

Bareggio

Variante generale al PGT
in adeguamento alla L.R. 31/2014

Aprile 2026

Norme di Attuazione e Schede degli Ambiti di Trasformazione

Documento di Piano



Comune di Bareggio

CREDITS

> COMUNE DI BAREGGIO

Sindaco

Linda Colombo

Settore Territorio e SUAP

Gianpiero Galati [Responsabile]

Andrea Pero [Istruttore tecnico]

> CENTRO STUDI PIM

Direttore

Franco Sacchi

Gruppo di progettazione

Dario Corvi [Capo progetto]

Elena Corsi, Dario Sbalzarini, Marta Zarantoniello [Consulenti esterni]

Valutazione Ambientale Strategica

Francesca Boeri, Evelina Saracchi

Ilaria Bardini, Marco Norcaro [Consulenti esterni]

IST_28_24_ELA_TE07

Sommario

Norme di Attuazione5

Art. 1 Disposizioni generali.....	6
Art. 2 Rinvio ad altre disposizioni difformità e contrasti tra disposizioni.....	6
Art. 3 Contenuti del Documento di Piano.....	7
Art. 4 Perequazione urbanistica, compensazione incentivazione: principali generali.....	8
Art. 5 Invarianza idraulica e idrologica	8
Art. 6 Ambiti di Trasformazione: individuazione e articolazione.....	9
Art. 7 Disposizioni per la traslazione delle attrezzature pubbliche negli Ambiti di Trasformazione	10
Art. 8 Perequazione urbanistica. Criteri.....	10
Art. 9 Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.....	10
Art. 10 Prescrizioni generali per i piani attuativi, i piani di settore e ogni altro intervento sul territorio	11
Art. 11 Criteri e procedure di negoziazione.....	13
Art. 12 Monitoraggio	15
Art. 13 Annotazione dei diritti edificatori trasferiti.....	15
Art. 14 Efficacia delle previsioni del Documento di Piano e successive modifiche	16
Art. 15 Norma transitoria.....	16

Ambiti di Trasformazione..... 19

Guida alla lettura	20
Indicazioni progettuali.....	22
Vincoli e tutele	23
AT 01 Via Villoresi	24
AT 02 Via Trieste.....	28
AT 03a Ex Alma.....	32
AT 03b Via Falcone.....	34
AT 04 Via Vigevano.....	38
AT 05 via Magenta	42
AT 06 Via De Gasperi.....	46
AT 07 Via Sant'Anna	50
Tabella di sintesi	54

01

Norme di Attuazione

TITOLO I - Disposizioni generali

ART. 1 | DISPOSIZIONI GENERALI

1. Il Documento di Piano (DP) definisce obiettivi, strategie e azioni delle politiche urbanistiche comunali, con attenzione agli aspetti di natura sovracomunale, secondo quanto previsto all'art. 8, cc. 1 e 2 della L.R. 12/2005. Unitamente al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole, è articolazione del Piano di Governo del Territorio.
2. Nella definizione degli obiettivi, delle strategie e delle azioni, di cui al comma 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) e del Piano Territoriale Metropolitano (PTM) della Città Metropolitana di Milano nonché degli ulteriori piani di settore che hanno effetti sulla pianificazione comunale.
3. Il Documento di Piano indica la Sensibilità del paesaggio per i diversi ambiti del territorio comunale, secondo quanto disciplinato dalla D.G.R. 8 novembre 2002 n° 7/11045. La classe di sensibilità indicata è assunta quale riferimento in sede di esame paesistico dei progetti. Un grado di sensibilità superiore potrà essere proposto sulla base di puntuali e specifiche valutazioni, secondo quanto disciplinato dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

ART. 2 | RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI DIFFORMITÀ E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI

1. Le disposizioni legislative statali e regionali, in caso di incompatibilità, prevalgono su quelle del PGT; sono altresì prevalenti su quelle del PGT le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.
2. Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale. Per il superamento delle barriere architettoniche si rinvia alla legislazione vigente.
3. In caso di difformità tra gli elaborati grafici di PGT e le presenti norme, prevalgono queste ultime.
4. In caso di difformità tra previsioni aventi diversa cogenza, prevale quella avente valore cogente maggiore, e cioè le prescrizioni su direttive ed indirizzi, le direttive sugli indirizzi, a qualunque dei tre documenti tali previsioni appartengano.
5. In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del PGT prevale la previsione contenuta nel Piano dei Servizi nel caso di

contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

6. In caso di difformità tra previsioni del PGT e quelle di eguale cogenza contenute in Piani di Settore, per determinarne la prevalenza si deve applicare il principio di specialità.
7. Le prescrizioni del PGT hanno valore prevalente rispetto ai Piani attuativi. Le direttive e gli indirizzi del PGT hanno, rispetto ai Piani attuativi, valore orientativo.

ART. 3 | CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Il Documento di Piano si articola nei documenti ed elaborati di seguito elencati:

- a) Relazione generale - Vol.1 "Quadro Conoscitivo"
- b) Relazione generale - Vol. 2 "Progetto di Piano"
- c) Norme di Attuazione e Schede degli Ambiti di Trasformazione (P)
- d) QC.01 - "Infrastrutture e mobilità", scala 1:15.000
- e) QC.02 - "Reti ecologiche", scala 1:10.000
- f) QC.03 - "Ambiente e paesaggio", scala 1:10.000
- g) QC.04 - "Uso del suolo", scala 1:5.000
- h) QC.05 - "Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti", scala 1:5.000
- i) QC.06 - "Stato di attuazione del PGT vigente", scala 1:5.000
- j) QC.07 - "Ricognizione del consumo di suolo al 2 dicembre 2014", scala 1:5.000
- k) DP.01 - "Strategie di Piano", scala 1:5.000 (P)
- l) DP.02 - "Carta del paesaggio", scala 1:5.000
- m) DP.03 - "Carta della sensibilità paesaggistica", scala 1:5.000 (P)

2. Gli elaborati contrassegnati con la lettera (P) hanno valore prescrittivo. Gli altri elaborati sono da intendersi di valore ricognitivo, descrittivo e/o di indirizzo.

3. Alla praticabilità economica e giuridica dell'acquisizione delle aree e della contestuale realizzazione di servizi e attrezzature, garantita dalle modalità perequative e compensative adottate del Documento di Piano per le previsioni di trasformazione e riqualificazione, corrisponde la valorizzazione della collaborazione pubblico-privato nella definizione dei contenuti di tali processi di trasformazione e riqualificazione

ART. 4 | PEREQUAZIONE URBANISTICA, COMPENSAZIONE INCENTIVAZIONE: PRINCIPALI GENERALI

1. Perequazione, compensazione e incentivazione costituiscono i principi di riferimento per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione, indicati all'elaborato cartografico "DP.01 - Strategie di Piano" del Documento di Piano e disciplinati delle presenti norme, per il perseguimento delle strategie urbanistiche del Piano di Governo del Territorio, secondo le modalità descritte al successivo art. 6.
2. Gli obiettivi strategici del Documento di Piano sono perseguiti favorendo modalità attuative perequative in luogo di meccanismi espropriativi, che consentano di ottenere, all'interno degli interventi di trasformazione, da una parte, le aree da destinare a funzioni di interesse pubblico o generale e la realizzazione di servizi di interesse pubblico e generale, dall'altra di garantire un equo trattamento a tutti i proprietari di suoli coinvolti nei processi di trasformazione.
3. Nei territori ricompresi nel Parco Agricolo Sud Milano non possono trovare applicazione meccanismi perequativi.

ART. 5 | INVARIANZA IDRAULICA E IDROLOGICA

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 R.R. n.7/2017. Per tali aspetti alla scala comunale si rimanda allo Studio comunale di gestione del rischio idraulico.

TITOLO II - Ambiti di Trasformazione

ART. 6 | AMBITI DI TRASFORMAZIONE: INDIVIDUAZIONE E ARTICOLAZIONE

1. Il Documento di Piano individua e definisce, nell'elaborato cartografico "DP.01 - Strategie di Piano" gli Ambiti di Trasformazione.
2. Le previsioni del Documento di Piano sono disciplinate dalle presenti norme e dalle Schede degli Ambiti di Trasformazione allegate. Norme di Attuazione e Schede degli Ambiti di Trasformazione concorrono alla definizione dei parametri urbanistico-edilizi per le trasformazioni.
3. Ogni singola scheda è composta da una parte di indirizzo relativa agli Schemi di assetto e da una parte di indirizzi e prescrizioni progettuali.
4. Le Schede riportano per ciascun Ambito di Trasformazione, nella parte prescrittiva, il sistema dei principali vincoli e delle tutele sovraordinate e di settore che lo interessano e di cui occorre tener conto in sede di pianificazione attuativa, nonché le strategie, le prescrizioni progettuali, i parametri quantitativi e funzionali e la dotazione di aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da garantire.
5. Le soluzioni progettuali dovranno preferibilmente riferirsi al Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali, nonché l'Abaco delle NBS Rete Verde del PTM.
6. Eventuali soluzioni progettuali migliorative che non alterino le quantità previste dalle Schede degli Ambiti, e nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle medesime, non costituiscono variazioni significative.
7. Nell'attuazione degli Ambiti di Trasformazione si applicano altresì le disposizioni contenute nelle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.
8. Gli Ambiti di Trasformazione dovranno garantire in fase di attuazione la fattibilità rispetto alle caratteristiche del sottosuolo e del sistema idrografico. Agli stessi si applicano le disposizioni di natura geologica, idrogeologica e sismica nonché del Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA), qualora presente, contenute negli studi di settore richiamati all'art.1 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.
9. Gli Ambiti di Trasformazione si attuano per mezzo di pianificazione attuativa o strumenti di programmazione negoziata. La documentazione richiesta per la presentazione dei Piani attuativi e dei Programmi Integrati di Intervento è indicata al successivo art. 9.
10. Tali Piani Attuativi o Programmi Integrati di Intervento dovranno tener conto dei criteri qualitativi e dell'abaco delle soluzioni ambientali contenuti nella STTM1.

ART. 7 | DISPOSIZIONI PER LA TRASLAZIONE DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1. In ottemperanza a quanto previsto dalla l.r. 11 marzo 2005, n. 12, art. 11, sono definiti i criteri sotto indicati.
2. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione negli Ambiti di Trasformazione, di cui al precedente art. 6.
3. La Superficie Lorda è definita, per ogni Ambito di Trasformazione, è definita nelle singole schede progettuali, e potrà essere utilizzata nello stesso Ambito secondo le indicazioni della scheda stessa.
4. La capacità edificatoria che non è possibile utilizzare il loco (secondo le quantità massime indicate in ogni specifica scheda) può essere realizzata su specifiche aree pubbliche che partecipano alla trasformazione; in tal caso, è indicata un'area per attrezzature pubbliche la cui superficie viene traferita all'interno del comparto edificatorio principale e, di conseguenza, essa può essere oggetto di edificazioni private.
5. Alle aree di cui al comma precedente non è attribuita una potenzialità edificatoria teorica specifica, bensì la possibilità di accogliere diritti volumetrici non realizzati nelle aree in cui al comma precedente; tali aree potranno accogliere diritti edificatori nelle quantità massime indicate dalle singole schede normative.
6. La redistribuzione territoriale delle aree per attrezzature pubbliche è funzionale alla definizione delle previsioni di trasformazione; l'utilizzo diretto dell'area da parte del proprietario, per la realizzazione delle opere di pubblico interesse previste dal Piano, non genera la formazione di diritti volumetrici.

ART. 8 | PEREQUAZIONE URBANISTICA. CRITERI

1. Costituiscono ambiti di perequazione urbanistica gli Ambiti di Trasformazione di cui al precedente art. 6.
2. La disciplina degli Ambiti di Trasformazione 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.

ART. 9 | AREE E ATTREZZATURE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

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 minima da localizzare in funzione dell'insediamento previsto, e riportata, per ciascun Ambito di Trasformazione, nella relativa Scheda.

2. La quantità minima di aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da localizzarsi obbligatoriamente all'interno di ciascun Ambito di Trasformazione è indicata dalla relativa scheda, e deve essere sempre garantita indipendentemente dal ricorso o meno alla monetizzazione. Il ricorso alla monetizzazione è ammesso per la differenza fra la dotazione dovuta secondo quanto stabilito dall'art.15 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi e quella minima da localizzare individuata dalle Schede.
3. Nella fase di negoziazione di cui al successivo art. 10 e previo assenso dell'Amministrazione, è data facoltà di definire quantità da localizzare inferiori rispetto a quelle indicate nelle Schede, senza attivare procedura di Variante. Tale differenza dovrà essere in ogni caso monetizzata.
4. Per la realizzazione delle aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale previste dal Documento di Piano per i diversi Ambiti di Trasformazione valgono le disposizioni contenute nelle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi.
5. In tutti gli Ambiti di Trasformazione, le opere previste devono essere integralmente realizzate, anche qualora eccedano la dotazione minima richiesta e indipendentemente dal loro valore economico, ancorché superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione scomputabili.

ART. 10 | PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI, I PIANI DI SETTORE E OGNI ALTRO INTERVENTO SUL TERRITORIO

1. Le previsioni di PGT si attuano con l'uso degli strumenti previsti dall'ordinamento nazionale e regionale.
2. Gli interventi pubblici e privati contenuti in strumenti attuativi devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da esame di impatto paesistico del progetto, ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del sito interessato e dell'incidenza paesistica del progetto.
3. Gli elaborati relativi sia ad interventi pubblici sia privati devono documentare:
 - a) la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e della qualità architettonica dell'intervento;
 - b) la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;
 - c) la fattibilità geologica;
 - d) l'accessibilità veicolare e ciclopeditone, nonché la presenza di servizi pubblici di trasporto;
 - e) la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e, per i piani attuativi, secondaria;
 - f) la compatibilità acustica.
4. Nei casi di Piano Attuativo l'intervento è sempre accompagnato da documentazione che dimostri non essere necessaria la bonifica dell'area preliminare all'intervento, o, in sua assenza, dal piano di bonifica del sito.

5. Per le aree e gli interventi ricadenti in fasce di classificazione del Rischio Idraulico si applica quanto previsto dalla "Zonizzazione del rischio idraulico" ai sensi della DGR 11 dicembre 2001, n. 7/7365, parte B, paragrafo 5 e a quanto indicato dallo Studio Semplificato sul rischio idraulico redatto.
6. Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il PGT si avvale e fa riferimento anche ai seguenti Piani di Settore ove già vigenti:
 - a) Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.), redatto ai sensi del Regolamento Regionale 15 febbraio 2010 n. 6 "Criteri guida per la redazione dei Piani urbani di governo dei servizi del sottosuolo, del Nuovo Codice della Strada e s.m.i. e di disposizioni normative UNI/CEI, che individua le direttrici di sviluppo generale delle infrastrutture sotterranee con programmazione connessa al Programma Triennale delle Opere pubbliche;
 - b) Classificazione Acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della l. 447/95 e della l.r. 13/2001;
 - c) Deliberazione regionale relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Medie Strutture di Vendita, ai sensi dell'art. 8, comma 3 del d. lgs. 114/98;
 - d) Indagini geologico ambientali a supporto della redazione del P.G.T secondo le indicazioni dell'art. 57 della legge 12/2005.
 - e) Piano di Localizzazione delle antenne.
7. Ogni intervento sul territorio comunale, oltre che essere sottoposto a verifica con riferimento alla presenza di vincoli ai sensi del D.lgs 42/2004 art. 136 e 142 che determinano i relativi adempimenti procedurali, deve necessariamente tenere conto di quanto contenuto nelle Tavole PR.05a "Vincoli amministrativi e di difesa del suolo", PR.05b "Vincoli e tutele storico-architettoniche e paesistico-ambientali" e DP.03 "Carta della sensibilità paesistica".
8. Le trasformazioni previste all'interno delle presenti norme, nonché ogni altro intervento previsto all'interno di tutti i Documenti costituenti il PGT, hanno come elemento sovraordinato le prescrizioni e gli indirizzi della relazione geologica e dovranno ad essa riferirsi per la determinazione della vulnerabilità del territorio e le potenzialità di intervento.
9. La piantumazione dei parcheggi previsti in contiguità o vicinanza agli spazi non edificati deve essere realizzata con specie arboree e arbustive scelte esclusivamente tra quelle indicate nella lista delle essenze arboree o arbustive autoctone del Parco Agricolo Sud Milano ed indicate nel Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientale del PTM della Città Metropolitana di Milano
10. I futuri Piani Attuativi devono essere sottoposti all'attenzione del Parco Agricolo Sud Milano in merito alla procedura di Valutazione di Incidenza per interventi.
11. L'illuminazione esterna, deve prevedere l'utilizzo di lampade conformi ai criteri anti-inquinamento luminoso, secondo quanto previsto dalla LR 17/2000 e dalla LR 38/2004 e dal Regolamento Edilizio vigente

ART. 11 | CRITERI E PROCEDURE DI NEGOZIAZIONE

1. Dati i limiti che, in forza di quanto disposto dall'art. 8 comma 2, lett.e) e comma 3 della L.r. n. 12 dell'11 marzo 2005, sono da riconoscere alle previsioni del presente Documento di Piano relative alle aree di trasformazione e data l'esigenza di approfondimenti preordinati alla definizione delle scelte di massima relative agli ambiti stessi (necessaria perché si configuri la loro conformazione edificatoria), si prevede che, di norma, prima della redazione del progetto di un piano attuativo di iniziativa privata e/o pubblico-privata relativo ad una delle aree di trasformazione, venga avviata una procedura di negoziazione in applicazione delle disposizioni di cui ai commi successivi.
2. Le negoziazioni di cui al precedente comma dovranno trovare svolgimento e giungere, ove possibile, a conclusione, in applicazione dei criteri di cui al successivo comma.
3. Il confronto pubblico-privato dovrà valere, infatti, al fine di verificare le concrete potenzialità di raggiungimento degli indici edificatori massimi indicati nelle schede delle aree di trasformazione, sulla base dei seguenti criteri:
 - a) Migliorare l'integrazione con il contesto urbano e ridurre l'impatto indotto sull'ambiente e sul paesaggio dai nuovi interventi e dai relativi nuovi carichi insediativi, dando attuazione alle linee di indirizzo e prescrizioni indicate nelle schede delle aree di trasformazione e nelle presenti norme.
 - b) Partecipare, tramite i previsti meccanismi della perequazione e della compensazione, alla qualificazione del contesto urbano e ambientale e all'acquisizione delle aree a servizi.
 - c) Dimostrare gli effetti positivi che i Piani attuativi predisposti in relazione alle indicazioni delle schede delle aree di trasformazione sono in grado di apportare al contesto attraverso la buona qualità degli edifici dal punto di vista delle prestazioni energetiche e della progettazione in generale.
 - d) Aderire ad ipotesi coordinate di attuazione di più Piani attuativi allo scopo di migliorare la qualità e l'organizzazione delle realizzazioni di carattere ambientale.
 - e) Valutare l'effetto cumulativo della progressiva attuazione delle previsioni, considerando l'effettiva destinazione delle funzioni da insediare all'interno delle aree di trasformazione, con particolare riferimento a:
 - f) Livello di attrattività delle funzioni da insediare e relativa stima delle presenze giornaliere generabili;
 - g) Impatto indotto sul contesto urbano in termini ambientali, dei servizi e della mobilità;
 - h) Livello di funzionalità della rete stradale e dei trasporti, in grado di assorbire la movimentazione generata;
 - i) Interventi di attenuazione degli effetti generati che il proponente è in grado di proporre;
 - j) Contenuto di innovazione della funzione stessa e/o delle condizioni di attuazione e di realizzazione (buone pratiche, certificazioni di qualità, condizioni di sicurezza e di lavoro, altre condizioni).

