



Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)

(legge regionale 11 marzo 2005, n. 12)

VARIANTE GENERALE 2024

Nuovo Documento di Piano e Varianti al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole

Criteri e Norme per l'attuazione del Piano di Governo del Territorio
(schede grafiche)

scala	1.5000
data	ottobre 2025
aggiornamenti	

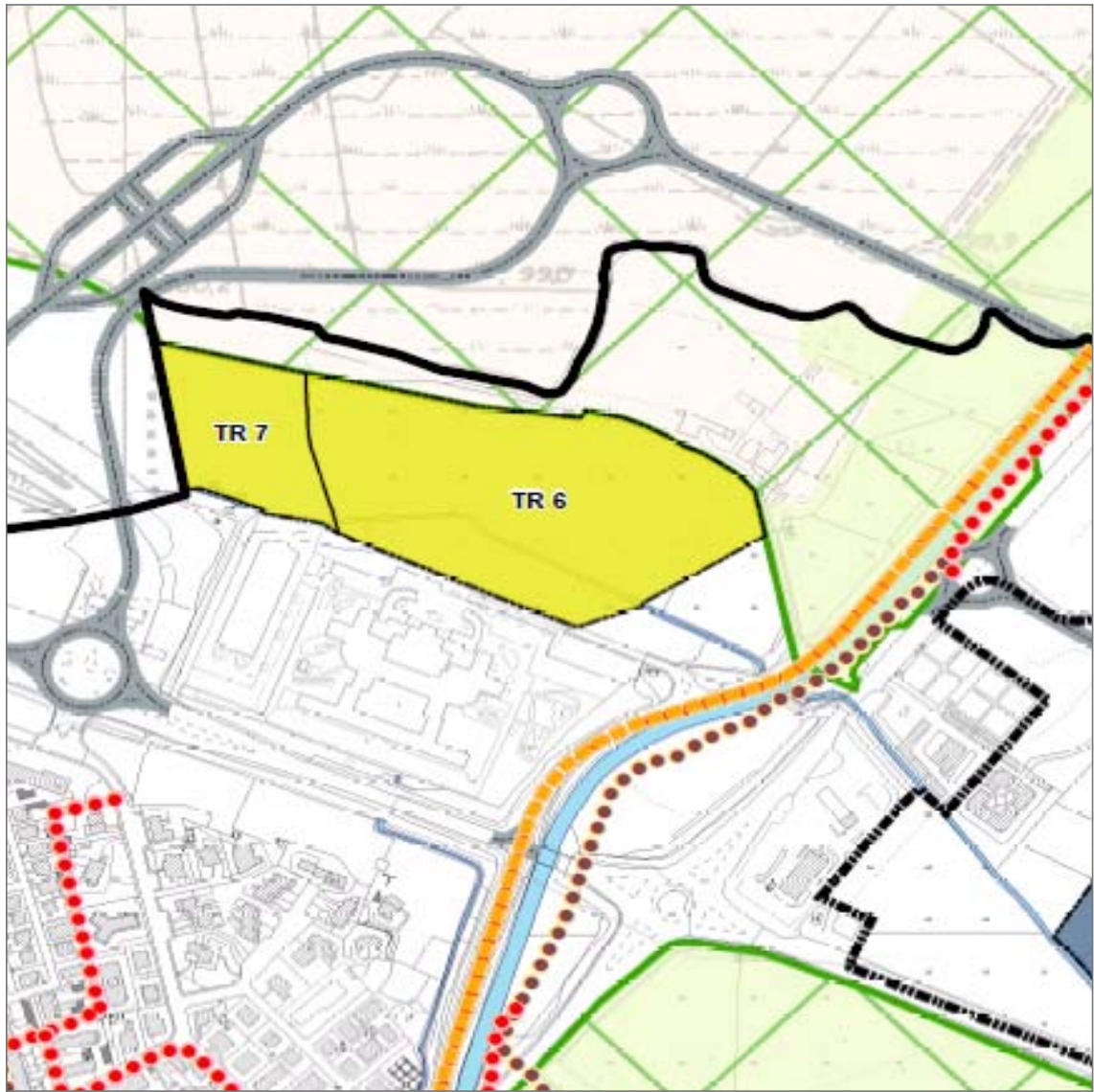
Sindaco:

Assessore all'urbanistica:

Responsabile Area Tecnica:

Tecnico redattore:
.....
.....

Estratto Elab. "A 14 - Aree di trasformazione" del Documento di Piano.



P.G.T. vigente 2013/2014

Legenda:

