



Assessorato alle Politiche del Territorio
Settore Governo del Territorio - SUAP
Servizio Piani Urbanistici - SIT

PGT Piano di Governo del Territorio

Adottato con Del. CC. n. 53 del 07/07/2016

Documento di Piano

DP.na

NORME DI ATTUAZIONE

Sindaco	Assessore	Segretario Generale	Dirigente
Roberto Scanagatti	Claudio Colombo	Mario Spoto	Giuseppe Maria Riva

Adozione: Delibera di Consiglio Comunale n° 53 del 07/07/2016

Approvazione: Delibera di Consiglio Comunale n° XXXX del dd/MM/YYYY

Collazione: Determinazione dirigenziale n° XXXX del dd/MM/YYYY

Pubblicazione: B.U.R.L. S.A.C. n° XX del dd/MM/YYYY

DP.na

Documento di Piano

ATI: Ubistudio s.r.l. - Consorzio Poliedra del Politecnico di Milano

Ubistudio s.r.l.: Alessandro Ali (direzione tecnica e progettazione urbanistica) | Mariasilvia Agresta, Valentina Brambilla, Maddalena Leanza (predisposizione elaborati)

Consorzio Poliedra: Arturo Lanzani (consulenza scientifica) | Christian Novak (analisi e progettazione urbana e paesaggistica) |

Giuliana Gemini (gestione processi partecipativi) | Simonetta Armondi, Andrea Calori, Gabriele Pasqui (contributi)

Piano dei Servizi e Piano delle Regole: Giuseppe Riva (responsabile del procedimento) |

Servizio Piani Urbanistici - SIT: Francesca Corbetta, Caterina Benaglia, Elena Beretta, Massimo Bisogno (predisposizione elaborati);

Mariella Bosatra, Natalia Colombo, Giuseppe Palmati, Rossana Reduzzi, Emilia Pesenti, Maria Concetta Vinci (contributi) |

Servizio Valorizzazione e Asset: Patrizia Lamperti (contributi)

Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica: Società di Ingegneria Idrogea Servizi s.r.l.: Alessandro Uggeri (responsabile di progetto),

Luca Osculati (predisposizione elaborati) | Per conto di Società di Ingegneria Idrogea Servizi s.r.l.: Ramon Pacheco (rischio idraulico)

Rapporto Ambientale, Sintesi non Tecnica, Dichiarazione di Sintesi (Valutazione Ambientale Strategica) : Carlo Luigi Gerosa

Valutazione giuridico legale della normativa: Mario Viviani



DOCUMENTO DI PIANO

DP.na

NORME DI ATTUAZIONE

COMUNE DI MONZA
Assessorato alle Politiche del Territorio
Settore Governo del Territorio
Servizio Piani Urbanistici – SIT



Piano di Governo del Territorio

INDICE

Art. 1 - Finalità e livello massimo di sviluppo quantitativo sostenibile	pag.07
Art. 2 - Elaborati e loro efficacia	pag.08
Art. 3 - Obiettivi generali e attuazione degli Ambiti di trasformazione (AT)	pag.09
Art. 4 - Regole generali e parametri urbanistici	pag.10
Art. 5 - Modalità di determinazione dell'indice di Utilizzazione territoriale (Ut)	pag.11
Art. 6 - Incrementi della Slp entro il limite massimo	pag.12
Art. 7 - Destinazioni d'uso	pag.12
Art. 8 - Edilizia convenzionata	pag.13
Art. 9 - Qualità del progetto	pag.13
Art.10 - Ambiti funzionali alle trasformazioni (AfT)	pag.14
Art.11 - Ambiti compatibili con la trasformazione (AcT)	pag.14
Art.12 - Rete dell'urbanità e della naturalità diffusa	pag.15
Art.13 - Schema di Rete Ecologica Comunale (REC)	pag.18
Art.14 - Sensibilità paesaggistica dei luoghi	pag.19
Art.15 - Vincoli	pag.21

Art. 1 - Finalità e livello massimo di sviluppo quantitativo sostenibile

1. Il Documento di Piano (DdP) è parte del Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Monza, composto anche dal Piano delle Regole (PdR) e dal Piano dei Servizi (PdS). E' redatto ai sensi della LR 12/2005 e ss.mm.ii..

