

Comune di Concorezzo

Provincia di Monza e della Brianza



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - L.r. n° 12/2005

PIANO PARTICOLAREGGIATO AT 2 - viale Kennedy

OGGETTO

STRALCIO DALLE NTA DEL PGT VIGENTE

Elaborato **C**

PROGETTISTA Architetto Dario Morlini

20900 Monza (MB), via Monte Bianco n. 16-1

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Monza e della Brianza al n. 2.487

UFFICIO TECNICO DEL COMUNE

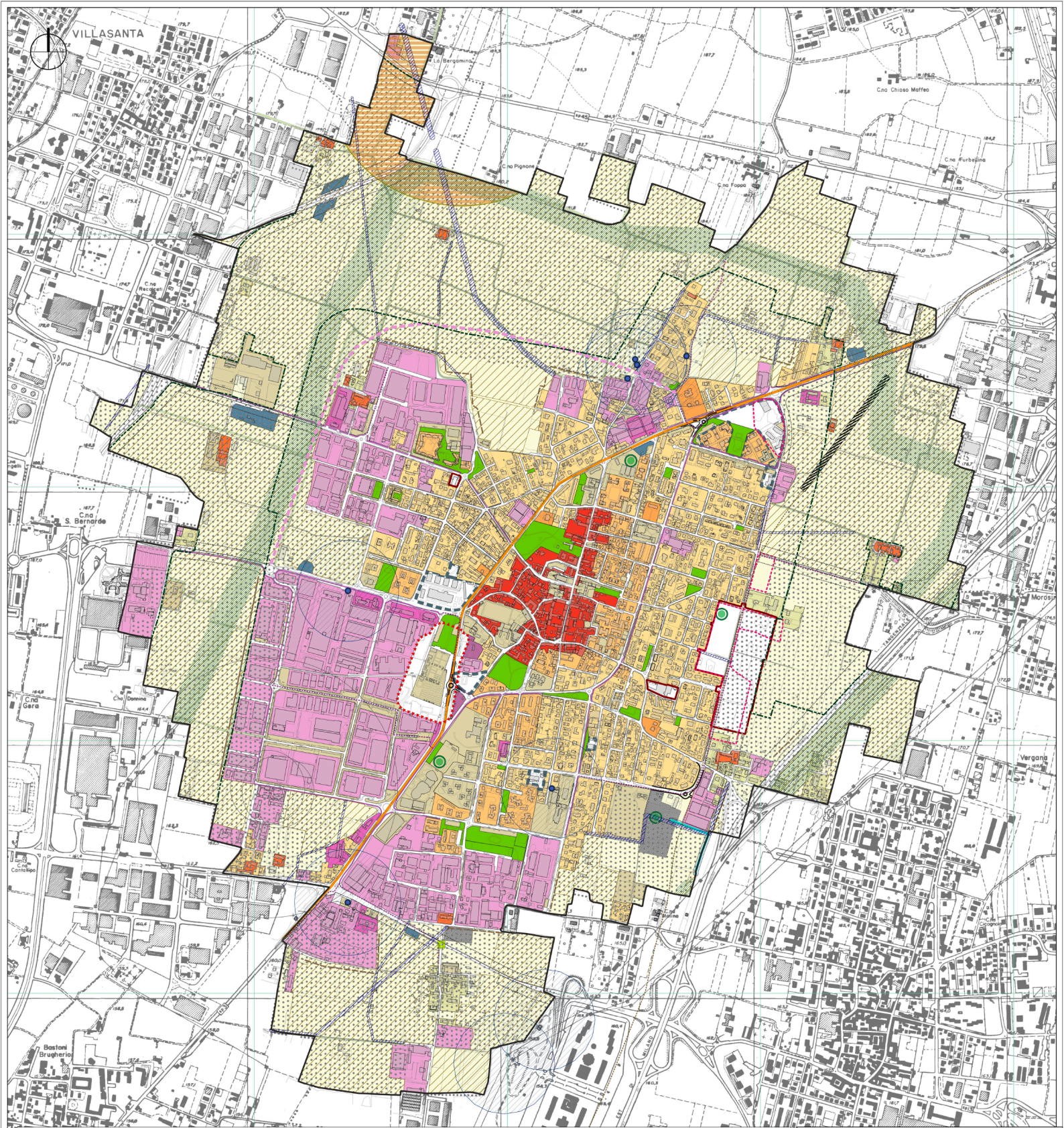
Architetto Marco Polletta responsabile settore urbanistica e ambiente

Architetto Monia Moalli responsabile del servizio urbanistica e edilizia privata

SINDACO dott. MAURO CAPITANIO

ASSESSORE ALL'URBANISTICA arch. Silvia Pilati

SETTEMBRE 2023



<p>Legenda</p> <ul style="list-style-type: none"> Confine comunale Proposta di adesione al Parco Regionale Valle del Lambro (D.C.F. 5/2018) Disciplina del Documento di Piano Proposta di ridefinizione della rete verde di ricomposizione paesaggistica (NTA PTCP art.31) Ambiti di trasformazione Disciplina del Piano dei Servizi Servizi esistenti Aree a verde pubblico Aree per attrezzature esistenti Piste ciclabili esistenti Percorsi campestri esistenti Servizi di progetto Ambiti strategici per il progetto di città pubblica Nuova area per servizi di progetto Margini urbani da valorizzare Riqualificazione asse centrale Riqualificazione collegamenti tra nuclei urbani Nuovo collegamento viabilistico di progetto Piste ciclabili di progetto Disciplina del Piano delle Regole Insediamenti storici Ambiti rurali Ambiti residenziali con verde di pregio Ambiti residenziali ad alta/media densità Ambiti residenziali a bassa densità Ambiti produttivi Ambiti commerciali Ambiti di riqualificazione Ambiti degli strumenti attuativi in itinere Ambiti distributori di carburante Ambiti agricoli Foreste, boschi (D.Lgs. 42/2004 art. 142) Fasce di rispetto e limitazioni Ambiti di interesse provinciale (NTA PTCP art.34) Corridoi trasversali della rete verde di ricomposizione paesaggistica (NTA PTCP art.52) Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (NTA PTCP art.6) 	<ul style="list-style-type: none"> Reticolo idrico minore (roggetta del Sabato) (L.R. 4/2016 art. 5) Reticolo idrico minore fascia di rispetto - 10m (R.D. 523/1904) Pozzi ad uso idropotabile zona di tutela assoluta - 10m (D.Lgs. 152/06) Pozzi ad uso idropotabile fascia di rispetto - 200m (D.Lgs. 152/06) Cimitero fascia di rispetto (R.D. 1265/34) Fasce R.L.R. (D.Lgs. 334/99 art.8) Fascia di rispetto elettrodotto alta tensione DpA - 50/25m (L. 36/2001) Fascia di rispetto elettrodotto media tensione DpA - 4,7-10m (L. 36/2001) Strade, fasce di rispetto (D.Lgs. 285/1992) Linea mm in progetto - trincea - sedime e fascia di rispetto - 12m (D.P.R. 753/85 art.51) Previsione infrastrutturale prevista dagli strumenti sovra-locali (PTCP) Linea mm in progetto - tracciato (Tav.13 PTCP)
---	--

CONCOREZZO
PIAZZA DELLA PACE, 2

Piano di Governo del Territorio

DT08

Documento di Piano

Carta delle previsioni di Piano

DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO
DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI
DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE
FASCE DI RISPETTO E LIMITAZIONI

Scala 1:5.000
Data Febbraio 2021

ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI

BOG ASSOCIATI
di Massimo Gulisani

Giovanni Scuro
Luca Morenghi
Lorena Girometta



Legenda	
	Confine comunale
	Ambito territoriale di cautela ai fini dall'applicazione dei disposti di cui alla L.R. 7 del 10/03/2017 - Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti
Vincoli ambientali, paesistici e monumentali	
	Beni storico architettonici (D.Lgs. 42/2004 art. 10, 12, 116)
	Proposta di annessione al Parco Regionale Valle del Lambro (D.C.P. 50/2018)
	Foreste, boschi (D.Lgs. 42/2004 art. 142)
	Alberi monumentali (D.Lgs. 42/2004 art. 142)
Fasce di rispetto	
	Perimetro centro abitato
	Perimetro centro edificato
	Cimitero fascia di rispetto (R.D. 1265/34)
	Pozzi ad uso idropotabile zona di tutela assoluta - 10m (D.Lgs. 152/06)
	Pozzi ad uso idropotabile fascia di rispetto - 200m (D.Lgs. 152/06)
	Elettrodotto alta tensione DpA - 50/25m (L. 36/2001)
	Elettrodotto media tensione DpA - 4m (L. 36/2001)
	Elettrodotto media tensione DpA - 7m (L. 36/2001)
	Elettrodotto media tensione DpA - 10m (L. 36/2001)
	Strade, fasce di rispetto (D.Lgs. 285/1992)
	Area a rischio di rinvenimenti archeologici (soprintendenza archeologica, belle arti, paesaggio) (D.Lgs. 42/2004)
	Limite distanza collocazione apparecchi per gioco di azzardo (D.G.R. X/12/14)
	R.I.R. 1° fascia (DLH) DITTA ICROM (D.Lgs. 334/99 art.8)
	R.I.R. 2° fascia (LoC) DITTA ICROM (D.Lgs. 334/99 art.8)
	R.I.R. 3° fascia (LoC) DITTA ICROM e DITTA ACS DOBFAR (D.Lgs. 334/99 art.8)
REGIONE LOMBARDA	
	Siti contaminati (ditta ICROM) (D.G.R. 1990/14)
P.T.C.P. di MONZA e della BRIANZA	
Ambiti di tutela	
	Rete verde di ricomposizione paesaggistica (NTA PTCP art.31)
	Ambiti di interesse provinciale (NTA PTCP art.34)
	Corridoi trasversali della rete verde di ricomposizione paesaggistica (NTA PTCP art.32)
	Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (NTA PTCP art.6)
Beni archeologici	
	Siti archeologici (NTA PTCP art.21)
Beni storico architettonici	
	Architettura civile non residenziale (NTA PTCP art.13)
	Architettura civile (NTA PTCP art.15)
	Architettura religiosa (NTA PTCP art.17)
	Architettura manufatti prod. agricola (NTA PTCP art.23)
	Architettura e manufatti prod. industriale (NTA PTCP art.20)
	Parchi e giardini storici (NTA PTCP art.16)
Viabilità provinciale programmata in progetto	
	Localizzazione stazione metropolitana in progetto (Tav 13 PTCP)
Tracciato linea metropolitana in progetto	
	Linea mm in progetto - trincea - sedime e fascia di rispetto - 12m (D.P.R. 753/60 art.51)
	Linea mm in progetto - tracciato (Tav 13 PTCP)
Tracciato viabilità nello scenario di piano provinciale	
	Nuove connessioni (Tav 12 PTCP - NTA PTCP art. 40, 41)
	Corridoio di salvaguardia - 30m

