

- morfo-tipologia del progetto

- **B/SU⑤** in località ex scuderie “Fossati”

L'Ambito B/SU⑤ è relativo all'insediamento dismesso delle ex Scuderie “Fossati” da demolire e ricostruire ed è esteso a comprendere anche parte del territorio agricolo e boscato circostante e limitrofo all'Autostrada Pedemontana ed in particolare alle aree F③ e F④ perimetrate all'interno dell'Ambito ed oggetto di specifica riqualificazione ambientale nello schema di un'oasi di naturalità di cui all'Ambito n°. 3 – Rete ecologica. Da queste aree è previsto il trasferimento - accreditamento della relativa Slp di progetto calcolata come previsto dall'art. 32.B all'interno dell'insediamento B/SU⑤ e/ in alternativa in altro A.T. e/o insediamenti a doppio indice.

L'insediamento sarà di tipo residenziale e terziario – ricettivo (di recupero e nuovo) nello schema di una qualche forma di agriturismo e sportivo e di tempo libero (di riqualificazione degli impianti esistenti e/o di riproposizione di nuovi) in un contesto agricolo – boscato da organizzare all'interno del Parco Agricolo di cui all'Ambito n°. 5, nella dimensione di un parco di cui all'Ambito di Riqualificazione n°. 6c, a comprendere e riqualificare le aree limitrofe all'Autostrada Pedemontana.

L'intervento è inoltre subordinato

- al completamento dell'opera stradale connessa di Pedemontana, nel tratto compreso tra il sottopasso alla ferrovia e la Pedemontana all'incrocio della S.P. n°. 7,
- all'interramento e/o deviazione della linea dell'alta tensione e/o all'elevazione dei tralicci e/o ad altre soluzioni in grado di ridurre l'esposizione ai campi elettromagnetici, in coordinamento con l'interramento che verrà realizzato da Pedemontana, dell'altra linea di alta tensione,
- alla predisposizione di un piano di indagine ambientale di cui al precedente art. 12,
- al consolidamento e/o alla sistemazione idrogeologica delle aree esterne agli insediamenti ma in classe 4 di fattibilità geologica, per la loro messa in sicurezza,
- alla realizzazione di ulteriori interventi di mitigazione acustica oltre quelli realizzati da Pedemontana e per il rispetto dei limiti acustici interni agli insediamenti.

L'attuazione dell'Ambito di Trasformazione B/SU⑤ è subordinata alla pubblicazione del P.T.C.P. approvato e quindi alla sua effettiva vigenza.

Essendo l'ambito di trasformazione BS/U⑤ compreso nella Rete Verde di ricomposizione paesaggistica, lo standard di pertinenza dell'A.T. non potrà essere monetizzato ma dovrà essere obbligatoriamente ceduto o convenzionato all'uso pubblico all'interno e/o all'esterno dell'A.T. a comprendere aree della Rete Verde di cui sopra, da riqualificare, rinaturalizzare o forestare anche in attuazione del criterio di perequazione di cui all'art.33.2.a.

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

1) **CITTA' GIARDINO**

L'Ambito di Riqualificazione in oggetto è esteso a tutto il territorio comunale ed in quanto tale corrisponde all'obiettivo generale di riqualificazione assunto dal Documento di Indirizzi: un Comune a bassa densità insediativa ed a alti contenuti ambientali che limiti la densificazione insediativa e valorizzi il proprio tessuto connettivo verde così da caratterizzare l'immagine del Comune: un Comune verde. Per questo Ambito valgono le seguenti direttive generali e le direttive specifiche di ciascun insediamento così come descritti dal precedente art. 30 e dal Piano delle Regole.

Edificazione

Per gli insediamenti all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, il Piano delle Regole favorirà il completamento degli edifici esistenti e la nuova edificazione su lotti liberi (art. 13), già urbanizzati e/o previsti da urbanizzare dal P.G.T..

L'indice volumetrico sarà mediamente pari a 0,5 mc./mq. indice corrispondente a tipologie uni o bifamiliari. Eventuali indici maggiori (0,8 e/o 1,00 mc.(mq.) saranno possibili se ed in quanto verrà resa disponibile l'area a standard destinata a verde di connessione.