4. Tenuto conto delle condizioni del contesto e con riferimento alle priorità dell'Amministrazione Comunale e all'area oggetto di trasformazione, l'Amministrazione potrà concordare una strategia di azione insieme ai soggetti interessati.
5. A tale fine i soggetti interessati, prima della formale presentazione dei Piani attuativi, richiederanno all'Amministrazione Comunale un incontro preliminare nel corso del quale individuare le questioni prioritarie che dovranno essere oggetto di confronto, accludendo all'istanza una o più ipotesi di definizione delle scelte di massima che si propone di assumere. L'istanza deve essere corredata, quindi, dalla seguente documentazione (a titolo esemplificativo e non esaustivo), variabile in funzione delle richieste che si dimostreranno necessarie in fase istruttoria:
 - a) relazione tecnico-illustrativa;
 - b) estratto mappa; planimetria con distanze dai confini e dagli edifici; reti tecnologiche; ecc.;
 - c) verifica grafico/analitica dei parametri urbanistico/edilizi di zona;
 - d) stato di fatto, progetto (planivolumetrico indicativo e schematico); indicazione delle destinazioni d'uso; rilievo della vegetazione esistente ed interventi sul verde;
 - e) documentazione fotografica.
6. Il contenuto degli elaborati da presentare, di cui al comma precedente, deve essere comunque adeguato alle caratteristiche ed all'entità dell'intervento e sufficiente ad illustrare appieno tutti gli aspetti significativi.
7. All'incontro potranno prendere parte consulenti di fiducia dell'Amministrazione Comunale e dei soggetti proponenti oltre a rappresentanti di enti pubblici interessati, quali Comuni confinanti etc. In questo ambito verrà definita la tempistica orientativa di consolidamento delle decisioni.
8. La negoziazione si concluderà con l'individuazione puntuale degli elementi essenziali del progetto da presentare, nel rispetto delle condizioni sopra indicate oltre che nel rispetto dei limiti edificatori massimi indicati per le stesse aree di trasformazione nelle schede ad esse relative.
9. La negoziazione può avere anche esito negativo, nel caso in cui non vengano rispettate le indicazioni di cui al comma 3, punti a, b, c ed e; il mancato accordo non potrà determinare rivalsa o richiesta di danni da parte dei proponenti. Il processo di negoziazione potrà concludersi anche con l'applicazione di indici edificatori minori, rispetto a quelli massimi indicati nelle schede.
10. La procedura di cui al presente articolo potrà essere utilizzata anche in aree di completamento là dove esplicitamente richiamato in normativa dal Piano delle Regole.
11. Durante la fase di negoziazione l'Amministrazione Comunale valuterà le forme e le modalità per il coinvolgimento dei portatori di interessi diffusi (enti, associazioni,)

TITOLO III - Disposizioni finali

ART. 12 | 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 le 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.
2. Dovrà essere costituito l'osservatorio per il monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio, nell'ambito della procedura permanente di Valutazione Ambientale Strategica, avente le seguenti finalità:
 - a) verificare periodicamente l'attuazione del Piano e valutare l'incidenza positiva o negativa delle singole realizzazioni sul quadro del sistema ambientale esistente ed il grado di realizzazione di quello previsto dal Piano;
 - b) indirizzare l'attuazione del Piano sulla base delle priorità derivanti dalla realizzazione del piano triennale delle opere pubbliche;
 - c) utilizzare le dotazioni volumetriche del Documento di Piano in funzione degli interessi generali della città.

ART. 13 | ANNOTAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI TRASFERITI

1. I certificati di destinazione urbanistica, di cui all'art. 32 della LR 12/2005, riportano, qualora necessario, anche le annotazioni relative al trasferimento di diritti edificatori perequati nonché sulle cessioni delle aree.
2. I contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori delle aree che li generano e li ricevono, all'interno dei perimetri dei piani attuativi relativi alle aree di trasformazione, 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.

ART. 14 | 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 nonché al sistema della mobilità, 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 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 degli Ambiti di Trasformazione, se conseguenti alla verifica dello stesso alla scala di dettaglio.
4. Il Piano dei Servizi regola le modalità per la realizzazione di Servizi qualitativi all'art. 18. 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 nelle Schede degli Ambiti di Trasformazione. In sede di approvazione del relativo Piano attuativo ovvero Programma Integrato di Intervento, si procederà all'autorizzazione alla modifica ex LR 12/2005, art. 9, c. 15, della relativa previsione del Piano dei Servizi.
5. Per le norme di raccordo con il Parco Agricolo Sud Milano si rimanda all'art. 26 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

ART. 15 | NORMA TRANSITORIA

1. Gli interventi volti al mantenimento degli edifici esistenti all'interno degli Ambiti di Trasformazione sono disciplinati all'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.
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, successivamente all'approvazione dei relativi Piani Attuativi o Programmi Integrati di Intervento.

02

Ambiti di Trasformazione

Guida alla lettura

In questo allegato vengono raccolte le schede di indirizzo degli ambiti di trasformazione previsti dalla Variante:

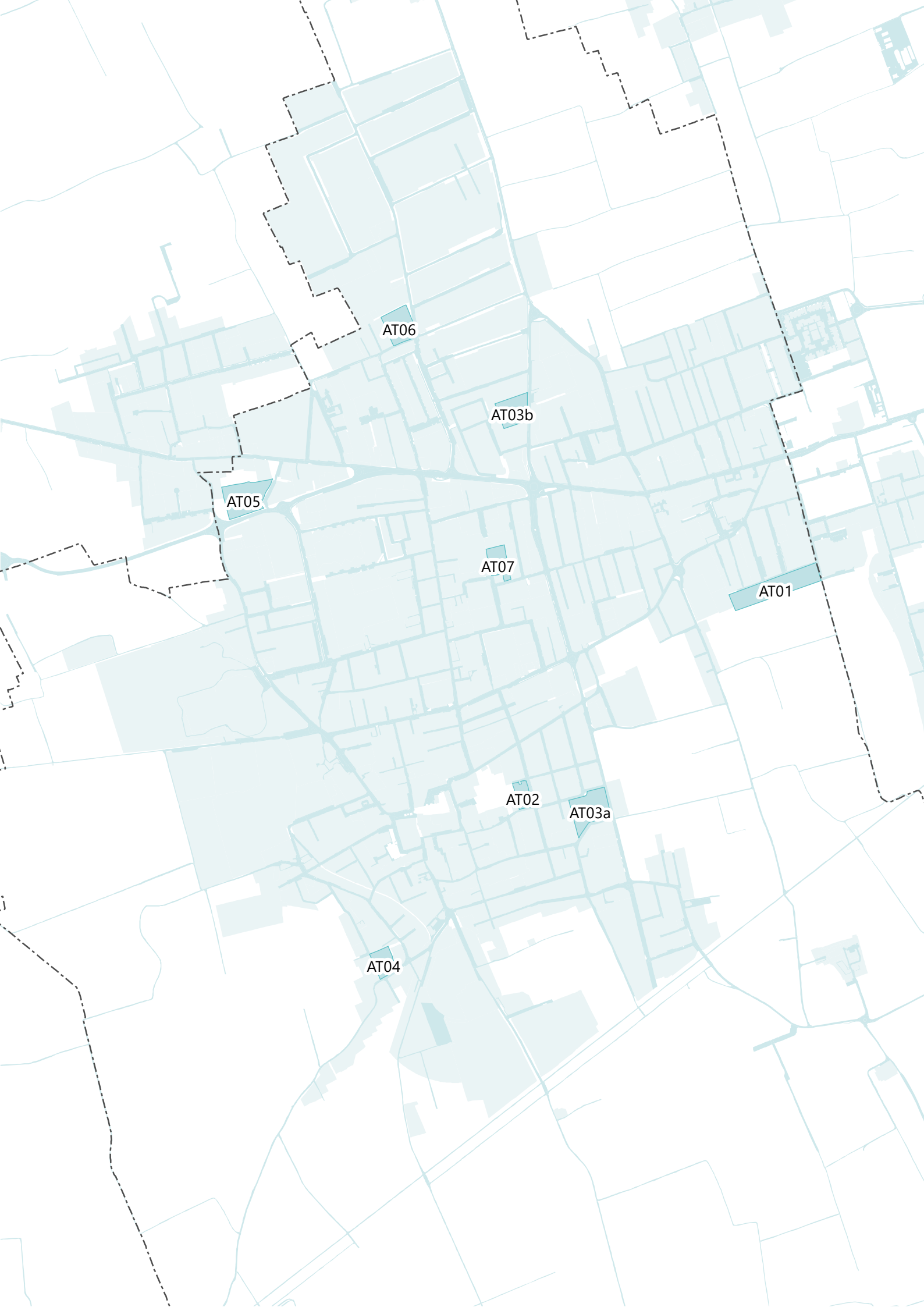
- AT 01 | via Villoresti
- AT 02 | via Trieste
- AT 03 a/b | Ex Alma / via Falcone
- AT 04 | via Vigevano
- AT 05 | via Magenta
- AT 06 | via De Gasperi
- AT 07 | via Sant'Anna

Ogni scheda contiene una breve descrizione dell'ambito che illustra gli obiettivi pubblici della trasformazione, le indicazioni per orientare il progetto e gli elementi prescrittivi, e le questioni principali da valutare in ogni ambito

Vengono, inoltre, riportati i principali indici e parametri di riferimento della trasformazione:

- la superficie territoriale dell'ambito (ST);
- gli indici di edificabilità territoriale (IT);
- i rapporti di copertura (RC)
- i rapporti di permeabilità fondiaria (IPF)
- la superficie lorda (SL) generata dall'applicazione degli indici e da eventuali forme di incentivazione;
- le destinazioni d'uso non ammesse;
- gli abitanti teorici per le funzioni residenziali;
- la dotazione, le cessioni, le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico da corrispondere
- il consumo di suolo.

La scheda è inoltre corredata da tre estratti cartografici. Il primo è l'inquadramento catastale dell'ambito, propedeutico all'individuazione dei mappali coinvolti nel futuro Piano Attuativo. Il secondo estratto cartografico rappresenta lo stato di fatto dell'ambito, sul quale risultano sovrapposti i principali vincoli e le tutele incidenti sull'edificabilità. In particolare, sono evidenziati i vincoli relativi alla tutela dei beni culturali e paesaggistici, quelli derivanti dalla presenza di infrastrutture, nonché i vincoli di polizia idraulica, di natura geologica e quelli finalizzati alla tutela ambientale. Sono infine riportate, nel terzo estratto cartografico, le indicazioni progettuali relative all'ambito, con particolare riferimento alla definizione delle superfici destinate all'edificazione, all'organizzazione della viabilità, all'individuazione delle aree per attrezzature pubbliche o di interesse generale, nonché al sistema ciclopedonale e alle connessioni ecologiche, oltre ad eventuali ulteriori prescrizioni puntuali.



AT06

AT03b

AT05

AT07

AT01

AT02

AT03a

AT04

Indicazioni progettuali

Legenda



Confine comunale



Ambiti di Trasformazione



Ambiti sottoposti a PdCC (PR art. 9)



Piani attuativi in itinere (PR art. 10)

Indicazioni preliminari per la trasformazione degli spazi



Zone di riqualificazione ecologica (PS art.17)



Nuova viabilità



Connessioni Ciclopedonali



Mitigazione ambientale



Parcheggi

Aree e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale

Esistenti



Parchi pubblici



Attrezzature di interesse comune



Attrezzature religiose



Attrezzature scolastiche



Attrezzature socio-sanitarie



Attrezzature sportive



Piazze e spazi pubblici



Aree parcheggio

Progetto



Piazze e spazi pubblici



Attrezzature di interesse collettivo



Aree verdi



Aree parcheggio



Aree di forestazione urbana (Forestami)

Mobilità dolce



Rete "Cambio" - CMM

Rete ciclabile locale



Rete portante esistente



Rete portante di progetto



Rete di supporto esistente



Rete di supporto di progetto

Aree agricole



Ambiti destinati all'agricoltura [PR art. 24]

Vincoli e tutele

Legenda

 Confine comunale

 Particelle catastali

 Ambiti di Trasformazione

Vincoli e tutele storico-architettoniche e paesistico-ambientali


 Vincoli e tutele storico-architettoniche e paesistico-ambientali


 Parchi regionali - PASM [D.Lgs 42/04 art.142, comma 1, lettera f); già L.431/85]

 Foreste e boschi - PIF [D.Lgs 42/04 art. 142, comma 1, lettera g); già L. 431/1985]


Ambiti, aree, sistemi ed elementi assoggettati a specifica tutela dalla pianificazione paesaggistica metropolitana

 Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico [PTM CMM art.41]

 Ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica [PTM CMM art.42]

 Ambiti di rilevanza naturalistica [PTM CMM art.48]

Vincoli amministrativi

 Fascia di rispetto impianti di depurazione [D.C.M. 4 febbraio 1977]

 Fascia di rispetto cimiteriale [R.D. n. 1265/1934; D.P.R. n. 285/1990]

 Fascia di rispetto degli elettrodotti - DPA [D.M. 29/05/2008]

 Fascia di rispetto oleodotti (20m) - [ENI s.p.a]

Fascia di rispetto stradale [D.Lgs. 285/1992; D.P.R. n. 495/1992]

 Esistenti

Polizia Idraulica

 Canale scolmatore di Nord-Ovest

 Canali consortili

 Fascia rispetto diramatori (5m)

 Fascia rispetto derivatori (6m)

 Fascia rispetto fontanili (10m)

Fattibilità geologica [Componente geologica]

 Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

 Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni

AT 01 | Via Villoresi

DESCRIZIONE

L'ambito AT01 si colloca a sud di via Villoresi, in un'area posta al margine dell'ambito urbanizzato. Confina a nord con il comparto residenziale delle vie Madonna Pellegrina, Togliatti e Monteverdi, mentre a est si trova un'ulteriore area residenziale appartenente al Comune di Cornaredo. A ovest, l'ambito è delimitato da un'area verde destinata a parco attrezzato e orti pubblici.

OBIETTIVO PUBBLICO

L'ambito di trasformazione è finalizzato alla realizzazione di un nuovo insediamento residenziale, da realizzare in coerenza con le caratteristiche morfologiche, urbanistiche e architettoniche del contesto edificato circostante.

L'intervento prevede il completamento della maglia viabilistica locale, attraverso la realizzazione del nuovo tratto ovest-est fra via Piave e via Villoresi sul territorio di Cornaredo, e il relativo raccordo con le vie Togliatti e Monteverdi. Inoltre, l'ambito prevederà il potenziamento del sistema della sosta, attraverso la realizzazione di due parcheggi a servizio delle funzioni residenziali insediate.

INDICAZIONI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI

Nell'ambito in oggetto si prescrive:

- la realizzazione, nella porzione sud dell'ambito, di una nuova viabilità di collegamento tra via Piave e via Villoresi nel territorio comunale di Cornaredo, quale opera aggiuntiva e non computabile dagli oneri di urbanizzazione;
- il raccordo di quest'ultima con le vie Togliatti e Monteverdi, al fine di garantire la connessione con la nuova viabilità prevista a sud;
- la realizzazione di due aree per la sosta pubblica, indicativamente a ovest e a est del comparto, come indicato in planimetria;
- la realizzazione di una fascia alberata di valenza paesaggistica e ambientale, lungo il margine est dell'ambito, in adiacenza del canale consortile esistente;
- la realizzazione di una fascia alberata di valenza paesaggistica e ambientale come opera di compensazione esterna, da realizzare lungo il perimetro a sud;
- la realizzazione e cessione di un percorso ciclopedonale lungo il margine sud dell'ambito finalizzato al completamento della rete di mobilità dolce comunale e alla connessione con il territorio comunale limitrofo.