2. Il DdP del Comune di Monza è un progetto che persegue i seguenti obiettivi:

- valorizzazione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente, attraverso operazioni di ristrutturazione urbanistica e rigenerazione urbana; sostegno al riuso e al riciclo degli edifici esistenti con interventi che li aprano a nuovi cicli di vita, evitando situazioni di spreco del capitale fisso sociale pubblico e privato e massimizzando le ricadute degli investimenti attivabili;
- tutela e valorizzazione dei più ampi spazi aperti residui, a corona dell'abitato, in ragione del loro importante ruolo multifunzionale (ecologico, agricolo, fruitivo), al fine di costruire un progetto unitario capace di mettere a sistema indirizzi e prescrizioni, contenuti nel Piano Territoriale Regionale e nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Monza e Brianza, precisandoli alla scala del territorio del Comune di Monza; promuovendo l'inserimento all'interno di PLIS e ambiti agricoli di interesse strategico di aree per le quali si prevedono indirizzi generali e azioni puntuali per la loro riqualificazione, definite in relazione a specifici ambiti di trasformazione;
- definizione di una rete verde urbana come nuova struttura unitaria dello spazio collettivo urbano, basata sulla valorizzazione della mobilità dolce, del patrimonio storico diffuso, dei luoghi di aggregazione centrali e periferici, dei servizi esistenti e di progetto, degli elementi di naturalità diffusa nell'urbanizzato e nello spazio aperto a corona dell'abitato;
- promozione della competitività urbana attraverso una qualità diffusa dell'urbanizzato e la realizzazione di ambienti di lavoro e di residenza capaci di ospitare attività innovative;
- contrasto a dinamiche di compartimentazione spaziale delle diseguglianze sociali all'interno della città, attraverso specifici dispositivi.

3. Il DdP recepisce gli orientamenti e le prescrizioni contenuti all'interno dei seguenti strumenti di pianificazione sovracomunale:

- Piano Territoriale Regionale PTR approvato con DCR n.951 del 19 gennaio 2010, aggiornato con DCR n.56 del 28 settembre 2010, DCR n.276 dell'8 novembre 2011 e DCR n.75 del 9 luglio 2013;
- Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR);
- Piano di Assetto Idrogeologico (PAI);
- Piano di gestione del rischio di alluvioni (PGRA);
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Monza e Brianza approvato con DCP n.16 del 10 luglio 2013;
- Piano Cave della Provincia di Milano;
- Piano di indirizzo forestale (PIF) della Provincia di Milano;
- tutti gli strumenti di pianificazione territoriale vigenti e previsti dalla normativa regionale e nazionale.

4. Al raggiungimento del livello massimo di sviluppo quantitativo sostenibile del PGT (lett. b, comma 2, art. 8 LR 12/05), nel periodo di validità del DdP, concorrono sia gli interventi nelle aree direttamente disciplinate dal DdP che gli interventi in quelle disciplinate dal PdR. Il livello massimo è pari a 265.000 mq di Slp autorizzata sia attraverso Piani Attuativi (PA) convenzionati che attraverso titoli edilizi diretti rilasciati.

5. Al livello massimo di cui al punto precedente concorrono tutti gli interventi autorizzati successivamente alla data di adozione del DdP. Non concorrono invece i seguenti interventi:

- b) gli interventi autorizzati in forza di Accordi di Programma vigenti;
- c) gli interventi di restauro e risanamento conservativo e gli interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente che non comportano un aumento della Slp.
- d) gli interventi già convenzionati oppure già autorizzati e per i quali sia stato rilasciato ovvero consegnato il titolo abilitativo o per i quali si sia formato il silenzio-assenso sulla denuncia di inizio attività alla data di adozione del presente DdP.

