

**COMUNE DI BARLASSINA**

**(PROVINCIA DI MILANO)**



# **PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

## **DOC. N° 1 - DOCUMENTO DI PIANO**

### **C – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A.)**

**CONTRODEDOTTE IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI**

**ADOZIONE  
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE  
CONTRODEDUZIONI CONSILIARI  
DELIBERA DI APPROVAZIONE**

**N°                    DEL  
IL  
N°                    DEL  
N°                    DEL**

**IL SINDACO  
IL SEGRETARIO  
IL PROGETTISTA**

# LEGENDA

Art.	1 -	Finalità e contenuti del Documento di Piano	pag.	4
Art.	2 -	Efficacia del Documento di Piano - Prescrizioni, direttive, indirizzi	pag.	7
Art.	3 -	Attuazione del Documento di Piano	pag.	8
	a -	Documenti di Inquadramento	pag.	8
	b -	Piani di settore	pag.	8
	c -	Strumenti di attuazione	pag.	8
Art.	4 -	Individuazione delle aree di trasformazione e degli ambiti di riqualificazione	pag.	9
Art.	5 -	Aree di trasformazione	pag.	11
	-	Zona A	pag.	11
	-	Zona B	pag.	11
	-	Zona B/SU per servizi	pag.	11
	-	BS/U ① - Ex Fornace Ceppi	pag.	11
	-	BS/U ② - Via Leopardi	pag.	15
	-	BS/U ③ - Corso Milano	pag.	16
	-	BS/U ④ - Via Fogazzaro	pag.	16
	-	BS/U ⑤ - Via Parini	pag.	16
	-	BS/U ⑥ - Via Segantini	pag.	16
	-	BS/U ⑦ - Via F.lli Porro	pag.	16
	-	BS/U ⑧ - Via Nazionale dei Giovi – Via Piave	pag.	16
	-	BS/U ⑨ - Via Marconi	pag.	16
	-	BS/U ⑩ - Via C. Colombo	pag.	17
	-	<b>BS/U ⑪ - Via degli Artigiani</b>	<b>pag.</b>	<b>17</b>
	-	FORNACE PIZZI	pag.	17
	-	Zona C di trasferimento per residenza	pag.	17
	-	C ① - Intervento di Via Palladio	pag.	17
	-	Zone F	pag.	17
	-	1 - Ridefinizione di Piazza Cavour	pag.	17
	-	Zone V	pag.	17
	-	V1 - Sistema della Mobilità (Sistema Viabilistico Pedemontano –F.N.M.)	pag.	17
	-	V2 - Pista ciclabile Parco delle Groane – P.L.I.S. della Brughiera	pag.	18
Art.	6 -	Ambiti di riqualificazione	pag.	19
	1)	Modalità di intervento nelle zone A (art. 28 N.T.A. – P.d.R.):		
		Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.)	pag.	19
	Art. 1	- Ambito di applicazione	pag.	19
	Art. 2	- Allegati	pag.	19
	Art. 3	- Livello e modalità d'intervento	pag.	20
	Art. 4	- Volumetria e dati di progetto	pag.	20
	Art. 5	- Individuazione degli interventi	pag.	21

	Art. 6	- Tipologie edilizie e spazi liberi: schemi compositivi	pag.	21
	Art. 7	- Standards	pag.	21
	Art. 8	- Prescrizioni per elementi costruttivi, finiture edilizie	pag.	22
	Art. 9	- Prescrizioni particolari per box, servizi e spazi esterni	pag.	22
	Art. 10	- Prescrizioni particolari per le cortine	pag.	23
	Art. 11	- Prescrizioni particolari	pag.	23
	Art. 12	- Documentazione dei progetti	pag.	24
	Art. 13	- Contenuti per la convenzione	pag.	25
	2)	Rete ecologica	pag.	26
	3)	Contratto di fiume	pag.	27
	4)	Sistema delle aree verdi negli aggregati urbani	pag.	28
	5)	Sistema delle attrezzature scolastiche, culturali e di tempo libero e sportive	pag.	30
	6)	Corso Milano	pag.	30
	7)	Nuovi centri urbani	pag.	31
	8)	Polo finanziario	pag.	31
	9)	Polo socio - assistenziale	pag.	32
	<b>10)</b>	<b>Parco per il tempo libero e lo sport</b>	<b>Pag.</b>	<b>32</b>
Art.	7 -	Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica	pag.	33
Art.	8 -	Indici di fabbricabilità	pag.	42
	1)	Residenza	pag.	42
	2)	Industria	pag.	42
	3)	Servizi	pag.	43
		Incentivazione urbanistica	pag.	43
		Prescrizioni particolari	pag.	43
Art.	9 -	Indici urbanistici	pag.	44
	1)	Aree di trasformazione	pag.	44
	2)	Ambiti di riqualificazione	pag.	45
Art.	10	Indici ambientali	pag.	46
	A -	Qualità del suolo	pag.	46
	B -	Qualità ambientale	pag.	47
	C -	Qualità urbana	pag.	47
	D -	Qualità paesistica	pag.	47
Art.	11 -	Piani attuativi	pag.	49
	1 -	Contenuti	pag.	49
	2 -	Standards ed opere di urbanizzazione	pag.	51
	3 -	Standard qualitativo	pag.	52
	4 -	Contributo sul costo di costruzione	pag.	53
Art.	12 -	Piano dei Servizi	pag.	54
Art.	13 -	Norme per il piano delle regole	pag.	55
Art.	14 -	Osservatorio per il monitoraggio dell'attuazione del P.G.T.	pag.	56
	<b>xxxxx</b>	<b>Testo modificato in accoglimento delle Osservazioni</b>		

## **Art. 1 - FINALITA' E CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO (D.d.P.)**

1) Il Documento di Piano (art. 8-L.R. n°12/2005) definisce :

- a) il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale, eventualmente proponendo le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;
- b) il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico - monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;
- c) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico, ai sensi dell'articolo 57, comma 1, lettera a) L.R. n°. 12/2005.

2) Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il documento di piano:

- a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;
- b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T.; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
- c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale, in applicazione dell'articolo 15, commi 1 e 2, lettera g) ( per la realizzazione di insediamenti di portata sovracomunale);

- d) dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;
- e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendo i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico – monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;
- f) determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
- g) definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.
- 3) Il documento di piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
- 4) Il documento di piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile. Scaduto tale termine, il Comune provvede all'approvazione di un nuovo documento di piano; in caso di inadempienza si applicano le norme di cui all'articolo 25, comma 7.
- 5) Elaborati del Documento di Piano

**- Doc. n° 1 – DOCUMENTO DI PIANO**

**- A - Stato di fatto**

All. A	- Carta d'uso del suolo (edificato-mobilità-paesaggio-agricoltura) ortofoto	scala	1:3000
All. B	- Azzonamento P.R.G. vigente – Individuazione istanze	scala	1:3000
All. C	- Urbanizzazioni esistenti (reti tecnologiche)	scala	1:3000

**- B - Progetto**

Tav. 1	- Previsioni di Piano	scala	1:3000
All. n° 1	- Corografia - Inquadramento territoriale	scala	1:20000
All. n° 2	- Viabilità	scala	1:4000
All. n° 3	- Sistema Distributivo Commerciale	scala	1:2000
All. n° 4	- Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi e monitoraggio dello stato del paesaggio al 2007	scala	1:4000

**- C - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

All. n° 2	- Zona di recupero (Art. 26) Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) delle zone "A" e "B" (parte)		
All. n°2a1-	Fondo mappe catasto Teresiano 1722 – Centro storico e nuclei sparsi		
All. n°2b1-	Fondo mappe catasto Lombardo Veneto 1855 – Centro storico e nuclei sparsi		
All. n°2c1-	Fondo mappe Nuovo Catasto Terreni - 1897 – Centro storico e nuclei sparsi		
All. n°2a2-	Stato di conservazione degli edifici - Centro storico e nuclei sparsi	scala	1:1000
All. n°2b2-	Altezza degli edifici - Centro storico e nuclei sparsi	scala	1:1000
All. n°2c2-	Destinazione d'uso - Centro storico e nuclei sparsi	scala	1:1000
All. n°2d2	- Epoca di costruzione - Centro storico e nuclei sparsi	scala	1:1000
All. n°2e2	- Modalità d'intervento - Centro storico	scala	1: 500
All. n°2f2	- Modalità d'intervento - Nuclei sparsi	scala	1: 500
All. n°2g2	- Tipologie edilizie e schemi compositivi - Centro storico e nuclei sparsi	scala	1:1000

- All. n°2h2- Documentazione fotografica - Centro storico e nuclei sparsi
- D - RELAZIONE (= Doc. n°. 3 - C)
  - E - COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO AI SENSI DELLA L.R. 12/2005 E SECONDO I CRITERI DELLA D.G.R. 7/6645/01
    - Cartografia
      - Tavola 1 – geologia e geomorfologia (scala 1:10.000) – luglio 2003
      - Tavola 2 – idrogeologia e vulnerabilità dell'acquifero (scala 1:10.000) – luglio 2003
      - Tavola 3 – sezioni idrogeologiche (scala 1:25.000) – luglio 2003
      - Tavola 4 – caratterizzazione geologico-tecnica (scala 1:5.000) – luglio 2003
      - Tavola 5 – individuazione del reticolo idrografico (scala 1:5.000) – luglio 2003
      - Tavola 6 – Pericolosità sismica locale (scala 1:5.000) – giugno 2006
      - Tavola 7-R1 – Carta dei vincoli (scala 1:5.000) – **aggiornamento 27/3/2008**
      - Tavola 8 – Carta di sintesi (scala 1:5.000) – giugno 2006
      - Tavola 9a-R2 – Quadro del dissesto **allo stato di fatto** (scala 1:10.000) – **aggiornamento 27/3/2008**
      - Tavola 9b-R2 – Quadro del dissesto **a seguito della realizzazione degli interventi di messa in sicurezza** (scala 1:10.000) – **aggiornamento 27/3/2008**
      - Tavola 10a-R2 – Fattibilità geologica (scala 1:5.000) – **aggiornamento 27/3/2008**
      - Tavola 10b-R2 – Fattibilità geologica (scala 1:10.000) – **aggiornamento 27/3/2008**
      - Relazione Tecnica
  - F - INDIVIDUAZIONE DEL RETICOLO IDROGRAFICO PRINCIPALE E MINORE
    - RELAZIONE TECNICA E REGOLAMENTO DI POLIZIA IDRAULICA
    - Tav. 1 - Individuazione dei corpi idrici sulle cartografie ufficiali scale varie
    - Tav. 2 - Stato di fatto e mappatura degli elementi tecnici scala 1:5.000
    - Tav. 3 - Individuazione del reticolo idrografico principale e minore e delle relative fasce di rispetto scala 1:5.000
  - G - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)
    - All. 1a - Scenario di valutazione
    - All. 1b - Vincoli esistenti sul territorio comunale scala 1:3000
    - All. 1c - Grado di sostenibilità ambientale degli interventi scala 1:4000
    - All. 1d - Azioni per la sostenibilità scala 1:3000
    - All. 1e - Rapporto ambientale e sintesi non tecnica

## **Art. 2 - EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO – PRESCRIZIONI, DIRETTIVE, INDIRIZZI**

La normativa del Documento di Piano si articola in norme a carattere generale, ed in norme rivolte agli strumenti attuativi ed ai Documenti di Inquadramento del Documento di Piano ed agli altri documenti del P.G.T.

La normativa si articola in:

- 1) Prescrizioni: sono le norme (artt. 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10 e 14) vincolanti a cui i Piani Attuativi ed i Documenti di Inquadramento si devono attenere e che riguardano quantità e localizzazioni specifiche cui il Documento di Piano ammette importanza strategica; la modificazione di queste norme comporta variante al Documento di Piano.
- 2) Direttive (artt. 5 e 6): indicano in termini generali le politiche che i Piani Attuativi ed i Documenti di Inquadramento devono porre in atto anche provvedendo ad integrazioni ed adattamenti che traggono motivazioni dalle analisi di dettaglio, ovvero dalla articolazione delle stesse politiche in più alternative vantaggiose per la più efficace azione di attuazione del Piano.
- 3) Indirizzi (art. 11, 12 e 13): insieme di specificazioni che illustrano nel dettaglio gli obiettivi delle singole politiche e che devono essere approfonditi e verificati in sede di elaborazione.  
Gli indirizzi forniscono inoltre ai Piani Attuativi ed ai Documenti di Inquadramento una gamma di possibili interventi, anche facoltativi che possono, ove indicato, costituire le condizioni per usufruire degli incentivi previsti dall'art. 7 delle presenti norme.

### Difformità regolamentari

In caso di eventuali difformità o contrasti, le disposizioni legislative statali e regionali e le relative prescrizioni prevalgono su quelle del Documento di Piano.

Le presenti norme, in quanto prescrittive prevalgono sugli altri elaborati del Documento di Piano e le tavole di maggior dettaglio sulle altre.

In caso di difformità tra i Documenti del P.G.T. :

- prevalgono sugli altri due documenti, le previsioni del Piano dei Servizi, stante il loro carattere di pubblica utilità;
- prevalgono le previsioni del Piano delle Regole su quelle del Documento di Piano, stante il valore conformativo del primo.

In caso di eventuali difformità o contrasti tra gli elaborati del P.G.T. ed altre norme o regolamenti comunali (di igiene e sanità, di polizia urbana, ecc) se ed in quanto non prescrittivi, prevalgono le norme più favorevoli alla fattibilità degli interventi.

### **Art. 3 – ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO**

Per l'attuazione delle previsioni di Piano, il D.d.P. si avvale degli strumenti di programmazione di cui all'art. 3 delle N.T.A. del P.d.R. ed in particolare di:

#### **a - DOCUMENTI DI INQUADRAMENTO**

I Documenti di Inquadramento sono predisposti dall'Amministrazione Comunale e sono approvati e variati dal Consiglio Comunale. Essi riguardano i temi ed ambiti territoriali individuati dal D.d.P. o individuati anche successivamente per rispondere all'esigenza di coordinamento degli interventi e/o di riqualificazione ambientale o ricomposizione paesaggistica.

Per gli ambiti di riqualificazione di cui al successivo art. 6, i relativi Documenti di Inquadramento corrispondono agli indirizzi illustrati nell'articolo.

Il progetto di ogni intervento interno ad un ambito, dovrà essere accompagnato da una Relazione di Progetto sull'attuazione e/o integrazione degli indirizzi illustrati dall'art. 6.

I Documenti di Inquadramento possono anche proporre una diversa perimetrazione dei Piani Attuativi compresi nel proprio ambito.

#### **b - PIANI DI SETTORE**

Per verificare e coordinare le singole previsioni di piano, il D.d.P. si avvale dei Piani di Settore di cui all'Art. 3 delle N.T.A. del P.d.R. ed in particolare di:

- Studio Geologico
- Piano Urbano del Traffico di Bacino

#### **c - STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

Per l'attuazione delle previsioni di Piano, il D.d.P. si avvale degli strumenti di attuazione di cui all'art. 4 delle N.T.A. del P.d.R. ed in particolare di:

- 1) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18.4.1962 n. 167 e successive modificazioni;
- 2) Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui alla legge 22.10.1971 n°. 865, artt. 26 - 27;
- 3) Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) di cui alla legge regionale n°. 12/2005;
- 4) Accordi di pianificazione di cui all'art. 9 delle N.d.A. del P.T.C.P.;
- 5) Permesso di costruire convenzionato;
- 6) Progetti di opere pubbliche.