Per la realizzazione della dotazione minima per attrezzature e per servizi di interesse generale si rimanda a quanto indicato dall'art. 15 delle NTA del PS

Indici e parametri

ST | Superficie territoriale

16.425 mq [salvo verifica in fase attuativa]

IT | Indice di edificabilità territoriale

≤ 0,3 mq/mq

SL | Superficie lorda

≤ 4.928 mq

IC | Indice di copertura

≤ 40% SF

IPF | Indice di permeabilità fondiaria

≥ 20% SF

H | Altezza dei fabbricati

≤ 10,50 m

Dotazioni

Nuovi abitanti teorici

99

Dotazione minima dovuta

2.612 mq

Consumo di suolo

Superficie urbanizzabile (ai sensi della L.R. 31/2014)

16.425 mq

Destinazioni d'uso

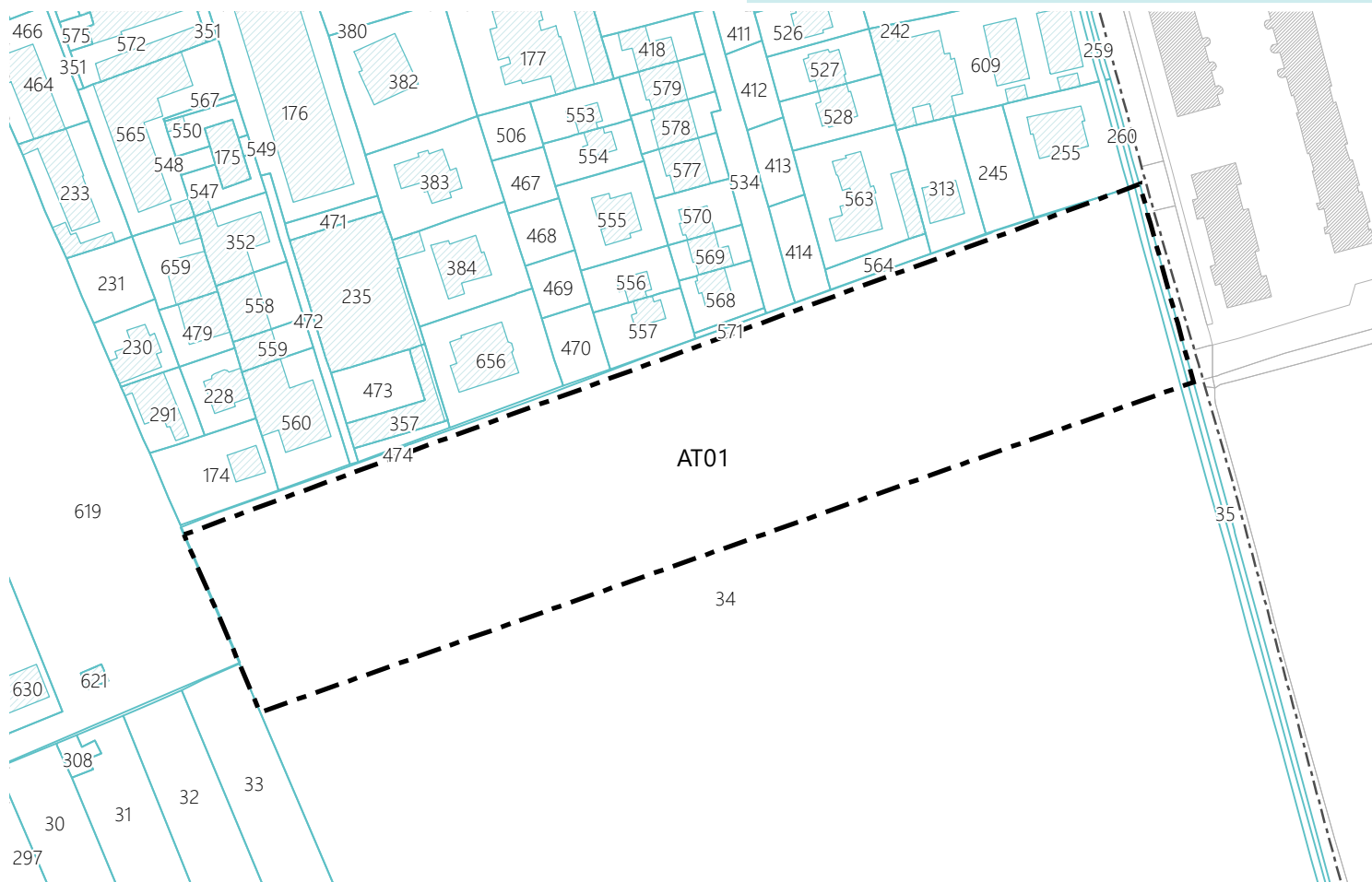
Funzioni non ammesse

- » [T] attività ricettive all'aria aperta
- » [P] P.2, P.3, P.4, P.8
- » [D] D.4
- » [C] C.2, C.3, C.5, C.6, C.8
- » [Ru] tutte le destinazioni
- » [S] S.3

Mappali interessati

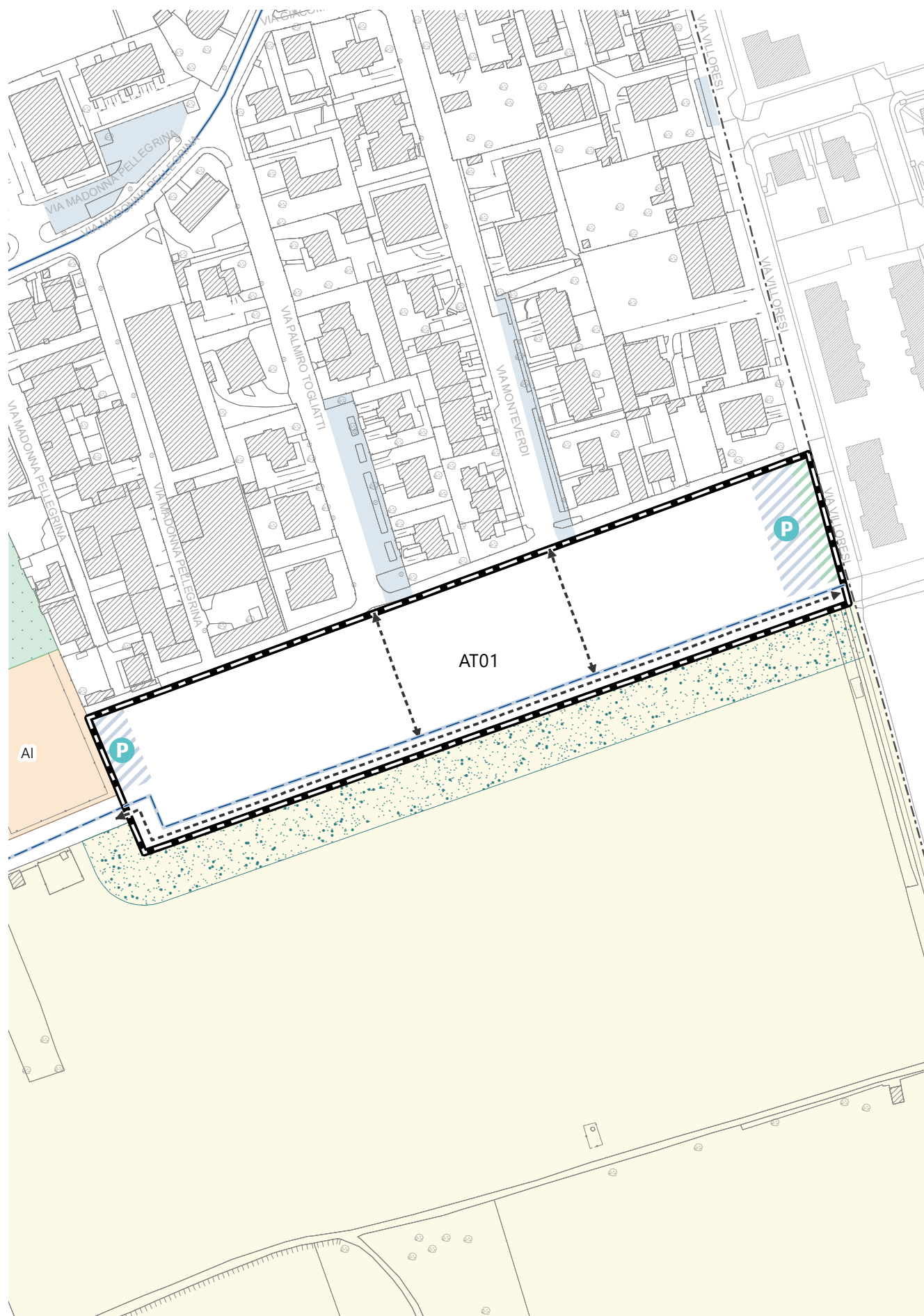
Foglio 9, Mappale 34 e 35 (parte)

INQUADRAMENTO CATASTALE



VINCOLI E TUTELE





AT 02 | Via Trieste

DESCRIZIONE

L'ambito interessa un'area industriale dismessa, situata all'interno del tessuto urbano consolidato, in prossimità del centro storico cittadino. Sul lato ovest confina con un'altra area di rigenerazione urbana (ex Cartiera). L'area rappresenta una prosecuzione della nuova area residenziale situata a sud di via XXV Aprile, già oggetto di interventi di trasformazione e riqualificazione.

OBIETTIVO PUBBLICO

La trasformazione è finalizzata alla riqualificazione e riconversione dell'area, mediante l'introduzione di funzioni urbane a carattere residenziale in sostituzione di quelle produttive esistenti.

Gli interventi sono orientati a favorire l'inserimento di un nuovo complesso residenziale, nel rispetto dei valori storici, architettonici, paesaggistici e testimoniali del contesto, e a strutturare il sistema della città pubblica, garantendo la continuità e l'integrazione degli spazi aperti con quelli previsti nell'ambito di trasformazione dell'ex Cartiera, adiacente all'area in oggetto.

INDICAZIONI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI

All'interno dell'ambito si prescrive:

- la previsione di aree destinate a parcheggio pubblico, idonee ad assicurare un'adeguata accessibilità al parco e alle funzioni insediate;
- la realizzazione di un percorso ciclopedonale connesso alle previsioni di via Trieste e ai camminamenti interni del parco pubblico, in continuità con la rete pedonale e ciclabile prevista nell'ambito di trasformazione dell'ex Cartiera, come rappresentato nello schema progettuale allegato alla presente scheda.

Per la realizzazione della dotazione minima per attrezzature e per servizi di interesse generale si rimanda a quanto indicato dall'art. 15 delle NTA del PS

Indici e parametri

ST | Superficie territoriale

3.650 mq [salvo verifica in fase attuativa]

IT | Indice di edificabilità territoriale

SL definita

SL | Superficie lorda

≤ 1.650 mq

IC | Indice di copertura

≤ 40% SF

IPF | Indice di permeabilità fondiaria

≥ 20% SF

H | Altezza dei fabbricati

≤ 13 m

Dotazioni

Nuovi abitanti teorici

33

Dotazione minima dovuta

875 mq

Consumo di suolo

Superficie urbanizzabile (ai sensi della L.R. 31/2014)

0 mq

Destinazioni d'uso

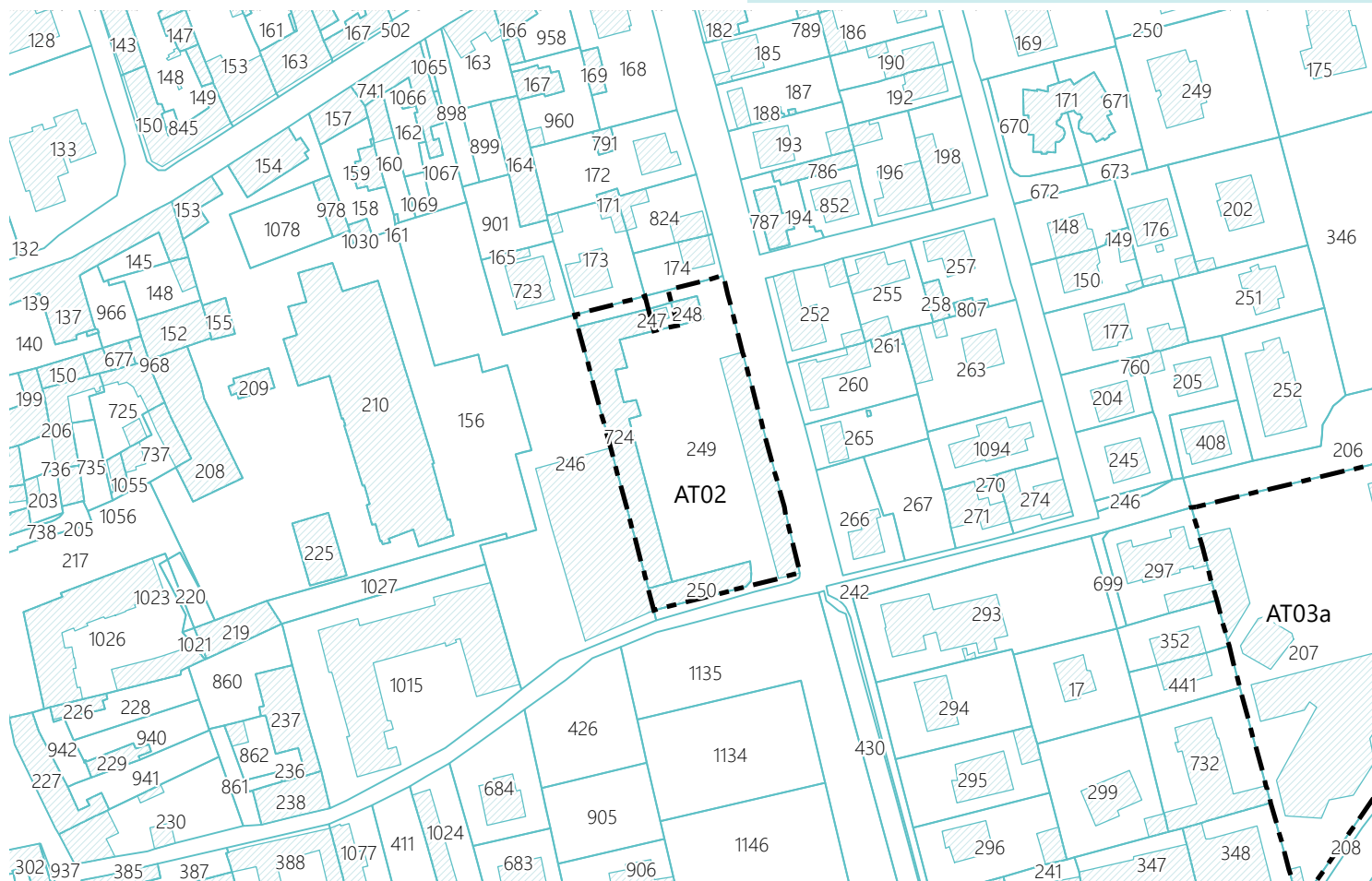
Funzioni non ammesse

- » [T] attività ricettive all'aria aperta
- » [P] P.2, P.3, P.4, P.8
- » [D.4]
- » [C] C.2, C.3, C.5, C.6, C.8
- » [Ru] tutte le destinazioni
- » [S] S.3

