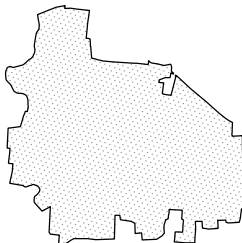


Comune di Burago di Molgora

Provincia di Monza e Brianza



Piano di Governo del Territorio Documento di Piano

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		B2.08
<i>gruppo di progettazione</i> Progettisti: architetto Giancarlo Martini architetto Carlo Lanza Collaboratori: architetto Nicole Alessandra Lanza architetto Alessandro Barzaghi architetto Maddalena Frigerio Studio geologico - P.U.G.S.S.: Studio idrogeotecnico associato ingegner Ghezzi dottor geologo Pietro Breviglieri		architetto Giancarlo Martini
		architetto Carlo Lanza
<i>procedura amministrativa</i> ADOZIONE: <i>DELIBERA n° 49 del 3/12/07</i> APPROVAZIONE DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI: <i>DELIBERA n° del</i>		<i>Sindaco</i> <i>Giorgio Giovanni Stringhini</i>
		<i>Segretario generale</i> <i>dottoressa Claudia Miraglia</i>
		<i>Responsabile ufficio tecnico</i> <i>geometra Fabrizio Gherardi</i>

Piano di Governo del Territorio

del Comune di Burago di Molgora

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 Contenuto e finalità del Piano di Governo del Territorio

1. Il Piano di Governo del Territorio (PGT) dispone un progetto urbanistico unitario per il territorio comunale al fine di:
 - potenziare il ruolo economico, sociale e culturale del Comune;
 - mantenere e risanare i caratteri paesistico-naturali e di abitabilità del territorio;
 - migliorare i servizi a carattere locale;
 - valorizzare le risorse ambientali, storiche, economiche del territorio e le opportunità degli abitanti.
2. I fini del Piano sono perseguiti nel rispetto di principi di:
 - partecipazione;
 - attenzione alla pluralità delle esigenze sociali, culturali e delle differenti fasce di età della popolazione;
 - sostenibilità dello sviluppo;
 - minimizzazione del consumo di suolo di espansione;
 - priorità agli interventi di risanamento, ristrutturazione e riqualificazione edilizia ed urbanistica.
3. I contenuti del Piano di Governo del Territorio sono ispirati agli obiettivi e criteri di:
 - imparzialità;
 - economicità;
 - efficacia dell'azione amministrativa;
 - semplificazione delle procedure;
 - ottimizzazione delle risorse naturali;
 - miglioramento dei servizi pubblici.
4. Il Piano di Governo del Territorio, ai sensi della legge regionale 12/2005, è costituito dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.
5. Il Piano di Governo del Territorio:

- è compatibile e coerente con i Piani Territoriali Sovracomunali, con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia e il Piano Territoriale Paesistico della Regione;
 - esplica la propria efficacia, disciplinando, anche con le norme di Piani Settoriali, interventi di completamento e di trasformazione urbanistica ed edilizia;
 - è redatto con riferimento alle risultanze del documento appositamente predisposto per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica;
 - attraverso il Piano delle Regole individua e norma le destinazioni private del suolo e degli edifici, le modalità di intervento sulle parti edificate non assoggettate a pianificazione attuativa e le aree a destinazione agricola;
 - attraverso il Piano dei Servizi, individua e norma le destinazioni pubbliche per programmare la dotazione di aree e opere per servizi pubblici e di interesse pubblico.
6. Il Documento di Piano contiene, sia nelle previsioni grafiche sia in quelle normative, disposizioni aventi il carattere di prescrizioni, direttive ed indirizzi

Art. 2 Contenuto del Documento di Piano

1. Il Documento di Piano definisce, sulla base di quanto esposto nella Relazione, al capitolo "Inquadramento territoriale" e al capitolo "Quadro conoscitivo del territorio di Burago Molgora", oltre alla tavole B1 e B3:
 - 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;

- 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;
 - l'assetto geologico, idrogeologico e sismico, anche mediante rinvio ad appositi studi.
2. Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il Documento di Piano:
- individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale e di coerenza con le previsioni di livello sovracomunale;
 - determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il Documento di Piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo, 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;
 - 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;
 - 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;

- 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;
- determina, in conformità a quanto disposto dall'art. 8, lett. f), legge regionale 12/2005, 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;
- definisce i 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; tutte le previsioni relative agli ambiti di trasformazione producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, in seguito all'approvazione dei Piani Attuativi e dei Piani Integrati di Intervento.
4. Il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile.
5. In sede di prima applicazione della legge regionale 12/2005 sul territorio di Burago di Molgora, la presente normativa del Documento di Piano contiene alcune formulazioni normative necessarie alla sua applicazione, che sono recepite secondo le indicazioni specifiche negli altri documenti del PGT, potranno essere omesse in sede di modifica del presente o di approvazione di un nuovo Documento di Piano alla sua scadenza quinquennale.

Art. 3 Obiettivi del Documento di Piano

1. L'individuazione degli Obiettivi Generali del Documento di Piano deriva dall'osservazione delle problematiche territoriali ed ambientali individuate attraverso le analisi volte alla costituzione del quadro conoscitivo.
2. Ai fini della Valutazione di Compatibilità è necessario evidenziare gli Obiettivi Generali che si vogliono raggiungere attraverso il Piano.
3. Ad ogni Obiettivo Generale corrispondono diversi obiettivi Specifici che ne descrivono gli elementi fondamentali.

4. Gli Obiettivi Specifici sono perseguiti attraverso le Azioni. Le azioni individuate non sempre sono di competenza del Piano.
5. Nell'analizzare le problematiche emerse nel corso della redazione del Piano, se ne è voluta evidenziare una di carattere generale relativa alla qualità del contesto urbano a cui corrispondono azioni specifiche legate, di fatto, a tutte le problematiche esposte nella tabella riportata al capitolo "Il Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano" della Relazione.

Art. 4 Rinvio ed altre disposizioni di difformità e contrasti tra posizioni, deroghe

1. In caso di incompatibilità le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono su quelle del PGT.
2. Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, si rinvia, in ragione di principi di semplificazione e di economicità dell'attività amministrativa, alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientali. Per il superamento delle barriere architettoniche si rinvia alla legislazione vigente.
3. In caso di difformità tra gli elaborati grafici del PGT e le presenti norme, prevalgono queste ultime.
4. In caso di difformità tra previsioni aventi diversa cogenza, come definite dall'art. 5 delle presenti norme, prevale quella avente valore cogente maggiore, e cioè le prescrizioni su direttive ed indirizzi, le direttive sugli indirizzi, a qualunque dei tre documenti tali previsioni appartengano.
5. In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del PGT prevale la previsione contenuta nel Piano dei Servizi nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, stante il valore conformativo delle previsioni in esso contenute.
6. In caso di difformità tra previsioni del PGT e quelle di eguale cogenza contenute in Piani di Settore, per determinarne la prevalenza deve applicarsi il principio di specialità.
7. Sono ammesse deroghe alle presenti norme di attuazione solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente. Ove la deroga riguardi edifici di proprietà privata, essa è subordinata alla stipula di atto di vincolo alla destinazione pubblica o d'interesse pubblico, con relativa trascrizione nei registri immobiliari.
8. Le prescrizioni, gli indici e i parametri di cui all'art. 9, normativa specifica per gli ambiti di trasformazione, prevalgono su ogni altra indicazione contenuta in altri elaborati grafici o normativi del PGT e dei Piani di settore.

