



Comune di

Noviglio

Provincia di Milano

Piano di Governo del Territorio

Documento di Piano

Schede degli ambiti di trasformazione

Testo coordinato con le modificazioni a seguito Controdeduzioni



delibera di adozione C.C.
delibera di approvazione C.C.
pubblicazione sul BURL



n° 36
n° 16
n°



Del 26 luglio 2012
Del 23 marzo 2013
del

Il Sindaco
Arch Nadia Verduci

Il Responsabile UTC
Geom. Giuliana Bonfadini

redazione

STUDIO ASSOCIATO FUGAZZA

Milano - via Catalani 44

dr arch ing Angelo Fugazza
dr arch Matteo Fugazza - dr arch Paolo Fugazza
dr arch Venusta Cortesi

Data:
genn/giu 2012
05 marzo 2013

ELENCO DELLE SCHEDE

Il presente documento, allegato alle NTA del Documento di Piano (DdP) e costituente parte integrante delle stesse, contiene le schede identificative ed esplicative degli Ambiti di Trasformazione (AdT) previsti dal DdP del Piano di Governo del Territorio.

Gli interventi attuativi delle previsioni del DdP dovranno rispettare la generale disciplina del PGT, le disposizioni obbligatorie delle NTA del DdP e delle presenti schede; essi dovranno altresì mantenere una coerenza con gli indirizzi e le direttive contenuti nelle presenti schede.

Le schede contengono:

- localizzazione nel territorio comunale ed obiettivi generali dell'AdT
- inquadramenti di natura territoriale ed alle pianificazioni sovraordinate
- ricognizione del sistema dei vincoli e delle tutele
- rapporto con le previsioni/prescrizioni della componente geologica
- dati quantitativi della superficie territoriale interessata
- dati afferenti le capacità insediative, le destinazioni d'uso ed altri parametri
- eventuale prescrizione sulla graduazione dell'edificazione nel primo quinquennio del DdP
- indicazioni afferenti misure compensative, di mitigazione o di indennizzo
- prescrizioni obbligatorie afferenti:
 - alle aree da cedere/asservire per servizi
 - alle infrastrutturazioni
 - alle tipologie edilizie
 - ad eventuali precondizioni cui l'AdT dovesse essere subordinato
- indirizzi e direttive

Per la definizione dei parametri edificatori si vedano le disposizioni contenute nelle NTA del DdP, del PdR e del PdS.

AdT Produttivo-Terziario-Commerciale

Intervento a prevalente destinazione produttiva, terziaria direzionale e commerciale.

L'ambito costituisce la sostanziale conferma di una previsione del previgente PRG sulla porzione del territorio della frazione di S. Corinna delimitata dalla S.P. n° 30 ed il confine comunale verso Binasco.

L'area non è edificata ed è esterna al Parco Agricolo Sud Milano, fronteggia la S.p. n° 30, dalla rotonda su via XXV Aprile sino al confine comunale, non è dotata di adeguato collegamento viabilistico ed è priva di infrastrutturazioni.

Sull'area pianeggiante non sono presenti alberature e corsi d'acqua, né particolari elementi caratterizzanti del paesaggio.

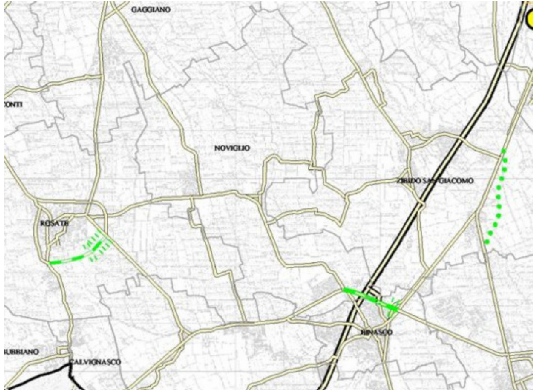


Piano Regolatore Generale

L'ambito è classificato dal PRG previgente al PGT parte in zona D2 "artigianale di espansione" e parte in zona D4 "per insediamenti commerciali e direzionali di espansione", in comparti unitari di intervento con individuazione di aree per urbanizzazione secondaria rispettivamente per gli insediamenti artigianale e per gli insediamenti commerciali e direzionali.