Per gli Ambiti di Trasformazione valgono le modalità d'intervento di cui al precedente art. 30.

Attuazione

Per gli insediamenti A1* esterni al perimetro delle zone A, e BV all'interno del T.U.C., potranno essere individuati specifici "comparti di urbanizzazione" di cui all'art. 6 delle presenti norme, estesi a comprendere tutti i lotti edificabili e di completamento, che non prospettando su strade pubbliche, necessitano per la loro edificazione, dell'estensione delle opere di urbanizzazione esistenti, pubbliche e private.

Relativamente a tali comparti di urbanizzazione, dovrà essere predisposto uno specifico Documento di Indirizzi che individuerà le modalità di edificazione (permesso di Costruire semplice o convenzionato o P.A.) in funzione della loro possibilità di urbanizzazione.

L'edificazione di un lotto non può in ogni caso pregiudicare l'edificazione di altri lotti, impedendone l'accessibilità o l'allacciamento alle reti di urbanizzazione.

Standard

Nella fascia di arretramento di cui all'art. 16a dovranno essere formati gli spazi di parcheggio e verde (3+3 mq.) di urbanizzazione primaria di cui all'6a delle presenti N.T.A.. Gli spazi a verde di U1 ed U2 saranno individuati come Verdi di connessione con gli altri verdi pubblici e/o privati esistenti e/o previsti.

Obiettivo

La formazione della "Città Giardino" si propone la valorizzazione dell'immagine prevalentemente verde del Comune, favorendo l'integrazione nel T.U.C. con il suo contesto agricolo – forestale e la sua fruizione ciclopeditale.

Direttive generali

All'interno degli insediamenti A1* successivi al 1888 e BV della Città giardino,

- 1) l'edificazione è possibile all'interno dei comparti di urbanizzazione di cui al capoverso precedente, a condizione che non induca nuove urbanizzazioni ma solo il completamento di quelle esistenti e gli allacciamenti necessari;
- 2) l'edificazione è possibile ampliando gli edifici esistenti o realizzandone dei nuovi nello schema di edifici isolati mono o bifamiliari, escluse le case a schiera e gli edifici multipiano all'esterno dei P.A.;
- 3) le aree libere saranno piantumate in aderenza agli edifici e coltivate per la rimanente parte ad orti e campi
- 4) non sono consentite costruzioni accessorie nelle aree inedificate. E' possibile l'accorpamento dei volumi accessori preesistenti;
- 5) devono essere garantiti alcuni corridoi ecologici per il collegamento dei diversi ambienti naturali e alcune direttrici di permeabilità visiva, ad esempio arretrando le recinzioni se ed in quanto previste, dai confini di proprietà lungo le strade;
- 6) va privilegiata la mobilità ciclopeditale, in collegamento con i principali percorsi ciclopeditali comunali;
- 7) dovranno essere conservati e valorizzati gli elementi geomorfologici dei luoghi (cordoni morenici, crinali, orli di terrazzo, ecc.) con particolare attenzione al mantenimento dell'andamento altimetrico dei terreni.

Corridoi ecologici

Lungo le strade esistenti e di nuova formazione sarà prevista una fascia di verde esterna alle recinzioni con funzione di connessione delle aree verdi tra di loro con compiti di corridoio ecologico della Rete ecologica di cui all'A.R. n°. 3 interno al T.U.C..

Valori cromatici

Tutti gli interventi devono prevedere valori cromatici riconducibili alle terre naturali, al cotto, al legno.

L'uso di toni di contrasto è ammesso non oltre il 20% delle superfici esterne.

Nei progetti devono essere indicati i valori cromatici prescelti, e devono essere allegati campioni dei toni di contrasto.

Valgono in generale gli indirizzi di cui all'All. n°. 1 alle presenti N.T.A. – P.G.T. Repertorio degli interventi edilizi.

Alberature

Gli spazi liberi saranno progettati nello schema del Parco / Giardino urbano di cui al successivo Ambito 6-c. e dovranno essere censite e conservate eventuali architetture vegetali di cui al successivo Ambito 6-b.