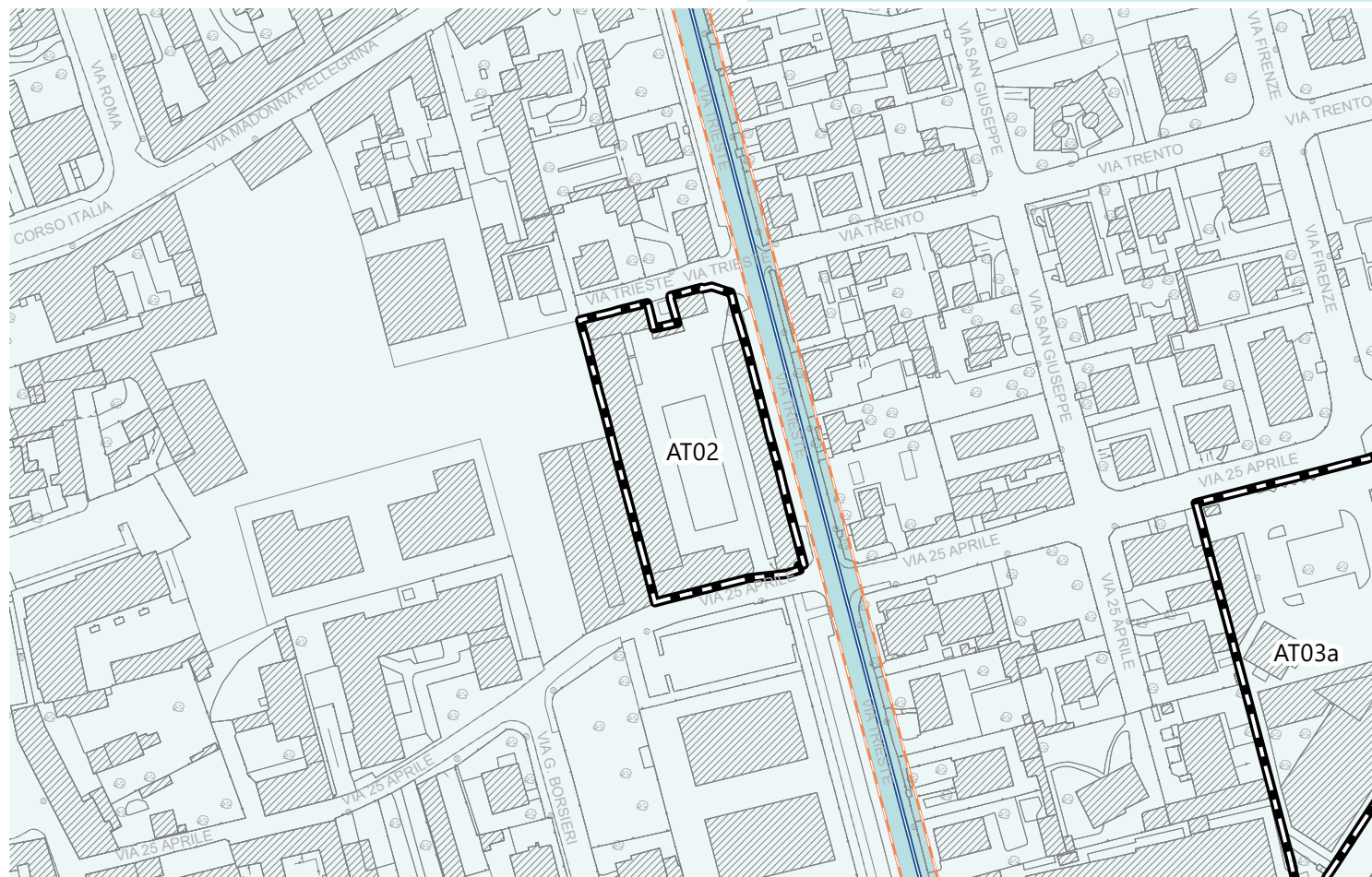
Mappali interessati

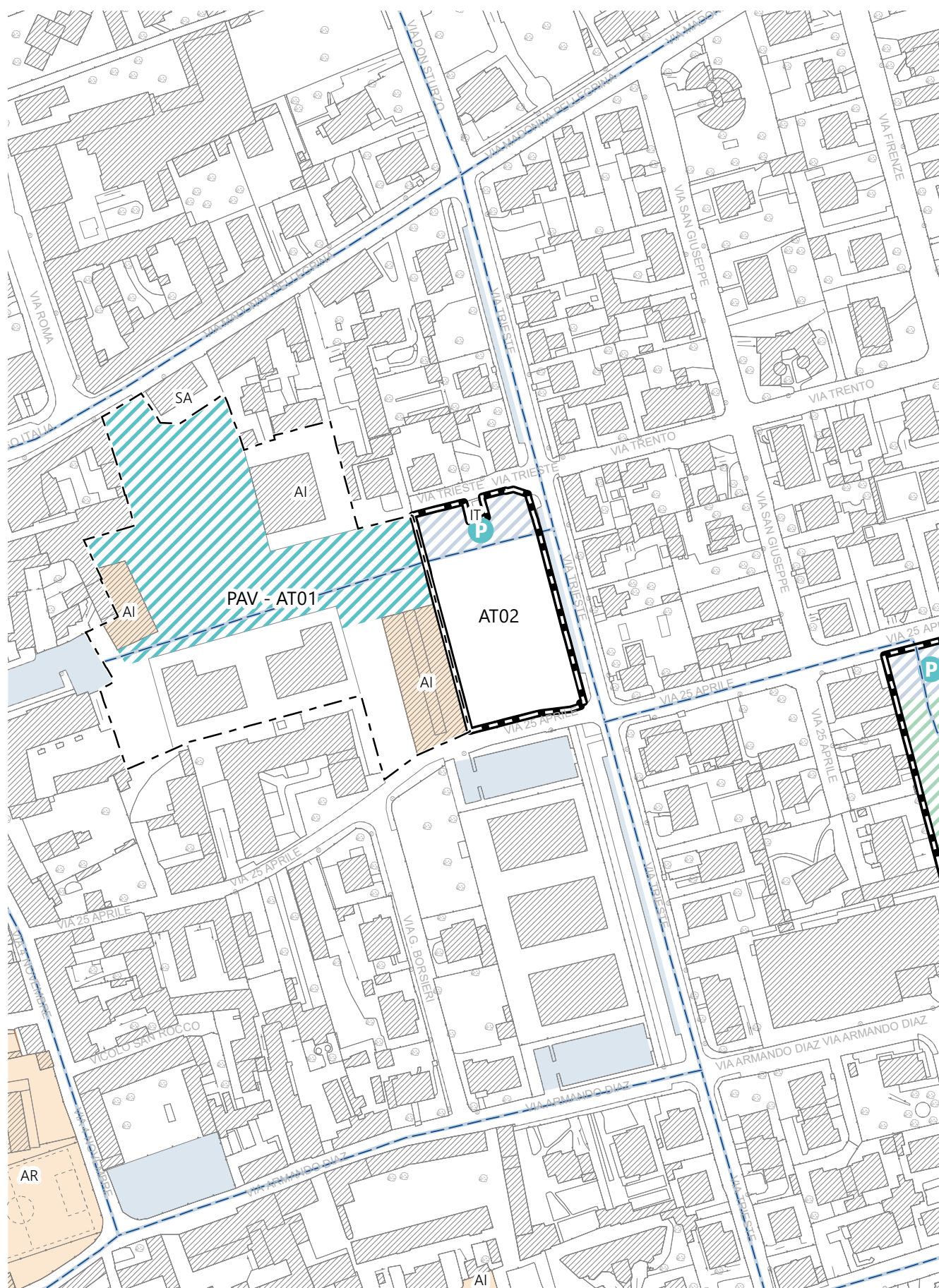
Foglio 12, Mappali 248, 249, 250, 724

INQUADRAMENTO CATASTALE



VINCOLI E TUTELE





AT 03a | Ex Alma

DESCRIZIONE

L'ambito comprende un'area industriale dismessa interna al tessuto urbano consolidato, posta al confine con il territorio agricolo ma in stretta relazione con il centro cittadino.

OBIETTIVO PUBBLICO

La trasformazione dell'area è finalizzata alla rigenerazione di un complesso produttivo dismesso. L'intervento prevede la realizzazione di un insediamento a destinazione residenziale, da realizzare in coerenza con le caratteristiche morfologiche, urbanistiche e architettoniche del contesto edificato circostante.

INDICAZIONI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI

All'interno dell'ambito si prescrive:

- la realizzazione di un parco pubblico ad alto valore ambientale, dotato di camminamenti e spazi di sosta, localizzato a est dell'area, anche al fine di favorire la connettività ecologica con le aree agricole poste oltre via Papa Giovanni XXIII, di dimensione minima 3.500 mq;
- la previsione di aree destinate a parcheggio pubblico, idonee a garantire un'adeguata accessibilità al parco e alle funzioni insediate, per un'estensione di almeno 2.000 mq;
- la realizzazione di un percorso ciclopedonale connesso alla rete di mobilità lenta di via Trieste e alla pista ciclopedonale esistente lungo via Papa Giovanni XXIII, come indicato nello schema progettuale allegato.

In fase di negoziazione potranno essere ricomprese aree di proprietà pubblica, al fine di una loro riqualificazione e miglior integrazione all'interno del progetto. Tali aree, in ogni caso, non concorrono alla determinazione della SL massima.

Per la realizzazione della dotazione minima per attrezzature e per servizi di interesse generale si rimanda a quanto indicato dall'art. 15 delle NTA del PS.

Si confermano, per questo ambito, le indicazioni progettuali e le quantità previste dal PGT 2021, al fine di garantire continuità normativa al percorso della trasformazione.

Indici e parametri

ST | Superficie territoriale

11.110 mq [salvo verifica in fase attuativa]

IT | Indice di edificabilità territoriale

SL definita

SL | Superficie lorda

≤ 7.500 mq di cui realizzabile nell'ambito: ≤ 4.000 mq

IC | Indice di copertura

≤ 40% ST

IPT | Indice di permeabilità territoriale

≥ 40% ST

H | Altezza dei fabbricati

≤ 13 m

Dotazioni

Nuovi abitanti teorici

80

Dotazione minima dovuta

2.000 mq per parcheggio pubblico

3.500 mq per parco pubblico

Consumo di suolo

Superficie urbanizzabile (ai sensi della L.R. 31/2014)

0 mq

Destinazioni d'uso

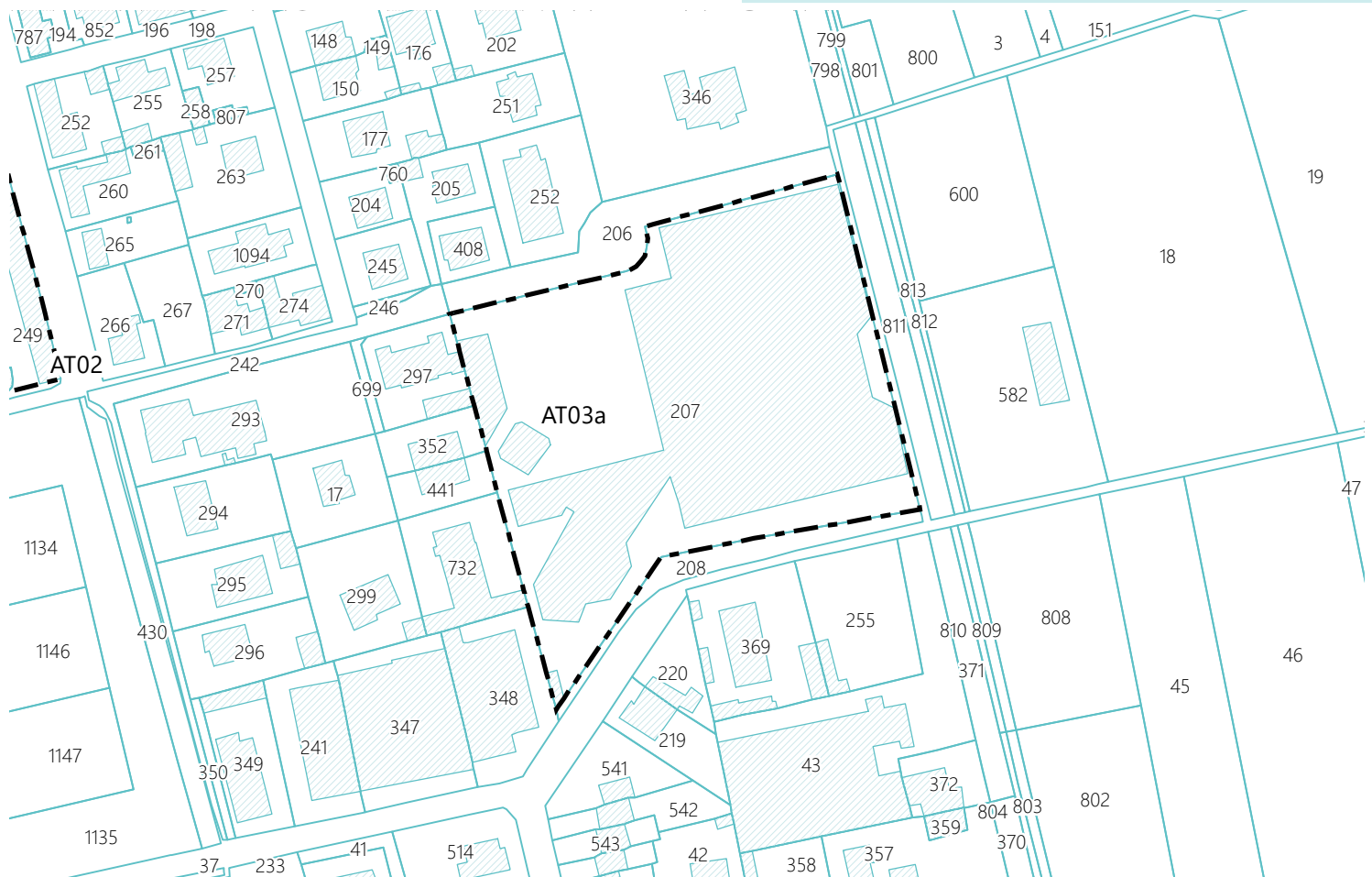
Funzioni non ammesse

- » [T] attività ricettive all'aria aperta
- » [P] P.2, P.3, P.4, P.8
- » [D.4]
- » [C] C.2, C.3, C.5, C.6, C.8
- » [Ru] tutte le destinazioni
- » [S] S.3

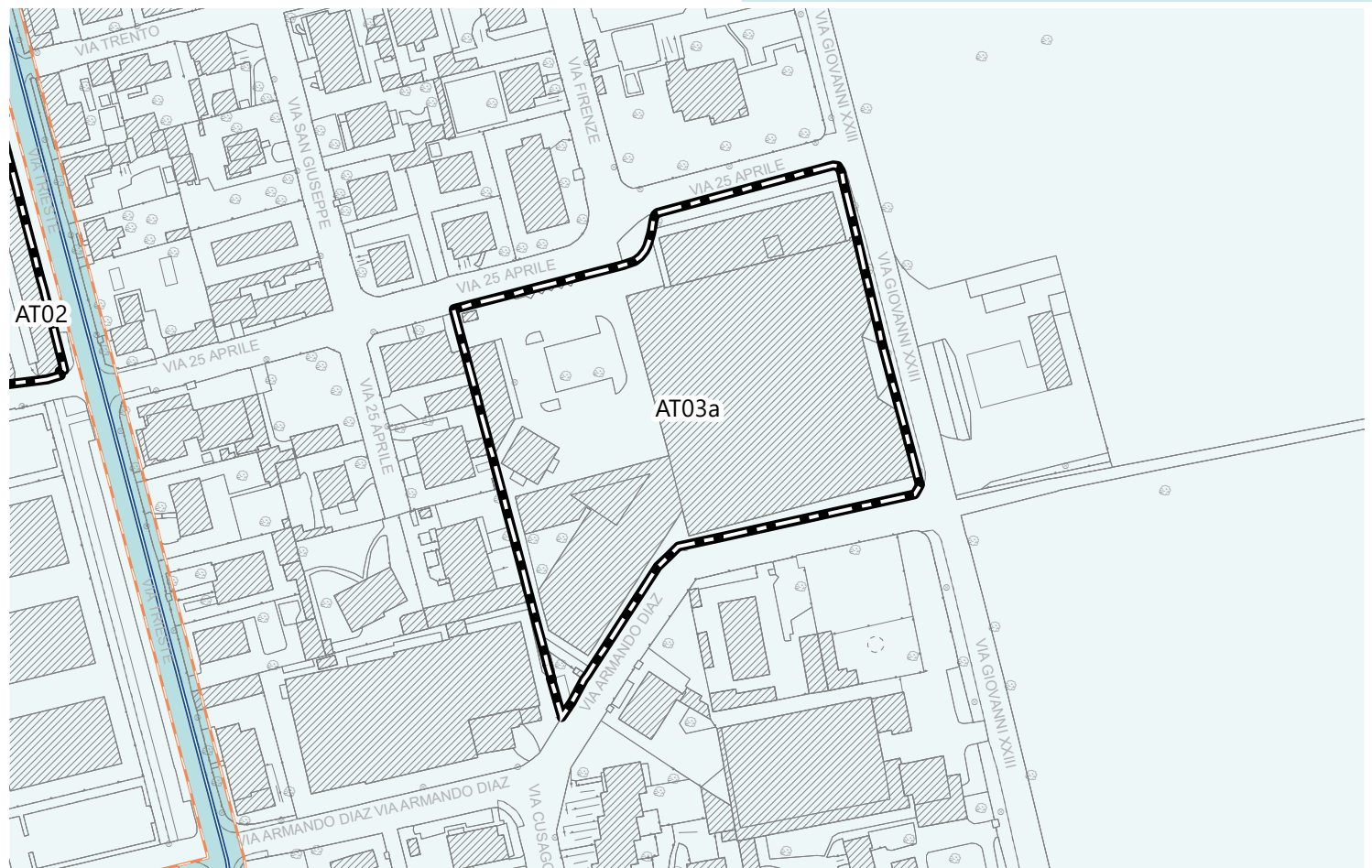
Mappali interessati

Foglio 13, Mappali 207

INQUADRAMENTO CATASTALE



VINCOLI E TUTELE



AMBITO DI RICADUTA

AT 03b | Via Falcone**DESCRIZIONE**

L'ambito in oggetto è individuato quale area di ricaduta della SL eccedente rispetto alla SL massima accoglibile nell'AT03a. L'area è libera e interclusa tra il tessuto residenziale consolidato e l'area industriale di Bareggio; si trova inoltre in prossimità del centro sportivo "G. Facchetti".

OBIETTIVO PUBBLICO

L'ambito è finalizzato alla rigenerazione dell'area dell'AT03a "Ex Alma". L'intervento prevede la realizzazione di un insediamento a destinazione residenziale, da realizzare in coerenza con le caratteristiche morfologiche, urbanistiche e architettoniche del contesto edificato circostante.

INDICAZIONI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI

All'interno dell'ambito si prescrive:

- la previsione di aree destinate a parcheggio pubblico, idonee a garantire un'adeguata accessibilità al parco e alle funzioni insediate.

Per la realizzazione della dotazione minima per attrezzature e per servizi di interesse generale si rimanda a quanto indicato dall'art. 15 delle NTA del PS.

Si confermano, per questo ambito, le indicazioni progettuali e le quantità previste dal PGT 2021, al fine di garantire continuità normativa al percorso della trasformazione.