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTCP

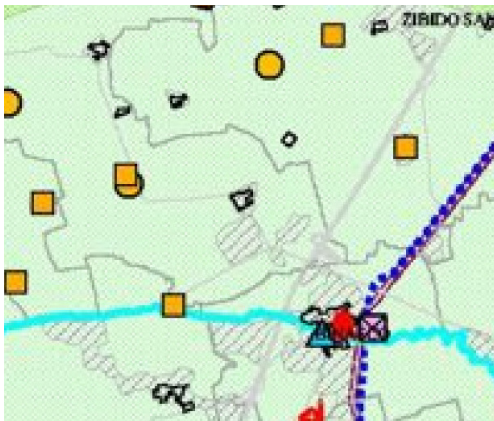
Sistema Insediativo infrastrutturale == *nessuna indicazione* ==
 Difesa del suolo == *nessuna indicazione* ==
 Sistema Paesistico Ambientale == *nessuna indicazione* ==
 Unità Paesistico territoriali *Bassa pianura occidentale -*



Tav. 1 Sistema Insediativo infrastrutturale



Tav 3I - Sistema Paesistico Ambientale



Tav. 6 Unità Paesistico territoriali

VINCOLI DLgs 42/2004

BENI CULTURALI

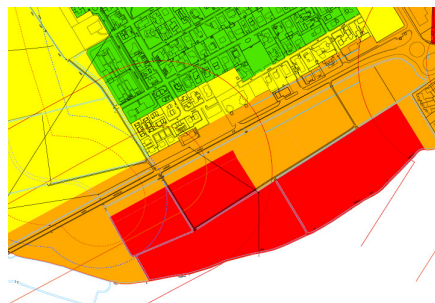
Nessun vincolo

BENI PAESAGGISTICI

Art. 142 c. 1 lett. c) corsi d'acqua (canale Ticinello) - angolo sud-ovest

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Classe V e Classe IV



COMPONENTE GEOLOGICA

Fattibilità Geologica
 Reticolo idrico principale
 Reticolo idrico minore
 Vincolo Idrogeologico

Classe 3
 SI (Canale Ticinello)
 NO
 NO

ALTRI VINCOLI/OBBLIGHI

Applicazione art 43 c 2-bis LR 12/2005

CONSISTENZA

Dimensione dell'ambito (St) mq 216.000
Proprietà Privata
Edificazioni esistenti NO