Per la messa a dimora delle nuove alberature, devono essere preferite le specie autoctone di cui al P.T.C. del Parco Regionale della Valle del Lambro.

3) PAESAGGIO E RETE ECOLOGICA

Paesaggio

Il Comune di Lesmo appartiene all'Unità di Paesaggio della Fascia alta pianura ed in particolare ai paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta.

Questo paesaggio si articola in Lesmo nella Vallata del Lambro e del suo affluente Pegorino, nelle numerose ville (Gernetto, ecc.) localizzate sulla sommità delle colline, nelle cascine e nelle corti dei suoi centri storici.

E' un paesaggio conosciuto e puntualmente salvaguardato da numerosi Piani di Livello sovracomunale:

- P.T.C. del Parco Regionale della Valle del Lambro
- S.I.C. della Valle del Rio Pegorino
- P.L.I.S. dei Colli Briantei.

Rete ecologica

a - La Rete Ecologica Regionale (R.E.R.) interessa il territorio comunale di Lesmo, per alcuni

- elementi primari: il corridoio primario parallelo a Pedemontana; il corridoio primario parallelo al fiume Lambro; le aree prioritarie per la biodiversità poste lungo il confine ovest; il varco in corrispondenza dell'intersezione del corridoio primario "Pedemontana" con la S.P. n°. 7;
- altri elementi quali le aree di secondo livello per la biodiversità lungo il confine est.

b- La rete ecologica disegnata dal P.T.C.P. (di Milano = Monza e Brianza) comprende:

- la fascia boscata lungo il confine ovest in parte compresa ed in parte esclusa dal Parco Naturale della Valle del Lambro lungo il reticolo maggiore (Lambro) e minore (Pegorino) (= aree prioritarie per la biodiversità della R.E.R.)
- gli ambiti agricoli (E1, F3 e F4) esterni ed interni all'Ambito di Riqualificazione n°. 5 – Parco Agricolo (= aree di secondo livello per la biodiversità della R.E.R.) e di cui all'art. 31 N.d.A. – P.T.C.P. (Ambito di rilevanza paesistica) e di cui all'art. 32 (Ambiti di rilevanza naturalistica)
- le aree prioritarie per la biodiversità della R.E.R. individuate lungo il confine ovest di Lesmo con Correzzana ed esterne al Parco Regionale della Valle del Lambro.

Il principale corridoio ecologico corrisponde ai corsi del Fiume Lambro e del Torrente Pegorino di cui all'art. 58 delle N.d.A. – P.T.C.P..

La parte più a sud del territorio comunale è interessata dal progetto della Dorsale Verde Nord di connessione tra il Parco Regionale del Ticino e quello dell'Adda. Si sviluppa collegando i vari P.L.I.S., i S.I.C. e le Z.P.S., le aree agricole ed i margini dei nuclei urbani.

In parte la Dorsale Verde Nord corrisponde al progetto Greenway di Pedemontana.

c - La rete ecologica comunale si avvale di:

- presidi ecologici e/o oasi di naturalità interni al Tessuto Urbano Consolidato
- passaggi ecologici interni al tessuto urbano consolidato (corridoi ecologici di cui all'A.R. n°. 1)

- verdi di connessione su aree pubbliche (Vc) e/o private (vc) di cui all'art. 6b

Obiettivo

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

Indirizzi comunali

Relativamente al Paesaggio ed alla Rete ecologica, valgono gli indirizzi e/o prescrizioni di cui:

- alla Carta della Sensibilità Paesistica dei luoghi (All. n°. 7 del Doc. n°. 1B)
- alla Carta del Paesaggio (All. n°. 1 – Doc. 1D)
- alla delimitazione delle zone agricole (All. n°. 2 – Doc. n°. 1 D).