CONCOREZZO
 PIAZZA DELLA PACE, 2

Piano di Governo del Territorio
DT02
 Documento di Piano

Vincoli e prescrizioni comunali e sovracomunali

VINCOLI SISTEMA DELLE ACQUE
 VINCOLI AMBIENTALI, PAESISTICI E MONUMENTALI
 FASCE DI RISPETTO
 AMBITI DI TUTELA
 BENI ARCHEOLOGICI
 BENI STORICO ARCHITETTONICI
 VIABILITA' PROVINCIALE IN PROGETTO
 SITI CONTAMINATI

Scala 1:5.000
 Data Febbraio 2021

ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI

BCG ASSOCIATI
 di Massimo Giuliani

Giovanni Sclato
 Luisa Moregnoli
 Lorenza Geronzi



CONCOREZZO

PIAZZA DELLA PACE, 2

Piano di Governo del Territorio

DR03

Documento di Piano

Norme di attuazione

Data Aprile 2020

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Norme di attuazione

1.	NORME DI ATTUAZIONE	3
ART. 1	DISPOSIZIONI GENERALI	5
ART. 2	CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO	6
ART. 3	RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI DIFFORMITÀ E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE	9
ART. 4	PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI, I PIANI DI SETTORE E OGNI ALTRO INTERVENTO SUL TERRITORIO	10
ART. 5	INDIVIDUAZIONE DI AREE ED AMBITI ASSOGGETTATI A PIANO ATTUATIVO .	11
ART. 6	APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE E UTILIZZO DEI DIRITTI VOLUMETRICI PER LE AREE DI RIGENERAZIONE URBANA.....	12
ART. 7	CRITERI E PROCEDURE DI NEGOZIAZIONE	14
ART. 8	PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI NELLE AREE DI TRASFORMAZIONE – SCHEDE NORMATIVE	17
ART. 9	IL PIANO DEI SERVIZI	18
ART. 10	PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI	19
ART. 11	IL PIANO DELLE REGOLE	20
ART. 12	PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER IL PIANO DELLE REGOLE	21
ART. 13	OSSERVATORIO PER IL MONITORAGGIO DELL’ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	22
2.	MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI AMBIENTALI.....	23
2.1	SISTEMAZIONE A VERDE DI STRADE CAMPESTRI E DEL MANTO DI COPERTURA	27
2.2	REALIZZAZIONE DI MARGINI URBANI	31
2.3	SIEPI NATURALIFORMI	32
2.4	SISTEMA DI ALBERATURE PER LA RIQUALIFICAZIONE STRADALE.....	33
2.5	TETTI VERDI.....	35
2.6	ORTI URBANI E MERCATO RURALE	37

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Norme di attuazione

1. NORME DI ATTUAZIONE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Norme di attuazione

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Norme di attuazione

ART. 1 DISPOSIZIONI GENERALI

1. Il Piano di Governo del Territorio (PGT) è un progetto urbanistico unitario per il territorio comunale che si pone quali obiettivi:
 - promuovere politiche per lo sviluppo economico e sociale dei residenti
 - mantenere e risanare i caratteri paesistico-ambientali e di abitabilità del territorio;
 - organizzare la rete di mobilità urbana e intercomunale;
 - migliorare i servizi a carattere locale, urbano e sovracomunale;
 - valorizzare le risorse ambientali, storiche, economiche del territorio;
2. Il Piano di Governo del territorio, ai sensi della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, è costituito dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.
3. Il Piano di Governo del Territorio:
 - ha contenuti compatibili e coerenti con i Piani Territoriali Sovracomunali, e in particolare con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia e il Piano Territoriale Regionale del quale il Piano Paesistico è parte integrante;
 - esplica la propria efficacia disciplinando, anche attraverso le norme dei Piani Settoriali allegati, interventi di completamento, trasformazione urbanistica ed edilizia e vincoli sia di natura strategica, a carattere paesistico, sia operativa a breve e medio termine;
 - in conformità all'art. 4, l.r. 11 marzo 2005, n. 12, è redatto con riferimento alle risultanze della procedura di Valutazione Ambientale Strategica tramite la quale ne è stata valutata la sostenibilità ambientale;
 - definisce, attraverso il Documento di Piano, lo scenario di piano con l'individuazione dei sistemi ambientali, agricoli e urbani da sottoporre a interventi di trasformazione;
 - individua e norma, attraverso il Piano delle Regole, le destinazioni private del suolo e degli edifici, le modalità di intervento sulle parti edificate e le aree a destinazione agricola;

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Norme di attuazione

- individua e norma, attraverso il Piano dei Servizi le destinazioni pubbliche per programmare la dotazione di aree e opere per servizi pubblici e di interesse pubblico, locale, urbano e territoriale. Tra esse sono comprese le aree a verde pubblico che costituiscono corridoi ecologici di valore paesistico, per la fruizione da parte della popolazione e per la tutela della presenza di specie vegetali ed animali.
- 4. Nella normativa che segue ed in quella relativa agli altri elaborati del PGT, di cui al comma 3, la dizione “Piano di Governo del Territorio” assume il significato di “tutti i documenti che costituiscono il Piano di Governo del Territorio (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole)”.
- 5. All’interno del PGT le varie parti del territorio comunale sono designate con lettere seguite o meno da numeri; tali designazioni sono puramente convenzionali e non hanno riferimento alcuno rispetto alla classificazione delle “Zone omogenee” operata dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

ART. 2 CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Il Documento di Piano definisce:
 - a. il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale. Può inoltre eventualmente proporre le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;
 - b. il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l’assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Norme di attuazione

- c. l'assetto geologico, idrogeologico e sismico anche mediante rinvio ad appositi studi.
2. Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il presente Documento di Piano:
 - a. individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, determinati sulla base del principio assunto di non consumare nuovo suolo in territorio agricolo e di migliorare la funzionalità del sistema urbano esistente, anche verificata la coerenza con le previsioni di livello sovracomunale;
 - b. determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il Documento di Piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e di miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
 - c. determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, le disponibilità ed opportunità di edilizia convenzionata nonché le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;
 - d. individua gli ambiti oggetto di intervento, rimandando al piano delle Regole e al piano dei Servizi la puntuale definizione delle modalità d'intervento, da approntarsi sulla base dei criteri fissati dagli articoli che seguono del presente Documento, finalizzati alla tutela ambientale, paesaggistica, storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, quando in tali ambiti siano comprese aree che presentano nella documentazione conoscitiva aspetti rilevanti sotto quei profili;
 - e. determina, in conformità a quanto disposto dalla l.r. 12/2005, art. 8, lett. f), le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e l'eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Norme di attuazione

3. Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, o nelle previsioni del Piano dei Servizi o del Piano delle Regole, ovvero nei contenuti degli Strumenti attuativi del PGT, una volta approvati ai sensi di legge.
4. Il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile, previa procedura di valutazione ambientale di ogni variante del medesimo, in conformità all'art. 4, comma 2, l.r. 12/2005.
5. Il Documento di Piano è costituito dai seguenti elaborati:
 - DR01 Relazione generale
 - DR02 Scenario strategico. Ambiti di trasformazione urbanistica
 - DR03 Norme di attuazione
 - DT01 Localizzazione dei contributi iniziali
 - DT02 Vincoli e prescrizioni sovracomunali
 - DT03 Schema di rete ecologica sovracomunale
 - DT04 Sistema della mobilità
 - DT05 Carta condivisa del paesaggio
 - DT06 Carta delle strategie di Piano
 - DT07 Carta della rigenerazione
 - DT08 Carta delle previsioni di Piano
 - DT09 Sensibilità paesistica
 - DT10 Carta del bilancio ecologico
 - DT11 Carta dei servizi ecosistemici – stato di fatto

Allegati

- DA01 Fascicolo di compatibilità con il PTCP

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Norme di attuazione

ART. 3 RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI DIFFORMITÀ E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE

1. Le disposizioni legislative statali e regionali, in caso di incompatibilità, prevalgono su quelle del PGT; sono altresì prevalenti su quelle del PGT le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.
2. Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale. Per il superamento delle barriere architettoniche si rinvia alla legislazione vigente.
3. In caso di difformità tra gli elaborati grafici di PGT e le presenti norme, prevalgono queste ultime.
4. In caso di difformità tra previsioni aventi diversa cogenza, prevale quella avente valore cogente maggiore, e cioè le prescrizioni su direttive ed indirizzi, le direttive sugli indirizzi, a qualunque dei tre documenti tali previsioni appartengano.
5. In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del PGT prevale la previsione contenuta nel Piano dei Servizi nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.
6. In caso di difformità tra previsioni del PGT e quelle di eguale cogenza contenute in Piani di Settore, per determinarne la prevalenza si deve applicare il principio di specialità.
7. Le prescrizioni del PGT hanno valore prevalente rispetto ai Piani attuativi. Le direttive e gli indirizzi del PGT hanno, rispetto ai Piani attuativi, valore orientativo.
8. Sono ammesse deroghe alle presenti norme di attuazione solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Norme di attuazione

ART. 4 PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI, I PIANI DI SETTORE E OGNI ALTRO INTERVENTO SUL TERRITORIO

1. Le previsioni di PGT si attuano con l'uso degli strumenti previsti dall'ordinamento nazionale e regionale.
2. Gli interventi pubblici e privati contenuti in strumenti attuativi devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da esame di impatto paesistico del progetto, ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del sito interessato e dell'incidenza paesistica del progetto.
3. Gli elaborati relativi sia ad interventi pubblici sia privati devono documentare:
 - a. la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e della qualità architettonica dell'intervento;
 - b. la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;
 - c. la fattibilità geologica;
 - d. l'accessibilità veicolare e ciclopedonale, nonché la presenza di servizi pubblici di trasporto;
 - e. la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e, per i piani attuativi, secondaria;
 - f. la compatibilità acustica.
4. Nei casi di ristrutturazione urbanistica l'intervento è sempre accompagnato da documentazione che dimostri non essere necessaria la bonifica dell'area preliminare all'intervento, o, in sua assenza, dal piano di bonifica del sito.
5. Per le aree e gli interventi ricadenti in fasce di classificazione del Rischio Idraulico si applica quanto previsto dalla "Zonizzazione del rischio idraulico" ai sensi della DGR 11 dicembre 2001, n. 7/7365, parte B, paragrafo 5.
6. Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il PGT si avvale e fa riferimento anche ai seguenti Piani di Settore ove già vigenti:
 - a. Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.), redatto ai sensi del Regolamento Regionale 15 febbraio 2010 n. 6 "Criteri guida per la redazione dei Piani urbani di governo dei servizi del sottosuolo, del