AREE DI TRASFORMAZIONE DI INIZIATIVA PUBBLICA

Aree per servizi pubblici

AREE DI TRASFORMAZIONE DI INIZIATIVA PUBBLICO-PRIVATA

Aree residenziali e per servizi pubblici

AREE DI TRASFORMAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA

Aree Residenziali

Aree miste. Ambito di trasformazione TR 2

Aree per Terziario: Ricettivo, Direzionale, Servizi Socio Sanitari

Ambito di trasformazione TR 5

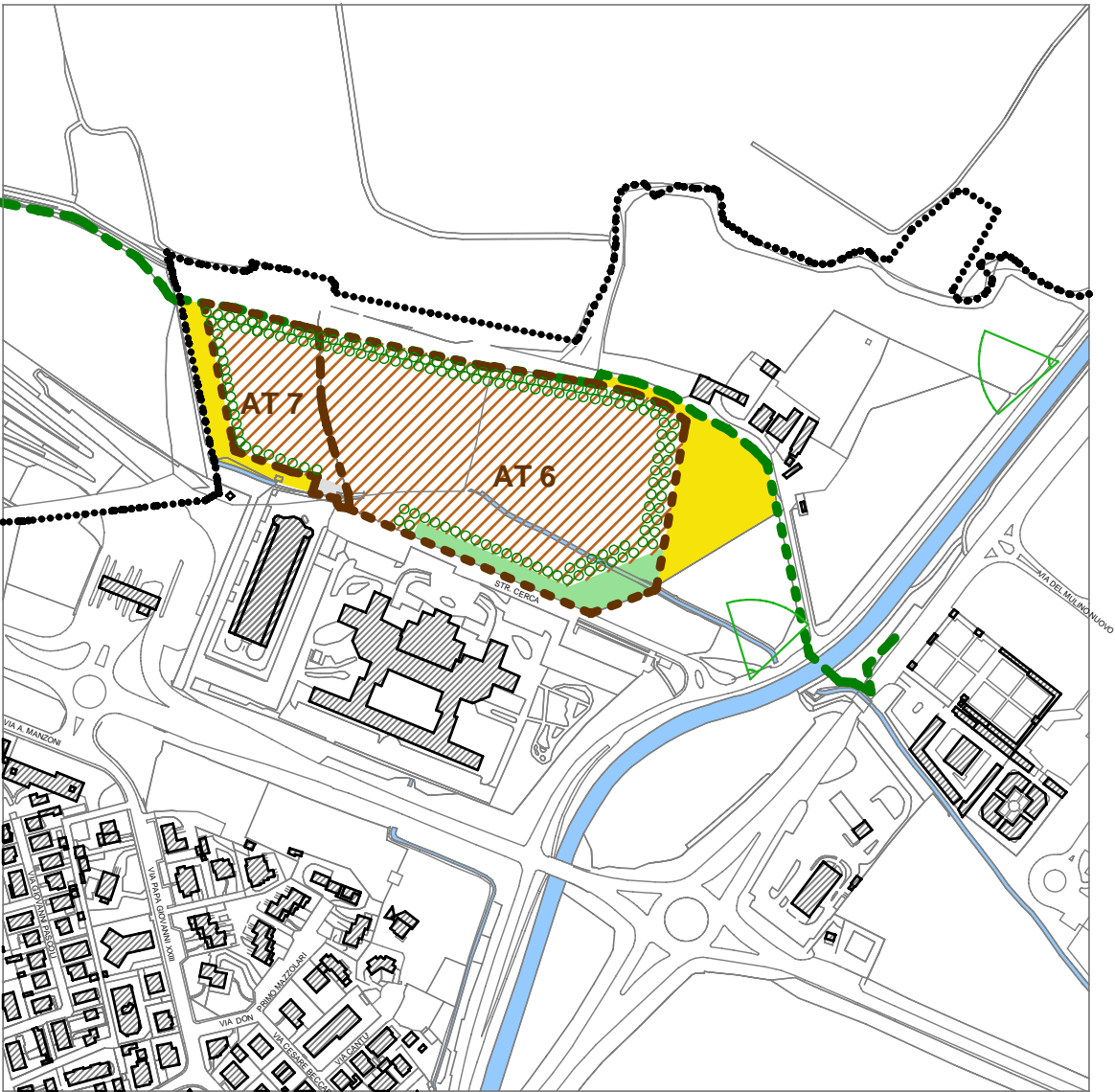
Ambito TR 5. Area di concentrazione della Stp terziaria, artigianale, commerciale

Ambiti di Trasformazione (St)

AT 7	mq.: 10.170
AT 6	mq.: 38.555
sommano:	mq.: 48.725

Nota: Tutte le superfici sono rimisurate sul nuovo fondo cartografico utilizzato per la Variante generale 2024.

Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano.



Variente generale 2024

Legenda:

Perimetro Parco Agricolo Sud Milano

Territorio restituito agli ambiti agricoli (TR 7: 2.508 + TR 6: 6.431) = mq.: 8.939

Parco pubblico - area naturale a mitigazione intervento **mq.: 3.250**

Riduzione consumo di suolo **mq.:12.189**
pari al 25,02 % (12.189/48.725 %)

Perimetro areali Ambiti di Trasformazione

AT 7 **mq.: 7.662**

AT 6 **mq.: 32.124**

Edific. terziario/direzionale **mq.: 36.536**

Fasce alberate di mitigazione

Visuali paesaggistiche lungo il Naviglio (da preservare)

AT 6				in caso di Data Center				Note:	
Destinazione d'uso		Terziario/Direzionale							
Superficie territoriale		"ST"	32.124 mq	"ST"		32.124 mq			
Indice di edificabilità territoriale		"IT"	0,55 mq/mq	"IT"		0,55 mq/mq			
Superficie lorda		"SL"	17.668,20 mq	"SL"		17.668,20 mq			
Altezza dell'edificio		"Hmax"	12-18 ml	"Hmax"		12-18 ml			
Superficie fondiaria (stimata)		"SF"	18.872,85 mq			24.173,31 mq			
Indice di copertura (su fond.)		"IC"	0,60 mq/mq	"IC"		0,85 mq/mq		(1)	
1 Superficie coperta max. (stimata)		"SCOP"	11.323,71 mq			20.547,31 mq			
Indice di permeabilità		"IPT"	0,25 %	"IPT"		0,25 %			
2 Superficie permeabile min.			8.031,00 mq			8.031,00 mq			
Parcheggi privati			0,30 mq/mq di SL			0,30 mq/mq di SL			
3 Sup. parcheggi privati min.			5.300,46 mq	al 20%		1.060,09 mq			
						-4.240,37 mq		(2)	
Dotazioni Territoriali		"DT"	75 %	"DT"		75 %			
Sup. a standard min.			13.251,15 mq			13.251,15 mq			
di cui:									
a verde		50%	6.625,58 mq	A	50%	6.625,58 mq			
già individuati dal P.G.T.			3.250,00 mq				3.250,00 mq		
da reperire			3.375,58 mq				3.375,58 mq		
4 a parcheggi		50%	6.625,58 mq	B	50%	1.325,12 mq			
DA REPERIRE IN LOCO			13.251,15 mq		A+B		7.950,69		
						-5.300,46 mq		(2)	
Occupazione suolo (1+2+3+4) stimata			31.280,75			30.963,52			

AT 7				in caso di Data Center			
Destinazione d'uso	Terziario/Direzionale						
Superficie territoriale	"ST"	7.662 mq		"ST"	7.662 mq		
Indice di edificabilità territoriale	"IT"	0,55	mq/mq	"IT"	0,55	mq/mq	
Superficie lorda	"SL"	4.214,10 mq		"SL"	4.214,10 mq		
Altezza dell'edificio	"Hmax"	18	ml	"Hmax"	18	ml	
Superficie fondiaria (stimata)	"SF"	4.501,43 mq			5.765,66 mq		
Indice di copertura (su fond.)	"IC"	0,60	mq/mq	"IC"	0,85	mq/mq	
1 Superficie coperta max. (stimata)	"SCOP"	2.700,86 mq			4.900,81 mq		
Indice di permeabilità	"IPT"	0,25	%	"IPT"	0,25	%	
2 Superficie permeabile min.		1.915,50 mq			1.915,50 mq		
Parcheggi privati		0,30	mq/mq di SL		0,30	mq/mq di SL	
3 Sup. parcheggi privati min.		1.264,23	mq	al 20%	252,85	mq	
					-1.011,38	mq	
Dotazioni Territoriali	"DT"	75	%	"DT"	75	%	
Sup. a standard min.		3.160,58 mq			3.160,58 mq		
di cui:							
a verde	50%	1.580,29	mq	A	50%	1.580,29	mq
già individuati dal P.G.T.		0,00	mq			0,00	mq
da reperire		1.580,29	mq			1.580,29	mq
4 a parcheggi	50%	1.580,29	mq	B	50%	316,06	mq
DA REPERIRE IN LOCO				A+B	1.896,35		
					-1.264,23 mq		
Occupazione suolo (1+2+3+4) stimata		7.460,87			7.385,21		

