

- morfo-tipologia del progetto

C/S © Per l'ambito C/S© valgono gli indirizzi generali di cui all'ambito C/S©.

La pianificazione attuativa sarà estesa al comparto azzonato ed alle aree di pertinenza (Vp), in attuazione di quanto disposto dalle N.T.A. del P.T.C. del Parco Regionale della Valle del Lambro.

In particolare la pianificazione attuativa, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 21 della N.T.A. del P.T.C. del Parco Regionale della Valle del Lambro dovrà valorizzare l'ambiente naturale e storico, classificando gli eventuali edifici ed ambienti ritenuti meritevoli di particolare tutela.

Essa dovrà inoltre prescrivere particolari norme estetico – edilizie per i nuovi interventi architettonici e per gli interventi incidenti direttamente sulla configurazione e sugli elementi tipici dell'ambiente.

L'area di verde pubblico individuata all'interno dell'A.T. dovrà essere mantenuta, riqualificandola, come area boscata utilizzando in caso di sostituzione o di nuova messa a dimora, le specie autoctone previste dal Parco Regionale della Valle del Lambro.

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

1) **MODALITA' DI INTERVENTO NEGLI AMBITI A (ART.46 – N.T.A. – P.d.R.):**
NORME TECNICHE DI RECUPERO (N.d.R.)

Il recupero e la valorizzazione dei centri e nuclei di antica formazione, con specifica attenzione sia ai caratteri morfologici, materici e cromatici che li caratterizzano, sia al contesto paesaggistico di riferimento, attua il comma 4 dell'art. 19 del P.P.R. (All. B).

L'ambito attua il criterio di Sviluppo sostenibile "Conservare e migliorare la qualità delle risorse storiche e culturali" dettando Norme di Recupero (N.d.R.) degli insediamenti di interesse storico – artistico ad integrazione delle prescrizioni di cui al Piano delle Regole (artt. 44, 46 e 47).

com. 1- **AMBITO DI APPLICAZIONE**

Le presenti norme interessano gli ambiti di P.G.T., di interesse storico – artistico ed ambientale e non, qualificate come zone di recupero ai sensi dell' art.44 delle N.T.A. del Piano delle Regole. Tali ambiti corrispondono agli ambiti A1 di cui ai Centri e nuclei storici al 1888 ed agli ambiti A2 delle ville con parchi e giardini con caratteri storici o artistici di cui all'art.44 ed ai comparti storici al 1930, appositamente individuati sulla tavola dell'Azzonamento del P.G.T.

Gli obiettivi degli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono quelli fissati dagli artt. 29 e 30 delle N.T.A. del P.G.T..

Le Varianti alle presenti norme ed agli allegati di cui al successivo art. 2, saranno deliberate dal Consiglio Comunale

- in variante del P.G.T. secondo le procedure di cui all'art. 1b-A delle N.T.A. del P.G.T. quando inducono ristrutturazione urbanistica e/o modificano gli indici urbanistici e/o la dotazione di standard
- adeguando gli elaborati del P.G.T. in caso contrario. In particolare non costituiscono variante urbanistica, le modifiche delle sole modalità d'intervento sui singoli edifici ed aree, proposte secondo le procedure di cui ai successivi artt. 3 e 12.

com. 2 - **ALLEGATI**

Art. 32.1 - **ALLEGATI**

All. n° 2a	- Fondo mappe Carlo VI 1721	
All. n° 2b	- Fondo mappe 1850	
All. n° 2c	- Catasto 1934	
All. n° 2d	- Viabilità storica	scala 1:3000
All. n° 2d.1	- VEDUGGIO-MUNICIPIO-CHIESA PARROCCHIALE Stato di conservazione	scala 1:1000
All. n° 2d.2	- VEDUGGIO-MUNICIPIO-CHIESA PARROCCHIALE Altezza degli edifici	scala 1:1000
All. n° 2d.3	- VEDUGGIO-MUNICIPIO-CHIESA PARROCCHIALE Destinazioni d'uso	scala 1:1000
All. n° 2d.4	- VEDUGGIO-MUNICIPIO-CHIESA PARROCCHIALE Epoca di costruzione	scala 1:1000
All. n° 2d.5	- VEDUGGIO-MUNICIPIO-CHIESA PARROCCHIALE Tipologie edilizie e schemi compositivi	scala 1:1000
All. n° 2d.6	- VEDUGGIO-MUNICIPIO-CHIESA PARROCCHIALE Modalità d'intervento	scala 1:1000

All. n° 2e.1	- COLZANO-C.na NUOVA-C.na VILLA-C.na COLOMBERA Stato di conservazione	scala 1:1000
All. n° 2e.2	- COLZANO-C.na NUOVA-C.na VILLA-C.na COLOMBERA Altezza degli edifici	scala 1:1000
All. n° 2e.3	- COLZANO-C.na NUOVA-C.na VILLA-C.na COLOMBERA Destinazioni d'uso	scala 1:1000
All. n° 2e.4	- COLZANO-C.na NUOVA-C.na VILLA-C.na COLOMBERA Epoca di costruzione	scala 1:1000
All. n° 2e.5	- COLZANO-C.na NUOVA-C.na VILLA-C.na COLOMBERA Tipologie edilizie e schemi compositivi	scala 1:1000
All. n° 2e.6	- COLZANO-C.na NUOVA-C.na VILLA-C.na COLOMBERA Modalità d'intervento	scala 1:1000
All. n° 2f.1	- BRUSCO' - Stato di conservazione	scala 1:1000
All. n° 2f.2	- BRUSCO' - Altezza degli edifici	scala 1:1000
All. n° 2f.3	- BRUSCO' - Destinazioni d'uso	scala 1:1000
All. n° 2f.4	- BRUSCO' - Epoca di costruzione	scala 1:1000
All. n° 2f.5	- BRUSCO' - Tipologie edilizie e schemi compositivi	scala 1:1000
All. n° 2f.6	- BRUSCO' - Modalità d'intervento	scala 1:1000
All. n° 2g.1	- TREMOLADA-FORNACE AMERICANA (ora C.na FORNASONE) Stato di conservazione	scala 1:1000
All. n° 2g.2	- TREMOLADA-FORNACE AMERICANA (ora C.na FORNASONE) Altezza degli edifici	scala 1:1000
All. n° 2g.3	- TREMOLADA-FORNACE AMERICANA (ora C.na FORNASONE) Destinazioni d'uso	scala 1:1000
All. n° 2g.4	- TREMOLADA-FORNACE AMERICANA (ora C.na FORNASONE) Epoca di costruzione	scala 1:1000
All. n° 2g.5	- TREMOLADA-FORNACE AMERICANA (ora C.na FORNASONE) Tipologie edilizie e schemi compositivi	scala 1:1000
All. n° 2g.6	- TREMOLADA-FORNACE AMERICANA (ora C.na FORNASONE) Modalità d'intervento	scala 1:1000
All. n° 2h.1	- C.na COSTE-C.na PESCHIERA-C.na BEVERA (ora C.na CALIFORNIA) Stato di conservazione	scala 1:1000
All. n° 2h.2	- C.na COSTE-C.na PESCHIERA-C.na BEVERA (ora C.na CALIFORNIA) Altezza degli edifici	scala 1:1000
All. n° 2h.3	- C.na COSTE-C.na PESCHIERA-C.na BEVERA (ora C.na CALIFORNIA) Destinazioni d'uso	scala 1:1000
All. n° 2h.4	- C.na COSTE-C.na PESCHIERA-C.na BEVERA (ora C.na CALIFORNIA) Epoca di costruzione	scala 1:1000
All. n° 2h.5	- C.na COSTE-C.na PESCHIERA-C.na BEVERA (ora C.na CALIFORNIA) Tipologie edilizie e schemi compositivi	scala 1:1000
All. n° 2h.6	- C.na COSTE-C.na PESCHIERA-C.na BEVERA (ora C.na CALIFORNIA) Modalità d'intervento	scala 1:1000
All. n° 2i.1	- C.na SANTA MARIA - Stato di conservazione	scala 1:1000
All. n° 2i.2	- C.na SANTA MARIA - Altezza degli edifici	scala 1:1000
All. n° 2i.3	- C.na SANTA MARIA - Destinazioni d'uso	scala 1:1000
All. n° 2i.4	- C.na SANTA MARIA - Epoca di costruzione	scala 1:1000
All. n° 2i.5	- C.na SANTA MARIA - Tipologie edilizie e schemi compositivi	scala 1:1000
All. n° 2i.6	- C.na SANTA MARIA - Modalità d'intervento	scala 1:1000
All. n° 2l	- Sistema connettivo degli spazi aperti	scala 1:2000
All. n° 2m	- Documentazione fotografica	

