



# COMUNE DI PANTIGLIATE

## PROVINCIA DI MILANO

### PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

LEGGE REGIONALE 12 / 2005 e s.m.i.

## DOCUMENTO DI PIANO

COME MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI E ADEGUAMENTO A PRESCRIZIONI PROVINCIA E PASM



Il Sindaco

Sig.ra Lidia Maria Rozzoni



Il Segretario Comunale

Dott. Diego Carlino



Il Responsabile Settore Gestione Territorio

Ing. Pierluigi Taverni



#### PROGETTO

SIONI MORI e GROSSI  
ARCHITETTI ASSOCIATI  
DR.ARCH. MARIAEMMA CIONI MORI  
DR.ARCH. FRANCO GROSSI  
VIA SAVONA 67a  
20144 MILANO tel/fax 024234417  
e-mail: grossi.cionimori@libero.it  
C.F. e p.IVA: 06157090967

CONSULENZA ANALISI STORICA  
DR.ARCH. ADA GROSSI  
DOTTORE DI RICERCA IN DIPLOMATICA

ELABORAZIONE GRAFICA  
ALESSANDRO ANTINORI

## NORMATIVA



*indice*

- art. 1 - elementi costitutivi del PGT
- art. 2 - elaborati
- art. 3 - previsioni della pianificazione sovraordinata
  - 3.1 PTR regionale
  - 3.2 PTCP della Provincia di Milano
  - 3.3 PTC Parco Agricolo Sud Milano
  - 3.4 S.I.C. “Sorgenti della Muzzetta”
- art. 4 - previsioni infrastrutturali sovraordinate
  - 4.1 viabilità intercomunale
  - 4.2 prolungamento linea metropolitana M3
- art. 5 - criteri di perequazione, compensazione e incentivazione
  - 5.1 il principio di perequazione
  - 5.2 il principio di incentivazione
- art. 6 - compensazione ambientale
- art. 7 - disciplina degli Ambiti di Trasformazione
  - 7.1 attuazione delle previsioni
  - 7.2 capacità edificatorie
  - 7.3 edilizia convenzionata
  - 7.4 opere di compensazione
  - 7.5 azioni sostitutive da parte del Comune
- art. 8 - schede Ambiti di Trasformazione
  - 8.1 scheda Ambito di Trasformazione residenziale “A”
  - 8.2 scheda Ambito di Trasformazione residenziale “B”
  - 8.3 scheda Ambito di Trasformazione commerciale/terziario “C”
  - 8.4 scheda Ambito di Trasformazione commerciale/terziario “D”

**art. 1 – elementi costitutivi**

Il Piano di Governo del Territorio - PGT - è costituito dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.

**art. 2 – elaborati**

I singoli Atti che formano il PGT sono così costituiti:

**DOCUMENTO DI PIANO**

- Relazione
  - Normativa
- tav. 1 La pianificazione sovraordinata - Piano Territoriale Regionale P.T.R.
  - tav. 2a La pianificazione sovraordinata  
Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Milano P.T.C.P. – sistema insediativo infrastrutturale – difesa del suolo
  - tav. 2b La pianificazione sovraordinata  
Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Milano P.T.C.P. – sistema paesistico ambientale – rete ecologica – sistema dei vincoli paesistici e ambientali
  - tav. 3 Vincoli paesaggistici e naturalistici: Piano Territoriale di Coordinamento Parco Agricolo Sud Milano e P.I.F.
  - tav. 4 Vincoli paesaggistici e naturalistici: S.I.C. IT2050009 “Sorgenti della Muzzetta”
  - tav. 5 Repertorio dei vincoli
  - tav. 6 Emergenze storiche e archeologiche - percorsi storici consolidati
  - tav. 7 Catasto teresiano – censimento 1721
  - tav. 8 Cartografia storica I.G.M. e C.T.R. – fasi espansione edificato
  - tav. 9 Stato di fatto del sistema insediativo: funzioni e tipologie residenziali
  - tav. 10 Rilievo offerta commerciale al dettaglio e servizio trasporto pubblico
  - tav. 11 Situazione esistente offerta attrezzature pubbliche e di uso pubblico
  - tav. 12 Lettura sistema paesaggistico esistente - aree naturalistiche e sistema agricolo – sistema idrografico, margini verdi e filari
  - tav. 13 Schema degli interventi sul sistema paesaggistico
  - tav. 14 Classi di sensibilità paesistica
  - tav. 15 Mobilità e sistema percorsi ciclabili
  - tav. 16 Verifica parametri PTCP: stato di attuazione espansioni P.R.G. vigente
  - tav. 17 Verifica parametri PTCP: consumo del suolo
  - tav. 18 Visualizzazione istanze pervenute a seguito avviso avvio procedura PGT
  - tav. 19 Ambiti di trasformazione e riorganizzazione funzionale, tessuto urbano consolidato, ambiti agricoli – sistema mobilità
  - tav. 20 Ambiti di trasformazione zona nord
  - tav. 21 Ambito di trasformazione “B”
  - tav. 22 Ambito di trasformazione zona sud
  - tav. 23 Insediamenti rurali di interesse paesistico e di interesse storico – confronto situazione nelle soglie storiche significative



tav. 24 Visualizzazione aree interessate osservazioni al PGT

## PIANO DEI SERVIZI

- Relazione illustrativa

tav. 1S Situazione esistente offerta attrezzature pubbliche e di uso pubblico

tav. 2S Offerta attrezzature pubbliche e di uso pubblico esistenti e di progetto

## PIANO DELLE REGOLE

- Norme Tecniche di Attuazione

tav. 1R Azzonamento

tav. 2R Nucleo di antica formazione N.A.F. 1

tav. 3R Nucleo di antica formazione N.A.F. 2 “Serenissima”

tav. 4R Individuazione aree agricole allo stato di fatto

tav. 5R Aree agricole e naturalistiche – confronto con previsioni sovraordinate e PRG vigente

## art. 3 Previsioni della pianificazione sovraordinata

3.1 - Il PGT recepisce le indicazioni del Piano Territoriale Regionale PTR vigente, che ha natura ed effetti di Piano Territoriale Paesaggistico e coordina le azioni di Piano con i suoi obiettivi. Le prescrizioni di cui al Titolo III del PPR sono prevalenti ai sensi del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.

3.2 - Il PGT recepisce le indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCV vigente e ne assume gli indirizzi.

3.3 - Il PGT recepisce la disciplina urbanistica del Piano di Coordinamento Territoriale del Parco Agricolo Sud Milano approvato con d.g.r. VII/818 del 3/08/2000. Le previsioni urbanistiche dello strumento sovraordinato del PTC sono vincolanti e recepite di diritto nel PGT, sostituendo eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute (art.18 c.4 L.R. 86/1983).

Gli interventi ricompresi nel territorio del Parco sono soggetti ad Autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/04 e, ove previsto, al parere del Consiglio Direttivo del Parco, nonché a Valutazione di Incidenza sul S.I.C. IT2050009 “Sorgenti della Muzzetta”.

3.4 - Il territorio di Pantigliate è interessato all’estremo nord-est da una modesta porzione di aree facenti parte del S.I.C. Sito di importanza Comunitaria IT2050009 denominato “Sorgenti della Muzzetta”. Per tali aree, vale la disciplina del Piano di Gestione del S.I.C., nonché delle “zone di transizione tra le aree di produzione agraria e le zone di interesse naturalistico” e della “Proposta di Parco naturale” (artt. 1 e 32 della normativa del PTC del Parco Agricolo Sud Milano).





