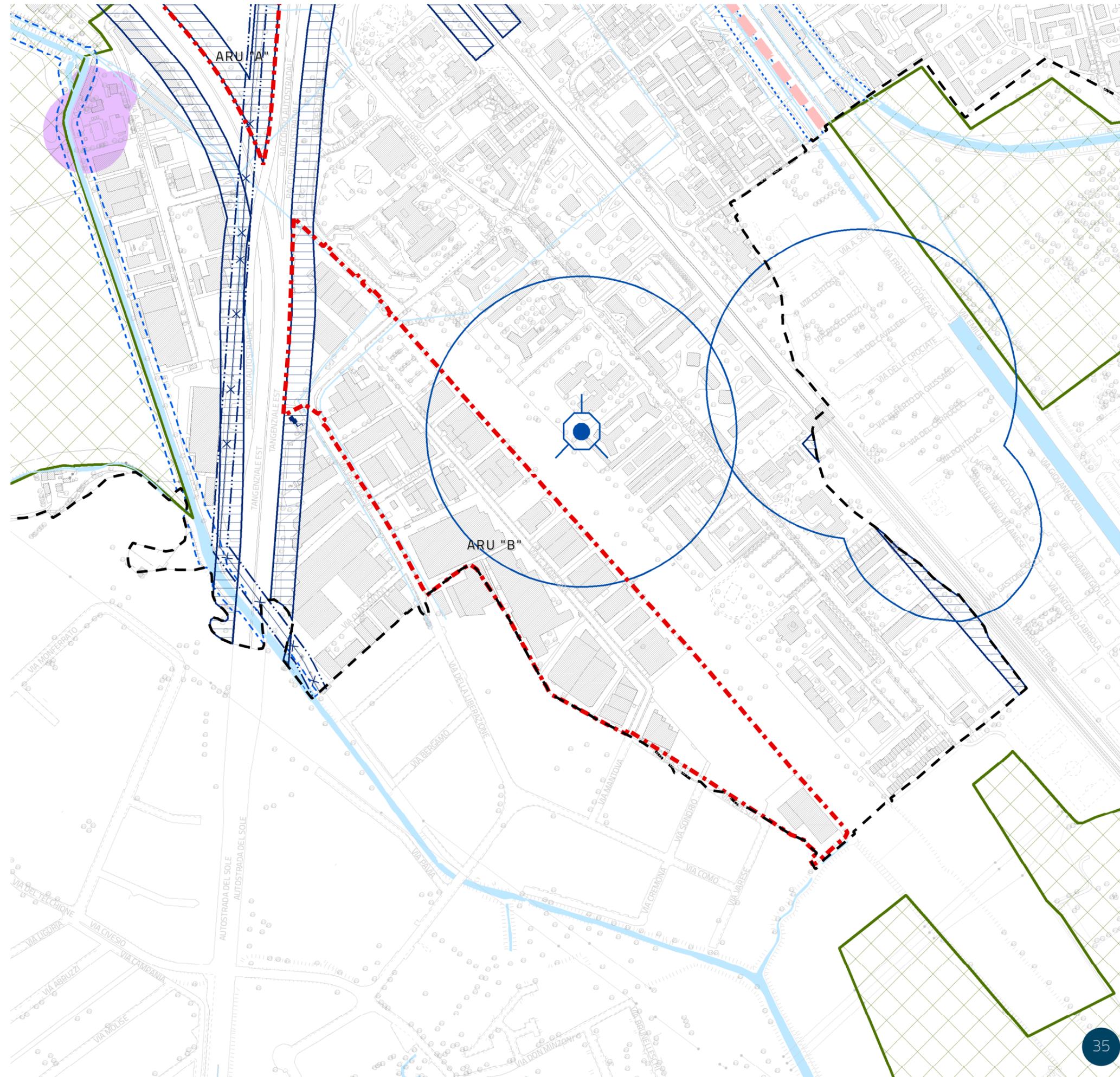
 Inviluppo geometrico massimo delle aree di danno delle industrie a rischio di incidente rilevante

AMBITI DISCIPLINATI DAL PIANO DEI SERVIZI

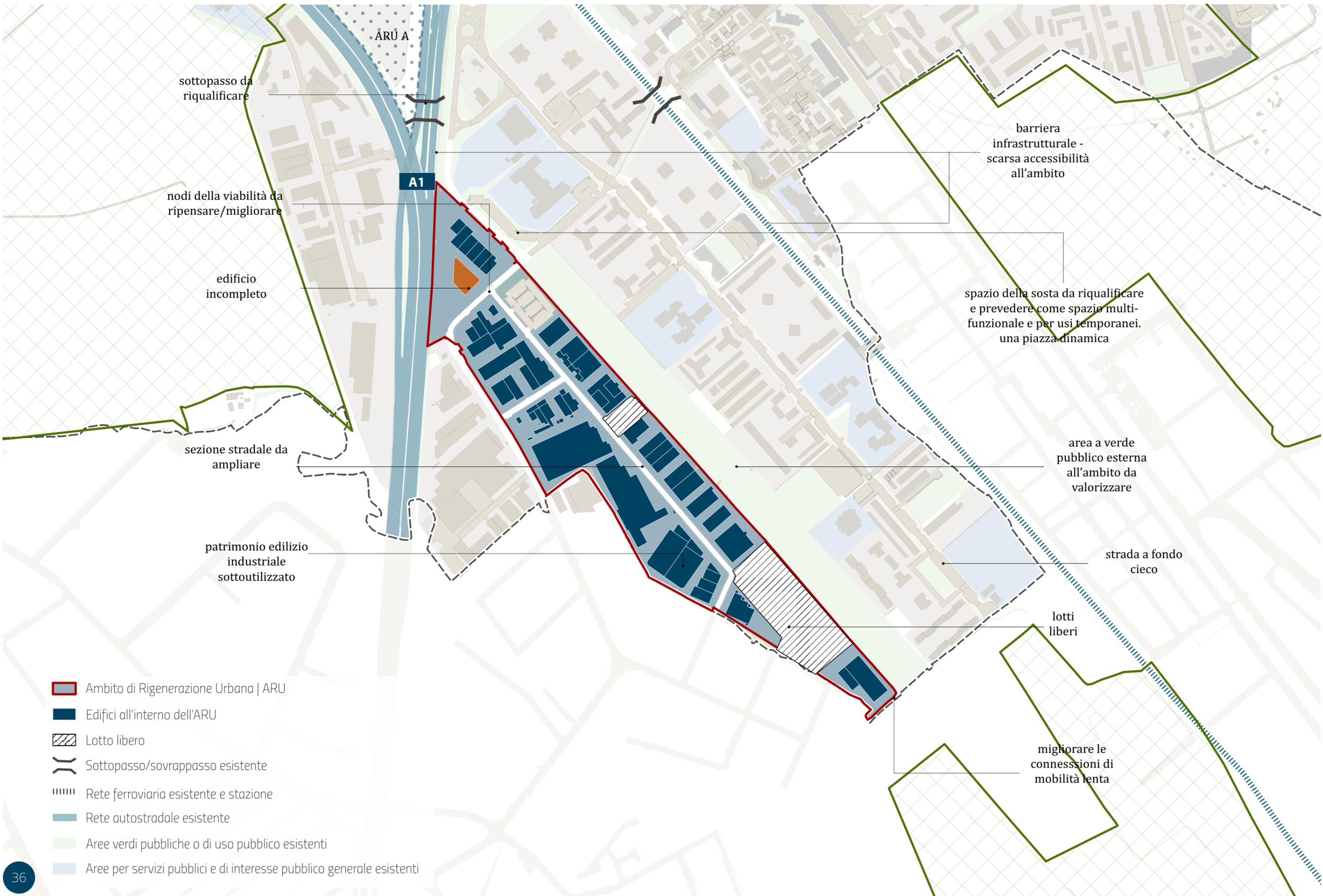
Mobilità e trasporti
 Fasce di rispetto stradali e ferroviarie

PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI DEL SOTTOSUOLO [PUGSS]

 Tracciati gas ad alta pressione [fonte analisi PUGSS 2020]
 Fascia di rispetto elettrodotti ad alta tensione [fonte rilievo PUGSS 2020]
 Tracciati elettrodotti ad alta tensione [fonte rilievo PUGSS 2020]

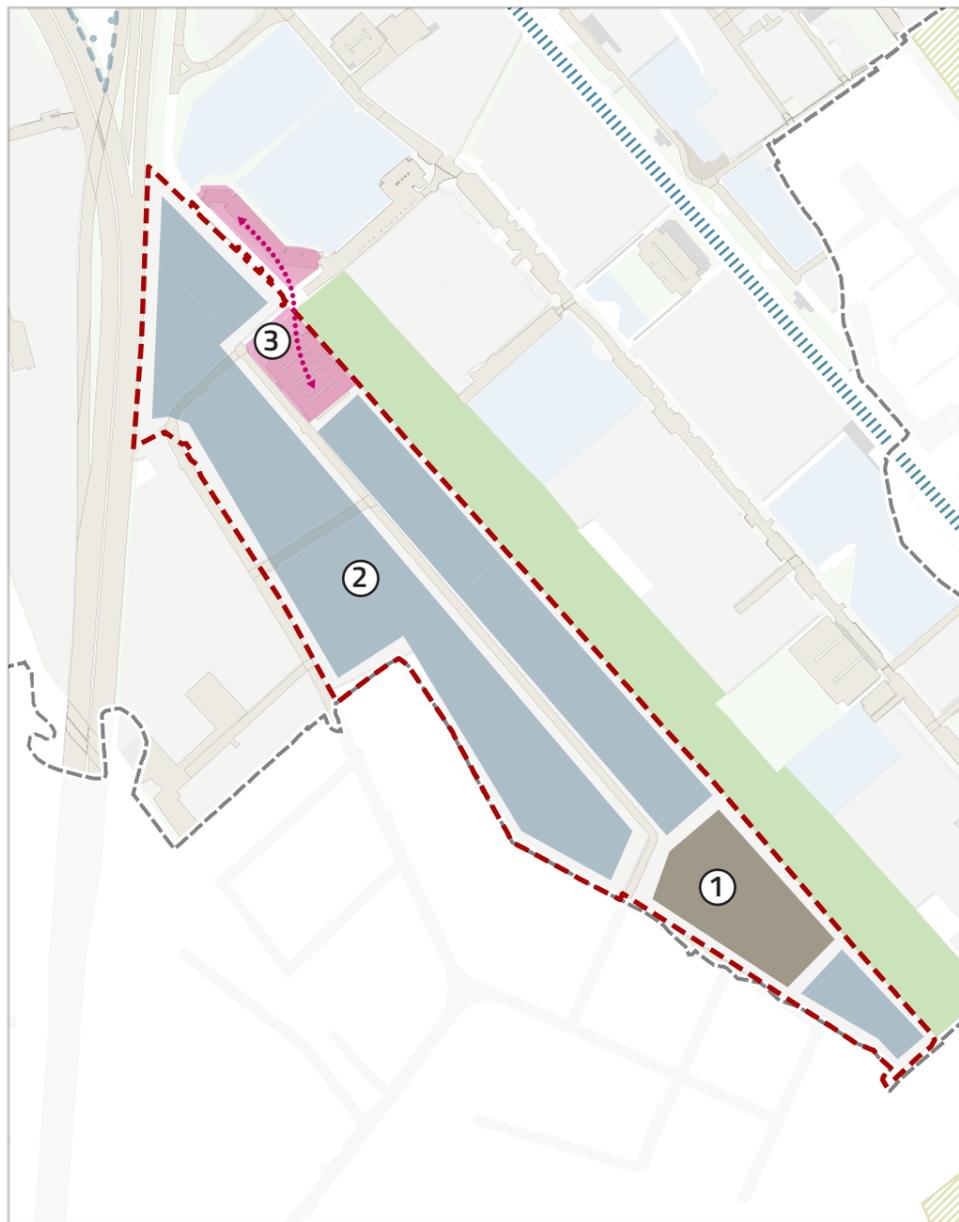


 Confine comunale
 Parco Agricolo Sud Milano



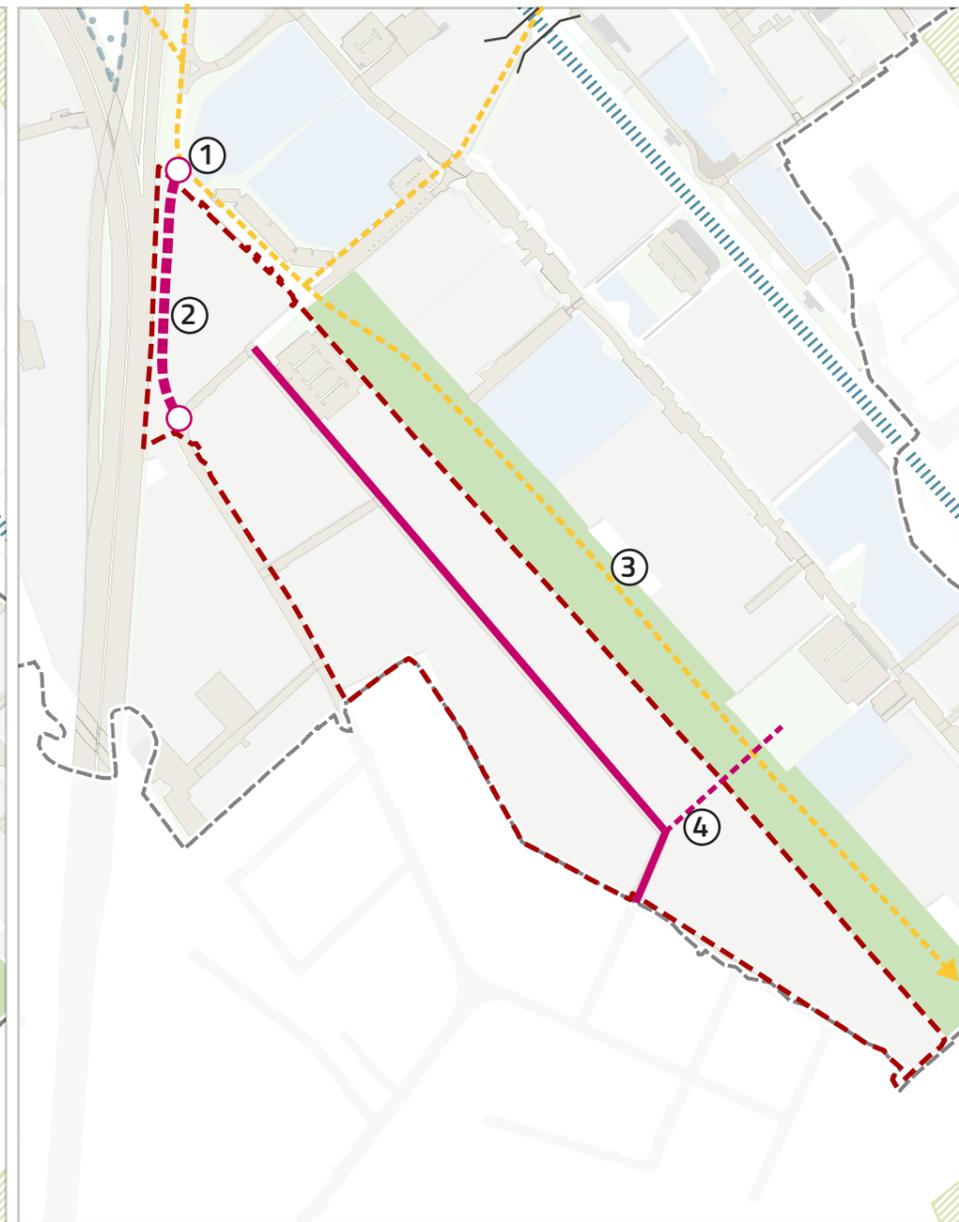
TESSUTO URBANO COSTRUITO

1. Area di concentrazione fondiaria
2. Interventi puntuali di recupero del patrimonio edilizio esistente sottoutilizzato
3. Spazi pubblici urbani da riqualificare/in previsione



PERCORSI E CONNESSIONI

1. Nodi/rotatorie della viabilità in previsione o da riqualificare
2. Previsione nuova viabilità bypass via Civesio
3. Nuovi percorsi ciclopedonali di livello locale e sovralocale
4. Connessione mobilità lenta di attraversamento



VERDE E MITIGAZIONE

1. Nuovo parco urbano con funzione di connessione ecologica (Caravaggio-Viboldone)
2. Fascia verde alberata di protezione, il cui posizionamento dovrà essere valutato in base alla destinazione d'uso insediabile



SUPERFICI TERRITORIALI

-  Ambito di Rigenerazione Urbana | ARU - individuazione
-  Comparti interni agli Ambiti di Rigenerazione Urbana | Individuazione

SISTEMA DEL VERDE

-  Connessioni verdi
-  Fasce di protezione ambientale

SISTEMA DELLA MOBILITA'

-  Spazi stradali in previsione
-  Spazi della mobilità dolce in previsione
-  Spazi stradali pubblici da riqualificare
-  Spazi per nodi/rotatorie da riqualificare o in previsione
-  Percorsi ciclopedonali da riqualificare/in previsione