Valgono inoltre gli indirizzi specifici di cui agli Ambiti di Riqualificazione n°. 5 – Parco Agricolo, n°. 6 – Sistema delle aree verdi e dei percorsi ciclopeditoni ed i seguenti indirizzi generali:

- limitare gli interventi di nuova edificazione che possano frammentare il territorio e compromettere la funzionalità ecologica di tali ambiti;
- prevedere per i progetti di opere che possono produrre ulteriore frammentazione della rete ecologica, opere di mitigazione e di inserimento ambientale in grado di garantire sufficienti livelli di continuità ecologica;
- favorire per le compensazioni ambientali, la realizzazione di nuove unità ecosistematiche, coerenti con le finalità della rete ecologica provinciale;
- promuovere azioni di mitigazione per le infrastrutture della mobilità e salvaguardare e promuovere la mobilità ciclopeditona;
- promuovere la riqualificazione sia ecologica che paesaggistica del territorio, da perseguirsi anche attraverso la previsione di idonei accorgimenti mitigativi e compensativi;
- salvaguardare e valorizzare i principali convisivi sulle unità di paesaggio interne al territorio comunale ed esterne, eventualmente integrando quelli individuati dal P.G.T.

A questo scopo, il P.G.T. individua dei passaggi protetti V⁵ e dei sottopassi ecologici (G5) di cui all'art. 53 per il superamento delle infrastrutture interne ai vari elementi costitutivi della Rete.

Contratto di Fiume Lambro

Lesmo è coinvolto nel Contratto del Fiume Lambro promosso dalla Regione Lombardia per la salvaguardia dell'ambiente naturale del fiume e del territorio circostante, oltre che per la limitazione ed il contenimento del rischio idraulico. In questa prospettiva il Contratto andrà ad incidere sulla salvaguardia del paesaggio e sul potenziamento della Rete ecologica, anche in attuazione di progetti che il Comune di Lesmo vorrà proporre al Piano d'Azione del Contratto di Fiume.

5) SISTEMA DEI SERVIZI

Questo Ambito di Riqualificazione comprende gli Ambiti di Traformazione, di proprietà pubblica e privata:

- F¹/A dell'ex plesso scolastico (S.P. n°. 154, 177 e 7)
- F² dell'ex asilo
- B/SU¹ di S.P. n°. 7 – S.P. n°. 177
- F1¹ complesso ex convento
- B/SU⁵ ex scuderie
- V³/B/SU⁴ - Stazione ferroviaria

descritti all'art. 30 e compresi in un unico Ambito di Riqualificazione per l'attuazione dell'obiettivo formulato dal Documento di Indirizzi di potenziamento del ruolo di Lesmo come polo attrattore di servizi alle persone e per le attività, attraverso l'integrazione fra le diverse realtà già presenti e previste. Tra i servizi già esistenti occorre anche

annoverare la Lega del Filo d'Oro, il Centro Sportivo Comunale, le attività direzionali e di ricerca del Parco Tecnologico di cui all'Ambito di Riqualificazione n°. 12, ecc.

Alcuni di questi servizi (pubblici e di interesse generale) sono compresi nel Piano dei Servizi (Auditorium, Biblioteca, ecc.) e nell'Ambito di Riqualificazione n°. 9 – Centro Civico, altri di iniziativa privata si propongono di promuovere servizi di tipo terziario – commerciale, direzionale e socio - sanitario in modo diffuso sul territorio anche per la formazione di insediamenti sufficientemente complessi ed in grado di promuovere tipologie capaci di fare sistema con il tessuto urbano circostante: edifici a corte, edifici porticati su piazza.

Per questi aspetti insediativi, l'ambito si ricollega ai successivi Ambiti di Riqualificazione n°. 9 e n°. 11 – Nuovi Centri Urbani.

6) SISTEMA DELLE AREE VERDI E DEI PERCORSI CICLOPEDONALI

Questo ambito si pone l'obiettivo di individuare le diverse forme di verde esistenti sul territorio (agricolo, boscato, giardini urbani e monumentali, ecc.) indipendentemente dalla loro natura giuridica (pubblico o privato) e di proporre un uso differenziato in funzione delle loro caratteristiche naturali.

La rete dei percorsi ciclabili e pedonali dovranno prioritariamente collegare queste aree verdi, interne ed esterne al territorio urbanizzato e non, comunale e non, con il sistema scolastico, culturale e sportivo.