La Provincia, con sua deliberazione n.82/2012, ha espresso il parere positivo condizionato di Valutazione di Incidenza Ambientale del progetto di PGT rispetto al S.I.C., le cui prescrizioni sono state recepite in sede di redazione della proposta di Piano.

#### art. 4 - **Previsioni infrastrutturali sovraordinate**

- 4.1 - Il PGT recepisce il progetto esecutivo per il potenziamento della ex SS 415 Paullese e sue varianti, ivi comprese le opere collaterali, approvato dalla Provincia di Milano e in corso avanzato di esecuzione.
- 4.2 - Il PGT recepisce il tracciato del prolungamento della linea metropolitana M3, come da progetto preliminare.

#### art. 5 – **Criteri di perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica**

Il PGT applica criteri di perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica ai sensi dell'art. 11 della L.R.12/05 e s.m.i. (vedi anche Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole artt. 47 e 48)

##### 5.1 - Il principio di perequazione.

Esso è applicato a tutti gli ambiti di trasformazione, sia a destinazione residenziale, che produttiva/commerciale/ricettivo/terziario, denominati: A, B, C, D (tutti esterni alle aree del Parco).

Esso è applicato in via principale all'interno di ciascun Ambito, ove vengono ripartiti proporzionalmente tra tutte le proprietà degli immobili in esso compresi, sia i diritti edificatori che gli oneri derivanti dalla realizzazione degli interventi previsti, in termini di cessione aree, di realizzazione di opere di urbanizzazione e delle eventuali opere di compensazione ambientale previste.

A tutte le aree di ragione privata comprese negli Ambiti corrispondono dei diritti edificatori in termini di SLP edificabile, che si generano a favore della proprietà, secondo le quantità indicate nelle schede di cui all'art.8, relative a ciascun ambito, come "SLP teorica".

I diritti edificatori devono essere esercitati sulle aree di concentrazione volumetrica indicate dal Piano e possono essere trasferiti e commerciati.

##### 5.2 - Il principio di incentivazione

Si applica in tutte le aree edificabili, sia negli Ambiti di Trasformazione che nel tessuto consolidato, sia per nuove costruzioni che per interventi sull'esistente.

Esso è finalizzato al raggiungimento degli obiettivi contenuti nel Documento di Piano, in termini di riqualificazione ambientale e naturalistica, di conservazione del patrimonio storico e di memoria storica, di realizzazione di opere e attrezzature pubbliche, di perseguimento del risparmio energetico, di incentivazione dell'utilizzo delle risorse rinnovabili e di sostituzione di componenti edilizi verificati come nocivi alla salute umana.

Esso si applica secondo i criteri stabiliti nel Titolo VI della Normativa del Piano delle Regole.



## art. 6 – Il principio di compensazione ambientale

Tale principio è volto ad assicurare la compensazione ambientale in relazione alle trasformazioni del territorio comportanti consumo di suolo.

Esso deve essere applicato in particolare all'attuazione degli ambiti di trasformazione, con particolare riferimento alle aree che ricadono in prossimità della perimetrazione del Parco Agricolo Sud Milano e in prossimità di aree di valore naturalistico.

Tale principio prevede la realizzazione, in aggiunta alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di interventi di riqualificazione dell'ambiente e del paesaggio, in particolare opere di riequipaggiamento ambientale, di forestazione, di ripristino filari di alberature, di pulizia dei corsi d'acqua, oltre che di opere di riqualificazione della struttura urbana.

La tav. 13 del Documento di Piano individua aree e/o elementi con opportunità di riequilibrio ecologico (cfr. d.g.r. 8515/08), nell'ambito dei quali effettuare la rinaturalizzazione del territorio mediante la compensazione ambientale.

L'entità di ogni singolo intervento di compensazione dovrà essere proporzionale al consumo di suolo e agli impatti prevedibili che le previsioni insediative andranno a determinare.

## art.7 - Disciplina degli Ambiti di Trasformazione

### 7.1 Attuazione delle previsioni

Le tavole del Documento di Piano individuano gli Ambiti di Trasformazione a destinazione residenziale "A" e "B" e gli Ambiti di Trasformazione a destinazione commerciale/terziario "C" e "D".

L'attuazione degli Ambiti di Trasformazione è assoggettata a pianificazione attuativa e/o a progetto di opera pubblica.

Ai piani attuativi è demandato di stabilire l'assetto urbanistico e gli obblighi convenzionali per la realizzazione delle previsioni.

I planivolumetrici di detti piani e i progetti edilizi devono essere sviluppati secondo le capacità insediative previste dal Piano e secondo gli schemi e gli obiettivi di assetto urbano contenuti nelle singole schede di cui all'art.8 relative agli Ambiti, definendo puntualmente l'assetto delle aree e garantendo la realizzazione degli obiettivi di interesse pubblico e generale in esse contenuti.

### 7.2 Capacità edificatoria

Per ciascun Ambito è indicata la previsione di una capacità edificatoria, in termini di "SLP prevista", che deve essere puntualmente rispettata nella formulazione dei Piani Attuativi.

E' inoltre indicata una capacità massima (in termini di SLP) saturabile attraverso i meccanismi premiali di incentivazione previsti dal Titolo VI della Normativa del Piano delle Regole.

Per gli Ambiti le cui aree sono di proprietà privata, in applicazione del principio di perequazione, è inoltre prevista una capacità teorica riferita alle aree medesime, inferiore alla "SLP prevista" secondo la quale dovranno essere attuati gli interventi.

Gli Operatori dovranno provvedere al raggiungimento della capacità insediativa prevista per l'Ambito mediante l'acquisizione dei diritti edificatori necessari, e potranno raggiungere la



capacità insediativa massima utilizzabile tramite i meccanismi di incentivazione di cui al Titolo VI della Normativa del Piano delle Regole.

### 7.3 Edilizia convenzionata

Al fine di prevedere un'offerta differenziata di alloggi per far fronte alle varie categorie della domanda residenziale, negli Ambiti destinati alla residenza dovrà essere prevista una quota di edilizia convenzionata pari al 40% della SLP prevista nei medesimi.

### 7.4 Opere di compensazione – servizi e attrezzature pubbliche

Allo scopo di garantire la sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste e il loro inserimento paesaggistico, gli interventi residenziali e per attività economiche previsti negli Ambiti di Trasformazione sono subordinati alla realizzazione di opere di compensazione ambientale, da stabilirsi puntualmente nell'ambito delle convenzioni, sulla base delle indicazioni contenute nelle schede (art.8 della presente Normativa) e successivamente sviluppate nell'ambito della pianificazione attuativa.

In sede di pianificazione attuativa, tenuto conto degli obiettivi contenuti nelle schede relative ai singoli Ambiti, si dovrà provvedere anche alla individuazione puntuale dei servizi da realizzare e alla loro puntuale localizzazione, ove non già stabilita nell'ambito della tav. 19 del Documento di Piano e/o nelle schede di cui all'art.8 citato.

