

- morfo-tipologia del progetto

- D - PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

- ① di Via degli Artigiani e di Via Adamello

Gli insediamenti nell'ambito D individuato sulla tavola dell'azzonamento con il numero ① sono riservati prioritariamente all'ampliamento ed alla integrazione degli insediamenti già esistenti in ambito BD ed alle aziende che si delocalizzeranno dal tessuto urbano consolidato in quanto impropriamente ivi ubicate. Il P.A. dovrà prevedere la formazione delle opere di urbanizzazione individuate sulla tavola dell'Azzonamento, a disimpegnare l'intero insediamento produttivo in ambito BD e D ed a completamento delle urbanizzazioni di P.G.T..

- ② di Via Padania

L'insediamento nell'ambito D individuato sulla tavola dell'Azzonamento con il numero ② dovrà prevedere la formazione di una fascia di salvaguardia ambientale nello schema di una quinta arborata di cui all'art. 31.5 delle presenti norme lungo il confine sud.

Tale insediamento è riservato alle attività produttive ed in particolare a quelle artigianali di servizio alla residenza ed agli insediamenti urbani in genere, con tipologia insediativa mista e tradizionale (copertura a doppia falda, tamponamenti in muratura, ecc.).

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

c - TAVOLO DI PIANIFICAZIONE

All'interno degli Ambiti di Interesse Provinciale (AIP) individuati dal PTCP la previsione di interventi di consumo di suolo promosso dagli AT in essi ricompresi, "necessita di azioni di coordinamento definite dalla Provincia d'Intesa con i comuni interessati" (art.15 bis della L.R. n°12/2005).

La modalità scelta per effettuare le azioni di coordinamento finalizzate alla definizione delle previsioni urbanistiche degli AIP, è il tavolo di pianificazione ed il coordinamento è definito dal Protocollo d'Intesa.

7) PARCO TECNOLOGICO

L'Ambito attua l'obiettivo 2.2. del PTCP - qualità e sostenibilità degli insediamenti per attività economiche produttive e l'obiettivo 3.2 del PTCP - razionalizzazione degli insediamenti produttivi.

L'Ambito di Riqualificazione n°8 – Parco tecnologico adempie ai contenuti minimi degli atti di PGT di cui all'art.43 c.4 delle norme del PGT congiuntamente con quanto prescritto

- dall'Intesa Provincia-Comune per gli AT D compresi negli AIP
- dalla valutazione di sostenibilità dei carichi urbanistici sulla rete della mobilità (art.40 – norme del PTCP) e All. n°2 – Doc.1B.
- dall'art.11 – NTA – PGT per quanto riguarda le Fasce di salvaguardia ambientale, aree di compensazione ambientale e clima acustico
- dall'art.12 – NTA – PGT per quanto riguarda il riuso di insediamenti produttivi dismessi.

L'ambito comprende gli ambiti BD e D produttivo di trasformazione e trasferimento.

Indirizzi

Gli interventi di ampliamento relativi agli insediamenti produttivi già esistenti e quelli nuovi per il trasferimento delle Aziende del Centro abitato, si dovranno proporre l'obiettivo della riqualificazione dell'area interessata e di quella del loro contesto, perseguendo i criteri sintetizzati come di seguito:

- 1) coerenza ambientale attraverso opportune compensazioni ambientali quali la formazione o riqualificazione degli

spazi verdi (pubblici o privati);

- 2) compatibilità di tipo urbanistico con il potenziamento delle urbanizzazioni esistenti e la formazione di quelle mancanti, ecc.;
- 3) compensazione di tipo tecnologico, attraverso la promozione di forme di risparmio energetico (teleriscaldamento, ecc), la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti, ecc..

Complessivamente gli interventi nel settore produttivo, dovranno contribuire alla realizzazione oltre che delle opere necessarie per la loro riqualificazione e per quella del loro contesto, anche alla realizzazione degli standard qualitativi individuati dal Piano dei Servizi (attrezzature scolastiche e sportive, attrezzature di ristoro, ecc.).