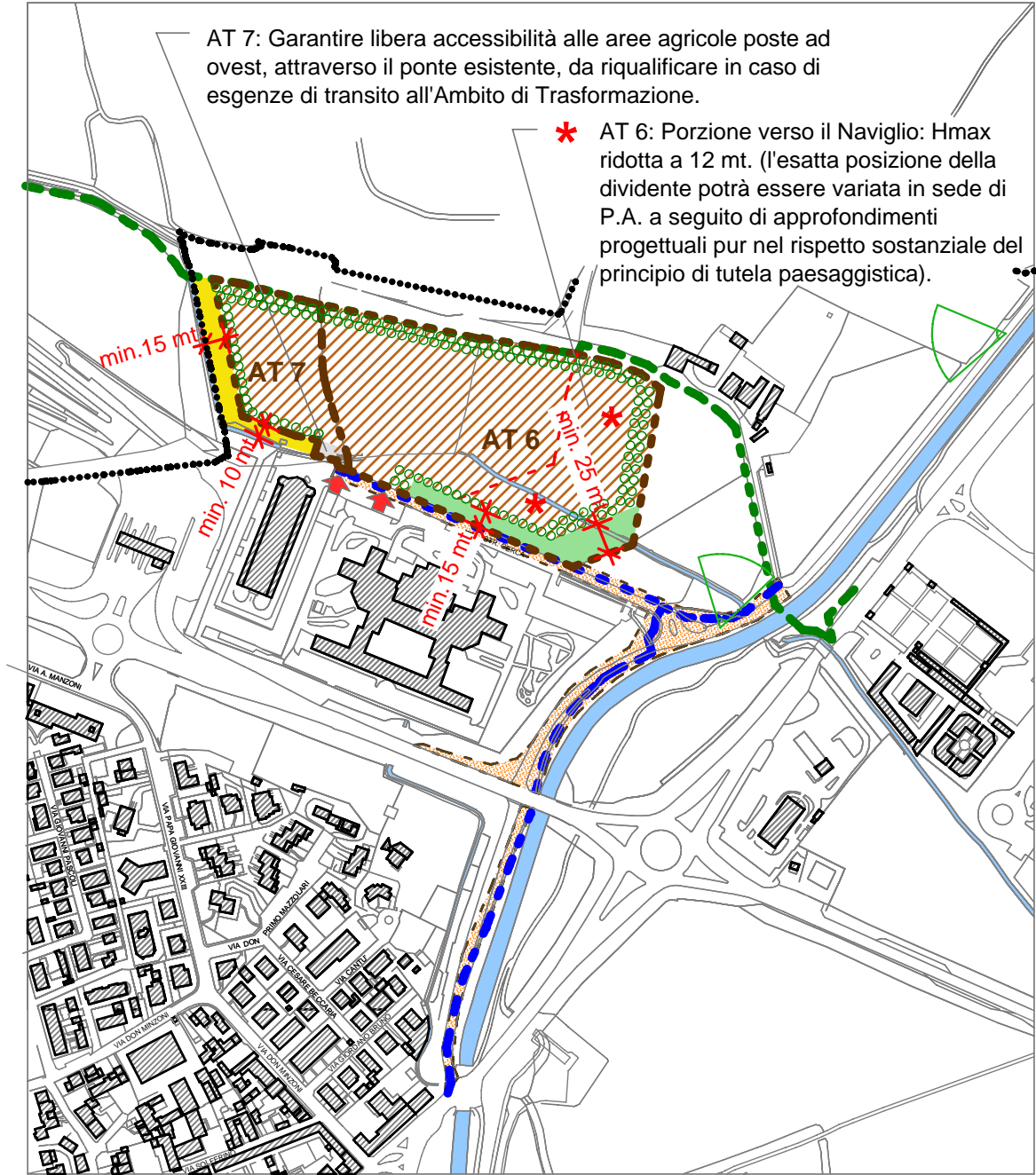
In TOTALE AT6 + AT7					
Superficie lorda	"SL"	21.882,30 mq		"SL"	21.882,30 mq
Superficie coperta max. (stimata)	"SCOP"	14.024,57 mq		"SCOP"	25.448,12 mq

Note: Tutti i parametri ed indici edilizio/urbanistici sono indicativi, suscettibili di variazione nel proseguo dell'iter della presente Variante generale

(1) Compresi anche i generatori esterni

(2) Valore economico per la mancata realizzazione di detta superficie, da impiegare per opere di mitigazione e compensazione

Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano.



Legenda:

- Perimetro Parco Agricolo Sud Milano
- Perimetro areali Ambiti di Trasformazione
- Parco pubblico - area naturale a mitigazione intervento
- Edific. terziario/direzionale
- Fasce alberate di mitigazione
- Sedimi stradali ed altre aree, oggetto di possibili interventi, in relazione all'attuazione dell'Ambito "AT6"
- Pista ciclo pedonale prevista, in relazione all'attuazione dell'Ambito "AT6"