Indici e parametri

ST | Superficie territoriale

7.600 mq [salvo verifica in fase attuativa]

IT | Indice di edificabilità territoriale

SL definita

SL | Superficie lorda

≤ 3.500 mq

IC | Indice di copertura

≤ 50% ST

IPT | Indice di permeabilità territoriale

≥ 30% ST

H | Altezza dei fabbricati

≤ 13 m

Dotazioni

Nuovi abitanti teorici

70

Dotazione minima dovuta

1.855 mq

Consumo di suolo

Superficie urbanizzabile (ai sensi della L.R. 31/2014)

7.600 mq

Destinazioni d'uso

Funzioni non ammesse

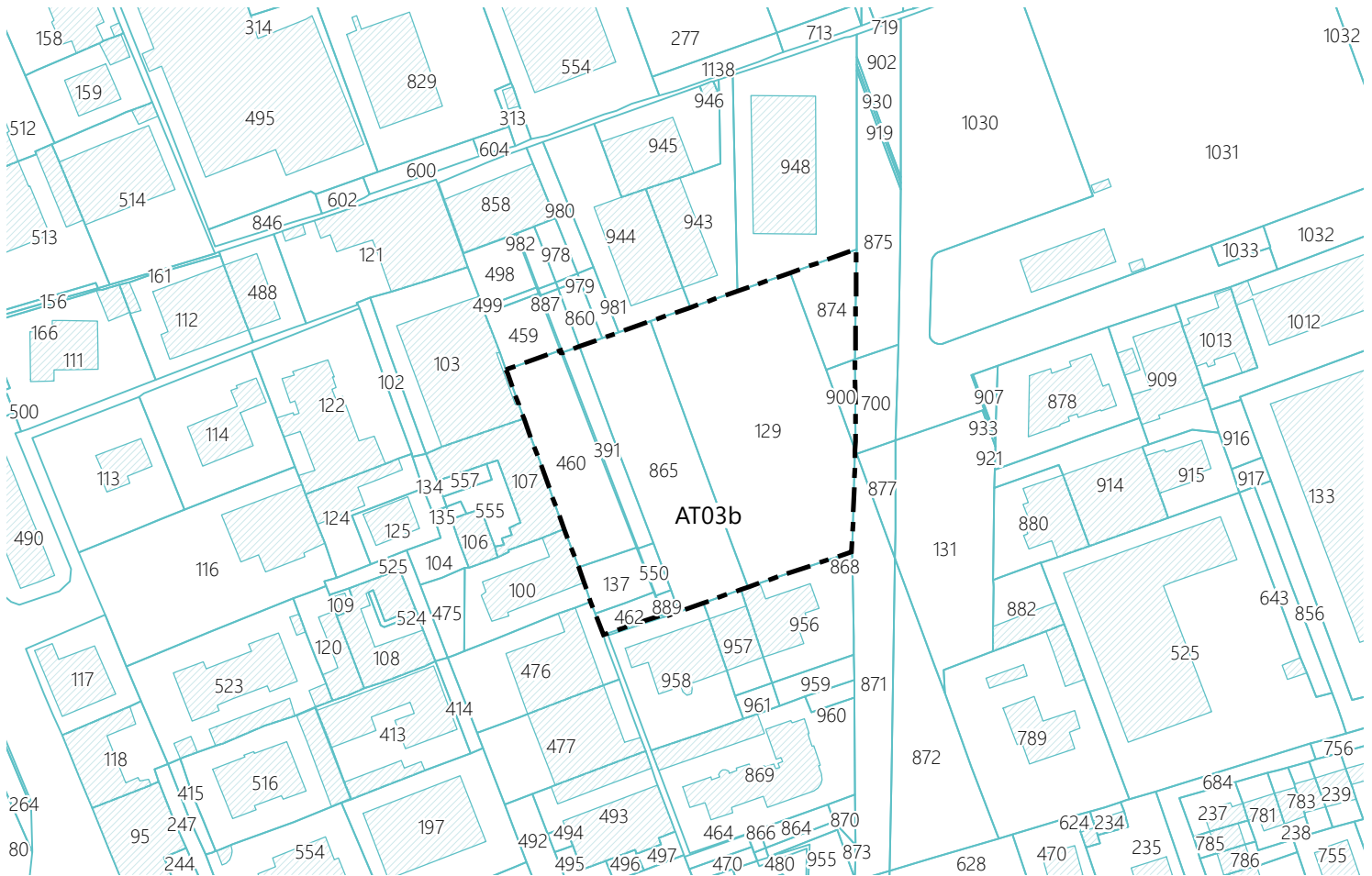
- » [T] attività ricettive all'aria aperta
- » [P] P.2, P.3, P.4, P.8
- » [D.4]
- » [C] C.2, C.3, C.5, C.6, C.8
- » [Ru] tutte le destinazioni
- » [S] S.3

Mappali interessati

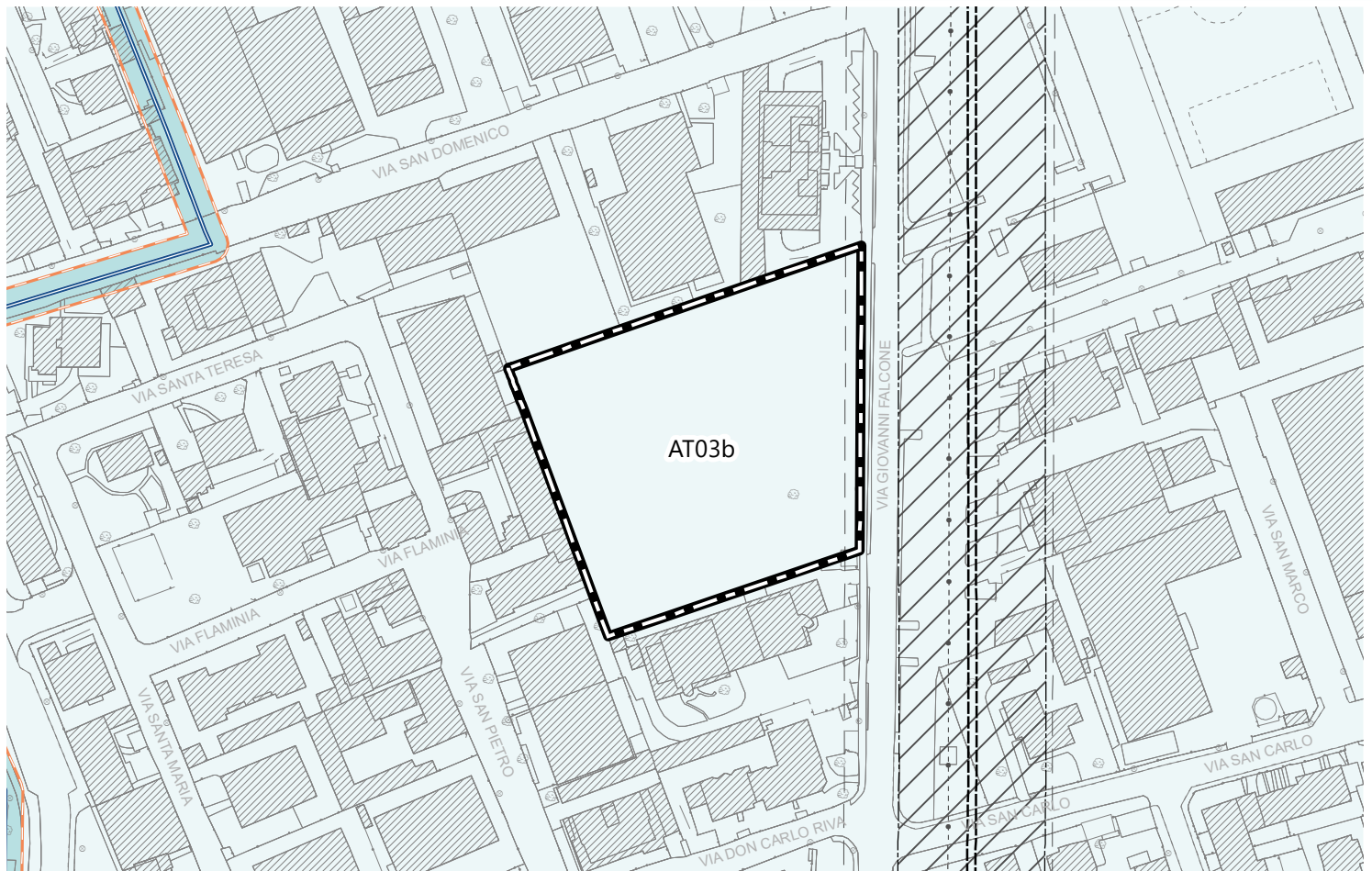
Foglio 3, Mappali 460, 137, 462

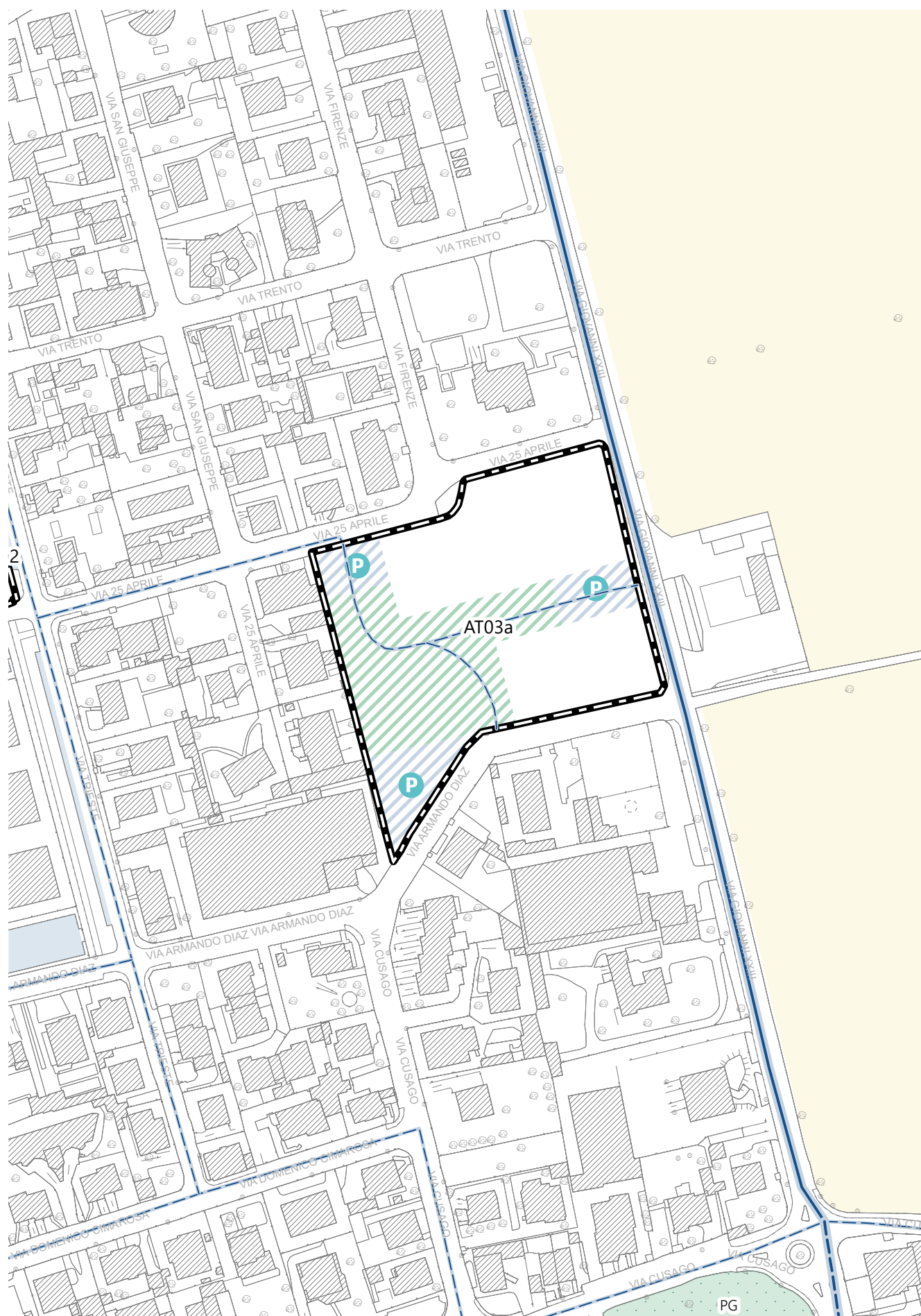
Foglio 4, Mappali 129, 391, 550, 865, 874, 889, 900

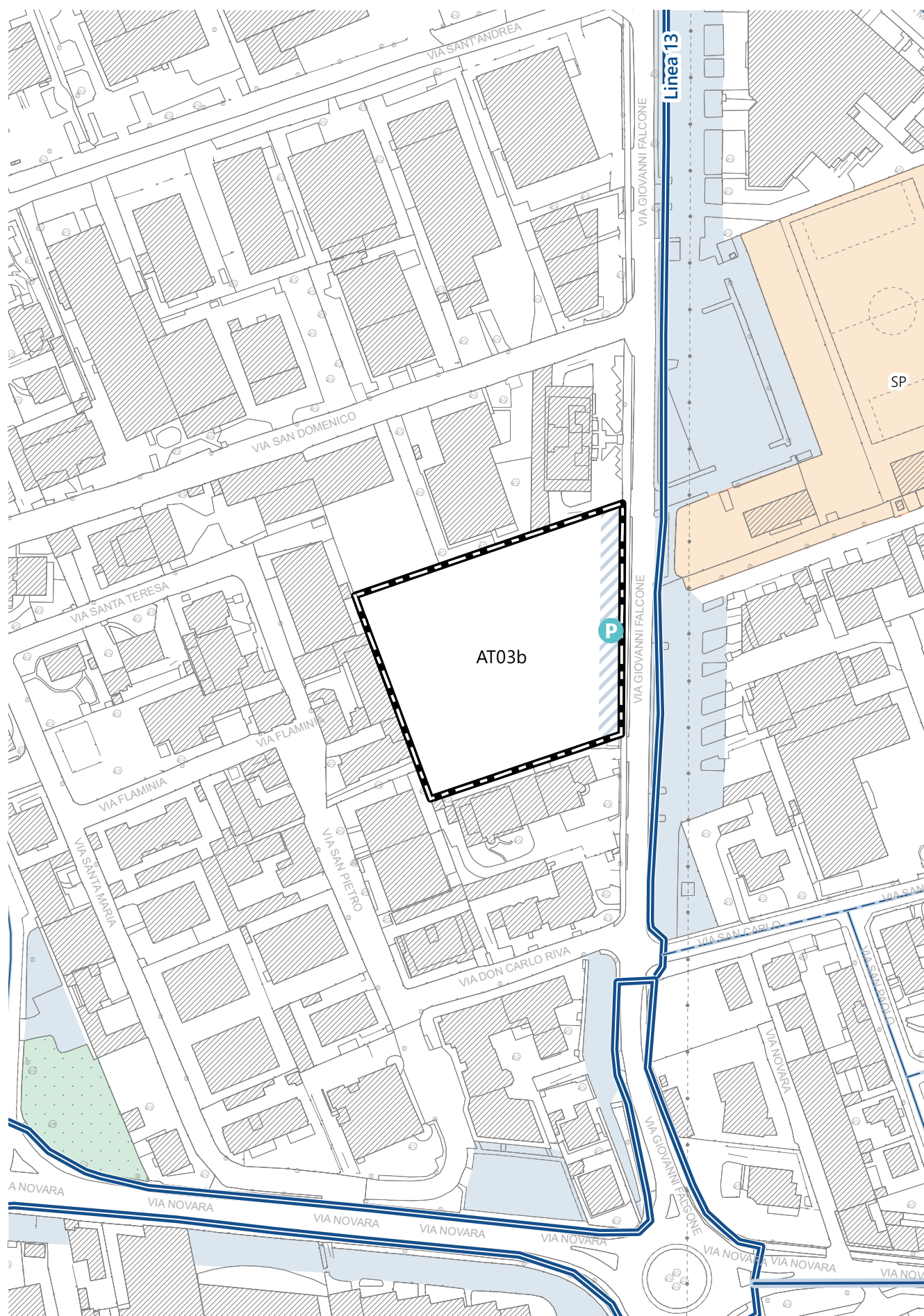
INQUADRAMENTO CATASTALE



VINCOLI E TUTELE







AT 04 | Via Vigevano

DESCRIZIONE

L'ambito comprende un'area industriale dismessa, inserita nel tessuto urbano consolidato nella parte sud-occidentale del centro abitato. È situata in prossimità dei territori agricoli ricadenti nel Parco Agricolo Sud Milano. Il contesto circostante è prevalentemente residenziale.

OBIETTIVO PUBBLICO

La trasformazione è finalizzata alla riqualificazione e riconversione dell'area, mediante l'introduzione di funzioni urbane a carattere residenziale in sostituzione di quelle produttive esistenti.

Gli interventi sono orientati a favorire l'inserimento di un nuovo complesso residenziale, nel rispetto dei valori storici, architettonici, paesaggistici e testimoniali del contesto

INDICAZIONI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI

All'interno dell'ambito si prescrive:

- la previsione di aree destinate a parcheggio pubblico, idonee a garantire un'adeguata accessibilità al parco e alle funzioni insediate;
- la realizzazione di un percorso ciclopedonale connesso alla rete di mobilità lenta di via Filzi.

In fase di negoziazione potranno essere ricomprese aree di proprietà pubblica, al fine di una loro riqualificazione e miglior integrazione all'interno del progetto. Tali aree, in ogni caso, non concorrono alla determinazione della SL massima.

Per la realizzazione della dotazione minima per attrezzature e per servizi di interesse generale si rimanda a quanto indicato dall'art. 15 delle NTA del PS

Si confermano, per questo ambito, le indicazioni progettuali e le quantità previste dal PGT 2021, al fine di garantire continuità normativa al percorso della trasformazione.