### 7.5 Azioni sostitutive da parte del Comune

In caso di inerzia delle proprietà nell'attuazione degli Ambiti, il Comune, al fine di garantire la realizzazione degli obiettivi di interesse pubblico del Piano, potrà procedere:

- all'acquisizione delle aree dell'Ambito e alla cessione dei diritti edificatori tramite gara di evidenza pubblica;
- all'acquisizione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche, trasferendo d'ufficio i relativi diritti edificatori alle aree di concentrazione volumetrica indicate dal piano attuativo.

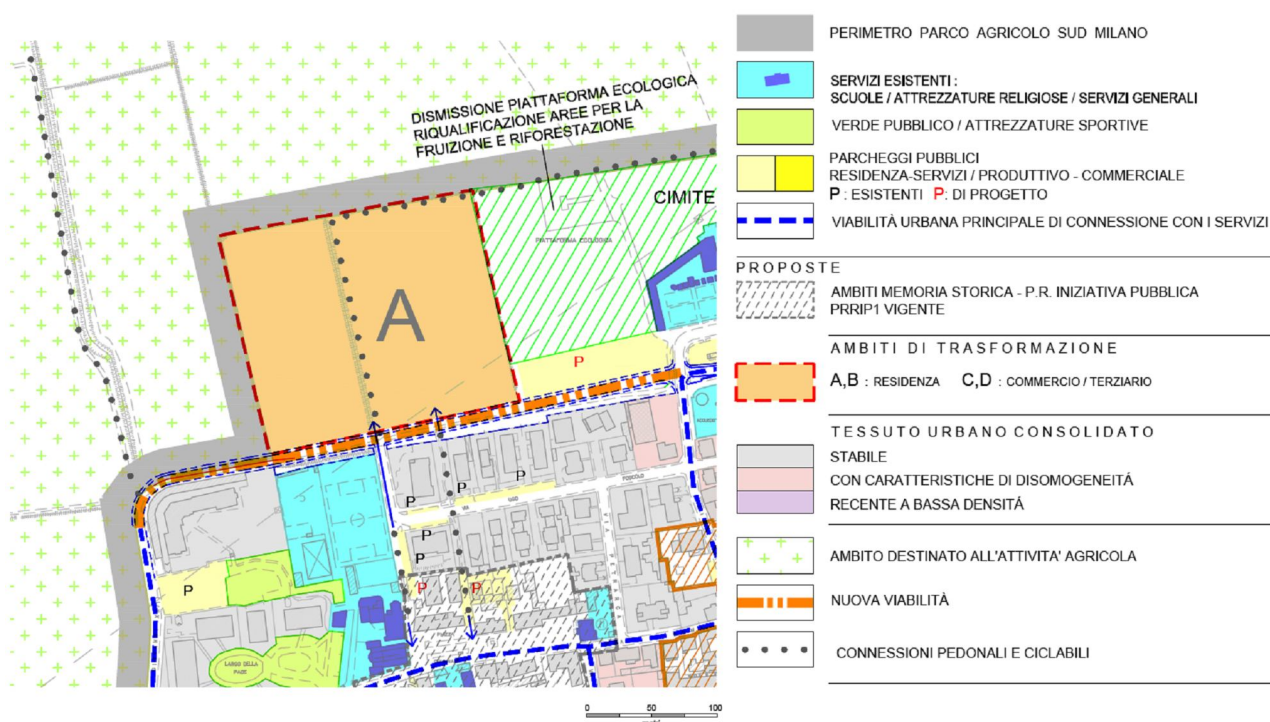


## **art. 8. SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE**





## 8.1 SCHEDA AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE “A”



L'ambito "A" è costituito da un'area compatta a nord del centro di memoria storica, cui è collegato mediante percorrenze pedonali e ciclabili già di fatto esistenti e, per la vicinanza, usufruisce dei valori di servizio e urbani del centro stesso.

Le sue condizioni di accessibilità sono ottimali, a distanza di circa 1km. dallo svincolo delle Paullesi, raggiungibile utilizzando strade urbane esistenti oltre ad un nuovo tratto di razionalizzazione della viabilità previsto.

L'edificazione prevista conclude l'abitato verso nord, relazionandosi con le aree del Parco, e deve pertanto costituire un forte margine, attraverso un'edificazione di alta qualità architettonica, allo scopo di diaframmare il tessuto sfrangiato esistente sull'attuale fronte nord e di ricostruirne lo skyline.

Secondo le prescrizioni contenute nel parere positivo condizionato di Valutazione di Incidenza Ambientale riferita al S.I.C. "Sorgenti della Muzzetta" espresso dalla Provincia con propria deliberazione G.P.82/2012, e nella valutazione di compatibilità condizionata con il PTCP, di cui alla deliberazione G.P. 22/13, vengono previsti con valenza prescrittiva:

- il mantenimento e la tutela dell'asta del fontanile Parazzola interno all'ambito, nonché il recupero e la valorizzazione ecologica naturalistica del suo intorno;
- la conservazione e il ripristino della vegetazione di ripa lungo il fontanile Parazzola con l'impiego di essenze erbacee e arboreo-arbustive autoctone di cui al Repertorio "B" del PTCP;
- una fascia di mitigazione della larghezza di 15 mt. con essenze arboreo arbustive lungo i perimetri prospicienti gli ambiti rurali.



Nella parte mediana e al margine nord dell'Ambito è prevista la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale di collegamento tra il nucleo originario di memoria storica di Pantigliate e la Cascina Nuova.

Vincoli presenti:

- l'ambito è interessato nella porzione sud-est dal tracciato di una linea ad alta tensione gestita da Terna: in merito al rispetto degli elettrodotti nella tav. 5 del Doc. di Piano – repertorio dei vincoli - sono state indicate le fasce di rispetto con indicazione grafica delle Dpa (distanze di prima approssimazione ai sensi D.M. 29/05/08 come indicate dal Gestore) nel rispetto dell'obiettivo di qualità di non superare il valore di induzione magnetica di 3 microtesla, (cfr. anche art. 4.3 lettera "d" della normativa del Piano delle Regole);
- una porzione di aree ad est rientra allo stato attuale nella fascia geometrica dei 200 mt. di rispetto cimiteriale previsti dall'art.8 del R.R. 6/04; tale fascia potrà essere ridotta fino ad un minimo di 50 mt. a seguito dell'adozione del Piano Cimiteriale da parte del Comune, previo parere di ASL e ARPA, liberando così totalmente dal vincolo le aree dell'Ambito, i cui margini distano dall'area cimiteriale mt. 120 (cfr. tav. 5 Repertorio vincoli e art. 4.3 lettera "e" della normativa del Piano delle Regole).

Per l'Ambito è stata individuata una quantità minima di aree per attrezzature pubbliche (verde attrezzato, parcheggi) che dovrà essere definita e localizzata puntualmente nel/i Piano/i Attuativo/i riferito/i all'Ambito medesimo.

L'Ambito potrà essere suddiviso in due comparti per la sua realizzazione, l'uno interessante la parte ad est del fontanile Parazzola e l'altro quella ad ovest del medesimo.

L'edificazione non potrà superare i quattro piani fuori terra, con altezza effettiva He max 15 mt. al colmo delle coperture, le cui falde dovranno avere pendenza minima del 35%.

Per quanto riguarda i requisiti dell'illuminazione esterna, sia nelle aree pubbliche che in quelle private, devono essere utilizzati apparecchi conformi alla normativa regionale anti inquinamento luminoso di cui alla L.R. 17/2000 e s.m.i.