6. Secondo le tempistiche e le modalità definite dalla Valutazione ambientale strategica (VAS), all'interno delle previste attività di monitoraggio, il Comune provvede a verificare il rispetto del limite massimo di sviluppo sostenibile anche a seguito dell'eventuale utilizzo delle premialità previste dagli artt.5 e 6 nonché delle destinazioni d'uso effettivamente realizzate e ad adottare le opportune misure correttive. Dette misure consisteranno nella riduzione del livello massimo menzionato ove risulti che lo sviluppo già realizzato abbia determinato o stia determinando effetti negativi non previsti dalla VAS; tale riduzione sarà operata prioritariamente a carico delle previsioni relative agli interventi comportanti consumo di suolo libero. Qualora il livello massimo di sviluppo sostenibile complessivo fosse raggiunto prima del termine di validità del DdP, il Comune può procedere a modificarlo incrementandolo, ammettendo esclusivamente interventi senza consumo di suolo tra quelli già individuati. Tale modifica è assoggettata a Variante del DdP e relativa procedura di VAS (art. 4, comma 2, LR 12/2005).

Art. 2 - Elaborati e loro efficacia

1. Il DdP è costituito dai seguenti elaborati aventi specifico carattere (**P** - prescrittivo, **I** - indirizzo e proposta, **R** - ricognitivo, descrittivo, illustrativo):

a) Elaborati grafici

- DP.01 “Azioni di Piano” (scala 1:10.000). **P**
- DP.01.a “Azioni di Piano di scala sovracomunale” (scala 1:10.000). **I**
- DP.01.c “Carta della viabilità comunale e rete della mobilità dolce” (scala 1:10.000). **I**
- DP.01.d “Vincoli” (scala 1:10.000). **R**
- DP.01.e “Schema di Rete Ecologica Comunale” (scala 1:10.000). **I**
- DP.02.a.b.c “Rete dell’urbanità e della naturalità diffusa” (scala 1:5.000). **I**

b) Elaborati testuali

- DP.na “Norme di attuazione”. **P**
- DP.at “Schede Ambiti di trasformazione”. **P**
- DP.re “Relazione: quadro conoscitivo e obiettivi strategici”. **R**
- Allegato A al DP.re “Gli esiti del percorso partecipativo del DdP - Una città per te”. **R**
- Allegato B al DP.re “Compatibilità e coerenza del DdP con gli obiettivi del PTR e del PTCP”. **R**
- Allegato D al DP.re “Valutazione di sostenibilità dei carichi urbanistici sulla rete di mobilità - All.to A del PTCP”. **R**

c) Elaborati ai fini della determinazione del consumo di suolo (Allegato A del PTCP):

- CS.01 “Usi del suolo comunale” (scala 1:10.000). **R**
- CS.02 “Stima delle possibilità di variazione degli usi del suolo” (scala 1:10.000). **R**
- CS.03 “Previsioni trasformatrici del PGT” (scala 1:10.000). **R**
- Allegato C al DP.re “Determinazione del consumo di suolo alla scala comunale- All.to A del PTCP”. **R**

d) Elaborati costituenti la “Carta del Paesaggio” (art.7 LR12/2005)

- DP.re “Quadro conoscitivo e obiettivi strategici” per i contenuti corrispondenti. **R**
- DP.01.b “Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi” (scala 1:10.000). **R**
- Allegato al DP.re “Perlustrazione dei contesti paesistico-territoriali monzesi”. (Pubblicazione prodotta a cura del Comune di Monza, Servizio Paesaggio e Innovazione Edilizia, gennaio 2014, disponibile nel sito istituzionale). **R**

2. Tutti i contenuti della Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica ed il Reticolo Idrografico principale e minore sono parte integrante del DdP.