Posizione indicativa punti di accesso

Sup. Territoriale mq.: 39.786

AT 7 mq.: 7.662

AT 6 mq.: 32.124

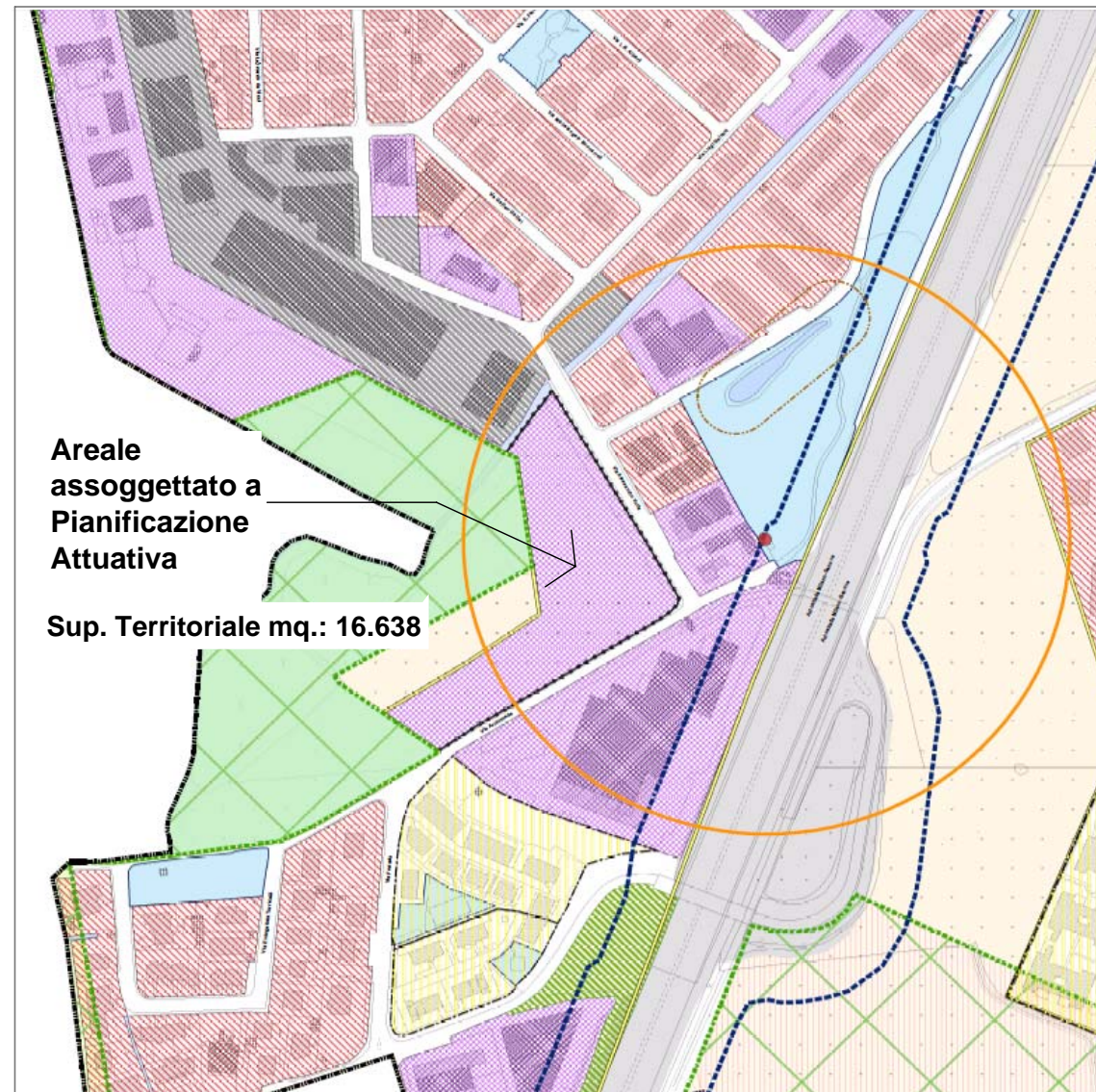
sup. minima mq.: 3.250

mq.: 36.536 **

Verde arboreo (alberi ed arbusti): Filare singolo profondità min. mt. 12,00
Filare doppio profondità min. mt. 25,00

Nota: Sup.: indicativa, al lordo delle altre "dotazioni territoriali" da reperire in loco.


Estratto Elab. "C 2.3 - Azzonamento" del Piano delle Regole.




P.G.T. vigente 2013/2014


Legenda:


TESSUTO CONSOLIDATO ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

 Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato (TUC)


Ambiti prevalentemente residenziali


 Zona B1 - Zone residenziali esistenti e di completamento (art. 32 Norme del Piano delle Regole)

 Zona B2 - Zone residenziali all'interno della fascia di tutela del Naviglio (art. 33 Norme del Piano delle Regole)

 Zona B3 - Piani attuativi a prevalenza residenziale attuati o in corso di attuazione (art. 35 Norme del Piano delle Regole)