Art. 5 Efficacia del Documento di Piano - prescrizioni, direttive, indirizzi

1. La normativa seguente si articola in norme a carattere generale ed in norme rivolte agli altri documenti del PGT, agli strumenti attuativi ed ai Piani di settore.
 - Prescrizioni: sono criteri prescrittivi a cui il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi, gli strumenti attuativi ed i Piani di settore si devono attenere e a cui il Documento di piano annette importanza strategica. La modificazione delle prescrizioni comporta variante al Documento di Piano.
 - Direttive: indicano in termini generali le politiche che il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi e gli interventi edilizi previsti negli strumenti attuativi ed i Piani di settore devono obbligatoriamente porre in atto, anche provvedendo ad integrazioni o 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.
 - Indirizzi: insieme di specificazioni che illustrano gli obiettivi delle singole politiche e che devono essere approfondite e verificate in sede di elaborazione del Piano delle Regole, del Piano dei Servizi, negli strumenti attuativi e nei piani di settore.

Art. 6 Criteri - perequazione, compensazione e incentivazione.

1. La perequazione ai sensi dell'art. 11, comma 2, della legge regionale n. 12/2005 è uno strumento di gestione del piano ed è finalizzata ad un'equa ed uniforme distribuzione dei diritti edificatori, indipendentemente dalla localizza-

zione delle aree per attrezzature pubbliche. Alla perequazione è collegata la trasferibilità o commercializzazione dei diritti edificatori tra i proprietari.

La perequazione avviene:

- a) all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa (cd. "perequazione di comparto");
 - b) tra le aree di interesse pubblico e gli ambiti di trasformazione e di completamento, sempre che le previsioni del piano prevedano incrementi di edificabilità in grado di accogliere ulteriori quote predefinite, con la determinazione di un indice massimo di edificabilità (cd. "perequazione circoscritta").
2. La perequazione, per come prevista nel Piano delle Regole, si articola come segue:
- perequazione di comparto: tale perequazione è ottenuta applicando lo stesso indice edificatorio all'intero ambito, indipendentemente dalla destinazione d'uso da realizzarsi effettivamente all'interno dello strumento attuativo; le volumetrie consentite in applicazione di tale indice saranno realizzate sulle aree definite come edificabili in sede di pianificazione attuativa.
 - perequazione circoscritta: tale perequazione è ottenuta attribuendo alle aree di interesse pubblico, sia interne che esterne al parco del Molgora, appositamente individuate nel Piano delle Regole, non comprese all'interno degli ambiti di trasformazione, una capacità volumetrica teorica differenziata e trasferibile negli ambiti di trasformazione e nelle zone dove il Piano delle Regole consente l'aumento della capacità insediativa con il sistema della perequazione.
3. La compensazione ai sensi dell'art. 11, comma 3 della legge regionale n. 12/2005 è applicabile su aree di interesse pubblico non disciplinate da piani e da atti di programmazione.
4. Ai sensi dell'art. 11, comma 3, della legge regionale n. 12/2005, in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, possono essere attribuite a titolo di compensazione, a fronte della cessione gratuita di aree di interesse pubblico non interessate da pianificazione attuativa, aree pubbliche in permuta o diritti edificatori trasferibili su aree edificabili private ricomprese in strumenti attuativi, ovvero in diretta esecuzione

del PGT. Come ulteriore alternativa, il proprietario può realizzare direttamente gli interventi di interesse pubblico, nel rispetto della normativa vigente, mediante accreditamento o stipula di convenzione con il Comune per la gestione del servizio.

5. L'incentivazione normata nel Piano delle Regole, ai sensi dell'art. 11, comma 5, della legge regionale n. 12/2005, potrà essere applicata a fronte di rilevanti benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e potrà comportare un aumento della capacità edificatoria fino ad un massimo del 15%. La disciplina dell'incentivazione è applicabile solo agli interventi ricompresi negli strumenti attuativi aventi finalità di riqualificazione urbana o per promuovere interventi di edilizia bio-climatica ed il risparmio energetico.
6. Ai sensi dell'art. 11 della legge regionale n. 12/2005, l'applicazione degli istituti di perequazione, di compensazione e di incentivazione è disciplinata nel rispetto dei criteri dettati dal presente Documento di Piano e dal Piano delle Regole..

Art. 7 Definizione di destinazioni d'uso e di parametri urbanistici

1. Per la definizione delle destinazioni d'uso e dei parametri urbanistici citati nelle presenti norme, si applica quanto contenuto nelle Norme Tecniche del Piano delle Regole.

Art. 8 Individuazione degli ambiti di trasformazione

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, gli ambiti di trasformazione sono definiti sul territorio comunale mediante un perimetro grafico.
2. Per ambiti di trasformazione si intendono le aree che hanno carattere di rilevanza urbana e territoriale tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano e di quartiere; tali aree sono individuate mediante indicazione numerica e perimetrazione in cartografia e sono disciplinate singolarmente dall'art. 9.
3. Le aree comprese in ambiti di trasformazione sono destinate alla realizzazione di edificazione polifunzionale.
4. Le aree inserite negli ambiti di trasformazione trovano definizione puntuale quanto a destina-

zione, parametri ed indici nelle schede di cui all'art. 9. I parametri e gli indici edilizi non definiti nelle schede sono determinati puntualmente nella norma tecnica dello strumento attuativo, nel rispetto delle indicazioni contenute nelle presenti norme del Documento di Piano.

5. Le aree di trasformazione di cui al presente articolo possono essere soggette ad interventi ad iniziativa pubblica o privata.

Art. 9 Strumenti attuativi relativi agli ambiti di trasformazione

1. Con riferimento agli ambiti di trasformazione, il Documento di Piano:

- determina le connotazioni fondamentali di ogni intervento, i limiti quantitativi massimi, le vocazioni funzionali da privilegiare, l'impostazione generale di progetto dal punto di vista morfo-tipologico, le eventuali specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali e di servizi;
- connette direttamente l'azione di sviluppo prevista alla contestuale realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico ritenuti strategici e precisamente individuati nel Piano dei Servizi;
- definisce le prescrizioni, le direttive e gli indirizzi per assicurare l'ottenimento, in fase realizzativa, di corretto inserimento ambientale e paesaggistico ed elevata qualità progettuale.

2. In fase di attuazione degli strumenti attuativi dovranno essere verificati, con appositi rilievi strumentali perimetri e le superfici degli ambiti rispetto alle risultanze catastali, ferme restando le volumetrie massime indicate negli Allegati 1-5 al Documento di Piano.

3. I servizi pubblici o di interesse pubblico o generale di cui all'art. 9, comma 10, della legge regionale 12/2005, compresi negli ambiti di trasformazione non concorrono alla determinazione della Slp e del volume ammessi in ciascun ambito.

4. Ambito di trasformazione 1:

a) Indici e parametri edilizi:

Vedi allegato "1" alle presenti norme.

b) Prescrizioni ai sensi dell'art. 4 delle Norme Tecniche del Documento di Piano:

- Il calcolo di riferimento per la definizione delle aree a standard generali è di 26,5 mq per abitante teorico insediabile consideran-

do un abitante corrispondente a 150 mc di volumetria realizzata.