Nella realizzazione e/o riqualificazione di questi percorsi ciclabili e pedonali, saranno privilegiate le tecniche di ingegneria naturalistica.

Il territorio comunale corrisponde all'ambito territoriale di territori agricoli e boscati e di insediamenti antropici a carattere prevalentemente residenziale all'interno del quale si distinguono

- Parchi monumentali o giardini storici (pubblici /privati)(a)

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

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

- Architetture vegetali e/o alberi monumentali (b) di cui all'art. 65 N.d.A. – P.T.C.P.

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

- Parco/giardino urbano/orti (c)

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

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

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

- Alberature stradali (d)

(filari e quinte ornamentali)

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

- Aiole, rotatorie, verde decorativo (e)

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

- Aree d'igiene urbana (f)

Rientrano in questo contesto le fasce laterali della futura Pedemontana e delle strade provinciali e di quelle comunali di disimpegno di quest'ultime. La sistemazione di queste aree dovrà essere eseguita secondo schemi di "quinta arborata" per l'abbattimento di polveri e rumori, sempre nel completo rispetto delle valenze ambientali (omogeneizzazione dei margini edificati con specifica funzione estetico - biologica).

- Aree verdi residuali (g)

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

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

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

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

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

- Ambiti agricoli e Boschi (i) di cui ai successivi artt. 53 e 54 delle presenti norme e di cui all'Ambito di Riqualificazione n°. 3 – Paesaggio e Rete ecologica.
- Percorsi ciclopeditoni (l) di cui di cui all'All. N°. 1-d del Doc. 1 G.

Gli interventi negli Ambiti di Trasformazione e/o di Riqualificazione all'interno del T.U.C. dovranno accertare la presenza di "alberi isolati di interesse monumentale" oltre a quelli già evidenziati dall'Allegato n°. 1b del Doc. n°. 1 – G, e proporre la valorizzazione in sede di P.A. e/o progetto edilizio.

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

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

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

Il sistema delle aree verdi sarà raccordato dal sistema dei percorsi ciclopeditoni di cui all'art. n°. 59 - N.T.A. e dalle aree verdi di connessione esterne alle recinzioni con funzioni di corridoio ecologico di cui all'A.R. n°. 1.

10) IMMAGINE PUBBLICA

L'immagine pubblica di Lesmo corrisponde al disegno urbano così come storicamente si è formato in successione attorno ai Centri storici di Lesmo, Peregallo, Gerno e California.

Un'organizzazione plurale che ha conservato molti tratti di naturalità e che consente di perseguire l'obiettivo di Città Giardino di cui all'Ambito di Riqualificazione n°. 1.

L'obiettivo che persegue questo Ambito di Riqualificazione è innanzitutto il riammodernamento delle infrastrutture pubbliche, quali piste ciclabili, marciapiedi, aree parcheggio, aree a verde attrezzato, impianti di illuminazione, arredo urbano, ecc.

Il P.G.T. si propone di costruire un'immagine pubblica di Lesmo, corrispondente al ruolo di Città - Giardino.

Nel costruire questa immagine il P.G.T. assegna un importante ruolo alle aree verdi e fra queste agli spazi pubblici (standard) che possono funzionare come vere e proprie cerniere di collegamento sul territorio: un connettivo verde che dovrà appunto caratterizzare l'immagine di Città - Giardino.

Significativa da questo punto di vista l'individuazione dei nuovi poli di aggregazione di cui al precedente capitolo dell'organizzazione urbana.

Il P.G.T. garantisce a queste aree un livello di percorribilità, in quanto esse potranno con il concorso delle aree ancora libere, organizzare la mobilità ciclopeditona sul territorio, ristabilendo una continuità d'uso fondamentale nell'economia della città.

In questo senso viabilità, aree libere e standards, ricompongono in un progetto unitario la realtà di Lesmo.

Tale progetto, articolato negli obiettivi sopradescritti, richiede, come supporto tecnico, una normativa che nel rispetto di leggi e regolamenti, faccia dell'integrazione funzionale e della qualità progettuale, l'obiettivo più importante.