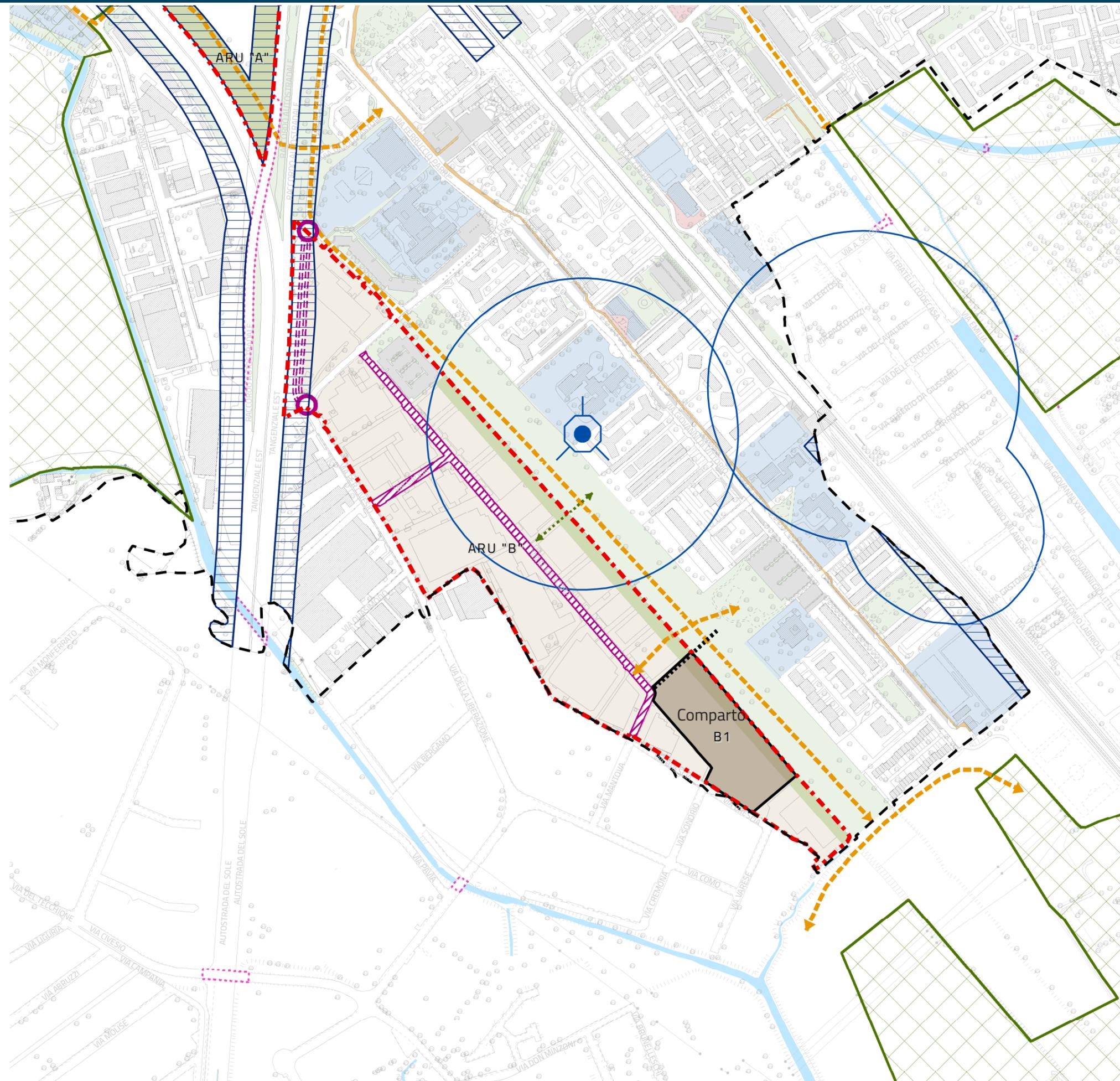
SISTEMA DEI PRINCIPALI VINCOLI

(si rimanda allo schema B|vincoli e tutele)

-  Parco Agricolo Sud Milano
-  Area di tutela assoluta del pozzo ad uso idropotabile
-  Area di rispetto del pozzo pubblico
-  Fasce di rispetto stradali e ferroviarie

ELEMENTI DI FONDO

-  Confine comunale
-  Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti
-  Aree verdi pubbliche e di uso pubblico esistenti
-  Spazi per la sosta pubblici o privati ad uso pubblico
-  Percorsi ciclopedonali esistenti
-  Spazi urbani esistenti
-  Ponte, viadotto, sottopassaggio o cavalcavia
-  Norma transitoria [Pianificazione attuativa vigente]



PARTE II ARU "B"

01. Descrizione

L'Ambito di Rigenerazione Urbana "B", a nord, è separato dall'ARU "A" dal tracciato autostradale, ad est, confina con il quartiere Di Vittorio e l'area verde della Campagnetta mentre, a ovest, è adiacente al vasto distretto produttivo di San Giuliano Milanese - Sesto Ulteriano. Distretto produttivo che, per la porzione confinante con San Donato Milanese, è stato individuato come Ambito di Rigenerazione Urbana di Sesto Ulteriano nella Variante al PGT di San Giuliano Milanese.

È un ambito urbano completamente destinato ad attività produttive ed artigianali molte delle quali, ad oggi, in fase di sottoutilizzo o dismissione.

L'ARU B presenta le seguenti caratteristiche:

- risulta strategico per posizione (stretto legame con il futuro dell'area denominata Campagnetta e con il territorio del Parco Agricolo Sud Milano) e per le funzioni insediate;
- risulta adeguato all'attivazione di un sistema virtuoso di rigenerazione urbana che possa garantire alle aziende un innalzamento della qualità e funzionalità dei luoghi della produzione, e alla comunità la concretizzazione di alcuni obiettivi di riqualificazione e connessione ambientale anche a scala sovracomunale.

L'Ambito B interessa una Superficie Territoriale (ST) pari a circa 140.900 mq.

02. Criteri e obiettivi generali

- Promuovere la realizzazione di opere riguardanti infrastrutture verdi multifunzionali e relative connessioni con il sistema urbano e ambientale esistente, con particolare riferimento all'attuazione della Rete Ecologica Comunale "Dorsale verde Caravaggio – Viboldone" e alla tavola delle "Strategie" del Documento di Piano. Il progetto della Dorsale verde permetterebbe, anche, di collegare il sistema ambientale del corso della Vettabbia.
- Promuovere l'insediamento di un mix funzionale con interventi edilizi di riqualificazione e ristrutturazione edilizia che riguardano prevalentemente l'edificato esistente, consentendo funzioni urbane miste e regolando il loro rapporto con gli spazi pubblici, e gli spazi della mobilità, attrezzando le sedi stradali con percorsi ciclopedonali, aree verdi e aree per la sosta.
- Assicurare il collegamento e la sinergia con l'area della Campagnetta, il Parco Agricolo Sud Milano e il sistema naturale della Vettabbia nonché le altre polarità urbane, anche in una prospettiva di "de-specializzazione" del comparto e di una sua più efficace interazione rispetto all'organismo urbano.
- Promuovere il miglioramento dell'intersezione viabilistica tra via Marcora e via Civesio, attraverso

so la previsione della nuova viabilità parallela all'autostrada, anche in relazione alla riqualificazione della testata di accesso al parco delle Campagnetta. Si precisa che si fa riferimento al sistema degli spazi della sosta che potrebbe essere progetto di riqualificazione come futuri spazi urbani polifunzionali di raccordo con il Parco Hauser, il sistema dei servizi esistenti e il quartiere Certosa- via Greppi.

- Promuovere i collegamenti ciclopedonali diretti tra l'asse di via Marcora ed il parco della Campagnetta, utilizzando i varchi e le permeabilità esistenti.
- Coordinare gli interventi di riconversione e nuova edificazione rispetto alle strategie di adeguamento e riqualificazione della sezione dell'asse di via Marcora.
- Aumentare la dotazione di aree pubbliche per la sosta e sviluppare la rete delle connessioni ciclopedonali.
- Evitare la completa saturazione delle aree libere residue, specie quando in continuità con la Campagnetta e/o il territorio agricolo.
- Permettere all'interno dell'ARU "B" usi temporanei, ad esempio, per iniziative il tempo libero e lo sport, attività di formazione o correlate all'attività economiche.

03. Principali Vincoli e tutele | Scheda B

- L'ARU "B" è interessato dalle fasce di rispetto stradale dovuta alla presenza della autostrada A1. Al tempo stesso, è interessato dalla fascia di rispetto dei 200 metri dei pozzi pubblici di acqua potabile. Classe di fattibilità geologica 3H.

04. Vocazioni funzionali e specificità del territorio | scheda C

- Insediamento di un mix funzionale produttivo; commercio; direzionale ampliando il catalogo delle attività del tipo co-working, fablab, incubatori; servizi e edilizia residenziale sociale (SAS) di cui all'articolo 16 comma 2 lettera c) delle NTA del PdR; nonché in riferimento ad usi e funzioni non strettamente produttive (ad esempio attività di formazione).
- Esclusione della residenza, del Commercio limitatamente alla GSV e delle Strutture di vendita in forma unitaria (DGR 1193/2013, Al. A par. 2.1.f., e di insediamenti per logistica "pesante" (ST maggiore di 5.000 mq e Logistica SL > 5000 SL).

05. Modalità di intervento (articolo 6 Indirizzi Normativi DdP)

- **Ambiti non edificati e comparto B.1:** Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC), piani attuativi,

anche articolati per sub-comparti, all'interno di uno schema di assetto generale;

- **Ambiti già edificati (Tessuto Urbano Consolidato):** titolo abilitativo diretto, Permessi di Costruire Convenzionati rispetto a quanto definito nelle soglie dimensionali ai sensi dell'articolo 19 delle NTA del Piano delle Regole.
- Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale: disciplina da NTA del Piano dei Servizi

06. Indici, incentivi e premialità (articolo 6 Indirizzi Normativi DdP)

- **Ambiti non edificati e comparto B.1:** IF/IT = 0,65 mq/mq, incrementabile fino al 15% dell'indice di edificabilità previsto dal PGT mediante il ricorso alternativo ad:
 - +15% della SL in caso di ricorrenza dei criteri di cui al paragrafo n. 06.a | Schede di Indirizzo;
 - +15% della SL in forza di meccanismi perequativi/compensativi di cui all'art. 10 dei presenti Indirizzi e art. 21 delle NTA del PS;
 - +15% della SL per la realizzazione di Servizi qualitativi, di cui all'articolo 23 delle NTA PS. Servizi di interesse pubblico e generale, indicati al paragrafo 2 delle Schede, ulteriori rispetto alla dotazione di servizi dovuta.
- **Ambiti edificati (Tessuto Urbano Consolidato):** indici definiti secondo la disciplina del Piano delle Regole, incrementabile fino al 30% della SL dell'indice di edificabilità previsto dal PGT in caso di utilizzo:
 - +15% della SL in caso di ricorrenza dei criteri di cui al paragrafo n. 06.a | Schede di Indirizzo;
 - +15% della SL in forza di meccanismi perequativi/compensativi di cui all'art. 10 dei presenti Indirizzi e art. 21 delle NTA del PS;
 - +15% della SL per la realizzazione di Servizi qualitativi, di cui all'articolo 23 delle NTA PS. Servizi di interesse pubblico e generale, indicati al paragrafo 2 delle Schede, ulteriori rispetto alla dotazione di servizi dovuta.

06a. Criteri per l'accesso alle premialità volumetriche (DGR 3508/20)¹.

- d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile (max +10%);
- e) riqualificazione ambientale, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica comunale (max +10%);
- h) realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabi-

lità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità (max +10%);

i) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, impianti recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti (max +10%);

j) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, fatta salva la possibilità di avvalersi, in alternativa e ove ne ricorrano le condizioni, degli incentivi di cui all'articolo 21, comma 5, e all'articolo 21 bis, comma 2, della l.r. 26/2003, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione (max +5%).

06b. Criteri per l'accesso a forme di riduzione del contributo di costruzione (DGR 3509/20)

- Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'articolo 43 comma 2 quinquies della LR 12/05, si applica la riduzione del contributo di costruzione, in coerenza con i criteri della DGR n. XI/3509 del 5 agosto 2020. Per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione si applicano i criteri attuativi di cui alla tabella A della DGR n. XI/3509 del 5 agosto 2020, BURL. Serie ordinaria n.34 del 17 agosto 2020.

07. Dotazione dovuta

- La dotazione dovuta per aree e servizi pubblici e di interesse generale si rinvia alle norme del Piano dei Servizi art. 18.

08. Usi temporanei

- Iniziative per lo sport e il tempo libero.
- Iniziative legate a progetti tipo "OpenAgri" (legati a progetti relativi al mondo della produzione agricola)

09. Prescrizioni progettuali

- Promuovere una riconfigurazione dei fabbricati esistenti coerentemente con l'obiettivo della rimodulazione della sezione stradale e della permeabilità verso il territorio agricolo-naturalistico.
- A nord del comparto, lungo l'autostrada A1, concentrare le nuove volumetrie lungo via Civesio, realizzando sul fronte un nuovo spazio urbano, inteso come "Porta del Parco Hauser (Campagnetta)" e un sistema di parcheggi e percorsi che possano "ricucire" i quartieri di Vittorio e Certosa e prevedere aree per mitigazioni ambientali verso le infrastrutture retrostanti. Il progetto

¹ Le singole premialità associate a ciascun requisito possono essere cumulate sino al raggiungimento del massimo consentito.

di riqualificazione delle aree pubbliche richiede innanzitutto, quale presupposto, il miglioramento delle condizioni di accessibilità viabilistica dell'intero comparto, da cui deriva la conferma nel presente Documento di Piano della previsione di nuova viabilità parallela all'autostrada come bypass del quartiere. L'ARU "B" dovrà prevedere e realizzare la strada di collegamento fra via Civesio e via della Liberazione con andamento parallelo all'Autostrada A1.

- Negli interventi edilizi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia lungo via Marcora mantenere l'attestamento individuato in cartografia.
- Realizzazione di una corsia ciclabile (profondità minima 2,5m) con attestamento di parcheggi e alberature. I percorsi ciclopedonali dovranno raccordarsi con il progetto del Parco G. Hauser (Campagnetta) verso poi il PASM e il sistema della roggia Vettabbia.
- Realizzazione nuovo sottopassaggio ciclopedonale di collegamento con il quartiere Di Vittorio come individuato in cartografia.
- Realizzazione di parterre verde alberato pertinenziale, anche privato, (profondità minima 5m) adiacente alla Parco G. Hauser (Campagnetta)..
- Realizzazione di area dedicate per la sosta lungo via Marcora con superfici alberate consistenti e da poter esser utilizzati anche per gli Usi temporanei di cui al paragrafo 08.

10. **Comparto B.1 | Indici, incentivi e premialità e destinazioni d'uso (articolo 6 Indirizzi Normativi DdP)**

- ST = 16.500 mq
- IT base = 0,65 mq/mq (P)
- Forme di incentivazioni = + 15% ITbase (paragrafo 06 della presente Scheda)
- IPF min = 20% (P)
- Hmax = Si rinvia a quanto stabilito nelle "mappe di vincoli" relative agli Ostacoli per la navigazione aerea ed ai potenziali pericoli per la stessa definite all'art. 27 delle NTA del Piano delle Regole;

Dotazione di Servizi pubblici e di interesse generale :

- Si prescrive la cessione minima pari a 1.000 mq
- Le aree per la viabilità esistenti e pubbliche interne al Comparto B1 sono escluse dal calcolo della volumetria

11. **Comparto B1 | Prescrizioni progettuali**

- Realizzazione di uno spazio ciclopedonale "verde" di connessione con il quartiere di Vittorio (profondità minima 10m); con la possibilità di realizzare un accesso carraio al Comparto B.1 posizionandolo in continuità alla proiezione della via Marcora e direttamente collegato al nodo/rotatoria così indicato nello Schema di Assetto Planivolumetrico, avendo cura, nella progettazione esecutiva, di evitare commistioni tra il percorso ciclopedonale previsto e il traffico automezzi.²
- Si prescrive la realizzazione di una fascia di protezione ambientale la cui localizzazione è strettamente correlata alla destinazione d'uso. In caso di insediamento di edilizia residenziale sociale, servizi di interesse generale dovrà essere posta verso l'ambito produttivo; altre destinazioni d'uso tale fasce dovrà essere posta verso il Parco Hauser.