La superficie a standard generale prevista deve essere ceduta all'interno del comparto, l'eventuale monetizzazione delle aree a standard è a discrezione dell'amministrazione e da verificare in fase di attuazione dello strumento attuativo. In ogni caso deve essere garantita una cessione delle aree a standard generale non inferiore al 50%.

- All'interno dell'ambito dovrà essere individuata una quota del 15% di edilizia residenziale convenzionata, quanto a prezzo ed a requisiti di accesso.

Le modalità ed i tempi dell'offerta abitativa convenzionata dovranno essere indicate nella relativa convenzione stipulata con l'Amministrazione.

Destinazioni d'uso ammesse:

- Principale: uso residenziale, fino ad un massimo complessivo dell'85% della capacità edificatoria proposta in fase di strumento attuativo.
- Complementare: fino ad un massimo complessivo del 30% della capacità edificatoria proposta in fase di strumento attuativo, uso commerciale di vicinato, uso terziario, usi di interesse comune.

Destinazioni d'uso vietate:

- Uso commerciale di medie e grandi strutture di vendita, uso produttivo, uso agricolo..

Contestuale realizzazione delle opere di interesse pubblico individuate nelle schede n. a1 e n. b1 del Piano dei Servizi, con costi a totale carico del proponente e senza possibilità di scomputo del contributo di costruzione dovuto per la realizzazione degli interventi edilizi previsti nell'ambito.

La viabilità interna dovrà essere corredata di viabilità ciclo-pedonale in sede propria protetta.

Dovranno essere previsti spazi pubblici aperti, piazze e giardini attrezzati quali luogo di aggregazione.

Adeguate arretramento dei fabbricati dalla strada provinciale e dalla zona industriale a sud.

La superficie permeabile da reperirsi all'interno dell'ambito dovrà essere pari o maggiore del 40% della Superficie Fondiaria.

c) Direttive ai sensi dell'art. 4 delle norme tecniche del Documento di Piano:

- Tipologie edilizie ed architettoniche uniformi nell'ambito di trasformazione da concordare con l'amministrazione comunale, con specifico parere della commissione del paesaggio.
- Gli interventi edilizi dovranno garantire efficienza energetica e sostenibilità ambientale, in conformità alla normativa vigente, al regolamento edilizio comunale.
- Gli interventi edilizi dovranno prevedere idonei spazi privati per il gioco bimbi.
- I fabbricati dovranno prevedere la predisposizione di idonei sistemi di sicurezza anti-intrusione.
- I parcheggi privati di cui alla legge 122/89 e sue modifiche e integrazioni devono essere realizzati nella misura di legge incrementata del 30%.
- Nella definizione dei termini per la realizzazione degli interventi previsti, la realizzazione delle opere pubbliche (schede n. a1 e n. b1 del Piano dei Servizi) è prioritaria.
- Ai fini dell'inserimento paesistico e dell'incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla costituzione di un rapporto organico tra le aree agricole esterne e il nuovo urbanizzato al fine di attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti, inoltre occorre che il Piano Attuativo tenga conto delle seguenti emergenze:
- Presenza , lungo il lato Sud della zona produttiva rispetto alla quale andrà previsto un filtro arboreo visivo e ambientale consistente e di adeguate dimensioni quale fascia verde inedificabile di mitigazione verso l'area industriale stessa.
- Affaccio sulla strada provinciale per Ornago e punti di visuale verso il giardino storico di villa Oggioni.

5. Ambito di trasformazione 2:

a) Indici e parametri edilizi

Vedi allegato "2" alle presenti norme.

b) Prescrizioni ai sensi dell'art. 4 delle Norme Tecniche del Documento di Piano:

- Il calcolo di riferimento per la definizione delle aree a standard generali è di 26,5 mq

per abitante teorico insediabile, considerando un abitante corrispondente a 150 mc di volumetria realizzata.

- La superficie a standard generale prevista deve essere ceduta all'interno del comparto, l'eventuale monetizzazione delle aree a standard è a discrezione dell'amministrazione e da verificare in fase di attuazione dello strumento attuativo. In ogni caso deve essere garantita una cessione delle aree a standard generale non inferiore al 50%.
- All'interno dell'ambito 2, dovrà essere individuata una quota del 15% di edilizia residenziale convenzionata, quanto a prezzo ed a requisiti di accesso.

Le modalità ed i tempi dell'offerta abitativa convenzionata dovranno essere indicate nella relativa convenzione stipulata con l'Amministrazione.

Destinazioni d'uso ammesse:

- Principale: uso residenziale.
- Complementare: fino ad un massimo complessivo del 30% della capacità edificatoria proposta in fase di strumento attuativo, uso commerciale di vicinato, uso terziario, usi di interesse comune.

Destinazioni d'uso vietate:

- Uso commerciale di medie e grandi strutture di vendita, uso produttivo, uso agricolo.

Contestuale realizzazione delle opere di interesse pubblico individuate nelle schede n. a2 e n. b2 del Piano dei Servizi con costi a totale carico del proponente e senza possibilità di scomputo del contributo di costruzione dovuto per la realizzazione degli interventi edilizi previsti nell'ambito.

La viabilità interna dovrà essere corredata di viabilità ciclo-pedonale in sede propria protetta.

Dovranno essere previsti spazi pubblici aperti, piazze e giardini attrezzati quali luogo di aggregazione.

Arretramento dei fabbricati dalla strada provinciale.

La superficie permeabile da reperirsi all'interno dell'ambito, dovrà essere pari o maggiore del 40% della Superficie Fondiaria

c) Direttive ai sensi dell'art. 4 delle Norme Tecniche del Documento di Piano:

- Tipologie edilizie ed architettoniche uniformi nell'ambito di trasformazione da concordare con l'amministrazione comunale con specifico parere della commissione del paesaggio.
- Gli interventi edilizi dovranno garantire efficienza energetica e sostenibilità ambientale, in conformità alla normativa vigente, al regolamento edilizio comunale.
- Gli interventi edilizi dovranno prevedere idonei spazi privati per il gioco bimbi.
- I fabbricati dovranno prevedere la predisposizione di idonei sistemi di sicurezza anti-intrusione.
- I parcheggi privati di cui alla legge 122/89 e sue modifiche e integrazioni devono essere realizzati nella misura di legge incrementata del 30%.
- Il posizionamento dei fabbricati deve garantire la visuale della villa Oggioni per coloro che percorrono la strada provinciale sp 215 in prossimità dell'incrocio con la via Marconi.
- Nella definizione dei termini per la realizzazione degli interventi previsti la realizzazione delle opere pubbliche è prioritaria.
- Ai fini dell'inserimento paesistico e dell'incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla costituzione di un rapporto organico tra le aree agricole esterne e il nuovo urbanizzato al fine di attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti, inoltre occorre che il Piano Attuativo tenga conto delle seguenti emergenze:
 - presenza del torrente Molgora e della sua fascia di vincolo ambientale
 - presenza dell'orlo di terrazzo geologico dell'alveo del torrente Molgora
 - vista del Parco del Molgora verso Sud/ Ovest.
 - presenza della Villa Mylius Oggioni e sua visibilità da tutto il "percorso di interesse paesistico" nel tratto da Omate alla villa stessa
 - vista del parco del Molgora verso Sud e Sud/Ovest.