Indici e parametri

ST | Superficie territoriale

5.100 mq [salvo verifica in fase attuativa]

IT | Indice di edificabilità territoriale

SL definita

SL | Superficie lorda

≤ 3.300 mq

IC | Indice di copertura

≤ 40% ST

IPT | Indice di permeabilità territoriale

≥ 30% ST

H | Altezza dei fabbricati

≤ 10 m

Dotazioni

Nuovi abitanti teorici

66

Dotazione minima dovuta

1.749 mq

Consumo di suolo

Superficie urbanizzabile (ai sensi della L.R. 31/2014)

0 mq

Destinazioni d'uso

Funzioni non ammesse

- » [T] attività ricettive all'aria aperta
- » [P] P.2, P.3, P.4, P.8
- » [D.4]
- » [C] C.2, C.3, C.5, C.6, C.8
- » [Ru] tutte le destinazioni
- » [S] S.3

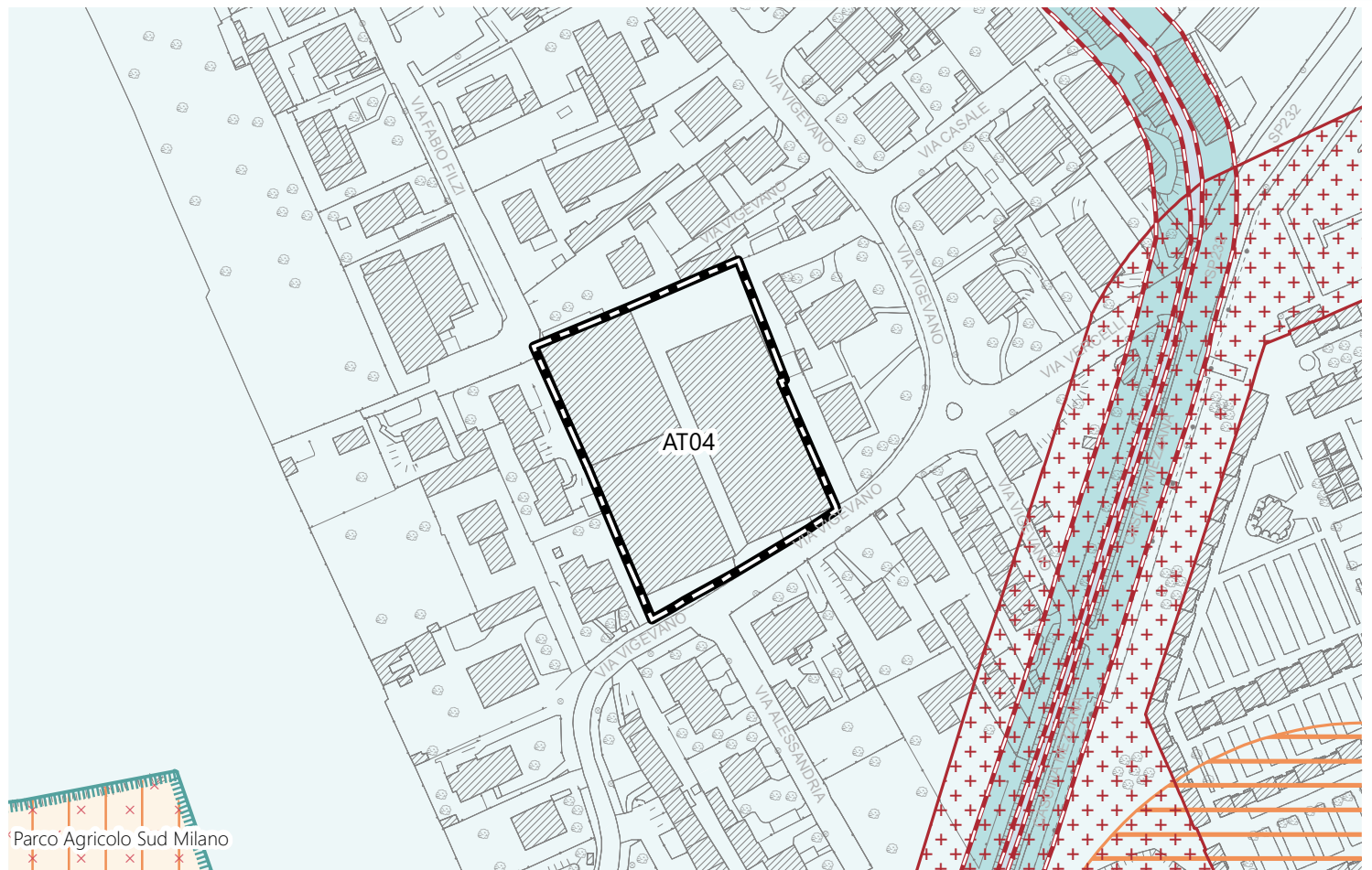
Mappali interessati

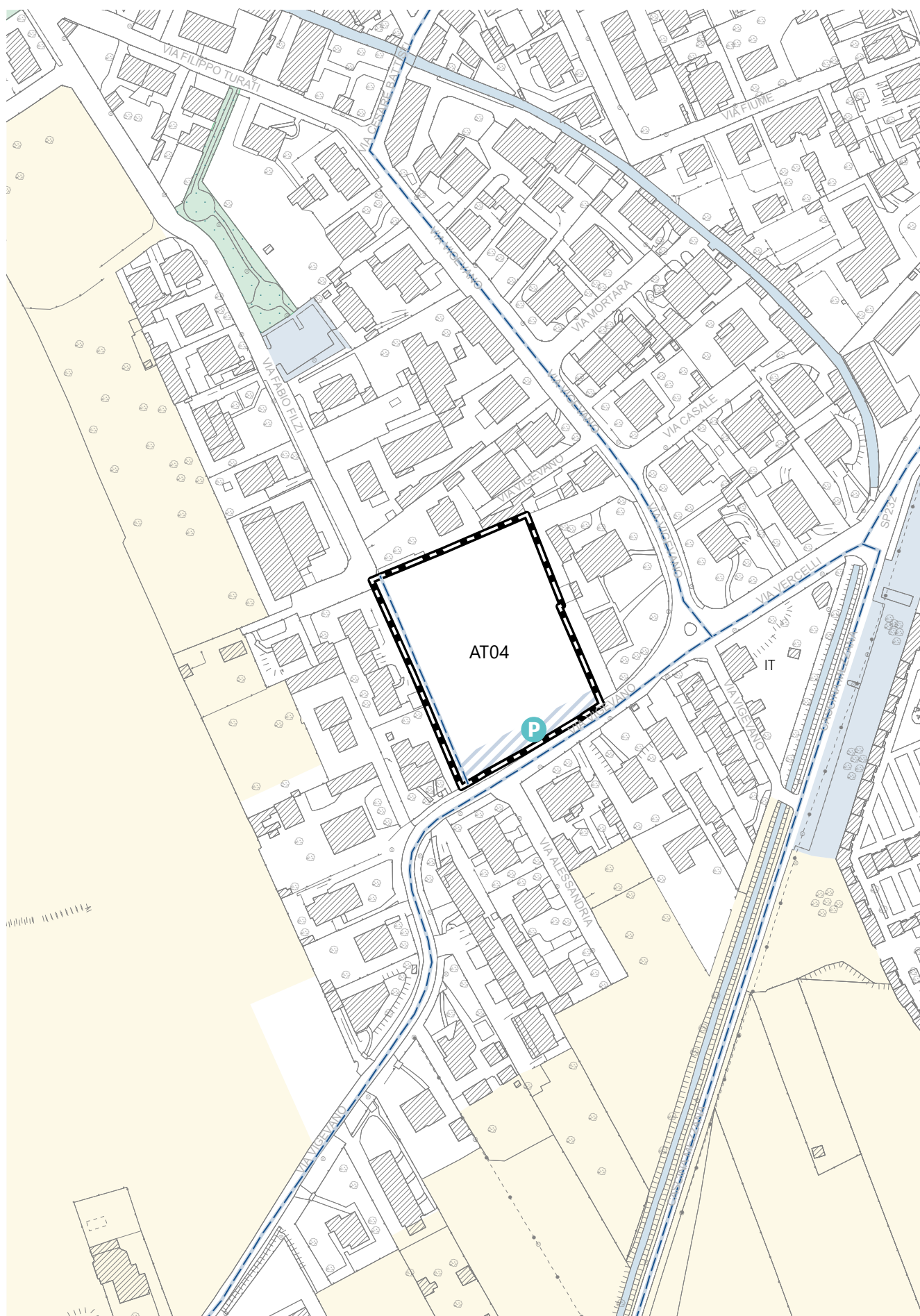
Foglio 15, Mappali 1, 141, 128, 362, 363

INQUADRAMENTO CATASTALE



VINCOLI E TUTELE





AT 05 | via Magenta

DESCRIZIONE

L'ambito è localizzato al margine occidentale del territorio comunale, in prossimità del confine con il Comune di Sedriano. Si tratta attualmente di un'area libera, interclusa fra l'urbanizzato e la Padana Superiore, precedentemente interessata dalla previsione viabilistica del tracciato in variante alla SPexSS11 del PGT 2021. L'ambito si colloca in un contesto misto, prossimo a insediamenti industriali e ad aree con destinazione commerciale.

OBIETTIVO PUBBLICO

L'ambito è finalizzato alla realizzazione di una media struttura di vendita quale elemento integrante e trainante di una nuova centralità urbana, sinergico con la previsione di nuovo servizio di interesse collettivo previsto per sull'area di via Primo Maggio.

INDICAZIONI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI

All'interno dell'ambito si prescrive:

- la realizzazione della rotatoria all'incrocio fra la Padana Superiore e via Matteotti, quale opera aggiuntiva e non scomputabile dagli oneri di urbanizzazione;
- la realizzazione di accessi stradali idonei a garantire la piena funzionalità dell'ambito e la corretta connessione con la viabilità esistente, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici vigenti e delle autorità competenti in materia di traffico e sicurezza stradale, previa predisposizione di apposito studio di traffico;
- la previsione di aree destinate a parcheggio pubblico, idonee a garantire un'adeguata accessibilità alle funzioni insediate;
- la realizzazione di fasce alberate di protezione e mitigazione lungo il perimetro dell'ambito.

Per la realizzazione della dotazione minima per attrezzature e per servizi di interesse generale si rimanda a quanto indicato dall'art. 15 delle NTA del PS

Indici e parametri

ST | Superficie territoriale
12.080 mq [salvo verifica in fase attuativa]

IT | Indice di edificabilità territoriale
≤ 0,4 mq/mq

SL | Superficie lorda
≤ 4.832 mq

IC | Indice di copertura
≤ 50% SF

IPF | Indice di permeabilità fondiaria
≥ 10% SF

H | Altezza dei fabbricati
≤ 15 m

Dotazioni

Nuovi abitanti teorici
0

Dotazione minima dovuta

Se MSV con SL <1000mq

4.832 mq di cui 2.899 mq per area parcheggio

Se MSV con SL tra 1.001 e 2.500 mq

7.248 mq di cui 4.349 mq per area parcheggio

Consumo di suolo

Superficie urbanizzabile (ai sensi della L.R. 31/2014)
12.080 mq

Destinazioni d'uso

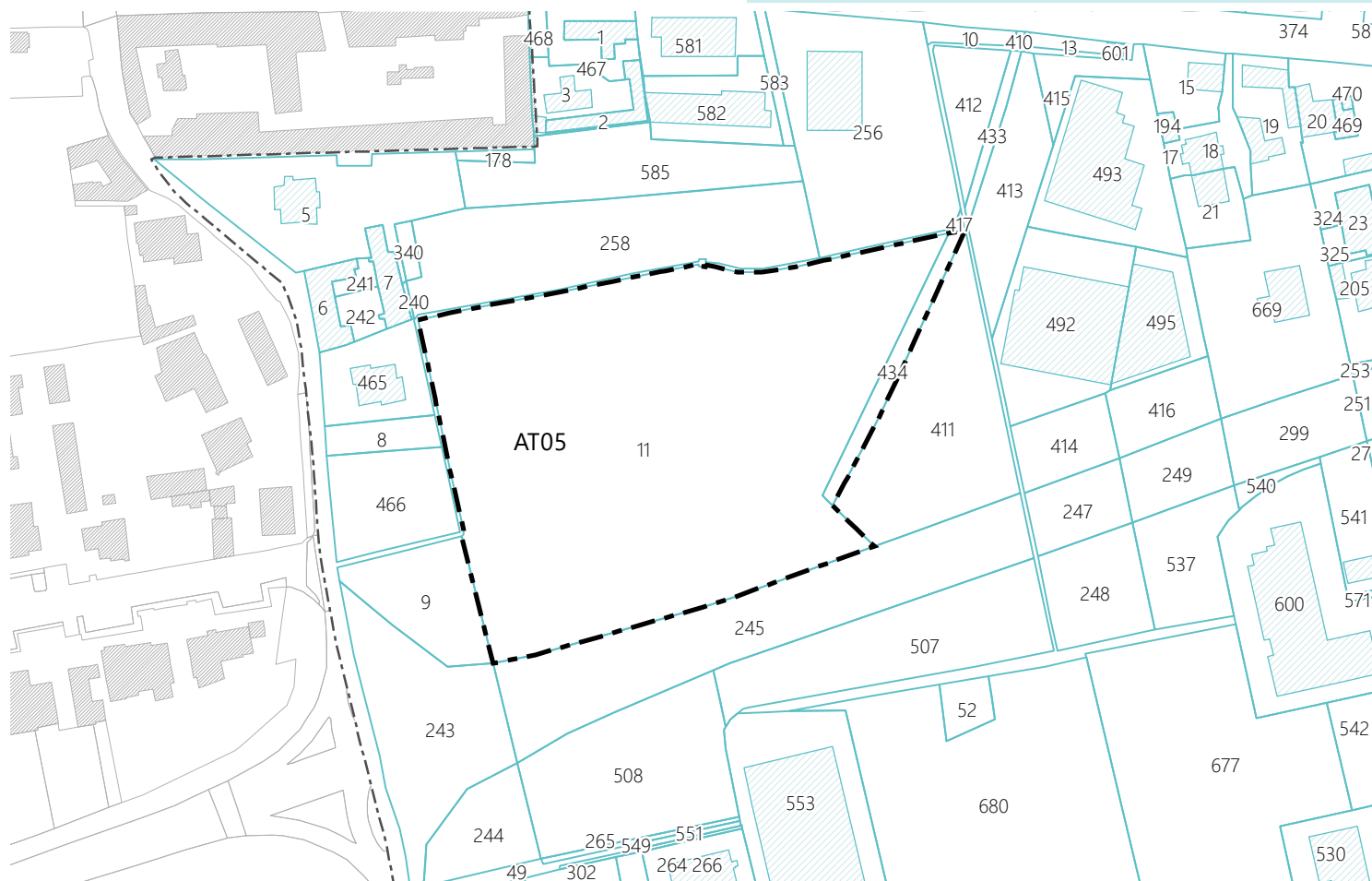
Funzioni non ammesse

- [R] [T] [P] [D] e [Ru] tutte le destinazioni
- [C] C.3, C.5, C.6, C.7, C.9
- [S] S.3