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 tra aerofotogrammetrico e catastale devono essere risolte dal rilievo dello stato di fatto nel rispetto degli elaborati di P.G.T.

com. 3 - LIVELLO E MODALITA' DI INTERVENTO

L'edificazione negli ambiti A1 e A2 appositamente individuate sulla Tavola dell'Azzonamento, avviene secondo le modalità d'intervento definite per singoli edifici e spazi liberi, dagli artt. 46 e 47 delle N.T.A. del Piano delle Regole e dalle presenti norme.

Gli allegati di cui al precedente art.2 individuano gli edifici dove è possibile o procedere secondo le modalità di intervento di cui all'art. 46 delle N.T.A..

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica proposti in difformità alle modalità di recupero illustrate dalle presenti norme e dai loro allegati, si procederà alla stesura di apposito Piano Attuativo di cui all'art. 2.

Una volta approvato il P.A., gli interventi interni ai comparti saranno assoggettati alla preventiva stipula di

convenzione da parte dell'operatore privato con i contenuti previsti dal successivo art. 15.

Le obbligazioni dovranno essere riferite all'attuazione dell'intero comparto.

Qualora l'operatore intenda modificare la proposta progettuale prevista per i singoli comparti, le nuove soluzioni progettuali saranno approvate dal Consiglio Comunale senza o con una variante di cui all'art. 1b-A quando ne rispettino o non ne rispettino le prescrizioni e quando non costituiscono o costituiscono ristrutturazione urbanistica.

Per i P.R. vigenti valgono le disposizioni di cui all'art. 5b delle N.T.A. del P.G.T..

Per gli interventi relativi all'ambito A1 e per gli edifici individuati come A in ambito A2 si procederà mediante il Permesso di Costruire semplice o convenzionato di cui all'art. 4 della N.T.A. del P.G.T..

In quest'ultimo caso il progetto dell'intervento interesserà per necessità di coordinamento lo stato di fatto dell'intero edificio ed area di riferimento dell'intervento, per definirne gli allineamenti, l'impianto tipologico, i particolari costruttivi, i materiali di finitura e le scelte cromatiche e la sistemazione del verde.

Una volta approvato, il progetto edilizio risulterà vincolante anche per gli altri interventi relativi allo stesso edificio.

Le modalità d'intervento sui singoli edifici ed aree saranno verificate, meglio esplicitate ed eventualmente modificate in sede di illustrazione del progetto edilizio, in attuazione di quanto disposto dal successivo art. 14.

com. 4 - VOLUMETRIA E DATI DI PROGETTO

In adempimento di quanto previsto dagli artt. 46 e 47 delle N.T.A. del P.G.T., la densità edilizia negli ambiti A1 e A2 è pari a quella esistente, così come calcolata all'art. 14 delle N.T.A. del P.G.T..

Sui lotti ancora liberi non è ammessa la costruzione di nuovi edifici, salvo diverse prescrizioni che si rendessero opportune all'interno dei Piani Attuativi, per l'accorpamento di edifici previsti da demolire o già demoliti a seguito di ordinanza sindacale.

Le volumetrie indicativamente rilevate dagli allegati di cui all'art. 2 delle presenti norme, saranno definite in sede di progetto esecutivo.

Al fine di adeguare le singole unità abitative alle esigenze dei cittadini residenti, mediante un'apposita convenzione potrà essere proposto l'accorpamento nell'unità abitativa stessa del volume dei locali accessori di sua pertinenza, anche se esterni o aggiunti impropriamente all'edificio quando l'ampliamento dell'edificio avvenga nel rispetto dell'impianto tipologico del comparto e nel rispetto degli altri indici di ambito.

Contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato gli edifici accessori e le loro pertinenze, interessati dall'accorpamento in favore dell'unità abitativa d'origine, verranno ceduti nello stato di fatto e di diritto all'Amministrazione Comunale a sua richiesta o in alternativa, demoliti dal richiedente che provvederà alla sistemazione dell'area così liberata come cortile.

I dati di progetto dovranno essere verificati per ogni singolo intervento.

Agli effetti del controllo del volume esistente si fa riferimento a quanto disposto dall'art. 14 delle N.T.A. del P.G.T..

Dovranno essere rispettati gli allineamenti su strada ed in genere sugli spazi pubblici esistenti o di nuova formazione, mentre potranno essere modificati gli allineamenti verso i cortili interni ed in genere verso le pertinenze private dei singoli edifici.

Gli edifici interni ai comparti dovranno essere progettati rispettando l'impianto tipo - morfologico compresi gli allineamenti degli insediamenti oltre che gli altri indici di ambito.

com. 5 - OBIETTIVI DI RECUPERO

Gli obiettivi previsti negli ambiti A1 di cui agli allegati dell'art. 2 delle presenti norme, vengono di seguito descritti:

- AMBITI A1

Veduggio

propone:

- L'ambito si

- 1) il recupero a scopo abitativo di tutti i volumi, con accorpamento negli edifici principali e dei locali accessori;
- 2) la formazione di parcheggi privati interrati di tipo pertinenziale;
- 3) la sistemazione a cortile delle aree libere, con elementi di arredo di tipo storico;
- 4) il completamento delle urbanizzazioni esterne ed interne al comparto, con la formazione in particolare del parcheggio primario.

Cascina Tremolada - L'ambito si propone:

- 1) il recupero dell'edificio esistente, nello schema di cui agli interventi di tipo B delle modalità di intervento (art. 46 N.T.A. del P.G.T.);
- 2) la formazione di un parcheggio interrato di tipo pertinenziale;
- 3) la formazione di un cortile di cui agli interventi di tipo L delle modalità d'intervento (art. 45 N.T.A. del P.G.T.);
- 4) l'adeguamento del passo carraio di disimpegno degli insediamenti;
- 5) l'adeguamento delle opere di urbanizzazione: pavimentazione stradale, ecc.;

Bruscò

- L'ambito si propone:

- 1) l'accorpamento dei volumi esistenti non destinati a residenza;
- 2) la formazione di orti e giardini nello schema c) dell' A.R. n°. 7 - Sistema delle aree verdi e dei percorsi ciclopedonali;
- 3) l'adeguamento della strada di disimpegno degli insediamenti.

Cascina Costa

- L'ambito si propone:

- 1) il recupero a residenza dell'edificio principale e la demolizione degli edifici accessori;
- 2) l'adeguamento della strada con la rettifica dell'incrocio con Via A. Manzoni e la formazione di un parcheggio;
- 3) la formazione di un cortile di disimpegno degli edifici con formazione di un parcheggio interrato di tipo pertinenziale e di un'area a verde, ad orto o giardino.