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DI CONCOREZZO

Norme di attuazione

Nuovo Codice della Strada e s.m.i. e di disposizioni normative UNI/CEI, che individua le direttrici di sviluppo generale delle infrastrutture sotterranee con programmazione connessa al Programma Triennale delle Opere pubbliche;

- b. Classificazione Acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della l. 447/95 e della l.r. 13/2001;
 - c. Deliberazione regionale relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Medie Strutture di Vendita, ai sensi dell'art. 8, comma 3 del d. lgs. 114/98;
 - d. Deliberazione relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Attività di Somministrazione di Alimenti e Bevande, di cui alla l.r. 6/2010;
 - e. Indagini geologico ambientali a supporto della redazione del P.G.T secondo le indicazioni dell'art. 57 della legge 12/2005.
7. Ogni intervento sul territorio comunale, oltre che essere sottoposto a verifica con riferimento alla preesistenza di vincoli ai sensi del D.lgs 42/2004 art. 136 e 142 che determinano i relativi adempimenti procedurali, deve necessariamente tenere conto di quanto contenuto nelle Tavole DT02 "Vincoli e prescrizioni sovracomunali", DT05 "Carta del paesaggio" e DT09 "Sensibilità paesistica".
8. Le trasformazioni previste all'interno delle presenti norme, nonché ogni altro intervento previsto all'interno di tutti i Documenti costituenti il PGT, hanno come elemento sovraordinato le prescrizioni e gli indirizzi della relazione geologica e dovranno ad essa riferirsi per la determinazione della vulnerabilità del territorio e le potenzialità di intervento.

ART. 5 INDIVIDUAZIONE DI AREE ED AMBITI ASSOGGETTATI A PIANO ATTUATIVO

- 1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono individuate sul territorio comunale, nella Tavola DT08 "Carta delle previsioni di Piano", le aree di trasformazione.
- 2. Tali aree corrispondono a comparti all'interno dei quali è possibile dare corso a progetti di trasformazione, nel rispetto di quanto definito nelle presenti norme.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Norme di attuazione

3. Si intende genericamente per comparto l'insieme delle aree incluse all'interno di ciascun perimetro.
4. Gli interventi edilizi ed urbanistici sulle aree di trasformazione di cui al comma 1, sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi secondo quanto stabilito nei successivi articoli.
5. Per le aree di trasformazione è facoltà degli aventi titolo presentare all'Amministrazione Comunale una proposta finalizzata all'attuazione degli ambiti per comparti edificatori. Tale proposta dovrà prevedere un progetto urbanistico complessivo (Masterplan) esteso all'intero ambito, finalizzato a dimostrare la concreta e reale attuazione degli interventi, a garantire la completa realizzazione delle infrastrutture di interesse pubblico, a garantire la cessione delle aree a servizi. L'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale della proposta di intervento, mediante deliberazione da parte dell'organo competente, costituirà riferimento per l'intervento da parte degli altri proprietari delle aree comprese all'interno del perimetro di intervento: potranno discostarsi dalla distribuzione urbanistica delle restanti parti fermo restando la verifica delle aree per attrezzature pubbliche da reperire e ferma restando la garanzia, per eventuali ulteriori comparti, della possibilità di attuazione.

ART. 6 APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE E UTILIZZO DEI DIRITTI VOLUMETRICI PER LE AREE DI RIGENERAZIONE URBANA

1. In ottemperanza a quanto previsto dalla l.r. 11 marzo 2005, n. 12, art. 11, sono definiti i criteri sotto indicati.
2. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione nelle seguenti aree, come definite all'interno del PGT:
 - i. aree da acquisire all'interno degli ambiti di trasformazione;
 - ii. aree a standard di cui il PGT prevede l'acquisizione così come individuate all'elaborato "ST01 Azionamento dei servizi esistenti e di progetto e individuazione aree di perequazione";

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DI CONCOREZZO

Norme di attuazione

3. Alle aree private destinate a servizi di nuova previsione di cui al comma 2 lettera i) è assegnata la volumetria prevista dalle apposite schede riportate nell'elaborato "DR02 Scenario strategico. Ambiti di trasformazione urbanistica" che potrà essere utilizzata nello stesso Ambito secondo le indicazioni della scheda stessa.
4. Per le aree di cui al comma 2 lettera ii) identificate nel Piano dei Servizi alla tavola "ST01 Azzonamento dei servizi esistenti e di progetto e individuazione aree di perequazione" è attribuita una capacità edificatoria teorica (espressa in mq) pari a 0,10 mq/mq. Tali diritti edificatori potranno essere utilizzati in apposite aree e secondo modalità di attuazione stabilite e disciplinate dal Piano dei Servizi.
5. L'attribuzione dei diritti volumetrici, di cui al comma 3 e 4, su un'area destinata a servizi, è funzionale alla cessione dell'area medesima all'amministrazione. L'utilizzo diretto dell'area da parte del proprietario, per la realizzazione delle opere di pubblico interesse previste dal Piano, non genera la formazione di diritti volumetrici.
6. Al fine di favorire i processi di riqualificazione urbana sono inoltre previsti diritti volumetrici che si originano dalla demolizione e contestuale bonifica di aree dismesse. I criteri di formazione dei diritti volumetrici ed il loro utilizzo sono regolamentati dall'art. 36 delle NTA del Piano delle Regole (elaborato "RR02 Norme di attuazione").
7. L'Amministrazione Comunale, per svolgere efficacemente un'azione di programmazione rispetto ai propri obiettivi strategici, può prevedere di acquisire una parte delle nuove aree a servizi comprensive dei relativi diritti volumetrici ad un prezzo stabilito in apposito allegato al Bilancio comunale, periodicamente aggiornato in sede di approvazione del Bilancio preventivo.
8. I diritti volumetrici di cui al comma precedente potranno essere successivamente ceduti dal Comune ai privati proprietari delle aree interessate dagli interventi di trasformazione.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Norme di attuazione

ART. 7 CRITERI E PROCEDURE DI NEGOZIAZIONE

1. Dati i limiti che, in forza di quanto disposto dall'art. 8 comma 2, lett.e) e comma 3 della L.r. n. 12 dell'11 marzo 2005, sono da riconoscere alle previsioni del presente Documento di Piano relative alle aree di trasformazione e data l'esigenza di approfondimenti preordinati alla definizione delle scelte di massima relative agli ambiti stessi (necessaria perché si configuri la loro conformazione edificatoria), si prevede che, di norma, prima della redazione del progetto di un piano attuativo di iniziativa privata relativo ad una delle aree di trasformazione, venga avviata una procedura di negoziazione in applicazione delle disposizioni di cui ai commi successivi.
2. Le negoziazioni di cui al precedente comma dovranno trovare svolgimento e giungere, ove possibile, a conclusione, in applicazione dei criteri di cui al successivo comma.
3. Il confronto pubblico-privato dovrà valere, infatti, al fine di verificare le concrete potenzialità di raggiungimento degli indici edificatori massimi indicati nelle schede delle aree di trasformazione, sulla base dei seguenti criteri :
 - a) Migliorare l'integrazione con il contesto urbano e ridurre l'impatto indotto sull'ambiente e sul paesaggio dai nuovi interventi e dai relativi nuovi carichi insediativi, dando attuazione alle linee di indirizzo e prescrizioni indicate nelle schede delle aree di trasformazione e nelle presenti norme.
 - b) Partecipare, tramite i previsti meccanismi della perequazione e della compensazione, alla qualificazione del contesto urbano e ambientale e all'acquisizione delle aree a servizi.
 - c) Dimostrare gli effetti positivi che i Piani attuativi predisposti in relazione alle indicazioni delle schede delle aree di trasformazione sono in grado di apportare al contesto attraverso la buona qualità degli edifici dal punto di vista delle prestazioni energetiche e della progettazione in generale.
 - d) Aderire ad ipotesi coordinate di attuazione di più Piani attuativi allo scopo di migliorare la qualità e l'organizzazione delle realizzazioni di carattere ambientale.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Norme di attuazione

- e) Valutare l'effetto cumulativo della progressiva attuazione delle previsioni, considerando l'effettiva destinazione delle funzioni da insediare all'interno delle aree di trasformazione, con particolare riferimento a:
- Livello di attrattività delle funzioni da insediare e relativa stima delle presenze giornaliere generabili;
 - Impatto indotto sul contesto urbano in termini ambientali, dei servizi e della mobilità;
 - Livello di funzionalità della rete stradale e dei trasporti, in grado di assorbire la movimentazione generata;
 - Interventi di attenuazione degli effetti generati che il proponente è in grado di proporre;
 - Contenuto di innovazione della funzione stessa e/o delle condizioni di attuazione e di realizzazione (buone pratiche, certificazioni di qualità, condizioni di sicurezza e di lavoro, altre condizioni);
4. Tenuto conto delle condizioni del contesto e con riferimento alle priorità dell'Amministrazione Comunale e all'area oggetto di trasformazione, l'Amministrazione potrà concordare una strategia di azione insieme ai soggetti interessati.
5. I proponenti potranno proporre anche una articolazione della proposta di piano con una attuazione per lotti successivi programmati, nel rispetto delle indicazioni di occupazione del suolo libero adiacente ai margini urbani.
6. A tale fine i soggetti interessati, prima della formale presentazione dei Piani attuativi, richiederanno all'Amministrazione Comunale un incontro preliminare nel corso del quale individuare le questioni prioritarie che dovranno essere oggetto di confronto, accludendo all'istanza una o più ipotesi di definizione delle scelte di massima che si propone di assumere. L'istanza deve essere corredata, quindi, dalla seguente documentazione, variabile in funzione delle richieste che si dimostreranno necessarie in fase istruttoria:
- a. relazione tecnico-illustrativa;
 - b. estratto mappa; planimetria con distanze dai confini e dagli edifici; reti tecnologiche; ecc.;

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Norme di attuazione

- c. verifica grafico/analitica dei parametri urbanistico/edilizi di zona;
 - d. stato di fatto, progetto (planivolumetrico indicativo e schematico); indicazione delle destinazioni d'uso; rilievo della vegetazione esistente ed interventi sul verde;
 - e. documentazione fotografica.
7. Il contenuto degli elaborati da presentare, di cui al comma precedente, deve essere comunque adeguato alle caratteristiche ed all'entità dell'intervento e sufficiente ad illustrare appieno tutti gli aspetti significativi.
 8. All'incontro potranno prendere parte consulenti di fiducia dell'Amministrazione Comunale e dei soggetti proponenti oltre a rappresentanti di enti pubblici interessati, quali Comuni confinanti etc. In questo ambito verrà definita la tempistica orientativa di consolidamento delle decisioni.
 9. La negoziazione si concluderà con l'individuazione puntuale degli elementi essenziali del progetto da presentare, nel rispetto delle condizioni sopra indicate oltre che nel rispetto dei limiti edificatori massimi indicati per le stesse aree di trasformazione nelle schede ad esse relative.
 10. La negoziazione può avere anche esito negativo, nel caso in cui non vengano rispettate le indicazioni di cui al comma 3, punti a), b), c) ed e); il mancato accordo non potrà determinare rivalsa o richiesta di danni da parte dei proponenti. Il processo di negoziazione potrà concludersi anche con l'applicazione di indici edificatori minori, rispetto a quelli massimi indicati nelle schede.
 11. La procedura di cui al presente articolo potrà essere utilizzata anche in aree di completamento là dove esplicitamente richiamato in normativa del Piano delle Regole.
 12. Durante la fase di negoziazione l'Amministrazione Comunale valuterà le forme e le modalità per il coinvolgimento dei portatori di interessi diffusi (enti, associazioni, ...).