Una normativa che, in parallelo al nuovo regolamento edilizio, dia in particolare spazio

- al progetto edilizio come espressione originale della volontà di ricerca e di rinnovamento, ed a garanzia di una sempre più puntuale aderenza del prodotto edilizio alle esigenze dei cittadini ed a quelle dello sviluppo culturale e

tecnologico

- ed al progetto urbanistico

Il territorio costruito è quindi delimitato da un anello stradale in parte direttamente prospettante sul territorio agricolo ed in parte costruito su entambi i lati, ed interconnesso con le strade di accesso al sistema viabilistico esterno.

Questo disegno per quanto possibile non va solo meglio esplicitato ma anche valorizzato con interventi che incidono direttamente sull'immagine, ad esempio attraverso la formazione di una quinta di separazione degli insediamenti dal tessuto agricolo circostante, lungo il perimetro degli insediamenti stessi e verso l'esterno lungo le strade di ingresso al centro abitato e di connessione di questo con gli insediamenti rurali storici circostanti.

Questa immagine dovrà/potrà essere ulteriormente rafforzata sulla base del repertorio edilizio di cui all'Allegato alle presenti norme, anche "per valorizzare il concetto ed il rispetto del bene comune, oltre che per mantenere bello il Paese" (dal Documento di Indirizzi).

Lungo la direttrice per Arcore, per Camparada, per Casatenovo, occorrerà per quanto possibile rompere la continuità della cortina indotta dal P.R.G., quantomeno impedendo l'edificazione sui lati liberi.

In generale occorrerà impedire qualsiasi forma di conurbazione con i Comuni limitrofi, andando semmai ad organizzare le aree interposte ancora libere, nello schema di Quinte di separazione di aree a funzioni conflittuali di cui al precedente ambito 7.h.

11) NUOVI CENTRI URBANI

L'ambito è relativo ai quartieri in cui si organizza il Comune all'esterno del Centro storico ed in cui sono compresi gli Ambiti di Trasformazione B/SU, C e C/S

Descrizione

Le singole zone sono comprese in un unico ambito per promuovere un'organizzazione urbana di tipo plurale ad interessare tutto il territorio comunale.

Il Documento di Indirizzi si propone di dotare ciascun quartiere di appartenenza dei singoli Ambiti di Trasformazione, di attrezzature pubbliche e private per l'aggregazione e la valorizzazione del primo livello della vita associativa dei Cittadini residenti in Lesmo, così come definiti dal Piano dei Servizi ed indicato dall'art. 30 per ciascun ambito.

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

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

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

Programmazione negoziata

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

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

Il Comune su tali ambiti valuta sia dal punto di vista tecnico che dal punto amministrativo, ai fini della procedibilità nell'interesse dell'A.C. la richiesta del privato per l'attivazione di un Piano Attuativo e, qualora non ritenga di procedere a Piano Particolareggiato o comunque ad altro strumento di iniziativa pubblica sulla stessa area, accoglie tale richiesta ed indica entro 60 giorni dalla richiesta del piano le caratteristiche dell'intervento ai fini dell'applicazione dei meccanismi di perequazione, di compensazione e di incentivazione di cui all'art.32 delle presenti norme, della specificazione dei contenuti discrezionali previsti dalle specifiche norme relative all'area interessata e per il coordinamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la dotazione di standard urbanistici, in relazione alle previsioni del Piano dei Servizi.

- 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. 32 delle N.T.A. del P.P.R. , articolo che si recepisce integralmente, sviluppa alcuni programmi ed alcune azioni specifiche.

Tali azioni sono illustrate dall'art. 31 delle presenti norme e dall'Allegato n°. 1d del Doc. n°. 1 – del Doc. n°. - G

ESAME PAESISTICO

Ai sensi degli Artt. 8 e 35 del P. 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 Riquilificazione, sono assoggettati all'esame paesistico di cui alla Parte IV del P. 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.

La tutela e la qualificazione dell'ambiente si dovrà esprimere mediante la verifica dei caratteri della trasformazione proposta in relazione al grado di sensibilità dei siti: occorre cioè determinare la compatibilità tra le risorse naturalistico/ambientali e/o di pregio storico/artistico con la trasformazione proposta.