Cascina Villa

- L'ambito si propone:

- 1) il recupero a residenza degli edifici principali;
- 2) la cessione dell'area per la formazione della nuova strada di P.G.T.;
- 3) il disimpegno degli insediamenti dalla nuova strada con formazione di un parcheggio interrato;
- 4) la sistemazione delle aree a verde (orti e giardini) ed a cortile.

Sono inoltre individuati due ambiti per i quali si rinvia alle modalità d'intervento la definizione degli interventi.

In particolare:

- 1) Gli interventi relativi all'ambito di Cascina Fabbrica dovranno essere predisposti sulla base di una interpretazione storica, volumetrica e tipologica degli edifici preesistenti, così come definito dall'art. 14 delle N.T.A. del P.G.T.
Le destinazioni d'uso verranno definite in attuazione di quanto disposto per gli ambiti A1.
- 2) L'A.T. CS® di Cascina Peschiera di cui agli indirizzi dell'art. 31, verrà elaborato in funzione del volume preesistente, da calcolare secondo le procedure di cui all'art. 14 ed in attuazione dell'art. 34 delle N.T.A.

Gli allegati alle presenti norme definiscono per ogni edificio il livello di intervento possibile sulla base delle modalità di intervento definite all'art.46 delle N.T.A. del P.G.T.

com. 7 - DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE E LORO VARIAZIONI

- 1) Sono consentite le destinazioni già descritte nel P.G.T. per gli ambiti A1 e A2 (artt. 46 e 47), quelle esistenti e quelle previste in funzione delle infrastrutture pubbliche e private progettate.
- 2) Qualsiasi variazione di destinazione d'uso rispetto a quanto indicato nell'apposita tavola di progetto, e' soggetta alle procedure di cui all'art. 9 delle N.T.A. del P.G.T. e delle leggi in vigore.
- 3) Qualora sia dimostratamente impossibile creare aree di parcheggio sono possibili le procedure sostitutive di cui agli artt.6a e 7 delle N.T.A. del P.G.T..
- 4) La cessione dei parcheggi e le procedure sostitutive non sono dovute qualora la variazione d'uso sia inferiore al 30% della SIp e la rimanente parte sia destinata a residenza.
- 5) A tal fine la verifica dovrà essere eseguita nell'ambito dell'unità di intervento e/o delle singole proprietà.

com. 8 - TIPOLOGIE EDILIZIE E SPAZI LIBERI: SCHEMI COMPOSITIVI

Gli elaborati grafici di cui al comma 2 delle presenti norme, definiscono, in attuazione di quanto disposto dall'art. 46 delle N.T.A. del Piano delle Regole:

- le tipologie dei singoli edifici e la natura degli spazi liberi;
- gli schemi compositivi di edifici e spazi liberi all'interno dei vari insediamenti e le loro connessioni con il tessuto urbano e agricolo circostante.

Gli spazi liberi sono individuati per l'esigenza di riqualificazione ambientale in attuazione di quanto disposto dall' art.46 delle N.T.A. del P.G.T..

Le tipologie edilizie e la natura degli spazi, come pure gli schemi compositivi e le connessioni vanno per quanto possibile, verificate, meglio esplicitate e valorizzate in sede di progettazione esecutiva e di dettaglio.

Gli schemi compositivi si caratterizzano per i seguenti componenti edilizi:

- le strutture portanti verticali ed orizzontali;
- le relazioni spaziali e distributive ;
- gli schemi di percorrenza interna dei collegamenti verticali ed orizzontali;
- le aree interne di pertinenza come spazi pavimentati, sia coperti di uso comune che scoperti;
- le pertinenze a giardino;
- singoli componenti plastici decorativi e figurativi.

Tali elementi architettonici, plastici e figurativi sono relativi sia all'epoca dell'impianto, sia agli elementi che, pur introdotti in epoche successive, costituiscono significativo sviluppo dell' originario complesso.

Le tipologie edilizie di cui all'art. 18 e di cui all'All. 1A alle presenti norme, si distinguono più precisamente in:

Tipo a schiera (2.4.1):

caratterizzate da:

1. L'impianto strutturale multiplo della cellula elementare, la successione degli spazi coperti e scoperti;
2. La gerarchia funzionale dei vari piani;
3. Lo schema distributivo sia orizzontale che verticale.

Tipo a corte (2.4.2.):

caratterizzate da

1. Ingresso, portale, androne, portico, corte, spazio lastricato e spazio a verde;
2. Androne, scala, spazio distributore corrispondente all'antica loggia;

3. Spazio distributore corrispondente alla loggia e spazio distribuito;
4. I vari piani dell'edificio;
5. Corpo principale doppio e sue espansioni lungo i margini del perimetro.

Tipo in linea, “Casamento” (2.4.3):

plurifamiliare (....) in cui l'aggregazione degli alloggi avviene secondo piani orizzontali aggregati su elementi di distruzione verticale.

Tipo a torre (2.4.4):

Caratterizzata dalla disposizione verticale dei locali, con elevazione a due o tre piani, con aperture su tutti i lati. Il piano terreno, destinato originariamente a stalla, e con ampi portali era nettamente separato dal piano superiore a cui si accedeva tramite una scala esterna, il collegamento tra i restanti piani superiori avveniva tramite una scala interna.

Caratteristiche della casa a torre sono l'isolamento rispetto ad altre case e la compattezza costruttiva. Questo tipo è strettamente legato all'utilizzo della tecnica muraria in pietra, più raramente in mattoni o struttura mista pietra e mattoni. In questo caso la copertura del piano terreno è a volta in muratura, mentre i piani superiori hanno solai in legno.

Edificio monofamiliare isolato (2.4.5):

distinti in:

- Villa storica di origine nobiliare quale organismo complesso caratterizzato dalla gerarchia delle parti e dei corpi di fabbrica;
- Villino borghese otto-novecentesco.

caratterizzati da

1. Viale di ingresso, ingresso, androne, portico, eventuale corte con spazio lastricato e spazio a verde;
2. Androne, scala, spazio distributore;
3. Spazio distributore e spazio distribuito;
4. La gerarchia funzionale dei vari piani e degli spazi interni;
5. La gerarchia funzionale dei vari corpi di fabbrica;
6. Lo schema distributivo sia orizzontale che verticale;
7. Il rapporto con l'area di pertinenza non distributrice (parco o giardino);
8. Gli spazi di pertinenza a verde con le piantumazioni esistenti.

Tipo specialistico e di uso pubblico (2.4.6):

Tipi edilizi strutturati per associazioni di vani paritetici seriali e/o vani unitari a campate paritetiche o gerarchizzate (nodali) costituenti strutture edilizie isolate o inserite in un tessuto edilizio con funzioni, attuali o in origine, di servizio al lavoro agricolo (mulini, frantoi ecc.), edifici di posta, piccole strutture fortificate, edifici produttivi preindustriali; Edifici per il terziario amministrativo pubblico, chiese, scuole, ecc. Cappelle, cippi, piloni votivi della devozione popolare.

Sono caratterizzanti le relazioni e la gerarchia fra l'associazione dei vani paritetici seriali e/o vani unitari a campate paritetiche o gerarchizzate (nodali).

com. 9 - **STANDARDS**

In sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria o di stipula della convenzione, le destinazioni degli ambiti "F" per attrezzature collettive (standards comunali) e/o di interesse comune di cui all'art. 55 delle N.T.A. del P.G.T. individuate o non dagli allegati di cui al precedente art. 2, potranno essere precisate o modificate nel rispetto delle quantità minime verificate dal progetto stesso in attuazione di quanto disposto dall'art. 46 delle N.T.A. del P.G.T..