Gli interventi dovranno complessivamente contribuire alla formazione di un Parco tecnologico di eccellenza.

Programmazione negoziata

Alla luce dei sopraesposti criteri generali l'obiettivo finale di questi interventi promossi in Ambiti di Trasformazione attraverso il metodo della programmazione negoziata, è la riorganizzazione dei singoli insediamenti produttivi e dell'intero comparto, risolvendo in particolare il problema delle aree produttive obsolete o dismesse, e/o irrazionalmente collocate sul territorio comunale e risolvendo più in generale, il problema della compatibilità dei singoli insediamenti e dell'intero comparto industriale.

La programmazione negoziata dovrà in particolare permettere la realizzazione di

- infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico
- opere di riqualificazione ambientale, naturalistica e paesistica.

Standard

Lo standard qualitativo specifico per l'ambito industriale è da individuare a livello di:

- 1) qualità di servizi per le attività
- 2) qualità degli insediamenti dal punto di vista tipologico - costruttivo
- 3) opere di urbanizzazione primaria (viabilità autonoma) e secondaria (bosco urbano)

N.T.A.

Gli interventi dovranno innanzitutto esaurire gli indici degli ambiti già edificabili (B/SU e BD). Potranno essere estesi alle nuove zone da edificare per lotti funzionali anche alle singole opere di compensazione ambientale di cui al successivo capitolo.

Azzonamento

Le espansioni produttive vengono individuate all'interno di Ambiti di Trasformazione urbanistica e saranno condizionate

- al rispetto degli adempimenti normativi
- all'uso diretto delle aree e degli immobili da parte dei Soggetti proponenti o assegnatari
- al trasferimento da altre zone del Comune.

Tempi

L'edificazione deve essere programmata nel tempo ed in funzione dei precedenti punti, anche delle esigenze effettive dell'Azienda.

Perequazione

Le Aziende dovranno concorrere nella formazione e completamento delle opere di urbanizzazione primarie e nel soddisfacimento del fabbisogno di attrezzature socio – economiche al servizio del comparto produttivo nello schema dello standard qualitativo attraverso la compartecipazione del Centro Servizi di cui sopra.

Mitigazione ambientale

Lungo tutti confini dell'area di trasformazione produttiva e lungo il confine degli insediamenti produttivi del Parco Tecnologico con il Parco delle Groane e con gli Ambiti E2 di tutela ambientale, andranno realizzate e/o potenziate le fasce di salvaguardia ambientale previste dal P.G.T. nello schema delle quinte di separazione di cui al punto h del precedente Ambito di Riqualificazione 6 – Sistema delle aree verdi negli aggregati urbani.

Compensazione ambientale e paesaggistica

Gli interventi compresi all'interno del perimetro del Parco Tecnologico dovranno promuovere una qualche azione di

compensazione ambientale e fra queste, possibilmente la realizzazione delle fasce di salvaguardia ambientale di cui sopra, e la bonifica delle eventuali aree contaminate, comprese all'interno del perimetro dello stesso Parco Tecnologico.

Corridoio tecnologico

Lungo la Via Monte Bianco e lungo le strade di disimpegno degli insediamenti produttivi esistenti e previsti si propone la formazione di un corridoio tecnologico predisposto per la pianificazione, progettazione ed esecuzione di nuove linee tecnologiche al servizio delle Aziende e del Comune (risparmio energetico, cablaggio, ecc.).

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

3) Industria

a - Negli Ambiti di trasformazione D① e D② sui lotti liberi (Isf) attraverso uno specifico piano attuativo, è possibile l'incremento dell'indice di pertinenza (Isf) da 0,60 mq./mq. ad un indice massimo di progetto di 0,80 mq./mq., e/o ad un indice minimo di progetto di 0,65 mq./mq. nel rispetto degli altri indici di cui all'art. 44.3 ed in funzione dei progetti e degli obiettivi individuati dal D.d.P.