**Art. 4- INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE E DEGLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE**

- 1) In coerenza con gli obiettivi di sviluppo quantitativo e qualitativo del P.G.T., il D.d.P. individua sul territorio comunale aree di trasformazione urbanistica ed ambiti di riqualificazione ambientale e/o di ricomposizione paesaggistica.  
Le aree e gli ambiti si articolano a loro volta in una o più zone di intervento (comparti), pubbliche e private.
- 2) Si intendono per aree di trasformazione ed ambiti di riqualificazione le aree urbane e gli ambiti territoriali che hanno carattere di rilevanza tale da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano e di quartiere; sono individuati mediante indicazione numerica, con o senza perimetrazione in cartografia, e disciplinati singolarmente dalle presenti norme; gli interventi ammessi sono volti alla riqualificazione urbanistica e paesistico – ambientale della città.
- 3) Le aree di trasformazione sono destinate in particolare alla realizzazione di:
  - a) servizi ad uso pubblico;
  - b) viabilità ed infrastrutture;
  - c) edificazione mono e polifunzionale.
- 4) Le aree di cui al comma 2 trovano definizione puntuale quanto a destinazione, parametri ed indici negli articoli delle presenti norme e trovano altresì definizione generale negli articoli delle N.T.A. del Piano delle Regole.
- 5) Gli interventi edilizi ed urbanistici all'interno dei singoli comparti di intervento compresi nelle aree di trasformazione di cui al comma 1 sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi, salvo quanto previsto ai successivi comma.
- 6) Il Comune su tali aree valuta la richiesta del privato per l'attivazione di un Piano Attuativo e, qualora non ritenga di procedere a Piano Particolareggiato o comunque ad altro strumento di iniziativa pubblica sulla stessa area, accoglie tale richiesta ed indica entro 60 giorni dalla richiesta del P.A. le caratteristiche dell'intervento ai fini
  - dell'applicazione dei meccanismi di perequazione, di compensazione e di incentivazione di cui all'articolo 7 delle presenti norme,
  - della specificazione dei contenuti discrezionali previsti dalle specifiche norme relative all'area interessata,
  - del coordinamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e della dotazione di standard urbanistici, in relazione alle previsioni del Piano dei Servizi,
  - del coordinamento planivolumetrico ed urbanizzativo del P.A. con gli eventuali comparti d'intervento limitrofi.
- 7) In caso di mancata determinazione del Comune, fermo restando quanto previsto dalla L.R. n°. 12/2005, la proposta di Piano Attuativo deve intendersi presentabile e l'istanza di Piano

Attuativo potrà seguire l'iter di legge. Il perimetro d'ambito, ai fini dell'attuazione, prevale su altri perimetri individuati nelle tavole di azionamento, salvo quanto previsto al successivo comma 8.

- 8) Sulle aree di trasformazione, è consentita la realizzazione per parti, attraverso Piano Attuativo, nel rispetto delle specifiche norme di zona; in tal senso sono consentite, in sede di approvazione del Piano Attuativo, modifiche delle perimetrazioni di area e di ambito o attuazioni parziali, qualora il Comune, in sede di verifica delle proposte, le ritenga utili a conseguire la maggior efficacia di programma comunali di intervento, una semplificazione delle procedure, una maggior funzionalità urbanistica e compatibilità ambientale, fatti comunque salvi i diritti di terzi e i principi perequativi. A questo fine il Comune e/o il privato operatore definirà uno schema generale e concordato, di attuazione delle direttive del presente D.d.P., a cui riferire i singoli interventi.
- 9) Ai fini della valutazione di cui al comma 8, il comune verifica prioritariamente che siano rispettate le seguenti condizioni:
  - a) è ammissibile la realizzazione per parti attraverso Piani Attuativi, a condizione che:
    - la S.I.p. massima ammissibile, gli standard ed i servizi annessi, siano determinati in conformità alle prescrizioni ed indicazioni delle singole norme generali o dello specifico ambito, in coerenza con lo schema generale di cui al punto precedente e proporzionalmente all'effettiva estensione territoriale dell'intervento;
    - gli operatori provvedano, nelle forme di cui alle presenti norme, alla cessione delle aree a standard, a servizi, a viabilità e per l'allacciamento ai pubblici servizi, ove necessario;
  - b) è ammissibile la realizzazione per parti attraverso interventi diretti a condizione che:
    - siano verificate le condizioni di cui alla lettera a)
    - sia verificata almeno una delle seguenti condizioni:
      - 1) l'intervento riguardi aree già edificate e preveda un progetto di ristrutturazione edilizia e/o ampliamento inferiore o uguale al 20% della S.I.p. esistente alla data di adozione delle presenti norme, nel rispetto delle caratteristiche, del contesto urbanistico ed edilizio circostante;
      - 2) l'intervento riguardi edifici di valore storico (1888) ed architettonico o ambientale di cui all'art. 28-7-a delle N.T.A. del P.d.R; in tal caso l'intervento di risanamento conservativo, di ristrutturazione, di modifica di destinazione o ampliamento, dovrà comunque rispettare i caratteri originari dell'edificio ai sensi delle presenti norme;
      - 3) il progetto riguardi una singola unità edilizia, anche se polifunzionale, con St inferiore a mq. 4000, fatti salvi edifici o opere minori di servizio o pertinenziali.
- 10) Qualora la ristrutturazione urbanistica configuri di fatto un'area di trasformazione urbana non prevista nelle tavole grafiche del P.G.T., e quando previsto dalle specifiche norme di zona di cui alle N.T.A. del presente D.d.P. e del P.d.R., è prescritto il ricorso al Piano Attuativo secondo le modalità di cui ai precedenti commi.

## **Art. 5 - AREE DI TRASFORMAZIONE**

Le aree di trasformazione individuate dal D.d.P. sono comprese nelle zone A di recupero, nelle zone B di completamento e di trasformazione [residenziale e per servizi urbani (B/SU)], nelle zone F di nuova edificazione e/o trasformazione di standard e nelle zone V per infrastrutture per la mobilità, mentre altre aree di trasformazione si caratterizzano come zone C di nuova edificazione per insediamenti residenziali e per servizi (C/S) e come zone D di nuova edificazione per insediamenti produttivi.

### **- ZONE A**

Interventi di ristrutturazione urbanistica e/o nuova costruzione, non individuati dal D.d.P., soggetti a Piano di Recupero o Piano Particolareggiato così come previsto dall'art. 28 delle N.T.A. – P.d.R., quando riferiti a più unità immobiliari e/o con volumetria superiore a 4.000 mc.

### **- ZONE B**

Interventi anche non individuati dal D.d.P., di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica con volumetria

- superiore a mc. 4.000,00, così come previsto dall'art. 29 - 7 del P.d.R. per la residenza;
- superiore a 5.000 mq di Slp così come previsto dall'art. 32 – 4 del P.d.R. per il produttivo;
- superiore a 1.000 mq di Slp così come previsto dall'art.33-2 del P.d.R. per i servizi urbani.

### **- ZONE B/SU PER SERVIZI**

B/SU ① - Ex Fornace Ceppi

#### Criteri di progettazione

##### 1) Inquadramento urbanistico

L'insediamento si può classificare come insediamento di "archeologia industriale", da assoggettare alla normativa di cui all'art. 39 (Elementi storico - architettonici) delle N.T.A. del P.T.C.P. della Provincia di Milano e di cui all'art. 36 (Zona Fornaci) delle N.T.A. del P.T.C. del Parco Regionale delle Groane.

##### 2) Inquadramento storico

L'insediamento attuale risale al secolo scorso e quindi non rientra nella zona A .

##### 3) Inquadramento paesistico - territoriale

L'insediamento vero e proprio si colloca all'esterno del Parco delle Groane, lungo il perimetro dello stesso mentre le aree di pertinenza sono collocate all'interno, in territorio di Barlassina e di Seveso. Complessivamente l'insediamento e le sue are di pertinenza propongono come un vero e proprio sistema paesistico – territoriale che interessa un ambito di memoria storica.

##### 4) Obiettivo

Per il recupero dell'ex Fornace, in quanto insediamento di "archeologia industriale" occorre innanzitutto porre in relazione l'insediamento ed i suoi edifici con il loro contesto, per meglio definire unitariamente tutti gli elementi storici, architettonici, ambientali, paesistici e naturali, ecc., che, presenti in forma strettamente connessa

fra di loro, definiscono un luogo ed uno scenario della memoria storica di Barlassina: un sistema paesistico - territoriale e non semplicemente un "insediamento storico".

E' evidente allora che il recupero dell'ex Fornace non può risolversi ne' in una semplice operazione di recupero filologico degli edifici ne' in un'operazione di ristrutturazione edilizia - urbanistica, ma in una complessa operazione di riqualificazione urbanistico - ambientale dell'insediamento e delle sue aree di pertinenza con il loro contesto.

L'obiettivo di questa riqualificazione è la riproposizione di un sistema insediativo fortemente integrato con il suo contesto, anche per le destinazioni ammesse: un insediamento tendenzialmente autonomo ed autosufficiente, in grado di far fronte ai propri fabbisogni (funzionali, ambientali, di servizi, ecc.).

#### 5) Indici urbanistici

##### a - Destinazione

Non sarà consentita la destinazione produttiva insalubre di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> classe e quella commerciale per quanto riguarda la media e grande distribuzione di generi alimentari.

Sarà ammessa la residenza come destinazione complementare e possibilmente di tipo specialistico: residenza protetta per anziani o alberghiera. Saranno ammesse tutte le altre destinazioni, anche quelle che potrebbero consentire lo svolgimento di attività tecnologicamente avanzate ed ecologicamente compatibili, per lo sviluppo di un'economia di relazione basata sulla Cultura e sull'Innovazione.

Per il terziario, saranno privilegiate le attività di terziario avanzato e di produzione di beni materiali nel campo della bioedilizia, dell'energia, del riassetto idrogeologico e dell'agricoltura di terza generazione orientata in particolare ai fini ambientali e di produzione di beni immateriali nel campo della comunicazione, del cinema, del tempo libero e della cultura, ecc..

Ogni destinazione dovrà tendenzialmente comprendere l'intero ciclo di attività che la caratterizzano (dall'attività di ricerca al suo svolgimento), in stretta connessione con le Istituzioni.

A titolo esemplificativo, si possono descrivere alcuni sistemi funzionali complessi che, se insediati, potrebbero corrispondere agli obiettivi individuati.

Sistemi che comprendono:

1. Attività inerenti la formazione di un Centro Edile per la ricerca, la sperimentazione, la produzione di prototipi di bioedilizia e per la loro commercializzazione.

Il Centro sarà attrezzato per lo studio di fonti energetiche alternative soprattutto nel campo dell'edilizia e del territorio e per l'approntamento di tecniche di ingegneria naturalistica.

2. Attività inerenti la formazione di un Centro Florovivaistico e faunistico nelle aree di pertinenza, all'interno ed all'esterno del Parco, per la ricerca, sperimentazione, conservazione e ripopolamento degli habitat naturali del Parco e per lo sviluppo di attività agricole ai fini ambientali.

In connessione con il Centro edile, il Centro Florovivaistico sperimenterà tecniche di ingegneria naturalistica, in particolare per il recupero delle aree di cava.

3. Sono ammesse le attività di tempo libero (sala prove per gruppi musicali) all'interno dell'insediamento ed **alte altre** attività tipo il Campo di volo aeromodelli già preesistente, culturali, di ristorazione e di spettacolo inerenti la formazione di un Centro all'interno di un più vasto Distretto turistico e culturale, a comprendere con questo Centro, altri Centri dislocati sul territorio del Parco.

Il Centro dell'ex Fornace potrebbe essere particolarmente attrezzato per comprendere con le manifestazioni anche la produzione e l'allestimento degli stessi eventi svolti all'interno del Centro e di altri svolti all'esterno.

Il Centro in connessione con il Centro residenziale di cui al punto successivo, potrebbe essere attrezzato per l'ospitalità: un albergo caratterizzato secondo le specificità culturali del posto ed attrezzato al tempo stesso come centro di organizzazione culturale, con iniziative per presentare, spiegare e valorizzare le presenze storico – paesaggistiche del suo intorno.

4. Sono privilegiate le attività per la formazione di un Centro Residenziale particolarmente attrezzato per l'ospitalità di cui al Distretto Turistico e Culturale.

Nelle aree di pertinenza è possibile organizzare un parco di cui al successivo articolo 6.4.c, in connessione eventualmente con l'attività di florovivaismo di cui al punto precedente ed in generale all'utilizzo agricolo e/o di tempo libero delle aree di pertinenza.

Con un eventuale albergo di 50 – 60 stanze, potrebbero essere previste anche forme di residenza protetta per anziani o forme di soggiorno temporaneo per riabilitazione e per il benessere (centro termale ed altro).

#### b - Indici

##### Superficie lorda di pavimento e Volume

La superficie lorda di pavimento di progetto potrà essere pari a quella esistente

(indice di pertinenza di cui all'art.7), mentre il recupero di tutto il volume esistente è possibile solamente recuperando le tipologie edilizie originarie.

Il volume degli edifici industriali così come risulta adeguando le maggiori altezze esistenti all'altezza virtuale di ml. 4,30, definisce il volume di progetto di cui al successivo art. 8.

La superficie coperta esistente può essere incrementata della superficie lorda di pavimento di eventuali altri piani, oltre il piano terra, degli edifici esistenti eventualmente da demolire e ricostruire.

#### 6) Prescrizioni urbanistiche

Ogni ipotesi di progetto relativamente all'ex Fornace, potrà innanzitutto acquisire gli indirizzi di cui all'art. 39 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Milano per quanto riguarda gli insediamenti di archeologia industriale e di cui all'art. 36 del P.T.C. del Parco Regionale delle Groane per le Fornaci.

#### 7) Ipotesi di progetto

Vanno confermati sia lo schema insediativo dell'ex Fornace, sia le singole tipologie connotanti l'insediamento: dal sistema infrastrutturale al suo contesto naturale.

Tutti gli interventi edilizi consentiti comprese le eventuali demolizioni con le successive ricostruzioni, devono pertanto confermare lo schema originario: un insediamento compatto, che non può essere frammentato con l'inserimento di nuove infrastrutture (anche di parcheggio) o di tipologie abitative improprie.

L'insediamento può essere eventualmente ampliato attraverso tipologie connesse e complementari, che coinvolgano almeno uno degli elementi originari e costitutivi dell'insediamento, curando sempre l'inserimento ambientale, anche dell'esistente.

Vanno in generale riproposte tutte le tipologie connotanti l'impianto originario e/o valorizzate altre tipologie simili dal punto di vista urbanistico ed ambientale: i pieni, i vuoti, gli spazi liberi, i collegamenti esterni ed interni, coperti e scoperti, ecc..

Il progetto dovrà essere esteso a comprendere anche le aree libere di pertinenza dell'insediamento all'interno e/o all'esterno del Parco.

#### 8) Obiettivi di qualità

Meritano una trattazione a parte gli obiettivi che possono essere perseguiti in campo ambientale per quanto riguarda:

- la riduzione delle emissioni di gas con il sostegno alle pratiche di risparmio ed uso efficiente dell'energia;
- la promozione di tecnologie innovative;
- la promozione di una corretta progettazione degli interventi di ingegneria ambientale.
- **l'eliminazione di inconvenienti acustici derivanti da ambiti promiscui (centro anziani – attività di tempo libero) così come previsto dall'art. 12 delle N.T.A. del P.d.R.**
- Ecc.