La monetizzazione delle aree a standard non cedute sarà calcolata secondo le tariffe che l'Amministrazione Comunale determinerà con propri successivi provvedimenti.

Gli introiti delle monetizzazioni saranno impegnati obbligatoriamente dall'Amministrazione Comunale,

per la formazione di parcheggi pubblici al servizio del Centro Storico o dei Nuclei di Antica formazione.

com.10 - ELEMENTI COSTRUTTIVI, FINITURE EDILIZIE,PIANO DEL COLORE

Nelle Zone di Recupero devono essere ripristinati gli elementi costruttivi, edilizi ed architettonici oltre che d'ambiente, specifici di ogni edificio e di ogni luogo, quali risultano dallo stato di fatto.

Per le zone di recupero, valgono le disposizioni di carattere generale di cui all'All. n°. 1 alle presenti norme e di cui al Regolamento Edilizio e le seguenti disposizioni particolari se ed in quanto non in contrasto con le precedenti:

a) Altezza in gronda.

Fatti salvi eventuali ripristini delle caratteristiche storico architettoniche originarie per gli edifici di tipo A si devono mantenere le attuali altezze in gronda senza alterare l'andamento dei fili di gronda indipendentemente dalle soluzioni costruttive adottate.

Il recupero dei fabbricati residenziali o ex-rurali esistenti in ambito centro storico, con gradi d'intervento diversi dal tipo A, al fine di raggiungere le altezze minime abitabili, può essere effettuato modificando le linee esterne di colmo e di gronda in elevazione, al fine di uniformarsi alle linee degli edifici confinanti, attraverso un permesso edilizio convenzionato e/o P.A. così come previsto dal successivo art.46.

b) Prospetti

Esclusi gli edifici di tipo C e fermo restando quanto disposto dall'art. 46 e dal successivo punto i) per la conservazione degli elementi stilistici e/o decorazioni che costituiscono significativa testimonianza storica, deve essere garantito il mantenimento e/o ripristino della composizione dei prospetti degli edifici, conservazione dei ritmi delle aperture e degli elementi compositivi orizzontali e verticali. Nei casi in cui i prospetti siano stati alterati da precedenti interventi andrà ritrovata l'armonia compositiva riferendosi alle costanti presenti nel complesso edilizio interessato dall'intervento o, in loro assenza, nelle costanti degli edifici di antica formazione compresi nell'ambito come indicato nel Repertorio degli interventi di recupero.

Non sono ammessi, anche per il grado C, la formazione di balconi e terrazze, fatta eccezione per la formazione di portico con soprastante loggia coperta, all'interno di edifici di tipo a corte e negli edifici indipendenti se estesa in entrambi i casi all'edificio per la parte prospettante sulla corte o le cui unità abitative abbiano accesso dalla loggia, nel rispetto di quanto disposto dall'art.46. Non sono altresì ammessi la chiusura di logge e portici di cui il P.G.T. prevede la puntuale conservazione indicata con apposita simbologia grafica nelle tavole delle modalità di intervento. Non è ammessa la formazione di nuovi corpi scala esterni alle costruzioni fatto salvo il ripristino o la nuova formazione delle scale di tipo tradizionale di collegamento ai ballatoi.

c) Accessi del singolo alloggio sulla strada, vetrine

Salvo quanto eventualmente previsto nella pianificazione attuativa, non sono ammessi nuovi accessi agli alloggi sulla strada. I nuovi accessi devono sempre collocarsi all'interno della corte; rimane comunque sempre fatta salva la possibilità di realizzare nuovi accessi pedonali su strada se provvista di marciapiede, nel rispetto dell'ordine architettonico della facciata dell'edificio.

I nuovi accessi agli alloggi dalla strada potranno essere ammessi solo per motivate esigenze funzionali a condizione che siano previste nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e degli elementi originari compositivi dell'edificio o della corte in cui risulta inserito nel rispetto dei diritti di terzi.

d) Insegne

Le insegne devono essere contenute nella vetrina o nella porta-vetrina. Ogni altro genere di insegna o segnalazione può essere realizzata solo previo accordo specifico con l'Amministrazione Comunale previo parere favorevole della Commissione competente.

Sugli immobili di recente costruzione (realizzati dopo il 1960) che non presentano particolari

caratteristiche architettoniche da tutelare, le insegne possono essere posizionate anche al di fuori dagli appositi spazi previsti nella vetrina o nella porta-vetrina, purché le stesse non contrastino con gli elementi compositivi della facciata.

e) Facciate e Piano del colore

Verranno ripristinati tutti gli intonaci preesistenti ed eseguiti con particolari procedure (rigato, strollato, ecc.) e tecniche. I colori di facciata saranno conformi al Piano del colore, se vigente, o proposti in coordinamento con i colori preesistenti e/o degli edifici confinanti.

f) Balconi e ballatoi

Tutti gli elementi portanti dei balconi o dei ballatoi saranno preferibilmente realizzati in lastre di pietra naturale o quando non fosse possibile tecnicamente la soluzione in pietra, in c.a. di spessore simile a quelli di pietra, con pavimentazione del balcone o ballatoio in pietra.

Le eventuali mensole saranno dello stesso materiale.

g) Portoni e cancelli

Portoni e cancelli d'ingresso dovranno essere conservati o restaurati e qualora ciò non fosse possibile, sostituiti con nuovi manufatti simili per materiale e forma a quelli preesistenti o più comunemente diffusi.

Al piano terra degli edifici su strada, sono vietate le imposte a ventola.

h) Scale esterne

Tutte le scale esterne preesistenti, che si presentino quale caratteristica architettonica dell'edificio da salvaguardare, dovranno essere ripristinate nello stato originario.

In ogni caso verranno privilegiati i materiali già ammessi per opere consimili.

i) Particolari decorativi.

Salvo il grado B2 e C i particolari decorativi esistenti devono essere conservati o ripristinati (bassorilievi, edicole sacre, affreschi, modanature e decorazioni, torrette, particolarità costruttive). Identiche modalità di recupero devono essere applicate per eventuali elementi d'uso come: lavatoi, pozzi o fontane. Le tavole delle modalità di intervento indicano con apposita simbologia grafica le facciate degli edifici interessate da apparati decorativi di cui deve essere garantita la conservazione ed il restauro.

j) Pavimentazioni esterne.

Le pavimentazioni esterne devono essere recuperate e/o completate con materiali tradizionali: ciottoli, mattoni, medoni, in cotto o in pietra e cubetti di porfido: non sono ammesse pavimentazioni dei cortili e dei percorsi interni in conglomerato bituminoso o materiali cementizi, fatto salvo per gli immobili di recente costruzione (realizzati dopo il 1960), che non presentano particolari caratteristiche da tutelare.

k) Recinzioni.

Le recinzioni di antica formazione devono essere conservate e ripristinate se degradate, eventuali nuove recinzioni devono essere costituite da basamenti non più alti di 50 cm. e da inferriate di semplice disegno non più alte di cm. 150, è consentita l'utilizzazione di siepi.

Salvo il caso dei P.R. sono escluse nuove recinzioni che portino alla divisione dei cortili. Nuove recinzioni di giardini possono essere realizzate unicamente con siepi, eventualmente includenti reti di rinforzo.

l) Coperture, canali di gronda, pluviali, comignoli.

Mantenimento dell'andamento delle falde di copertura esistente: dove questo sia stato alterato è possibile variare l'andamento esistente uniformandosi comunque alle costanti morfologiche tipiche dell'ambito A.

I materiali delle coperture dovranno essere costituiti da coppi e da tegole tipo portoghesi. Solo gli elementi architettonici, quali ad esempio gli abbaini, possono essere previsti in rame.

m) Sottotetti.