² Modificato a seguito dell'emendamento presentato in data 29/03/2022 e di delibera del CC n. 15 del 05/04/2022

SUPERFICI TERRITORIALI

-  Ambito di Rigenerazione Urbana | ARU - individuazione
-  Comparti interni agli Ambiti di Rigenerazione Urbana | Individuazione

CESSIONI MINIME

-  spazio ciclopedonale "verde" di connessione con il quartiere di Vittorio (profondità minima 10m); con la possibilità di realizzare un accesso carraiolo al Comparto B.1 [come al paragrafo "Comparto B1 | prescrizioni progettuali" pag. 41]

SISTEMA INSEDIATIVO

-  Indicazioni superfici di concentrazione edilizia

SISTEMA DEL VERDE

-  Fasce di protezione ambientale

SISTEMA DELLA MOBILITA'

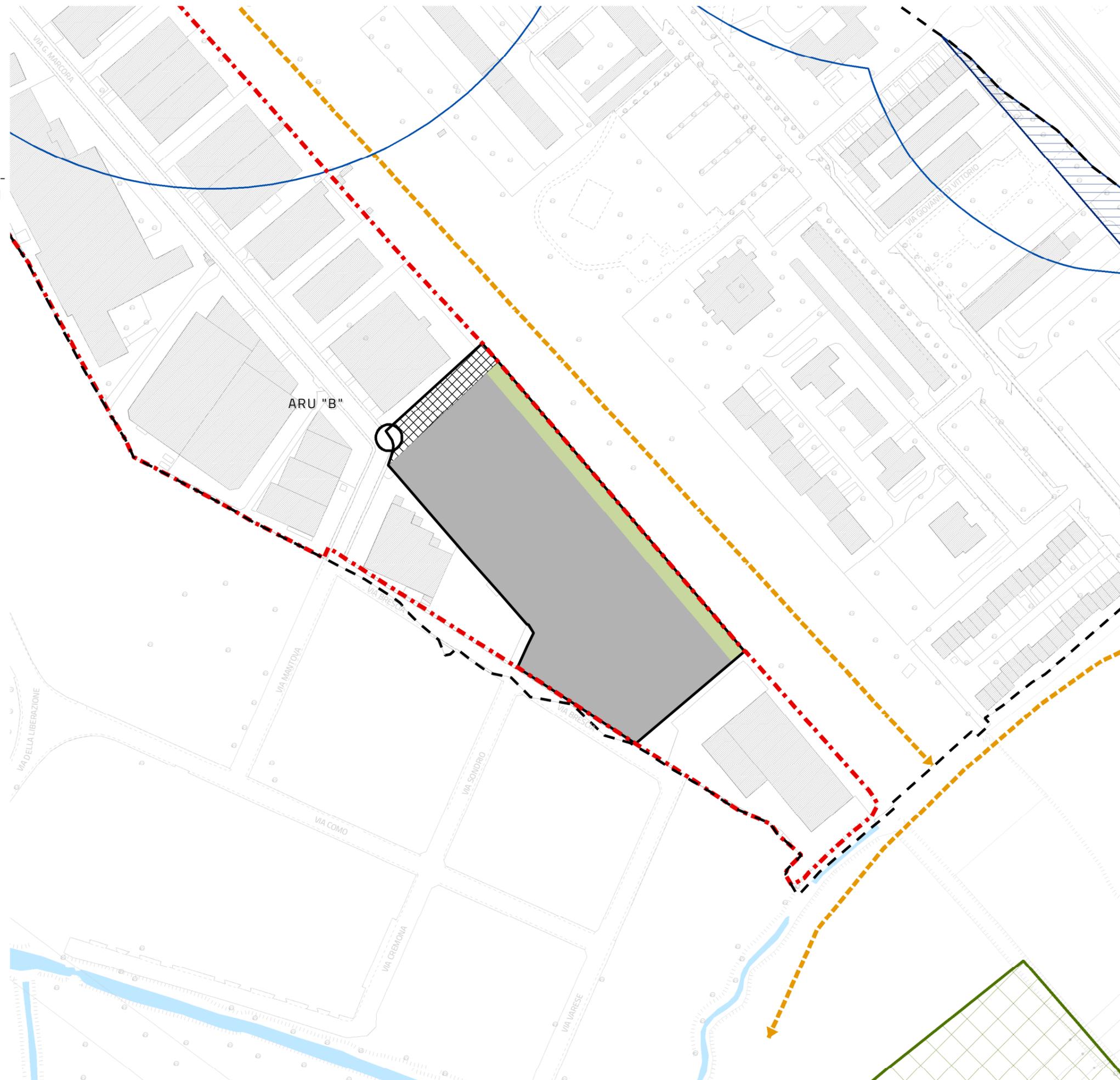
-  Spazi per nodi/rotatorie da riqualificare o in previsione
-  Percorsi ciclopedonali da riqualificare/in previsione

SISTEMA DEI PRINCIPALI VINCOLI
(si rimanda allo schema B|vincoli e tutele)

-  Parco Agricolo Sud Milano
-  Area di rispetto del pozzo pubblico
-  Fasce di rispetto stradali e ferroviarie

ELEMENTI DI FONDO

-  Confine comunale



ARU "01"

Via Fellini

PARTE I

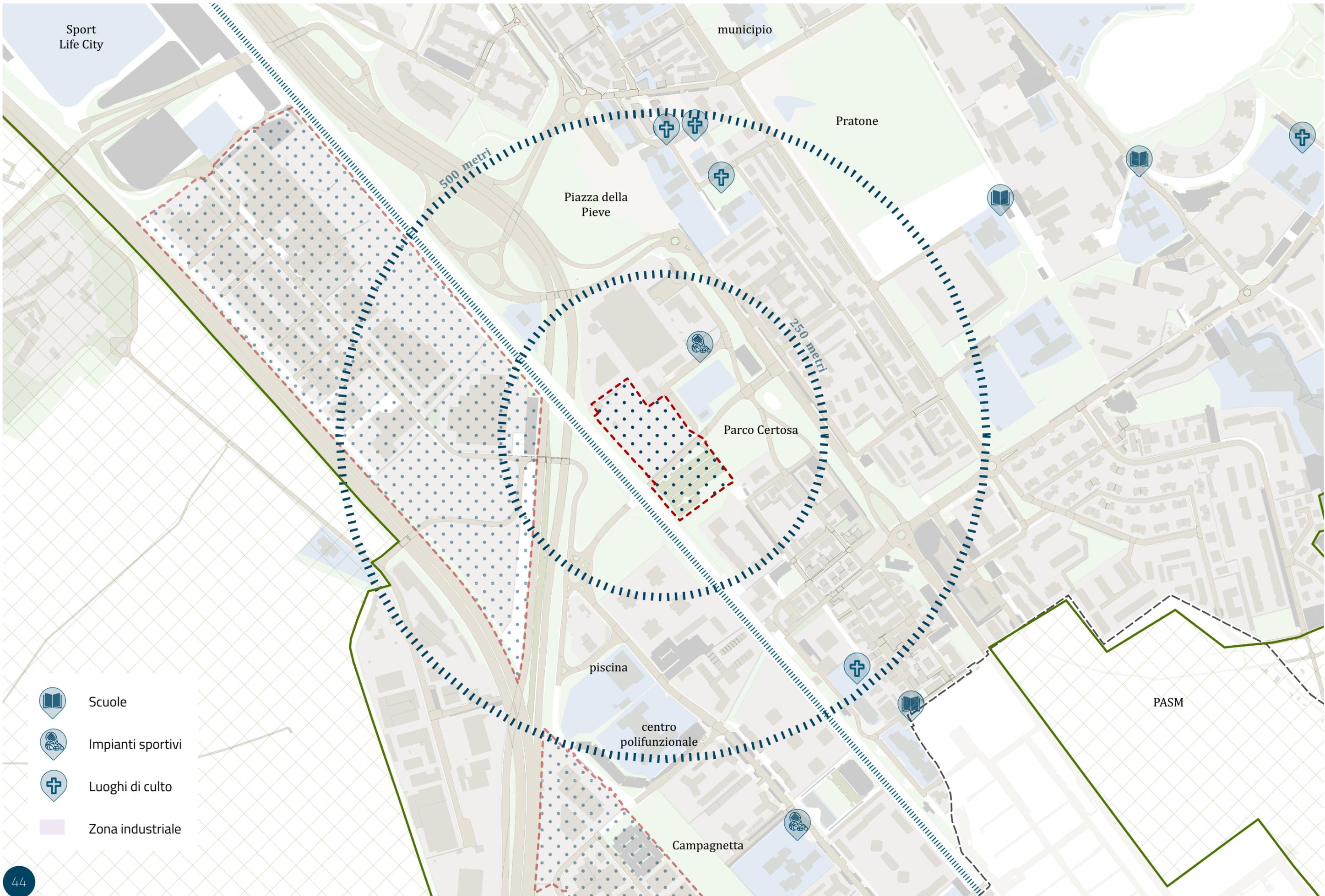
A | INQUADRAMENTO

B | VINCOLI E TUTELE

C | SPECIFICITA' E VOCAZIONI TERRITORIALI

D | INDIRIZZI TEMATICI

E | SCHEMI DI ASSETTO DEL TERRITORIO



-  Scuole
-  Impianti sportivi
-  Luoghi di culto
-  Zona industriale

 Ambito di Rigenerazione Urbana | ARU - individuazione

TUTELE SOVRAORDINATE [TITOLO II NTA PdR]

Adeguamento della disciplina urbanistica comunale alla pianificazione sovraordinata

-  Beni pubblici proposti come di interesse storico ai sensi dell'art. 45 Cascina Roma, Biblioteca civica e chiesa da San Enrico; Proposta di vincolo Cascina Roma
-  Adeguamento della disciplina urbanistica comunale alla pianificazione sovraordinata alle indicazioni della Soprintendenza per i Beni archeologici della Lombardia per l'individuazione di aree a rischio archeologico [via Emilia, via Alighieri, via Roma e Poasco]

Adeguamento della disciplina urbanistica comunale alla pianificazione sovraordinata metropolitana

-  Nuclei di Antica Formazione
-  Alberi di interesse monumentale - L. 10/2013 [PTCP art. 51, PTM art. 71]

COMPONENTE GEOLOGICA

Area di salvaguardia dei pozzi pubblici [D.Lgs. 152/06 e D.G.R. 10 aprile 2003 n. 7/12693]

-  Area di tutela assoluta del pozzo ad uso idropotabile
-  Area di rispetto del pozzo pubblico

RETICOLO IDRICO

-  Fasce di rispetto del reticolo idrico principale (Fiume Lambro, Cavo Redefossi)
-  Fasce di rispetto del reticolo idrico minore (roggia Vettabbia)

RISCHIO DI INCIDENTI RILEVANTI

PIANO DI EMERGENZA COMUNALE - ELABORATO ERIR Dlgs 334/99 L.R. 19/01 e s.m.i.

-  Involuppo geometrico massimo delle aree di danno delle industrie a rischio di incidente

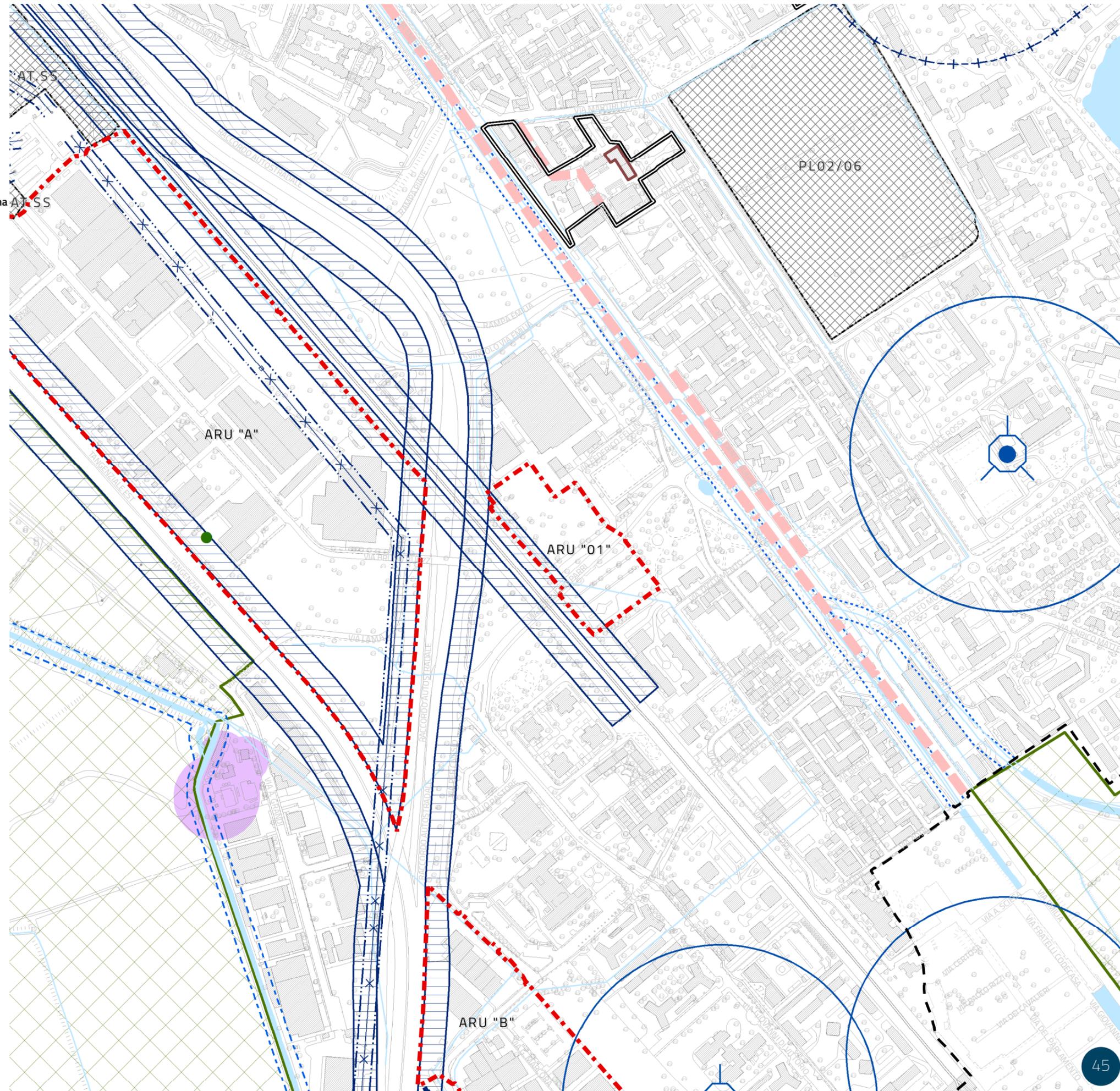
AMBITI DISCIPLINATI DAL PIANO DEI SERVIZI

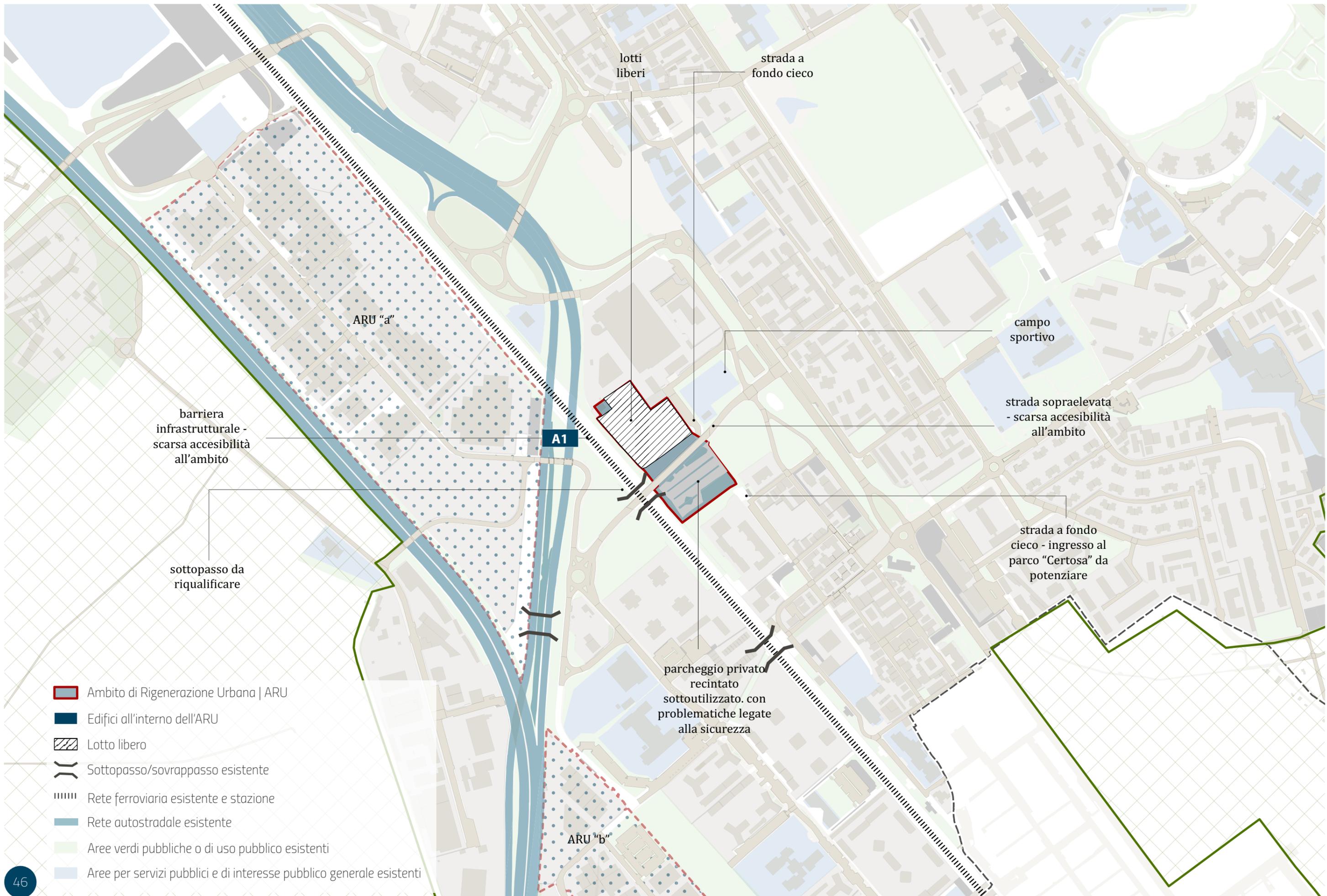
- Mobilità e trasporti
-  Fasce di rispetto stradali e ferroviarie

PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI DEL SOTTOSUOLO [PUGSS]

-  Tracciati gas ad alta pressione [fonte analisi PUGSS 2020]
-  Fascia di rispetto elettrodotti ad alta tensione [fonte rilievo PUGSS 2020]
-  Tracciati elettrodotti ad alta tensione [fonte rilievo PUGSS 2020]

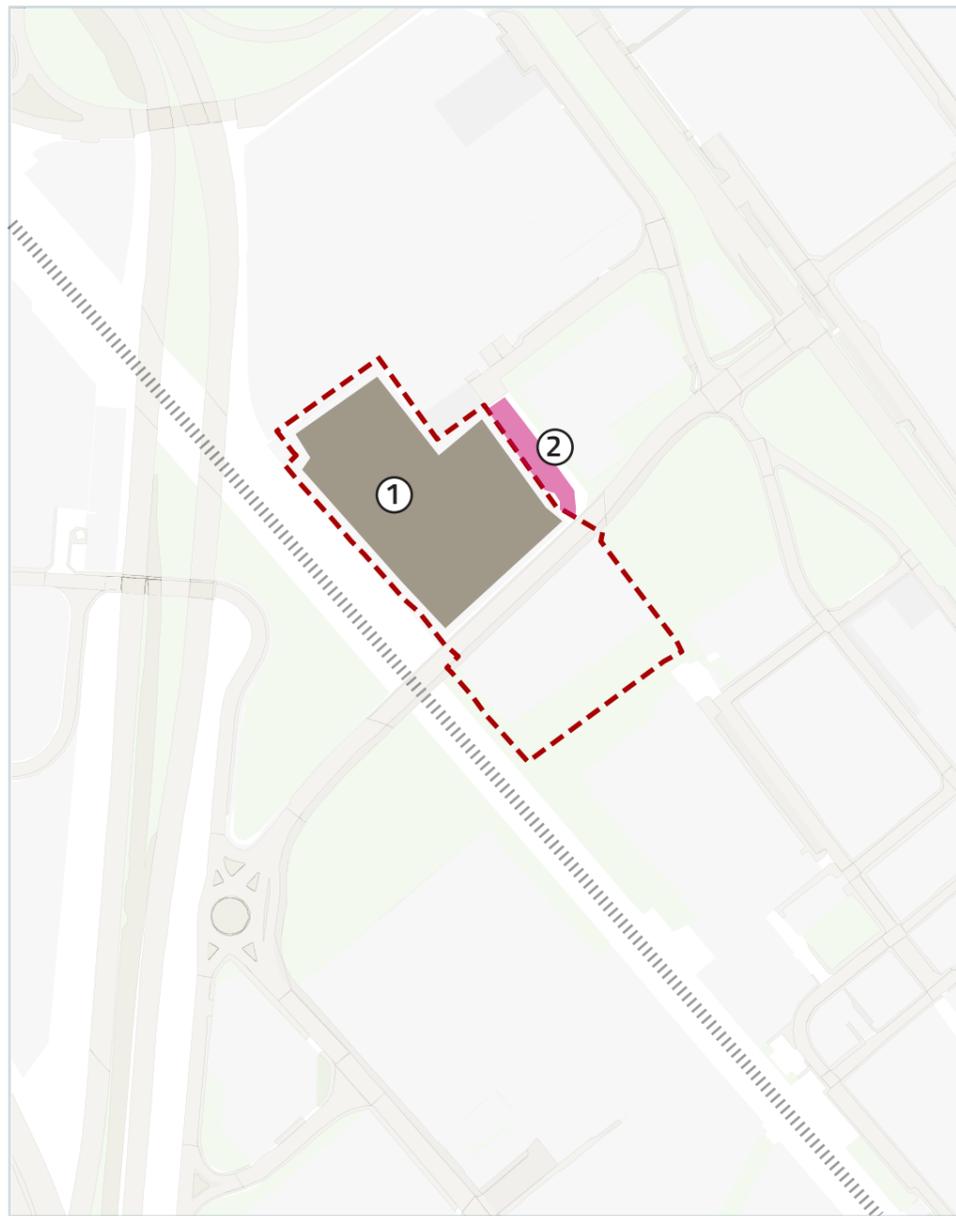
-  Confine comunale
-  Parco Agricolo Sud Milano





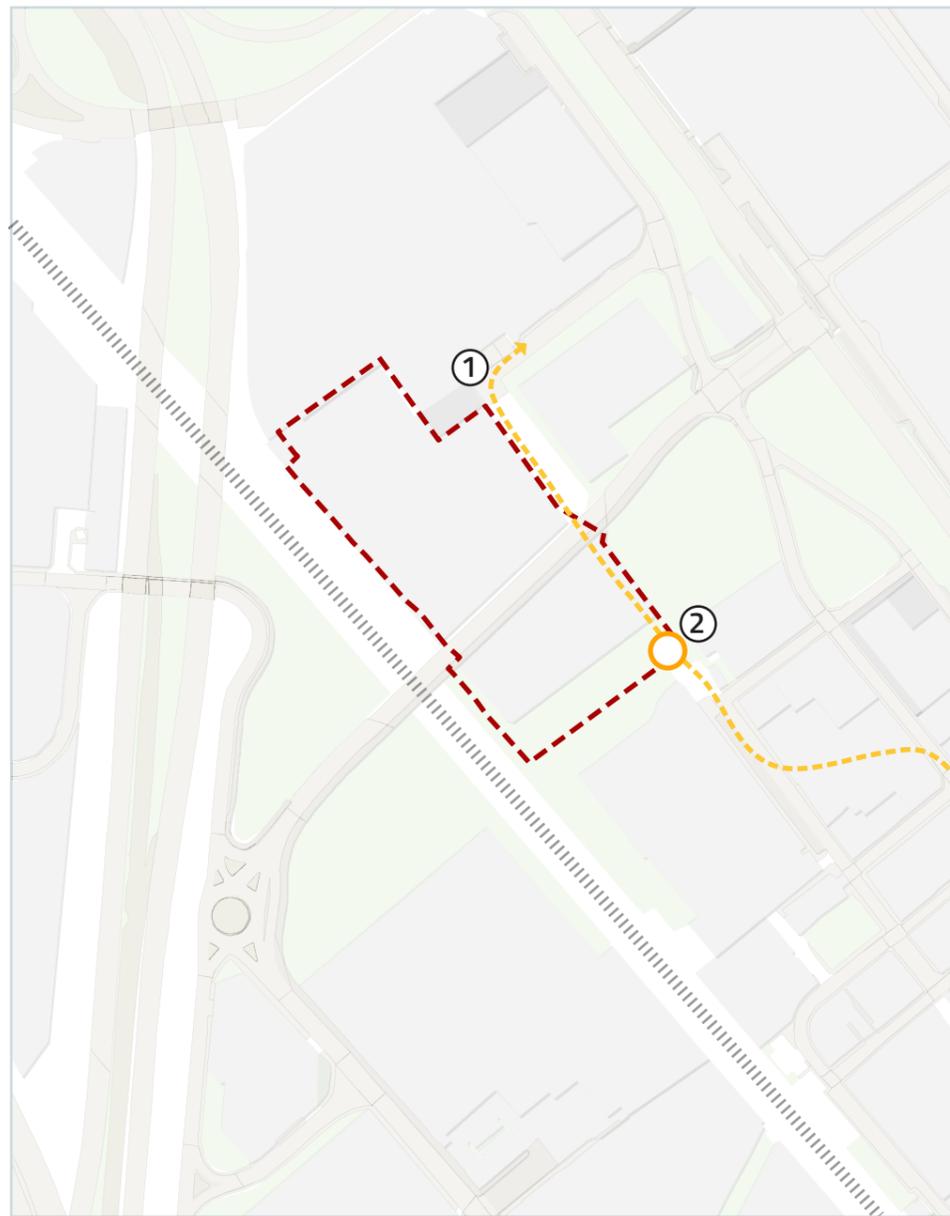
TESSUTO URBANO COSTRUITO

1. Area di concentrazione fondiaria
2. spazi pubblici urbani da riqualificare/in previsione



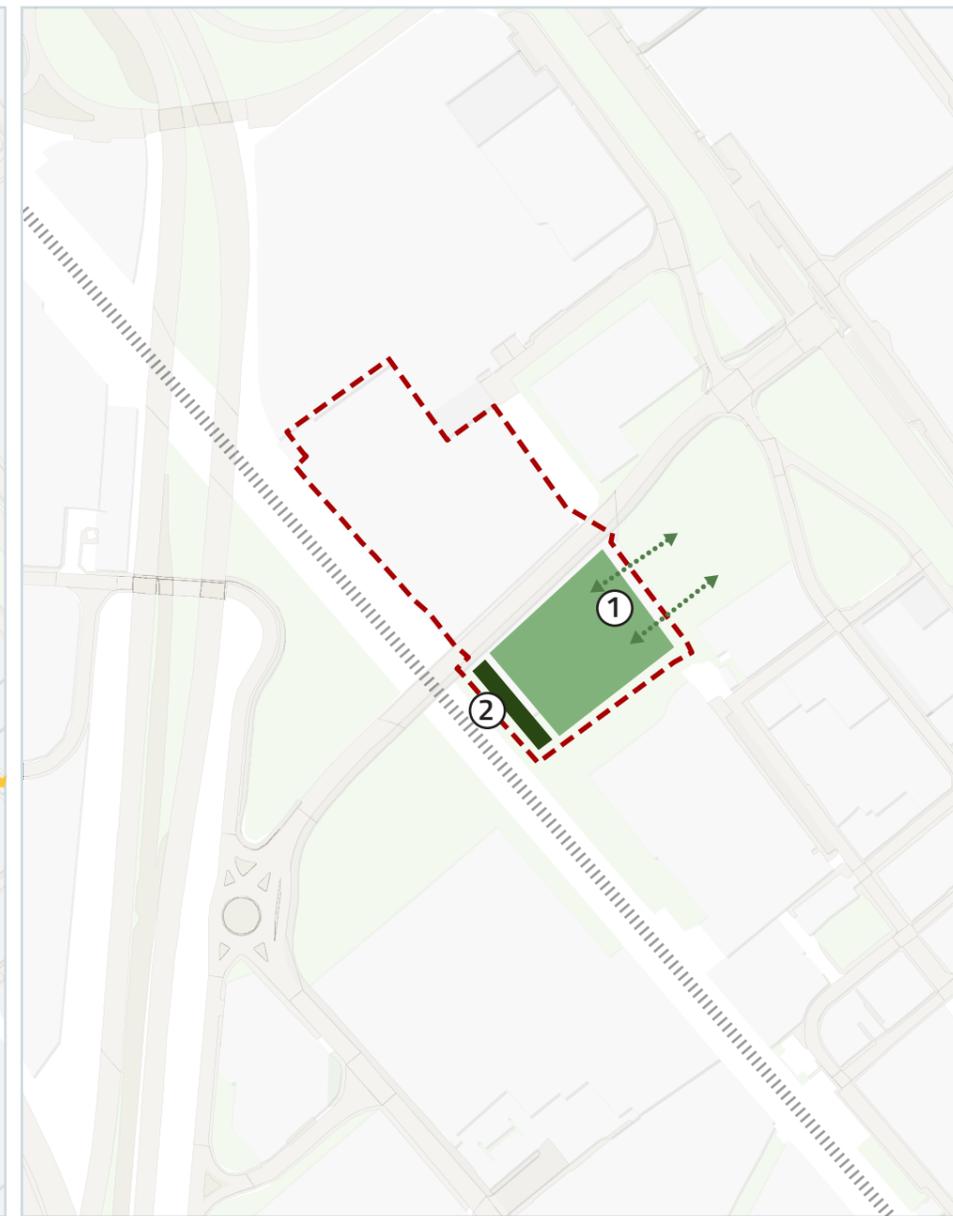
PERCORSI E CONNESSIONI

1. Nuovi spazi per percorsi ciclopedonali
2. Nuovo spazio urbano in ingresso dal Quartiere Certosa



VERDE E MITIGAZIONE

1. Nuovo parco e giardino di quartiere attrezzato in completamento a quello esistente
2. Fascia verde alberata di protezione ambientale dalla rete ferroviaria



SUPERFICI TERRITORIALI

 Ambito di Rigenerazione Urbana | ARU - individuazione

SISTEMA INSEDIATIVO

 Indicazioni superfici di concentrazione edilizia

SISTEMA DEL VERDE

 Aree verdi

SISTEMA DELLA MOBILITA'

 Spazi per nodi/rotatorie da riqualificare o in previsione

 Percorsi ciclopedonali da riqualificare/in previsione

 Accessi carrai principali in previsione

SISTEMA DEI PRINCIPALI VINCOLI

(si rimanda allo schema B|vincoli e tutele)

 Parco Agricolo Sud Milano

 Nuclei di Antica Formazione

 Fasce di rispetto stradali e ferroviarie

 Aree e attrezzature cimiteriali e relative fasce di rispetto

ELEMENTI DI FONDO

 Confine comunale

 Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti

 Aree verdi pubbliche e di uso pubblico esistenti

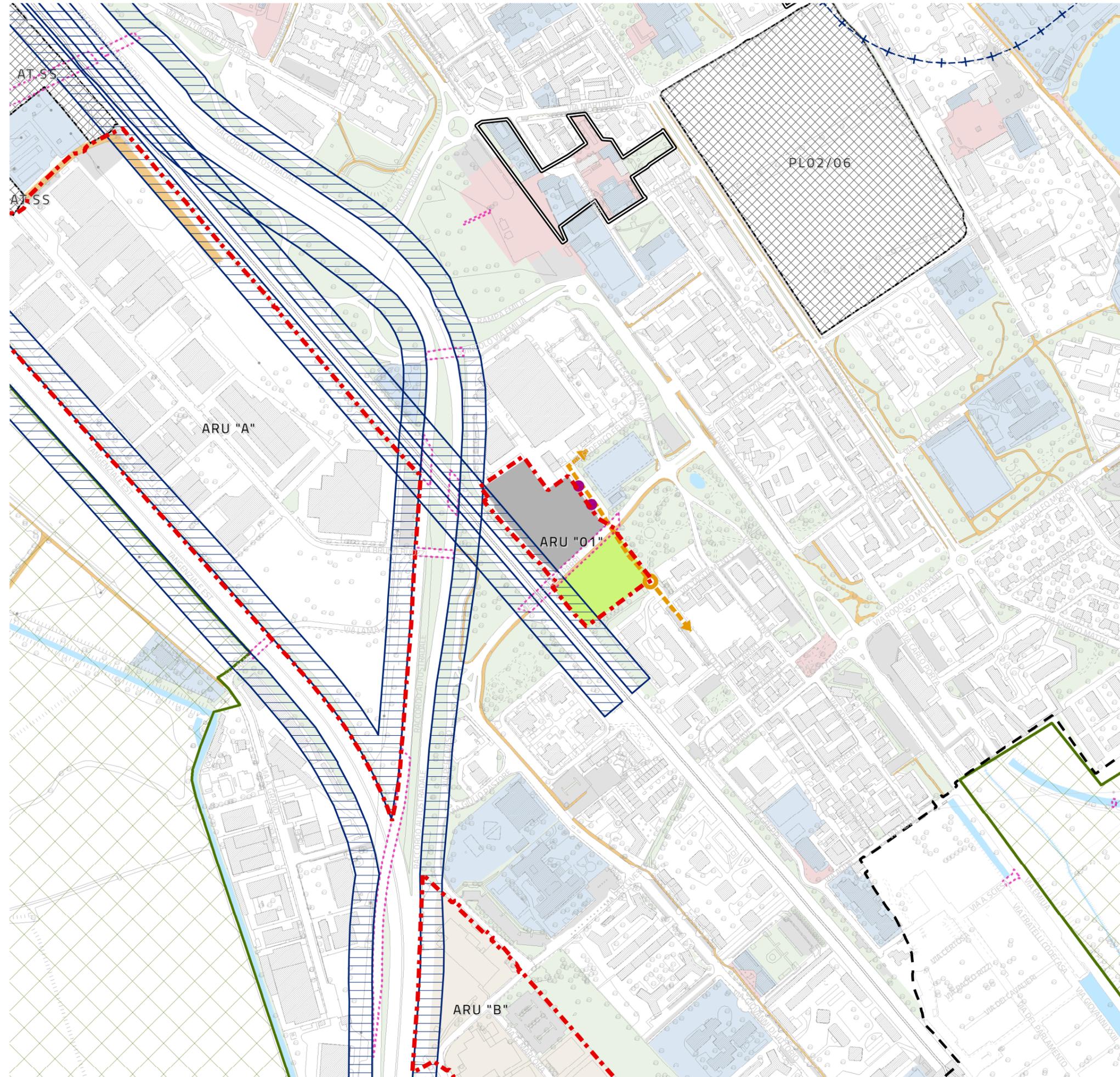
 Spazi per la sosta pubblici o privati ad uso pubblico

 Percorsi ciclopedonali esistenti

 Spazi urbani esistenti

 Ponte, viadotto, sottopassaggio o cavalcavia

 Norma transitoria [Pianificazione attuativa vigente]



PARTE II ARU "01"

01. Descrizione

L'Ambito di Rigenerazione Urbana "01", si compone di due aree non edificate e distinte, collocate nella zona centro meridionale della città nel quartiere Certosa. L'ARU 01 è in adiacenza alla linea ferroviaria Milano-Bologna e Passante ferroviario ed è attraversata dal ponte di scavalco della ferrovia.