Si richiede pertanto che la previsione di un nuovo insediamento venga attentamente valutata sulla scorta di opportune e puntuali verifiche circa i parametri, le caratteristiche e la localizzazione degli interventi stessi al fine di non pregiudicare gli elementi di connotazione storica e paesistica presenti nel contesto. In particolare i nuovi fabbricati non dovranno occludere la vista della villa dalla strada provinciale e dal percorso di interesse paesistico, né la vista delle aree verdi della Valle del Torrente Molgora incluse nel Parco dall'abitato.

6. Ambito di trasformazione 3:

a) Indici e parametri edilizi

Vedi allegato "3" alle presenti norme.

b) Prescrizioni ai sensi dell'art. 4 delle Norme Tecniche del Documento di Piano:

- Il calcolo di riferimento per la definizione delle aree a standard generali è di 26,5 mq per abitante teorico insediabile considerando un abitante corrispondente a 150 mc di volumetria realizzata.

La superficie a standard generale prevista deve essere ceduta all'interno del comparto, l'eventuale monetizzazione delle aree a standard è a discrezione dell'amministrazione e da verificare in fase di attuazione dello strumento attuativo. In ogni caso deve essere garantita una cessione delle aree a standard generale non inferiore al 50%.

- All'interno dell'ambito dovrà essere individuata una quota del 15% di edilizia residenziale convenzionata quanto a prezzo ed a requisiti di accesso.

Le modalità ed i tempi dell'offerta abitativa convenzionata dovranno essere indicate nella relativa convenzione stipulata con l'Amministrazione.

Destinazioni d'uso ammesse:

- Principale: uso residenziale.
- Complementare: fino ad un massimo complessivo del 30% della capacità edificatoria proposta in fase di strumento attuativo, uso commerciale di vicinato e di medie strutture di vendita, uso terziario, usi di interesse comune.

Destinazioni d'uso vietate:

- Uso commerciale di grandi strutture di vendita, uso produttivo, uso agricolo.

Contestuale realizzazione delle opere di interesse pubblico individuate nella scheda n. a3 e n. b3 del Piano dei Servizi con costi a totale carico del proponente e senza possibilità di scomputo del contributo di costruzione dovuto per la realizzazione degli interventi edilizi previsti nell'ambito.

La viabilità interna dovrà essere corredata di viabilità ciclo-pedonale in sede propria protetta.

Dovranno essere previsti spazi pubblici aperti, piazze e giardini attrezzati quali luogo di aggregazione.

Arretramento dei fabbricati dalla strada provinciale.

Realizzazione del parcheggio a margine del centro sportivo in via Dante Alighieri su area a standard graficamente individuata nell'ambito di trasformazione, come da scheda c3 del Piano dei Servizi.

La superficie permeabile da reperirsi all'interno dell'ambito, dovrà essere pari o maggiore del 40% della Superficie Fondiaria

c) Direttive ai sensi dell'art. 4 delle norme tecniche del Documento di Piano:

- Tipologie edilizie ed architettoniche uniformi nell'ambito di trasformazione da concordare con l'amministrazione comunale con specifico parere della commissione del paesaggio.
- Gli interventi edilizi dovranno garantire efficienza energetica e sostenibilità ambientale, in conformità alla normativa vigente, al regolamento edilizio comunale.
- Gli interventi edilizi dovranno prevedere idonei spazi privati per il gioco bimbi.
- I parcheggi privati di cui alla legge 122/89 e sue modifiche e integrazioni devono essere realizzati nella misura di legge incrementata del 30%.
- Nella definizione dei termini per la realizzazione degli interventi previsti, la realizzazione delle opere pubbliche (schede n. a3 e n. b3 del Piano dei Servizi) è prioritaria.
- Ai fini dell'inserimento paesistico e dell'incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla costituzione di un rapporto organico tra le aree agricole esterne

e il nuovo urbanizzato al fine di attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti, inoltre occorre che il Piano Attuativo tenga conto delle seguenti emergenze:

- aree agricole di frangia e conseguente profilo di margine urbano.

7. Ambito di trasformazione 4:

a) Indici e parametri edilizi

Vedi allegato "4" alle presenti norme.

b) Prescrizioni ai sensi dell'art. 4 delle Norme Tecniche del Documento di Piano:

- Il calcolo di riferimento per la definizione delle aree a standard generali è di 26,5 mq per abitante teorico insediabile, considerando un abitante corrispondente a 150 mc di volumetria realizzata.

La superficie a standard generale prevista deve essere ceduta all'interno del comparto, l'eventuale monetizzazione delle aree a standard è a discrezione dell'amministrazione e da verificare in fase di attuazione dello strumento attuativo. In ogni caso deve essere garantita una cessione delle aree a standard generale non inferiore al 50%.

- All'interno dell'ambito dovrà essere individuata una quota del 15% di edilizia residenziale convenzionata.

Le modalità ed i tempi dell'offerta abitativa convenzionata dovranno essere indicate nella relativa convenzione stipulata con l'Amministrazione.

Destinazioni d'uso ammesse:

- Principale: uso residenziale.
- Complementare: fino ad un massimo complessivo del 30% della capacità edificatoria proposta in fase di strumento attuativo, uso commerciale di vicinato, uso terziario, usi di interesse comune.

Destinazioni d'uso vietate:

- Uso commerciale di medie e grandi strutture di vendita, uso produttivo, uso agricolo.

Contestuale realizzazione delle opere di interesse pubblico individuate nelle schede n. a4 e n. b4 del Piano dei Servizi, con costi a totale carico del proponente e senza possibilità di scomputo del contributo di costruzione dovuto per la realizzazione degli interventi edilizi previsti nell'ambito.

La viabilità interna dovrà essere corredata di viabilità ciclo-pedonale in sede propria protetta.

Dovranno essere previsti spazi pubblici aperti, piazze e giardini attrezzati quali luogo di aggregazione.

Arretramento dei fabbricati dalla strada provinciale e dalla zona industriale a nord, come da fascia di rispetto graficamente individuata.

Fascia di inedificabilità assoluta linee alta tensione come da azzonamento, nella quale sono vietate anche le opere di urbanizzazione relative alla viabilità, parcheggi e spazi pubblici con permanenza di persone.

Arretramento dei fabbricati nei limiti delle fasce di verifica delle linee elettriche di alta tensione.

Posizionamento dei fabbricati fuori terra e entro terra, nella quale sia prevista la permanenza prolungata di persone, esternamente alla fascia di verifica delle linee elettriche di alta tensione, graficamente individuate nell'allegato "4" e determinate da apposito studio di settore.

La fascia di rispetto posta a nord, a protezione della zona industriale, dovrà essere interamente piantumata.

La superficie permeabile da reperirsi all'interno dell'ambito, dovrà essere pari o maggiore del 40% della Superficie Fondiaria

c) Direttive ai sensi dell'art. 4 delle norme tecniche del Documento di Piano:

- Tipologie edilizie ed architettoniche uniformi nell'ambito di trasformazione da concordare con l'amministrazione comunale con specifico parere della commissione del paesaggio.
- Gli interventi edilizi dovranno garantire efficienza energetica e sostenibilità ambientale, in conformità alla normativa vigente, al regolamento edilizio comunale.
- Gli interventi edilizi dovranno prevedere idonei spazi privati per il gioco bimbi.
- I fabbricati dovranno prevedere la predisposizione di idonei sistemi di sicurezza anti-intrusione.
- I parcheggi privati di cui alla legge 122/89 e sue modifiche e integrazioni devono essere

realizzati nella misura di legge incrementata del 30%.