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DI CONCOREZZO

Norme di attuazione

ART. 8 PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI NELLE AREE DI TRASFORMAZIONE – SCHEDE NORMATIVE

1. Le zone di trasformazione sono per lo più aree già edificate, destinate alla trasformazione per l'insediamento di nuove costruzioni con specifica destinazione d'uso residenziale, produttiva, terziaria e funzioni compatibili.
2. L'edificazione nelle aree di trasformazione è disciplinata, oltre che dalle presenti norme, da quanto previsto nelle schede normative dell'elaborato DR02 Scenario strategico. "Ambiti di trasformazione" che individuano specifiche prescrizioni per ogni area e dal Rapporto Ambientale per la prescrizione di carattere ambientale.
3. Per l'elenco dettagliato delle destinazioni d'uso ammesse all'interno dei diversi Ambiti di Trasformazione, indicate nelle schede, si faccia riferimento alle definizioni e categorie individuate e censite dal Piano delle Regole ("RR02 Norme di Attuazione").
4. Entro i limiti specificati nel Piano delle Regole, nelle zone residenziali sono consentite le funzioni artigianali connesse alla residenza, sia pubbliche che private, purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, e il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona. Per la definizione delle destinazioni d'uso ammesse vengono riprese le categorie individuate all'art. 6 del Piano delle Regole ("RR02 Norme di Attuazione").
5. In caso di contrasto tra le previsioni contenute nei precedenti articoli della presente normativa e le schede normative di cui al precedente comma 2, prevalgono queste ultime, rappresentando in scala di maggior dettaglio gli obiettivi esecutivi che il PGT si prefigge sulle singole aree.
6. Gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione dovranno verificare la possibilità di assumere gli accorgimenti tecnici finalizzati al risparmio dell'acqua potabile e al contenimento del consumo delle risorse idriche come indicato dal Regolamento regionale 24 marzo 2006 - n. 2 e come indicato nel Piano delle Regole. Essi dovranno inoltre recapitare in pubblica fognatura le sole acque reflue domestiche, previa verifica con il gestore della stessa dei punti di scarico e della

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Norme di attuazione

compatibilità idraulica della portata di progetto, e gestire in loco le acque meteoriche nel rispetto delle disposizioni di cui alla DCR 402/2002 e DGR 8/2244 del 29.03.2006 "Programma di tutela ed uso delle acque".

7. E' richiesta la realizzazione di edifici di classe A; il nuovo Regolamento Edilizio disciplinerà a riguardo le modalità e le tecniche considerate più idonee.
8. I contenuti di cui al presente articolo costituiranno specifico riferimento ai fini della negoziazione di cui al precedente ART. 7.
9. La dimensione delle aree indicata nel presente articolo è da verificare in termini esatti attraverso i relativi Piani attuativi. Da tale rilevazione deriveranno i volumi massimi assentibili, ottenibili attraverso l'applicazione dell'indice secondo i criteri individuati nell'ART. 7 .
10. Rete di fognatura duale - Il Piano Attuativo dovrà prevedere la realizzazione di reti di fognatura duali con separazione delle acque bianche dalle acque nere e dovrà altresì indicare i criteri per il riutilizzo delle acque piovane per l'irrigazione degli spazi verdi.
11. Interramento linee elettriche - Il Piano Attuativo dovrà prevedere uno studio relativo alla presenza di linee elettriche valutando di concerto con l'Amministrazione Comunale, i gestori di rete e gli enti ambientali preposti Al controllo la fattibilità degli interventi di interramento.
12. Rete idrica per irrigazione - All'interno degli aree di trasformazione l'irrigazione delle aree verdi deve essere garantita con acqua superficiale e/o di prima falda.
13. I diritti volumetrici rappresentano una potenzialità volumetrica che è subordinata all'attuazione degli ambiti di trasformazione ed alla validità del Piano.

ART. 9 IL PIANO DEI SERVIZI

1. Il Piano dei Servizi assume la finalità di assicurare, a supporto delle funzioni insediate e previste, una adeguata dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, ritenendo che la salvaguardia delle aree agricole, la preservazione dei corridoi ecologici e del sistema del verde di connes-

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Norme di attuazione

sione tra territorio rurale e quello edificato e la buona qualità del contesto ambientale debbano svolgere una importante funzione di servizio per la cittadinanza e che, come tali, debbano essere considerati come elementi strutturali del Piano dei Servizi stesso.

2. Esso valuta l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità, individua le modalità di intervento e quantifica i costi per il loro adeguamento. Analogamente il Piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati nel Documento di Piano, le modalità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti.
3. Fermo restando il valore prescrittivo degli obiettivi strategici indicati, il Piano dei Servizi ha piena autonomia di previsione, dovendosi attenere in fase attuativa, per quanto riguarda gli aspetti morfologici degli interventi, alle indicazioni normative del Piano delle Regole.
4. Il Piano dei Servizi individua inoltre i criteri e le modalità per il conseguimento del miglioramento delle performance ambientali del Comune, anche tenuto conto degli impegni assunti dall'Amministrazione in materia di risparmio energetico e riduzione delle emissioni climalteranti. A tale riguardo esso disciplina le premialità attribuibili all'edificato esistente nel caso di interventi finalizzati al contenimento dell'utilizzo di risorse non rinnovabili.

ART. 10 PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI

1. Il Piano dei Servizi:
 - a) definisce e norma le aree per servizi, in coerenza con quanto contenuto nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole, disciplina le modalità di esecuzione/attuazione delle aree per il completamento della dotazione complessiva di servizi;
 - b) individua le aree a standard previste dal precedente PGT da confermare e quelle non più necessarie a corrispondere alle esigenze della cittadinanza in materia di servizi;
 - c) definisce le aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture e viabilità;

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Norme di attuazione

- d) indica le funzioni ecologiche svolte dalle aree agricole e dagli ambiti di interesse ambientale precisandone gli elementi di interesse ai fini della fruizione;
 - e) indica le tutele e i rispetti conseguenti all'installazione di impianti tecnologici di varia natura nonché le categorie di interventi da mettere in atto per diminuire l'impatto dell'urbanizzato sull'ambiente nonché le eventuali misure di compensazione;
 - f) indica, anche recependo specifiche prescrizioni del Regolamento di Attuazione del P.U.G.S.S., le finalità e modalità di attuazione degli interventi nei sottosuolo in relazione agli obblighi e competenze degli interventi pubblici e privati in attuazione del PGT.
2. Il Piano verifica la rispondenza alle esigenze degli utenti dei servizi già realizzati, disponendo eventuali provvedimenti migliorativi degli aspetti rilevati come non adeguatamente rispondenti ad una loro completa funzionalità.
 3. Il Piano dei Servizi, nel provvedere alla localizzazione di eventuali nuovi servizi di progetto, dovrà procedere con il criterio del minor consumo possibile di nuovi suoli. In particolare eviterà di prevedere interventi su aree agricole che svolgono già una loro funzione ecologica con effetti positivi sulla qualità ambientale e conseguentemente sulla vita dei cittadini.

ART. 11 IL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole:
 - a) definisce, sull'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, in quanto insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento e ne disciplina le modalità di attuazione;
 - b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
 - c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Norme di attuazione

- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica:
- il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP e del piano di bacino;
 - l'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale e gli interventi di trasformazione urbana.
- e) individua:
- le aree destinate all'agricoltura;
 - le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

ART. 12 PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER IL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole definisce le attività rientranti nelle destinazioni d'uso, comprese quelle commerciali ed in quelle ad esse equiparate (somministrazione di alimenti e bevande e attività paracommerciali), ne individua eventuali categorie o sottocategorie omogenee, recependo le prescrizioni di legge nazionali e regionali, ed individua le categorie ammesse o escluse nelle varie zone.
2. Il Piano delle Regole detta inoltre indirizzi e norme di tutela per le aree appartenenti al sistema agricolo e ambientale, anche attraverso il Piano Paesistico Comunale, recependo le indicazioni contenute negli strumenti di pianificazione sovraordinati (PTR, PTPR, PTCP della Provincia di Monza e della Brianza).
3. Il Piano delle Regole si avvale di apposita deliberazione (di norma assunta nel contesto del Bilancio Comunale) tramite la quale sono definiti oneri e contributi, valore delle aree al fine della determinazione delle indennità di esproprio, delle indennità conseguenti alla decadenza dei vincoli ed al fine della monetizzazione di standard, incentivi inerenti la qualità degli interventi.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Norme di attuazione

ART. 13 OSSERVATORIO PER IL MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

1. È costituito l'osservatorio per il monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio, nell'ambito della procedura permanente di Valutazione Ambientale Strategica, avente le seguenti finalità:
 - verificare periodicamente l'attuazione del Piano e valutare l'incidenza positiva o negativa delle singole realizzazioni sul quadro del sistema ambientale esistente ed il grado di realizzazione di quello previsto dal Piano;
 - indirizzare l'attuazione del Piano sulla base delle priorità derivanti dalla realizzazione del piano triennale delle opere pubbliche;
 - utilizzare le dotazioni volumetriche del Documento di Piano in funzione degli interessi generali della città;

2. MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI AMBIENTALI

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Norme di attuazione

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Linee guida interventi ambientali

Il PGT prevede una serie di interventi, diffusi nel territorio comunale, che migliorano la qualità ambientale, paesaggistica ed ecosistemica della città.

