

- C PER RESIDENZA

C① - di Via Brianza

I due Ambiti di trasformazione saranno realizzati secondo i criteri della biourbanistica e bioarchitettura e nello schema del Quartiere Giardino di cui all'art. 31.3 e saranno coordinati fra loro per la realizzazione di insediamenti ad alta qualità ambientale e paesaggistica attraverso:

- 1) l'organizzazione delle aree verdi di quartiere, pubbliche e private, nello schema del Parco urbano di cui al paragrafo 5c dell'Ambito di riqualificazione n°. 5 - Sistemi delle aree verdi - e la formazione, nello schema di cui al paragrafo 5h, di un'adeguata fascia di verde piantumato, lungo il perimetro nord ed est del comparto, al confine con il Parco Regionale delle Groane, che coincide con il perimetro del S.I.C. dei Boschi delle Groane. In questa fascia non potranno essere realizzate costruzioni accessorie e le recinzioni saranno di tipo trasparente con siepi in vivo come complemento;
“La dimensione della fascia filtro di cui sopra, lungo il lato est, e le tecniche di forestazione urbana da applicare per la sua realizzazione, dovranno essere preventivamente concordate ed autorizzate del Consorzio del Parco delle Groane, in qualità di soggetto gestore del S.I.C.”
- 2) il contenimento delle opere di urbanizzazione e la ricomposizione particellare dei mappali originari, nello schema di unità insediative di edifici isolati e/o abbinati e coordinati fra loro per le infrastrutture di parcheggio, di servizi ed impianti tecnologici.
Essendo l'Ambito interessato dalla fascia di rispetto di pozzi potabili, l'intervento si dovrà adempiere a quanto prescritto dagli artt. 24 e 58.4 delle presenti norme.

C② - di Via Leonardo da Vinci

L'insediamento si organizzerà secondo i criteri di cui all'Ambito di Riqualificazione n°. 3 – Quartieri Giardino (Art. 31).

C③ - di Via dei Caduti

L'insediamento si organizzerà nello schema dei Nuovi centri urbani di cui all'Ambito di Riqualificazione n°. 8 (art. 31), in riferimento alla Piazza da formare sulla Via dei Caduti e verrà realizzato secondo i criteri della biourbanistica e bioarchitettura.
Ad ovest lungo il perimetro della fascia di rispetto cimiteriale, verrà realizzata una fascia di verde piantumato con le caratteristiche di cui al precedente Ambito C①.1).

C④ - di Via Piave

Gli insediamenti si dovranno caratterizzare per la loro qualità ambientale, urbanistica ed edilizia di cui al successivo art. 35.

A questo scopo l'intervento sarà organizzato secondo i criteri della biourbanistica prima e della bioarchitettura poi di cui all'art. 32.C.1 e nello schema del Quartiere giardino di cui all'art. 31.3.

Gli insediamenti si dovranno inoltre caratterizzare dal punto di vista paesaggistico – ambientale in riferimento al loro contesto ambientale e funzionale (Parco Regionale delle Groane) prevedendo una zona per orti e giardini di separazione dagli insediamenti, con il mantenimento e la valorizzazione delle aree boscate presenti nello schema del bosco urbano eventualmente da convenzionare.

In questo senso l'Azzonamento potrà anche variare il perimetro delle singole zone, nel rispetto delle quantità previste dal Documento di Piano per l'Ambito di trasformazione C e per la zona boscata all'interno dell'Ambito.

Lo standard rimanente da individuare all'interno dell'Ambito sarà reperito lungo l'ingresso dalla Via Piave per la realizzazione dei parcheggi.

C⑤ - di Via Monte Rosa

L'intervento è relativo ad un comparto di pianificazione comunale orientata di cui al P.T.C. del Parco Regionale delle Groane e si organizzerà secondo i criteri della biourbanistica di cui all'art. 32.C1 e nel rispetto del contesto ambientale e delle aree boscate presenti all'interno dell'Ambito, da valorizzare nello schema del bosco urbano (F4②), anche attraverso il loro ridisegno secondo le procedure di cui all'Ambito C④, ed a condizione che le stesse aree boscate risultino di superficie uguale o maggiore.

Lo standard di parcheggio sarà realizzato nello schema della piazza di disimpegno a sud degli insediamenti.

L'insediamento sarà disimpegnato da strade private al suo interno, realizzate secondo i criteri della bioingegneria.

Il perimetro dell'Ambito corrisponde ad un perimetro di compensazione al cui interno, fermo restando la superficie fondiaria e la volumetria di progetto di cui all'art. 33, verranno individuati lotti edificabili in numero corrispondente al numero di mappali compresi nell'ambito, comunque azzonati, e di superficie fondiaria proporzionale alla superficie originaria dei mappali stessi.

Nel ridisegno delle aree boscate dovrà essere garantita la profondità della fascia di salvaguardia del SIC così come risulta graficamente e dovrà essere realizzata la fascia di salvaguardia ambientale di cui all'art. 11 delle presenti norme, a confine della zona BD.