9) Standard

Vanno reperite all'interno dell'insediamento le sole aree per la realizzazione dei parcheggi dimensionati sulle singole attività insediate. Vanno quindi salvaguardate e/o compensate in loco le aree verdi soprattutto quelle boscate, anche private per le connessioni della rete ecologica di cui al successivo art.6.2.

Va monetizzata la rimanente quota di standards oppure il suo valore di monetizzazione va ricompreso in uno standard qualitativo da localizzare eventualmente all'intero insediamento (Asilo nido edilizia convenzionata e/o sovvenzionata) o all'esterno (Piazza Cavour).

La S.I.p. dello standard qualitativo eventualmente reperito all'interno dell'insediamento andrà ad aggiungersi alla S.I.p. di progetto. Le aree comprese dal P.T.C. del Parco delle Groane, nella zona per servizi di interesse comunale P parcheggi / T – servizi tecnologici di cui all'art. 38 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco, verranno attuate per iniziativa dell'operatore privato ai sensi del successivo art. 7.B.1.II (assoggettamento all'uso pubblico) nella dimensione di un centro per il tempo libero e lo sport, eventualmente esteso a comprendere le aree limitrofe, egualmente azionate dal P.T.C. del Parco. Lungo il confine della zona per servizi di interesse comunale con il SIC-Boschi delle Groane, dovrà essere prevista una fascia di bosco mesofilo con essenze autoctone ed una recinzione per impedire l'ingresso di specie esotiche e ruderali nell'area del SIC.

10) Opere di urbanizzazione

Tutte le altre opere di urbanizzazione necessarie all'insediamento devono essere intese come opere interne all'insediamento stesso.

11) Esame di impatto paesistico

L'insediamento dovrà risultare coerente con il suo contesto dal punto di vista:

- 1) morfologico - strutturale, essendo l'area dell'intervento di interesse naturalistico e di interesse storico, nel senso dell'archeologia industriale;
- 2) vedutistico preservando le principali viste;
- 3) B/SU ① simbolico salvaguardando l'importanza dell'insediamento nell'ottica dell'interesse generale di Barlassina e della Brianza;

così come previsto dall'art. 25 e seguenti delle norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale (D.G.R. 8 novembre 2002 n°. 7/11045).

12) Complessivamente l'insediamento dovrà risultare a bassa densità di urbanizzazione ed a alti contenuti ambientali e paesaggistici.

B/SU ② - Via Leopardi

L'insediamento potrà organizzarsi a corte a definire uno spazio centrale di disimpegno di eventuali attività di servizio (spazio ludico, ecc.) da insediare a piano

terra, ad integrazione del centro polifunzionale di cui al comparto B/SU ①

**B/SU ③ - Corso Milano**

L'insediamento si organizzerà con un edificio a cortina lungo Corso Milano e via Tiziano Vecellio e con la formazione di un porticato di disimpegno pedonale delle attività insediate a piano terra ( Baby Parking, ecc.), in attuazione del Documento di Inquadramento relativo all'Ambito di riqualificazione di Corso Milano di cui al successivo art.6.6. Lo standard di parcheggio verrà disimpegnato da via Fattori.

**B/SU ④ - Via Fogazzaro**

Una volta dismesse le attività artigianali incompatibili insediate, non sarà possibile il subentro di analoghe attività incompatibili (=insalubri di 1° e 2° classe).

Sarà privilegiato l'insediamento di attività personali o di un nucleo familiare o di un insieme di persone, che non siano né nocive, né moleste o in contrasto con il carattere della zona residenziale e che siano finalizzate alla produzione di beni d'uso personale o comune purché siano venduti in loco.

**B/SU ⑤ - Via Parini**

Il nuovo insediamento B/SU dovrà tendenzialmente dotare il quartiere di appartenenza, di attrezzature private e/o pubbliche per la promozione e la valorizzazione del primo livello della vita associativa (Nido famiglia), attraverso edifici di tipologia significativa anche dal punto di vista urbano (edifici porticati e/o prospettanti su una piazza; ecc.) .

**B/SU ⑥ - Via Segantini**

L'insediamento conferma le attività in atto, con possibilità di insediamento di altre attività non nocive né moleste finalizzate alla manutenzione della casa e degli edifici in genere.

**B/SU ⑦ - Via F.lli Porro**

L'insediamento si caratterizzerà in attuazione di quanto disposto dall'art.6.6.

**B/SU ⑧ - Via Nazionale dei Giovi-Via Piave**

I nuovi insediamenti B/SU lungo Corso Marconi si caratterizzeranno quale porta d'ingresso sud a Barlassina, per la presenza di funzioni di eccellenza (Servizi socio-assistenziali, ecc.) e per tipologie edilizie aperte ed urbanisticamente connesse al loro contesto.

**B/SU ⑨ - Via Marconi**

I nuovi insediamenti B/SU si caratterizzeranno tendenzialmente in riferimento al polo finanziario esistente, con l'insediamento di funzioni ad esso connesse.

L'eventuale presenza di residenza in questi comparti posti in prossimità della Pedemontana (oggi S.P. n°. 44 Milano – Lentate sul Seveso) è subordinata al rispetto della normativa in materia di inquinamento acustico (D.P.R. 142/04)

## B/SU ⑩ - Via C.Colombo

L'insediamento B/SU si caratterizza in riferimento all'Ambito di Riqualficazione di cui all'art.6.5.

## B/SU ⑪ - Via degli Artigiani

**Per l'insediamento di attività commerciale di materiali ed attrezzature edili.**

FORNACE PIZZI – L'intervento di attuazione del Piano di settore Fornaci (P.S.F.O.) relativo alla

Fornace Pizzi è soggetto a procedimento di programmazione negoziata ai sensi dell'art. 87 della L.R. n°. 12/2005.A tale procedimento partecipa anche il consorzio.

NB. Le Direttive di cui alle zone B/SU adempiono a quanto previsto dall'art.2.2.

Esse potranno essere integrate ed adattate,traendo motivazioni dalle analisi di dettaglio, ovvero dall'articolazione delle stesse politiche in più alternative vantaggiose per la più efficace azione di attuazione del Piano.

## - ZONE C DI TRASFERIMENTO PER RESIDENZA

### C① - Intervento di Via Palladio

L'intervento della zona C individuata con il numero "1" cerchiato (①) è riservata interamente all'edilizia convenzionata di cui all'art. 8.1.c.

Il volume di progetto sarà calcolato in riferimento alla sola superficie fondiaria del lotto.

L'intervento è inoltre subordinato alla cessione quale standard di pertinenza, dell'area perimetrata e già destinata a campo di calcio al servizio del quartiere.

L'edificazione dovrà ripetere le tipologie edilizie del comparto ed adempiere all'art. 25 delle N.T.A. del P.d.R. per quanto riguarda il verde privato.

L'insediamento sarà progettato e realizzato secondo i criteri della bioarchitettura.

## - ZONE F

### 1 - Ridefinizione di Piazza Cavour

L'area di trasformazione coincidente con il comparto F denominato P.zza Cavour verra' attuata in forza di un progetto di definizione della piazza stessa,così come previsto dall'art.3-c-6.Il progetto esecutivo dell'opera attuerà il Piano della Viabilità di cui al Doc.1-B-All.n°.2,eventualmente modificandolo e/o integrandolo

## - ZONE V

### V1) Sistema della Mobilità (Sistema Viabilistico Pedemontano – F.N.M.)

Il progetto definitivo ed esecutivo del Sistema Viabilistico Pedemontano dovrà risolvere tutte le criticità di tipo ambientale e territoriale evidenziate dalla Delibera CIPE di approvazione del progetto preliminare e dal P.T.C.P. (All. n°. 1 – b – V.A.S. – Doc. 1 – Documento di Piano).

In particolare il progetto definitivo dovrà perseguire in via prioritaria l'interramento dell'autostrada, con la contestuale realizzazione della strada di arroccamento, verificando nel contempo la possibilità di connettere quest'ultima al nuovo tracciato della S.P. 118 all'interno dell'area dell'ex Parco Militare.

Dovranno essere comunque previste delle aree di igiene urbana di cui all'ambito n°. 4-f

del successivo art. 6.

In particolare l'area compresa tra il fiume Seveso ed il Sistema Viabilistico Pedemontano, ad ovest dell'ex Parco Militare, dovrà essere organizzata nello schema di un Bosco Urbano.

Al fine della compensazione di cui alle prescrizioni CIPE, a livello comunale, gli edifici interessati dal Sistema Viabilistico Pedemontano e compresi nelle fasce di rispetto, potranno usufruire a titolo preferenziale, delle compensazioni di cui all'art. 8 – 1° in caso di trasferimento dei volumi.

Tali compensazioni potranno sommarsi alle compensazioni previste dal Decreto CIPE e promosse direttamente dalla società Pedemontana.

Le stesse procedure vengono estese agli insediamenti compresi nelle fasce di rispetto della linea ferroviaria seveso – Camnago.

#### V2) Pista ciclabile Parco delle Groane – P.L.I.S. della Brughiera

La pista è funzionale alla connessione tra i due parchi, così come descritto al successivo art. 6.2 ed è integrativa delle connessioni ciclabili che si potranno realizzare più adeguatamente a nord in territorio di Lentate sul Seveso.

La pista è di tipo urbano ed è in parte realizzata, utilizzando a questo scopo, le superfici stradali che sono rese disponibili dal Piano della Viabilità, a connettere per quanto possibile gli spazi urbani pubblici e/o a traffico limitato.



### Art. 3 - LIVELLO E MODALITA' DI INTERVENTO

L'edificazione nelle zone A appositamente individuate sulla tavola dell'Azionamento, avviene secondo le modalità d'intervento definite per le singole zone dalle N.T.A. del Piano delle Regole e dalle presenti norme.

Gli allegati di cui all'art. 2 individuano gli edifici dove è possibile procedere secondo le modalità di intervento di cui all'Art. 28.7 delle N.T.A. del Piano delle Regole ed i comparti per i quali è possibile proporre la ristrutturazione urbanistica.

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica già individuati e per quelli proposti in difformità alle modalità di recupero illustrate dalle presenti norme e dai loro allegati, si procederà alla stesura di apposito Piano di Recupero o Piano Particolareggiato di cui all'Art. 6 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Una volta approvato il P.R. o P.P., gli interventi interni ai comparti saranno assoggettati alla preventiva stipula di convenzione da parte dell'operatore privato con i contenuti previsti dal successivo art. 13 delle presenti norme.

Le obbligazioni dovranno essere riferite all'attuazione dell'intero comparto.

Qualora l'operatore intenda modificare la proposta progettuale prevista per i singoli comparti di pianificazione, le nuove soluzioni progettuali saranno approvate dal Consiglio comunale se costituiscono ristrutturazione urbanistica.

Non costituirà variante l'accorpamento in unica progettazione di due o più comparti di pianificazione, previsti dalle presenti norme e dai suoi allegati.

Per i P.R. vigenti valgono le disposizioni di cui all'art. 6b delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Le modalità d'intervento sui singoli edifici saranno verificate, meglio esplicitate ed eventualmente modificate in sede di illustrazione del progetto edilizio, in attuazione di quanto disposto dal successivo art. 12.

### Art. 4 - VOLUMETRIA E DATI DI PROGETTO

In adempimento di quanto previsto dall'Art. 28 delle N.T.A. del Piano delle Regole la densità edilizia nelle Zone A è pari a quella esistente, così come calcolata all'art. 15 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Sui lotti ancora liberi non è ammessa la costruzione di nuovi edifici, salvo diverse prescrizioni che si rendessero opportune all'interno dei Piani Attuativi, per l'accorpamento di edifici previsti da demolire o già demoliti a seguito di ordinanza sindacale o da trasferire all'interno della zona A. Per essi valgono gli indici di cui all'art. 28 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Al fine di adeguare le singole unità abitative alle esigenze dei cittadini residenti, mediante un'apposita convenzione potrà essere proposto l'accorpamento nell'unità abitativa stessa del volume dei locali accessori di sua pertinenza, anche se esterni o aggiunti impropriamente all'edificio quando l'ampliamento dell'edificio

avvenga nel rispetto dell'impianto tipologico del comparto e nel rispetto degli altri indici di zona.

Contestualmente al rilascio del permesso di costruire gli edifici accessori e le loro pertinenze, interessati dall'accorpamento in favore dell'unità abitativa d'origine, verranno ceduti nello stato di fatto e di diritto all'Amministrazione Comunale a sua richiesta o in alternativa, demoliti dal richiedente che provvederà alla sistemazione dell'area così liberata come cortile.

I dati di progetto dovranno essere verificati per ogni singolo intervento.

Agli effetti del controllo del volume esistente, il volume dichiarato negli allegati di cui all'art. 2 delle presenti norme, è puramente indicativo e dovrà essere ricalcolato in sede di pianificazione attuativa e/o di progetto edilizio in conformità con l'art. 28 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Dovranno essere rispettati gli allineamenti su strada ed in genere sugli spazi pubblici esistenti o di nuova formazione, mentre potranno essere modificati gli allineamenti verso i cortili interni ed in genere verso le pertinenze private dei singoli edifici.

Gli edifici interni ai comparti dovranno essere progettati rispettando l'impianto tipo - morfologico compresi gli allineamenti, degli insediamenti oltre che gli altri indici di zona.

#### Art. 5 - INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli allegati alle presenti norme definiscono per ogni edificio il livello di intervento possibile sulla base delle modalità di intervento definite all'Art. 28 delle N.T.A. del Piano delle Regole ed individuano i comparti di recupero da attuare mediante Piano di Recupero (P.R.) o Piano Particolareggiato (P.P.) o Permesso di costruire Convenzionato.

Di ciascun comparto di pianificazione attuativa, l'art. 5 delle N.T.A. del D.d.P., illustra i principali obiettivi da perseguire.

#### Art. 6 - TIPOLOGIE EDILIZIE E SPAZI LIBERI: SCHEMI COMPOSITIVI

Gli elaborati grafici di cui all'art. 2 delle presenti norme, definiscono, in attuazione di quanto disposto dall'art. 28 delle N.T.A. del Piano delle Regole:

- le tipologie dei singoli edifici e la natura degli spazi liberi;
- gli schemi compositivi di edifici e spazi liberi all'interno dei vari insediamenti e le loro connessioni con il tessuto urbano e agricolo circostante.

Gli spazi liberi sono individuati per l'esigenza di riqualificazione ambientale in attuazione di quanto disposto dall'art. 28 delle N.T.A. del P.d.R..

Le tipologie edilizie e la natura degli spazi, come pure gli schemi compositivi e le connessioni vanno per quanto possibile, verificate, meglio esplicitate e valorizzate in sede di progettazione esecutiva e di dettaglio.

#### Art. 7 - STANDARDS

In sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, o di stipula della convenzione, le destinazioni delle zone "F" per attrezzature collettive (standards comunali) individuate dagli allegati di Individuazione degli interventi, potranno essere precisate o modificate nel rispetto delle quantità minime verificate dal progetto stesso in attuazione di quanto disposto dalle N.T.A. del Piano delle Regole.

#### Art. 8 - PRESCRIZIONI PER ELEMENTI COSTRUTTIVI, FINITURE EDILIZIE

Nelle zone di recupero, devono essere ripristinati gli elementi costruttivi, edilizi ed architettonici oltre che d'ambiente, specifici di ogni edificio e di ogni luogo, quali risultano dallo stato di fatto.