- Nella definizione dei termini per la realizzazione degli interventi previsti la realizzazione delle opere pubbliche (schede n. a4 e n. b4 del Piano dei Servizi) è prioritaria.
- Ai fini dell'inserimento paesistico e dell'incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla costituzione di un rapporto organico tra le aree agricole esterne e il nuovo urbanizzato al fine di attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti, inoltre occorre che il Piano Attuativo tenga conto delle seguenti emergenze:
aree agricole di frangia e conseguente profilo di margine urbano.
- Presenza di una zona produttiva a Nord rispetto alla quale andrà previsto un filtro arboreo visivo e ambientale consistente di adeguate dimensioni .

8. Ambito di trasformazione 5:

a) Indici e parametri edilizi

Vedi allegato "5" alle presenti norme.

b) Prescrizioni ai sensi dell'art. 4 delle Norme Tecniche del Documento di Piano:

- Il calcolo di riferimento per la definizione delle aree a standard generali è:
 - I) per la residenza, di 26,5 mq per abitante teorico insediabile considerando un abitante corrispondente a 150 mc di volumetria realizzata.
 - II) per l'attività produttiva, 20% della superficie territoriale di competenza.

La superficie a standard generale prevista deve essere ceduta all'interno del comparto, l'eventuale monetizzazione delle aree a standard è a discrezione dell'amministrazione e da verificare in fase di attuazione dello strumento attuativo.

Destinazioni d'uso ammesse:

- Principale (nei limiti indicati nell'allegato "5" alle presenti norme): uso residenziale, uso produttivo.
- Complementare: fino ad un massimo complessivo del 30% della capacità edificatoria proposta in fase di strumento attuativo, uso

commerciale di vicinato, uso terziario, usi di interesse comune.

Destinazioni d'uso vietate:

- Uso commerciale di medie e grandi strutture di vendita, uso produttivo (oltre i limiti indicati nell'allegato "5" alle presenti norme), uso agricolo.

Contestuale realizzazione delle opere di interesse pubblico individuate nella scheda n. a5, b5, c5 del Piano dei Servizi con costi a totale carico del proponente e senza possibilità di scomputo del contributo di costruzione dovuto per la realizzazione degli interventi edilizi previsti nell'ambito.

La viabilità interna dovrà essere corredata di viabilità ciclo-pedonale in sede propria protetta.

La superficie permeabile da reperirsi all'interno dell'ambito dovrà essere pari o maggiore del 40% della Superficie Fondiaria

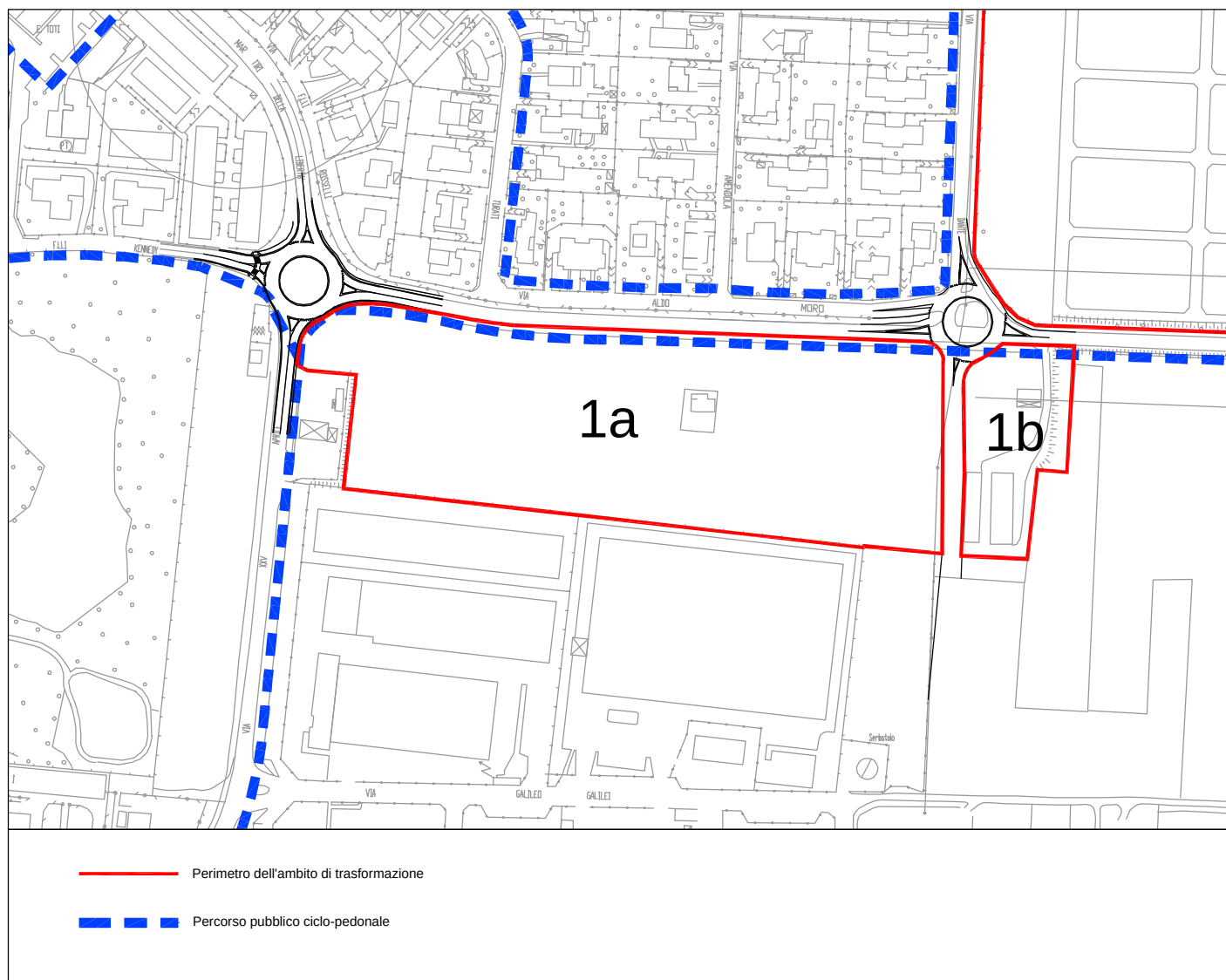
c) Direttive ai sensi dell'art. 4 delle norme tecniche del Documento di Piano:

- Tipologie edilizie ed architettoniche uniformi nell'ambito di trasformazione da concordare con l'amministrazione comunale, con specifico parere della commissione del paesaggio.
- Gli interventi edilizi dovranno garantire efficienza energetica e sostenibilità ambientale, in conformità alla normativa vigente ed al regolamento edilizio comunale.
- Gli interventi edilizi residenziali dovranno prevedere idonei spazi privati per il gioco bimbi.
- I parcheggi privati di cui alla legge 122/89 e sue modifiche e integrazioni devono essere realizzati nella misura di legge incrementata del 30%.
- Nella definizione dei termini per la realizzazione degli interventi previsti, la realizzazione delle opere pubbliche (scheda n. a5 del Piano dei Servizi) è prioritaria.
- Ai fini dell'inserimento paesistico e dell'incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla costituzione di un rapporto organico tra le aree agricole esterne e il nuovo urbanizzato al fine di attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti, inoltre

occorre che il Piano Attuativo tenga conto delle seguenti emergenze:

aree agricole di frangia e conseguente profilo di margine urbano.