C⑥- C⑦ - di Via Donizzetti – Via Galvani

Gli insediamenti saranno realizzati nello schema del quartiere Giardino e secondo i criteri della biourbanistica e della bioarchitettura di cui all'art. 32.C.1, collocando le nuove volumetrie in prossimità dell'urbanizzato esistente.

L'intervento è subordinato in particolare all'attuazione di tutte le prescrizioni relative alle zone di rispetto dei pozzi idrici (artt. 24 e 58.4 delle presenti norme).

Lungo il confine ovest con la zona F3, verrà realizzata una fascia di verde piantumato con le caratteristiche di cui al precedente Ambito C①.1).

- specifiche esigenze di infrastrutturazione e servizi (in particolare nei casi siano previsti strutture caratterizzate da rilevante affluenza)

- indicazioni della tipologia di strumento attuativo, ad eccezione degli interventi pubblici o d'interesse pubblico, gli eventuali dettagli già definiti relativi allo strumento attuativo

Art. 28- 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.2 delle presenti norme ed in particolare di:

a- STRUMENTI DI ATTUAZIONE

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

- 1) Piani di Zona (P.d.Z.) per l'Edilizia Economica e Popolare (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) Progetti di opere pubbliche.

- criteri dettagliati di intervento per un corretto inserimento ambientale e paesaggistico

Art. 23- TUTELA PAESISTICA E QUALITA' AMBIENTALE

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.

A questo fine il P.G.T. ai sensi dell'art. 23 delle N.T.A. del P.T.P.R., e degli articoli del Capo I delle N.d.A. del P.T.C.P., articoli che si recepiscono integralmente, sviluppa alcuni programmi ed alcune azioni specifiche.

Tali azioni sono illustrate dalle presenti norme e da quelle del D.d.P. (Allegato n° 1d del Doc. n° 1 - G -V.A.S.).

Esame paesistico

Ai sensi degli Artt. 8 e 25 del P.T.P.R., in generale tutti gli interventi che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi ed in particolare gli interventi promossi dal P.G.T. su aree vincolate paesaggisticamente in base al D.Lgs.n°,42/2004 e/o all'interno degli ambiti di trasformazione e di riqualificazione, sono specificatamente assoggettati all'esame paesistico di cui alla Parte IV del P.T.P.R. e di cui all'All. n° 1 al Doc. 1 – D = 3 – C – Relazione e di cui all'All. n° 4 del Doc. n° 1 – B.

L'Autorizzazione paesaggistica e' per il resto normata dal regolamento Edilizio vigente.

Qualità ambientale

Per i Piani Attuativi, per i progetti di opere pubbliche, nonché i progetti di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamenti e ristrutturazione 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 di accompagnamento 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.

Art. 35 - INDICI AMBIENTALI

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, un'apposita relazione accompagnatoria 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 Ambiti territoriali corrispondenti ai gradi di sostenibilità molto elevata, elevata, media, bassa o molto bassa di cui al Doc. 1 – c 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 della qualità del suolo, della qualità ambientale, urbana e paesistica.

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 ai sensi del Regolamento Locale di Igiene Pubblica. Qualora venga rilevata una contaminazione, dovrà attivarsi l'iter previsto dal D. Lgs. 152/06 – Titolo V, indipendentemente dalla classe di fattibilità di appartenenza, così come indicato dall'art. 24 delle N.T.A. del P.G.T.. Le indagini saranno volte 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-1) 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, via 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.

In riferimento alla bassa capacità protettiva del suolo comunale verso le 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.

B - QUALITA' AMBIENTALE

La relazione di cui in premessa deve proporre la soluzione dei problemi di raccolta dei rifiuti, dell'abbattimento dei rumori, del disinquinamento delle acque e del risparmio energetico, nello schema di un ecosistema tendenzialmente autosufficiente.

Prescrizioni particolari

- 1) 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 è 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 del relativo contributo per ogni mq. di rimboschimento dovuto e di cui al paragrafo precedente.Tali parametri valgono anche per l'attuazione dei Boschi Urbani di cui al precedente art. 31.9 e di cui all'art. 25 - N.T.A. - P.G.T..
Gli interventi compensativi di cui sopra, devono prioritariamente essere attuati nelle aree già individuate da coprire di boschi dal P.G.T.
- 2) In attuazione della D.G.P.V. n°. 41 del 10 febbraio 2004, gli interventi possono prevedere l'utilizzo di terreni azionati dal P.G.T. come zona agricola E1 e F3 solo se:
 - abbandonati e cioè non più utilizzati e/o coltivati da almeno tre anni o non

colonizzati da parte di specie forestali da più di tre anni;

- non interessati da contributi o agevolazioni anche per l'abbandono obbligatorio o volontario.