L'Autorizzazione paesaggistica e' per il resto normata dalla legislazione 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. 1c del Doc. 1G, la relazione di accompagnamento di cui al successivo art. 35 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.

In particolare la relazione deve illustrare i provvedimenti assunti per il corretto inserimento dei nuovi interventi in relazione ai caratteri paesistico – ambientali del contesto locale ed alla presenza di ricorrenze ordinatrici del paesaggio.

COERENZA DEL P.G.T. CON IL P.T.R. – P.P.R.

Così come indicato dall'art. 32 del P.P.R., il P.G.T. ha impostato le scelte di sviluppo urbanistico locale in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesaggistici contenuti in tale Piano così come esplicitati dal P.T.C.P. della Provincia di Milano e dal P.T.C. del Parco Regionale della Valle del Lambro e così come attuate dal Piano del Paesaggio di cui all'All. n° 4 – Doc. 1 B (Carta della sensibilità paesistica dei luoghi ...) e di cui all'All. n°1 del Doc. n° 3 C (Carta del Paesaggio).

Il P.G.T. si propone quindi come “atto a maggiore definizione” rispetto al P.P.R., al P.T.C.P. ed al P.T.C. recependone e sviluppandone le indicazioni di metodo e di merito, configurandosi alla fine come piano paesistico dell'intero territorio comunale.

Le politiche e le azioni di tutela e valorizzazione paesaggistica sono state infatti applicate all'intero territorio comunale, integrando le disposizioni del Titolo III, artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/2001 e s.m.i..

S.I.C. “IT 2050003 – VALLE DEL RIO PEGORINO”

Le aree edificabili e/o gli interventi che comportano consumo di suolo ricadenti nel S.I.C. o nella sua Area Vasta, anche facenti parte del Piano dei Servizi o del Piano delle Regole, dovranno essere assoggettati a specifico Studio per la Valutazione di Incidenza, che dovrà valutare in dettaglio l'incidenza dell'intervento sulla conservazione degli habitat e delle specie presenti nel Sito e sulla rete ecologica.

L'Ente competente per l'espressione della Valutazione di Incidenza è l'Ente di Diritto Pubblico Parco Regionale della Valle del Lambro.

FONDO AREE VERDI

La trasformazione delle aree di cui all'art. 43 C bis L.R. 12/2005 ed in generale delle aree di Sf di almeno 1.000 mq di superficie, interessate da interventi di consumo di suolo come definiti dall' art. 46 delle Norme del P.T.C.P., è subordinato alla maggiorazione del contributo sul costo di costruzione da destinare obbligatoriamente a interventi forestali e di incremento della naturalità.”

Art. 35 – INDICI AMBIENTALI

Per i Piani Attuativi, per i progetti di opere pubbliche, nonché per i progetti di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamenti e ristrutturazioni, all'interno degli Ambiti di Trasformazione urbanistica e degli Ambiti di Riquilificazione, un'apposita relazione accompagnatoria deve precisare / integrare la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) di cui al Documento di Piano. In particolare per gli Ambiti di Trasformazione e per gli Ambiti di Riquilificazione ricadenti in ambiti territoriali corrispondenti ai gradi di sostenibilità molto elevata, elevata, media, bassa o molto bassa di cui al l'All.n°.5 del Doc. 1 – B., 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 Riquilificazione, non possono essere approvati od assentiti se i relativi progetti non sono corredati anche da specifica indagine ambientale ai sensi del Regolamento Comunale di Igiene. 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 Slp 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 gli Ambiti di Trasformazione urbanistica e per interventi interni agli Ambiti di Riquilificazione ogni qual volta il Comune ne ravvisi - motivatamente e su conforme proposta o parere del competente organo tecnico igienico - sanitario - la necessità.

Gli interventi all'interno degli Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti di Riquilificazione 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 e quindi la realizzazione degli interventi devono proporre la soluzione dei problemi di qualità dell'aria, di raccolta dei rifiuti, dell'abbattimento dei rumori, del disinquinamento delle acque e del

risparmio energetico, nello schema di un ecosistema tendenzialmente autosufficiente.