3. Gli elaborati DP.01 “Azioni di Piano”, DP.01.a “Azioni di Piano di scala sovracomunale”, DP.01.b “Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi”, DP.01.c “Carta della viabilità

comunale e rete della mobilità dolce" e DP.01.e "Schema di Rete Ecologica Comunale" contengono le seguenti proposte di modifica:

- a) la proposta di miglioramenti, precisazioni e rettifiche degli ambiti di tutela individuati all'interno del territorio comunale e definiti dal PTCP delle Provincia di Monza e Brianza quali:
 - Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (art.6 NTA);
 - Ambiti di interesse provinciale (art.34 NTA).
- b) la proposta di ampliamento delle perimetro del "PLIS del Grugnotorto Villoresi" deliberato con DCC n. 77 del 29 settembre 2014;
- c) la proposta di ampliamento del perimetro del "PLIS della Media Valle del Lambro" deliberato con DCC n. 77 del 29 settembre 2014;
- d) la proposta di nuova individuazione di aree interne al territorio comunale da includere all'interno del "PLIS della Cavallera";
- e) la proposta di modifica all'assetto della rete stradale del PTCP (art.40);
- f) la proposta di modifica della rete di trasporto pubblico su ferro del PTCP (art.40).

4. Il valore delle perimetrazioni descritte al precedente comma è quello di proposta essendo le stesse rese efficaci attraverso l'approvazione delle specifiche procedure attivabili dal Comune successivamente alla definitiva approvazione del presente DdP.

5. In caso di discordanza fra i ricordati elaborati grafici e le presenti disposizioni, prevalgono queste ultime. In assenza dell'individuazione e della disciplina degli ambiti di trasformazione, gli elementi prescrittivi del DdP sono contenuti esclusivamente nelle disposizioni di cui appresso.

6. Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT e i criteri di perequazione sono indicati nell'elaborato DP.re.

7. Il Titolo I delle norme del PdR contiene disposizioni comuni a tutti gli atti del PGT.

Art. 3 - Obiettivi generali e attuazione degli Ambiti di trasformazione (AT)

1. Gli ambiti di trasformazione, di seguito AT, individuati dal DdP hanno carattere di rilevanza urbana e territoriale, tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano e di quartiere; sono individuati mediante indicazione numerica e perimetrazione in cartografia nell'elaborato "DP.sc - Schede Ambiti di trasformazione" e sono disciplinati singolarmente negli articoli successivi. Gli interventi ammessi all'interno degli AT sono prevalentemente volti al recupero di aree interessate da fenomeni di dismissione e/o sottoutilizzo e in generale alla riqualificazione urbanistica e paesistico-ambientale di parti di città attraverso:

- la realizzazione di spazi privati e pubblici di interesse collettivo;
- l'insediamento di usi produttivi, artigianali e di ricerca anche negli ambiti centrali della città;
- la localizzazione della nuova offerta di spazi residenziali, commerciali e produttivi all'interno di ambiti già urbanizzati e in quantità congruente alle dinamiche del processo edilizio del territorio rilevato nel periodo di validità del previgente DdP;
- l'individuazione di quote di edilizia convenzionata compresa quella in locazione e definizione di meccanismi di reperimento di quote di edilizia sociale all'esterno degli AT in risposta alla stima del fabbisogno abitativo del territorio comunale relativa ai soggetti che non possono accedere al mercato libero della casa.

2. Gli interventi edilizi ed urbanistici negli AT sono subordinati all'approvazione di un PA, salvo quanto previsto al successivo comma 6.

3. Il Comune su tali aree valuta la richiesta del privato per l'attivazione di un PA. Valuta altresì le caratteristiche dell'intervento ai fini dell'eventuale applicazione dei meccanismi di incentivazione; definisce i contenuti discrezionali previsti dalle specifiche norme relative all'area interessata e per il coordinamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la dotazione di aree di interesse pubblico, in relazione alle previsioni del PdS.

4. Negli AT è consentita la realizzazione per parti attraverso più PA nel rispetto delle norme dell'ambito. Sono consentite modifiche delle perimetrazioni di area e attuazioni parziali,

qualora il Comune, in sede di verifica della proposta, le ritenga utili a conseguire la maggior efficacia di programmi comunali di intervento, una semplificazione delle procedure, una maggior funzionalità urbanistica e una migliore compatibilità ambientale, fatti comunque salvi i diritti di terzi e i principi perequativi.