Per le zone di recupero, valgono le disposizioni di carattere generale di cui al Repertorio degli interventi edilizi tipo (All. n°. 1 alle N.T.A. – P.d.R.) con le seguenti prescrizioni particolari:

##### a) Facciate

Verranno ripristinati tutti gli intonaci preesistenti se eseguiti con particolari procedure e tecniche.

##### b) Balconi e ballatoi

Tutti gli elementi portanti dei balconi o dei ballatoi saranno preferibilmente realizzati in lastre di pietra naturale o in c.a. di spessore simile a quelli di pietra, con pavimentazione del balcone o ballatoio in pietra.

Le eventuali mensole saranno dello stesso materiale.

##### c) Portoni e cancelli

Portoni e cancelli d'ingresso dovranno essere conservati o restaurati e qualora ciò non fosse possibile, sostituiti con nuovi manufatti simili per materiale e forma a quelli preesistenti o più comunemente diffusi.

Al piano terra degli edifici su strada, sono vietate le imposte a ventola.

##### d) Scale esterne

Tutte le scale esterne preesistenti, che si presentino quale caratteristica architettonica dell'edificio da salvaguardare, dovranno essere ripristinate nello stato originario.

In ogni caso verranno privilegiati i materiali già ammessi per opere consimili.

Ogni progetto o P.R. dovrà essere accompagnato da una relazione sull'uso dei materiali e dei colori di facciata, proposti in riferimento al presente articolo ed al Piano del Colore ed allo stato di fatto od ai progetti in corso di realizzazione.

Le eventuali difformità saranno appositamente approvate dalla Commissione del paesaggio.

#### Art. 9 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER BOX, SERVIZI E SPAZI ESTERNI

I Piani di recupero relativi ai comparti potranno prevedere di norma parcheggi privati interrati, dimensionati nel rispetto di quanto disposto dall'Art. 8 delle N.T.A. del Piano

delle Regole.

Dovranno pure essere preferibilmente interrati le centrali termiche o i servizi tecnologici eventualmente necessari per singoli edifici o per i subcomparto individuati.

In generale i servizi dovranno essere ricavati di norma all'interno delle abitazioni, evitando intasamenti degli spazi aperti o porticati, salvo quanto sopraesposto.

Sono da intendersi servizi annessi alla residenza gli spazi coperti destinati alla formazione di cantine, lavanderie, stendibiancheria, garage, impianti tecnici, nonché spazi coperti esterni all'abitazione o comuni a più alloggi che ne disimpegnano l'accesso.

Gli spazi ineditati sono confermati preferibilmente nella loro destinazione.

Gli spazi a corte, i giardini o comunque tutti gli spazi di uso comune, non potranno essere suddivisi con manufatti di qualsiasi tipo, né occupati con strutture anche provvisorie.

Le pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate con ciottoli, pietra, beola ed altri materiali litoidi e contenute nella minor misura possibile per dare spazio al verde per giardini, parchi ed orti.

Aree e passaggi pubblici o gravati di servitù dovranno essere progettati in sede di permesso di costruire singolo o di attuazione del comparto.

#### Art. 10- PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE CORTINE

In sede di progettazione dei singoli interventi ammessi, per le cortine corrispondenti alle tipologie edilizie di appartenenza dei singoli interventi, deve essere prevista

- la salvaguardia integrale degli aspetti morfologici e tipologici degli edifici compresi nella categoria "A" di cui all'Art. 28 delle N.T.A. del Piano delle Regole
- la loro riproposizione per gli altri edifici, qualora questi elementi siano stati compromessi.

Ad esclusione dei soli edifici di categoria A, per tutti gli altri edifici, non compresi nelle cortine individuate dalle tavole allegate, sarà possibile con permesso di costruire convenzionato precisare o modificare le aperture esistenti o proporre delle altre, sulla base dello studio di un ambito significativo della facciata interessata dall'intervento (tipologia di appartenenza di cui all'art. 28 delle N.T.A. del Piano delle Regole e dell'art. 12 delle presenti norme).

#### Art. 11- PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'eliminazione di eventuali errori grafici e/o ortografici degli allegati alle presenti norme, non comporta variante.

Le variazioni delle modalità di recupero del patrimonio edilizio esistente definite dalle

presenti norme e dai relativi allegati, saranno approvate dal Consiglio Comunale secondo le procedure di cui al precedente art. 1.

Art. 12- DOCUMENTAZIONE DEI PROGETTI

Il progetto, sarà relativo all'unità di intervento e per la sola illustrazione, alla tipologia edilizia di appartenenza e dovrà essere composto dai seguenti elaborati:

a) Documentazione sullo stato di fatto

Rilievo quotato dello stato di fatto non inferiore alla scala 1:100 della o delle unità edilizie oggetto di intervento, composto da:

- relazione tecnica che evidenzia: l'età degli edifici preesistenti; l'individuazione dell'intervento nelle mappe catastali storiche disponibili; la qualità delle preesistenze con la storia dell'edificio e la sua descrizione, comprese le caratteristiche della eventuale piantumazione e delle memorie minori significative per materiali e forme;
- planimetria generale (anche in scala 1:200) indicante lo stato dei luoghi nelle immediate vicinanze dell'immobile e l'area di pertinenza dello stesso, con l'indicazione delle quote, pavimentazioni, orti, giardini, piantumazioni;
- rilievo di tutti i piani che costituiscono l'edificio, indicanti le destinazioni d'uso dei diversi livelli che lo compongono, compreso il seminterrato, il sottotetto e la planimetria delle coperture e la preesistenza di materiali e forme minori significative (acciottolati, opere in pietra e legno, decorazioni) anche con la loro riutilizzazione nella progettazione;
- rilievo di tutti i prospetti;
- sezioni longitudinali e trasversali in numero adeguato a rendere chiara la conformazione dell'edificio in esame e delle sue immediate adiacenze;
- rilievo dei particolari architettonici o decorativi di pregio, se esistenti o se richiesti dall'Ufficio Tecnico, in scala adeguata, comunque non inferiore alla scala 1:20;
- documentazione fotografica atta a rendere chiara lo stato dei luoghi al momento della presentazione del progetto;

b) Documentazione di progetto

- a) Progetto dell'intervento in scala 1:100 o 1:50, composto da:
  - relazione illustrativa e tecnico/descrittiva sull'intervento proposto;
- b) elaborati atti a comprovare la rispondenza dell'intervento proposto alle prescrizioni delle presenti norme e loro allegati;
- c) planimetria generale quotata (anche in scala 1:200), con l'indicazione delle eventuali variazioni dello stato dei luoghi nelle immediate vicinanze dell'unità edilizia oggetto di intervento, delle variazioni di quote, pavimentazioni, recinzioni e quant'altro intervenga nel progetto comprensivo delle distanze

dai confini;

- d) piante quotate di ogni livello costituente l'edificio con l'indicazione delle destinazioni d'uso di ogni vano dell'unità edilizia, comprese le piante dei piani seminterrato e sottotetto e delle coperture; indicazioni sulla posizione degli scarichi, degli esalatori e dei condotti d'aerazione forzata;
- e) tutti i prospetti dell'edificio compresi anche quelli non interessati dall'intervento;
- f) sezioni longitudinali e trasversali nel numero necessario a rendere chiara la nuova esposizione di progetto comprensive delle immediate adiacenze;
- g) particolari architettonici o decorativi in scala adeguata e comunque non inferiore ad 1:20;
- h) relazione tecnico - descrittiva dell'intervento con specifica dei materiali usati;
- i) schemi planimetrici in scala non inferiore a 1:100 delle opere di urbanizzazione secondaria con indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- j) ogni altro documento o elaborato richiesto dalla normativa vigente.

Particolare attenzione dovrà essere riposta per l'eliminazione di tutte le superfetazioni tecnologiche come: tubazioni, sportelli, caselli acqua e gas, impianti elettrici e telefonici, ricorrendo a soluzioni che ne consentano l'occultamento e l'ambientazione ai fini dei ripristini di facciata, così come previsto dal Repertorio degli interventi edilizi tipo.

c) Confronto tra lo stato di fatto e quello di progetto

composto da piante, sezioni e prospetti con le indicazioni delle demolizioni in colore giallo e delle nuove costruzioni in rosso, nella stessa scala di raffigurazione del progetto.

d) Confronto tra le modalità d'intervento di P.G.T. ed in variante

le eventuali modifiche delle modalità di intervento proposte dagli allegati di cui all'art. 2 delle presenti norme dovranno specificatamente essere motivate dalla Documentazione sullo Stato di fatto e di progetto.

Art. 13- CONTENUTI PER LA CONVENZIONE

Le convenzioni previste dalle norme del presente allegato, per gli interventi compresi nei comparti e per i permessi di costruire singoli, richiesti dall'accorpamento dei volumi o per la modificazione dei tipi di intervento da quelli previsti all'art. 6 che precede, avranno i seguenti contenuti:

- cessione in loco delle eventuali aree previste di uso pubblico di pertinenza di ciascun immobile o comparto interessato e delle aree degli immobili interessati dagli accorpamenti di cui all'art. 4 delle presenti norme;

- monetizzazione della quota residua dello standard così come previsto dagli artt. 7 – 7a - 7b e 39 delle N.T.A. del Piano delle Regole;
- costituzione delle servitù di passaggio e di parcheggio quando le aree di risulta di pertinenza dei singoli edifici o comparti non siano ceduti all'Amministrazione Comunale;
- obbligo di eventuale realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione previste; eventuali prescrizioni specifiche progettuali ed esecutive con riferimento particolare alle finiture ed agli elementi architettonici;
- verifica di quanto disposto dall'art. 8 delle N.T.A. del Piano delle Regole per i parcheggi privati;
- adeguata garanzia fidejussoria.

## 2) RETE ECOLOGICA

La rete ecologica comunale di cui all'art. 56 delle N.d.A. del P.T.C.P. è composta

- dal Parco Regionale delle Groane
- dal corridoio ecologico principale (corsi d'acqua) corrispondente al Seveso (art. 58 N.d.A. del P.T.C.P.)
- dai corridoi ecologici minori con caratteristiche attuali di importanza ecologica, corrispondenti ai torrenti Lombrina o Pudica ed al Garbogera (art. 57 della N.d.A. del P.T.C.P.)

Il P.G.T. propone un altro corridoio ecologico lungo il corso del torrente Val Fredda o fosso delle Brughiere che attualmente è intubato.

Un altro importante corridoio ecologico a sezione variabile è quello realizzabile lungo il tracciato della Pedemontana che si espande in territorio di Barlassina a comprendere le aree della Luminina ed in generale, le aree libere dell'ex Parco Militare.

A connettere questi corridoi ecologici e quindi a connettere il Parco delle Groane con il Parco delle Brughiere, risultano strategiche le aree verdi di cui al successivo Ambito n° 4 ed in particolare le aree che rimarranno verdi nell'ex Fornace Ceppi, quelle di rispetto del Cimitero, di via XXV aprile e di via U. Foscolo, del Parco Rezzonico e dell'Ambito n° 5 e delle fasce di verde con funzione di igiene urbana, lungo il futuro Sistema Viabilistico Pedemontano.

Questa connessione sarà esplicitata dal percorso ciclopedonale di cui all'art. 5.V2 e realizzata anche con attraversamenti protetti (art. 42.A.9-N.T.A.-P.d.R.) a superare le barriere infrastrutturali interposte.

La rete ecologica favorisce la rinaturalizzazione del territorio, rendendolo permeabile da flora e fauna proveniente dalle aree di maggior naturalità (Parco delle Groane).

All'interno di questo ambito valgono le prescrizioni specifiche delle zone ricomprese ed i seguenti indirizzi e principi:

- a) limitare gli interventi di nuova edificazione che possano frammentare il territorio e compromettere la funzionalità ecologica di tali ambiti;

- b) prevedere per i progetti di opere che possono produrre ulteriore frammentazione della rete ecologica, opere di mitigazione e di inserimento ambientale in grado di garantire sufficienti livelli di continuità ecologica;
- c) favorire per le compensazioni ambientali, la realizzazione di nuove unità ecosistematiche, coerenti con le finalità della rete ecologica provinciale;
- d) promuovere azioni di mitigazione per le infrastrutture della mobilità;
- e) promuovere la riqualificazione sia ecologica che paesaggistica del territorio, da perseguirsi anche attraverso la previsione di idonei accorgimenti mitigativi e compensativi.

La rete ecologica si completerà con il sistema delle aree verdi negli aggregati urbani di cui all'Ambito di Riqualificazione 4 e con interventi idonei al superamento delle barriere infrastrutturali (= varchi).

I varchi sono dotati di sottopassi ecologici quando prevedono l'attraversamento delle strade.

### 3) CONTRATTO DI FIUME

Questo ambito di riqualificazione è interessato dal Contratto di Fiume Seveso e comprende diverse zone di P.G.T. appartenenti a diverse classi di fattibilità .

Le singole zone sono comprese in un unico ambito territoriale per l'esigenza di salvaguardia del loro ambiente naturale (ex art. 142 lett. F – ex D. Lgs 42/2004) e per la limitazione ed il contenimento del rischio idraulico, definiti dal Piano d'Azione del Contratto di Fiume.

#### a) Interventi ammessi:

a.1) Tutela degli ambienti fluviali e degli ambienti direttamente connessi con il corso d'acqua:

- il ripristino dei sentieri (percorsi ciclopedonali) preesistenti e la progettazione e realizzazione di nuovi percorsi e soste compatibili con la riserva naturale;
- le sistemazioni idrauliche ed il ripristino e consolidamento dell'assetto idrogeologico e regimazione delle acque nel rispetto delle caratteristiche orografiche e delle dinamiche naturali del fiume evitando gestioni di tipo rigidamente architettonico (sponde cementificate, primate, ecc.);
- rinaturalizzazione dell'ambiente;
- ricostruzione della continuità dell'ambiente naturale e ridefinizione degli equilibri ecologici;
- gli interventi sul verde per la pulizia, la reintegrazione e la buona conduzione botanica e agro - forestale (es. piano di assestamento forestale secondo vigente normativa regionale).

a.2) Sono inoltre ammessi gli interventi delle singole zone comprese nell'ambito.

#### b) Interventi vietati

In tutto l'ambito sono vietati:

- tutte le alterazioni e mutazioni del suolo, ad esclusione di quelle necessarie per l'attività di mantenimento delle colture agricole, dove queste siano in atto alla data di adozione della presente norma, compresi prelievi, spostamenti di terra, livellamenti che non siano finalizzati al miglioramento dell'assetto idrogeologico;
- interventi di modifica del regime e/o della composizione delle acque, se non operata dagli enti istituzionalmente competenti;
- abbattimento delle alberature ad alto fusto esistenti, il taglio dei boschi, delle siepi arboree ed arbustive lungo i margini di strade pubbliche o private, corsi d'acqua o coltivi;
- costruire recinzioni fisse se non con siepi a verde e con specie tipiche della zona;
- effettuare depositi di materiali di qualsiasi tipo se non agricolo;
- l'abbandono di rifiuti di qualsiasi tipo, nonchè la formazione di depositi di stracci, rottami, auto in demolizione o simili;
- la realizzazione e la conduzione di orti familiari;
- gli inserimenti di materiale vegetale non autoctono o naturalizzato e accettato nelle immagini culturali locali.

Il ripristino ambientale dovrà privilegiare tecniche di ingegneria naturalistica.