La tavola relativa ai servizi ecosistemici di progetto mostra come tali azioni di Piano portano ad un netto miglioramento ecosistemico della città, in molte sue componenti (acqua, aria, suolo etc.). In questa sezione si vogliono fornire le indicazioni di dettaglio per la realizzazione di questi interventi.

Il presente documento fornisce indicazioni circa le modalità di realizzazione dei seguenti interventi:

- SISTEMAZIONE A VERDE DI STRADE CAMPESTRI E DEL MANTO DI COPERTURA
- REALIZZAZIONE DI MARGINI URBANI
- SIEPI NATURALIFORMI
- SISTEMA DI ALBERATURE PER LA RIQUALIFICAZIONE STRADALE
- TETTI VERDI
- ORTI URBANI

Nella scelta delle specie vegetali da utilizzare per i nuovi impianti si farà riferimento alle specie autoctone, che il progetto individua in due tipologie principali a seconda delle caratteristiche edafiche delle aree interessate dalla piantagione: specie igrofile per interventi in prossimità di rogge e canali; meso-igrofile per aree più asciutte, lungo le strade.

Per tutti gli interventi da realizzare, laddove viene indicato l'inserimento o la messa a dimora di specie arboree e/o arbustive, si deve far riferimento al seguente elenco, individuato dal Parco della Valle del Lambro nel Piano di Indirizzo Forestale.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Norme di attuazione

ELENCO DELLE SPECIE

Con apposito segno grafico (*) sono individuate le specie adatte ad ambienti idrofili, bordo dei fossi e di rogge.

ALBERI

– *Acer campestre* (acero campestre); – *Acer platanoides* (acero riccio); – *Acer pseudoplatanus* (acero montano); – *Alnus glutinosa* (ontano nero) *; – *Betula pendula* (betulla); – *Corylus avellana* (nocciolo); – *Carpinus betulus* (carpino bianco); – *Castanea sativa* (castagno); – *Celtis australis* (bagolaro); – *Cornus mas* (corniolo); – *Cornus sanguinea* (sanguinello) *; – *Crataegus monogyna* (biancospino)*; – *Evonimus aeropaeus* (fusaggine); – *Fagus sylvatica* (faggio); – *Frangula alnus* (frangola) *; – *Fraxinus excelsior* (frassino maggiore) *; – *Fraxinus ornus* (orniello); – *Ilex aquifolium* (agrifoglio); – *Laburnum anagyroides* (maggiociondolo); – *Ligustrum vulgare* (ligustro); – *Maespilus germanica* (nespolo); – *Malus sylvestris* (melo selvatico); – *Morus alba* (gelso); – *Morus nigra* (gelso nero); – *Pinus sylvestris* (pino silvestre); – *Populus alba* (pioppo bianco) *; – *Populus ssp.* (pioppo nero) *; – *Populus tremula* (pioppo tremulo); – *Prunus avium* (ciliegio selvatico); – *Prunus spinosa* (prugnolo); – *Quercus cerris* (cerro); – *Quercus pubescens* (roverella); – *Quercus robur* (farnia); – *Quercus sessiflora* (rovere); – *Rhamnus catarticus* (spino cervino); – *Salix caprea* (salicone) *; – *Salix ssp.* (salice, specie varie) *; – *Sambucus nigra* (sambuco) *; – *Sorbus aria* (farinaccio); – *Sorbus torminalis* (ciavardello); – *Tilia cordata* (tiglio); – *Ulmus minor* (olmo); – *Viburnum lantana* (lantana) *; – *Viburnum opulus* (pallon di neve); – *Taxus baccata* (tasso).

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Linee guida interventi ambientali

2.1 SISTEMAZIONE A VERDE DI STRADE CAMPESTRI E DEL MANTO DI COPERTURA

Modalità di messa a dimora o sistemazione di aree a verde

Per quanto riguarda la realizzazione della trama dei sentieri e dei margini urbani ed il loro completamento, le tipologie di intervento individuate a livello progettuale variano in funzione della situazione esistente:

- presenza o meno di vegetazione lineare (siepi e filari):
 - nel caso ci sia, di che tipo è (continua o discontinua);
 - nel caso manchi, del tutto o a tratti, sarà necessario costituire dei nuovi impianti vegetali;
- la scelta delle specie vegetali in relazione al luogo di piantagione
- la presenza o meno di un tracciato utilizzabile di strada campestre.

Le tipologie di intervento differenziano le azioni da intraprendersi in base alla situazione esistente:


- **Riqualificazione di vegetazione lineare esistente: siepi e filari.** Questa tipologia si riscontra là dove la vegetazione esistente è costituita da una *formazione lineare (siepe o filare) continue*. La riqualificazione vegetazionale delle siepi esistenti deve essere attuata attraverso due fasi complementari: da una parte il controllo delle specie esotiche invadenti e dall'altra attraverso misure che favoriscano la diffusione delle specie autoctone.
- **Tratti di formazioni lineari esistenti, da integrare con impianti ex-novo:** questa tipologia sarà riscontrabile in relazione con *formazioni lineari (siepi e filari) discontinue*. In questo caso l'intervento sarà misto, con riqualificazione della vegetazione esistente e piantagione ex-novo di vegetazione lineare (siepe o filare) al fine di ricostituire la continuità spaziale e quindi funzionale.
- **Tratti di completamento con impianti ex-novo:** là dove non esiste vegetazione. In questi casi si dovrà optare per la realizzazione di impianti che consentano di individuare visivamente la presenza degli Itinerari ciclabili. La ti-

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Norme di attuazione

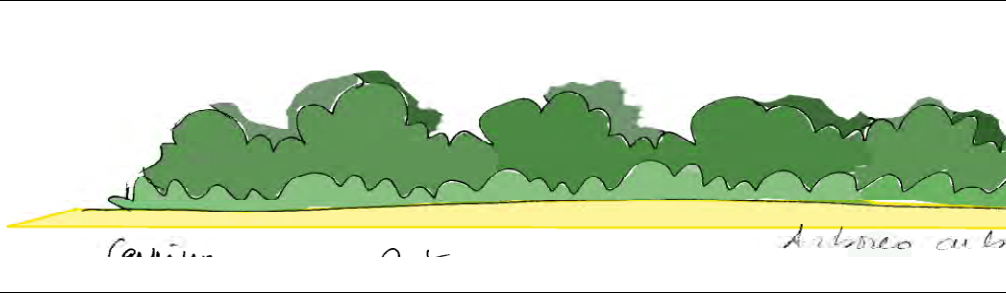
pologia individuata e proposta è quella di una *Siepe bassa alberata*, con piccoli alberi (*Acer campestre*; Ontano; Olmo a seconda delle situazioni) piantati in gruppi di 3 a ritmare il percorso in siepe continua di specie autoctone, basse.

Schede descrittive delle modalità di attuazione dell'intervento a verde

SIEPE BASSA ALBERATA
<i>Nuovi impianti di siepi basse con gruppi di alberi in filare a corredo della pista ciclabile, nei tratti ove non esista vegetazione</i>

<p><i>Caratteristiche</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Alberi medi e piccoli disposti a intervalli regolari in gruppi di 3.• Siepi arbustive basse, monofilare• Formazioni lineari, bordo delle strade sterrate di servizio degli Itinerari, con funzione di arredo e ombreggiamento;• Funzione paesaggistica; funzione di arredo; funzione ecologica.
VALORE PAESAGGISTICO: Elevato
VALORE ECOLOGICO : Medio
LOCALIZZAZIONE : Percorsi ciclabili-Itinerari

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Linee guida interventi ambientali

SIEPE MEDIA
<i>Siepe arbustiva per riqualificazione in senso naturalistico di ambiti agrari</i>

Caratteristiche <ul style="list-style-type: none">• Siepe arbustiva pluristratificata (specie igrofile o mesofile a seconda della localizzazione)• Formazioni lineari, bordo dei campi e dei fossi, rogge, canali• Direzione prevalente nord-sud
VALORE ECOLOGICO: elevato
VALORE PAESAGGISTICO. elevato
LOCALIZZAZIONE: Completamento a tratti di siepi discontinue esistenti, lungo itinerari ciclabili

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Norme di attuazione

Schede descrittive delle modalità di attuazione dell'intervento di sistemazione del fondo stradale

CEMENTO POROSO PER LE STRADE CAMPESTRI
<i>Materiale edile di scarto proveniente da demolizioni</i>

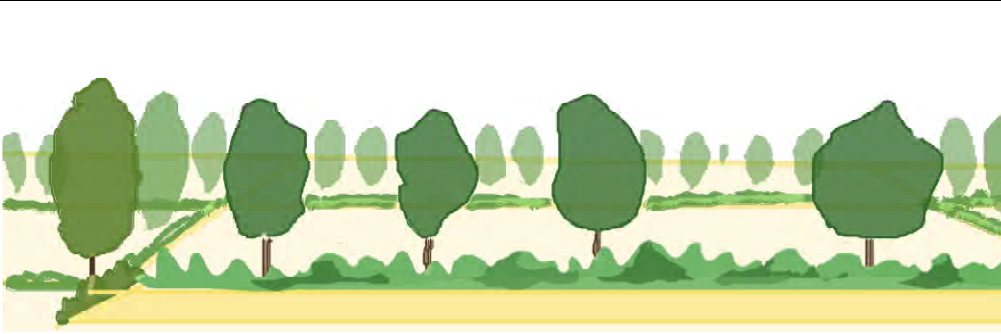
<p>Al fine di favorire l'invarianza idraulica e il sequestro di CO² si incentiva l'utilizzo di materiali innovativi quali il cemento poroso; esso rappresenta un nuovo materiale che è stato messo a punto per favorire i processi di invarianza idraulica. Il manufatto viene realizzato con una miscela cementizia con la sola aggiunta di inerti grossolani che favoriscono la permeabilità all'acqua. L'utilizzo dei materiali edili di scarto per il consolidamento delle massicciate delle strade campestri è una pratica consolidata.</p>
VALORE ECOLOGICO: elevato
VALORE PAESAGGISTICO: medio
LOCALIZZAZIONE: lungo itinerari ciclabili

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Linee guida interventi ambientali

