

- morfo-tipologia del progetto

- **B/SU②** Ristorante – Albergo – Villa Novecento

L'Ambito è relativo al ristorante esistente ed è funzionale alla realizzazione di una struttura ricettiva (albergo) connessa alle attività di ristorazione nella villa storica.

L'intervento è subordinato alla cessione e/o monetizzazione dello standard per l'incremento della SIp ed alla verifica dei parcheggi di cui agli artt. 6 e 7 delle presenti norme ed a interventi di riqualificazione degli spazi circostanti.

L'insediamento è esistente al 1930 ed è individuato come Parco Storico nel P.T.C.P. di Milano ed è soggetto per la parte esistente (Villa e Parco) alle modalità di intervento di cui all'art. 31.2.

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

8) 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
- C/S③ F_{vp} - B/SU③ di Via Galilei – Via Modigliani
- 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.

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 ciclopedonale 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 entrambi 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 Camperada, 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.

- **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 il Consorzio di Gestione del Parco Regionale della Valle del Lambro.

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 Riqualificazione, 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 Riqualificazione ricadenti in ambiti territoriali corrispondenti ai gradi di sostenibilità molto elevata, elevata, media, bassa o molto bassa di cui all'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 Riqualificazione, 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 Riqualificazione 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 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 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 azionati 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 SIp esistente per l'Ambito B/SU①,
- della SIp necessaria per la realizzazione di un albergo di venti camere in aggiunta della SIp esistente per l'Ambito B/SU②,
- del doppio della SIp 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 SIp 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 porà essere incrementata della S.l.p. corrispondente al volume di adeguamento di cui all'art. 14 e della SIp 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 SIp 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 SIp 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

/