Nel dettaglio, la prima area non costruita da bonificare, più a nord, è inserita in un comparto costruito direzionale e artigianale. È separata dalla via Fellini dal campo sportivo esistente sulla via Emilia.

La seconda area, a sud del cavalcavia di via Parri, confina con il tessuto residenziale del quartiere Certosa, a sud, e con un'area attrezzata a verde (parco Certosa) a est. Il ponte della ferrovia la separa dall'adiacente area produttiva, mentre a est, l'area confina con la linea ferroviaria Milano – Bologna e Passante ferroviario. Si tratta di un'area ineditata oggi adibita a parcheggio privato ma scarsamente utilizzata.

L'ARU 01 risulta adeguato all'attivazione di un sistema virtuoso di rigenerazione urbana che possa garantire alle aziende un innalzamento della qualità e funzionalità dei luoghi della produzione, e alla comunità la concretizzazione di alcuni obiettivi di riqualificazione e connessione ambientale anche a scala comunale.

L'ambito interessa aree per una superficie territoriale totale di circa 21.000 mq.

02. Criteri e obiettivi generali

- Risolvere le condizioni di sottoutilizzazione e degrado, direttamente connesse alla localizzazione dell'ARU01, alla vicinanza con il cavalcavia ferrovia e con la linea ferroviaria.
- Promuovere la realizzazione di opere riguardanti infrastrutture verdi multifunzionali e relative connessioni con il sistema urbano e ambientale esistente in uno dei quartieri con minor dotazione di spazi verdi, con particolare riferimento all'area a sud, al completamente del Parco Certosa.
- Promuovere l'insediamento di un mix funzionale con interventi edilizi che riguardano l'area, a nord del ponte della ferroviaria, consentendo funzioni urbane miste e regolando il loro rapporto con gli spazi pubblici, e gli spazi della mobilità, attrezzando le sedi stradali con percorsi ciclopeditoni, aree verdi e aree per la sosta.
- Assicurare i collegamenti ciclopeditoni necessari a riconnettere le diverse parti di città e, in particolar modo, a mettere in sinergia con l'area a sud del ponte e il quartiere Certosa e gli spazi verdi in previsione al suo interno.

03. Principali Vincoli e tutele | Scheda B

- L'ARU01 è interessato dalle fasce di rispetto stradale e ferroviarie dovute alla presenza della linea ferroviaria Milano – Bologna, Passante ferroviario e all'autostrada A1. Al tempo stesso, lungo il lato orientale è attraversato da un elettrodotto con Distanza di prima approssimazione (DpA) e area di prima approssimazione relative agli assi dal tracciato. Classe di fattibilità geologica 3H.

04. Vocazioni funzionali e specificità del territorio | scheda C

- Insediamento di un mix funzionale produttivo, commercio, direzionale e servizi, ampliando il catalogo delle attività del tipo co-working, fablab, incubatori.
- Esclusione della residenza, del Commercio limitatamente alla GSV e delle Strutture di vendita in forma unitaria (DGR 1193/2013, Al. A par. 2.1.f., e di insediamenti per logistica "pesante" (ST maggiore di 5.000 mq e con SL > 5.000 mq).

05. Modalità di intervento (articolo 6 Indirizzi Normativi DdP)

- **Ambito non edificato:** Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC), piani attuativi, anche articolati per sub-comparti, all'interno di uno schema di assetto generale;
- Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale: disciplina da articolo 18 NTA del Piano dei Servizi

06. Indici, incentivi e premialità (articolo 6 Indirizzi Normativi DdP)

- **Ambito non edificato:** IF/IT = 0,65 mq/mq, incrementabile fino al 15% dell'indice di edificabilità previsto dal PGT mediante il ricorso alternativo ad:
 - +15% della SL in caso di ricorrenza dei criteri di cui al paragrafo n. 06.a | Schede di Indirizzo;
 - +15% della SL in forza di meccanismi perequativi/compensativi di cui all'art. 10 dei presenti Indirizzi e art. 21 delle NTA del PS;
 - +15% della SL per la realizzazione di Servizi qualitativi, di cui all'articolo 23 delle NTA PS. Servizi di interesse pubblico e generale, indicati al paragrafo 2 delle Schede, ulteriori rispetto alla dotazione di servizi dovuta.

06a. Criteri per l'accesso alle premialità volumetriche (DGR 3508/20)¹

- d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque mete-

¹ Le singole premialità associate a ciascun requisito possono essere cumulate sino al raggiungimento del massimo consentito.

- oriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile (max +10%);
- e) riqualificazione ambientale, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica comunale (max +10%);
- h) realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità (max +10%);
- i) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, impianti recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti (max +10%);
- j) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, fatta salva la possibilità di avvalersi, in alternativa e ove ne ricorrano le condizioni, degli incentivi di cui all'articolo 21, comma 5, e all'articolo 21 bis, comma 2, della l.r. 26/2003, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione (max +5%).

06b. Criteri per l'accesso a forme di riduzione del contributo di costruzione (DGR 3509/20)
Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'articolo 43 comma 2 quinquies della LR 12/05, si applica la riduzione del contributo di costruzione, in coerenza con i criteri della DGR n. XI/3509 del 5 agosto 2020. Per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione si applicano i criteri attuativi di cui alla tabella A della DGR n. XI/3509 del 5 agosto 2020, BURL. Serie ordinaria n.34 del 17 agosto 2020.

07. **Dotazione dovuta**

La dotazione dovuta per aree e servizi pubblici e di interesse generale si rinvia alle norme del Piano dei Servizi art. 18

08. **Usi temporanei**

- Iniziative per lo sport e il tempo libero.
- Iniziative legate a progetti tipo "OpenAgri" (legati a progetti relativi al mondo della produzione agricola)
-

09. **Prescrizioni progettuali**

- Contestualizzare gli interventi di nuova costruzione e riqualificazione riconfigurando i fronti strada con la realizzazione di adeguati percorsi ciclopedonali.
- Realizzare fasce di mitigazione ambientale verso la direttrice ferroviaria.

- Realizzare un'infrastrutturazione dell'area a nord con la realizzazione di nuova viabilità interna di servizio.
- Realizzare uno spazio ciclopedonale di connessione ciclopedonale che garantisca la sinergia tra l'area verde del comparto nord con l'area sportiva di via Fellini e tra l'area verde a sud ed il parco Certosa anche con uno spazio urbano polifunzionale in ingresso da via Olona.
- Concentrare esclusivamente le nuove volumetrie nell'area nord dell'ambito, prevedendo un filtro verde privato verso via Fellini.
- La realizzazione del nuovo spazio verde pubblico, a sud, dovrà essere un parco attrezzato con diverse funzioni partendo dalla vocazione delle diverse parti del giardino, garantendo per quanto possibile la vitalità e funzionalità del compendio durante l'arco intero della giornata e della settimana.
- La proposta dovrà mantenere e valorizzare il sistema dei percorsi ciclopedonali che mettono in comunicazione il quartiere con l'attrezzatura a nord del cavalcavia ferroviario di via Parri.
- L'edificazione dell'ARU dovrà avvenire a bonifiche concluse.

10. **ARU 01 | Indici, incentivi e premialità e destinazioni d'uso (articolo 6 Indirizzi Normativi DdP)**

- ST = 21.000 mq
- IT base = 0,65 mq/mq (P)
- Forme di incentivazioni = + 15% ITbase (paragrafo 06 della presente Scheda)
- IPF min = 20% (P), Residenza IPF min = 30% (P)
- Hmax = Si rinvia a quanto stabilito nelle "mappe di vincoli" relative agli Ostacoli per la navigazione aerea ed ai potenziali pericoli per la stessa definite all'art. 27 delle NTA del Piano delle Regole;

Dotazione di Servizi pubblici e di interesse generale:

Cessione minima 7.300 mq per ampliamento parco Certosa. Le aree per la viabilità esistenti e pubbliche interne al Comparto 01 sono escluse dal calcolo della volumetria

ARU "02"

Via Martiri di Cefalonia

PARTE I

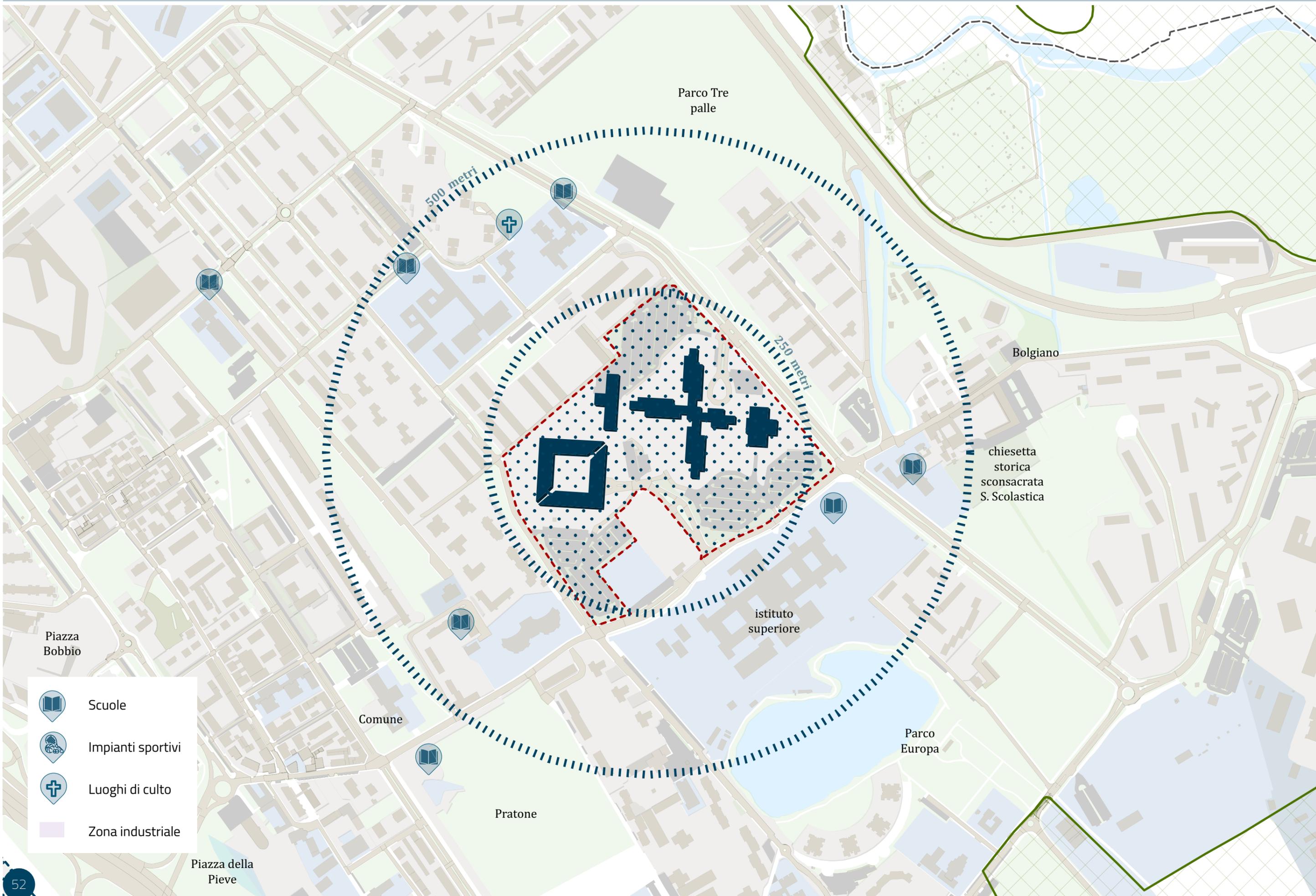
A | INQUADRAMENTO

B | VINCOLI E TUTELE

C | SPECIFICITA' E VOCAZIONI TERRITORIALI

D | INDIRIZZI TEMATICI

E | SCHEMI DI ASSETTO DEL TERRITORIO



 Ambito di Rigenerazione Urbana | ARU - individuazione

TUTELE SOVRAORDINATE [TITOLO II NTA PdR]

Adeguamento della disciplina urbanistica comunale alla pianificazione sovraordinata

 Ambito di Metanopoli e del V° Palazzi Uffici ENI - Vincolo di tutela paesaggistica DGR 25.07.2003, n.7/13834

 Beni pubblici proposti come di interesse storico ai sensi dell'art. 45 Cascina Roma, Biblioteca civica e chiesa da San Enrico; Proposta di vincolo Cascina Roma

 Adeguamento della disciplina urbanistica comunale alla pianificazione sovraordinata alle indicazioni della Soprintendenza per i Beni archeologici della Lombardia per l'individuazione di aree a rischio archeologico [via Emilia, via Alighieri, via Roma e Poasco]

Adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico [PAI][*]

(* il limite è individuato dal bordo interno del grafismo

-  Limite tra la fascia A e la fascia B
-  Limite tra la fascia B e la fascia C
-  Limite esterno della fascia C
-  Limite di progetto trala fascia B e la fascia C

Piano di rischio aeroportuale [art. 7 Codice della Navigazione aerea]

-  Zone di tutela B [Aeroporto]
-  Zone di tutela C [Aeroporto]
-  Zone di tutela D

STAZIONE RADAR: Fasce di rispetto

-  Settore 4 - h max ingombri verticali: 134 m slm
-  Settore 5 - h max ingombri verticali: 141 m slm [Aeroporto - radar]

Adeguamento della disciplina urbanistica comunale alla pianificazione sovraordinata metropolitana

-  Nuclei di Antica Formazione

COMPONENTE GEOLOGICA

Area di salvaguardia dei pozzi pubblici [D.Lgs. 152/06 e D.G.R. 10 aprile 2003 n. 7/12693]

-  Area di tutela assoluta del pozzo ad uso idropotabile
-  Area di rispetto del pozzo pubblico

Aree vulnerabili dal punto di vista geotecnico

-  g2. Aree con riporti di materiale / Cave ritombata

PERICOLOSITA' IDRAULICA

-  H1 - Pericolo moderato
-  H2 - Pericolo medio
-  H3 - Pericolo elevato
-  H4 - Pericolo molto elevato

RETICOLO IDRICO

-  Corso d'acqua privato, Codice Civile artt. da 891 a 893 e art. 897
-  Fasce di rispetto del reticolo idrico principale (Fiume Lambro, Cavo Redefossi)