#### DATI QUANTITATIVI AMBITO "A"

<i>superficie territoriale mq.</i>	<i>SLP teorica afferente l'area mq</i>	<i>SLP prevista mq.</i>	<i>SLP massima utilizz. incentivi mq.</i>	<i>valutazione abitanti n°</i>	<i>quota prevista di edilizia convenzionata 40% mq. slp realizzata</i>	<i>area minima a servizi (&gt;18 mq./ab.) mq.</i>
32.600	11.410	14.818	16.300	423 / 465	min. 5.927 max 6.520	8.600 da localizzare puntualmente

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste e di riequilibrare la perdita di superficie agricola, in applicazione del principio di compensazione ambientale di cui agli artt. 6 e 7 della presente normativa, nelle convenzioni da stipulare per l'attuazione dell'Ambito, dovranno essere previste a carico degli interventi residenziali quote delle seguenti opere aggiuntive, di compensazione, da realizzare su aree esterne al perimetro dell'Ambito medesimo:



- riqualificazione con riequipaggiamento arboreo e ambientale dell'area compresa tra l'Ambito stesso e l'area cimiteriale, con funzione di rinaturalizzazione di un fronte di affaccio su aree del Parco; la riqualificazione dell'area dovrà essere oggetto di preventivo progetto ambientale entro un quadro progettuale d'insieme e vincolata all'utilizzo di specie arboreo-arbustive di cui al Rep. "B" del PTCP.
- formazione di margini verdi di mitigazione secondo le indicazioni della tav. 13 del Documento di Piano, con impiego di specie autoctone di cui al Rep. "B" allegato al PTCP;
- ripristino o creazione di fasce vegetazionali arboreo-arbustive lungo corsi d'acqua, con riferimento a quanto indicato nel Repertorio "B" allegato al PTCP;

La progettazione degli interventi di valorizzazione ecologico naturalistica sopra indicati dovrà tener conto degli indirizzi contenuti nell'art.34 delle NdA del PTCP e degli indirizzi dell'Appendice B "Schede degli elementi costitutivi del paesaggio" della d.g.r. IX/2727 del 22/12/2011.

Nelle convenzioni dovranno essere inoltre previste a carico degli interventi residenziali, in aggiunta alle opere di urbanizzazione interne all'Ambito, quote dei seguenti interventi:

- realizzazione del tratto di nuova viabilità a sud dell'Ambito, a partire dal manufatto di raccordo della rotonda prevista riferita alla S.P. 182, fino alla viabilità esistente di via delle Rimembranze;
- realizzazione di tratti della pista ciclopedonale prevista di collegamento tra il nucleo urbano originario e Cascina Nuova, in riferimento a parti esterne all'ambito;

Lo schema che segue indica alcuni elementi ordinativi di rilevanza morfologica che devono essere adeguatamente sviluppati nell'ambito della pianificazione attuativa (allineamenti obbligatori e giaciture, formazione di spazi aperti significativi di aggregazione e di affaccio da definire).

Nello schema sono inoltre indicate la localizzazione delle fasce di ripa per le quali è prevista la conservazione e/o il riequipaggiamento con essenze erbacee e arbustive autoctone e le fasce arboreo-arbustive di margine e di mitigazione da costituire.

Per tali aree e per quelle a verde attrezzato e parcheggi, devono essere previsti idonei progetti ambientali.