PREVISIONI DEL DdP

PRESCRIZIONI

Capacità insediativa:	per funzioni produttive: SIp max = 50.000 mq Sla max = 5.000 mq per funzioni direzionali terziario commerciali: SIp max = 45.000 mq Sla max = 4.500 mq
Modalità di intervento	Piano Attuativo unitario sull'intero ambito perimetrato
Graduazione dell'attuazione	Libera
Destinazione d'uso principale	industria e/o artigianato e relativi uffici di produzione e funzioni compatibili secondo art 24 delle NTA del PdR direzionali-terziario-commerciali e funzioni compatibili secondo art 25 delle NTA del PdR
Destinazioni d'uso compatibili	quelle previste dagli art 24 e 25 delle NTA del PdR
Destinazioni d'uso non ammissibili	- quelle previste dall'art 24 e 25 delle NTA del PdR, - le attività di stoccaggio, deposito e logistica, salvo quelle accessorie ed integrate nelle attività produttive e/o di trasformazione, che sono ammissibili senza limiti dimensionali, - le attività commerciali di Grande Struttura di Vendita
Aree per servizi	- dotazioni e modalità di assolvimento secondo artt. 10 e 11 NTA del PdS e comunque <u>entro l'ambito AdT1a e AdT1b</u> senza possibilità di monetizzazione: - parcheggi e verde attrezzato minimo mq 63.000 (incluse le aree a verde e per la mitigazione a nord dell'abitato di Sta Corinna nel sub ambito AdT1b); la quota a verde non potrà essere inferiore al 50%.
Morfologia degli interventi	- altezza massima degli edifici produttivi e commerciali: ml 12,50, salvo maggiori altezze per impianti tecnologici, - altezza massima degli edifici direzionali e terziari: ml 14,50 salvo maggiori altezze per impianti tecnologici, - rapporto di copertura degli edifici produttivi e commerciali: Rc max 60%; - rapporto di copertura degli edifici terziario-direzionali: Rc max 40%; - parcheggi pertinenziali come da art 18 NTA PdR. - distanza minima tra edifici produttivi e edifici di restanti destinazioni ml 20 - restanti parametri definiti dal Piano Attuativo.
Altro	- deve essere prevista una nuova rotatoria di accesso dalla SP30 - deve essere previsto un collegamento ciclopedonale (sottopasso o sovrappasso) tra l'AdT 1a e l'abitato di Sta Corinna - deve essere verificata la idoneità delle infrastrutture di urbanizzazione, prevedendo a totale carico della trasformazione gli oneri di potenziamento (depuratore, cabine di trasformazione, etc..) - deve essere previsto un prolungamento della viabilità sul lato sud del Parco Alessandrini - non è consentito trasferire le capacità edificatorie mediante riduzione delle funzioni produttive per incrementare quelle commerciali-terziario-direzionali.

ULTERIORI PRESCRIZIONI AMBIENTALI

La progettazione dovrà prevedere un'adeguata mitigazione lungo la SP 30 con la realizzazione di una spina verde alberata di profondità minima di ml 20 (compresa la fascia di rispetto), nonché verso l'abitato a est (via Kennedy, via XXV Aprile) con la realizzazione di un'area a verde. Le fasce di mitigazione a verde dovranno essere realizzate con doppi filari di alberature di essenze autoctone, facendo riferimento alle indicazioni di cui al Repertorio B allegato al PTCP adottato.

Il PA dovrà prevedere una previsione plani volumetrica con contenuti obbligatori, così da garantire una coerenza delle edificazioni previste pur con funzioni diverse e con tempi diversi di realizzazione.

Il collegamento viabilistico deve avvenire attraverso la nuova rotatoria sulla SP 30; la previsione di viabilità interna principale deve essere alberata.