5. La realizzazione per parti attraverso PA non estesi all'intera superficie territoriale dell'AT, individuata negli specifici elaborati, è consentita a condizione che:

- a) la SIp massima ammissibile, le aree per servizi, siano determinate in conformità alle prescrizioni ed indicazioni dello specifico ambito e comunque nella misura minima individuata dal PdS, proporzionalmente all'effettiva estensione territoriale dell'intervento;
- b) gli operatori provvedano, nelle forme di cui alle presenti norme e a quelle del PdS, alla cessione al Comune delle aree a servizi, a viabilità e per l'allacciamento ai pubblici servizi e per la compensazione ambientale ove necessario;
- c) la realizzazione degli interventi in misura parziale non sia di impedimento all'attuazione degli interventi complessivi previsti per l'AT.

6. In assenza di PA sono ammessi per gli edifici esistenti esclusivamente i seguenti interventi:

- a) interventi fino alla manutenzione straordinaria senza cambio di destinazione d'uso;
- b) interventi di messa in sicurezza degli edifici esistenti al fine di salvaguardare il patrimonio storico, artistico e testimoniale;
- c) interventi di adeguamento di impianti tecnologici e messa a norma degli edifici.

Art. 4 - Regole generali e parametri urbanistici

1. Nell'attuazione degli interventi degli AT si applicano, ove non diversamente disposto, le "Disposizioni comuni" previste dal Titolo I delle norme di attuazione del PDR.

2. Le schede degli AT, allegate al presente documento, determinano il parametro dell'altezza massima in termini di numero di piani, in luogo di metri lineari. Nel conteggio di detti piani è fatta salva l'eventuale sporgenza del piano seminterrato fino ad un'altezza massima di 1,25 mt dalla quota di marciapiede. Nel caso di tipologie edilizie la cui altezza non è esprimibile in numero di piani, l'indicazione circa l'altezza massima da osservare in interventi di nuova edificazione è sempre pari a 12,50 mt.

3. Nell'elaborato DP.sat "Schede ambiti di trasformazione" è indicata per ciascun AT la quota parte della superficie territoriale interessata da consumo di suolo indotta dalle trasformazioni. Il valore di questo dato è indicativo ed è precisabile all'interno del relativo PA.

4. Le quote del consumo di suolo, come indicate dal DdP, rilevano ai fini della Valutazione Ambientale Strategica, nonché della verifica di coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, mentre non rileva ai fini della L.R. 31/2014.

5. Agli AT si applica altresì la disciplina in materia di reperimento di servizi prevista dal PdS. La quota di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale evidenziata dalla scheda dell'AT è da considerarsi quota parte della quantità determinata che deve essere reperita secondo quanto previsto dal PdS. In specifici AT la quota indicata nella scheda supera la dotazione minima prevista dal PdS in ragione di specifiche condizioni di contesto, della qualità e del livello degli impatti sugli ambiti circostanti e delle caratteristiche delle trasformazioni ammesse.

6. L'eventuale quota di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale eccedente quella individuata all'interno delle specifiche schede è da reperire all'esterno degli AT e ceduta gratuitamente al Comune e, ove opportuno, impegnata all'uso pubblico perpetuo. Il Comune può ammettere in luogo della cessione di questa quota le seguenti forme:

- a) interventi in aree già di proprietà comunale finalizzati alla riqualificazione, all'adeguamento e al potenziamento di spazi ed edifici di uso pubblico;
- b) cessioni di immobili esistenti, eventualmente adeguati, idonei ad essere destinati dal Comune ad edilizia sociale.

7. A norma dell'art.4 quater, della LR 31/2008, il DdP riconosce alle aree agricole il valore di "bene comune". A questo scopo riconosce nelle aree agricole di proprietà comunale un ruolo di servizio di interesse pubblico come dettagliato dalla disciplina del PdS.