AMBITO "A" – ELEMENTI MORFOLOGICI ORDINATIVI

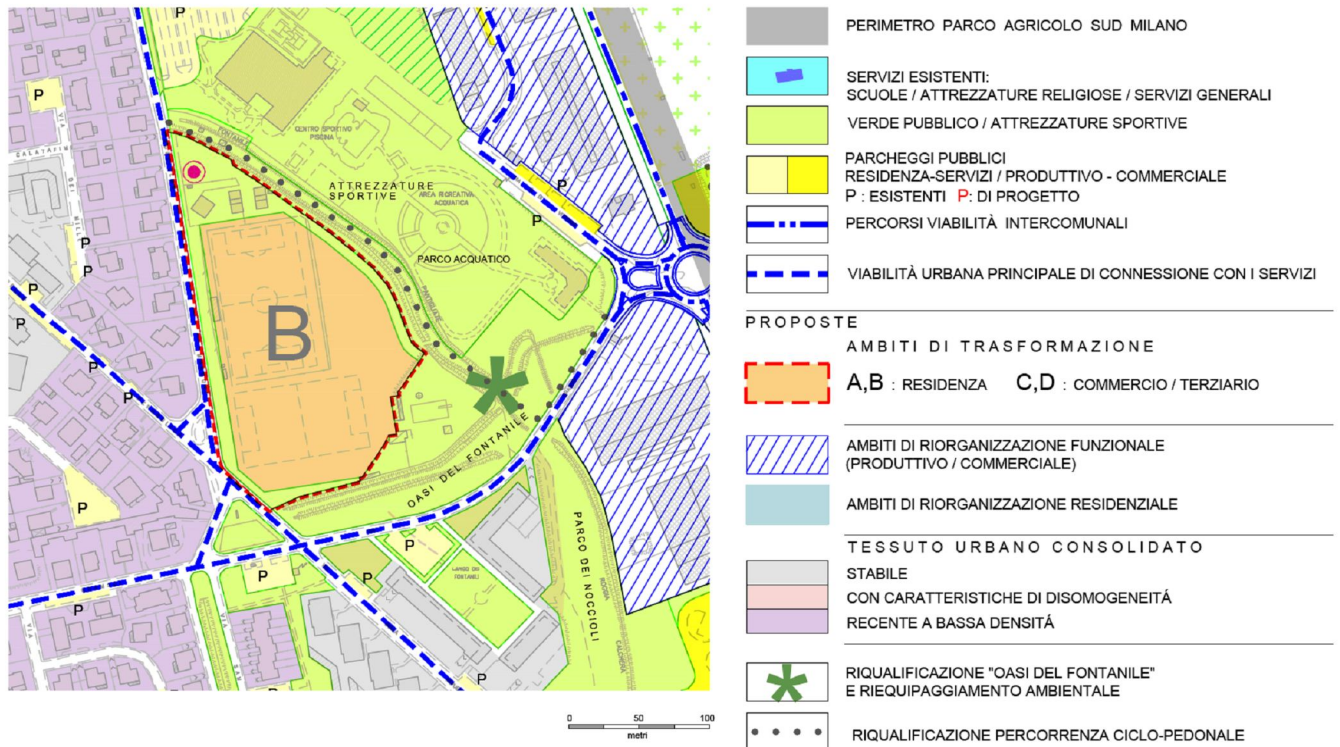


- |  |                                                                                                         |  |                                                                                                                                          |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | VIABILITÀ ESISTENTE E PREVISTA                                                                          |  | SAGOME ESEMPLIFICATIVE<br>N° PIANI FUORI TERRA                                                                                           |
|  | AREA DI CUI È PREVISTA LA RIQUALIFICAZIONE<br>E IL RIEQUIPAGGIAMENTO ARBOREO E AMBIENTALE               |  | FORMAZIONE SPAZI SIGNIFICATIVI<br>DI COLLEGAMENTO VISIVO E FUNZIONALE<br>TRA LO SPAZIO PUBBLICO E IL NUOVO INSEDIAMENTO                  |
|  | PREVISIONE PERCORSO CICLO-PEDONALE DI<br>COLLEGAMENTO TRA LE CASCINE E IL CENTRO                        |  | VERDE ATTREZZATO / PARCHEGGI /<br>PERCORSI PEDONALI E CICLOPEDONALI                                                                      |
|  | PERIMETRO AMBITO "A"                                                                                    |  | FASCIA DI MITIGAZIONE ARBOREO - ARBUSTIVA IMPIEGO<br>SPECIE AUTOCTONE DI CUI AL REP."B" PTCP<br>LARGHEZZA 15 m                           |
|  | AREA DI UTILIZZO RESIDENZIALE                                                                           |  | FONTANILE PARAZZOLA (VINCOLO DI TUTELA)                                                                                                  |
|  | PROPOSTA ALLINEAMENTI E GIACITURE PER LA FORMAZIONE<br>DI PROFILI URBANI E DI MARGINATURE RICONOSCIBILI |  | COSTITUZIONE / RIPRISTINO FASCIA RIPARIA LARGHEZZA 10 m<br>INTERVENTI CON SPECIE ERBACEE E ARBUSTIVE<br>AUTOCTONE DI CUI AL REP."B" PTCP |
|  | PROPOSTA FORMAZIONE SPAZI SIGNIFICATIVI<br>DI AGGREGAZIONE EDIFICI                                      |  |                                                                                                                                          |





## 8.2 SCHEDA AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE “B”



L'ambito "B" è localizzato in zona interna al tessuto edificato, su aree di proprietà comunale; le sue condizioni di accessibilità sono ottimali e non richiedono interventi sulla viabilità.

La sua attuazione dovrà essere correlata alla dismissione delle strutture sportive esistenti da rilocalizzare nell'area destinata a "parco urbano e attrezzature sportive" prevista dal Piano dei Servizi ad est della SP 182 su aree di margine del Parco.

Le previsioni potranno essere realizzate per tranches successive, entro un unico masterplan.

L'ambito è adiacente ad aree urbane di pregio naturalistico:

- l'"Oasi del Fontanile" a sud, che presenta una testa attiva di fontanile, il Saresano;
- ad est due corsi d'acqua ad andamento parallelo, con consistenti unità arboreo-arbustive lungo le fasce ripariali, tra cui un esemplare di "albero monumentale" (art. 38.2 Normativa Piano delle Regole).

L'area è limitrofa ad un complesso sportivo e ludico-ricreativo con parco acquatico: nell'ambito è prevista una fascia separatrice di margine arboreo-arbustivo.

Nell'Ambito sono comprese aree per attrezzature pubbliche su parte delle quali insistono manufatti oggi a servizio delle attività calcistiche insediate che verranno dismesse, e per le quali è prevista la riconversione per altre attività di pubblico interesse.

Lungo la via Marconi è prevista una fascia di aree nell'ambito della quale la pianificazione attuativa individuerà percorrenze ciclo pedonali, aree per la sosta, filari di alberature, oltre ad una zona a parcheggi alberati nelle parti nord e sud-est dell'area residenziale.



L'edificazione dovrà tener conto della morfologia del contesto, in particolare della zona residenziale che la fronteggia, prevedendo altezze che non superino i quattro piani fuori terra, con un'altezza massima effettiva  $H_e$  pari a mt.15. Nel caso di coperture a falde, le stesse dovranno avere pendenza minima del 35%.

Per quanto riguarda i requisiti dell'illuminazione esterna, sia nelle aree pubbliche che in quelle private, devono essere utilizzati apparecchi conformi alla normativa regionale anti inquinamento luminoso di cui alla L.R. 17/2000 e s.m.i.

#### DATI QUANTITATIVI AMBITO "B"

<i>superficie territoriale mq.</i>	<i>SLP prevista mq.</i>	<i>SLP massima utilizz. incentivi mq.</i>	<i>valutazione abitanti n°</i>	<i>quota prevista di edilizia convenzionata 40% mq. slp realizzata</i>	<i>area minima a servizi (&gt;18 mq./ab.) mq.</i>	<i>altezza massima <math>H_e</math> mt</i>
28.580	12.000	13.200	343 / 377	min. 4.800 max 5.280	6.935 localizzati	15

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste e tenuto conto della presenza a margine dell'Ambito di aree ad alto valore naturalistico, in applicazione del principio di compensazione ambientale di cui agli artt. 6 e 7 della presente normativa, nelle convenzioni da stipulare per l'attuazione dell'Ambito, dovranno essere previste a carico degli interventi residenziali quote delle seguenti opere aggiuntive, di compensazione, da realizzare su aree esterne al perimetro dell'Ambito medesimo:

- riqualificazione delle aree a verde pubblico comprese tra l'Ambito e le strutture ludico-sportive esistenti, con particolare attenzione al ripristino della vegetazione di ripa dei corsi d'acqua presenti, fontanile di Pantigliate e roggia Calchera bassa, sia in riferimento alla vegetazione erbacea e floreale, che a quella arboreo arbustiva; formazione/ripristino di percorrenze ciclo-pedonali, con mantenimento del fondo naturale, a collegamento con l'Oasi del Fontanile; tali interventi dovranno essere realizzati in via prioritaria;
- valorizzazione della testa del fontanile Saresano presente nelle aree dell'Oasi del Fontanile;
- risanamento/recupero dei manufatti edilizi dismessi dalle attività sportive che verranno rilocalizzate, al fine di un riuso delle medesime per funzioni di pubblico interesse.

Lo schema che segue indica alcuni elementi di rilevanza morfologica che devono essere adeguatamente sviluppati nell'ambito della pianificazione attuativa (presenza di allineamenti obbligatori da definire, formazione di spazi aperti significativi di aggregazione e di affaccio) oltre alla localizzazione di fasce arboreo-arbustive di margine e di mitigazione.

Per tali aree e per quelle a parcheggio, che devono essere alberate, devono essere previsti idonei progetti ambientali.

La progettazione degli interventi di valorizzazione ecologico naturalistica dovrà tener conto degli indirizzi contenuti nell'art.34 delle NdA del PTCP e dell'Appendice B "Schede degli elementi costitutivi del paesaggio" della d.g.r. IX/2727 del 22/12/2011.

Le fasce vegetazionali arboreo-arbustive, dovranno essere realizzate con essenze di specie autoctone, con riferimento a quanto indicato nel Repertorio "B" allegato al PTCP.