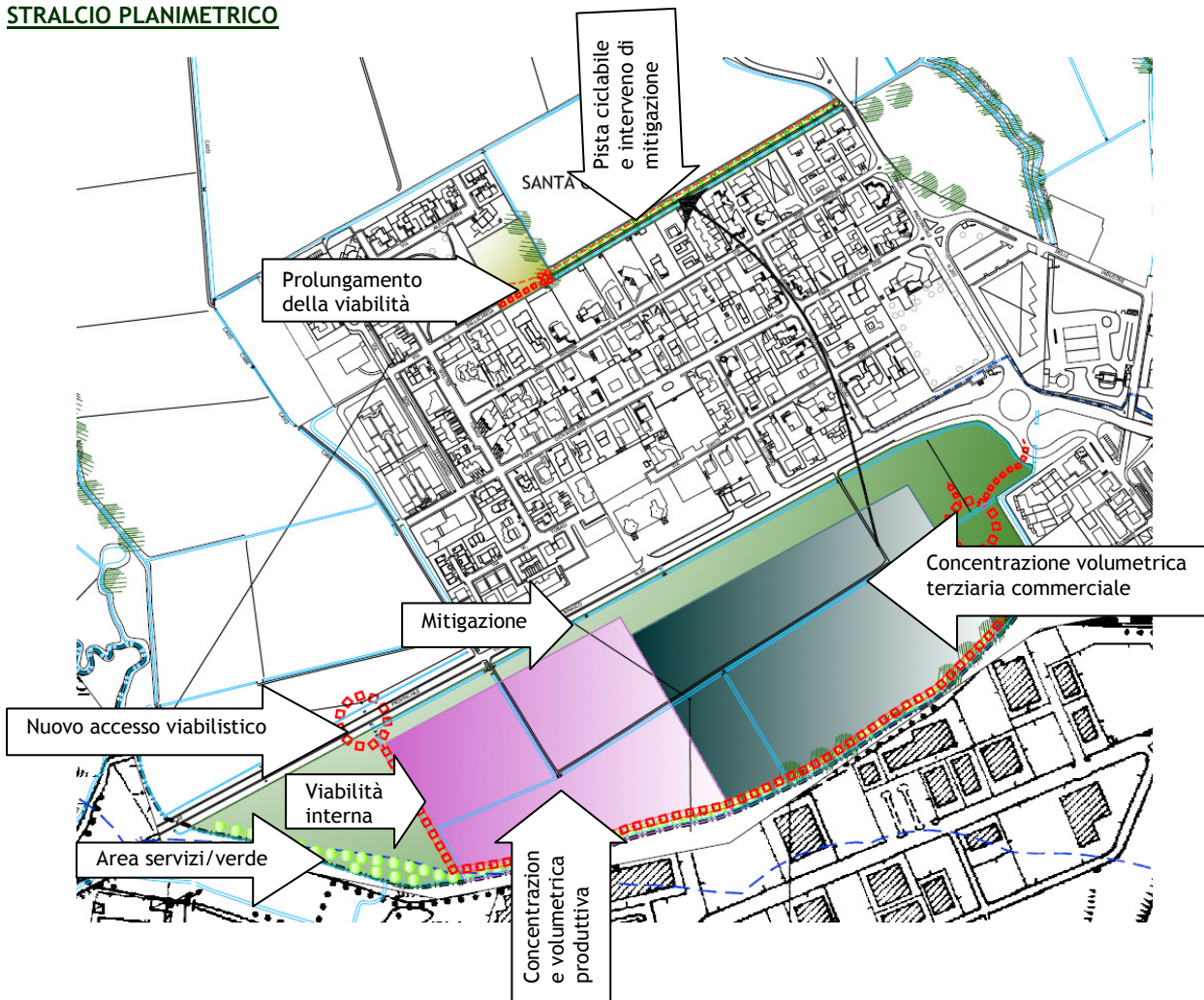
Si preveda una piantumazione con essenze autoctone lungo il corso d'acqua sul confine del territorio comunale verso Binasco, riqualificando le sponde del cavo.

Si preveda un'area a verde piantumato con essenze autoctone all'estremità ovest ad integrazione di quello esistente sul territorio del Comune confinante.

Sarà considerato elemento qualificante per l'inserimento ambientale la realizzazione dell'insediamento produttivo classificabile come APEA (area ecologicamente attrezzata) ex art 26 del Dlgs 112/1998,

La progettazione planivolumetrica del comparto e la qualità architettonica degli edifici dovrà tendere a creare integrazione con l'edificato esistente lungo la SP30, con elevata qualità architettonica e paesaggistica i cui contenuti dovranno costituire dettagli con prescrizioni obbligatorie anche nella fase di Pianificazione Attuativa.

STRALCIO PLANIMETRICO



Lo stralcio planimetrico individua e perimetra l'area di massima estensione dell'Ambito di Trasformazione e individua graficamente sull'estratto fotogrammetrico le principali previsioni prescrittive.

I tracciati della viabilità interna sono meramente indicativi e demandati alla pianificazione attuativa; l'accesso principale sulla SP30 è obbligatorio.

AdT n° 2 - S. Corinna discoteca

AdT Residenziale e Terziario

Intervento a prevalente destinazione residenziale, con significative quote di terziario e servizi.

L'ambito è inserito nel tessuto consolidato e mira a disciplinare gli interventi di riconversione dell'edificazione esistente destinata a discoteca, considerata incompatibile con il circostante tessuto residenziale.

Con la riconversione si mira a incrementare la dotazione di funzioni non residenziali e di servizi a supporto della residenza.