3) Il P.G.T. promuove la "conservazione e valorizzazione" degli elementi geomorfologici (cordoni morenici, crinali, orli di terrazzo, ecc.) del territorio comunale, così come rilevabili in loco e di cui alla Carta geomorfologica dello Studio Geologico e di cui all'Allegato 1b del Doc. n°. 1 – G, nei casi e secondo le procedure di cui agli artt. 23 e 24 delle N.T.A..In generale deve essere tutelata la struttura morfologica dei luoghi con particolare attenzione al mantenimento dell'andamento altimetrico dei terreni.

4) Il P.G.T. promuove il controllo del rispetto della normativa in materia di inquinamento acustico di cui all'art. 8 della L.Q. 447/95 e di cui all'art. 11 delle presenti norme.

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.

In generale gli interventi sulle aree di trasformazione dovranno risultare a bassa densità di urbanizzazione, rinunciando quindi a prolungare strade e reti tecnologiche pubbliche all'interno degli insediamenti e prevedendo il loro completamento, e se possibile i soli allacciamenti.

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.G.T..

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..

- criteri di negoziazione (criteri di perequazione urbanistica, tipo di perequazione etc.)

1) Residenza

a - Negli Ambiti di trasformazione urbanistica C ①, C②, C③ e C④ e C⑤ per destinazioni residenziali, attraverso uno specifico Piano Attuativo è obbligatorio l'incremento dell'indice di pertinenza (If) da 0,25 o da 0,40 per i P.A. relativi ad ambiti già edificabili nel P.R.G., fino ad un indice massimo di progetto di 0,50 mc./mq. in funzione dei progetti e degli obiettivi individuati dal D.d.P.

- attraverso il trasferimento ed il recepiamento del volume degli edifici previsti da demolire per motivi urbanistici, funzionali ed ambientali o degli edifici condonati che si intendono trasferire in quanto in contrasto con le destinazioni di zona (demolizione contestuale al recepimento del volume da trasferire) o attraverso l'acquisizione di volume dalla Banca Volumetrica Comunale di cui al successivo capoverso.

- 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.l.p. di standard qualitativo, per ogni 10 mc. di incremento volumetrico residenziale (art.29B-a4 delle presenti norme).Lo standard qualitativo potrà essere esteso a comprendere opere di tipo ecologico – ambientale (parchi urbani, boschi, prati, percorsi

ciclabili e pedonali, ecc.) e/o per il recupero dei centri storici (opere di urbanizzazione ,ecc.),di pari valore.

- 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;
- in attuazione dell'art. 44.11.e delle N.T.A.
- in attuazione dell'art. 56.3 delle N.T.A. attraverso il vincolo di pertinenza di cui all'art.15 delle N.T.A., fatta salva la facoltà del P.T.C.P. di far espressamente decadere questi diritti edificatori se ed in quanto le zone F3 e F4 del P.G.T. dovessero coincidere con gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico.

- parametri efficienza energetica

Per gli edifici di almeno quattro appartamenti su più piani, oltre le esclusioni di cui sopra, al fine di consentire le migliori condizioni di isolamento acustico e termico da documentare con appositi certificati dal calcolo della S.l.p. sono escluse anche le superfici in pianta delle murature perimetrali e di divisione tra alloggi oltre le esclusioni di legge (L.R. n°. 33/07), alle condizioni di cui al successivo art. 32.C.

MECCANISMI PREMIALI

a - Anche in attuazione di quanto previsto dall'art. 41 delle N.T.A. del P.T.C.P., 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, potranno usufruire di un incremento volumetrico o di S.l.p. pari al volume corrispondente alla Slp dei muri perimetrali e di separazione tra appartamenti interni allo stesso edificio, per un incremento massimo del 10% del volume per la residenza, del 5% della S.l.p. per il produttivo e per i servizi (art. 50.1.2.3).

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.13 delle presenti norme.

- norme di salvaguardia

Art. 39 - Zona di pianificazione comunale orientata

1. *I comparti sono destinati al recupero urbanistico e ambientale del territorio di ciascun Comune compreso nel Parco, in funzione della tutela e della realizzazione del Parco stesso, nonché al fine di realizzare, all'occorrenza, collegamenti e accessi al Parco forniti dei relativi servizi. L'azzoneamento dei comparti è dettato dalla pianificazione generale e attuativa del Comune, in conformità alle prescrizioni e criteri stabiliti dal presente articolo.*
2. *In particolare lo strumento urbanistico generale comunale:*
 - a) *pianifica ciascun comparto mediante zonizzazione urbanistica e relativa normativa di attuazione; ad integrazione degli indirizzi di cui al precedente art. 5, le aree esterne al perimetro del parco sono disciplinate in modo organico e coordinato con il comparto;*
 - b) *individua e tutela i beni culturali e coordina le previsioni urbanistiche con la tutela delle zone di interesse naturalistico;*
 - c) *prevede la realizzazione dei corridoi a verde e percorsi ciclopeditoni di continuità tra i settori del Parco interrotti dall'edificazione;*
 - d) *prevede, all'occorrenza, servizi comunali e sovracomunali, parcheggi e accessi al Parco dotati dei relativi servizi.*