Allegato 1 alle NTA del Documento di Piano



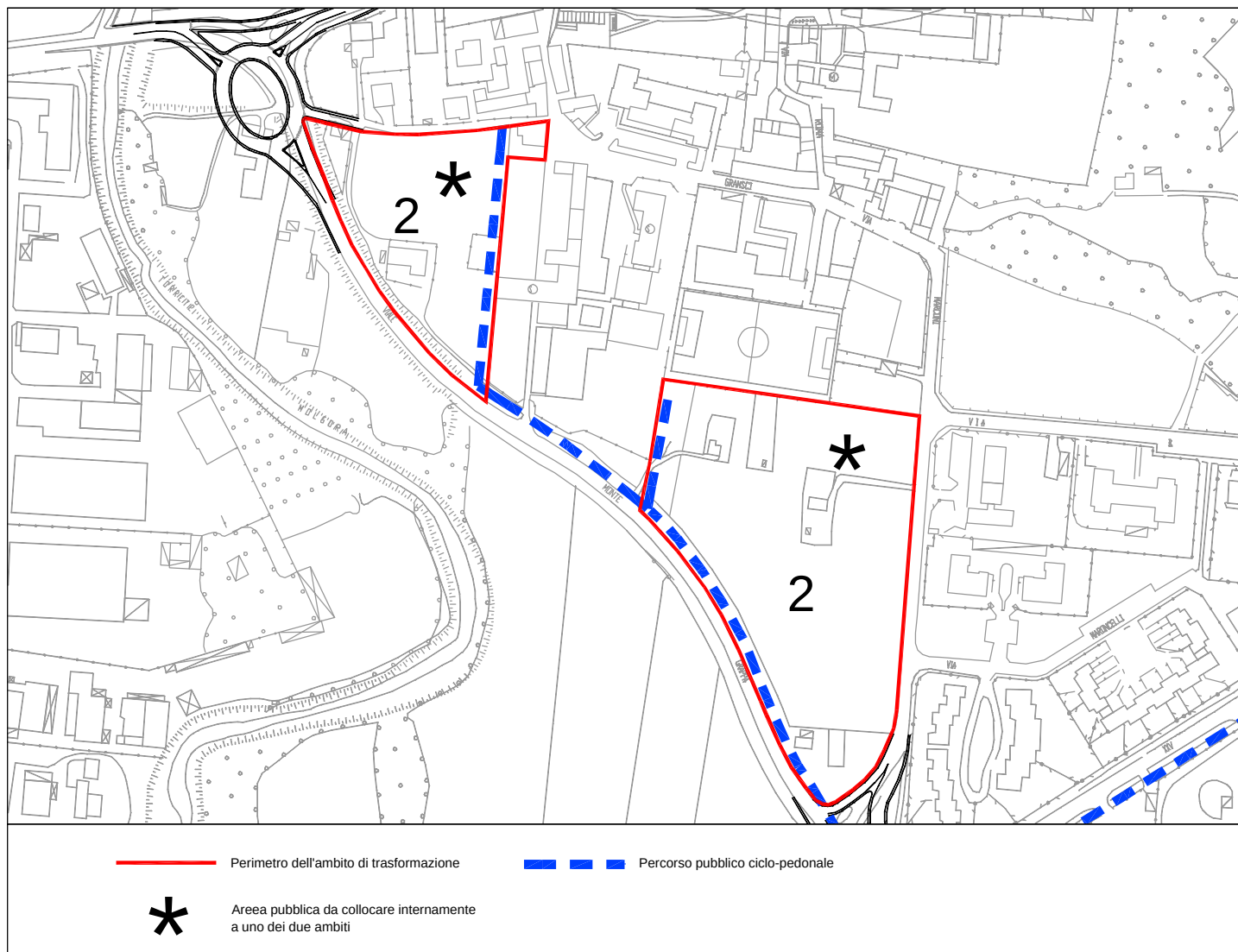
Ambito 1 di trasformazione residenziale

Ambito	St superficie territoriale mq	It indice territoriale mc/mq	V volume edificabile mc	N. piani	Sp Superficie permeabile	V volume residenziale 85% mc	V volume commerciale 15% mc	Abitanti teorici	Standard residenziale 26,5 mq/ab	Standard commerciale 100% Slp mq/mq	Standard complessivi mq
1a	31.370	1,0	31.370	≤ 3	$\geq 40\%$ di Sf	26.664,50	4.705,50	178	4.717,00	1.568,50	6.285,50
1b	5.044	1,0	5.044	≤ 3	$\geq 40\%$ di Sf	4.287,40	756,60	29	768,50	252,20	1.020,70

Usufruendo del principio della perequazione di cui all'Art. 11 della L.R. 12 del 2005, è consentito l'incremento della volumetria ammissibile fino al raggiungimento dell'indice massimo qui sotto riportato

Ambito	St superficie territoriale mq	It indice territoriale mc/mq	V volume edificabile mc	N. piani	Sp Superficie permeabile	V volume residenziale 85% mc	V volume commerciale 15% mc	Abitanti teorici	Standard residenziale 26,5 mq/ab	Standard commerciale 100% Slp mq/mq	Standard complessivi mq
1a	31.370	1,3	40.781	≤ 4	$\geq 40\%$ di Sf	34.663,85	6.117,15	231	6.121,50	2.039,05	8.160,55
1b	5.044	1,3	6.557	≤ 4	$\geq 40\%$ di Sf	5.573,45	983,55	37	980,50	327,85	1.308,35