#### c) Destinazioni d'uso

- Mantenimento (conservazione) delle caratteristiche ambientali dell'unità di paesaggio di interesse sovracomunale.
- Ricerca scientifico – naturalistica
- Fruizione pubblica didattico - ricreativa.

#### d) Contratto di Fiume

Sono inoltre recepite tutte le strategie, gli obiettivi e le azioni previste dal Contratto di Fiume Seveso ed in particolare dell'A.Q.S.T. (Accordo Quadro di Sviluppo Territoriale) con convenzione sottoscritta dai Comuni di Barlassina, Lentate sul Seveso, Carimate per i particolari interventi sul tratto di fiume che li attraversa.

In particolare tutte le trasformazioni urbane saranno soggette a preventiva pianificazione attuativa, che dovrà provvedere alla verifica delle condizioni di criticità idraulica del territorio di competenza.

### 4) SISTEMA DELLE AREE VERDI NEGLI AGGREGATI URBANI

Ambito territoriale di insediamenti antropici a carattere prevalentemente residenziale all'interno del quale si distinguono

- Parchi monumentali o giardini storici(pubblici /privati)(a)  
Composizione architettonico - vegetazionale che da un punto di vista storico e artistico presenta un interesse pubblico e come tale è considerato un monumento (carta dei Giardini storici - carta di Firenze del 15.12.1982 ICOMOS - IFLA).

Il recupero e la riqualificazione di tali aree è soggetto a progetto di restauro, conservazione e gestione.

- Architetture vegetali (b)

Esemplari arborei in gruppo od isolati di eccezionale rilevanza per varietà botanica, età e dimensione.

- Parco/giardino urbano (c)

(Parco attrezzato / Parco di quartiere / giardino d'isolato).

Complessi unitari distribuiti su superfici di diversa natura ed estensione all'interno dei quali siano riconoscibili i criteri che hanno presieduto alla loro progettazione e che ne regolano lo specifico utilizzo.

Spazi verdi collettivo - ricreativi a servizio di impianti sportivi e delle residenze afferenti.

- Alberature stradali (d)

(filari e quinte ornamentali)

Elementi vegetali a sviluppo lineare lungo gli assi stradali del tessuto edificato con precise funzioni igienico - sanitarie, estetiche e ricreative.

- Aiole, rotatorie, verde decorativo (e)

Situazioni episodiche di verde da realizzarsi secondo coerenza e con norme di buona condotta di ecologia urbana, nel rispetto delle immagini ambientali affermate.

- Aree d'igiene urbana (f)

Rientrano in questo contesto le fasce laterali della Pedemontana e della strada provinciale. La sistemazione di queste aree dovrà essere eseguita secondo schemi di "quinta arborata" o di bosco urbano, per l'abbattimento di polveri e rumori, sempre nel completo rispetto delle valenze ambientali (omogeneizzazione dei margini edificati con specifica funzione estetico - biologica).

- Aree verdi residuali (g)

Aree per manifestazioni pubbliche - feste popolari, circo, luna park, ecc.

Si caratterizzano per un'estrema varietà funzionale - formale d'area.

La realizzazione di questo genere di aree dovrà seguire i criteri classici adottati nella "forestazione urbana" (es. perimetrazione fittamente arborata).

- Quinte di separazione di aree a funzioni conflittuali (h)

Si identificano come "cinture verdi" dell'intorno abitato e svolgono un'importante funzione di ricucitura della tessitura vegetazione fra paesaggio urbano ed extraurbano. Fanno riferimento alle siepi arborate/macchie di campo.

Queste aree verdi vengono coordinate in un unico sistema per la costruzione di un grande giardino e per far emergere un'immagine verde di Barlassina.

La classificazione delle aree verdi è funzionale alla formazione di uno specifico Piano del Verde, per la loro valorizzazione e gestione unitaria.

Il Piano del Verde dovrà in particolare valorizzare le principali aree verdi (ex Tiro a segno, Via

Paganini, Via Ugo Foscolo, Luminina, Via Piave, Valfredda, ex Parco Militare) organizzandole nello schema di Parco Urbano di cui alla lettera c.

Al Piano del Verde sarà allegato l'elenco delle specie di alberature proposte per tutto il territorio in coordinamento con le specie ammesse nel Parco.

#### 5) SISTEMA DELLE ATTREZZATURE SCOLASTICHE, CULTURALI E DI TEMPO LIBERO E SPORTIVE

Ambito territoriale che comprende zone con destinazioni in atto e/o future scolastiche e culturali: F - F - BSU.

Le singole zone sono comprese in un unico ambito territoriale per l'esigenza di integrazioni delle singole attività e/o infrastrutture:

- per meglio adempiere ai compiti istituzionali dei singoli enti;
- per offrire maggiori stimoli al dialogo scuola-società civile;
- per meglio assolvere ai molteplici compiti della scuola (educazione stradale, ambientale, educazione degli adulti, ecc.).

**L'ambito di riqualificazione n°. 5 comprende anche il Parco per il tempo libero e lo sport, relativo alle zone per servizi di interesse comunale all'interno del Parco delle Groane, ed alle aree ed attrezzature pubbliche già funzionanti nell'area dell'ex tiro a segno. Il Parco per il tempo libero e lo sport si dovrà caratterizzare per la sua elevata compatibilità ambientale e sarà realizzato in attuazione dell'art. 38 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco e nel rispetto delle indicazioni e direttive e degli strumenti di mitigazione proposti dallo studio di Valutazione di Incidenza sul S.I.C. "Boschi delle Groane" di cui all'All. n°. 2 del Doc. n°. 1 – D – Documento di Piano.**

**Le eventuali attrezzature edilizie di supporto alle attività sportive e di tempo libero potranno essere realizzate nell'area dell'ex Fornace Ceppi, in aggiunta della SIp già prevista dal precedente art. 6-B/SU.**

**L'ambito potrà essere esteso ad interessare le aree a confine sud in territorio di Seveso, in connessione con la viabilità esistente, eventualmente riqualificata nello schema di un percorso ciclopedonale di interesse paesistico di cui all'art. 41-6 delle N.T.A. del P.d.R.**

#### 6) CORSO MILANO

L'ambito viene individuato a comprendere l'asse attrezzato di Corso Milano all'interno ed all'esterno del Comune.

Nell'ambito sono comprese in particolare le zone A - B – B/SU - F1 - F2.

Al fine di facilitarne la sua riconoscibilità e funzionalità, per gli interventi e di ristrutturazione urbanistica e/o edilizia, l'insediamento di attività compatibili al piano terra degli edifici su strada sarà subordinato alla verifica della formazione di un portico o passaggio coperto ed alla formazione dei parcheggi necessari secondo modalità definite dalle presenti norme del P.G.T. parcheggi di corona in attuazione di quanto disposto dal successivo art. 7-B-III.

Gli eventuali volumi o S.I.p. impegnati per la formazione dei portici e/o passaggi protetti o parcheggi potranno essere recuperati, se compatibili con le presenti norme, negli edifici di appartenenza attraverso appositi Piani attuativi o permessi di costruire convenzionati o trasferiti in attuazione degli artt. 8.1.a e 8.3.a.

Le attività insediate potranno usufruire degli incrementi di SIp di cui all'art. 34.3 delle N.T.A. del P.d.R.

L'ambito svolge anche compiti di coordinamento delle attrezzature urbane (pubbliche, private, direzionali e commerciali, ecc.) organizzate lungo l'asse attrezzato, privilegiando le connessioni ciclopedonali.

## 7) NUOVI CENTRI URBANI

### Descrizione

L'ambito territoriale è relativo alle zone B/SU.

Le singole zone sono comprese in un unico Ambito per innovare l'organizzazione urbana, interessando tutto il territorio comunale.

Il Documento di Inquadramento si propone di dotare ciascun quartiere o località di appartenenza delle singole zone di trasformazione, di attrezzature pubbliche e private per l'aggregazione e la valorizzazione del primo livello della vita associativa dei Cittadini residenti in Barlassina, così come definiti dal Piano dei Servizi:

B/SU ① per la formazione di un centro polifunzionale

...

C1 per la formazione di un insediamento conforme ai criteri della biourbanistica

...

Le soluzioni di cui sopra, potranno essere precisate, modificate ed integrate in sede di progettazione esecutiva.

I quartieri di appartenenza saranno quindi collegati anche attraverso percorsi ciclopeditoni, fra di loro e con i Centri Storici per far emergere un'organizzazione urbana unitaria.

Gli obiettivi di ciascun ambito verranno perseguiti attraverso gli strumenti previsti per ciascuna zona.

Ogni progetto sarà accompagnato da una relazione di congruità con il Documento di Inquadramento di appartenenza.

### Programmazione negoziata

A questo scopo, la procedura proposta è quella della programmazione negoziata, che presuppone una pluralità di funzioni e destinazioni.

## 8) POLO FINANZIARIO

L'Ambito di riqualificazione è relativo alle zone B/SU che gravitano attorno alla Cassa Rurale ed Artigiana di Barlassina.

Le singole zone sono comprese in un unico ambito per la formazione di un sistema integrato di funzioni finanziarie, direzionali, terziarie e commerciali.

Verranno in particolare privilegiate le attività direzionali e terziarie a sostegno delle attività produttive e commerciali insediate sul territorio, al fine di potenziarle e favorire una loro evoluzione tecnologicamente avanzata ed ecologicamente compatibile.

Il Documento di Inquadramento si propone di dotare l'ambito delle necessarie attrezzature pubbliche (accessibilità, parcheggi, ecc.) e private (parcheggi, depositi, ecc.) a sostegno delle attività insediate.

## 9) POLO SOCIO-ASSISTENZIALE

L'Ambito di riqualificazione e' relativo a zone F e B/SU,comprese in unico ambito per la formazione in un sistema integrato di funzioni socio-assistenziali e sanitarie.

Il Sistema fa perno sulla Fondazione Porro e si estende a comprendere la zona B/SU ® e le eventuali altre zone dove si possono insediare attivita' omogenee in campo socio -assistenziale e sanitario (ambulatori).Il sistema potra' estendersi comprendere l'insediamento nell'ex Fornace ceppi, di eventuali residenze protette e/o servizi di riabilitazione per Anziani.

## 10) **PARCO PER IL TEMPO LIBERO E LO SPORT**

L'ambito di riqualificazione è relativo alla zone per servizi di interesse comunale all'interno del Parco delle Groane. Il Parco per il tempo libero e lo sport in ampliamento delle aree ed attrezzature pubbliche già funzionanti nell'area dell'ex tiro a segno, si dovrà caratterizzare per la sua elevata compatibilità ambientale e sarà realizzato in attuazione dell'art. 38 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco nel rispetto delle indicazioni, direttive e degli strumenti di mitigazione proposti dallo studio di Valutazione di Incidenza sul S.I.C. "Boschi delle Groane" di cui all'All. n° 2 del Doc. n° 1 – D – Documento di Piano.

Le eventuali attrezzature edilizie di supporto alle attività sportive e di tempo libero potranno essere realizzate nell'area dell'ex Fornace Ceppi, in aggiunta della Slp già prevista dal precedente art. 6-B/SU①.

L'ambito potrà essere esteso ad interessare le aree a confine sud in territorio di Seveso, in connessione con la viabilità esistente, eventualmente riqualificata nello schema di un percorso ciclopedonale di interesse paesistico di cui all'art. 41-6 delle N.T.A. del P.d.R.

## **Art. 7 - PEREQUAZIONE,COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE URBANISTICA**

In attuazione dei principi di perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica di cui all'art. 11 della L.R. n°. 12/2005, il Documento di Piano non produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli ma definisce le procedure per la determinazione degli indici di fabbricabilità degli interventi sulle aree di trasformazione urbanistica.

Tali indici saranno funzionali alle politiche di intervento per la residenza, le attività primarie, secondarie e terziarie, definite dal Documento di Piano in coerenza con gli obiettivi generali del P.G.T. (Art. 1 delle presenti norme).

### **A - Perequazione**

Il principio di perequazione urbanistica presuppone un indice di pertinenza delle aree di trasformazione urbanistica.

Per indice di pertinenza si intende l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria iniziale, utilizzato per il calcolo dell'indice di fabbricabilità o di utilizzazione finale di cui al successivo art. 8.

- 1) Nelle aree di trasformazione urbanistica corrispondenti a lotti già edificati, i P.A. potranno rispettare gli indici esistenti, con le integrazioni di cui al successivo art. 8, da convenzionare in funzione dei progetti ed obiettivi individuati dal Documento di Piano;
- 2) Nelle aree di trasformazione urbanistica corrispondenti a lotti non ancora edificati:
  - a - per destinazioni residenziali (art. 9.a delle N.T.A. -P.d.R.) corrispondenti a lotti non ancora edificati, gli indici di fabbricabilità saranno definiti sulla base di una volumetria di pertinenza del lotto di intervento, quale risulta applicando alla sua superficie fondiaria l'indice di pertinenza di 0,50 mc./mq. all'interno del tessuto urbano consolidato (Zone A e B del P.d.R. ) e di 0,40 mc./mq. all'esterno (Zona C del D.d.P.), e sulla base di una volumetria aggiuntiva di cui al successivo art. 8, da convenzionare in funzione dei progetti ed obiettivi individuati dal Documento di Piano.
  - b - per servizi (art. 9.c delle N.T.A. – P.d.R.) , l'indice di pertinenza sarà pari a 0,40 mq./mq.
  - c - per destinazioni produttive (art. 9.b delle N.T.A. - P.d.R.), gli indici degli interventi produttivi saranno definiti sulla base di una S.I.p. di pertinenza di 0,25 mq./mq e sulla base di una S.I.p. aggiuntiva di cui al successivo art. 8, da convenzionare in funzione dei progetti ed obiettivi individuati dal Documento di Piano.

### **B - Compensazione**

Per garantire la permanente integrità della disciplina del P.G.T. ed il principio di compensazione per quanto riguarda lo standard urbanistico, si applicano le seguenti prescrizioni:

- 1) I. Nelle aree da utilizzare per nuove attrezzature e per nuovi spazi pubblici (U1 e U2) individuate nel Piano dei Servizi (Doc. n° 2), l'attuazione del P.G.T. può avvenire mediante l'acquisizione della proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune, mediante la cessione e sistemazione delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria dovute dagli Operatori, mediante la cessione ed eventualmente la sistemazione di una quota aggiuntiva di aree di urbanizzazione primaria e secondaria appositamente individuate dal Piano dei Servizi e dai suoi allegati, da parte degli Operatori che intendono usufruire della loro capacità edificatoria pari a IFF 0,5 mc./mq. per la residenza **e per servizi** e pari a IUF 0,40 **e 0,25** mq./mq **rispettivamente per servizi e** per produttivo.

L'Operatore può sfruttare la potenzialità edificatoria delle aree suddette, sommando il relativo volume o la relativa S.I.p., a quelli del comparto, per l'utilizzo dell'indice di edificabilità massimo delle zone a doppio indice o degli incrementi di volumetria o S.I.p. di cui all'Art. 34.d-3 delle N.T.A. del P.d.R..

- II. Nelle aree da utilizzare per nuove attrezzature e per nuovi spazi pubblici, (standard urbanistico) individuate nel Piano dei Servizi, l'attuazione del P.G.T. può avvenire anche mediante l'acquisizione della proprietà, la sistemazione del suolo e la realizzazione delle attrezzature da parte dell'operatore, con l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e dei relativi impianti.