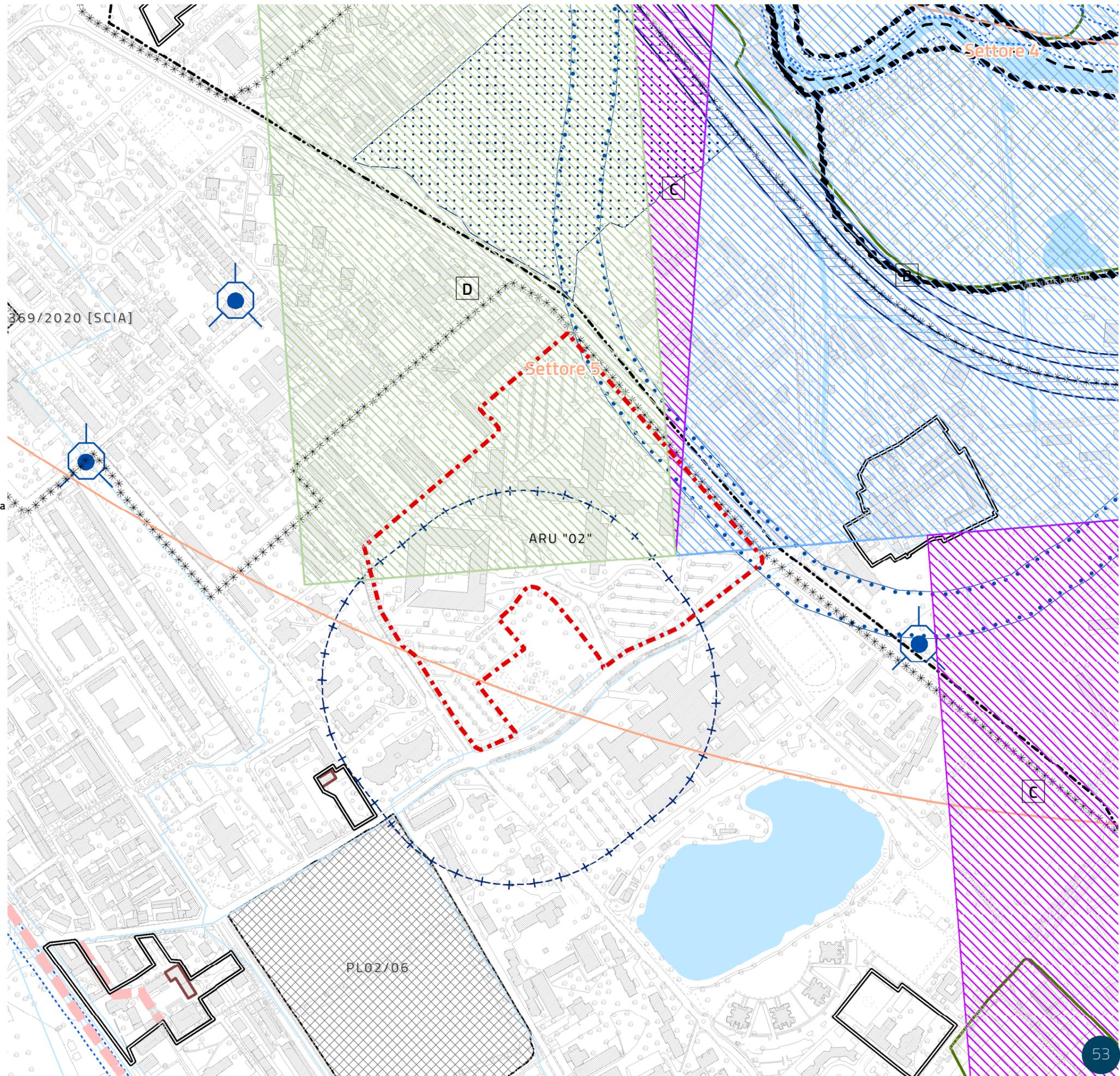
AMBITI DISCIPLINATI DAL PIANO DEI SERVIZI

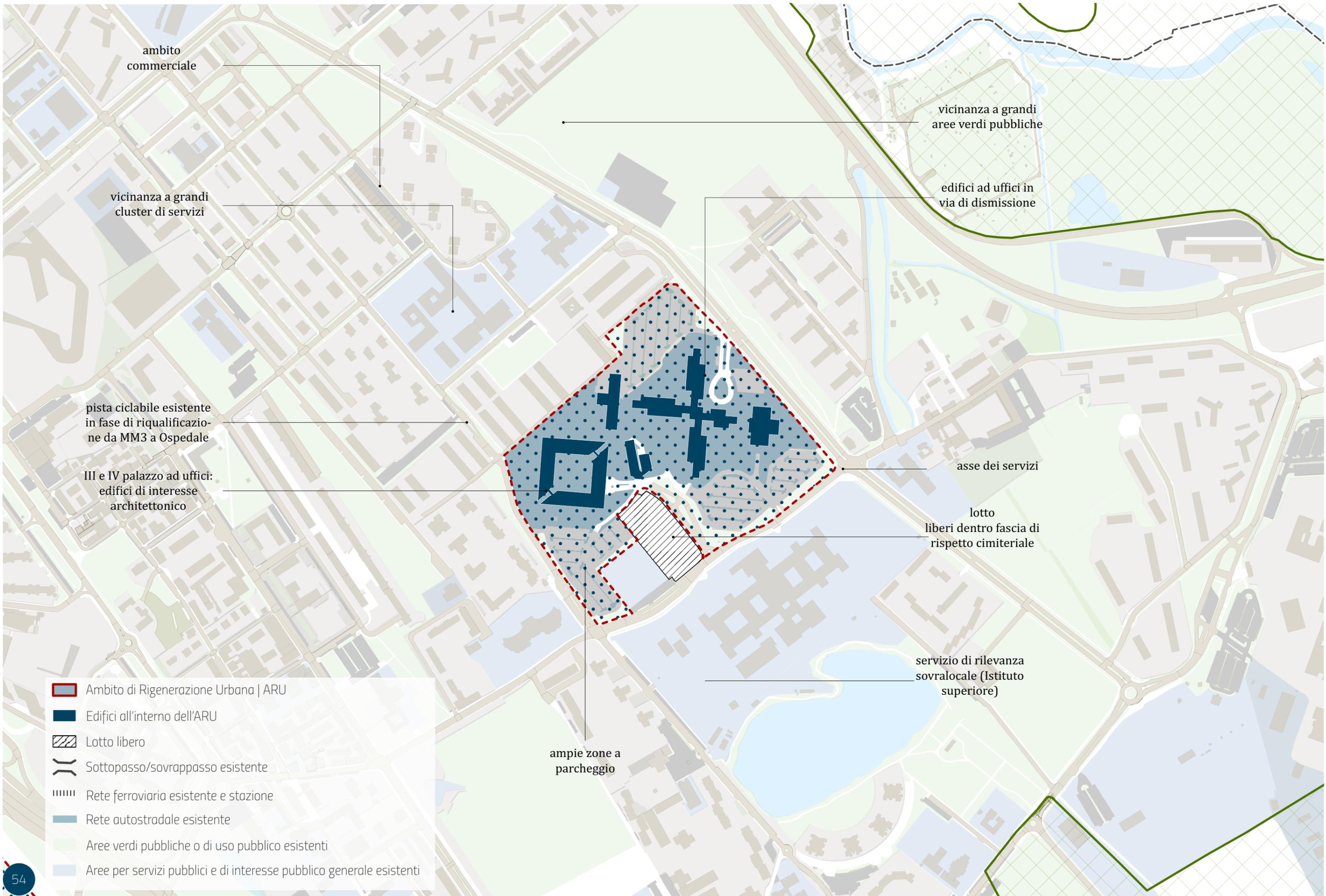
Mobilità e trasporti

-  Fasce di rispetto stradali e ferroviarie
-  Corridoi di salvaguardia urbanistica ai sensi dell'art. 102bis della L.R. 12/05

 Confine comunale

 Parco Agricolo Sud Milano





- Ambito di Rigenerazione Urbana | ARU
- Edifici all'interno dell'ARU
- Lotto libero
- Sottopasso/sovrappasso esistente
- Rete ferroviaria esistente e stazione
- Rete autostradale esistente
- Aree verdi pubbliche o di uso pubblico esistenti
- Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico generale esistenti

TESSUTO URBANO COSTRUITO

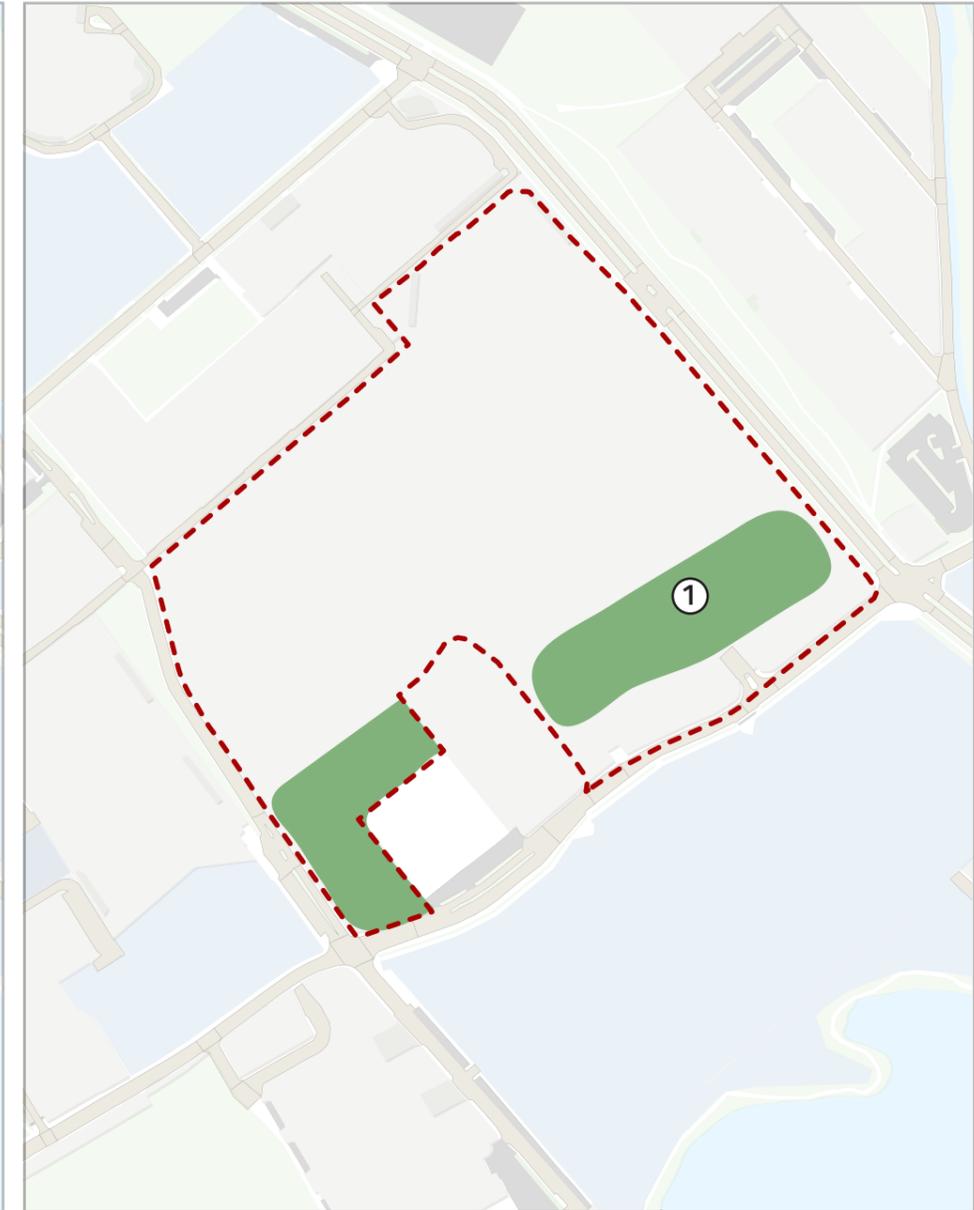
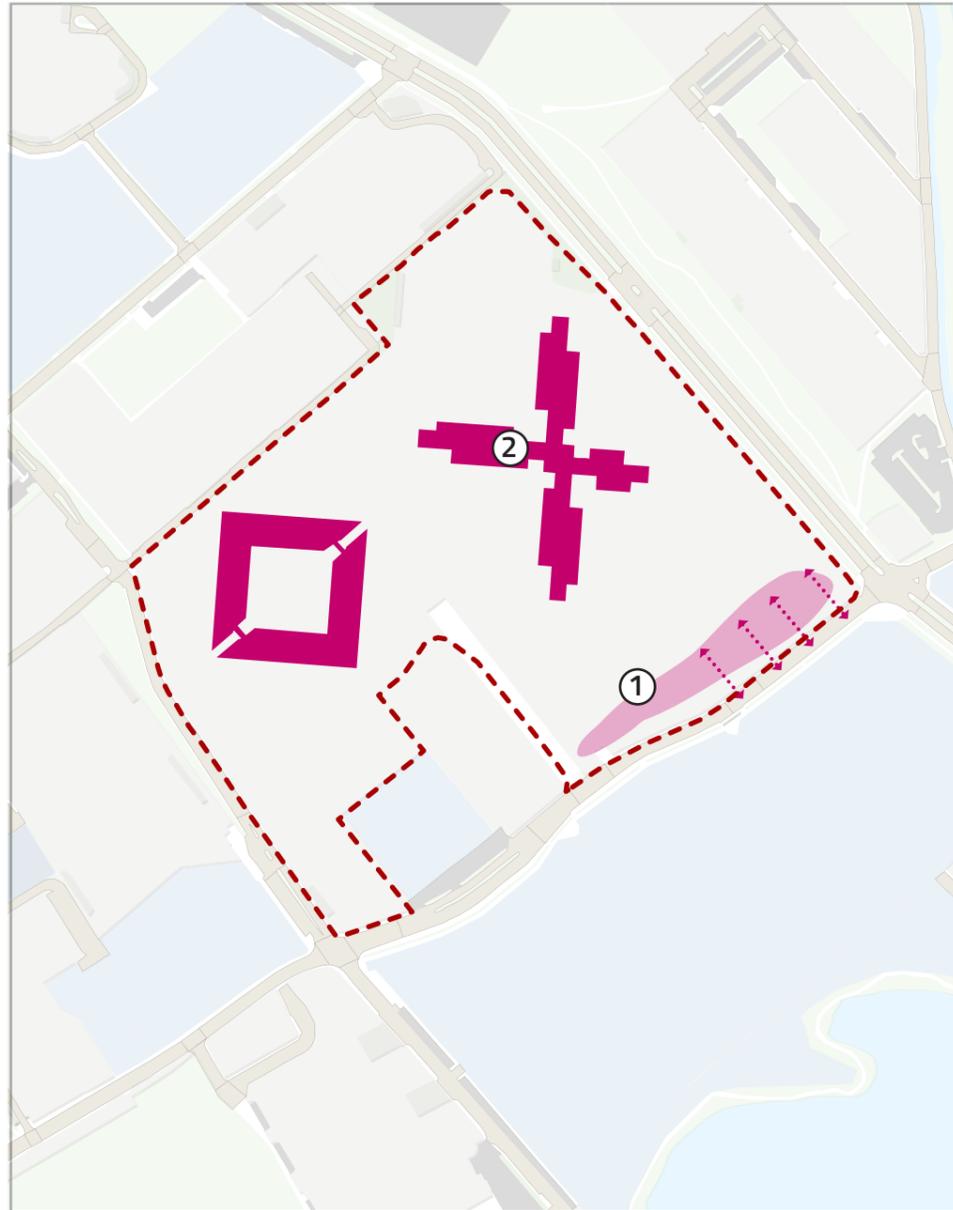
1. Gli interventi di nuova costruzione e riqualificazione dovranno essere un'opportunità per riconfigurare i fronti strada lungo via M. di Cefalonia.
2. Dovranno essere salvaguardate le architetture novecentesche presenti nell'Ambito di Rigenerazione Urbana.

PERCORSI E CONNESSIONI

1. Riqualificazione e integrazione dell'accessibilità veicolare e pedonale all'ARU
2. Riqualificazione e riconfigurazione spazi stradali
3. Nuovi percorsi ciclopedonali di livello locale e sovralocale

VERDE E MITIGAZIONE

1. Nuovo parco urbano ad integrazione del fronte con un carattere più urbano lungo via M. di Cefalonia.



SUPERFICI TERRITORIALI

 Ambito di Rigenerazione Urbana | ARU - individuazione

SISTEMA INSEDIATIVO

 Indicazioni superfici di concentrazione edilizia

SISTEMA DEL VERDE E DEGLI SPAZI PUBBLICI

 Aree verdi

 Spazi per possibili usi temporanei

SISTEMA DELLA MOBILITA'

 Spazi stradali in previsione

 Spazi stradali pubblici da riqualificare

 Spazi per nodi/rotatorie da riqualificare o in previsione

 Percorsi ciclopedonali da riqualificare/in previsione

 Accessi carrai principali in previsione

SISTEMA DEI PRINCIPALI VINCOLI

(si rimanda allo schema B|vincoli e tutele)

 Parco Agricolo Sud Milano

 Zone di tutela B [Aeroporto]

 Zone di tutela C [Aeroporto]

 Zone di tutela D

 Settore 4 - h max ingombri verticali: 134 m slm

 Settore 5 - h max ingombri verticali: 141 m slm [Aeroporto - radar]