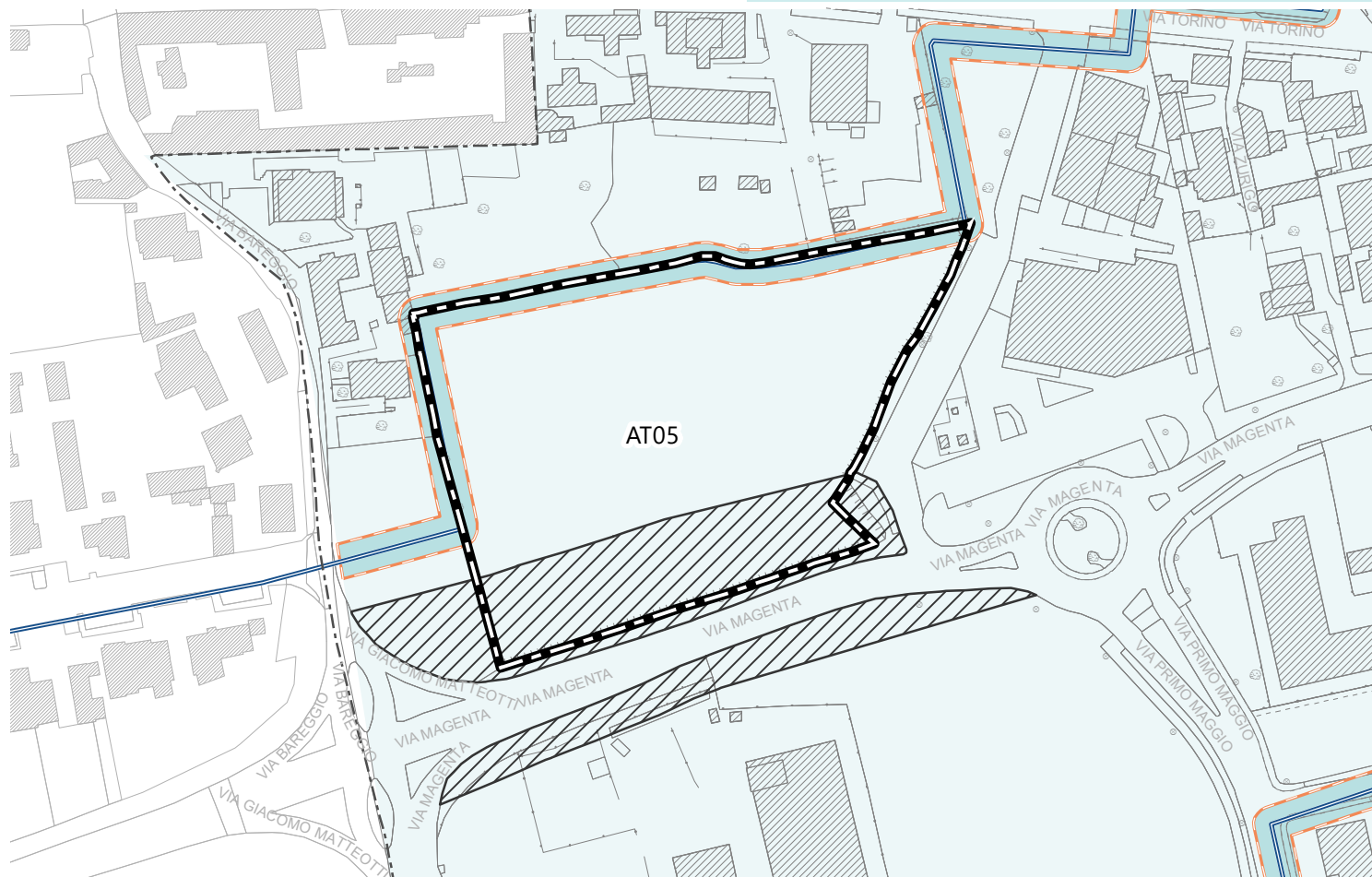
Mappali interessati

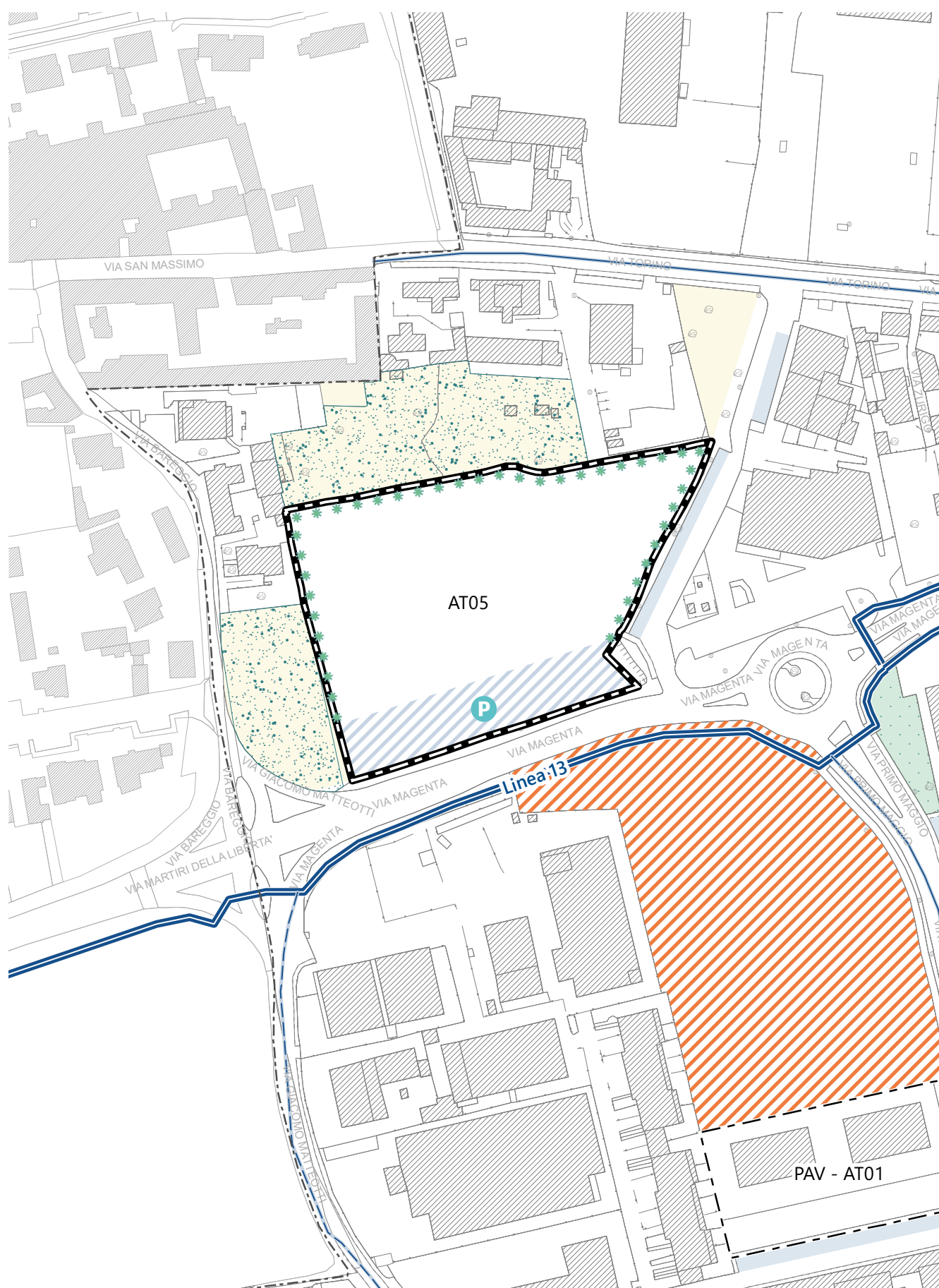
Foglio 5, Mappali 11, 434

INQUADRAMENTO CATASTALE



VINCOLI E TUTELE





AT 06 | Via De Gasperi

DESCRIZIONE

L'ambito interessa un'area libera ai margini del tessuto urbano consolidato. Confina da un lato con un comparto a prevalente destinazione residenziale e, oltre via A. De Gasperi, con il principale comparto industriale della città. Sui lati nord e est dell'area sono presenti alberature sparse; attualmente l'area è utilizzata per attività agricole.

OBIETTIVO PUBBLICO

La trasformazione dell'area è volta a realizzare un nuovo insediamento residenziale. Con tale insediamento verrà realizzato un ampio parcheggio pubblico a servizio delle nuove funzioni urbane insediate e di quelle già esistenti. In particolare, il parcheggio previsto lungo via De Gasperi risulterà funzionale anche al servizio delle aziende limitrofe, contribuendo a soddisfare l'attuale domanda di sosta non precedentemente prevista.

INDICAZIONI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI

All'interno dell'ambito si prescrive:

- la previsione di aree destinate a parcheggio pubblico, idonee a garantire un'adeguata accessibilità alle funzioni insediate lungo il perimetro sud ed est dell'ambito;
- la realizzazione di fasce alberate di protezione e mitigazione lungo il perimetro est dell'ambito.

Per la realizzazione della dotazione minima per attrezzature e per servizi di interesse generale si rimanda a quanto indicato dall'art. 15 delle NTA del PS

Si confermano, per questo ambito, le indicazioni progettuali e le quantità previste dal PGT 2021, al fine di garantire continuità normativa al percorso della trasformazione.

Indici e parametri

ST | Superficie territoriale

8.430 mq [salvo verifica in fase attuativa]

IT | Indice di edificabilità territoriale

SL definita

SL | Superficie lorda

≤ 5.250 mq

IC | Indice di copertura

≤ 40% della ST

IPT | Indice di permeabilità territoriale

≥ 30% della ST

H | Altezza dei fabbricati

≤ 10,50 m

Dotazioni

Nuovi abitanti teorici

105

Dotazione minima dovuta

2.783 mq

Consumo di suolo

Superficie urbanizzabile (ai sensi della L.R. 31/2014)

8.430 mq

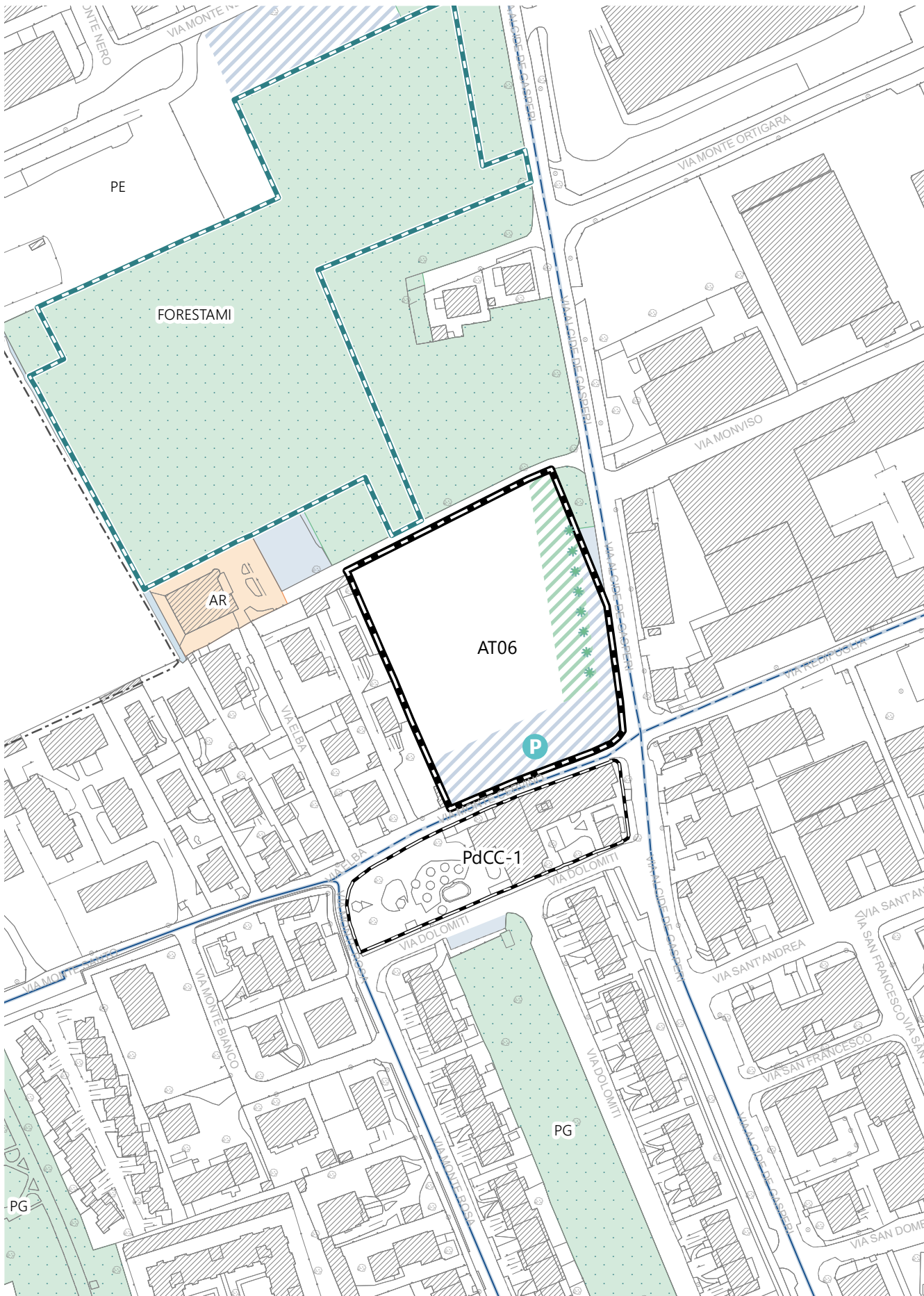
Destinazioni d'uso

Funzioni non ammesse

- » [T] attività ricettive all'aria aperta
- » [P] P.2, P.3, P.4, P.8
- » [D.4]
- » [C] C.2, C.3, C.5, C.6, C.8
- » [Ru] tutte le destinazioni
- » [S] S.3

Mappali interessati

Foglio 1, Mappali 153, 310



AT 07 | Via Sant'Anna

DESCRIZIONE

L'ambito interessa un vuoto urbano centrale rispetto al tessuto urbano consolidato. L'area si pone in un contesto prevalentemente residenziale anche se posta in adiacenza ad un impianto industriale di notevoli dimensioni

OBIETTIVO PUBBLICO

La trasformazione dell'area è incentrata principalmente al completamento del tessuto urbano con edificazioni residenziali.

INDICAZIONI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI

All'interno dell'ambito si prescrive:

- la realizzazione di parco pubblico lineare lungo l'asse nord-sud dell'ambito andando a creare una continuità con il parco di Via Benedetto Croce;
- la previsione di aree destinate a parcheggio pubblico, idonee ad assicurare un'adeguata accessibilità alle funzioni insediate lungo di via Sant'Anna;
- la realizzazione e cessione di un percorso ciclopedonale, connesso alla rete di mobilità lenta, finalizzato a garantire il collegamento tra via Sant'Anna e via Gian Battista Vico.

Per la realizzazione della dotazione minima per attrezzature e per servizi di interesse generale si rimanda a quanto indicato dall art. 15 delle NTA del PS

Si confermano, per questo ambito, le prescrizioni e gli indici previsti dal PGT 2021 per mantenere una coerenza per la realizzazione dello spazio pubblico.

Indici e parametri

ST | Superficie territoriale

5.500 mq [salvo verifica in fase attuativa]

IT | Indice di edificabilità territoriale

SL definita

SL | Superficie lorda

≤ 2.200 mq

IC | Indice di copertura

≤ 40% ST

IPT | Indice di permeabilità territoriale

≥ 30% ST

H | Altezza dei fabbricati

≤ 10 m

Dotazioni

Nuovi abitanti teorici

44

Dotazione minima dovuta

1.166 mq

Consumo di suolo

Superficie urbanizzabile (ai sensi della L.R. 31/2014)

5.500 mq

Destinazioni d'uso

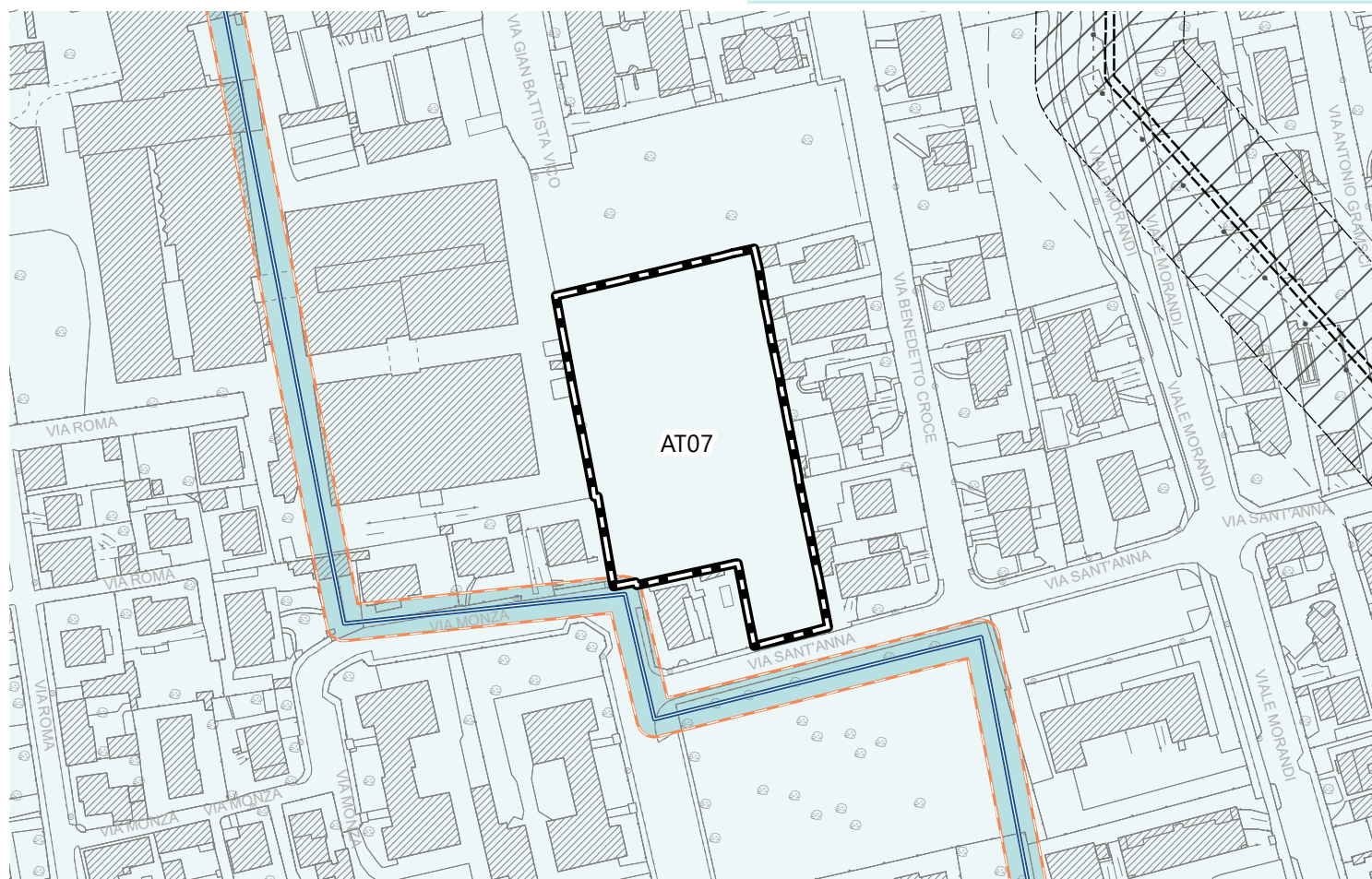
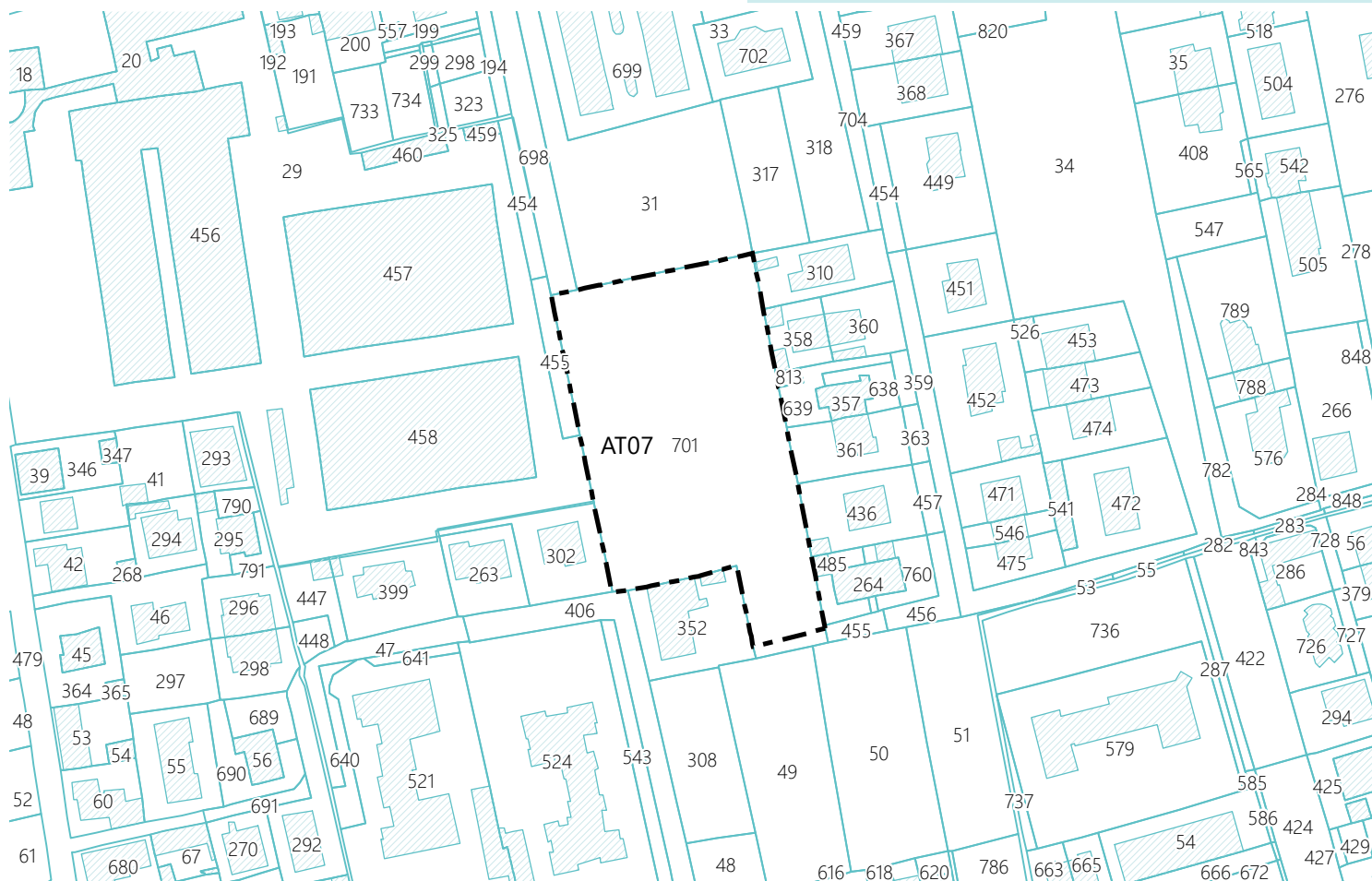
Funzioni non ammesse