Detto assoggettamento avviene a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario - tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dell'attività di gestione - si impegna a realizzare e ad ultimare, entro un termine stabilito, le costruzioni, le sistemazioni e gli impianti necessari per attuare l'uso previsto dal P.G.T. ed a mantenerli in stato adeguato per il loro pieno e permanente utilizzo nonché per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi ed alle condizioni da stabilire secondo i criteri convenzionalmente fissati; le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia finanziaria. La servitù è perpetua.

Trascorsi cinque anni dalla data di approvazione del P.G.T. senza che lo stesso abbia avuto - quanto alle ricordate aree - attuazione o senza che sia stato approvato il relativo progetto od il piano particolareggiato, l'attuazione suddetta potrà avvenire soltanto mediante assoggettamento convenzionale all'uso pubblico.

- III Nelle aree destinate dal P.G.T. a nuovi parcheggi pubblici e/o a Piazza, l'attuazione del P.G.T. può avvenire sia mediante l'acquisizione della proprietà e la sistemazione del

suolo da parte del Comune sia mediante l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e del relativo impianto.

Detto assoggettamento avviene a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario - tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dell'attività di gestione - si impegna a realizzare e ad ultimare (entro un termine stabilito) sul suolo le destinazioni del P.G.T. - e ove le parti concordemente ne ravvisino la possibilità e l'utilità - nel sottosuolo un parcheggio nonché a mantenerlo in stato adeguato per la sua integrale e permanente utilizzazione da parte del pubblico, alle tariffe ed alle condizioni determinate secondo i criteri convenzionalmente fissati. Nelle aree da utilizzare per nuovi parcheggi pubblici, il suddetto assoggettamento può anche avvenire a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario, tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire nonché del prezzo di mercato del terreno, si impegna

- a realizzare e ad ultimare, entro un termine stabilito, la costruzione, nel sottosuolo, di uno o due piani di parcheggi privati;
- a darli in locazione o venderli ad un canone o ad un prezzo determinato in base a criteri convenzionali, con preferenza per i proprietari di unità immobiliari site nelle vicinanze;
- a sistemare il suolo a parcheggio e/o a Piazza d'uso pubblico, curando che lo sbarco della rampa di accesso e di uscita dal parcheggio privato sotterraneo non comporti riduzione della superficie a standard prevista dal P.G.T. e, nel caso, provvedendo alla monetizzazione della quota parte corrispondente;
- ad assumere a carico proprio e dei propri aventi causa la permanente manutenzione (anche straordinaria) dell'impianto di uso pubblico e della struttura di copertura della costruzione sotterranea necessaria a dar sede al parcheggio privato.

Le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia fideiussoria; la servitù è perpetua.

Trascorsi cinque anni dalla data di approvazione del P.G.T. senza che lo stesso abbia avuto - quanto alle ricordate aree - attuazione o senza che sia stato approvato il relativo progetto od il piano particolareggiato, l'attuazione suddetta potrà avvenire soltanto mediante assoggettamento convenzionale all'uso pubblico.

Le stesse procedure di assoggettamento all'uso pubblico del suolo e del relativo impianto, valgono nei casi previsti per la formazione di nuovi parcheggi.

- IV. L'Amministrazione Comunale per la realizzazione delle attrezzature ed impianti di interesse generale individuati nel Piano dei Servizi come strategici, elabora i relativi progetti articolandoli in lotti funzionali corrispondenti allo standard qualitativo di cui alla L.R. n°. 12/2005.

La realizzazione di tale standard consente l'utilizzo degli incrementi di volumetria o S.I.p. di cui all'art. 8 delle presenti norme, in ragione di un incremento volumetrico di 10 mc. per ogni mq. di S.I.p. di standard qualitativo ceduto per interventi residenziali e di 100 mq. di S.I.p. edificabile per 3,00 mq. di S.I.p. di standard qualitativo realizzato, per gli interventi in zona C/S e B/SU e per gli altri interventi non residenziali.

V. Il convenzionamento di cui ai punti 2 - 3 può interessare le aree previste di uso pubblico dal Piano Regolatore Generale per la quota stabilita dal Piano dei Servizi di cui alla L.R. n°. 12/2005.

#### VI. Cessioni e alienazioni

I privati possono proporre, in attuazione di Piani attuativi o di permessi di costruire convenzionati, nuove individuazioni di standards in ampliamento di quelli previsti dal P.G.T. o aree ed immobili da cedersi per interesse pubblico al Comune (in particolare per percorsi pedonali protetti, spazi per bambini e micronidi, parcheggi di superficie o interrati), o da vincolarsi all'uso pubblico perpetuo o da destinarsi a servizi ed attrezzature a carattere religioso. Il Comune, qualora la proposta risulti anche di pubblica utilità, predispone, ove necessario, gli atti di Variante Parziale.

La cessione delle aree già previste di uso pubblico dal P.G.T. e le cessioni di aree non individuate nella tavola di azionamento sono accettate a mezzo di delibera della Giunta Comunale.

2) Ai fini del risanamento urbanistico ed ambientale, è consentito il recupero del volume o della S.I.p. esistenti di rustici, superfetazioni, fabbricati, o parti di essi, anche con destinazione diverse dalle previsioni di piano, anche per la traslazione di Volume e di S.I.p. in altre aree.

Il recupero del Volume e della S.I.p. salvo diversa disposizione delle norme di zona, è consentita alle seguenti condizioni:

- che per le destinazioni d'uso residenziali essa incrementi per un massimo del 10% il volume o la S.I.p. previsti nella zona di intervento, salvo valori diversi previsti per i Programmi Integrati di Intervento, Accordi di Programma e Progetti speciali;
- che per le destinazioni d'uso produttive, terziarie (direzionali e commerciali), essa incrementi per un massimo del 5% il volume o la S.I.p. previsti nella zona di intervento, salvo valori diversi se previsti per i P.I.I., Accordi di programma e Progetti Speciali;
- che in zona A non derivi da altre zone;
- che non sia di incremento in zona E ed F, se non per traslazione interna alle zone stesse, per interventi di ristrutturazione ed ampliamento di edifici esistenti.

All'interno del Parco delle Groane, la traslazione in altra zona, potrà interessare l'intera

capacità edificatoria dell'edificio demolito o incompatibile.

Il volume o la S.I.p. da trasferire viene calcolato pari al doppio del volume esistente dell'edificio da trasferire.

### C - Incentivazioni urbanistiche

Al fine di contribuire ad un'efficace attuazione delle previsioni territoriali e di garantire un adeguato sostegno a progetti e piani che traducono gli obiettivi e gli indirizzi di riqualificazione del Piano di Governo del Territorio, è introdotto un meccanismo premiale da applicarsi attraverso uno specifico convenzionamento.

In riferimento all'obbiettivo di riqualificazione assunto dal P.G.T., vengono individuati i seguenti Programma di :

- A1 Riqualificazione urbanistica
- A2 Riqualificazione ambientale
- A3 Riqualificazione edilizia

A titolo esemplificativo vengono elencate alcune azioni di riqualificazione A1, A2 e A3 che, se realizzate in aggiunta alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di pertinenza dei singoli interventi, consentono di accedere ai meccanismi premiali.

Tali azioni devono obbligatoriamente essere previste, secondo le modalità del presente articolo, per gli interventi di trasformazione urbanistica e/o di riqualificazione di cui agli Artt. 5 - 6 delle presenti norme.

- A1 Riqualificazione urbanistica

- Sostegno della Biourbanistica nei Piani Attuativi, attraverso le seguenti azioni:

- 1) l'isolamento acustico: attraverso parchi interni e isole precluse totalmente al traffico;
- 2) la sicurezza sismica e urbana: prevedendo case di altezza medio - basse e con ampi spazi verdi;
- 3) la sicurezza idraulica e il riuso delle acque: con vasche di laminazioni, irrigazioni con acque meteoriche o riutilizzate;
- 4) la disposizione degli edifici: con planimetria orientata lungo la direttrice est – ovest per la migliore esposizione solare delle costruzioni e per il minimo ombreggiamento fra edifici (diritto al sole, orientamento prevalente e volumi compatti o accorpati);
- 5) la natura del terreno: permeabile e con capacità di dispersione del gas radioattivo (radon) e dei campi magnetici;
- 6) le tipologie edilizie : a densità libere come nel centro storico che risulta il modello in grado di alternare case basse ed alte esaltando le esigenze individuali di espressività, di autocostruzione e di costruzione da integrare nel tempo;
- 7) gli spazi pubblici: per l'integrazione sociale e per la libertà dalle auto, con successione di piazze interne collegate da percorsi ciclo pedonali e con presenza

di esercizi commerciali di vicinato;

- 8) le energie alternative: teleriscaldamento e pannelli solari alimentano il quartiere, integrando le esigenze individuali;
- 9) il quartiere polifunzionale: la frequentazione del quartiere deve essere possibile sia di giorno che di notte, in quanto contiene più funzioni: quelle ammesse come compatibili con le destinazioni principali (residenza, produttivo, servizi);
- 10) l'arte nel quartiere e la qualità urbana: non esistono aree di risulta da nascondere. La qualità dei luoghi è affidata alle installazioni artistiche, che s'integrano col contesto e danno riconoscibilità ai luoghi.

- Promozione della riqualificazione urbanistica attraverso le seguenti azioni:
  - interventi all'interno degli Ambiti di Riqualificazione di cui al precedente art. 6;
  - riuso del territorio urbanizzato;
  - riqualificazione di ambiti urbani centrali o di quartieri monofunzionali, attraverso:
    - il ridisegno del verde
    - la formazione dell'arredo urbano;
    - la realizzazione di punti di centralità in ogni quartiere;
    - la creazione di luoghi polifunzionali (con residenza, attrezzature collettive, attività paracommerciali, funzioni culturali e del tempo libero)
  - progettazione e realizzazione di interventi di recupero di aree o situazioni degradate e/o dismesse;
  - tutela degli insediamenti produttivi;
  - promozione di insediamenti di tecnologie avanzate;
  
  - riassetto viabilistico attraverso la realizzazione di infrastrutture di gerarchizzazione della rete;
  - progetti di percorsi di interesse paesistico;
  - formazione di piste ciclopedonali;
  - realizzazione di assi di penetrazione ciclabile nel centro;
  - sviluppo di progetti di mobilità sostenibile per le persone;
  - attuazione di progetti pilota per la gestione / distribuzione delle merci;
  - la formazione di parcheggi a corona delle zone a traffico limitato, anche multipiano, interrati o parzialmente interrati;
  - progetti di creazione e/o ampliamento di parcheggi;
  - progetti finalizzati alla sicurezza stradale;
  
  - sostegno degli esercizi di vicinato;

- incentivo alla creazione, rivitalizzazione ed ampliamento dei centri commerciali “naturali” (assi commerciali storici esistenti);
  - integrazione tra servizi pubblici e servizi privati;
  - ottimizzazione del patrimonio di aree e opere pubbliche;
  - creazione di servizi in campo culturale, di tempo libero, ecc.;
  - ecc.
- A2 Riqualficazione ambientale
- interventi all’interno degli Ambiti di riqualficazione di cui al precedente art. 6;
  - applicazione delle procedure di valutazione di compatibilità paesistico e/o ambientale;
  - previsione di criteri progettuali e interventi di riqualficazione paesistica e/o ambientale;
- interventi di difesa del suolo e regimazione delle acque;
  - rinaturalizzazione dell’alveo dei torrenti per incrementare la capacità autodepurativa;
  - introduzione e consolidamento delle fasce verdi lungo i corsi d’acqua minori;
  - connessione tra vegetazione riparia e aree boscate esistenti;
  - ripristino di parte della rete idrografica minore per il migliore funzionamento del sistema idraulico di superficie;
  - mantenimento della funzione di ricarica della falda, per le aree verdi;
- creazione di connessioni tra le aree verdi interne all’abitato e le aree esterne non edificate;
  - creazione di connessioni tra le aree boscate esterne all’abitato e i giardini e piccoli parchi interni all’abitato;
  - interventi di rimboschimento e di salvaguardia di aree boscate;
  - potenziamento di filari ed altre presenze di vegetazione, con finalità naturalistiche e paesaggistiche;
  - dotazione di aree verdi piantumate in attuazione del Documento di Inquadramento n°. 7 – Sistema delle aree verdi negli aggregati urbani di cui all’art. 6 delle presenti norme;
  - privilegiare la reintroduzione delle specie vegetali autoctone;
  - recupero di equipaggiamento a verde delle aree agricole (siepi, filari, macchie boscate), attraverso l’utilizzo delle misure agroalimentari;
  - inserimento di superfici boscate in parte delle aree urbane dimesse;
  - salvaguardia varchi non edificati per la realizzazione di corridoi ecologici;
  - introduzione di passaggi ecologici nelle infrastrutture esistenti;
  - sviluppo di progetti di potenziamento degli aspetti naturalistici;

- valorizzazione dei siti naturalistici come nodi di riferimento della rete ecologica;
- attuazione di percorsi formali di sviluppo sostenibile;
  - certificazione ISO 14001
  - registrazione EMAS;
- interventi per la differenziazione delle fonti di approvvigionamento idrico in relazione agli usi
- impianti per la produzione di energia;
- impianti tecnologici per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti e delle acque reflue;
- progettazione e realizzazione di interventi di costruzione della rete ecologica;
- permeabilità dei suoli urbanizzati con i seguenti Valori Obiettivo (O):
 

in aree di espansione per funzioni residenziali, terziarie	$45\% \leq O < 50\%$
e per il tempo libero	O / 70%
in aree di espansione per funzioni produttive	$20\% \leq O < 25\%$
e commerciali	O / 25%
in aree di trasformazione per funzioni residenziali, terziarie	$35\% \leq O < 40\%$
e per il tempo libero	O / 40%
in aree di trasformazione per funzioni produttive	$15\% \leq O < 20\%$
e commerciali	O / 20%
- ecc.

- A3 Riqualificazione edilizia

- sostegno all'edilizia bioclimatica ed ecosostenibile attraverso l'introduzione di un sistema di requisiti atti a contenere
  - i consumi energetici,
  - idrici
  - e di altre risorse naturali,
 e a favorire l'impiego di materiali compatibili con l'ambiente e non nocivi all'uomo.
- climatizzazione estiva naturale (corretto orientamento dell'edificio, posizione delle finestre, elementi architettonici ombreggianti);
- sfruttamento del soleggiamento invernale (orientamento dell'edificio e delle pareti finestrate) e sfruttamento della ventilazione naturale estiva;
- riduzione della dispersione termica;
- riscaldamento dell'acqua nel periodo estivo preferibilmente attraverso pannelli solari;
- riduzione del consumo di acqua potabile anche mediante l'approvvigionamento idrico per uso non potabile da fonti diverse;
- recupero delle acque meteoriche (attraverso sistemi di captazione, filtro e accumulo);

- recupero per usi compatibili delle acque grigie;
- controllo delle emissioni nocive di materiali, strutture ed impianti;
- progettazione secondo le procedure di certificazione della qualità
- recupero edifici di valore storico - architettonico di cui all'art. 6.1 delle presenti norme;
- strutture e interventi di sostegno nel campo del sociale: opportunità per infanzia e adolescenza; fabbisogni degli immigrati;
- sostegno all'edilizia economica e popolare.
- previsioni nei progetti di una quota di superficie lorda di pavimento (S.I.p.) di edilizia convenzionata non inferiore al 40% del totale e di quella destinata a insediamenti residenziali in aree di espansione e trasformazione soggette a pianificazione attuativa;
- organizzazione in un sistema Informativo Territoriale, coordinato con quello comunale;
- organizzazione di un sistema Informativo coordinato con quello comunale;
- ecc.