E' consentito adibire i sottotetti a funzioni residenziali o accessorie purché vengano garantite obbligatoriamente tutte le seguenti condizioni:

Per il grado di intervento A di cui all'art. 46.7 devono essere mantenute le attuali altezze in gronda ed in colmo, senza in particolare alterare l'andamento dei fili di gronda, mentre per gli altri tipi di intervento (B, C e E) valgono le presenti norme per le modifiche delle altezze.

Non deve essere alterata la continuità dell'andamento delle falde di copertura.

Le finestre sia verticali che in falda devono avere dimensioni e ritmi in sintonia con quelli ricorrenti nell'edificio. Se in falda devono essere tipo "Velux" con la parte visibile esterna con colori assimilabili a quelli della copertura o delle lattonerie della stessa. E' vietata la realizzazione di abbaini, nonché la formazione di balconi, ad eccezione degli abbaini che non costituiranno maggior volume, purché rispettino le caratteristiche architettoniche di seguito riportate: a due falde, con larghezza max cm. 120, altezza max al colmo cm. 150 e ai lati di cm. 80. Gli abbaini dovranno essere realizzati in allineamento alle sottostanti aperture e distribuiti in modo armonico nel sottotetto nel rispetto delle distanze stabiliti dal Codice Civile. Gli stessi potranno essere previsti sia sul fronte del fabbricato che arretrati rispetto allo stesso purché contenuti per la loro maggior altezza nella linea di colmo, prevedendo in tal caso di ridurli in modo proporzionale nelle loro altezze.

Quando non fosse possibile l'integrazione edilizia di cui all'art. 46.7.1), è consentita all'interno dei cortili la realizzazione di terrazzini in falda a condizione che siano interamente contenuti nella stessa, anche per quanto riguarda il parapetto.

n) Demolizione e ricostruzione di edifici o parti di essi di cui si prevede la conservazione

Per gli edifici classificati con il grado A e B nel caso in cui si ritenga che le condizioni statiche e strutturali dell'edificio impediscano il mantenimento o il consolidamento delle parti che devono essere conservate, dopo debito sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale, è possibile presentare una domanda di demolizione e ricostruzione. Tale domanda deve contenere oltre agli elaborati documentativi e di progetto, una relazione di accertamento delle deficienze statiche e strutturali riscontrate, sottoscritta da un tecnico abilitato ai sensi e nei limiti delle leggi vigenti.

La domanda di demolizione e ricostruzione è sottoposta al parere della Commissione competente. L'Amministrazione Comunale, qualora lo ritenga opportuno può condurre o richiedere ulteriori accertamenti e può disporre che venga svolta una controperizia da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale o da altro Tecnico incaricato.

Nel caso di accoglimento della domanda il rilascio del/i permessi di costruire relativi deve: garantire per quanto riguarda la demolizione, la stabilità e l'utilizzazione delle restanti parti dell'edificio non interessate dalla domanda; riproporre per quanto riguarda la ricostruzione, gli elementi tipologici formali originari della parte di edificio sostituita. Nel caso in cui lo stato di compromissione della parte oggetto di demolizione sia attribuibile a danneggiamenti o ad interventi impropri attribuibili per causa o responsabilità al proprietario dell'immobile o all'impresa esecutrice dei lavori, la ricostruzione deve rispettare un indice fondiario pari al 50% di quello preesistente, altezza e superficie coperta non superiore a quella preesistente.

Nel caso di ricostruzione, vale quanto disposto in particolare dall'art. 16d.

o) Arredo urbano

Gli interventi di arredo urbano devono privilegiare gli interventi strutturali, di riqualificazione delle piazze e delle vie principali, di manutenzione e costruzione di nuovi marciapiedi, in quanto interventi necessari per dare un volto efficiente a tutto il centro storico.

Ogni progetto o P.R. dovrà essere accompagnato da una relazione sull'uso dei materiali e dei colori di facciata, proposti in riferimento al presente articolo ed al Piano del Colore di cui all'Allegato n°. 1 alle N.T.A. ed allo stato di fatto od ai progetti in corso di realizzazione.

Le eventuali difformità saranno appositamente approvate.

Nel territorio ricompreso nel perimetro del Parco Regionale della Valle del Lambro ogni intervento edificatorio o di trasformazione nell'uso del territorio deve attenersi alle prescrizioni di cui all'art. 26

delle N.T.A. del P.T.C.

com.11 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER BOX, SERVIZI E SPAZI ESTERNI

In attuazione di quanto disposto dall'art. 46 delle N.T.A.

a - gli interventi di recupero dovranno di norma prevedere interrati

- i parcheggi dimensionati nel rispetto di quanto disposto dall'art.7 delle N.T.A. del P.G.T..

- le centrali termiche o i servizi tecnologici eventualmente necessari per singoli edifici o per i subcomparti individuati.

Salvo quanto sopraesposto, in generale i servizi potranno essere ricavati anche all'interno delle abitazioni, evitando intasamenti degli spazi aperti o porticati.

Sono da intendersi servizi annessi alla residenza gli spazi coperti destinati alla formazione di cantine, lavanderie, stendibiancheria, garages, impianti tecnici, nonché spazi coperti esterni all'abitazione o comuni a più alloggi che ne disimpegnano l'accesso.

b - gli spazi inedificati sono confermati preferibilmente nella loro destinazione.

Gli spazi a corte, i giardini o comunque tutti gli spazi di uso comune, non potranno essere suddivisi con manufatti di qualsiasi tipo, né occupati con strutture anche provvisorie, esclusi gli interventi di cui all'art.46 delle N.T.A. del P.d.R..

Le pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate come previsto dal precedente comma 10 e contenute nella minor misura possibile per dare spazio al verde per giardini, parchi ed orti.

Aree e passaggi pubblici o gravati di servitù dovranno essere progettati in sede di Permesso di Costruire o di attuazione dell'intervento (art.46-N.T.A.-P.d.R.) ..

Per consentire un maggior controllo sugli interventi di particolare rilievo o dimensioni, nonché per coordinare gli interventi con la necessità di adeguare opere di urbanizzazione, l'Amministrazione Comunale può in ogni caso richiedere la formazione di progetti unitari estesi all'isolato o all'ambito interessata.

com.12 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE CORTINE

In sede di progettazione dei singoli interventi ammessi, per le cortine corrispondenti alle tipologie edilizie di appartenenza dei singoli interventi così come individuate dalle tavole allegate al precedente comma 2, deve essere prevista

- la salvaguardia integrale degli aspetti morfologici e tipologici degli edifici compresi nella categoria "A" di cui all'art.46 delle N.T.A. del P.G.T.;

- la loro riproposizione, qualora questi elementi siano stati compromessi.

Ad esclusione dei soli edifici di categoria A, per tutti gli altri edifici, non compresi nelle cortine individuate dalle tavole allegate, sarà possibile con Permesso di Costruire Convenzionato precisare o modificare le aperture esistenti o proporre delle altre, sulla base dello studio dell'intera facciata dell'edificio di appartenenza di cui agli allegati del comma 2 delle presenti norme.

com. 13 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'eliminazione di eventuali errori grafici degli allegati alle presenti norme, non comporta variante.