 Nuclei di Antica Formazione

 Fasce di rispetto stradali e ferroviarie

 Corridoi di salvaguardia urbanistica ai sensi dell'art. 102bis della L.R. 12/05

 Aree e attrezzature cimiteriali e relative fasce di rispetto

ELEMENTI DI FONDO

 Confine comunale

 Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti

 Aree verdi pubbliche e di uso pubblico esistenti

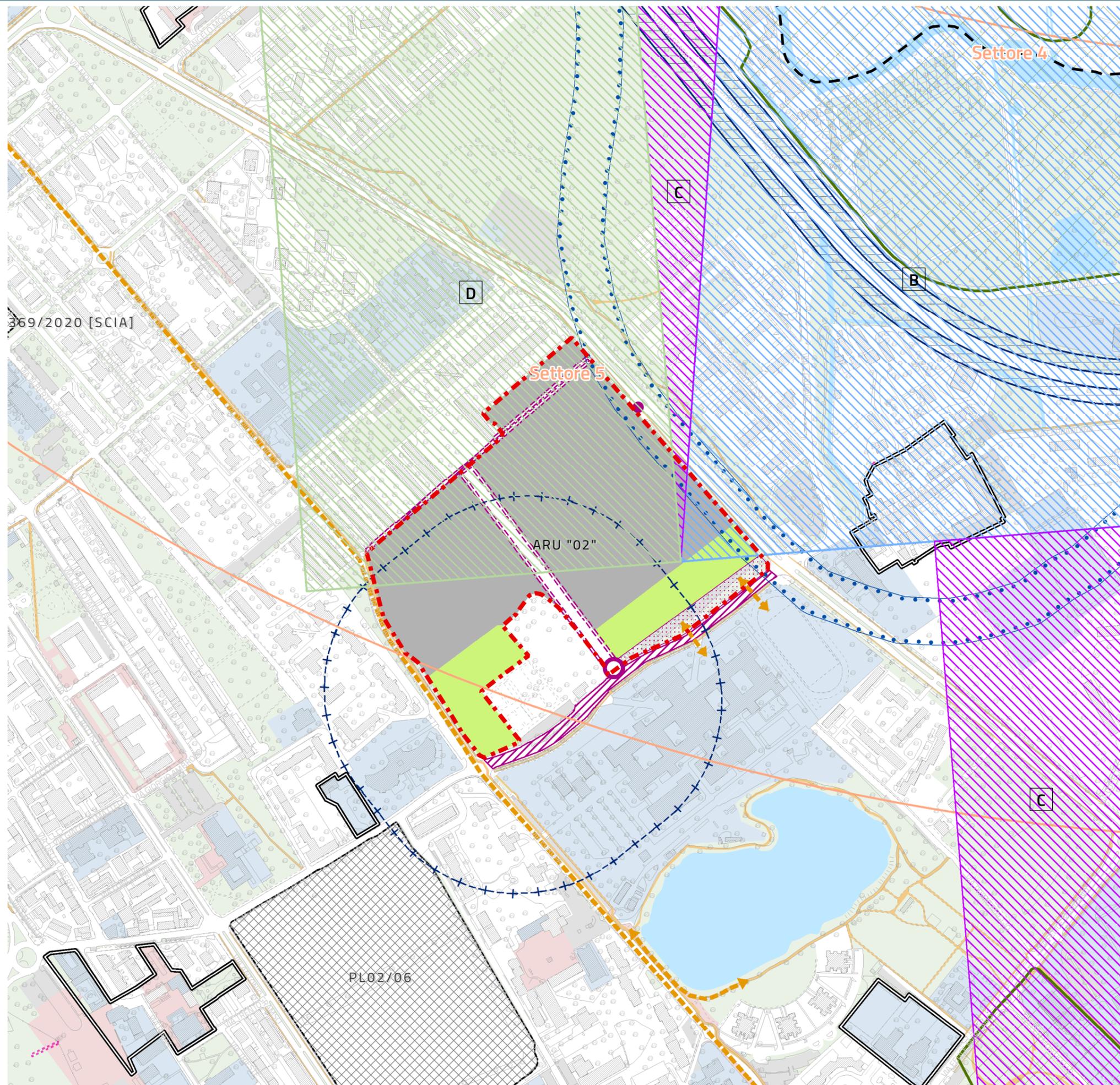
 Spazi per la sosta pubblici o privati ad uso pubblico

 Percorsi ciclopedonali esistenti

 Spazi urbani esistenti

 Ponte, viadotto, sottopassaggio o cavalcavia

 Pianificazione attuativa vigente



PARTE II ARU "02"

01. Descrizione

L'Ambito di Rigenerazione Urbana "02" è costituito dal comparto del terzo e quarto palazzo uffici Saipem ubicati lungo via Martiri di Cefalonia e viale De Gasperi e adiacente al quartiere di Metanopoli. L'ARU02 si trova in ambito territoriale di particolare pregio ambientale e paesaggistico data la vicinanza al sistema dei parchi urbani esistenti (parco Europa, parco Tre Palle) e in previsione (parco del Pratone) nonché al quartiere di Metanopoli.

La strategicità dell'Ambito è data, anche, dalla sua posizione in affaccio su via Martiri di Cefalonia che è la dorsale dei servizi esistenti (ad. Es. Cascina Roma, Sede Municipale, Biblioteca, scuola materna, istituto scolastico superiore) e in previsione (Centro civico nel Pii Pratone) nonché dalla vicinanza alla dorsale della mobilità ciclabile (MM3- Peschiera Borromeo).

Si contraddistingue, anche, per la presenza di due grandi complessi edilizi monofunzionali in fase di dismissione e di non agevole inconvertibilità.

L'ARU 02 risulta adeguato all'attivazione di un sistema virtuoso di rigenerazione urbana che possa garantire una trasformazione che possa mantenere la qualità e funzionalità dei luoghi, e alla comunità la concretizzazione di alcuni obiettivi di riqualificazione e connessione ambientale anche a scala comunale.

L'ambito interessa aree per una superficie territoriale totale di circa 127.150 mq.

02. Criteri e obiettivi generali

- Evitare possibili le condizioni di sottoutilizzazione e degrado derivanti dalla dismissione di immobili dalle dimensioni significative e all'interno della città.
- Promuovere la riconversione dei complessi immobiliari, sia a livello edilizio che sotto l'aspetto funzionale.
- Promuovere l'insediamento di un mix funzionale con interventi edilizi di riqualificazione e ristrutturazione edilizia che riguardano prevalentemente l'edificato esistente, consentendo funzioni urbane miste e regolando il loro rapporto con gli spazi pubblici, e gli spazi della mobilità, attrezzando le sedi stradali con percorsi ciclopedonali, aree verdi e aree per la sosta.

03. Principali Vincoli e tutele | Scheda B

- L'ARU02 è interessato da diversi vincoli: fascia di rispetto cimiteriale che copre una porzione considerevole dell'ambito; zona B, C, e D del Piano di Rischio Aereo. La zona D è la fascia dimensionalmente più rilevante per l'ARU02. Classe di fattibilità geologica 3H. Fascia di rispetto del corridoio infrastrutturale " Sezione Metropolitane - Prolungamento M3 da San Donato Milanese a Paullo".

04. Vocazioni funzionali e specificità del territorio | scheda C

- Insediamento di un mix funzionale direzionale; servizi e edilizia residenziale sociale (SAS) di cui all'articolo 16 comma 2 lettera c) delle NTA del PdR, servizi e edilizia residenziale sociale (SAS) di cui all'articolo 16 comma 2 lettera b) delle NTA del PdR fino ad un massimo del 30% della SL prevista, ampliando il catalogo delle attività del tipo co-working, fablab, incubatori.
- Esclusione della residenza, funzione produttiva, del Commercio limitatamente alla GSV e delle Strutture di vendita in forma unitaria (DGR 1193/2013, Al. A par. 2.1.f.) e di insediamenti per logistica.

05. Modalità di intervento (articolo 6 Indirizzi Normativi DdP)

- **Ambito già edificato (Tessuto Urbano Consolidato):** titolo abilitativo diretto, Permessi di Costruire Convenzionati rispetto a quanto definito nelle soglie dimensionali ai sensi dell'articolo 19 delle NTA del Piano delle Regole.
- Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale: disciplina da NTA del Piano dei Servizi

06. Indici, incentivi e premialità (articolo 6 Indirizzi Normativi DdP)

- **Ambito già edificato (Tessuto Urbano Consolidato):** indici definiti secondo la disciplina del Piano delle Regole, incrementabile fino al 30% della SL dell'indice di edificabilità previsto dal PGT in caso di utilizzo:
 - +15% della SL in caso di ricorrenza dei criteri di cui al paragrafo n. 06.a | Schede di Indirizzo;
 - +15% della SL in forza di meccanismi perequativi/compensativi di cui all'art. 10 dei presenti Indirizzi e art. 21 delle NTA del PS;
 - +15% della SL per la realizzazione di Servizi qualitativi, di cui all'articolo 23 delle NTA PS. Servizi di interesse pubblico e generale, indicati al paragrafo 2 delle Schede, ulteriori rispetto alla dotazione di servizi dovuta.

06a. Criteri per l'accesso alle premialità volumetriche (DGR 3508/20)¹

- a) realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali, ai sensi della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 (max +20%);
- d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile (max +10%);
- e) riqualificazione ambientale, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica comunale (max +10%);
- h) realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità (max +10%);
- i) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, impianti recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti (max +10%);
- j) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, fatta salva la possibilità di avvalersi, in alternativa e ove ne ricorrano le condizioni, degli incentivi di cui all'articolo 21, comma 5, e all'articolo 21 bis, comma 2, della l.r. 26/2003, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione (max +5%).

06b. Criteri per l'accesso a forme di riduzione del contributo di costruzione (DGR 3509/20)

- Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'articolo 43 comma 2 quinquies della LR 12/05, si applica la riduzione del contributo di costruzione, in coerenza con i criteri della DGR n. XI/3509 del 5 agosto 2020. Per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione si applicano i criteri attuativi di cui alla tabella A della DGR n. XI/3509 del 5 agosto 2020, BURL. Serie ordinaria n.34 del 17 agosto 2020.

07. Dotazione dovuta

- La dotazione dovuta per aree e servizi pubblici e di interesse generale si rinvia alle norme del Piano dei Servizi art.18

08. Usi temporanei

- Attività espositive ed iniziative culturali
- Attività legate alle necessità dell'attiguo polo scolastico
- Attività legate allo sport e al tempo libero

09. Prescrizioni progettuali

- Dovranno essere salvaguardate le architetture novecentesche presenti nell'Ambito di Rigenerazione Urbana. L'edificio identificato al N.C.E.U Fg. 15 Mapp. 163 non presenta qualità architettoniche tali da dover essere salvaguardato.
- Contestualizzare gli interventi di nuova costruzione e riqualificazione dovranno essere un'opportunità per riconfigurare i fronti strada con la realizzazione di adeguati percorsi ciclopedonali.
- Prevedere e realizzare l'insediamento di spazi e servizi di pubblico interesse (Museo dell'Energia e attività didattico-museali legate alla storia industriale di San Donato Milanese) considerando anche la presenza dell'Istituto superiore prospiciente.
- Garantire la creazione di un sistema di spazi pubblici in connessione con i servizi contermini e il sistema del verde.

¹ Le singole premialità associate a ciascun requisito possono essere cumulate sino al raggiungimento del massimo consentito.

03

Schede Ambito di Trasformazione e Ambito di Riqualficazione



Guida alla consultazione della scheda

Le previsioni del Documento di Piano (DP) sono disciplinate sia dagli Indirizzi normativi, ai sensi degli articoli 7 e 8, che dalle presenti Schede di Indirizzo, che costituiscono parte integrante degli indirizzi normativi stessi.

Il Documento di Piano individua un unico Ambito Trasformazione "AT.01" su aree già previste in trasformazione dalla pianificazione vigente e rimaste inattuate.

Tale ambito risulta essere una previsione che può contribuire al disegno e al completamento di una determinata parte di città in continuità con il complesso di cascina Monticello.

Ponendo particolare attenzione alla riduzione del consumo di suolo, ai sensi del PTR e del PTM, e alle questioni climatico ambientale e paesaggistiche, alla vicinanza al fiume Lambro e contiguità al PASM, il Documento di Piano opera una riduzione della superficie territoriale d'Ambito "AT.01".

NTA e Schede di Indirizzo concorrono alla definizione dei parametri urbanistico-edilizi per le trasformazioni.

Schede di indirizzo

Ogni singola scheda è composta da una parte:

- **non prescrittiva** Schema di assetto planivolumetrico;
- **prescrittiva** testuale articolata in 10 paragrafi.

All'interno della parte **prescrittiva** di ogni Scheda Norma sono declinati gli **10 paragrafi**, come di seguito:

1. Strategie;
2. Principali vincoli tutele sovraordinate;
3. Classe di fattibilità geologica;
4. Destinazioni d'uso;
5. Prescrizioni progettuali;
6. Obiettivi delle Linee Guida della variante;
7. Parametri quantitativi e funzionali;
8. Aree e attrezzature per servizi di interesse pubblico o generale;
9. Modalità di intervento
10. Forme di incentivazione

Nell'attuazione degli Ambiti di Trasformazione si applicano altresì le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi oltre alle prescrizioni contenute nella normativa commerciale parte integrante delle NTA del PR.

8. Aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

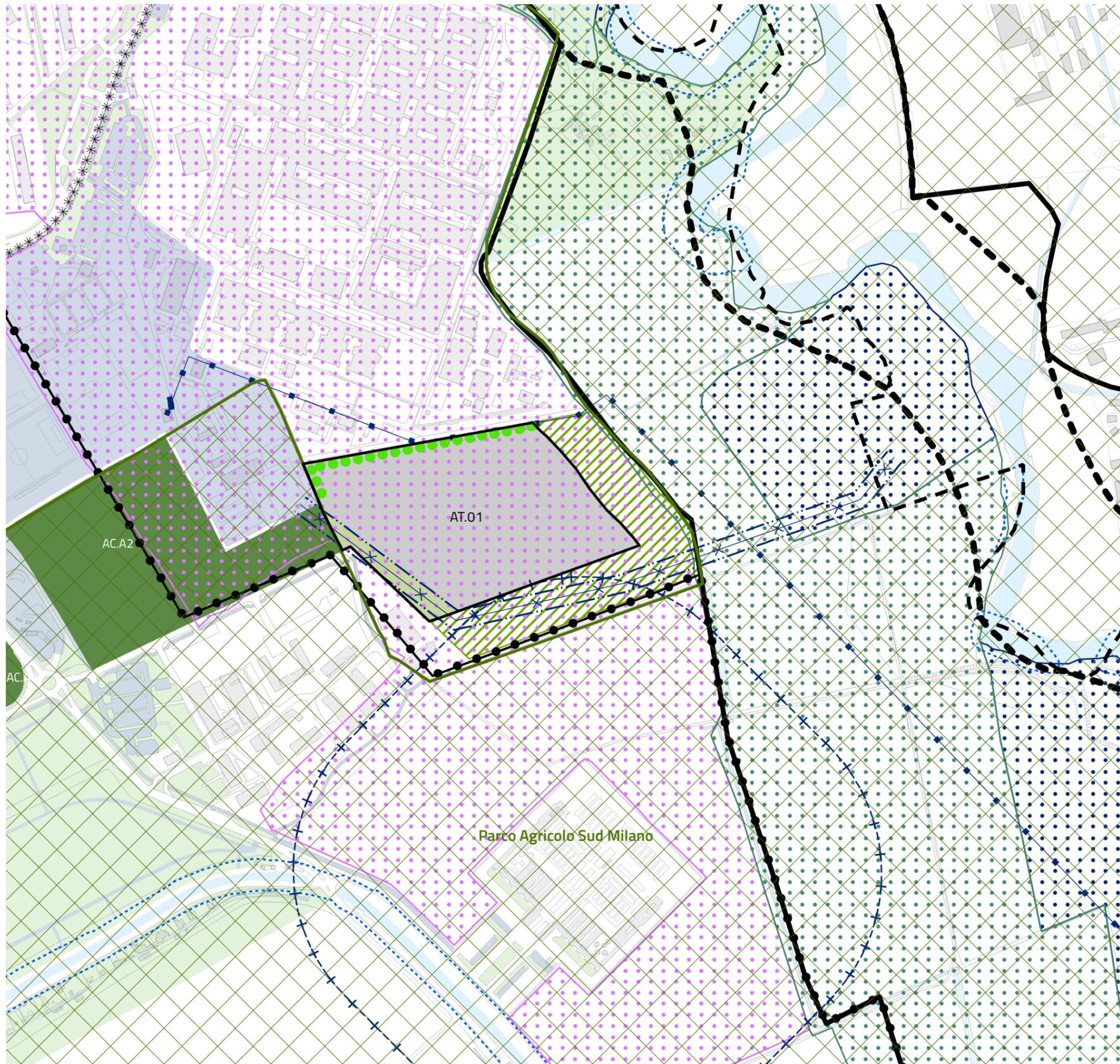
La dotazione di "Aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" nelle Schede norma, al paragrafo n. 8 è stata calcolata rispetto alla destinazione d'uso principale, prima in elenco. Al variare delle quote di destinazioni d'uso principali insediate dovrà essere adeguata la quota corrispondente di dotazione dovuta. All'interno del paragrafo 10, è definita la dotazione di "Aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" relativa all'incremento volumetrico.

La perimetrazione degli Ambiti è stata disegnata sulle recinzioni visibili da DBT 2017, si rinvia all'art. 5 Titolo I delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole per le rettifiche cartografiche.