- » [T] attività ricettive all'aria aperta
- » [P] P.2, P.3, P.4, P.8
- » [D.4]
- » [C] C.2, C.3, C.5, C.6, C.8
- » [Ru] tutte le destinazioni
- » [S] S.3

Mappali interessati

Foglio 7, Mappale 701

VINCOLI E TUTELE



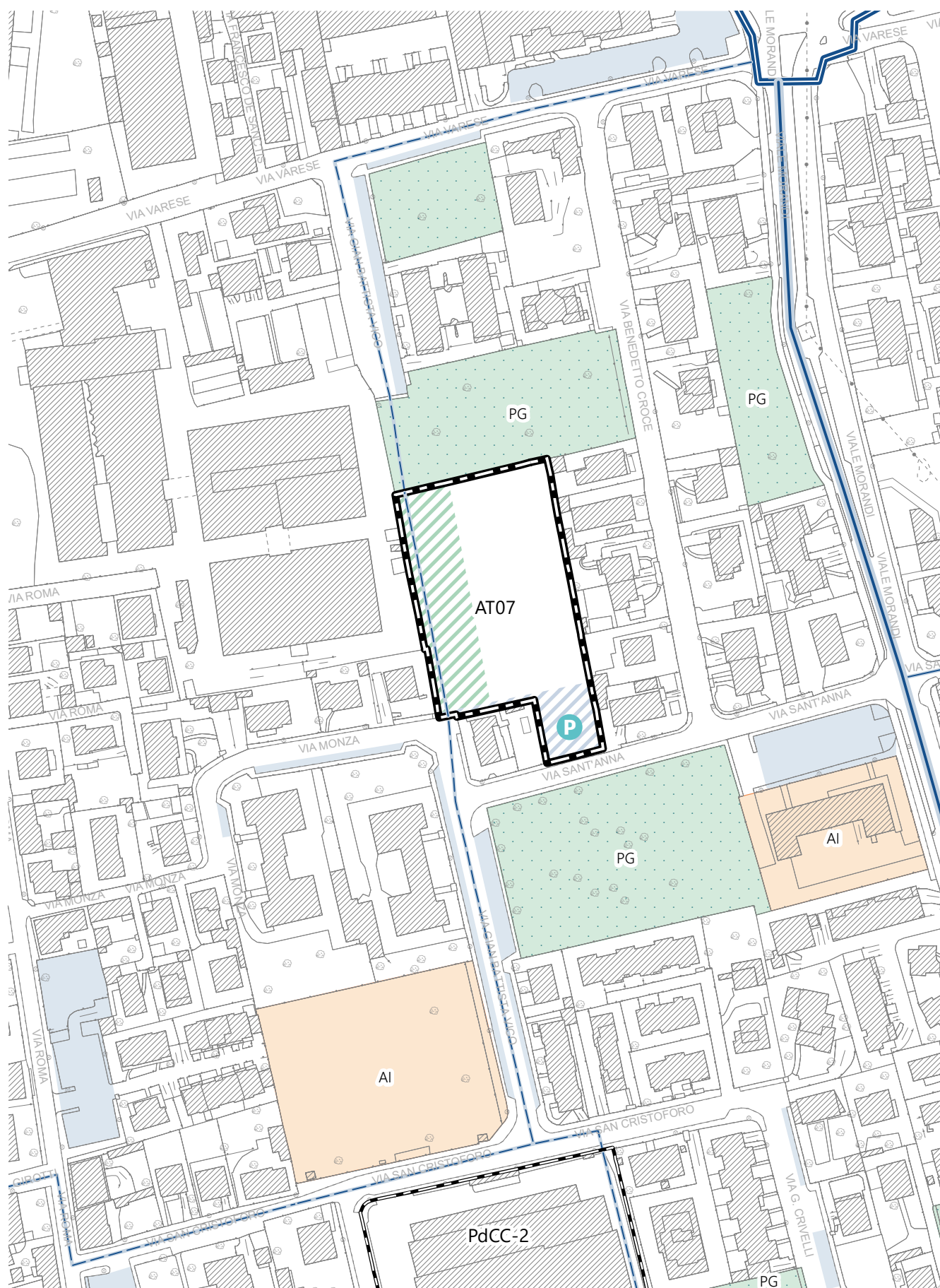


Tabella di sintesi

	AT01	AT02	AT03a	AT03b	
NOME AMBITO	via Villorezi	via Trieste	Ex Alma	via Falcone	
Previsioni AT	<div><div></div> Nuovo AT</div> <div><div></div> Confermato da PGT 2021</div>	<div><div></div> Nuovo AT</div> <div><div></div> Confermato da PGT 2021</div>	<div><div></div> Nuovo AT</div> <div><div></div> Confermato da PGT 2021</div>	<div><div></div> Nuovo AT</div> <div><div></div> Confermato da PGT 2021</div>	
ST Superficie territoriale	16.425 mq	3.650 mq	11.110 mq	7.600 mq	
IT Indice di edificabilità territoriale (mq/mq)	0,3 mq/mq	SL definita	SL definita		
SL Superficie lorda (mq)	4.928 mq	1.650 mq	7.500 mq		
IC Indice di copertura	≤ 40% SF	≤ 40% SF	4.000 mq	3.500 mq	
IPF/T Indice di permeabilità fondiaria/territoriale	≥ 20% SF	≥ 20% SF	≥ 40% ST	≥ 30% ST	
H Altezza (m)	10,50 m	13 m	13 m	13 m	
DESTINAZIONE D'USO	<div><div></div> R Residenziale</div> <div><div></div> R.1<div></div> R.2</div> <div><div></div> T Turistico-ricettive</div> <div><div></div> attività ricettive all'aria aperta</div> <div><div></div> P Produttive</div> <div><div></div> P1<div></div> P2<div></div> P3<div></div> P4<div></div> P5<div></div> P6<div></div> P7<div></div> P8<div></div> P9</div> <div><div></div> D Direzionale</div> <div><div></div> D1<div></div> D2<div></div> D3<div></div> D4<div></div> D5<div></div> D6<div></div> D7<div></div> D8<div></div> D9</div> <div><div></div> C Commerciali</div> <div><div></div> C1<div></div> C2<div></div> C3<div></div> C4<div></div> C5<div></div> C6<div></div> C7<div></div> C8<div></div> C9</div> <div><div></div> Ru Destinazioni rurali</div> <div><div></div> S Servizi</div> <div><div></div> S.1<div></div> S.2<div></div> S.3</div>	<div><div></div> R Residenziale</div> <div><div></div> R.1<div></div> R.2</div> <div><div></div> T Turistico-ricettive</div> <div><div></div> attività ricettive all'aria aperta</div> <div><div></div> P Produttive</div> <div><div></div> P1<div></div> P2<div></div> P3<div></div> P4<div></div> P5<div></div> P6<div></div> P7<div></div> P8<div></div> P9</div> <div><div></div> D Direzionale</div> <div><div></div> D1<div></div> D2<div></div> D3<div></div> D4<div></div> D5<div></div> D6<div></div> D7<div></div> D8<div></div> D9</div> <div><div></div> C Commerciali</div> <div><div></div> C1<div></div> C2<div></div> C3<div></div> C4<div></div> C5<div></div> C6<div></div> C7<div></div> C8<div></div> C9</div> <div><div></div> Ru Destinazioni rurali</div> <div><div></div> S Servizi</div> <div><div></div> S.1<div></div> S.2<div></div> S.3</div>	<div><div></div> R Residenziale</div> <div><div></div> R.1<div></div> R.2</div> <div><div></div> T Turistico-ricettive</div> <div><div></div> attività ricettive all'aria aperta</div> <div><div></div> P Produttive</div> <div><div></div> P1<div></div> P2<div></div> P3<div></div> P4<div></div> P5<div></div> P6<div></div> P7<div></div> P8<div></div> P9</div> <div><div></div> D Direzionale</div> <div><div></div> D1<div></div> D2<div></div> D3<div></div> D4<div></div> D5<div></div> D6<div></div> D7<div></div> D8<div></div> D9</div> <div><div></div> C Commerciali</div> <div><div></div> C1<div></div> C2<div></div> C3<div></div> C4<div></div> C5<div></div> C6<div></div> C7<div></div> C8<div></div> C9</div> <div><div></div> Ru Destinazioni rurali</div> <div><div></div> S Servizi</div> <div><div></div> S.1<div></div> S.2<div></div> S.3</div>	<div><div></div> R Residenziale</div> <div><div></div> R.1<div></div> R.2</div> <div><div></div> T Turistico-ricettive</div> <div><div></div> attività ricettive all'aria aperta</div> <div><div></div> P Produttive</div> <div><div></div> P1<div></div> P2<div></div> P3<div></div> P4<div></div> P5<div></div> P6<div></div> P7<div></div> P8<div></div> P9</div> <div><div></div> D Direzionale</div> <div><div></div> D1<div></div> D2<div></div> D3<div></div> D4<div></div> D5<div></div> D6<div></div> D7<div></div> D8<div></div> D9</div> <div><div></div> C Commerciali</div> <div><div></div> C1<div></div> C2<div></div> C3<div></div> C4<div></div> C5<div></div> C6<div></div> C7<div></div> C8<div></div> C9</div> <div><div></div> Ru Destinazioni rurali</div> <div><div></div> S Servizi</div> <div><div></div> S.1<div></div> S.2<div></div> S.3</div>	
DOTAZIONE					
Dotazioni minime dovute (mq)	2.624 mq	875 mq	2.120 mq	1.855 mq	
NUOVI ABITANTI TEORICI	99	33	80	70	

Funzioni non ammesse

	AT04	AT05	AT06	AT07	
NOME AMBITO	via Vigevano	via Magenta	via De Gasperi	via Sant'Anna	
Previsioni AT	<input type="checkbox"/> Nuovo AT <input checked="" type="checkbox"/> Confermato da PGT 2021	<input checked="" type="checkbox"/> Nuovo AT <input type="checkbox"/> Confermato da PGT 2021	<input type="checkbox"/> Nuovo AT <input checked="" type="checkbox"/> Confermato da PGT 2021	<input type="checkbox"/> Nuovo AT <input checked="" type="checkbox"/> Confermato da PGT 2021	
ST Superficie territoriale	5.100 mq	12.080 mq	8.430 mq	5.500 mq	
IT Indice di edificabilità territoriale (mq/mq)	SL definita	0,4 mq/mq	SL definita	SL definita	
SL Superficie lorda (mq)	3.300 mq	4.832 mq	5.250 mq	2.200 mq	
IC Indice di copertura	≤ 40% ST	≤ 50% SF	≤ 40% ST	≤ 40% ST	
IPF/T Indice di permeabilità fondiaria/territoriale	≥ 30% ST	≥ 10% SF	≥ 30% ST	≥ 30% ST	
H Altezza (m)	10 m	15 m	10,50 m	10 m	
DESTINAZIONE D'USO	<input type="checkbox"/> R Residenziale <input type="checkbox"/> R.1 <input type="checkbox"/> R.2 <input type="checkbox"/> T Turistico-ricettive <input checked="" type="checkbox"/> attività ricettive all'aria aperta <input type="checkbox"/> P Produttive <input type="checkbox"/> P.1 <input type="checkbox"/> P.2 <input type="checkbox"/> P.3 <input checked="" type="checkbox"/> P.4 <input type="checkbox"/> P.5 <input type="checkbox"/> P.6 <input type="checkbox"/> P.7 <input type="checkbox"/> P.8 <input type="checkbox"/> P.9 <input type="checkbox"/> D Direzionale <input type="checkbox"/> D.1 <input type="checkbox"/> D.2 <input type="checkbox"/> D.3 <input checked="" type="checkbox"/> D.4 <input type="checkbox"/> D.5 <input type="checkbox"/> D.6 <input type="checkbox"/> D.7 <input type="checkbox"/> D.8 <input type="checkbox"/> D.9 <input type="checkbox"/> C Commerciali <input type="checkbox"/> C.1 <input type="checkbox"/> C.2 <input type="checkbox"/> C.3 <input type="checkbox"/> C.4 <input checked="" type="checkbox"/> C.5 <input type="checkbox"/> C.6 <input type="checkbox"/> C.7 <input type="checkbox"/> C.8 <input type="checkbox"/> C.9 <input checked="" type="checkbox"/> Ru Destinazioni rurali <input type="checkbox"/> S Servizi <input type="checkbox"/> S.1 <input type="checkbox"/> S.2 <input type="checkbox"/> S.3	<input checked="" type="checkbox"/> R Residenziale <input checked="" type="checkbox"/> R.1 <input checked="" type="checkbox"/> R.2 <input checked="" type="checkbox"/> T Turistico-ricettive <input checked="" type="checkbox"/> T.1 <input checked="" type="checkbox"/> T.2 <input checked="" type="checkbox"/> P Produttive <input checked="" type="checkbox"/> P.1 <input checked="" type="checkbox"/> P.2 <input checked="" type="checkbox"/> P.3 <input checked="" type="checkbox"/> P.4 <input checked="" type="checkbox"/> P.5 <input checked="" type="checkbox"/> P.6 <input checked="" type="checkbox"/> P.7 <input checked="" type="checkbox"/> P.8 <input checked="" type="checkbox"/> P.9 <input checked="" type="checkbox"/> D Direzionale <input checked="" type="checkbox"/> D.1 <input checked="" type="checkbox"/> D.2 <input checked="" type="checkbox"/> D.3 <input checked="" type="checkbox"/> D.4 <input checked="" type="checkbox"/> D.5 <input checked="" type="checkbox"/> D.6 <input checked="" type="checkbox"/> D.7 <input checked="" type="checkbox"/> D.8 <input checked="" type="checkbox"/> D.9 <input type="checkbox"/> C Commerciali <input type="checkbox"/> C.1 <input type="checkbox"/> C.2 <input type="checkbox"/> C.3 <input type="checkbox"/> C.4 <input type="checkbox"/> C.5 <input type="checkbox"/> C.6 <input checked="" type="checkbox"/> C.7 <input checked="" type="checkbox"/> C.8 <input checked="" type="checkbox"/> C.9 <input checked="" type="checkbox"/> Ru Destinazioni rurali <input type="checkbox"/> S Servizi <input type="checkbox"/> S.1 <input type="checkbox"/> S.2 <input type="checkbox"/> S.3	<input type="checkbox"/> R Residenziale <input type="checkbox"/> R.1 <input type="checkbox"/> R.2 <input type="checkbox"/> T Turistico-ricettive <input checked="" type="checkbox"/> attività ricettive all'aria aperta <input type="checkbox"/> P Produttive <input type="checkbox"/> P.1 <input type="checkbox"/> P.2 <input type="checkbox"/> P.3 <input checked="" type="checkbox"/> P.4 <input type="checkbox"/> P.5 <input type="checkbox"/> P.6 <input type="checkbox"/> P.7 <input type="checkbox"/> P.8 <input type="checkbox"/> P.9 <input type="checkbox"/> D Direzionale <input type="checkbox"/> D.1 <input type="checkbox"/> D.2 <input type="checkbox"/> D.3 <input checked="" type="checkbox"/> D.4 <input type="checkbox"/> D.5 <input type="checkbox"/> D.6 <input type="checkbox"/> D.7 <input type="checkbox"/> D.8 <input type="checkbox"/> D.9 <input type="checkbox"/> C Commerciali <input type="checkbox"/> C.1 <input type="checkbox"/> C.2 <input type="checkbox"/> C.3 <input type="checkbox"/> C.4 <input checked="" type="checkbox"/> C.5 <input type="checkbox"/> C.6 <input type="checkbox"/> C.7 <input checked="" type="checkbox"/> C.8 <input type="checkbox"/> C.9 <input checked="" type="checkbox"/> Ru Destinazioni rurali <input type="checkbox"/> S Servizi <input type="checkbox"/> S.1 <input type="checkbox"/> S.2 <input type="checkbox"/> S.3	<input type="checkbox"/> R Residenziale <input type="checkbox"/> R.1 <input type="checkbox"/> R.2 <input type="checkbox"/> T Turistico-ricettive <input checked="" type="checkbox"/> attività ricettive all'aria aperta <input type="checkbox"/> P Produttive <input type="checkbox"/> P.1 <input type="checkbox"/> P.2 <input type="checkbox"/> P.3 <input checked="" type="checkbox"/> P.4 <input type="checkbox"/> P.5 <input type="checkbox"/> P.6 <input type="checkbox"/> P.7 <input type="checkbox"/> P.8 <input type="checkbox"/> P.9 <input type="checkbox"/> D Direzionale <input type="checkbox"/> D.1 <input type="checkbox"/> D.2 <input type="checkbox"/> D.3 <input checked="" type="checkbox"/> D.4 <input type="checkbox"/> D.5 <input type="checkbox"/> D.6 <input type="checkbox"/> D.7 <input type="checkbox"/> D.8 <input type="checkbox"/> D.9 <input type="checkbox"/> C Commerciali <input type="checkbox"/> C.1 <input type="checkbox"/> C.2 <input type="checkbox"/> C.3 <input type="checkbox"/> C.4 <input checked="" type="checkbox"/> C.5 <input type="checkbox"/> C.6 <input type="checkbox"/> C.7 <input type="checkbox"/> C.8 <input type="checkbox"/> C.9 <input checked="" type="checkbox"/> Ru Destinazioni rurali <input type="checkbox"/> S Servizi <input type="checkbox"/> S.1 <input type="checkbox"/> S.2 <input type="checkbox"/> S.3	
DOTAZIONE					
Dotazioni minime dovute (mq)	1.749 mq	7.248 mq	2.783 mq	1.166mq	
NUOVI ABITANTI TEORICI	66	-	105	44	
CONSUMO DI SUOLO					
Superficie urbanizzabile	0 mq	12.080 mq	8.430 mq	5.500 mq	



Comune di Bareggio