Allegato 2 alle NTA del Documento di Piano



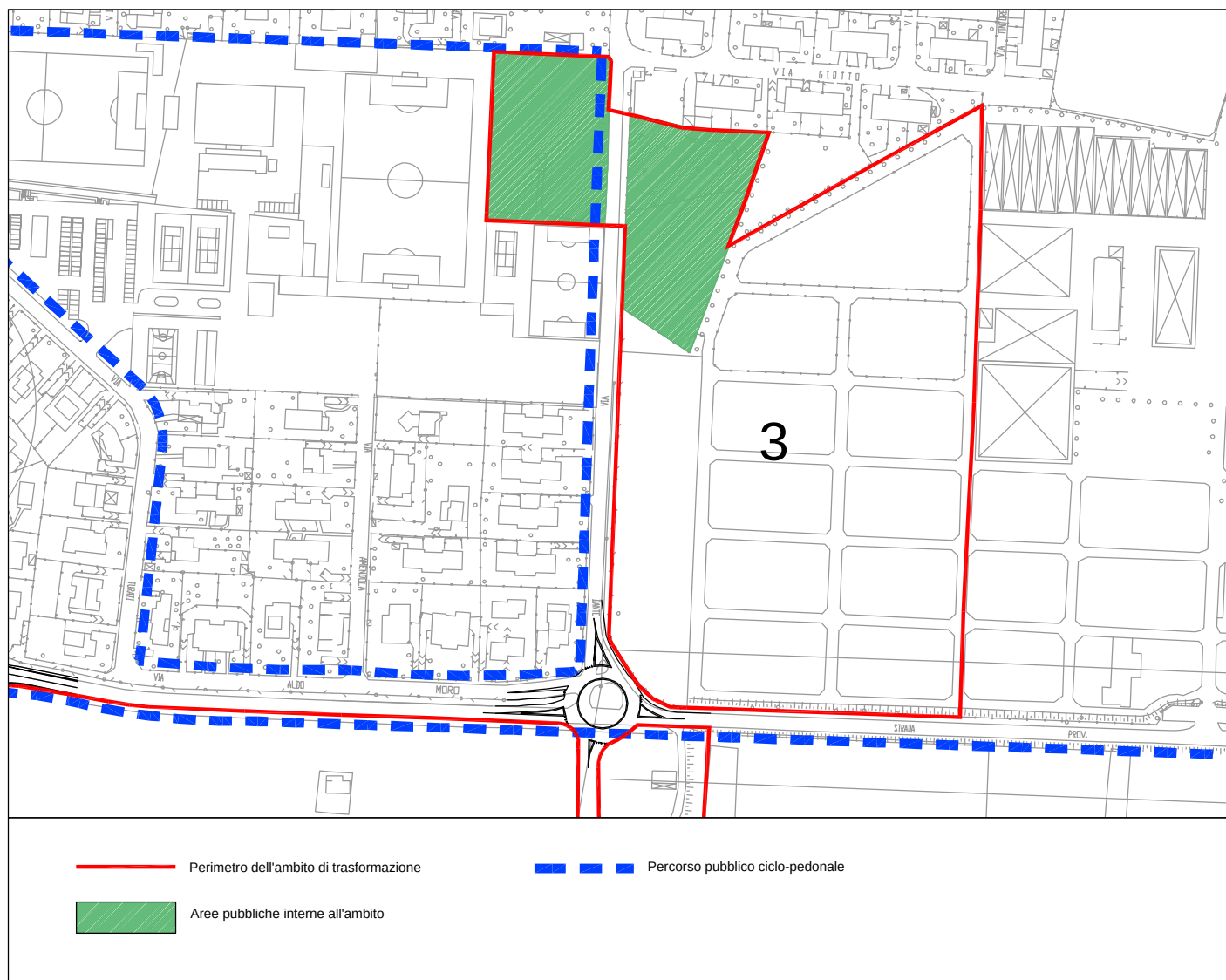
Ambito 2a di trasformazione residenziale, Ambito 2b di trasformazione polifunzionale

Ambito	St superficie territoriale mq	It indice territoriale mc/mq	V volume edificabile mc	N. piani	Sp Superficie permeabile	Area inedificabile di rispetto mq	Aree pubbliche già individuare mq	Abitanti teorici	Standard generali 26,5 mq/ab	Standard totali mq
2	33.321	1,0	33.321	=/< 3	=/> 40% di Sf		4.000	222	5.883	9.883

Usufruendo del principio della perequazione di cui all'Art. 11 della L.R. 12 del 2005, è consentito l'incremento della volumetria ammissibile fino al raggiungimento dell'indice massimo qui sotto riportato

Ambito	St superficie territoriale mq	It indice territoriale mc/mq	V volume edificabile mc	N. piani	Sp Superficie permeabile	Area inedificabile di rispetto mq	Aree pubbliche già individuare mq	Abitanti teorici	Standard generali 26,5 mq/ab	Standard totali mq
2	33.321	1,2	39.985	=/< 4	=/> 40% di Sf		4.000	267	7.075	11.075

Allegato 3 alle NTA del Documento di Piano



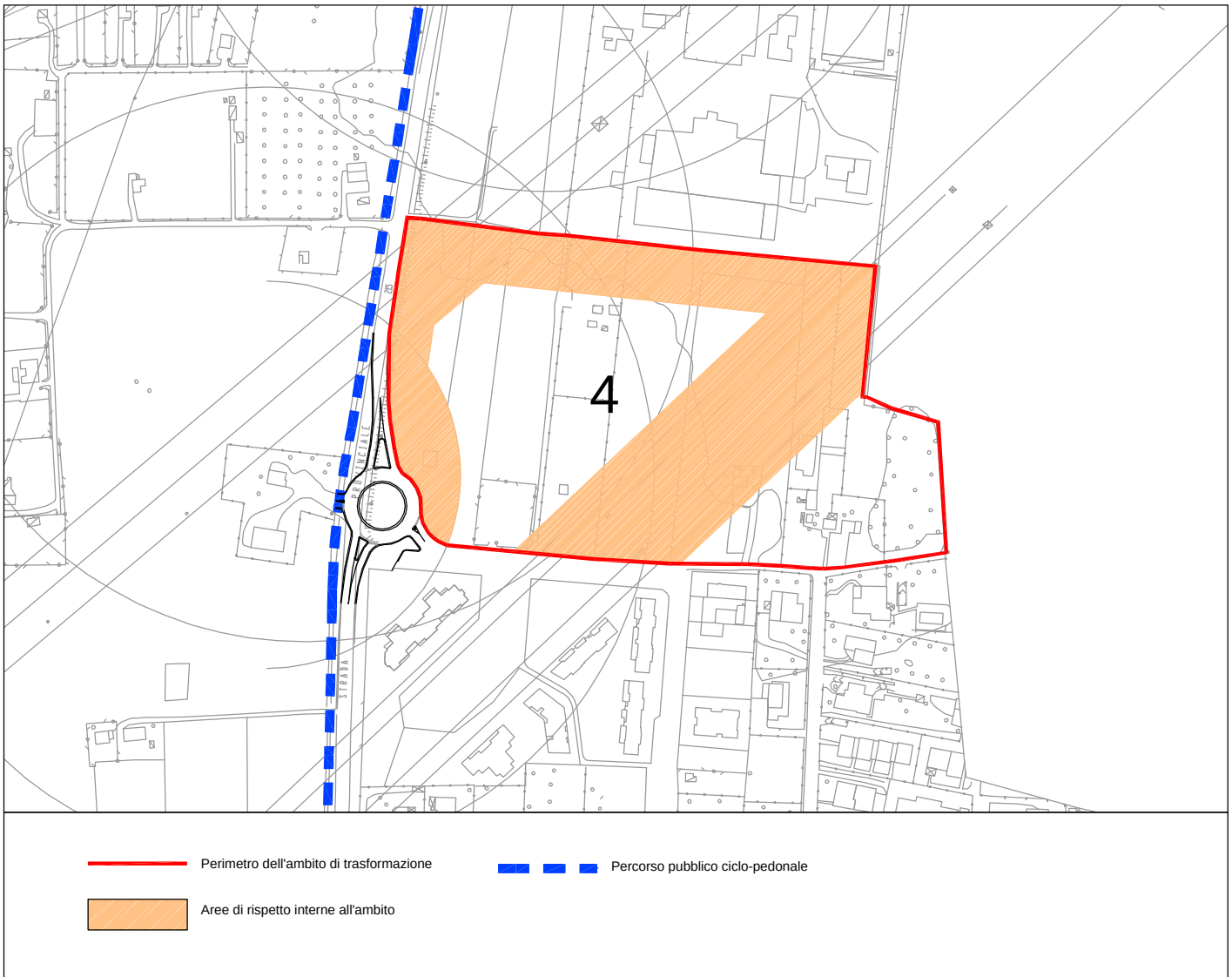
Ambito 3 di trasformazione polifunzionale