La perequazione è calcolata sulla SIp di differenza tra SIp di pertinenza e SIp di progetto in attuazione dei criteri di compensazione e incentivazione di cui al precedente comma "a" ed in particolare:

1 - attraverso il trasferimento della S.l.p. di attività produttive esistenti impropriamente in altri ambiti (A, B, E e F).

b - Per i lotti già edificati e/o liberi di cui all'ambito BD (art. 48) e oggetto di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione urbanistica o di nuova costruzione, per l'incremento dell'indice di utilizzazione di ambito Ist = 0,601 mq./mq. o esistente se superiore fino ad un indice massimo di 0,80 mq./mq. o esistente se superiore, si applicano le procedure di compensazione di cui al capoverso "a" precedente.

Perequazione

Negli Ambiti di Trasformazione urbanistica per destinazioni residenziali, su lotti già edificati all'interno ed all'esterno del Tessuto Urbano Consolidato, la perequazione attraverso i criteri di compensazione di cui al precedente comma 1 è relativa al 40% della destinazione residenziale dedotta la quota di residenza esistente.

Fermo restando gli altri indici, è possibile edificare tale volumetria aggiuntiva, aumentando la superficie coperta di un quinto.

Per gli Ambiti di Trasformazione previsti da edificare in regime di convenzionamento, l'indice di progetto potrà essere elevato del 15%.

Incentivazione urbanistica

Gli incrementi volumetrici o di S.l.p. massimi del 10% di cui al precedente art.32.C sono aggiuntivi degli indici di fabbricabilità determinati in attuazione dei precedenti capoversi

1) Residenza, 2) Servizi e 3) Industria.

N.B. Per i Piani Attuativi la cui istruttoria una volta ufficialmente iniziata, si è interrotta con l'adozione del P.G.T., l'indice di progetto di cui ai capitoli precedenti, può corrispondere all'indice che risulta dagli atti dell'istruttoria.

- parametri efficienza energetica

Normativa per il risparmio energetico

Ai fini di agevolare gli interventi di risparmio energetico e migliorare la qualità degli edifici si recepiscono le deroghe in materia di volume, distanze e altezze relative ai maggiori spessori per le coibentazioni nel rispetto delle indicazioni e delle modalità fissate dalla legislazione vigente. Tale normativa trova applicazione in tutte gli ambiti omogenei ad

esclusione dell'ambito "A" dove tali interventi saranno assoggettati a verifica paesistica del progetto e sottoposti al parere della Commissione per il paesaggio.

- A3 Riqualficazione 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 ed in particolare l'utilizzo di impianti e combustibili meno inquinanti (L.R. n°. 24/2006);
- 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 agli allegati dell'art. 31.1 delle N.T.A.
- 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 (Slp) 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.

MECCANISMI PREMIALI

- a - 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 privato e comunque di superare i requisiti minimi previsti dalla normativa (L.R. 33/07) e dal Regolamento Edilizio Comunale per l'edilizia residenziale, potranno usufruire di un incremento volumetrico o di S.l.p. pari al volume corrispondente alla Slp dei muri 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).
- b - In alternativa all'incremento volumetrico, gli interventi di cui sopra potranno usufruire di agevolazioni finanziarie (sconto sugli oneri di urbanizzazione) se ed in quanto deliberate dall'Amministrazione Comunale e/o definite dal Regolamento Edilizio comunale.
- c - 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.

- d - Gli interventi negli Ambiti di Trasformazione e/o in ambito A di cui rispettivamente al precedente art.30 ed al successivo art.44, nelle condizioni di cui al precedente capitolo a-, potranno usufruire delle agevolazioni finanziarie di cui alla specifica deliberazione comunale e/o di cui al Regolamento Edilizio Comunale e potranno altresì impegnare la somma dovuta per oneri concessori nella sistemazione degli spazi a cortile ed a verde di uso comune e/o di uso esclusivo, di cui all'art.44-11b.