L'area è esterna al Parco Agricolo Sud Milano e non presenta elementi rilevanti del paesaggio.



Piano Regolatore Generale

L'ambito è classificato dal PRG previgente al PGT parte in zona D3 per insediamenti commerciali e direzionali esistenti e parte in zona G1 per urbanizzazione secondaria per gli insediamenti residenziali; una porzione della zona D3 è inserita in comparto unitario di intervento con individuazione di completamento della viabilità.

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTCP

Sistema Insediativo infrastrutturale	== nessuna indicazione ==
Difesa del suolo	== nessuna indicazione ==
Sistema Paesistico Ambientale	== nessuna indicazione ==
Unità Paesistico territoriali	<i>Bassa pianura occidentale -</i>



Tav. 1 Sistema Insediativo infrastrutturale



Tav 3I - Sistema Paesistico Ambientale

- e comunque entro l'ambito senza possibilità di monetizzazione:
- parcheggi e verde attrezzato minimo mq 2.100
 - altezza massima degli edifici definita dal Piano Attuativo
 - rapporto di copertura Rc max 40%;
 - parcheggi pertinenziali come da art 18 NTA PdR, con minimo 1 posto auto per ogni unità immobiliare
 - restanti parametri definiti dal Piano Attuativo.
- Altro
- deve essere prevista la realizzazione su area messa a disposizione del Comune di un **asilo nido** avente una SIp minima di mq 600 e un edificio **poliambulatorio** avente una SIp minima di mq 400,
 - dovrà prevedersi il collegamento tra la via Dante e la via Tobagi.

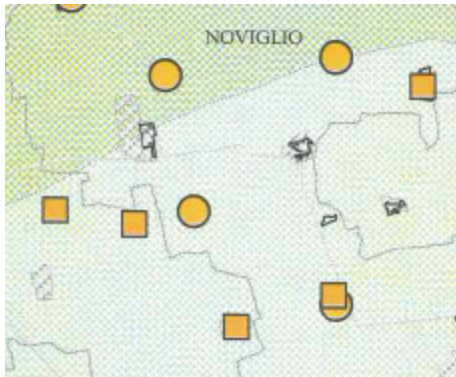
INDIRIZZI

La progettazione dovrà prevedere opere di mitigazione verso la SP30, anche con interventi mirati a contenere l'inquinamento acustico.

STRALCIO PLANIMETRICO



Lo stralcio planimetrico individua e perimetra l'area di massima estensione dell'Ambito di Trasformazione e individua graficamente sull'estratto fotogrammetrico le previsioni prescrittive (viabilità principale e servizi).



Tav. 6 Unità Paesistico territoriali

VINCOLI DLgs 42/2004

BENI CULTURALI
 Nessun vincolo
 BENI PAESAGGISTICI
 Nessun vincolo

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Classe III



COMPONENTE GEOLOGICA

Fattibilità Geologica	Classe 3
Reticolo idrico principale	NO
Reticolo idrico minore	NO
Vincolo Idrogeologico	NO

ALTRI VINCOLI/OBBLIGHI

Applicazione art 43 c 2-bis LR 12/2005 NO

CONSISTENZA

Dimensione dell'ambito (St)	mq 11.330 (circa)
Proprietà	Comunale
Edificazioni esistenti	SI (campo e strutture per il calcio)

PREVISIONI DEL DdP

PRESCRIZIONI

Capacità insediativa:	Vp max = 16.500 mc Va max = 4.500 mc
Modalità di intervento	Piano Attuativo
Graduazione dell'attuazione	Libera
Destinazione d'uso principale	residenza e funzioni compatibili secondo art 23 delle NTA del PdR
Destinazioni d'uso compatibili	quelle previste dall'art 23 delle NTA del PdR

INDICE

Elenco delle schede	pag	2
AdT 1 - S.ta Corinna	pag	3
AdT 2 - S.ta Corinna - discoteca	pag	7
AdT 3 - Noviglio - campo sportivo	pag	11