Questo elenco potrà essere ampliato dagli stessi Operatori a comprendere altre azioni significative in riferimento ai tre programmi sopraccitati.

I tre programmi di riqualificazione si intendono attuati con il recepimento di interventi di compensazione ambientale, urbanistica e sociale relativamente alle aree di trasformazione di cui all'art. 5 Zone V, V1 (Sistema della mobilità) ed all'ambito di riqualificazione di cui all'art. 6.6 (Corso Milano).

#### MECCANISMI PREMIALI

Gli interventi che dimostreranno in sede di progetto e sulla base della relazione di un Tecnico abilitato, di attuare in modo organico le Azioni elencate a titolo esemplificativo per ciascun programma od altre Azioni simili proposte dall'Operatore, se ed in quanto non obbligatorie, potranno usufruire dell'incremento volumetrico o di S.I.p. massimo del 10% e/o pari al volume corrispondente alla Slp dei muri perimetrali e di separazione tra appartamenti interni allo stesso edificio.

A garanzia di una corretta attuazione delle azioni dichiarate in sede progettuale, verrà presentata un'apposita fidejussione, pari ai benefici volumetrici e/o finanziari. Tale fidejussione verrà svincolata sulla base di una Relazione conclusiva e positiva sull'attuazione delle Azioni previste.

In caso contrario verrà incamerata la fidejussione.

Gli incrementi volumetrici verranno valutati in riferimento a quanto disposto dall'art. 8 delle presenti norme.

## Art. 8 - INDICI DI FABBRICABILITA'

Gli indici delle zone di cui al Piano delle Regole sono definiti dalle sue N.T.A..

Gli indici di fabbricabilità delle aree di trasformazione esterne ed interne agli ambiti di riqualificazione sono definiti sulla base degli indici di pertinenza di cui al precedente articolo 7 - A, per ciascuna delle destinazioni d'uso di cui all'art. 9 delle N.T.A. del P.d.R.

### 1) Residenza

Nelle aree di trasformazione urbanistica per destinazioni residenziali, di cui al precedente art. 5, attraverso uno specifico Piano Attuativo è obbligatorio l'incremento dell'indice di pertinenza (IFT) da 0,50 a 1,00 mc./mq. (indice di progetto) su lotti liberi all'interno **o all'esterno** del tessuto urbano consolidato (Zone A e B) **e da 0,40 a 0,80 mc./mq. all'esterno (Zona C del D.d.P.).**

- a) attraverso il trasferimento del volume degli edifici previsti da demolire per motivi urbanistici, funzionali ed ambientali, in riferimento in particolare alle operazioni di compensazione relative al sistema della mobilità ed all'ambito di riqualificazione di cui all'art. 6.6;
- b) sfruttando la capacità edificatoria dello standard ceduto, quale standard urbanistico di pertinenza della maggior volumetria realizzata e/o dello standard qualitativo realizzato o monetizzato in ragione di un metro quadrato di S.I.p. di standard qualitativo, per ogni 10 mc. di incremento volumetrico residenziale (art. 7-B delle presenti norme);
- c) convenzionando ai sensi dell'art. 18 del T.U. n°. 380/01, dell'art. 43 della legge n°. 457/78 e successive modifiche ed integrazioni e dell'art. 38.1-b delle presenti norme;

Analogamente nelle zone di trasformazione urbanistica per destinazioni residenziali, su lotti già edificati ad un indice inferiore a 1,00 mc/mq all'interno ed all' esterno del tessuto urbano consolidato (Zone A e B) e' obbligatoria l'integrazione volumetrica ad esaurimento di tali indici, ed alle stesse condizioni di cui sopra.

In attuazione dell'art. 34 – 1b delle N.T.A. del P.d.R. l'indice di progetto (IFT) potrà essere aumentato di un ulteriore 15%.

In attuazione di uno specifico Piano per l'edilizia economico e popolare (P.E.E.P.) di cui all'art. 3 delle presenti norme, l'indice di progetto (IFT) potrà essere elevato a 1,20 mc./mq.

### 2) Industria

Nelle aree di trasformazione urbanistica su lotti inediti o già edificati ad un indice (IUF) inferiore a 0,50 mq./mq. a destinazione produttiva, attraverso uno specifico piano attuativo, è possibile l'incremento dell'indice di pertinenza fino a 1 mq./mq. (indice di progetto).

- a) attraverso il trasferimento di attività produttive esistenti in zone improprie;
- b) sfruttando la capacità edificatoria dello standard ceduto, quale standard urbanistico di pertinenza della maggior volumetria realizzata e/o dello standard qualitativo realizzato o monetizzato in ragione di tre metri quadrati di S.I.p. di standard qualitativo per ogni 100 mq. di incremento di S.I.p. produttiva (art. 7-B delle presenti norme);

c) in attuazione dell'art. 34-2 delle N.T.A. del P.d.R.

### 3) Servizi

Nelle zone di trasformazione urbanistica per servizi su lotti già edificati

- ad un indice inferiore a 0,70 mq/mq, è possibile un'integrazione della S.I.p. ad esaurimento di tale indice;
- ad un indice superiore a 0,70 mq/mq, e' possibile un'integrazione della S.I.p. applicando il coefficiente di adeguamento delle maggiori altezze esistenti all'altezza virtuale di ml. 4,30:

- a) **standard** attraverso il trasferimento di Superficie Lorda di Pavimento esistente in edifici da demolire per motivi urbanistici, funzionali ed ambientali, in riferimento in particolare alle operazioni di compensazione relative al sistema della mobilità ed all'ambito di riqualificazione di cui all'art. 6.6 (demolizione contestuale al recepimento della S.I.p.);
- b) sfruttando la capacità edificatoria dello standard ceduto, quale standard urbanistico di pertinenza della maggior volumetria realizzata e/o dello standard qualitativo realizzato in ragione di un metro quadrato di S.I.p. di qualitativo, per ogni 10 mc. di incremento volumetrico terziario (S.I.p. x 2,70 ml.) (art. 7-B delle presenti norme);
- c) in attuazione dell'art. 34-1.b delle N.T.A. del P.d.R..

Nelle aree di trasformazione urbanistica per servizi urbani (B/SU), con attività produttive ancora insediate, l'indice di progetto può essere aumentato del 15%

Nelle zone di trasformazione urbanistica per servizi, la residenza può essere elevata al 70% della S.I.p. ammessa alle condizioni di cui all'art. 9.c delle N.T.A. - P.d.R..

### Incentivazione urbanistica

Gli incrementi volumetrici o di S.I.p. massimi del 10% di cui al precedente art. 7-C sono aggiuntivi degli indici di fabbricabilità determinati in attuazione dei precedenti capoversi 1) Residenza, 2) Industria e 3) Servizi.

### Prescrizioni particolari

Le compensazioni di cui ai precedenti punti 8.1.a e 8.3.a, se contestuali o coordinate con le compensazioni previste dal Progetto Preliminare del Sistema Viabilistico Pedemontano comportano la demolizione contestuale degli edifici interessati dal trasferimento del volume.

## Art. 9 - INDICI URBANISTICI

### 1 - Aree di trasformazione

#### a) Aree di trasformazione residenziali di nuova edificazione

##### Descrizione

Comprendono le parti del territorio inedificate destinate ad insediamenti residenziali, con formazione di spazi pubblici e parcheggi da attuarsi mediante iniziativa privata e/o convenzionata.

##### Destinazione d'uso

Sono consentite e vietate le destinazioni di cui all'art. 9 – a) delle N.T.A. del P.d.R..

In questa zona sono in particolare consentiti i servizi interessati direttamente alla residenza, quali esercizi di vicinato e uffici professionali.

##### Tipo di intervento

L'edificazione avviene esclusivamente mediante P.A. estesi all'ambito definito dalla tavola della Previsioni di Piano.

##### Parametri edilizi

L'edificabilità è regolata dalle seguenti norme:

IFT = da definire secondo quanto previsto dall'art. 8 delle presenti norme.

H = non superiore all'altezza degli edifici circostanti con l'eccezione di edifici che formino oggetto di P.A.

Dc, De, Ds = come previsto dalle N.T.A. del P.d.R.

SI = permeabilità del suolo = 45%.

##### Standard

Lo standard sarà calcolato sulla volumetria potenziale del lotto indipendentemente dalla volumetria di progetto. Lo standard obbligatoriamente da cedere sarà pari a quello individuato sulla tavola dell'Azzonamento e comunque non inferiore a 3 mq./ab. di parcheggio + 3 mq./ab. di verde.

Lo standard rimanente sarà preferibilmente reperito all'esterno o monetizzato o sostituito dalla realizzazione e/o convenzionamento dello standard qualitativo previsto nei singoli comparti a richiesta della Amministrazione Comunale.

##### Tipologie edilizie

La tipologia edilizia sarà funzionale alle caratteristiche individuate per singolo insediamento.

#### b) Aree di trasformazione produttiva (BD)

Per le aree di trasformazione produttiva (BD) di cui all'art. 32.4 delle N.T.A., valgono le prescrizioni di cui allo stesso articolo e di cui alle presenti norme.

c) Aree di trasformazione per servizi privati (SU per servizi urbani)

Per le aree di trasformazione per servizi urbani ( B/SU ), valgono le prescrizioni di cui all'art. 33 delle N.T.A. del P.d.R. e le prescrizioni di cui alle presenti norme.

d) Aree di trasformazione per servizi pubblici ( Standard)

Per le aree F di trasformazione per servizi pubblici ( Standard) valgono le prescrizioni generali di cui all'art. 39 delle N.T.A. del P.d.R. e le prescrizioni specifiche di cui alle presenti norme

e) Aree V di trasformazione per infrastrutture per la mobilità

Per le aree V di trasformazione per infrastrutture per la mobilità valgono le prescrizioni generali di cui all'art. 44 delle N.T.A. del P.d.R. e le prescrizioni specifiche di cui alle presenti norme.

## 2 - Ambiti di riqualificazione

All'interno degli ambiti di riqualificazione, per le singole zone valgono gli indici urbanistici definiti dalle presenti norme e dalle N.T.A. del P.d.R. se non in contrasto.

## **Art. 10 – INDICI AMBIENTALI**

In attuazione delle norme di cui al precedente art. 7-C, si definiscono le seguenti prescrizioni particolari.

### **A - QUALITA' DEL SUOLO**

- 1) I Piani Attuativi, i progetti di opere pubbliche, nonché quelli di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamento e ristrutturazione, relativi ad aree di trasformazione urbanistica ed interni agli Ambiti di riqualificazione, non possono essere approvati od assentiti se i relativi progetti non sono corredati anche da specifica indagine ambientale di cui all'art. 24 – 5 delle N.T.A. del P.d.R. volta a documentare il grado di contaminazione del suolo (considerato dall'intero Piano Attuativo o costituente area di sedime e di pertinenza del fabbricato oggetto dello specifico intervento previsto) ed a definire l'eventuale riduzione (della S.I.p. e/o del Volume o del suolo da investire con l'attività edilizia) o - addirittura - l'eventuale esclusione dell'utilizzazione edificatoria consentita da P.G.T. ovvero a definire le eventuali operazioni di confinamento e/o bonifica necessarie per realizzare le condizioni di utilizzabilità del suolo stesso.
- 2) In caso di interventi di sola demolizione, gli stessi non potranno comunque essere avviati in mancanza dei referti di cui alla lettera a) di una relazione attestante la qualità del suolo e la condizione in cui esso si verrà a trovare a demolizione avvenuta.
- 3) Le disposizioni di cui ai commi del presente articolo si applicano in presenza di entrambe le seguenti condizioni:
  - a) ove gli strumenti da approvare o gli interventi da assentire prevedano o comportino l'esecuzione di lavori che investano il suolo
  - b) ove il Piano Attuativo, il progetto di opera pubblica o intervento edilizio interessino, in tutto od in parte, porzioni del territorio comunale sulle quali siano o siano state insediate (o, comunque, vi siano o vi siano state svolte) attività dalle quali derivino - normalmente - reflui industriali o residui qualificabili come rifiuti nocivi.

Le suddette disposizioni si applicano altresì per le aree di trasformazione urbanistica e per interventi interni agli Ambiti di riqualificazione ogni qual volta il Comune ne ravvisi, motivatamente e su conforme proposta o parere del competente organo tecnico igienico – sanitario, la necessità.

A salvaguardia delle acque profonde, gli interventi all'interno delle aree di trasformazione e degli ambiti di riqualificazione possono essere ammessi a condizione che esista o si possa realizzare la rete di fognatura in collegamento con la rete di fognatura comunale.

L'attività di edificazione e/o trasformazione urbanistica deve ottemperare ai seguenti criteri desunti dalle problematiche di carattere geologico, idrogeologico e geomorfologico del

territorio:

- 1) Rispetto delle aree adiacenti al Fiume, con formazione quanto più possibile di aree disponibili per eventuali laminazioni delle piene.
- 2) Rimozione di impedimenti e restringimenti d'alveo, difesa delle sponde in erosione.
- 3) Attenzione nella progettazione di edifici nelle fasce prospicienti le scarpate.
- 4) Attenzione alla determinazione delle caratteristiche di portanza dei terreni in fase propedeutica degli interventi.
- 5) Riguardo per il tessuto di drenaggio esistente delle acque superficiali con interventi mirati ad assecondare lo scorrimento delle stesse.

## B - QUALITA' AMBIENTALE

Per i Piani Attuativi, per i progetti di opere pubbliche, nonché i progetti di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamenti e ristrutturazione, all'interno delle aree di trasformazione urbanistica e degli Ambiti di riqualificazione, la relazione di cui al precedente capitolo A, deve precisare / integrare la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) di cui al Documento di Piano. In particolare per le aree di trasformazione e per gli ambiti di riqualificazione ricadenti in zone soggette a vincolo condizionato corrispondenti ai diversi livelli del grado di sostenibilità di cui all'All. 1 c del Doc. 1 – G della V.A.S., la relazione deve illustrare i provvedimenti assunti per risolvere le criticità corrispondenti a ciascun vincolo, al fine di migliorare la sostenibilità degli interventi, dal punto di vista geologico, idraulico, ambientale, storico, ecc.

### Prescrizioni particolari

Per interventi che ricadono in tutto o in parte all'interno di aree boscate, la soluzione di questa specifica criticità e quindi l'attuazione degli interventi stessi e' subordinata alla realizzazione di contestuali interventi di compensazione in attuazione dell'art. 4 del D. lgs. 227/2001 e della D.G.R. n°. 7/13900 del 1 agosto 2003, per i Comuni di Pianura:

- rimboschimento su una superficie variabile da 2 a 5 mq. per ogni mq. di bosco trasformato;
- versamento per ogni mq. di rimboschimento dovuto e di cui al paragrafo precedente, del relativo contributo.

## C - QUALITA' URBANA

L'attuazione degli interventi all'interno delle zone di trasformazione e degli Ambiti di riqualificazione sono subordinati alla verifica delle ricadute prodotte sul sistema della mobilità. Dovranno in particolare essere verificate le previsioni dell'Allegato n°. 2 - Viabilità al Doc.n°. 1 - B del P.G.T. e, per quanto di competenza, attuate contestualmente all'intervento.

## D - QUALITA' PAESISTICA

Il Comune al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile del proprio territorio, persegue il

recupero e la valorizzazione dei luoghi, delle emergenze storico – architettoniche e degli ambiti paesistici, lo sviluppo degli ecosistemi e la loro fruizione culturale e sociale così come previsto dall'art. 23 delle N.T.A. del P.d.R..