Il Regolamento Edilizio dovrà

- precisare i criteri di sostenibilità e gli obiettivi di qualità di cui all'art. 35 oltre i livelli minimi di cui alla normativa vigente ed in particolare di cui alla L. 10/1991, D. Lgs 192/2005 e s.m.i., L.R. 26/2003, L.R. 39/2004, L.R. 24/2006, D.G.R. n°. 8/3951, DGR 8/5018 e s.m.i.;
- prevedere misure tecniche in grado di mitigare e ricondurre a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al radon;
- promuovere il censimento e lo smaltimento delle strutture contenenti amianto esistenti sul territorio comunale, coerentemente con quanto previsto dal Piano Regionale Amianto Lombardia (PRAL).
- regolamentare gli orari di inizio e termine delle attività lavorative, compresa anche le operazioni di carico e scarico, esistenti o da insediare nel T.U.C.

realizzando interventi in conto energia di cui al Piano dei Servizi (Cap. 10.2) estesi ad uno o più Ambiti di Trasformazione e/o Riqualificazione

10.2 - PIANI, PROGETTI ED OPERE

A - Piani	costo
Costo totale	0,1 € milioni
B - Progetti	
Costo totale	0,1 € milioni
C - Opere di riqualificazione	
* C1- Il Borgo di Lazzate	0,5 € milioni
D - Opere di urbanizzazione secondaria	
a - Interventi di adeguamento	
* Adeguamento del patrimonio pubblico	1,0 € milioni
b - Interventi nuovi	
- Nuova sede delle associazioni	1,8 € milioni
E - Opere di urbanizzazione primaria	
*E1 - Opere Stradali e parcheggi	0,5 € milioni
E2 - Piste ciclabili e verde ed interventi d'incremento della naturalità di livello comunale di cui all'art.36 c.5-NTA-DdP	0,5 € milioni

F - Opere tecnologiche

*F1 - P.U.G.S.S.

0,5 € milioni

G - Opere

TOTALE PREVISTO

5,0 € milioni

di cui 1,0 milione di interventi di adeguamento delle attrezzature esistenti

Il capitolo 9.6 dichiara la possibilità di compensazione a costo zero per l'amministrazione comunale di 1,6 milioni di euro di standard qualitativo.

TOTALE DA FINANZIARE (5,0-1,6=)

3,4 € milioni

H - Edilizia Convenzionata

Gli interventi di edilizia convenzionata (e sovvenzionata) verranno realizzati senza particolari oneri a carico del Bilancio Comunale.

- [norme di salvaguardia](#)

Difformità regolamentari

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

Le presenti norme, in quanto prescrittive prevalgono sugli altri elaborati del P.G.T. 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) prevalgono tutte le norme prescrittive.

In particolare le norme contenute nel Regolamento Locale d'Igiene (R.L.I.) sono da intendersi come prescrittive, non superabili e riferite a parametri minimi al di sotto dei quali non è possibile andare.

L'All. n°2 - Viabilità risulta prescrittivo per quanto riguarda la classificazione delle strade rappresentate mentre la loro consistenza è definita dall'art. 59 e l'eventuale potenzialità edificatoria dell'area a favore della proprietà rimane salvaguardata dall'art. 13.

In caso di eventuali difformità tra norme non prescrittive, prevalgono le norme più favorevoli alla fattibilità degli interventi.

Difformità grafiche

Gli elaborati grafici sono derivati dall'aerofotogrammetrico e rappresentano l'ingombro degli edifici così come risulta dalla proiezione sul piano orizzontale della copertura delle parti edificate fuori terra.

Le eventuali difformità grafiche tra aerofotogrammetrico e catastale devono essere risolte dal rilievo dello stato di fatto nel rispetto degli elaborati di P.G.T. di cui al presente articolo.

Gli edifici esistenti di cui al successivo art.14, sono anche gli edifici non rilevati dall'aerofotogrammetrico ma regolarmente autorizzati e/o precedenti al 1 settembre 1967.