Le variazioni delle modalità di recupero del patrimonio edilizio esistente definite dalle presenti norme e dai relativi allegati, saranno approvate dal Consiglio Comunale secondo le procedure di cui al precedente comma 1.

com. 14 - DOCUMENTAZIONE DEI PROGETTI

Il progetto sarà relativo all'unità di intervento e per la sola illustrazione, alla tipologia edilizia di appartenenza e dovrà essere composto dagli elaborati previsti dal Regolamento Edilizio, integrati dai seguenti elaborati se non già compresi in quell'elenco:

a) Documentazione sullo stato di fatto

Rilievo quotato dello stato di fatto non inferiore alla scala 1:100 della o delle unità edilizie oggetto di intervento, composto da:

- relazione tecnica che evidenzia: l'età degli edifici preesistenti; l'individuazione dell'intervento nelle mappe catastali storiche disponibili; la qualità delle preesistenze con la storia dell'edificio e la sua descrizione, comprese le caratteristiche dell'eventuale piantumazione e delle memorie minori significative per materiali e forme.
- planimetria generale (anche in scala 1:200) indicante lo stato dei luoghi nelle immediate vicinanze dell'immobile e l'area di pertinenza dello stesso, con l'indicazione delle quote, pavimentazioni, orti, giardini, piantumazioni;
- rilievo di tutti i piani che costituiscono l'edificio, indicanti le destinazioni d'uso dei diversi livelli che lo compongono, compreso il seminterrato, il sottotetto e la planimetria delle coperture e la preesistenza di materiali e forme minori significative (acciotolati, opere in pietra e legno, decorazioni) anche con la loro riutilizzazione nella progettazione;
- rilievo di tutti i prospetti;
- sezioni longitudinali e trasversali in numero adeguato a rendere chiara la conformazione dell'edificio in esame e delle sue immediate adiacenze;
- rilievo dei particolari architettonici o decorativi di pregio, se esistenti o se richiesti dall'Ufficio Tecnico e dalla Commissione competente, in scala adeguata, comunque non inferiore alla scala 1:20;
- documentazione fotografica atta a rendere chiara lo stato dei luoghi al momento della presentazione del progetto;

b) Documentazione di progetto

- a) Progetto dell'intervento in scala 1:100 o 1:50, integrato da
 - relazione illustrativa e tecnico/descrittiva sull'intervento proposto;
- b) elaborati atti a comprovare la rispondenza dell'intervento proposto alle prescrizioni delle presenti norme e loro allegati;
- c) planimetria generale quotata (anche in scala 1:200), con l'indicazione delle eventuali variazioni dello stato dei luoghi nelle immediate vicinanze dell'unità edilizia oggetto di intervento, delle variazioni di quote, pavimentazioni, recinzioni e quant'altro intervenga nel progetto comprensivo delle distanze dai confini;
- d) piante quotate di ogni livello costituente l'edificio con l'indicazione delle destinazioni d'uso di ogni vano dell'unità edilizia, comprese le piante dei piani seminterrato e sottotetto e delle coperture; indicazioni sulla posizione degli scarichi, degli esalatori e dei condotti d'aerazione forzata;
- e) tutti i prospetti dell'edificio compresi anche quelli non interessati dall'intervento;
- f) sezioni longitudinali e trasversali nel numero necessario a rendere chiara la nuova esposizione di progetto comprensive delle immediate adiacenze;
- g) particolari architettonici o decorativi in scala adeguata e comunque non inferiore ad 1:20;
- h) relazione tecnico - descrittiva dell'intervento con specifica dei materiali usati;
- i) schemi planimetrici in scala non inferiore a 1:100 delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti.
- j) ogni altro documento o elaborato richiesto dalla normativa vigente

Particolare attenzione dovrà essere riposta per l'eliminazione di tutte le superfetazioni tecnologiche come: tubazioni, sportelli, caselli acqua e gas, impianti elettrici e telefonici, ricorrendo a soluzioni che ne consentano l'occultamento e l'ambientazione ai fini dei ripristini di facciata, così come previsto dal Repertorio degli interventi edilizi tipo.

c) Confronto tra lo stato di fatto e quello di progetto

composto da piante, sezioni e prospetti con le indicazioni delle demolizioni in colore giallo e delle nuove costruzioni in rosso, nella stessa scala di raffigurazione del progetto.

a) Confronto tra le modalità d'intervento di P.G.T. ed in variante

Le eventuali modifiche delle modalità di intervento proposte dagli allegati di cui all' art. 2 delle presenti norme dovranno specificatamente essere motivate dalla Documentazione sullo Stato di fatto e di progetto.

com.15 - CONTENUTI PER LA CONVENZIONE

Le convenzioni previste dalle norme , per gli interventi compresi nei comparti e per i permessi di costruire convenzionati, avranno i seguenti contenuti:

- cessione in loco delle aree previste di uso pubblico di pertinenza di ciascun immobile o comparto interessato e delle aree degli immobili interessati dagli accorpamenti di cui al comma 4 che precede;
- monetizzazione della quota residua dello standards così come previsto dagli artt. 6, 6a e 6b delle N.T.A. del P.G.T., secondo le tariffe che l'A.C. determinerà con propri successivi provvedimenti;
- costituzione delle servitù di passaggio e di parcheggio quando le aree di risulta di pertinenza degli edifici accessori di cui al precedente comma 4, non siano ceduti all'Amministrazione Comunale;
- obbligo di eventuale realizzazione diretta e/o di adeguamento a scomputo degli oneri concessori, delle opere di urbanizzazione previste su aree di proprietà pubblica e/o su aree libere dei cortili in quanto gravati dal vincolo di servitù di cui all'art. 55.9 delle N.T.A. del P.G.T.;
- eventuali prescrizioni specifiche progettuali ed esecutive con riferimento particolare alle finiture ed agli elementi architettonici.
- verifica di quanto disposto dall'art.7 delle N.T.A. del P.G.T. vigente per i parcheggi interni.
- Adeguata garanzia fidejussoria.

com. 16 - ALBO DEI PROGETTISTI E DEI COSTRUTTORI

Al fine di promuovere una corretta applicazione delle modalità di intervento in ambito A, l'Amministrazione Comunale istituisce un Albo dei Progettisti e dei Costruttori in ambito A, al quale possono aderire tutti gli aventi titolo (diploma, laurea ed iscrizione alla Camera di commercio, ecc.) e per i quali l'Amministrazione Comunale intende promuovere iniziative di formazione ed informazione sui temi del recupero del patrimonio edilizio e di quello storico in particolare. A questo scopo l'Amministrazione Comunale intende pubblicizzare eventuali interventi significativi realizzati sul territorio comunale.

7) SISTEMA DELLE AREE VERDI E DEI PERCORSI CICLOPEDONALI

Questo Documento di Inquadramento comprende aree verdi dislocate distribuite all'interno e all'esterno del centro abitato, in tutti gli ambiti.

Queste aree vengono comprese in questo ambito per l'esigenza di valorizzare la loro specificità ambientale e paesaggistica.

Descrizione

Il sistema delle aree verdi negli aggregati urbani comprende aree diverse del territorio comunale, alcune già comprese in altri Piani di Coordinamento.

Obiettivo

Questo Documento di Inquadramento propone la valorizzazione del "Parco diffuso" in grado di superare la concezione del verde per "isole", al fine del riequilibrio ecologico della mitigazione dello sviluppo urbanistico.

Prescrizioni

Il sistema delle aree verdi negli aggregati urbani comprende:

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

la cui composizione architettonico-vegetazionale presenta, da un punto di vista storico ed artistico, un interesse pubblico e come tali sono considerati monumenti (Carta dei Giardini Storici - Carta di Firenze del 15 dicembre 1982 ICOMOS - IFLA).

Il recupero e la riqualificazione di tali aree, compresi gli edifici al servizio del verde, è soggetto a progetto di restauro paesistico - ambientale con riqualificazione funzionale nella ricostruzione dell'unità di paesaggio.

- Architetture vegetali e/o Alberi monumentali (b)

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

- Parco / Orti e Giardini urbani (c)

(Parco attrezzato / Parco di Quartiere / orti e giardini 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.