Ai sensi degli artt. 8 e 25 del P.T.P.R., gli interventi all'interno delle zone di trasformazione e degli ambiti di riqualificazione, sono specificatamente assoggettati all'esame paesistico di cui alla Parte IV del P.T.P.R..

## **Art. 11 – PIANI ATTUATIVI**

### **1) CONTENUTI**

I Piani Attuativi interni alle aree di trasformazione ed agli ambiti di coordinamento, dovranno di norma:

- a) contenere un bilancio dimostrativo per individuare la soglia minima dei benefici pubblici derivanti dalla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e consentire un'attenta ed omogenea valutazione economica della realizzazione dello standard qualitativo;
- b) contenere la definizione dello standard qualitativo in base a:
  - beneficio derivante dalla trasformazione (destinazioni precedenti e successive);
  - volume e superfici esistenti o di pertinenza delle aree in raffronto alle volumetrie e superfici definite nei P.A.
  - valore delle cessioni in riferimento al bene ed alla localizzazione e alla funzionalità ed alla fruibilità nel contesto urbano;
  - l'incremento della qualità e vivibilità della zona.
- c) attuare e dimostrare la riqualificazione e compatibilità paesaggistica degli interventi oltre che la loro funzionalità urbana ed ambientale (rapporto con le preesistenze edificate storiche ed ambientali contermini, coni di visuale ecc.).

Per le valutazioni di cui sopra, si terrà conto come già detto, anche del rapporto tra volumi e superfici del P.A., esistenti (virtuali e reali) e previsti dal progetto.

Le densità o gli indici di utilizzazione sono limitati oltre da quanto disposto dall'art. 8, anche dalla possibilità di reperimento dello standard funzionale e qualitativo.

Lo standard è dimensionato sulla base della capacità insediativa teorica (150 mc/ab) definita dal P.G.T..

I P.A. devono in generale essere polifunzionali e rispondenti a più fabbisogni abitativi attraverso tipologie diverse ed eventualmente attraverso il convenzionamento.

- d) per quanto riguarda la sostenibilità ambientale dei singoli interventi, sono prescritte le modalità di intervento descritte dalle norme e leggi di istituzione di ogni vincolo.

In particolare ogni intervento dovrà in generale perseguire gli obiettivi di qualità descritti nel precedente articolo 9.

#### **e) Elaborati**

I P.A. comprendono questi elaborati:

- l'istanza di autorizzazione urbanistica, con gli allegati previsti dalla Circolare di cui alla D.G.R. n°. 6/44161;
- lo schema di convenzione.

#### **f) Convenzione**

Ogni P.A. dovrà essere corredato da uno schema di convenzione nella quale siano chiaramente indicati:

- a) gli obiettivi e gli ambiti interessati dal P.A.;
- b) l'esistenza dei requisiti richiesti per la realizzazione del P.A.
- c) il soddisfacimento dei criteri e degli standard minimi previsti dal presente Documento di Piano e le eventuali ulteriori soluzioni proposte;
- d) la documentazione minima prevista dalla circolare regionale.

Inoltre lo schema di convenzione dovrà espressamente prevedere che, decorsi sei mesi dalla definitiva approvazione del P.A. senza che sia intervenuta la stipulazione della convenzione, il Sindaco diffiderà i Soggetti proponenti a sottoscrivere entro un termine non superiore a trenta giorni, la convenzione annessa al P.A. e, in caso di inutile decorso del termine assegnato, dichiarerà l'intervenuta decadenza del P.A. medesimo ad ogni effetto.

g) Fidejussione

A garanzia dell'effettiva attuazione degli obblighi contrattuali, alla stipula della Convenzione i Soggetti proponenti dovranno prestare apposita fidejussione bancaria e depositare il Contratto di Appalto delle Opere di Urbanizzazione e/o dello Standard qualitativo previsto.

Nel contratto dovrà essere prevista la possibilità di subentro immediato dell'Amministrazione Comunale nella realizzazione delle opere, qualora i Soggetti proponenti risultassero per qualche motivo (tempi, qualità, insolvenza, fallimento, ecc.) inadempienti nei riguardi dell'Amministrazione e dell'Impresa esecutrice dei lavori.

h) Asseverazione

Contestualmente alla presentazione dei P.A. i Soggetti proponenti dovranno presentare:

- dichiarazione di assenso ed atto unilaterale d'obbligo dei Proponenti a garanzia degli impegni assunti nella convenzione da allegare alla proposta. Tale dichiarazione sarà sostituita dalla convenzione sottoscritta dai Soggetti proponenti nel caso di P.A. di iniziativa pubblica per delega degli stessi;
- dichiarazione dei Proponenti sui titoli di proprietà e sulla libertà da vincoli, pesi ed ipoteche degli immobili del P.A.
- dichiarazione dei Proponenti sulla rispondenza del P.A. al presente Documento di Piano.

Il P.A. potrà essere predisposto dall'Amministrazione Comunale quando è preminente il suo interesse pubblico e/o in forza di una specifica delega del soggetto proponente privato.

Tale delega andrà allegata alle dichiarazioni di cui sopra.

i) Varianti e modificazioni

Per l'approvazione di varianti urbanistiche al P.A., si osserva la medesima procedura seguita per la sua approvazione.

Potranno essere assentite, in fase di esecuzione dei singoli P.A. e previo rilascio di

specifico Permesso di costruire, quelle modificazioni che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del P.A. non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree ed attrezzature per servizi pubblici o di uso pubblico.

l) Durata dei P.A.

I P.A. avranno durata massima di 10 (dieci) anni a far conto dalla data di stipulazione della convenzione.

## 2 - STANDARD ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

a - standard

L'art. 90 della Legge regionale n°. 12/2005 ha individuato con il reperimento dello standard all'interno del comparto, altre tre modalità di reperimento:

- a) cessione di aree esterne al perimetro del singolo P.A., qualora esse siano comprese fra quelle indicate dal Piano dei Servizi e/o qualora il Comune ritenga più funzionale per l'interesse pubblico tale soluzione, purché ne sia garantita l'accessibilità e la piena fruibilità; in ogni caso, le dotazioni di parcheggi pubblici debbono essere assicurate in aree interne al perimetro del P.A. o comunque contigue o prossime a quest'ultimo;
- b) realizzazione sostitutiva di infrastrutture e servizi di interesse generale o di loro lotti funzionali, il cui valore, accertato con specifico computo metrico estimativo di cui ai successivi capitoli, sia almeno pari a quello delle aree che avrebbero dovuto essere cedute;
- c) monetizzazione con impegno del Comune ad impiegare tali somme per l'acquisizione di aree e per la realizzazione di opere pubbliche, in particolare fra quelle individuate dal Piano dei Servizi.

Le diverse possibilità, offerta dalla legge, rendono necessario stabilire i seguenti criteri:

- reperimento di aree esterne al P.A.: nel caso di cessione al Comune di aree esterne al perimetro del P.A., dovrà essere garantito che le aree cedute risultino localizzate negli ambiti individuati dall'Amministrazione Comunale e che il valore monetario delle stesse sia almeno corrispondente al valore delle aree non reperite all'interno del singolo piano e rese disponibili per la stessa destinazione della zona dell'intervento;
- valore della monetizzazione: le aree non reperite all'interno dei P.A., o per impossibilità o perché l'Amministrazione non reputa opportuno tale reperimento, possono essere monetizzate per un valore complessivo calcolato come al capoverso precedente, assegnando alle aree monetizzate un valore di cessione diversificato
  - per aree relative a P.A. in zona di recupero;
  - per aree relative a P.A. esterni alla zona di recupero.

L'Amministrazione Comunale provvederà a fissare il valore di monetizzazione delle aree

di standard di cui sopra, anche in riferimento al loro successivo asservimento ed uso.

Le aree non cedute dovranno comunque essere sistemate a verde o boscate nello schema del parco/giardino urbano di cui all'Ambito di riqualificazione n°. 7 del precedente articolo 6.

b - opere di urbanizzazione

Sono a carico del Soggetto proponente la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria al servizio del singolo insediamento.

In generale la realizzazione diretta da parte del Soggetto Proponente delle opere di urbanizzazione, se ed in quanto ammessa dalla normativa vigente, sarà a scomputo del corrispondente contributo dovuto, a condizione che il costo di tali opere risulti adeguatamente superiore al contributo dovuto.

Il valore delle infrastrutture ed opere di urbanizzazione da realizzare in luogo del reperimento dello standard e del versamento di cui ai capoversi precedenti dovrà essere determinato sulla base dei prezzi risultanti dell'ultima gara di appalto pubblico per opere omogenee espletate nel Comune e/o nei Comuni limitrofi nell'anno precedente, scontati del ribasso d'asta.

3 - STANDARD QUALITATIVO

L'art. 90 della L.R.n°. 12/2005 ha individuato con la realizzazione diretta da parte del Soggetto proponente dello standard qualitativo o di un suo lotto funzionale, anche la possibilità della sua monetizzazione, a condizione che sia l'Amministrazione Comunale a richiederlo, con l'obbligo da parte sua di impegnare le somme introitate per la realizzazione degli standard qualitativi individuati dal Piano dei Servizi.

Il costo di monetizzazione per metro quadrato di standard qualitativo verrà convenzionalmente fissato dall'A.C. in riferimento a quanto disposto dall'art. 7-B delle presenti norme, mentre il costo dell'eventuale realizzazione dello standard qualitativo da parte del Soggetto proponente, sarà calcolato come previsto nel capitolo precedente e dovrà essere adeguatamente superiore al contributo dovuto.

Il contributo di monetizzazione o di realizzazione dello standard qualitativo comprende in parte o in toto il contributo per oneri di urbanizzazione secondaria e la monetizzazione dello standard. Essi non verranno versati all'Amministrazione Comunale a condizione che il costo e/o contributo per standard qualitativo risulti adeguatamente superiore alla somma del contributo della monetizzazione.

La convenzione di attuazione del piano urbanistico dovrà prevedere la stipula di una polizza fidejussoria a favore dell'Amministrazione Comunale per la realizzazione di una S.I.p. pari all'1% della S.I.p. complessiva del comparto per la realizzazione su un'area di proprietà

comunale di uno spazio pluriuso da destinare ad attività sociali, di ricerca e formazione e di promozione di nuove attività o mestieri.

Tale polizza, se inutilizzata, decadrà dopo cinque anni dalla sua stipula.

#### 4 - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Il contributo commisurato al costo di costruzione verrà calcolato e versato al momento del rilascio del permesso di costruire.

Tale contributo dovrà essere quantificato preventivamente in sede di convenzione se tale contributo fosse sostituito dalla realizzazione diretta di opere di riqualificazione ambientale e/o urbanistica, a condizione che tale realizzazione diretta non fosse specificatamente esclusa dalla normativa vigente e che il costo di tali opere, calcolate come sopra, risulti adeguatamente superiore al contributo preventivato.

Se in sede di rilascio del permesso di costruire si verificasse che il contributo preventivato sul costo di costruzione risulti inferiore al dovuto, il Soggetto proponente dovrà versare la differenza in sede di rilascio del permesso di costruire.

Qualora il P.A. fosse relativo ad una zona di recupero di P.G.T., a fronte di uno specifico impegno da parte dell'Operatore a riqualificare immobili o aree degradati non direttamente interessati dall'intervento, tale contributo potrà essere ridotto fino ad essere annullato a condizione che il contributo corrispondente risulti adeguatamente inferiore ai costi di riqualificazione, calcolati come previsto sopra.

## **Art. 12 –PIANO DEI SERVIZI**

Le prescrizioni del Piano dei Servizi prevalgono sulle previsioni del D.d.P.

In fase attuativa il Piano dei Servizi si attiene alle indicazioni normative del Documento di Piano e del Piano delle Regole per quanto riguarda gli aspetti morfologici, mentre può variare le indicazioni localizzative ed eventualmente gli indici e parametri edilizi urbanistici ed ambientali definiti dal D.d.P. e P.d.R.

Il Piano dei Servizi definisce tutti i servizi pubblici (standards) e privati, compresi gli standard qualitativi di cui al Documento di Piano e ne può attribuire altri alle singole aree di trasformazione. Per l'acquisizione delle aree a standard e per la realizzazione dello standard qualitativo, il Piano dei Servizi si avvarrà, per quanto possibile, dei meccanismi di perequazione e compensazione di cui al precedente articolo 7.

Il Piano dei Servizi privilegerà la realizzazione dello standard qualitativo per quanto riguarda:

- Piazza Cavour
- Asilo Nido
- Percorso ciclabile Groane – Brughiera
- Boschi urbani
- Opere di cui al precedente art. 5 individuate nelle singole aree di trasformazione
- Parco per il tempo libero e lo sport in regime di convenzione

## **Art. 13 – NORME PER IL PIANO DELLE REGOLE**

- 1) Il Piano delle Regole definisce il tessuto urbano consolidato e persegue gli stessi obiettivi di perequazione e compensazione ed incentivazione di cui all'art. 7 e successivi delle presenti norme, relativamente al soddisfacimento del fabbisogno individuale formulato dai Cittadini insediati, dalle Famiglie e dalle Imprese e/o Cooperative.

Per gli eventuali interventi di trasformazione urbanistica da promuovere all'interno delle zone A e B (tessuto urbano consolidato) di cui al Piano delle Regole valgono le procedure di cui al precedente art. 4.10.

Le aree che vengono trasformate in attuazione della presente normativa, vengono definite a tutti gli effetti Aree di trasformazione.

- 2) Il Piano delle Regole persegue gli stessi obiettivi di riqualificazione definiti per gli Ambiti di cui all'art. 6 delle presenti norme relativamente alle zone del tessuto urbano consolidato.

In particolare per quanto riguarda:

- 1) le modalità di intervento nelle zone A (art. 6.1)
  - 2) il Sistema delle aree verdi negli aggregati urbani (art. 6.4)
  - 3) il Sistema delle attrezzature scolastiche e culturali (art. 6.5)
  - 4) Corso Milano (art. 6.6)
  - 5) Nuovi centri urbani (art. 6.7).
- 3) Il Piano delle Regole recepisce le classi di fattibilità geologica di cui allo Studio Geologico e l'individuazione del reticolo idrografico principale e minore e delle fasce fluviali del F. Seveso.
  - 4) Il Piano delle Regole individua gli ambiti agricoli di cui all'art. 45 del P.T.C.P.

**Art. 14- OSSERVATORIO PER IL MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

- 1) E' costituito l'osservatorio per il monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio avente le seguenti finalità:
  - verificare periodicamente l'attuazione del Piano e valutare l'incidenza positiva o negativa delle singole realizzazioni sul quadro del sistema ambientale ed il grado di realizzazione di quello previsto dal Piano.
  - indirizzare l'attuazione del Piano sulla base delle priorità derivanti dalla realizzazione del Piano triennale delle opere pubbliche.
  - utilizzare le dotazioni volumetriche del Documento di Piano in funzione degli interessi generali del Comune.
- 2) Entro sei mesi dall'approvazione del presente P.G.T. l'Amministrazione provvede alla redazione di un documento che indica il quadro complessivo degli incentivi disponibili per l'attuazione equilibrata del Piano così come previsto dall'art. 7. Tali incentivi possono essere variati quantitativamente, con deliberazione del Consiglio Comunale, sulla base delle risultanze dell'azione di monitoraggio e dei programmi economici e operativi determinati a seguito del Piano triennale delle opere pubbliche.