AMBITO "B" – ELEMENTI MORFOLOGICI ORDINATIVI

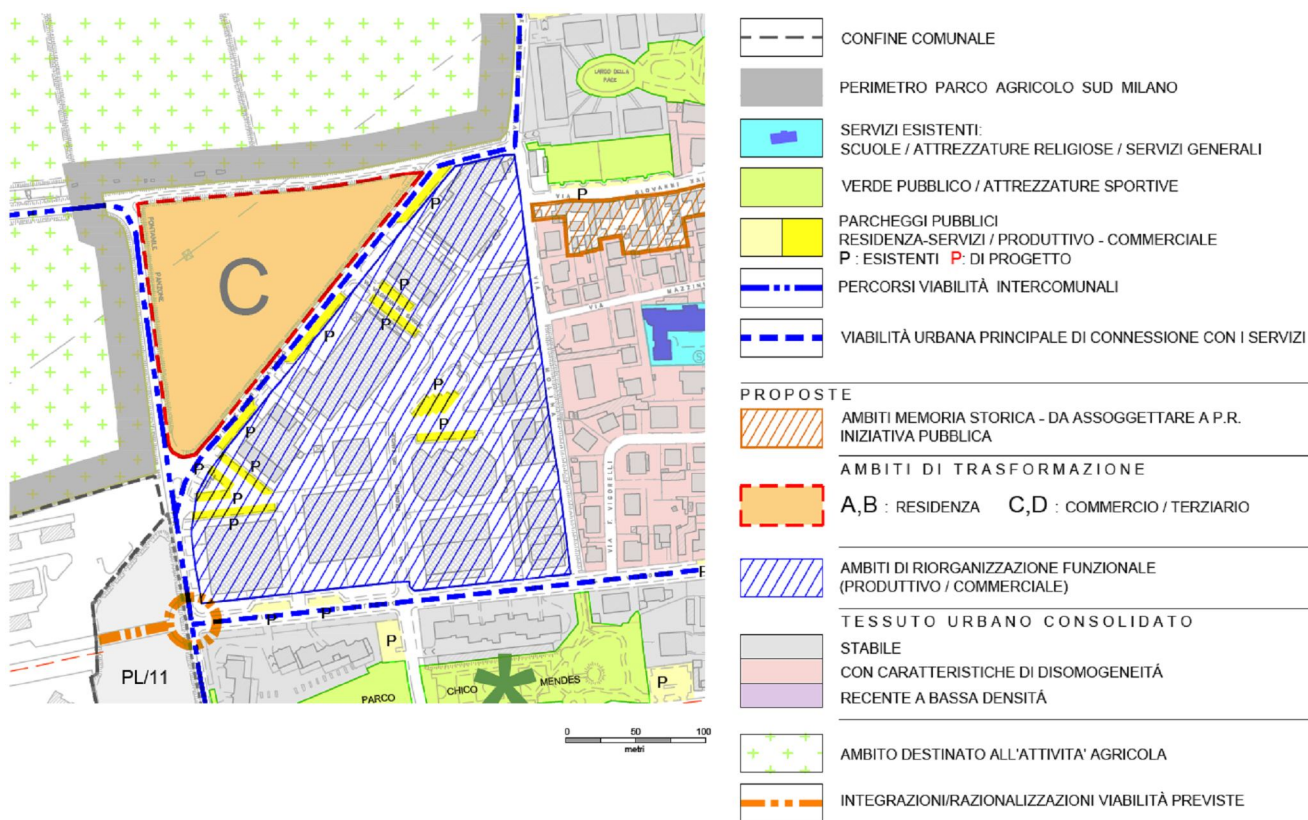


- |  |                                                                    |  |                                                                                                                         |
|--|--------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | VIABILITÀ                                                          |  | SAGOME ESEMPLIFICATIVE<br>N° PIANI FUORI TERRA                                                                          |
|  | ROGGE E FONTANILI                                                  |  | VERDE ATTREZZATO CON RECUPERO EDIFICI ESISTENTI<br>PER ATTREZZATURE DI USO E/O DI INTERESSE PUBBLICO                    |
|  | ATTREZZATURE PUBBLICHE / USO PUBBLICO ESISTENTI                    |  | MARGINI A VERDE / PARCHEGGI /<br>PERCORSI PEDONALI E CICLOPEDONALI (AREE PUBBLICHE)                                     |
|  | PREVISIONE PERCORSO CICLO-PEDONALE                                 |  | MARGINI A VERDE / PARCHEGGI /<br>PERCORSI PEDONALI E CICLOPEDONALI (AREE DI USO PUBBLICO)                               |
|  | PERIMETRO AMBITO "B"                                               |  | FORMAZIONE SPAZI SIGNIFICATIVI<br>DI COLLEGAMENTO VISIVO E FUNZIONALE<br>TRA LO SPAZIO PUBBLICO E IL NUOVO INSEDIAMENTO |
|  | AREA RESIDENZIALE                                                  |  | FASCIA DI MITIGAZIONE ARBOREO - ARBUSTIVA CON IMPIEGO<br>SPECIE AUTOCTONE DI CUI AL REPERTORIO "B" PTC                  |
|  | PROPOSTA RETICOLO ORDINATIVO GIACITURA EDIFICI                     |  | ALBERO MONUMENTALE E RELATIVA AREA DI RISPETTO                                                                          |
|  | PROPOSTA FORMAZIONE SPAZI SIGNIFICATIVI<br>DI AGGREGAZIONE EDIFICI |  |                                                                                                                         |





## 8.3 SCHEDA AMBITO DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALE/TERZIARIO "C"



L'area di trasformazione "C", ha forma pressocchè triangolare e costituisce una naturale integrazione della zona di riorganizzazione funzionale produttivo/commerciale che la fronteggia.

L'ambito è in diretta connessione con le aree del Parco: dovrà essere posta particolare cura alla "forma urbana" e l'edificazione dovrà costituire un margine edificato leggibile di rilevanza architettonica; dovranno inoltre essere previsti interventi per la formazione di margini verdi di mitigazione verso le aree agricole del Parco.

Secondo le prescrizioni contenute nel parere positivo condizionato di Valutazione di Incidenza Ambientale riferita al S.I.C. "Sorgenti della Muzzetta" espresso dalla Provincia con propria deliberazione G.P. 82/2012, viene prevista come prescrittiva la formazione di:

- una fascia riparia di mt.10 lungo il fontanile Panzone, presente ai margini nord e ovest dell'Ambito, con ripristino e/o formazione della vegetazione di ripa con essenze autoctone di cui al Repertorio "B" del PTCP;
- una fascia della larghezza di 15 mt. piantumata con essenze arboreo arbustive autoctone di cui al Repertorio "B" del PTCP, lungo i perimetri prospicienti gli ambiti rurali;
- formazione di parcheggi alberati mediante idonei progetti ambientali, tenuto conto dei vincoli per le aree sottostanti la linea di alta tensione;

Per quanto riguarda i requisiti dell'illuminazione esterna, sia nelle aree pubbliche che in quelle private, devono essere utilizzati apparecchi conformi alla normativa regionale anti inquinamento luminoso di cui alla L.R. 17/2000 e s.m.i.





Vincoli:

- l'ambito è interessato nella porzione nord-ovest dal tracciato di una linea ad alta tensione gestita da Terna: nella tav. 5 del Doc. di Piano – repertorio dei vincoli - sono state indicate le fasce di rispetto con indicazione grafica delle Dpa (distanze di prima approssimazione ai sensi D.M. 29/05/08 come indicate dal Gestore) nel rispetto dell'obiettivo di qualità di non superare il valore di induzione magnetica di 3 microtesla (cfr. anche art. 4.3 lettera "d" della normativa del Piano delle Regole)

#### DATI QUANTITATIVI AMBITO "C"

<i>superficie territoriale mq.</i>	<i>SLP teorica afferente l'area mq</i>	<i>SLP prevista mq.</i>	<i>SLP massima utiliz. incentivi mq.</i>	<i>aree per servizi e parcheggi mq.</i>	<i>altezza massima mt</i>
19.730	7.892	9.875	10.862	7.900	15

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste e di riequilibrare la perdita di superficie agricola, in applicazione del principio di compensazione ambientale di cui agli artt. 6 e 7 della presente normativa, nelle convenzioni da stipulare per l'attuazione dell'Ambito, dovranno essere previste a carico degli interventi quote delle seguenti opere aggiuntive, di compensazione, da realizzare su aree esterne al perimetro dell'Ambito medesimo:

- formazione di margini verdi di mitigazione secondo le indicazioni della tav. 13 del Documento di Piano;
- riqualificazione di porzioni di aree di margine del Parco interessate da orti dismessi;
- conservazione e valorizzazione di manufatti idraulici di interesse storico presenti ai margini dell'area.