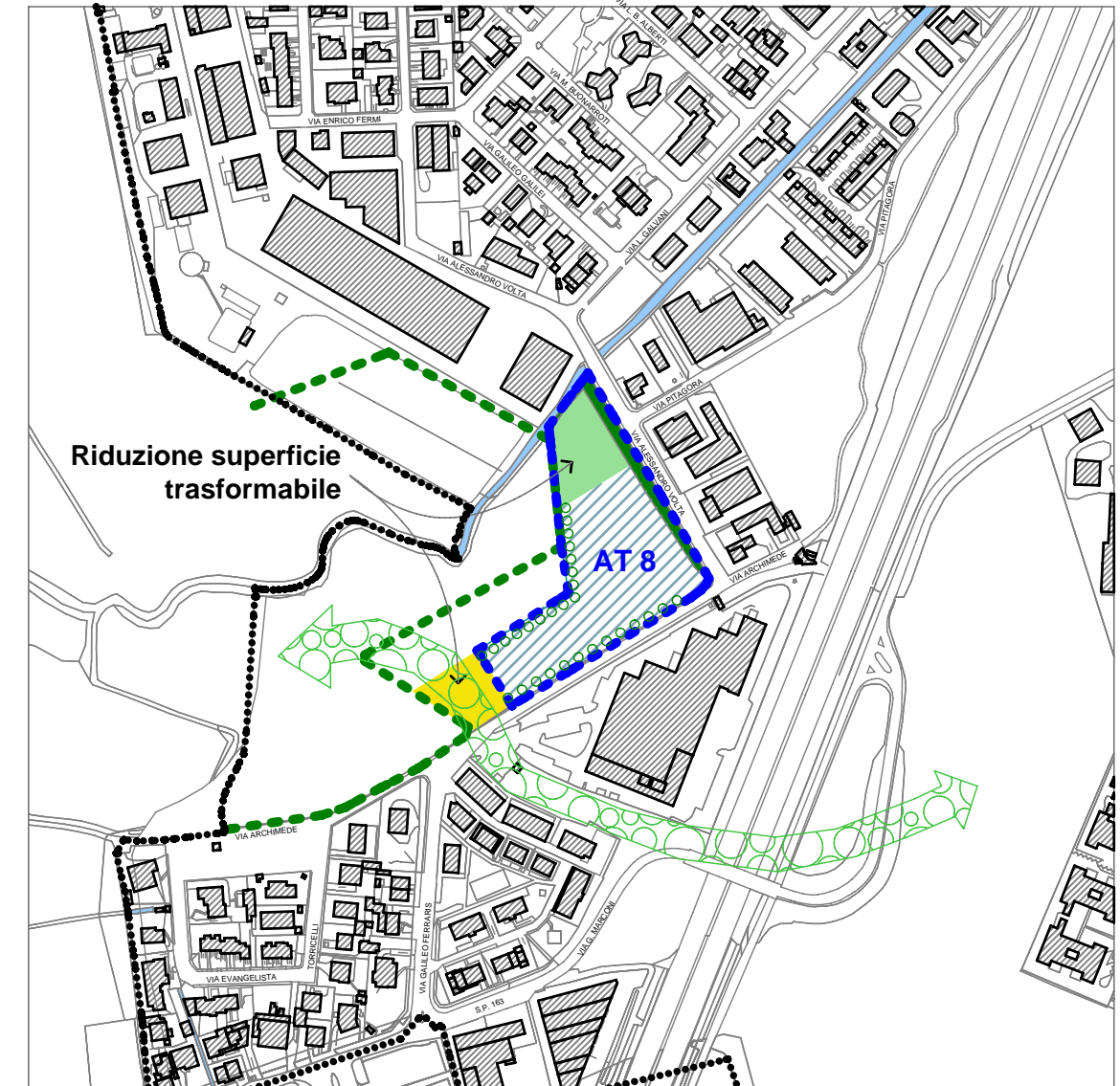
Zone produttive

 Zona D1 - Zone prevalentemente produttive (art. 36 Norme del Piano delle Regole)

 Zona D1 - Zone sottoposte a pianificazione attuativa (art. 36 comma 5 Norme del Piano delle Regole)

Nota: Tutte le superfici sono rimisurate sul nuovo fondo cartografico utilizzato per la Variante generale 2024.

Ambito di Trasformazione disciplinato dal Documento di Piano.



Variante generale 2024

Legenda:

 Perimetro Parco Agricolo Sud Milano

 Territorio restituito agli ambiti agricoli

mq.: 1.688


 Perimetro areale Ambito di Trasformazione

Sup. Territoriale mq.: 14.950

di cui:

 Parco pubblico - area naturale per laminazione rete irrigua

mq.: 2.560

 Aree naturali marginali della rete irrigua da conservare e valorizzare

mq.: 1.300

 Edific. produttivo/secondario e funz. comp. e sup.

mq.: 11.090

 Fasce alberate di mitigazione

 Formazione di corridoio ecologico di raccordo fra ambiti naturali della Rete Ecologica Comunale (R.E.C.).

AT8

Destinazione d'uso	Produttiva		
Superficie territoriale	"ST"	14.950	mq
Indice di edificabilità territoriale	"IT"	0,55	mq/mq
Superficie lorda	"SL"	8.222,50	mq
Altezza dell'edificio	"Hmax"	16,50	ml
Superficie fondiaria (stimata)	"SF"	11.790,00	mq
Indice di copertura (su fond.)	"IC"	0,70	mq/mq
1 Superficie coperta max. (stimata)	"SCOP"	8.253,00	mq
Indice di permeabilità	"IPT"	0,20	%
Superficie permeabile min.		2.990,00	mq
Parcheggi privati		0,10	mq/mq di SL
2 Sup. parcheggi privati min.		822,25	mq

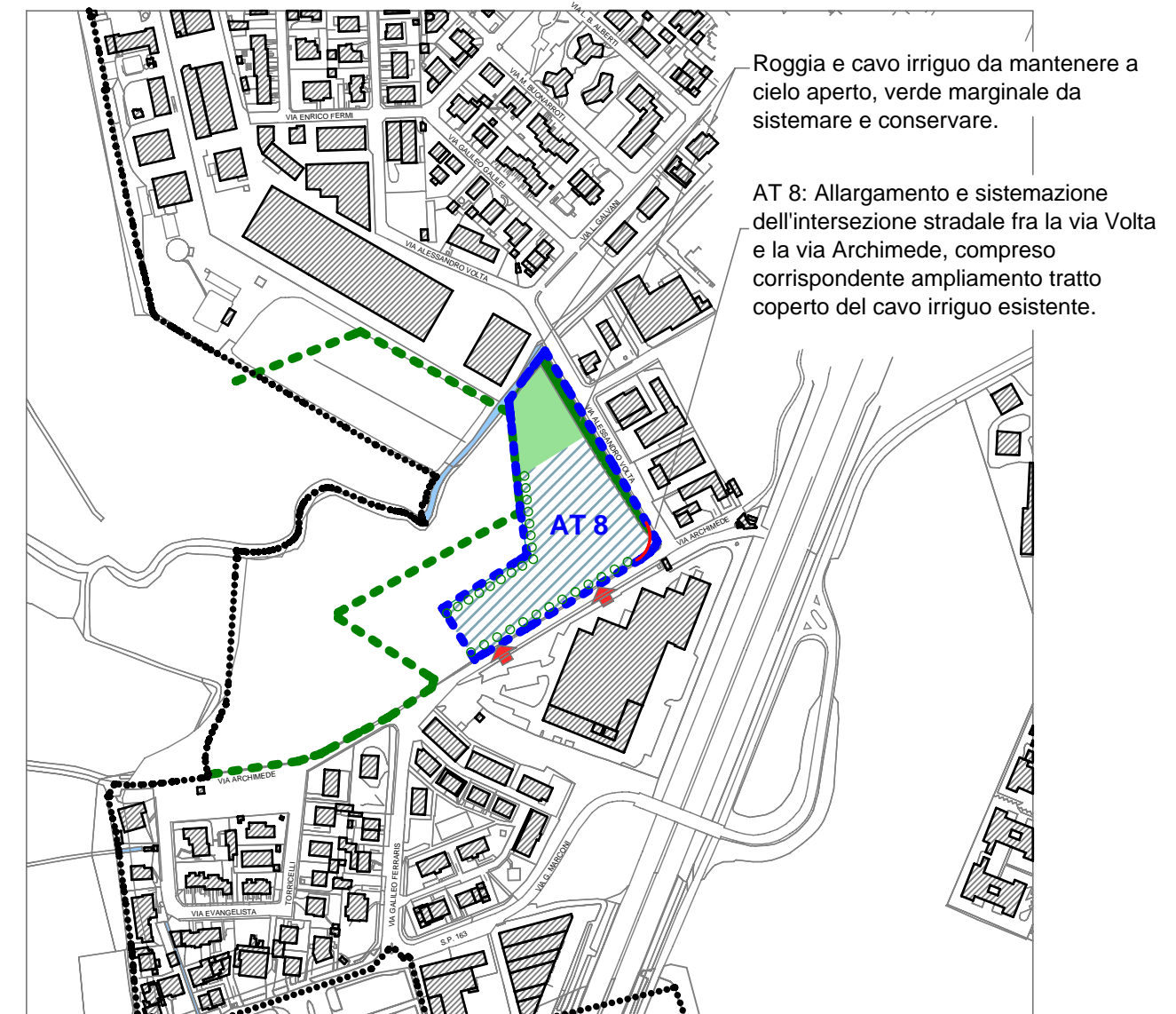
Dotazioni Territoriali		"DT"	20	%
Sup. a standard min.			1.644,50 mq	
di cui:				
3	a verde già individuati dal P.G.T.	50%	822,25 mq	
			2.560,00 mq	1.737,75 mq
4	da reperire a parcheggi dotazione prevista dal P.G.T.	50%	0,00 mq	
			822,25 mq	
			600,00 mq	
			-222,25 mq	-222,25
DA REPERIRE IN LOCO			3.160,00 mq	
Occupazione suolo (1+2+3+4) stimata			12.235,25	