2.2 REALIZZAZIONE DI MARGINI URBANI

Schede descrittive delle modalità di attuazione dell'intervento a verde

FILARI INTERPODERALI
<i>Impianto di filari con siepe bassa per riqualificazione paesaggistica di ambiti agrari</i>

<i>Caratteristiche</i> <ul style="list-style-type: none">• Alberi medi e piccoli disposti a intervalli regolari• Siepi arbustive basse, monofilare• Formazioni lineari, bordo delle strade lungo il limitare dei campi agricoli
VALORE PAESAGGISTICO: Elevato
VALORE ECOLOGICO: Medio
LOCALIZZAZIONE: Lungo i confini dei campi nelle aree di cerniera tra aree intensamente artificializzate (urbanizzazioni) e aree agricole a maggiore valenza naturalistica

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Norme di attuazione

2.3 SIEPI NATURALIFORMI

SIEPE NATURALIFORME PER DELIMITAZIONE PROPRIETÀ
<i>Siepi naturaliformi per recintare e difendere i cortili e gli spazi pubblici</i>

<p><i>Caratteristiche</i></p> <ul style="list-style-type: none">• produzione di piccoli frutti• abbellimento del paesaggio• habitat per la fauna selvatica
<p><i>Esempio di specie arbustive da mixare</i></p> <p>Devono essere previsti adeguati schermi con vegetazione arborea e arbustiva, multispecifica (Olivello spinoso, prugnolo, rosa canina, biancospino), posizionata a gruppi irregolari per costituire un bordo variegato in superficie, altezza, forme e colori.</p>
VALORE ECOLOGICO: medio
VALORE PAESAGGISTICO. elevato
LOCALIZZAZIONE: perimetri di cortili; dintorni delle abitazioni; confini di proprietà

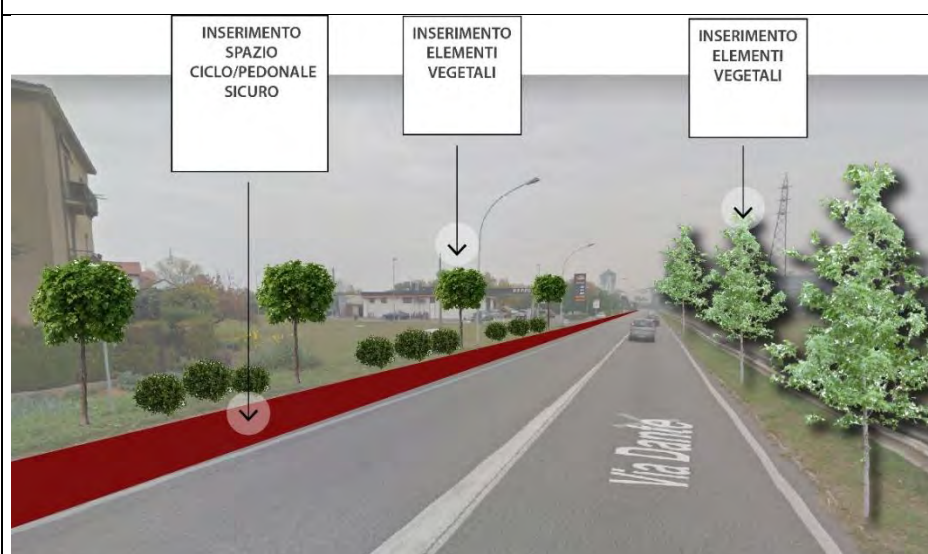
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Linee guida interventi ambientali

2.4 SISTEMA DI ALBERATURE PER LA RIQUALIFICAZIONE STRADALE

SISTEMA DI ALBERATURE PER LA RIQUALIFICAZIONE STRADALE

Alberature a completamento del sistema di strade alberate



Caratteristiche

Nella realizzazione dei viali alberati la scelta della specie arborea e il rispettivo sesto d'impianto devono essere individuati compatibilmente coi vincoli presenti lungo l'asse viario, come spazio radicale disponibile, sottoservizi e altre infrastrutture presenti, distanze dal fronte edificato, lampioni, incroci, segnaletica semaforica, linee aeree, ecc.

- **Alberi di grande sviluppo**

Si possono utilizzare alberi di grande sviluppo quando la larghezza della sezione stradale (carreggiata, banchina e marciapiedi) sia sufficientemente ampia e consenta di riservare tra marciapiede e carreggiata uno spazio libero da pavimentazioni di almeno 2,5 metri di lato (escluso spessore cordolo) destinato alle alberature. Un ulteriore fattore condizionante è rappresentato dall'ampiezza della fascia di rispetto del fronte edificato, lo spazio esistente tra l'asse delle alberature e gli edifici.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Norme di attuazione

- Alberi di media grandezza

Quando lo spazio previsto sia inferiore devono essere utilizzati alberi di dimensioni più contenute o varietà con chioma assurgente. Bisogna prestare sempre molta attenzione alla scelta della specie e della varietà, poiché una chioma bassa ma espansa o ricadente può invadere lo spazio libero sopra la carreggiata creando intralcio alla circolazione dei veicoli e ostacolo alla visibilità stradale.

- Alberi piccoli

Dove lo spazio disponibile sulla banchina stradale sia alquanto ridotto possono essere utilizzati alberi a sviluppo molto contenuto. In tali situazioni l'impianto di alberature deve essere sempre attentamente valutato, verificando di volta in volta l'ingombro delle chiome e il tipo di portamento dell'albero: se ad esempio presenta una chioma espansa oppure più assurgente. Anche l'altezza delle prime ramificazioni dell'albero, la cosiddetta impalcatura, deve essere opportunamente considerata per evitare l'ingombro eventuale dello spazio libero previsto sulla carreggiata e sul marciapiede

Le specie da utilizzare dovranno essere conformi agli obiettivi ambientali, paesaggistici, culturali, sociali, perseguiti e descritti dal progetto. Le nuove realizzazioni dovranno utilizzare un numero adeguato di specie arboree, arbustive ed erbacee evitando la monospecificità ma anche l'eccessiva diversità. Tra i principali elementi di cui tenere conto nella scelta delle specie vegetali, si ricordano:

- l'adattabilità alle condizioni e alle caratteristiche pedoclimatiche del luogo;
- la resistenza a parassiti di qualsiasi genere;
- non presentare caratteri specifici indesiderati, come frutti pesanti, velenosi, maleodoranti e fortemente imbrattanti, spine, elevata capacità pollonifera, radici pollonifere o forte tendenza a sviluppare radici superficiali;
- la presenza di infrastrutture e/o servizi che possano interferire nel tempo con il futuro sviluppo della pianta.

VALORE ECOLOGICO: medio

VALORE PAESAGGISTICO. elevato

LOCALIZZAZIONE: lungo gli assi stradali oggetto di riqualificazione

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Linee guida interventi ambientali

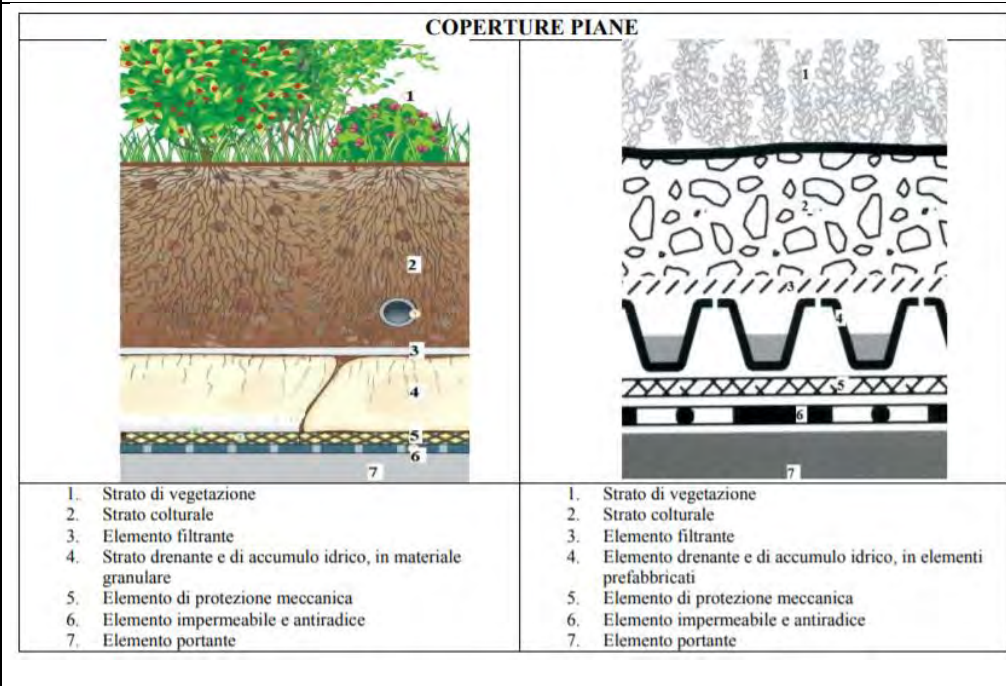
2.5 TETTI VERDI

Tipologie di Intervento: TETTI VERDI

Realizzazione di tetti verdi – esempi di stratigrafia (fonte: Ispraambiente)

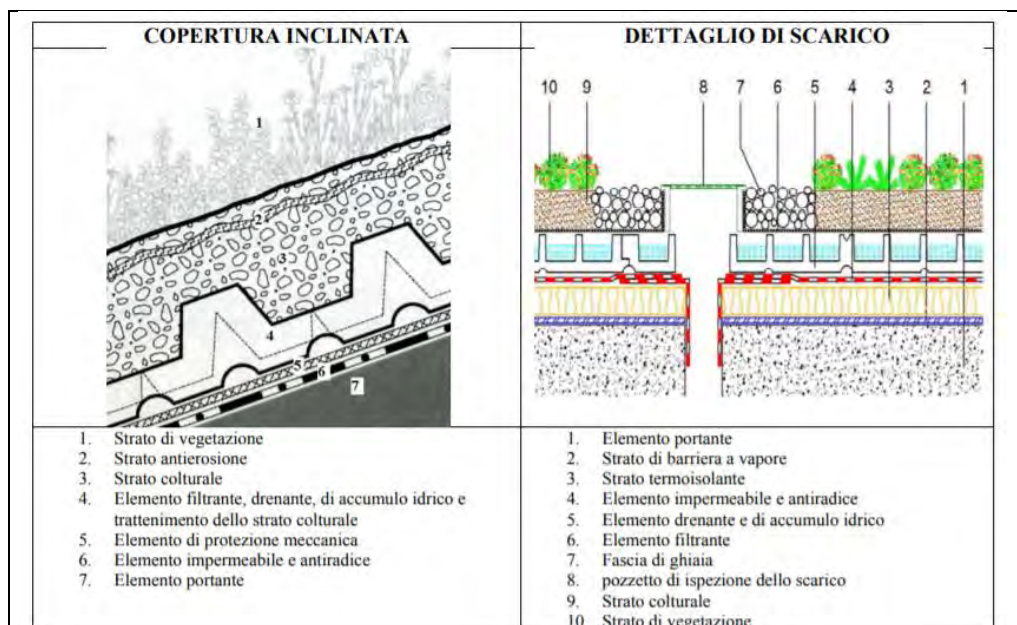
Esempio di stratigrafia

Per chiarezza nella trattazione, sono stati riportati alcuni esempi di stratigrafie di sistemi a verde pensile. Per un'analisi di dettaglio su proprietà degli elementi del sistema e sui dettagli esecutivi si rimanda alla norma UNI 11235 ed alle altre normative di settore.