La progettazione degli interventi di valorizzazione ecologico naturalistica dovrà tener conto degli indirizzi contenuti nell'art.34 delle NdA del PTCP e dell'Appendice B "Schede degli elementi costitutivi del paesaggio" della d.g.r. IX/2727 del 22/12/2011.

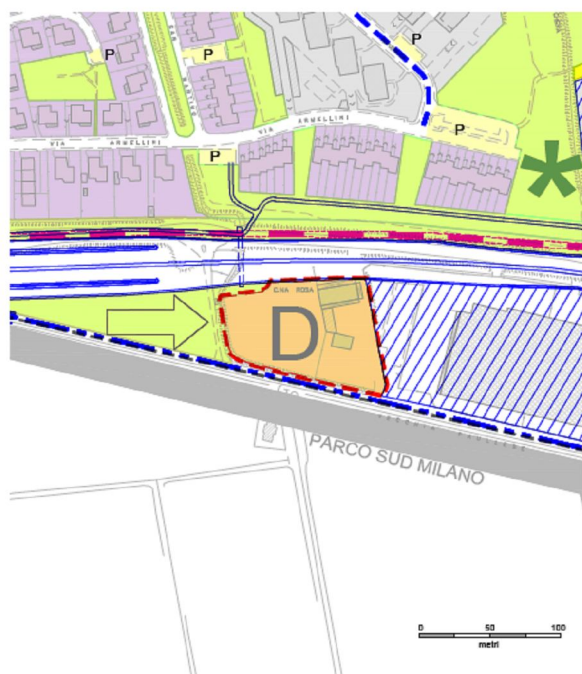
Le fasce vegetazionali arboreo-arbustive, dovranno essere realizzate con essenze di specie autoctone, con riferimento a quanto indicato nel Repertorio "B" allegato al PTCP;

Lo schema che segue indica alcuni elementi di rilevanza morfologica che devono essere adeguatamente sviluppati nell'ambito della pianificazione attuativa (formazione di un margine costruito, anche discontinuo, di rilevanza architettonica come skyline a conclusione del tessuto urbanizzato verso le aree agricole del Parco), oltre alla localizzazione di fasce arboreo-arbustive di margine e di mitigazione.





## 8.4 SCHEDA AMBITO DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALE/TERZIARIO "D"



	CONFINE COMUNALE
	VERDE PUBBLICO / ATTREZZATURE SPORTIVE
	PARCHEGGI PUBBLICI RESIDENZA-SERVIZI / PRODUTTIVO - COMMERCIALE P : ESISTENTI P: DI PROGETTO
	PERCORSI VIABILITÀ INTERCOMUNALI
	VIABILITÀ URBANA PRINCIPALE DI CONNESSIONE CON I SERVIZI
	RIQUALIFICAZIONE E POTENZIAMENTO EX SS 415 "PAULLESE" (PROGETTO ESECUTIVO IN FASE AVANZATA DI REALIZZAZIONE)
	TRACCIATO PROGETTO PRELIMINARE LINEA M3 TRATTI INTERRATI
<b>PROPOSTE</b>	
<b>AMBITI DI TRASFORMAZIONE</b>	
	A,B : RESIDENZA C,D : COMMERCIO / TERZIARIO
<b>AMBITI DI RIORGANIZZAZIONE FUNZIONALE (PRODUTTIVO / COMMERCIALE)</b>	
<b>TESSUTO URBANO CONSOLIDATO</b>	
	STABILE
	CON CARATTERISTICHE DI DISOMOGENEITÀ
	RECENTE A BASSA DENSITÀ
<b>IPOTESI INTERVENTI :</b>	
	RIQUALIFICAZIONE DEI PARCHI URBANI E RIEQUIPAGGIAMENTO AMBIENTALE NEI PARCHI NATURALI
	IMPATTO VISIVO PREVALENTE DELL'EDIFICAZIONE PREVISTA

L'ambito "D" è costituito da un'area residuale situata nel cuneo tra le viabilità intercomunali delle due Paullesi.

Le previsioni in esso contenute sono un'occasione per la realizzazione di un intervento che costituisca un elemento di visibilità e riconoscibilità dal punto di vista morfologico, dell'intero insediamento produttivo/terziario/commerciale esistente tra i due assi viabilistici, in particolare nei confronti della percorrenza veicolare proveniente da Milano in direzione Paullo.

Su parte dell'area vi è la presenza di costruzioni esistenti, di origine agricola (la Cascina Rosa) oggi riutilizzate per un esercizio di somministrazione, la restante area è utilizzata temporaneamente come spazio di servizio per il cantiere della Paullese.

L'area risulta quindi altamente compromessa nella situazione attuale; ai margini occidentale e meridionale è presente il fontanile Saresano, di cui deve essere prevista la valorizzazione ecologico naturalistica.

Per consentire l'eventuale mantenimento del fabbricato esistente di "Cascina Rosa" si prevede, nonostante le dimensioni ridotte dell'ambito, la possibilità di attuarne le previsioni anche in due zone distinte: area con costruzioni esistenti e area di nuova edificazione.

L'accesso alle aree dell'ambito dalla strada comunale consortile ex SP15 (vecchia Paullese) viene confermato.

In relazione al ruolo strategico dell'area dal punto di vista del paesaggio urbano percepibile dalla percorrenza verso l'esterno dell'area metropolitana in direzione Paullo-Crema, dovrà essere posta particolare attenzione alla progettazione degli aspetti morfologici e architettonici dell'insediamento previsto, in quanto questo costituisce un cuneo di impatto visivo.



Per l'insediamento è consentita l'altezza massima di 3 piani fuori terra, con altezza effettiva  $H_e$  max 12 metri, con l'eccezione di un corpo di fabbrica nel cuneo ovest per il quale è consentita, previa verifiche della qualità architettonica del manufatto e dell'impatto sul paesaggio, un'altezza effettiva fino a 20 metri, esclusi i volumi tecnici.

Per quanto riguarda i requisiti dell'illuminazione esterna, sia nelle aree pubbliche che in quelle private, devono essere utilizzati apparecchi conformi alla normativa regionale anti inquinamento luminoso di cui alla L.R. 17/2000 e s.m.i.

Vincoli presenti nell'area:

- l'ambito è interessato da vincoli di rispetto, distanze dalla viabilità (cfr. tav. 5 Repertorio dei vincoli e art. 4.3 lettera "a" della Normativa del Piano delle Regole);
- fascia di rispetto del reticolo idrografico per il fontanile Saresano (cfr. tav. 5 Repertorio dei vincoli e art. 4.2 lettera "a" della Normativa del Piano delle Regole);
- l'area è interessata dalla fascia di rispetto geometrico di un pozzo idropotabile sito a sud in territorio di Mediglia (cfr. tav.5 Repertorio dei vincoli e art. 4.2 della Normativa del Piano delle Regole).