Legenda tabelle

 Valori prescrittivi

 Valori indicativi



AMBITI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Ambito di Trasformazione

-  Ambito di Trasformazione | AT.01 - individuazione
-  Area di concentrazione fondiaria - IN DP, Capo II, art. 7 e 8
-  Area in cessione a verde - IN DP, Capo II, art. 7 e 8
-  Fascia di protezione ambientale
-  Ambiti di compensazione ambientale

VINCOLI

-  Ambito di Metanopoli e del V° Palazzi Uffici ENI - Vincolo di tutela paesaggistica
-  DGR 25.07.2003, n.7/13834

Adeguamento del Piano di Assetto Idrogeologico [PAI]

-  Limite tra la fascia A e la fascia B
-  Limite tra la fascia B e la fascia C
-  Limite di progetto tra la fascia B e la fascia C
-  Limite esterno della fascia C

Reticolo idrico

-  Fasce di rispetto del reticolo idrico principale (Fiume Lambro, Cavo Redefossi)

Pericolosità Idraulica

-  H1 - Pericolo moderato
-  H2 - Pericolo medio
-  H3 - Pericolo elevato
-  H4 - Pericolo molto elevato

Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo [PUGSS]

-  Tracciati gas ad alta pressione [fonte analisi PUGSS 2020]
-  Fascia di rispetto elettrodotti ad alta tensione [fonte rilievo PUGSS 2020]
-  Tracciati elettrodotti ad alta tensione [fonte rilievo PUGSS 2020]

Vincoli amministrativi

-  Aree e attrezzature cimiteriali e relative fasce di rispetto

PGT

-  Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale
-  Aree verdi pubbliche o private ad uso pubblico

PGT

-  Confini comunali
-  Parco Agricolo Sud Milano | PASM

Ambito di Trasformazione AT.01 - Bolgiano

1. Strategie

L'AT01 risulta essere una previsione che può contribuire al disegno e al completamento della parte di città in continuità con il complesso di cascina Monticello.

Il Documento di Piano conferma e ridefinisce, pertanto, l'Ambito di Trasformazione "AT.01" in coerenza con la riduzione del consumo di suolo e ponendo attenzione ad uno sviluppo sostenibile e contenuto.

Il comparto si trova nella zona meridionale del comune esternamente al Parco Agricolo Sud Milano [PASM] benché con esso confini per gran parte dei lati e nelle vicinanze della valle del fiume Lambro. In particolare, l'area confina ad est con la Valle del fiume Lambro, ambito interessato dalla proposta di parco naturale dal PTC del parco medesimo e da problematiche idrauliche e, a ovest, con la Complesso cascinale di Monticello, a nord, è adiacente ai Laboratori di Bolgiano e alla centrale di cogenerazione. Si precisa che l'Ambito è, altresì, interessato da diversi vincoli all'edificazione dati dalla presenza di un elettrodotto, dalla fascia di rispetto del cimitero di Monticello e la vicinanza a spazi aperti con problematiche idraulica dovute alla presenza della valle del fiume Lambro.

Per l'AT01 è previsto un mix funzionale dalla vocazione prevalente residenziale, in continuità con il Piano di Recupero a destinazione residenziale di Cascina Monticello, subordinando l'attuazione alla realizzazione di opere di protezione ambientale rispetto a fonti di rumore e inquinamento presenti nell'area.

L'attuazione dell'AT01 se da un lato concorre al completamento di una parte di città dall'altro dovrà essere un'opportunità per ridefinire e risolvere il margine urbano verso il Parco Agricolo Sud Milano e incrementare la dotazione di edilizia residenziale sociale. Pertanto, dovranno essere realizzate idonee fasce di protezione ambientale piantumate con funzione di zone boscate filtro verso le aree agricole del Parco. Si dovrà, altresì, la compatibilità acustica ed eventualmente realizzate le opere di mitigazione del rumore prodotto dall'impianto di cogenerazione, dovrà infine essere realizzato l'interramento dell'elettrodotto. Resta ferma la realizzazione dell'accessibilità del lotto.

2. Principali Vincoli e tutele sovraordinate

Adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) : AT.01 ricade nel Limite esterno della fascia C Tracciato gasdotto ad alta pressione, posizionato sul confine nord dell'AT01

Fascia di rispetto cimiteriale - cimitero di Monticello: AT.01 è interessato per una parte molto contenuta nel lato sud ovest

Tracciato elettrodotto e relative Distanze di prima approssimazione (DpA) e Aree di prima approssimazione relative agli assi degli elettrodotti: AT.01, il tracciato attraversa il lato occidentale e meridionale.

3. Classe di fattibilità geologica

Classe di fattibilità 3E "Aree allegate/allegabili" identificate nello Studio idraulico come pericolosità media [H2] e moderata [H1] all'interno della fascia C del PAI. Possibile presenza aree di bassa soggiacenza o di falde idriche sospese.

4. Destinazioni d'uso

Prevalenti | Residenza, Edilizia residenziale sociale [articolo 16 NTA PR], Commercio, Servizi di interesse pubblico.

Esclusa | Produttivo, Direzionale, Ricettivo, Logistica, Commercio [GSV, Strut. di vendita in forma unitaria DGR 1193/2013 Al.A par. 2.1.f, MSV-2]

5. Prescrizioni progettuali

- L'ambito di trasformazione dovrà essere l'occasione per riconfigurare il margine sud della città di San Donato Milanese e in particolare il rapporto con gli spazi aperti della valle del Lambro e aree del Parco Agricolo Sud Milano pertanto dovrà essere ceduta e attrezzata una superficie a verde extra comparto verso il PASM per contenere il consumo di suolo.
- L'accessibilità alle nuove aree di espansione dovrà avvenire tramite una strada di nuova costruzione posizionata in asse a via Leopardi e sul sedime della strada sterrata che corre attualmente parallela a nord del complesso cascinale di Monticello, a carico dell'operatore privato.
- La previsione della funzione residenziale dovrà comportare la realizzazione di una quota di Edilizia residenziale sociale pari ad almeno il 40% della SL residenziale insediabile.
- Dovrà essere realizzata una fascia verde di mitigazione acustica, anche con movimentazione di terreno, per separare la funzione residenziale dall'impianto di cogenerazione e dai laboratori, entrambi ubicati a nord dell'area.
- Si prescrive lo Studio del Verde, la realizzazione di tetti verdi e si dovrà prestare particolare attenzione e cura agli spazi verdi pubblici e privati data l'adiacenza al Parco Agricolo Sud Milano.
- Dovrà essere realizzata una fascia verde di protezione ambientale verso il Parco Agricolo Sud Milano.
- Le aree dovranno essere piantumate con specie arboree autoctone, da scegliere fra quelle espressamente indicate dal Parco Agricolo Sud Milano in accordo con il Comune.
- Ricadendo in una area dalla sensibilità alta come indicato alla Tavola n. 3 DP del Documento di Piano, il progetto dovrà essere corredato dalle previsioni planivolumetriche 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.
- Si dovrà provvedere all'interramento dell'elettrodotto per la previsione di insediamento residenziale.
- Si raccomanda in fase di definizione progettuale del comparto di porre attenzione all'altezza degli edifici, con particolare riferimento ai fronti in affaccio sugli ambienti rurali, al fine di ridurre il più possibile l'impatto paesaggistico delle nuove strutture sulle aree agricole circostanti.

6. Obiettivi del nuovo PGT

- Obiettivo 1
- Obiettivo 4
- Obiettivo 5

7. Parametri quantitativi e funzionali

ST(*)	50.000 mq
IT	0,35 mq/mq
SL	17.500 mq
di cui Edilizia Residenziale sociale [art. 16 NTA PdR]	40% SL residenziale insediabile.
RC max	50%
IPT min	30%

(*) presunta da definire in base a rilevazione puntuale topografica e/o catastale

8. Aree e attrezzature per servizi di interesse pubblico o generale

Dotazione dovuta	ai sensi art. 18 NTA PdS in base alla funzione + cessione extra comparto, Per la quota di edilizia residenziale sociale non è richiesta la dotazione di servizi.
Cessione Extra comparto	25.000 mq
Dotazione dovuta per Commercio MSV	100% SL di cui 50% parcheggi

9. Modalità attuativa

Pianificazione attuativa

10. Forme di incentivazione [IN DP, Capo II, art. 11]

È prevista la possibilità di utilizzo di una misura di incentivazione urbanistica pari ad un aumento massimo del 5% della SL prevista in convenzione per il ricorso a procedure concorsuali per la redazione di piani e/o progetti architettonici, al fine di favorire il confronto tra diverse soluzioni, migliorare l'offerta qualitativa. La regolamentazione di questa premialità dovrà essere contenuta nel Regolamento Edili-

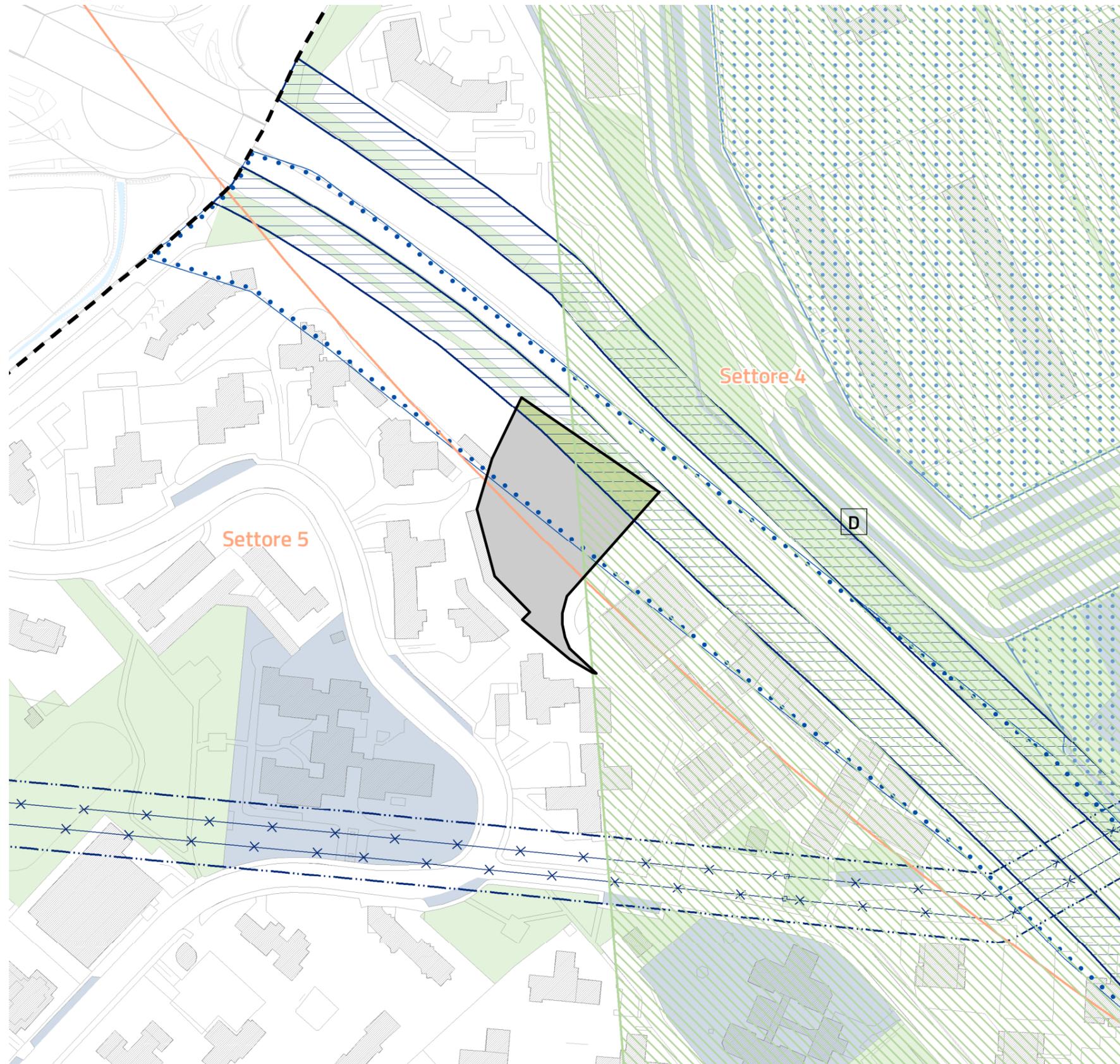
zio o in una successiva Deliberazione di Giunta comunale.

Inoltre, è prevista la possibilità di utilizzo di una misura di incentivazione urbanistica pari ad un aumento massimo del 5% della SL prevista in convenzione per la realizzazione opere di forestazione, fasce vegetate di mitigazione ambientale o, in generale, incremento della naturalità. In sede di pianificazione attuativa il piano economico e finanziario, obbligatoriamente allegato alla proposta di piano attuativo e programma integrato di intervento, dà conto della concreta fattibilità in relazione al loro costo documentato da un computo metrico. L'incremento complessivo massimo è pari al 10% dell'indice di edificabilità massimo utilizzano entrambe le forme di incentivazione prevista la presente paragrafo. Ai fini della quantificazione e caratterizzazione di tali opere da realizzare si rinvia a quanto definito all'articolo 24 delle NTA del PdS.

Gli standard prodotti dall'incentivazione volumetrica dovranno essere assolti preferibilmente attraverso un'opera di urbanizzazione qualitativa indicata nella convenzione urbanistica. Le opere di urbanizzazioni legate agli oneri di urbanizzazione derivanti dall'utilizzo delle diverse forme di incentivazione, dell'indice di edificabilità massimo previsto, non sono scomputabili.

Incremento naturalità

Contributi e interventi per l'incremento della naturalità e l'aumento della biodiversità [art. 24 NTA PS]



AMBITI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Ambito di Riqualificazione

- Ambito di Riqualificazione Paullere | A.R.P. - individuazione
- Area di concentrazione fondiaria - IN DP, Capo II, art. 8bis
- Fascia di protezione ambientale

VINCOLI

Piano di rischio aeroportuale [art. 7 Codice della Navigazione aerea]

- Zone di tutela D

STAZIONE RADAR: Fasce di rispetto

- Settore 4 - h max ingombri verticali: 134 m slm
- Settore 5 - h max ingombri verticali: 141 m slm [Aeroporto - radar]

Pericolosità Idraulica

- H2 - Pericolo medio

Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo [PUGSS]

- Fascia di rispetto elettrodotti ad alta tensione [fonte rilievo PUGSS 2020]
- Tracciati elettrodotti ad alta tensione [fonte rilievo PUGSS 2020]
- Fasce di rispetto stradali e ferroviarie
- Corridoi di salvaguardia urbanistica ai sensi dell'art. 102bis della L.R. 12/05

PGT

- Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale
- Aree verdi pubbliche o private ad uso pubblico

Confini comunali

Ambito di Riqualificazione Paullese - ARP

1. Strategie

L'ARP risulta essere una previsione, relativamente contenuta, che può contribuire alla riqualificazione e al completamento della parte di città in continuità con l'ambito commerciale "Centro Incontro" lungo la Paullese risolvendo al suo interno la questione degli spazi per la sosta.

Il Documento di Piano prevede un ambito che può essere attuato esclusivamente attraverso l'utilizzo di diritti edificatori in "atterraggio" dagli Ambiti di Compensazione ambientale.

Il comparto dismesso si trova nella zona settentrionale del Comune lungo la strada Paullese (ex SP415) adiacente ad una zona residenziale ad ovest, a sud con un ambito commerciale e a est alla strada Paullese. Si precisa che l'ARP presenta problematiche legate alla bonifica e accessibilità.

Per l'ARP è previsto un mix funzionale legato alle attività economiche subordinando l'attuazione alla realizzazione di opere di protezione ambientale rispetto a fonti di rumore e inquinamento presenti nell'area.

2. Principali Vincoli e tutele sovraordinate

L'ARP è interessato da diversi vincoli:

zona D del Piano di Rischio Aereo.

Fascia di rispetto del corridoio infrastrutturale " Sezione Metropolitane - Prolungamento M3 da San Donato Milanese a Paullo"

Fascia di rispetto stradale

Fascia di rispetto pozzi di acqua pubblica (200m)

3. Classe di fattibilità geologica

Classe di fattibilità 3F. Aree allagate/allagabili all'interno della fascia C del PAI. Possibili aree di bassa soggiacenze.

4. Destinazioni d'uso

Prevalenti | Direzionale, Ricettivo, Servizi di interesse pubblico, Commercio

Esclusa | Residenza, Edilizia residenziale sociale [articolo 16 NTA PR], Produttivo, Logistica, Commercio [GSV, > MSV di tipo2, Strut. di vendita in forma unitaria DGR 1193/2013 Al.A par. 2.1.f.]

5. Prescrizioni progettuali

- L'ambito di Riqualificazione Paullese dovrà realizzare al suo interno spazi per la sosta da integrare con quelli del centro Incontro.

- L'accessibilità all'area dovrà avvenire attraverso il Centro commerciale Incontro.
- Si prescrive lo Studio del Verde, la realizzazione di tetti verdi.
- Dovrà essere realizzata una fascia verde di protezione ambientale verso la residenza esistente.
- Le aree dovranno essere piantumate con specie arboree autoctone, da scegliere fra quelle espressamente indicate dal Parco Agricolo Sud Milano in accordo con il Comune.
- Ricadendo in una area dalla sensibilità alta e media come indicato alla Tavola n. 3 DP del Documento di Piano, il progetto dovrà essere corredato dalle previsioni planivolumetriche 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.

6. Obiettivi del nuovo PGT

- Obiettivo 3
- Obiettivo 4

7. Parametri quantitativi e funzionali

ST	4697 mq
IT	0,5 mq/mq
SL	2349 mq
IPT min	20%

8. Aree e attrezzature per servizi di interesse pubblico o generale

Dotazione dovuta	ai sensi art. 18 NTA PdS in base alla funzione
Dotazione dovuta per Commercio MSV	100% SL di cui 50% parcheggi

9. Modalità attuativa

Pianificazione attuativa; Permesso di costruire convenzionato