- Aiuole, 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 Strada Statale e della Strada Provinciale. 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 eseguire 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 del tessuto vegetazionale fra paesaggio urbano ed extraurbano. Fanno riferimento alle siepi arborate / macchie di campo.

- Boschi (i)

Sono aree ricoperte prevalentemente da vegetazione arborea che per caratteristiche e collocazione assumono interesse paesistico. Gli interventi ammessi rispondono al principio della valorizzazione, di cui al successivo art. 58 delle presenti norme.

- percorsi ciclopeditoni (l) di cui all'All. n°. 2 del Doc. 1 B e di cui all'Al. N°. 1 del Doc. 1 G.

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

Si intendono quali specie autoctone ed altoarbustive quelle ammesse nel territorio del Parco Regionale della Valle del Lambro dal P.T.C.

8) SISTEMA DEI SERVIZI URBANI

Ambito territoriale che comprende zone con destinazioni in atto e/o future scolastiche e culturali: all'interno delle A, B/SU, C/S ed F.

I singoli ambiti sono compresi in un unico ambito territoriale per l'esigenza di integrazioni delle singole attività e/o infrastrutture nella formazione di servizi pubblici e privati al servizio delle persone e per le attività.

Alcuni di questi servizi (pubblici e di interesse generale) sono compresi nel Piano dei Servizi, altri di iniziativa privata si propongono di promuovere servizi di tipo terziario – commerciale, direzionale e 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 al successivo Ambito di Riqualificazione n°. 10.

Fra i servizi di iniziativa privata risulterà particolarmente significativa l'offerta di servizi pomeridiani di

accoglienza dei minori, con attività di tipo culturale (corsi di informatica, di inglese, di lingua e cultura locale) e ricreative, anche attraverso la riscoperta di piccole attività artigianali che fanno parte della tradizione locale (casa delle arti e dei mestieri).

Nel contesto dei servizi alla scala comunale, assumeranno anche un rilievo particolare i servizi promossi da privati, dalla sala riunione del condominio ai negozi di quartiere e di vicinato, agli ambulatori, ai “micronidi” ed alle attività delle “madri di giorno”.

Per la formazione ed il potenziamento di tutti i servizi pubblici e privati al fine di rendere disponibili sempre più spazi di servizio per i Cittadini, premiando la domiciliarità, la normativa ne agevola la formazione e diffusione sul territorio, escludendo i relativi spazi dal calcolo del volume e dal computo per gli oneri nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni di quelle esistenti (art.17).

10) NUOVI CENTRI URBANI

Descrizione

L’ambito territoriale è relativo ai quartieri in cui si organizza il Comune all’esterno dei Centri Storici ed in cui sono comprese gli ambiti B/SU, C/S e F.

I singoli ambiti sono compresi in un unico ambito per promuovere un’organizzazione urbana plurale estesa a comprendere tutto il territorio comunale.

Il Documento di Inquadramento 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 Veduggio con Colzano, così come definiti dal Piano dei Servizi.

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 ciclopedonali, fra di loro e con i Centri Storici per far emergere un’organizzazione urbana unitaria.

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

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

Programmazione negoziata

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

Piazze e parco giochi

Al fine di poter trasformare in senso ancor più plurale l’attuale organizzazione del Comune, il P.G.T. promuove la realizzazione di

- piazze

- parco – giochi:

una piazza ed un parco per ciascuna località del Comune.

Sarà così possibile anche incidere sull’immagine complessiva della città comunale, per renderla ancor più significativa, proprio perché articolata a quel punto, in esperienze e situazioni urbane diverse ancor più rappresentative della storia e della cultura di Veduggio con Colzano.

12) BOSCHI URBANI

Il P.G.T. sollecita l’individuazione e la formazione di nuovi boschi nei vari Ambiti di Trasformazione e di riqualificazione.

Questi boschi corrispondono ai nuovi ambiti F4, da formare e/o riqualificare attraverso attività di compensazione di cui al successivo art. 35.B .

I Boschi urbani saranno progettati nello schema del Parco/giardino urbano di cui al precedente punto 7.c e saranno accessibili in tutto o in parte al pubblico.

Per le aree boscate già esistenti e da considerare a norma di legge “bosco”, prevale la normativa forestale di cui alla

L.R. 27/2004 e L.R. 5/2007.

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

1) Gli interventi edilizi ed urbanistici all'interno dei comparti di intervento compresi negli Ambiti di Trasformazione di cui al comma 1 sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi, ed a quanto previsto ai successivi comma.

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

Art. 24 - TUTELA PAESISTICA E QUALITA' AMBIENTALE

Il Comune al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile del proprio territorio e di recuperare i suoi valori paesistico - ambientali, persegue il recupero e la valorizzazione dei luoghi ed emergenze storico - architettoniche ed archeologiche, degli ambiti paesistici, naturali e fluviali, dello sviluppo degli ecosistemi, della fruizione culturale e sociale.

Tale progetto si articola nei programmi di azione paesaggistica di cui all'art. 32 del Piano Paesaggistico Regionale (P. P.R.) e di cui all'art. 26 "Tutela paesistica" delle N.T.A. del P.T.C. del Parco Regionale della Valle del Lambro e di cui al suo Regolamento Paesistico e nelle seguenti azioni di:

- incentivi per il recupero e la valorizzazione degli ambiti paesistici di maggior pregio;
- incentivi alla realizzazione di interventi di recupero paesistico - idraulico dei corsi d'acqua minori;
- valorizzazione del patrimonio ambientale e storico - culturale, che attraverso la realizzazione di circuiti turistico - culturali;
- incremento dell'equipaggiamento vegetazione attraverso azioni di rimboschimento e la creazione di aree di connessione ecologica tra i diversi ambiti di naturalità (Sistema delle aree verdi negli aggregati urbani) di cui all'allegato n°. 1 alle presenti norme;
- incentivi allo sviluppo turistico e fruitivo mediante programmi con l'individuazione di poli culturali e di tempo libero e sportivi;
- realizzazione di percorsi ciclopeditoni ai fini dello sviluppo fruitivo anche in accordo con i Comuni limitrofi.

Tali azioni sono illustrate dall'art. 32 delle presenti norme e dall'Allegato n°. 1d del Doc. n°. 1 – G.

ESAME PAESISTICO E AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

Ai sensi dell'art. 8 e della parte IV – Esame Paesistico dei progetti della normativa del P.P.R., gli interventi promossi dal P.G.T. su aree vincolate paesaggisticamente in base al D.Lgs.n°. 42/2004 di cui all'All. n°. 1 al Doc. 1D = 3C - Relazione e di cui all'All. n°. 4 del Doc. n°. 1B, sono assoggettati alla procedura di autorizzazione paesaggistica mentre i progetti degli interventi sulle aree non interessate dai vincoli di cui al D.Lgs n°. 42/2004, di cui all'All. n°. 4 del Doc. n°. 1 – B, sono soggetti all'esame paesistico.

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

L'Autorizzazione paesaggistica e l'esame paesistico sono 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 ambiti soggetti a vincolo condizionato corrispondenti ai diversi livelli del grado di sostenibilità di cui all'All. 1 c del Doc. 1 – G della V.A.S., la relazione di accompagnamento deve illustrare i provvedimenti assunti per risolvere le criticità corrispondenti a ciascun vincolo, al fine di migliorare la sostenibilità degli interventi, dal punto di vista, geologico, idraulico, ambientale, storico, ecc.

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

Così come indicato dall'art. 34 del P.T.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 Monza e Brianza e così come attuate dal Piano del Paesaggio di cui all'All.n°5-Doc.1B (Carta dei Beni Paesaggistici (D.G.R. n°. IX/2727/2011), della Rete Ecologica Comunale) e di cui all'All.n° 4 - Carta del Paesaggio del Doc.n°3C.