#### DATI QUANTITATIVI AMBITO "D"

<i>superficie territoriale mq.</i>	<i>SLP teorica affidente l'area mq</i>	<i>SLP prevista mq.</i>	<i>SLP massima utiliz. incentivi mq.</i>	<i>aree per servizi e parcheggi mq.</i>	<i>altezze massime mt.</i>
7.135	3.210	4.280	4.650	3.425	12 20 (A)

Secondo le prescrizioni contenute nella valutazione di compatibilità condizionata con il PTCP, di cui alla deliberazione G.P. 22/13, inerenti gli Ambiti interessati da fontanile e rogge, viene prevista con valenza prescrittiva:

- il mantenimento e la tutela dell'asta del fontanile Saresano parzialmente interno all'ambito, nonché il recupero e la valorizzazione ecologica naturalistica delle sue rive, con l'impiego di essenze erbacee e arbustive autoctone di cui al Repertorio "B" del PTCP.

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste, in applicazione del principio di compensazione ambientale di cui agli artt. 6 e 7 della presente normativa, nelle convenzioni da stipulare per l'attuazione dell'Ambito, dovranno essere previste a carico degli interventi di nuova costruzione quote delle seguenti opere aggiuntive, di compensazione, da realizzare su aree esterne al perimetro dell'Ambito medesimo:

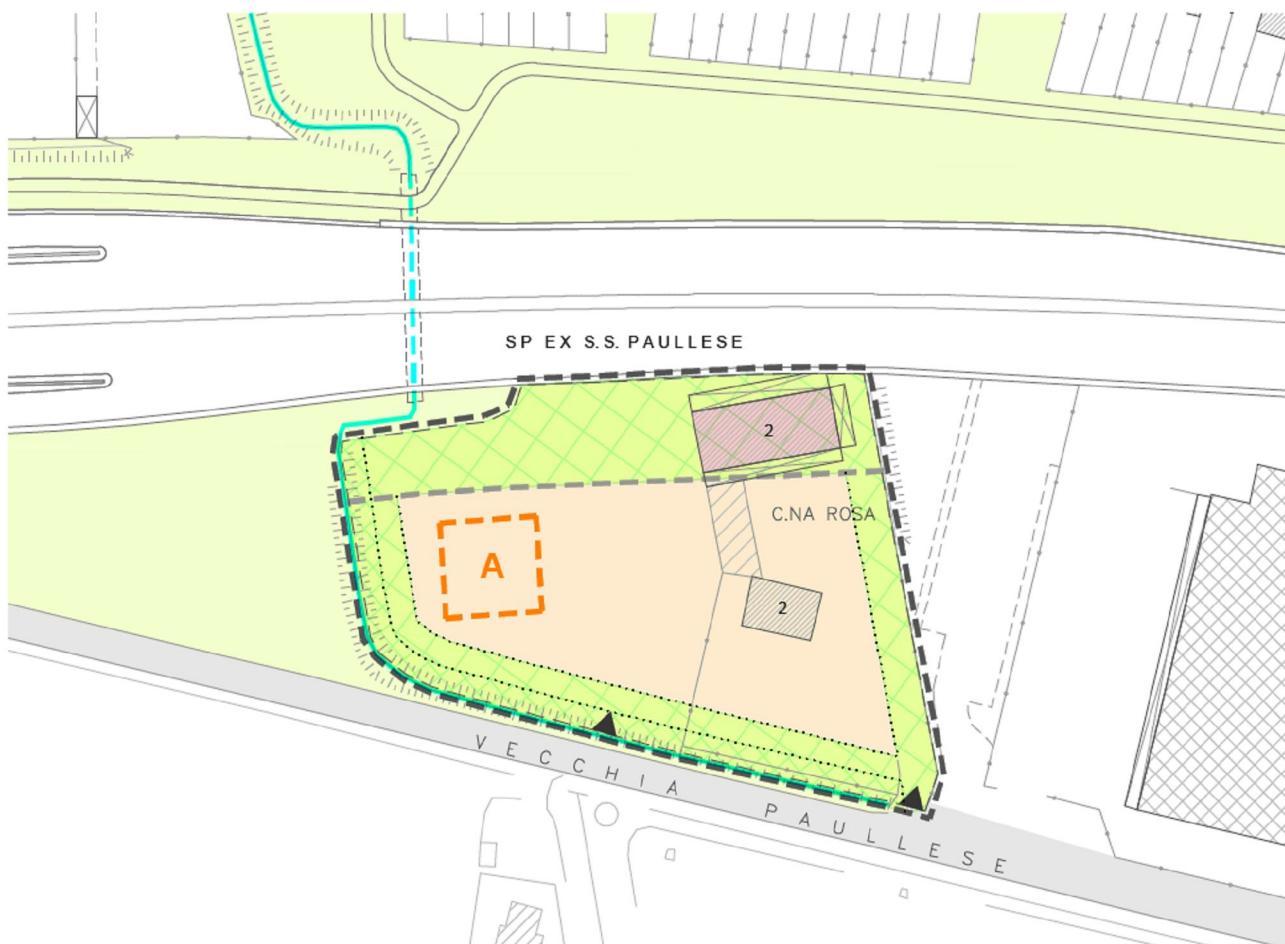
- sistemazione a verde con piantumazioni delle aree di connessione viabilità/urbanizzato (area V33 tav. 2S del Piano dei Servizi), con formazione di margine verde di mitigazione della viabilità, impiegando specie arboreo-arbustive di cui al Repertorio sopra citato.





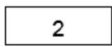



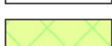
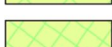
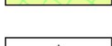

Lo schema che segue indica alcuni elementi di rilevanza morfologica che devono essere adeguatamente sviluppati nell'ambito della pianificazione attuativa, oltre alla indicazione di fasce di rispetto stradale per la nuova edificazione e di aree per verde e parcheggi alberati, per i quali dovranno essere previsti idonei progetti ambientali.





AMBITO "D" – ELEMENTI MORFOLOGICI ORDINATIVI



-  VIABILITÀ ESISTENTE E/O IN FASE AVANZATA DI POTENZIAMENTO
-  PERIMETRO AMBITO "D"
-  VERDE PUBBLICO ESISTENTE / PREVISTO
-  EDIFICATO ESISTENTE DI CUI È CONSENTITO IL MANTENIMENTO PER ATTIVITÀ IN ESSERE
-  2 N. PIANI FUORI TERRA EDIFICATO ESISTENTE
-  AREA COMMERCIALE - TERZIARIA (INCLUSA LA DOTAZIONE PARCHEGGI) EDIFICAZIONE H. MAX 3 PIANI FUORI TERRA
-  SAGOMA ESEMPLIFICATIVA EDIFICIO O PARTE DI EDIFICIO CON VALENZA MORFOLOGICA SIGNIFICATIVA E DA ELEVATA QUALITÀ ARCHITETTONICA TIPOLOGIA MULTIPIANO CON H. MAX EFFETTIVA (ART.7 N.T.A. - PIANO DELLE REGOLE) 20 ml
-  FASCIA DI RISPETTO STRADALE PER LE NUOVE EDIFICAZIONI
-  AREE INEDIFICABILI - VERDE E PARCHEGGI ALBERATI
-  COSTITUZIONE / RIPRISTINO FASCIA RIPARIA INTERVENTI CON SPECIE ERBACEE E ARBUSTIVE AUTOCTONE DI CUI AL REPERTORIO "B" PTCP
-  ACCESSI INDICATIVI ALL'AREA
-  FONTANILE SAESANO