Maggiore dotazione prevista dal PdS - Area verde per "opere strutturali" dello Studio Comunale di gestione del rischio idraulico








Minore dotazione prevista dal PdS - a compensazione maggiore dotazione aree a verde per "opere strutturali" (rapporto di valore fra aree agricole e parcheggi pubb. stimato in 1/8)

Note: Tutti i parametri ed indici edilizio/urbanistici sono indicativi, suscettibili di variazione nel proseguo dell'iter della presente Variante generale

Ambito di Trasformazione disciplinato dal Documento di Piano.

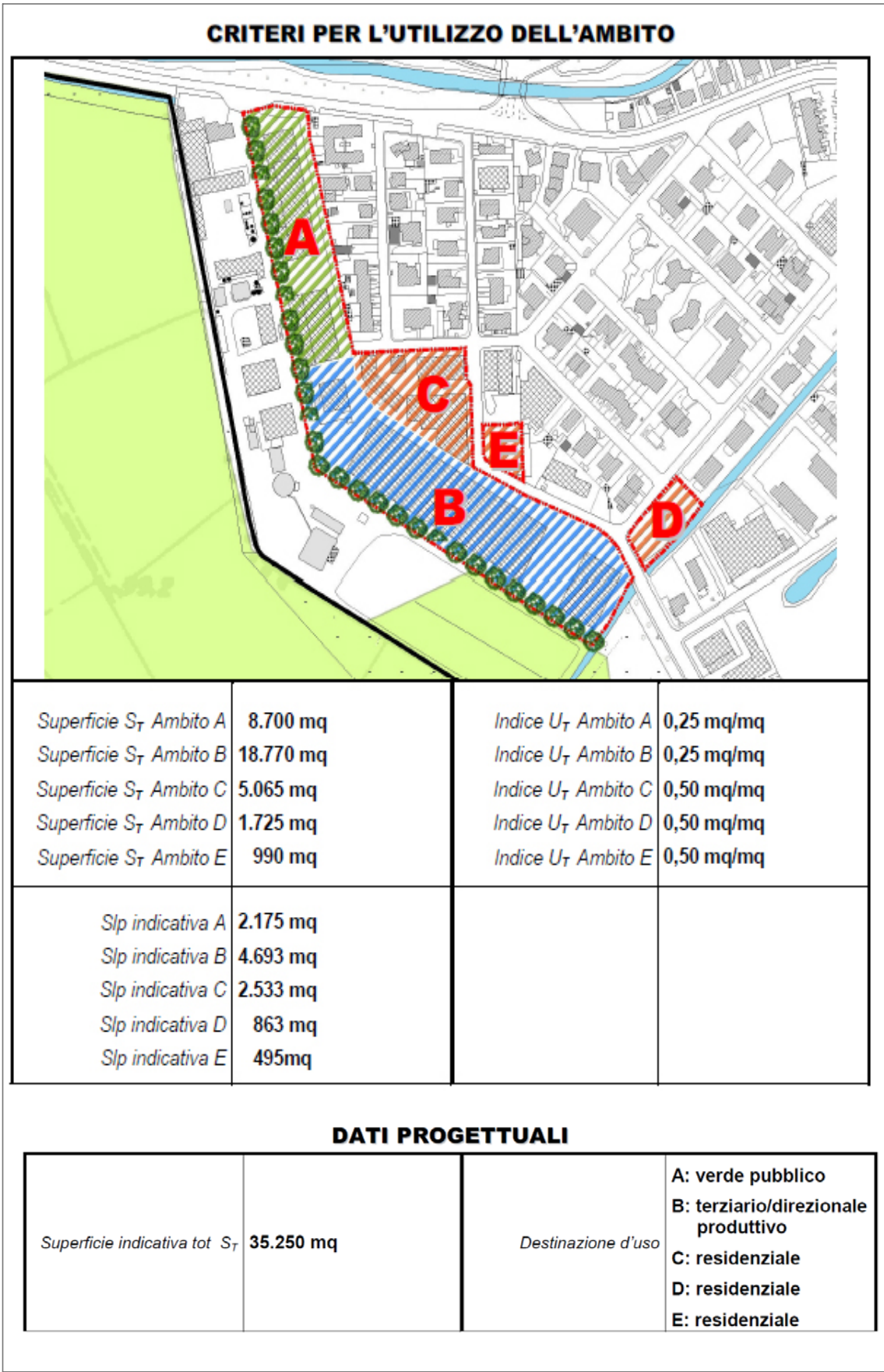


Legenda:

-  **Perimetro Parco Agricolo Sud Milano**
 -  **Perimetro areale Ambito di Trasformazione** **Sup. Territoriale mq.: 14.950**
 - di cui:**
 -  **Parco pubblico - area naturale per laminazione rete irrigua** **sup. minima mq.: 2.560**
Aree destinate a verde pubblico in prevalente stato di naturalità
 -  **Aree naturali marginali della rete irrigua da conservare e valorizzare** **mq.: 1.300**
 -  **Edific. produttivo/secondario e funz. comp. e sup.** **mq.: 11.090 ****
 -  **Fasce alberate di mitigazione**
Verde arboreo (alberi ed arbusti): Filare singolo profondità min. mt. 8,00
 -  **Posizione indicativa punti di accesso**