In particolare la relazione / realizzazione deve proporre adeguati sistemi, di raccolta e di accumulo dell'acqua piovana per usi non potabili e "l'utilizzo di impianti di combustibili meno inquinanti".

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. 31.12 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 azzonati dal P.G.T. come zona agricola 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 del territorio comunale, così come rilevabili in loco e di cui alla tav. n°. 2 – Carta geomorfologica dello Studio Geologico e di cui all' Allegato 1b del Doc. n°. 1 – G, nei casi e secondo le procedure di cui all'art. 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

- l'applicazione dei criteri e dei limiti di emissione per gli impianti di produzione di energia di cui al D.G.R. n°. 7/6501 del 19 ottobre 2001;
- 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.

- 5) Per quanto concerne la tematica relativa al contenimento energetico, il P.G.T. assume come obiettivo tendenziale il raggiungimento della Classe energetica B per tutti i nuovi edifici.

- 1) Gli impianti interni ed esterni agli Ambiti di Trasformazione dovranno essere conformi al Piano di illuminazione comunale ed in generale alle prescrizioni di cui alla L.R. 17/2000.

C - QUALITA' URBANA

L'attuazione degli interventi all'interno degli Ambiti 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'All. n°. 1b del Doc. n°. 1G 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 degli Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti di Riqualificazione, sono specificatamente assoggettati all'esame paesistico di cui alla Parte IV del P.T.P.R..

E - SALUTE UMANA

Gli indici di qualità del suolo, ambientale, urbana e paesaggistica vanno perseguiti ed attuati nell'ottica del miglioramento dello stato di salute della popolazione residente in Lesmo.

Pertanto ogni azione individuata in attuazione degli indici ambientali di cui sopra, va verificata in riferimento alle sue conseguenze sulla salute ed il benessere della popolazione interessata.

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

b - Negli Ambiti di Trasformazione urbanistica per servizi già edificati (B/SU①, B/SU②, B/SU③, B/SU④ e B/SU⑤), attraverso uno specifico piano attuativo è possibile incrementare

- del 10% la Slp esistente per l'Ambito B/SU①,
- della Slp necessaria per la realizzazione di un albergo di venti camere in aggiunta della Slp esistente per l'Ambito B/SU②,
- del doppio della Slp esistente e comunque pari a 4.000,00 mc. di volume residenziale nel caso di trasferimento della stessa dall'Ambito B/SU③ all'ambito C/S③
- di una Slp di 500,00mq.in aggiunta a quella esistente per l'Ambito B/SU④
- per l'Ambito di Trasformazione B/SU⑤, la S.l.p. esistente potrà essere incrementata della S.l.p. corrispondente al volume di adeguamento di cui all'art. 14 e della Slp delle aree di verde di connessione (Vc) e di rete ecologica comprese nell'A.T. e non appartenenti alla stessa proprietà dell'A.T. B/SU⑤.

in funzione dei progetti e degli obiettivi del D.d.P. ed alle specifiche condizioni di cui all'art. 30 per ogni Ambito ed in attuazione di uno dei criteri di perequazione di cui al precedente punto a.

c - Per i lotti già edificati e/o liberi di cui alla zona B/SU (art. 49) e oggetto di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione urbanistica o di nuova costruzione per le destinazioni di zona, per l'incremento dell'indice di utilizzazione fondiaria di zona da 0,501 mq./mq. e/o da UF = esistente a 0,70 mq./mq. o superiore se esistente o per l'integrazione della Slp esistente oltre l'indice di zona di 0,50 mq./mq. sulla base del volume risultante dall'applicazione del coefficiente di adeguamento delle maggiori altezze esistenti all'altezza virtuale di ml. 4,30 di cui all'art. 14 delle N.T.A., si applicano e/o si usufruisce delle procedure di compensazione di cui al comma "a" precedente (trasferimento della Slp produttiva a compensare l'indice degli Ambiti di Trasformazione D);

- parametri efficienza energetica

5) Il P.G.T. promuove

- l'applicazione dei criteri e dei limiti di emissione per gli impianti di produzione di energia di cui al D.G.R. n°. 7/6501 del 19 ottobre 2001;
- 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.

- norme di salvaguardia

/