

- morfo-tipologia del progetto

B/SU - PER SERVIZI

- ① di Via Libertà – Via Manzoni

L'insediamento nell'ambito B/SU individuato con il numero uno cerchiato (①) sulla tavola dell'Azzonamento si svilupperà ad "L" a formare una Piazza ed organizzare l'incrocio tra Via Libertà e Via Manzoni.

L'eventuale porticato disimpegnerà le attività commerciali a piano terra.

L'intervento dovrà adempiere alle specifiche prescrizioni di fattibilità geologica e a quanto prescritto dall'art. 12 delle presenti norme.

- ② di Viale Rimembranze

L'insediamento dell'ambito B/SU individuata con il numero due cerchiato (②) sulla tavola dell'Azzonamento si organizzerà lungo un percorso ciclopedonale di collegamento di Viale Rimembranze con Via S. Antonio, con case in linea e/o isolate.

L'intervento dovrà adempiere a quanto prescritto dall'art. 12 delle presenti norme.

- ③ di Via Di Vittorio

L'ambito B/SU③ sulla tavola dell'Azzonamento organizzerà un insediamento misto (residenziale e commerciale) al servizio del centro storico.

L'intervento dovrà adempiere alle specifiche prescrizioni di fattibilità geologica e a quanto prescritto dall'art. 12 delle presenti norme.

- 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.

9) NUOVI CENTRI URBANI

L'Ambito attua il criterio di sviluppo sostenibile "Conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale" e l'obiettivo 2.3 del PTCP - razionalizzazione e sviluppo equilibrato del commercio.

Descrizione

L'ambito territoriale definito dal Documento di Inquadramento è relativo ai quartieri in cui si organizza il Comune all'esterno del Centro Storico ed in cui sono compresi gli ambiti:

- ambiti B/SU di ristrutturazione e di completamento per servizi urbani
- ambiti C/S per servizi

I singoli ambiti sono compresi in un unico Documento di Inquadramento, per promuovere un'organizzazione urbana estesa a tutto il territorio comunale.

Obiettivo

Il Documento di Inquadramento si propone di dotare ciascun quartiere di attrezzature pubbliche e private, comprese le attrezzature commerciali, per l'aggregazione e la valorizzazione del primo livello della vita associativa dei Cittadini residenti in Lazzate, così come definito dal Piano dei Servizi:

B/SU ① per la formazione di una piazza con attività commerciali;

B/SU ② per la formazione di un'isola pedonale e di un'eventuale standard qualitativo;

B/SU ③ per la formazione di un centro servizi per il Centro Storico;

Le attrezzature potranno essere precisate, modificate ed integrate in sede di progettazione esecutiva.

I quartieri saranno quindi collegati fra di loro e con il Centro storico per far emergere un'organizzazione urbana unitaria.

Strumenti

Gli obiettivi di ciascun ambito (quartieri) verranno perseguiti attraverso gli strumenti previsti per ciascun ambito individuata dal P.G.T.

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

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

2) Servizi

a - Negli Ambiti di Trasformazione urbanistica per servizi su lotti non ancora edificati attraverso uno specifico piano attuativo è possibile l'incremento dell'indice di pertinenza (Ist) da 0,40 mq/mq ad un indice di progetto di 0,50 mq/mq per gli Ambiti di Trasformazione C/S① e C/S③ e ad un indice di progetto Ist di 0,80 mq/mq. per l'Ambito di Trasformazione C/S②, da applicare all'ambito di compensazione di cui al precedente art.32.B.a c.7 in funzione dei progetti e degli obiettivi individuati dal DdP. La perequazione è calcolata sulla Slp di differenza tra Slp di pertinenza e Slp di progetto in attuazione dei criteri di compensazione e incentivazione di cui al precedente comma "a" ed in particolare

1 - sfruttando la capacità edificatoria di 0,50 mq/mq dello standard ceduto, quale standard urbanistico di pertinenza della maggior S.l.p. terziaria, realizzata e/o dello standard qualitativo realizzato in ragione di tre metri quadrati di S.l.p. di standard qualitativo, per ogni 100 mq. di incremento di S.l.p. terziaria (art.32.B 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.) di pari valore.

2 - attraverso il trasferimento di Superficie Lorda di Pavimento esistente in edifici da demolire per motivi urbanistici, funzionali ed ambientali (demolizione contestuale al recepimento della S.l.p.) e attraverso il trasferimento del 50% della S.l.p. produttiva esistente nell'ambito B/SU di cui all'art. 49;

3 - in presenza di trasferimento di almeno un'attività di servizio in atto per l'Ambito C/S②;

b - Per gli Ambiti di Trasformazione urbanistica B/SU① e B/SU③ sui lotti già edificati e per i lotti di B/SU (art. 49), oggetto di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione urbanistica o di nuova costruzione per le destinazioni di ambito è possibile l'incremento dell'indice di pertinenza di utilizzazione fondiaria Ist da 0,40 e/o da Ist = esistente se superiore all'indice di progetto Ist 0,50 mq./mq. o esistente se superiore in funzione dei progetti e degli obiettivi individuati dal DdP. La perequazione è calcolata sul 40% del volume residenziale di progetto, deducendo dal volume di progetto, il volume residenziale esistente ed il volume massimo di 400 mc riservato al soddisfacimento del fabbisogno abitativo (1^ casa) dei proprietari originari dei lotti compresi negli AT, in attuazione dei criteri di compensazione e di incentivazione di cui al comma "a" precedente.

Negli Ambiti di Trasformazione urbanistica B/SU per servizi, la residenza può essere elevata all'80% della S.l.p. ammessa alle condizioni negli Ambiti di cui agli artt. 8c, 27 e 31 e 46 delle N.T.A.

Per l'AT B/SU② vale l'indice di pertinenza pari a $I_{st}=0,50$ mq/mq o esistente se superiore e di progetto pari a $I_{st}=0,70$ mq/mq o superiore se esistente.

- c - Per gli AT B/DR la perequazione calcolata come previsto dalle norme d'ambito (art.49-B/DR), è attuata in applicazione dei criteri di compensazione e di incentivazione di cui al comma "a" precedente.

- **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 tutti 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 Riquilificazione 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 sopracitati.

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 totale

costo
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

Diffformità regolamentari

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

Diffformità 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.