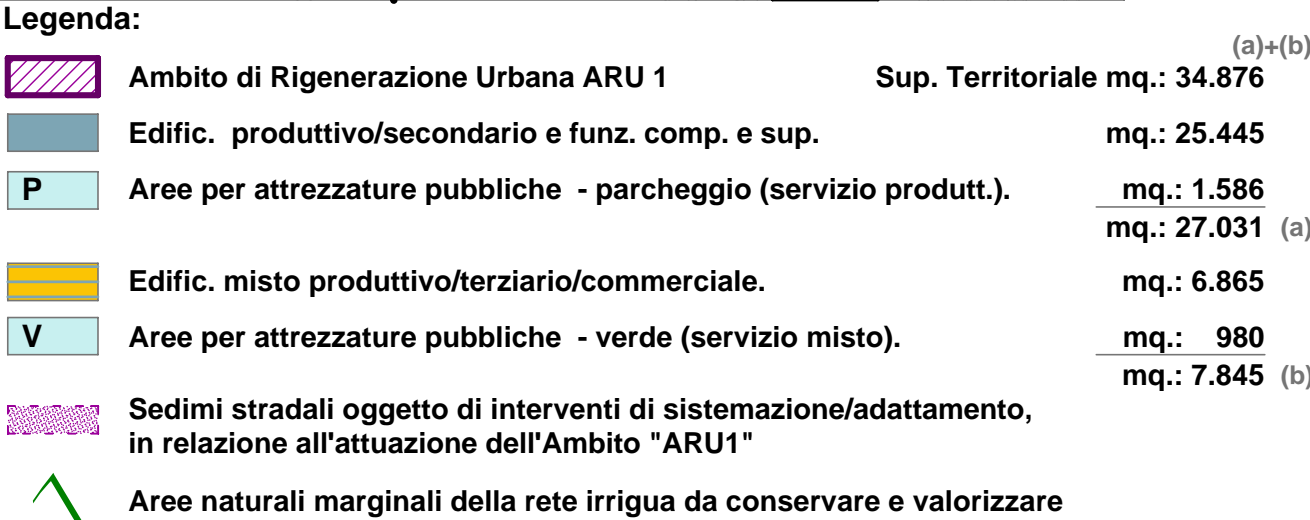
** Nota: Sup.: indicativa, al lordo delle altre "dotazioni territoriali" da reperire in loco.

Estratto Elab. "A15 - Scheda delle aree di trasformazione".



P.G.T. vigente 2013/2014

Ambito di Rigenerazione Urbana, individuato dal Documento di Piano, disciplinato dal Piano delle Regole



Variante generale 2024

ARU1				in caso di Data Center			
Destinazione d'uso		Produttiva e Mista: Prod. o Terz./Comm.					
Superficie territoriale							
Comparto produttivo		"ST"	27.031 mq			"ST"	27.031 mq
Comparto misto prod.+ terziario/commer		"ST"	7.845 mq			"ST"	7.845 mq
		"ST"	34.876 mq			"ST"	34.876 mq
A) Comparto Produttivo							
Indice di edificabilità territoriale		"IT"	0,55 mq/mq			"IT"	0,55 mq/mq
Superficie lorda		"SL"	14.867,05 mq			"SL"	14.867,05 mq
Altezza dell'edificio		"Hmax"	16,50 ml			"Hmax"	16,50 ml
Superficie fondiaria (stimata)		"SF"	23.958,30 mq				23.958,30 mq
Indice di copertura (su fond.)		"IC"	0,70 mq/mq			"IC"	0,85 mq/mq
1 Superficie coperta max. (stimata)		"SCOP"	16.770,81 mq				20.364,55 mq (1)
Indice di permeabilità		"IPT"	0,15 %			"IPT"	0,15 %
2 Superficie permeabile min.			4.054,65 mq				4.054,65 mq
Parcheggi privati			0,10 mq/mq di SL				0,10 mq/mq di SL
3 Sup. parcheggi privati min.			1.486,71 mq			al 20%	297,34 mq (2)
							-1.189,36 mq
Dotazioni Territoriali		"DT"	20 %			"DT"	20 %
Sup. a standard min.			2.973,41 mq				2.973,41 mq
di cui:							
a verde		50%	1.486,71 mq	A		50%	1.486,71 mq
a parcheggi		50%	1.486,71 mq	B		50%	297,34 mq (2)
							-1.189,36 mq
già individuati dal P.G.T.		ARU 1c	1.586,00 mq	ARU 1c			1.586,00 mq
da reperire			0,00 mq				0,00 mq
DA REPERIRE IN LOCO			3.072,71 mq	A+B			3.072,71 (3)
Occupazione suolo (1+2+3+4) stimata			23.898,16				1.288,66 (3)
							26.302,54
B) Comp. Misto Prod. o Terziario/Comm							
Ipotesi: totalmente Terziario/Comm.		"ST"	7.845 mq			"ST"	7.845 mq (0)
							(00)
Indice di edificabilità territoriale		"IT"	0,70 mq/mq			"IT"	0,70 mq/mq
Superficie lorda		"SL"	5.491,50 mq			"SL"	5.491,50 mq
Altezza dell'edificio		"Hmax"	16,50 ml			"Hmax"	16,50 ml
Superficie fondiaria (stimata)		"SF"	3.726,38 mq				5.373,83 mq
Indice di copertura (su fond.)		"IC"	0,70 mq/mq			"IC"	0,85 mq/mq
1 Superficie coperta max. (stimata)		"SCOP"	2.608,46 mq				4.567,75 mq (1)
Indice di permeabilità		"IPT"	0,15 %			"IPT"	0,15 %
2 Superficie permeabile min.			1.176,75 mq				1.176,75 mq
Parcheggi privati			0,30 mq/mq di SL				0,30 mq/mq di SL
3 Sup. parcheggi privati min.			1.647,45 mq			al 20%	329,49 mq (2)
							-1.317,96 mq
Dotazioni Territoriali		"DT"	75 %			"DT"	75 %
Sup. a standard min.			4.118,63 mq				4.118,63 mq
di cui:							
a verde		50%	2.059,31 mq	A		50%	2.059,31 mq
già individuati dal P.G.T.		ARU 1b	980,00 mq	ARU 1b			980,00 mq
da reperire			1.079,31 mq				1.079,31 mq
a parcheggi		50%	2.059,31 mq	B		50%	411,86 mq (2)
							-1.647,45 mq
DA REPERIRE IN LOCO			4.118,63 mq	A+B			2.471,18 (3)
Occupazione suolo (1+2+3+4) stimata			7.491,98				6.485,85

Note: Tutti i parametri ed indici edilizio/urbanistici sono indicativi, suscettibili di variazione nel proseguo dell'iter della presente Variante generale

(0) Al Piano Attuativo e demandata la definizione dell'eventuale parte (quantità e localizzazione) di areale definito come "misto" da destinarsi eventualmente ad area produttiva, con conseguente adattamento dei parametri ed indici qui indicati.