Ambito	St superficie territoriale mq	It indice territoriale mc/mq	V volume edificabile mc	N. piani	Sp Superficie permeabile	V volume residenziale 85% mc	V volume commerciale 15% mc	Abitanti teorici	Standard residenziale 26,5 mq/ab	Standard commerciale 100% Slp mq/mq	Aree pubbliche già individuate mq	Standard complessivi mq
3	57.936	0,8	46.349	=/ < 3	=/ > 40% di Sf	39.396,65	6.952,35	263	6.969,50	2.317,45	11.248,00	20.534,95

Usufruendo del principio della perequazione di cui all'Art. 11 della L.R. 12 del 2005, è consentito l'incremento della volumetria ammissibile fino al raggiungimento dell'indice massimo qui sotto riportato

Ambito	St superficie territoriale mq	It indice territoriale mc/mq	V volume edificabile mc	N. piani	Sp Superficie permeabile	V volume residenziale 85% mc	V volume commerciale 15% mc	Abitanti teorici	Standard residenziale 26,5 mq/ab	Standard commerciale 100% Slp mq/mq	Aree pubbliche già individuate mq	Standard complessivi mq
3	57.936	1,1	63.730	=/ < 3	=/ > 40% di Sf	54.170,50	9.559,50	361	9.566,50	3.186,50	11.248,00	24.001,00

Allegato 4 alle NTA del Documento di Piano



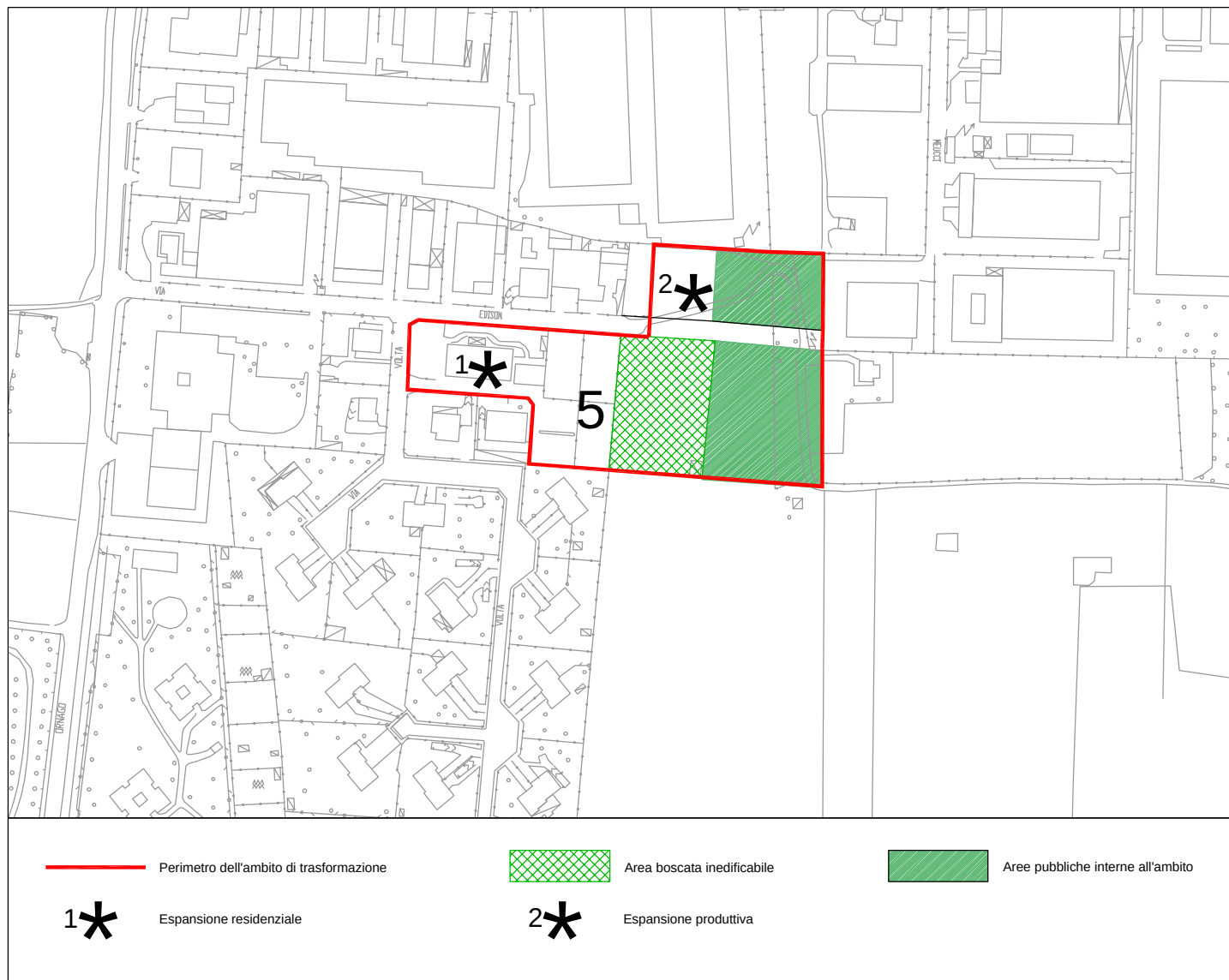
Ambito 4 di trasformazione residenziale

Ambito	St superficie territoriale mq	It indice territoriale mc/mq	V volume edificabile mc	N. piani	Sp Superficie permeabile	Area inedificabile di rispetto mq	Aree pubbliche già individuate mq	Abitanti teorici	Standard generali 26,5 mq/ab	Standard totali mq
4	42.378	0,5	21.189	=/< 3	=/> 40% di Sf	21.505		141	3.737	3.737

Usufruento del principio della perequazione di cui all'Art. 11 della L.R. 12 del 2005, è consentito l'incremento della volumetria ammissibile fino al raggiungimento dell'indice massimo qui sotto riportato

Ambito	St superficie territoriale mq	It indice territoriale mc/mq	V volume edificabile mc	N. piani	Sp Superficie permeabile	Area inedificabile di rispetto mq	Aree pubbliche già individuate mq	Abitanti teorici	Standard generali 26,5 mq/ab	Standard totali mq
4	42.378	0,6	25.427	=/< 3	=/> 40% di Sf	21.505		170	4.505	4.505

Allegato 5 alle NTA del Documento di Piano



Ambito 5

Ambito	St superficie territoriale mq	Area piantumata inedificabile mq	Standard generali mq	Aree pubbliche già individuate mq	Standard totali mq
5	17.038	3.382	1.794	6.325	8.119

trasformazione residenziale

Ambito	St superficie territoriale dell'ambito mq	St superficie territoriale di pertinenza mq	Sf superficie fondiaria residenziale mq	If indice fondiario mc/mq	V volume edificabile mc	N. piani	Sp Superficie permeabile	Aree pubbliche già individuate mq	Abitanti teorici	Standard generali 26,5 mq/ab	Standard totali mq
5	17.038	13.630,4	5.300	1,2	6.360	=/< 3	=/> 40% di Sf	3.851	42	1.113	4.964

trasformazione produttivo

Ambito	St superficie territoriale dell'ambito mq	St superficie territoriale di pertinenza mq	Sf superficie fondiaria produttiva mq	Slm indice di superficie max di Sf mq	Slp edificabile mq	hc altezza massima degli edifici m	Sp Superficie permeabile	Aree pubbliche già individuate mq	SV Indice di superficie aree a standard	Standard generali 20% St mq	Standard totali mq
5	17.038	3.407,6	1.250	80%	1.000	vedi zona D1	=/> 15% di Sf	2.474	20% di St di competenza	681	3.155