Il P.G.T. si propone quindi come "atto a maggiore definizione" rispetto al P.T.P.R. ed al P.T.C.P. 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 42/2004.

Art. 36 – INDICI AMBIENTALI E DI SALUTE DEI CITTADINI

Per i Piani Attuativi, per i progetti di opere pubbliche, nonché i progetti di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamenti e ristrutturazione, all'interno degli Ambiti di Trasformazione urbanistica e degli Ambiti di Riqualificazione, la relazione di accompagnamento (Rapporto sullo stato dell'Ambiente e sulle azioni ambientali promosse) oltre che adempiere alle verifiche di cui ai successivi capitoli, 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 i progetti ricadenti in ambiti soggetti a vincolo condizionato corrispondenti ai vari livelli di grado di sostenibilità di cui al Doc. 1 – c della V.A.S., la relazione deve illustrare i provvedimenti assunti per risolvere le criticità corrispondenti a ciascun vincolo, al fine di migliorare la sostenibilità degli interventi, dal punto di vista geologico, idraulico, ambientale, storico, ecc.

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 Ambiti di Trasformazione urbanistica ed interni agli Ambiti di Riqualificazione, non possono essere approvati od assentiti se i relativi progetti non sono corredati da specifica indagine ambientale ai sensi del Regolamento Locale 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. 12 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 SIp 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 di una relazione sui referti di cui al capitolo precedente A- 1), attestante la qualità del suolo e la condizione in cui esso si verrà a trovare a demolizione avvenuta.
- 3) Le disposizioni di cui ai capitoli 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 agli interventi interni agli Ambiti di Trasformazione urbanistica ed 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 così come previsto dal precedente art.6a.

B - QUALITA' AMBIENTALE

La relazione di cui in premessa deve illustrare la soluzione proposta 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.

La stessa relazione dovrà in particolare illustrare i sistemi adottati di raccolta e di accumulo dell'acqua piovana per usi non potabili e l'utilizzo di impianti di combustibili meno inquinanti e dovrà inoltre dimostrare che ogni Piano o Progetto ha adempiuto alle seguenti 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:

- 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. 32.12 delle N.T.A. del 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 in variante ai sensi dell'art. 1b delle presenti norme, di terreni azionati dal P.G.T. come ambito agricolo E1, F3 e F4 solo se:

- abbandonati e cioè non più utilizzati e/o coltivati da almeno tre anni o non colonizzati da parte di specie forestali da più di tre anni;
- non interessati da contributi o agevolazioni anche per l'abbandono obbligatorio o volontario.

- 3) Il P.G.T. promuove la "conservazione e valorizzazione" degli elementi geomorfologici (cordoni morenici, crinali, orli di terrazzo, ecc.) del territorio comunale, così come rilevabili in loco e di cui alla 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 agli artt. 24 e 25 delle N.T.A. del P.G.T. e di cui all'art. 11 delle N.d.A. del P.T.C.P. di Monza e Brianza.

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.

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'Allegato n°. 2 - Viabilità al Doc.n°. 1-B del P.G.T. e, per quanto di competenza, attuate contestualmente all'intervento.

In generale gli interventi negli Ambiti di Trasformazione dovranno risultare a bassa densità di urbanizzazione, rinunciando quindi per quanto possibile a prolungare strade e reti tecnologiche pubbliche all'interno degli insediamenti e prevedendo solamente 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 Riqualficazione, sono specificatamente assoggettati all'esame paesistico di cui alla Parte IV del P.T.P.R..

Prescrizioni particolari

Gli Ambiti di Trasformazione C e D compresi nell'ambito di rilevanza paesistica, l'edificazione deve avvenire nel rispetto di quanto disposto dall'art.31 delle N.d.A. del P.T.C.P..

In attuazione di quanto disposto dall'art. 8.4 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco della Valle del Lambro, i confini degli insediamenti coincidenti con il perimetro del Parco, della fascia dei 150 mt. di tutela dei corsi d'acqua, delle aree boscate, degli ambiti di rilevanza paesistica, fluviale e naturalistica del P.T.C.P., dei centri storici/nuclei di antica formazione ed in generale delle aree agricole e naturali, saranno piantumati nello schema della quinta arborata di separazione di cui all'Ambito di Riqualficazione n°.7 (art.31 delle presenti norme) e di cui al repertorio B, tipologia I1 allegato al P.T.C.P.

Il P.A. nell'Ambito di Trasformazione C di Via Risorgimento, non dovrà modificare la cresta di morena attualmente presente, separandola dagli insediamenti da una quinta arborata di cui al precedente capoverso.

E - SALUTE DEI CITTADINI

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 Veduggio con Colzano.

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.)

2) Servizi

- a - Negli Ambiti di Trasformazione urbanistica per servizi su lotti non ancora edificati C/S attraverso uno specifico piano attuativo è obbligatorio l'incremento dell'indice di pertinenza (Uf) da 0,25 fino ad un indice massimo di progetto 0,50 mq/mq e fino ad un indice, minimo di 0,35 mq./mq.in funzione dei progetti e degli obiettivi individuati dal D.d.P.
 - attraverso il trasferimento e recepimento di Superficie Lorda di Pavimento esistente in edifici da demolire per motivi urbanistici,funzionali ed ambientali (demolizione contestuale al recepimento della Slp);
 - sfruttando la capacità edificatoria dello standard ceduto, quale standard urbanistico di pertinenza della maggior Slp realizzata e/o dello standard qualitativo realizzato in ragione di tre metri quadrati di Slp di standard qualitativo, per ogni 100 mq. di incremento della Slp 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 della corrispondente Slp da perequare;
 - in attuazione dell'art. 52.3 delle N.T.A. del P.G.T..
- b - Per gli Ambiti di Trasformazione B/SU già individuati e per i lotti già edificati e/o liberi ma con edifici crollati di cui all'Ambito di Trasformazione C/S ②, attraverso uno specifico piano attuativo è obbligatorio l'incremento dell'indice di pertinenza (Uf) da 0,25 fino ad un indice massimo di progetto 0,50 mq/mq e fino ad un indice, minimo di 0,35 mq./mq., o esistente se superiore o per integrazione sulla base della Slp risultante dall'applicazione del coefficiente di adeguamento delle maggiori altezze esistenti all'altezza virtuale di cui all'art. 14) delle N.T.A., o per integrazione della Slp esistente per adeguamento di tutto l'edificio alla sua maggiore altezza,
 - per l'incremento dell'indice di utilizzazione fondiaria di pertinenza = indice di utilizzazione territoriale di progetto da esistente a 0,50 mq/mq o superiore se esistente
 - per l'integrazione della Slp esistente oltre l'indice di ambito 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 le procedure di compensazione di cui al comma “a” precedente.

c - Negli Ambiti di Trasformazione urbanistica per servizi B/SU ①,③ e ⑤ la residenza può essere elevata al 70% della SIp ammessa alle condizioni negli ambiti di cui agli artt. 8c, 27 e 31 e 51 delle N.T.A.

d - Agli ambiti B/SU (art.51) oggetto di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione urbanistica o di nuova costruzione per le destinazioni di ambito,

- per l’incremento dell’indice da 0,501 a 0,70 mq/mq,

si applicano le procedure di compensazione di cui al comma “a” precedente.

- **parametri efficienza energetica**

Conto energia

In tutti gli Ambiti di Trasformazione, è possibile perequare per l’attuazione degli indici e/o del volume di progetto realizzando interventi in conto energia di cui al Piano dei Servizi, a beneficio anche di altri interventi, esterni e/o interni ai singoli Ambiti di Trasformazione.

- **norme di salvaguardia**