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Norme di attuazione



Esempi di tipologie

4.3. Tabella riassuntiva: proprietà dei sistemi più comuni in Italia ed in Europa

Caratteristiche	Tipo sistema (espresso in base alla vegetazione prevista)						
	Prato fruibile	Tappeto di sedum	Prato - pascolo	Tappeto di perenni	Arbusti e suffrutici	Orto	Siepi ed alberi
Spessore substrato (cm)	15-25	8-10	12-15	10-15	15-35	25-35	35-100
Peso (kg/m ²)	220 - 400	120-160	160 - 300	120-300	220-550	300/550	450/1500
Coefficiente deflusso	0,35-0,25	0,50-0,40	0,40-0,30	0,40-0,35	0,35-0,15	0,25-0,20	<0,20
Manutenzione	Medio alta	Medio-Bassa	Bassa	Medio-bassa	Medio-bassa	Alta	Medio-alta
Fabbisogno idrico	Alto	Basso	Basso	Medio-basso	Medio-basso	Alto	Alto
Fruibilità	Alta	Nulla	Bassa	Bassa	Media	Media	Alta
Isolamento termico	Alto	Basso	Medio	Medio-basso	Alto	Alto	Alto
Abbattimento inquinanti (PM10, O ₃ , NOx, CO ₂ , SO ₂)	Medio	Basso	Medio	Medio-basso	Medio	Basso	Alto
Tasso di concimazione	Alto	Basso	Basso	Medio-basso	Medio	Medio-alto	Alto

Tabella 4.2.: Matrice delle proprietà del sistema per le tipologie di verde pensile più comuni

VALORE ECOLOGICO: medio

VALORE PAESAGGISTICO. elevato

LOCALIZZAZIONE: tetti di edifici principali (residenziali, produttivi, servizi) o di edifici accessori

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Linee guida interventi ambientali

2.6 ORTI URBANI E MERCATO RURALE

ORTI URBANI E MERCATO RURALE

Realizzazione di orti urbani



- Gli orti urbani, qualora recintati, devono avere uno o più accessi pedonali;
- Se l'orto prevede una recinzione, essa deve essere realizzata con elementi naturali (es. recinzione a siepe naturaliforme).
- Per gli orti urbani, in corrispondenza dell'accesso principale o unico accesso viene fatto obbligo di installazione di un cartello verticale identificativo dell'iniziativa, secondo le caratteristiche fornite dagli uffici comunali competenti;
- All'ingresso degli orti urbani dovranno essere installate delle bacheche per indicare chiaramente almeno i seguenti elementi minimi: identificazione del soggetto adottante e di un referente e suo contatto;
- Deve essere prevista un'area per il compostaggio;
- Dovrà essere previsto uno spazio dedicato alle attrezzature necessarie alla gestione dell'orto;

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Norme di attuazione

- Dovrà essere presentato un progetto con l'indicazione su come si intende orientare l'orto in modo da ottimizzare l'illuminazione e la ventilazione naturale degli spazi.

Per gli orti di grandi dimensioni valgono i seguenti criteri aggiuntivi:

- La bacheca da installare all'ingresso degli orti deve avere, in aggiunta agli elementi previsti sopra, le seguenti ulteriori informazioni: orari di apertura e chiusura dell'area di accesso ai fruitori e il piano settimanale dei prodotti/specie ortofrutticole disponibili;
- Deve essere prevista la presenza di un semenzaio.

Gli orti urbani sociali devono prevedere elementi strutturali idonei alla tipologia di soggetti che prevedono di accogliere, in particolare:

- accessi e passaggi idonei all'ingresso e alla mobilità dei diversamente abili;
- bancali rialzati.

VALORE ECOLOGICO: medio

VALORE PAESAGGISTICO. elevato

LOCALIZZAZIONE: aree di frangia



CONCOREZZO

PIAZZA DELLA PACE, 2

Piano di Governo del Territorio

DR02

Documento di Piano

Scenario strategico. Ambiti di trasformazione urbanistica

Data Febbraio 2021

ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI

BCG ASSOCIATI
di Massimo Giuliani

Giovanni Sciuto
Licia Morengi
Lorenzo Giovenzana

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Schede Ambiti di Trasformazione

Sommario

AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	2
AT 1	5
AT 2	9
AT 3	15

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

- Al fine di una corretta interpretazione dei parametri, indici e quantità ammissibile nelle successive Aree di Trasformazione, si faccia riferimento all'elaborato *RR02 Norme di Attuazione*;
- All'elaborato RR02 si deve far riferimento anche per le altre norme, di carattere generale, valesse su tutto il territorio comunale;
- Per un corretto raggiungimento degli obiettivi sottesi alle trasformazioni previste nonché per l'adempimento delle prescrizioni qui contenute, laddove non puntualmente richiamato si faccia comunque riferimento all'elaborato DR03 Norme di attuazione. In particolare, devono essere seguite le modalità di realizzazione per un corretto inserimento paesaggistico e miglioramento ambientale delle trasformazioni (margini urbani, siepi e recinzioni naturaliformi, ...).



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito interessa un'area agricola di grandi dimensioni lungo il confine est del tessuto urbano consolidato, limitrofa ad un contesto prettamente residenziale.

STATO DEI LUOGHI

Conformazione

- Regolare
- Irregolare
- Compatta

Uso del suolo

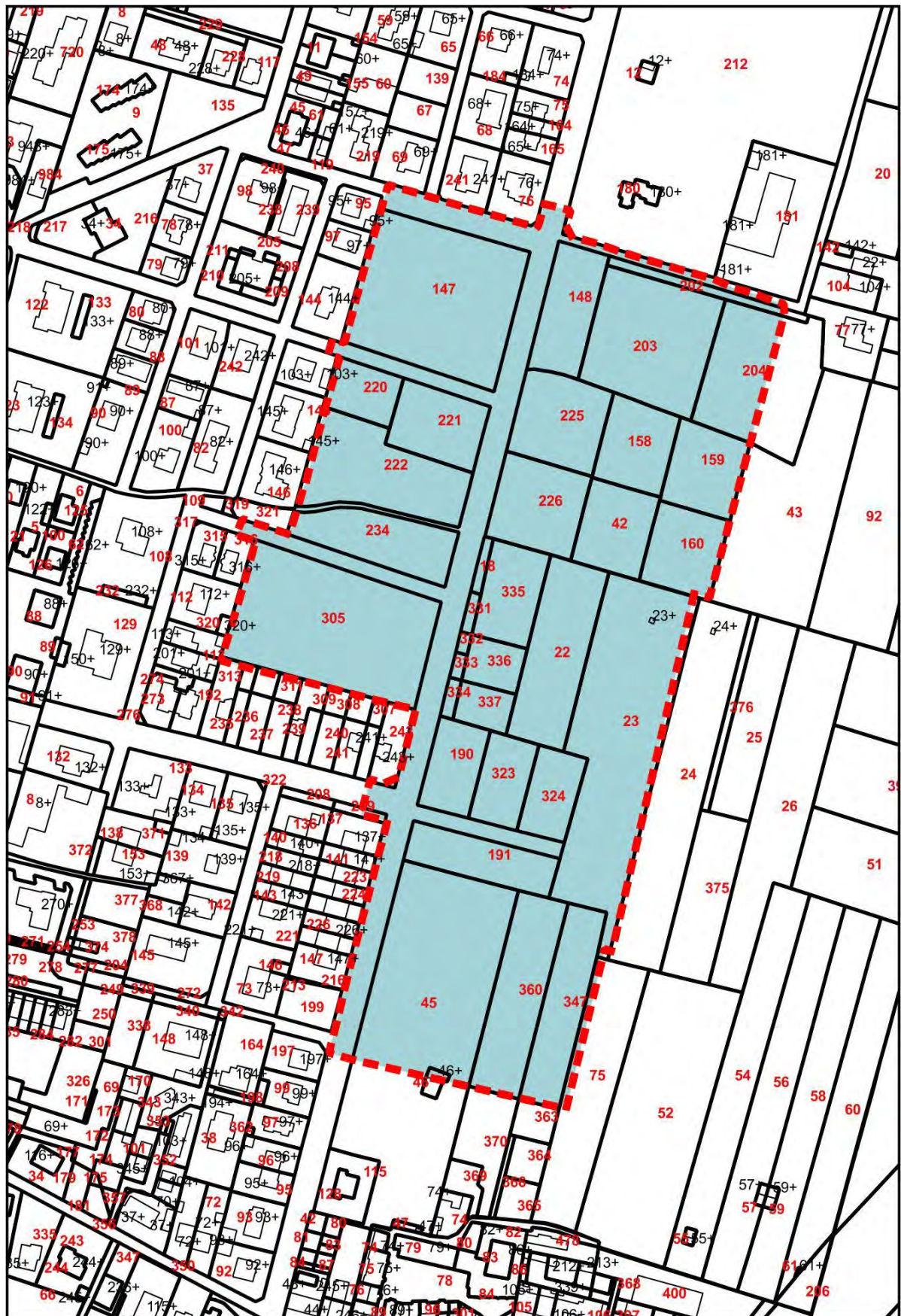
- Urbanizzato
- Incolto
- Seminativo
- Vigneto

- Uliveto
- Frutteto
- Arbusti
- Bosco

LOCALIZZAZIONE

- Compreso nel tessuto urbano consolidato
- In aderenza al tessuto urbano consolidato
- Compreso nel tessuto urbano consolidato, lungo il margine

INQUADRAMENTO CATASTALE



Per l'identificazione del perimetro dell'Ambito di Trasformazione fa fede la presente individuazione catastale Foglio 19; Scala 1:2.000