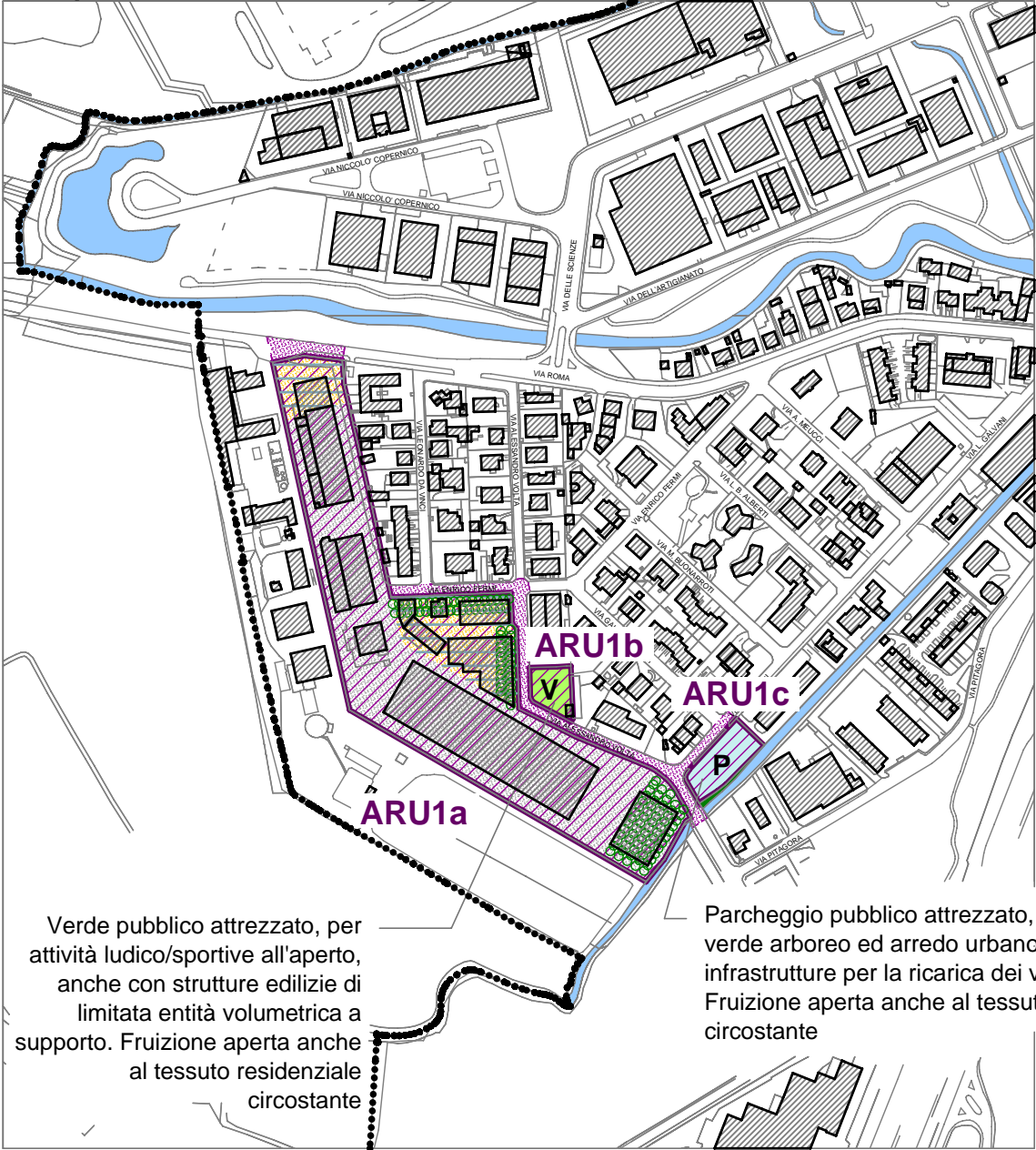
(00) Per le parti individuate in sede di P.A. quali produttive, si rimanda agli indici del punto precedente.

(1) Compresi anche i generatori esterni

(2) Valore economico per la mancata realizzazione di detta superficie, da impiegare per opere di mitigazione e compensazione

(3) Dotazione aggiuntiva già individuata dal P.G.T., utilizzabile per dotazione comparto Terziario/Commerciale (Parcheggi pubblici)

Ambito di Rigenerazione Urbana, individuato dal Documento di Piano, disciplinato dal Piano delle Regole



Verde pubblico attrezzato, per attività ludico/sportive all'aperto, anche con strutture edilizie di limitata entità volumetrica a supporto. Fruizione aperta anche al tessuto residenziale circostante

Parcheggio pubblico attrezzato, completato con verde arboreo ed arredo urbano, dotato di infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici. Fruizione aperta anche al tessuto residenziale circostante

Legenda:

- Ambito di Rigenerazione Urbana ARU 1
- Edific. produttivo/secondario e funz. comp. e sup.
- Aree per attrezzature pubbliche - parcheggio (servizio produtt.).
- Edific. misto produttivo/terziario/commerciale.
- Aree per attrezzature pubbliche - verde (servizio misto).
- Sedimi stradali oggetto di interventi di sistemazione/adattamento, in relazione all'attuazione dell'Ambito "ARU1"
- Aree naturali marginali della rete irrigua da conservare e valorizzare
- Aree prioritarie per la localizzazione del restante verde pubblico da reperire in loco

Sup. Territoriale mq.:	34.876
mq.:	25.445
mq.:	1.586
mq.:	27.031 (a)
mq.:	6.865
mq.:	980
mq.:	7.845 (b)

(a)+(b)

(l'esatta quantificazione e posizione delle aree potrà essere variata in sede di P.A. a seguito di approfondimenti progettuali pur nel rispetto sostanziale del principio di mitigazione degli interventi rispetto agli ambiti residenziali e le superfici naturali).