FUNZIONI AL CONTORNO

Nord Sud Est Ovest

- | | | | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Residenziale |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Produttivo |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Viabilità pubblica |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Aree extraurbane |

Nord Sud Est Ovest

- | | | | | |
|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|---------------------|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Terziario |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Salvaguardia urbana |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Servizi pubblici |

CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

- | | | |
|---|--------------------------|-------------|
| 1 | <input type="checkbox"/> | Molto bassa |
| 3 | <input type="checkbox"/> | Media |
| 5 | <input type="checkbox"/> | Molto alta |

- | | | |
|---|-------------------------------------|-------|
| 2 | <input type="checkbox"/> | Bassa |
| 4 | <input checked="" type="checkbox"/> | Alta |

CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

- | | | | | | |
|---|--------------------------|----|-------------------------------------|----|--------------------------|
| 2 | <input type="checkbox"/> | 3a | <input checked="" type="checkbox"/> | 3c | <input type="checkbox"/> |
| | | 3b | <input type="checkbox"/> | 3d | <input type="checkbox"/> |

INTERFERENZE

- | | | |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> Beni culturali | <input checked="" type="checkbox"/> Ambiti interesse provinciale | <input type="checkbox"/> Rispetto cimiteriale |
| <input type="checkbox"/> Bellezze individue | <input type="checkbox"/> Ambiti agricoli strategici | <input type="checkbox"/> Elettrodotti |
| <input type="checkbox"/> Bellezze d'insieme | <input checked="" type="checkbox"/> Rete verde int. paesaggistico | <input type="checkbox"/> Infrastrutture sovracomunali |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesistici | <input type="checkbox"/> Vincoli idrogeologici | <input type="checkbox"/> Siti inquinati, RIR |
| <input type="checkbox"/> Zone d'interesse archeologico | <input type="checkbox"/> Rispetto captazione
acque sorgive | <input type="checkbox"/> Fasce rispetto strade |
| <input type="checkbox"/> Parchi regionali, SIC ZPS | <input type="checkbox"/> Depuratori | <input type="checkbox"/> Reticolo Idrico Minore |

ESTRATTO TAVOLE STRATEGICA DI PIANO



OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

La trasformazione dell'area è incentrata principalmente, soprattutto gli spazi ad est della Via Kennedy, sul futuro collegamento sovracomunale su ferro e ai necessari spazi per la stazione/fermata.

Altro obiettivo centrale della trasformazione dell'area è la previsione di spazi adeguatamente dimensionati per il trasferimento della Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA).

Il volume edilizio verrà concentrato, prevalentemente, in adiacenza al tessuto edificato esistente in maniera coerente con il contesto limitrofo e con possibili funzioni aggiuntive compatibili con la residenza.

Il Piano Particolareggiato potrà essere attuato parzialmente e con tempistiche differenziate tramite l'individuazione di unità minime di intervento; interventi parziali all'interno delle unità minima di intervento saranno valutate ed eventualmente autorizzate dall'Amministrazione Comunale.

Il Piano particolareggiato deve tendere al mantenimento, in misura del tutto prevalente, della superficie a spazio libero rispetto al suolo già urbanizzato e da urbanizzare, alla localizzazione dell'edificazione in adiacenza al tessuto edificato esistente, al mantenimento della continuità ecologica esistente, al mantenimento e la possibile riqualificazione delle fasce boscate esistenti, alla riqualificazione del filare alberato esistente in via Kennedy con la prosecuzione dello stesso sino alla via De Gasperi, alla realizzazione di percorsi di mobilità lenta per la connessione tra l'area a verde ad est della via Kennedy ed il tessuto urbano consolidato. Il tutto in accoglimento dell'Intesa sottoscritta con la Provincia in merito all'attuazione dell'AIP, come indicato nelle successive prescrizioni.

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

ST = 97.673 m ² (salvo verifica in fase attuativa)	H = 13, 0 m
SL max = 12.905 m ² + max 1.936 m ² (per applicazione incentivi)	IPT = 54%
SC = max 50 % della ST di ogni singola unità minima di intervento	

DESTINAZIONI

Destinazioni ammesse:

dR - destinazione residenziale; dP – destinazione produttiva: 2.1, 2.2, 2.8; dC – destinazione commerciale: 3.1, 3.4, 3.6, 3.8, 3.9, 3.11; dT – destinazione terziaria: 4.1, 4.2, 4.3, 4.4; dS – destinazione per servizi

MODALITÀ DI INTERVENTO

Strumento attuativo: piano particolareggiato di iniziativa pubblica

PRESCRIZIONI

Il Piano Particolareggiato dovrà rispettare l'assetto urbanistico d'insieme ed i principali indirizzi individuati dal Piano di Governo del Territorio e dal Protocollo d'intesa istituzionale con la Provincia di Monza e della Brianza. L'attuazione del Piano Particolareggiato, che non risulta subordinata alla realizzazione del collegamento su ferro sovracomunale, deve salvaguardarne la possibile futura realizzazione, mantenendo libere da edificazioni le aree interessate e limitando in modo considerevole nelle stesse la realizzazione di infrastrutture e reti tecnologiche. Gli elementi dell'Intesa su richiamata da rispettare nell'attuazione dell'Ambito di Trasformazione sono:

-
- superfici destinate a nuovo consumo di suolo per una quantità massima pari a 30.000 mq circa (corrispondente a circa il 46% della superficie dell'AIP non urbanizzata allo stato di fatto);
 - La superficie dell'AIP da mantenere a spazio libero (superficie mantenuta all'uso naturale, agricolo o a parchi e giardini) è individuata nella misura minima di 35.100 mq circa (corrispondente a circa il 54% della superficie dell'AIP non urbanizzata allo stato di fatto);
 - La superficie in AIP da mantenere a spazio libero, di cui al precedente punto, costituisce ampliamento della rete verde di ricomposizione paesaggistica del Ptcp;
 - Il mantenimento e l'eventuale riqualificazione delle fasce boscate esistenti;
 - Il potenziamento della superficie boscata a nord dell'AIP funzionale alla realizzazione di un bosco pubblico tutelato;
 - Il mantenimento ad uso agricolo delle restanti aree libere in AIP;
 - La riqualificazione del filare alberato esistente lungo viale Kennedy e la prosecuzione dello stesso fino all'incrocio con la via De Gasperi;
 - La realizzazione di percorsi di mobilità lenta che mettano in connessione lo spazio aperto a est con il tessuto urbano consolidato, in particolare con il nuovo insediamento residenziale.

Inoltre, così come indicato dall'art. 43 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole (RR02) gli interventi che riguardano aree urbane confinanti con le aree agricole (E1 e E2) e per quelle prospicienti spazi pubblici (comprese le pubbliche vie) è prescritta la realizzazione di un sistema articolato di recinzione naturaliforme così come descritte nell'elaborato DR03 Norme di attuazione. Tali opere devono riguardare al minimo le parti di recinzione prospicienti le aree di attenzione così come sopra individuate.

All'elaborato *DR03 Norme di attuazione* si deve far riferimento anche per la modalità di realizzazione delle fasce boscate e della realizzazione del margine urbano.

Tra le U.M.I. dovrà esserne individuata una, avente una superficie fondiaria indicativa di 7.000 mq., da cedere all'amministrazione comunale e la quale potrà essere destinata successivamente alla realizzazione di una Residenza socio-Assistenziale. Qualora tale superficie non dovesse risultare sufficiente per l'insediamento della RSA, potranno essere utilizzate le aree a spazi pubblici in cessione (così come calcolato successivamente).

In ogni altra singola unità minima di intervento, in singolo edificio o in quota parte su più edifici, deve essere prevista una quota pari ad almeno il 25% della SL residenziale per la realizzazione di edilizia residenziale convenzionata o a canone calmierato.

La possibilità di attuazione delle singole unità minime di intervento è subordinata alla cessione a titolo gratuito, all'interno del Piano Particolareggiato, di aree destinate a verde e spazi pubblici, in ragione di 5,4360 metri quadri di cessione per ogni metro quadro di SL prevista. La determinazione dell'estensione delle aree in cessione viene effettuata sulla SL ammissibile, escludendo da tale calcolo l'eventuale incremento in forza dell'attribuzione degli incentivi (e di quella necessaria alla realizzazione della RSA). La cessione delle aree necessarie all'attuazione delle singole U.M.I., deve obbligatoriamente riguardare le corrispondenti aree definite "puntualmente", integrate con le aree "generaliste" in cessione così come verranno definite in sede di predisposizione del Piano Particolareggiato.

Sono previsti incentivi di SL che possono essere attribuiti totalmente, ovvero solo in parte (due o solo un incentivo) in funzione delle seguenti specifiche:

- realizzazione di opere a completo carico del soggetto attuatore (non a scemputo degli oneri concessori) per interventi di riqualificazione ecologico-ambientale e/o di urbanizzazione, interne od esterne al Piano Particolareggiato (costituisce priorità il potenziamento della superficie boscata a nord-est della

via Kennedy, il ripristino della funzionalità idraulica di canali e fossati esistenti o dismessi e la riqualificazione del filare alberato esistente in via Kennedy, anche nella parte esterna al perimetro del Piano Particolareggiato), per un valore pari ad almeno € 279,00 per ogni metro quadro di SL aggiuntiva. In tal caso l'incremento della SL ammissibile è pari ad un massimo del 6%. La realizzazione delle opere a completo carico del soggetto attuatore deve essere valutata ed accettata da parte dell'Amministrazione Comunale.

- edificazioni unitarie, coordinate e contemporanee pari ad almeno due unità minime d'intervento, tali da permettere una corrispondente, contestuale ed unitaria realizzazione di opere di Urbanizzazione. In tal caso l'incremento della SL ammissibile è pari al 4%.
- realizzazione di impianti di climatizzazione invernale ed estiva ad alta efficienza energetica, basati su tecnologia a pompa di calore geotermica. In tal caso l'incremento della SL ammissibile è pari al 5%.

In virtù dell'identificazione di una U.M.I. da cedere all'amministrazione per la realizzazione della RSA, è ammesso il trasferimento di quota parte della SL complessivamente generata (per un massimo del 40%) su altre aree messe a disposizione della stessa Amministrazione pubblica. Tali aree, in via preliminare, possono essere identificate quali parte del servizio "SPO.02" e parte degli immobili costituenti "l'ex oratorio femminile" in Via Libertà. L'identificazione puntuale delle aree e delle superfici messe a disposizione e delle quantità di SL ivi realizzabile verrà puntualmente definita in sede di Piano Particolareggiato.