Art.5 - Modalità di determinazione dell'indice di Utilizzazione territoriale (Ut)

1. Gli indici di utilizzazione territoriale (Ut) espressi per ciascun AT all'interno dell'elaborato DP.sat "Schede Ambiti di Trasformazione" hanno valore indicativo e possono essere modificati secondo le seguenti modalità:

- a) gli indici indicati per ciascun AT, eventualmente modificati in sede di pianificazione attuativa in base alle misure premiali descritti al comma 3, determinano la conformità del PA al DdP, con conseguente competenza della Giunta Comunale alla sua adozione ed approvazione;
- b) indici superiori, fino al limite dell'Ut di 0,85 mq/mq costituente soglia massima dell'oscillazione ammessa, sono consentiti in sede di PA qualora ricorrano almeno due dei presupposti indicati dall'art.6 e comportano l'approvazione del piano da parte del Consiglio Comunale; in questo caso il PA è preceduto da verifica di assoggettabilità a VAS nei casi previsti dalla legislazione vigente. Non sono soggetti al limite massimo di Ut pari a 0,85 mq/mq di Slp, i PA che prevedono esclusivamente interventi fino al limite della ristrutturazione edilizia finalizzata alla trasformazione dell'organismo edilizio preesistente non comportanti demolizione e ricostruzione, totale o parziale di edifici preesistenti, incremento della volumetria complessiva esistente e modificazione della sagoma;
- c) indici superiori al limite di 0,85 mq/mq, costituiscono variante al presente DdP, laddove non già espressamente previsti nelle schede d'ambito.

2. Nelle proposte di PA in attuazione degli AT, l'Ut è determinato all'interno dell'elaborato DP.sc "Schede Ambiti di Trasformazione" ed è definito sulla base degli obiettivi di riqualificazione e delle specificità paesaggistiche, morfologiche e funzionali dell'ambito considerato e del territorio circostante.

3. Per le proposte di PA conformi al DdP di competenza della Giunta Comunale, sono previste a norma dell'art.11 della LR 12/2005 le seguenti incentivazioni volumetriche rispetto gli indici di cui al comma 2, che, cumulativamente, non possono eccedere la quota del 15% della Slp ammessa e/o superare l'indice massimo di cui al comma 1b):

- a) fino ad un massimo del 5% della Slp ammessa al fine di consentire le prestazioni di cui al comma 2 dell'art.9;
- b) fino ad un massimo del 10% della Slp esistente, per la quota di Slp, all'interno degli AT, interessata da interventi fino al limite della ristrutturazione edilizia finalizzata alla trasformazione dell'organismo edilizio preesistente non comportanti demolizione e ricostruzione, totale o parziale di edifici preesistenti, con incremento della volumetria complessiva esistente e modificazione della sagoma su edifici non già evidenziati come "Archeologia industriale" e "Patrimonio edilizio storico";
- c) con applicazione di un indice Ut incrementale pari a 0,05 mq/mq agli interventi nei quali l'onere di bonifica sia superiore al 30% del costo di costruzione come definito per la determinazione del relativo onere costituente parte integrante del contributo di costruzione;
- d) fino ad un massimo del 5% della Slp esistente nel caso di ambiti, con Ut superiore a 0,85 mq/mq di Slp, nei quali si prevedano esclusivamente interventi fino al limite della ristrutturazione edilizia finalizzata alla trasformazione dell'organismo edilizio preesistente non comportanti demolizione e ricostruzione, totale o parziale di edifici preesistenti, con incremento della volumetria complessiva esistente e modificazione della sagoma; per questi ambiti è escluso l'incentivo previsto dal precedente punto b). La quota di incremento può essere realizzata anche in ampliamento tramite intervento di nuova edificazione.

4. All'interno degli edifici esito di interventi di nuova costruzione realizzati negli ambiti AT non è ammesso il recupero abitativo dei sottotetti così come definito dalla legislazione regionale.

Art. 6 - Incrementi della Slp entro il limite massimo

1. L'incremento dell'Ut, fino al limite massimo di 0,85 mq/mq di Slp, con le modalità previste dall'art.5, 1° comma lettera b) è ammesso allorché ricorrano almeno due dei seguenti presupposti:

- a) mantenimento e valorizzazione di manufatti di archeologia industriale laddove non già evidenziati nelle schede di progetto degli AT;
- b) cessioni di aree agricole e/o a servizi esterne agli AT ricomprese all'interno di PLIS esistenti e di PLIS proposti in ampliamento;
- c) realizzazione, senza scomputo dagli oneri concessori, di servizi di uso pubblico di rilevanza strategica per la scala urbana in coerenza con il Programma triennale OO.PP. e il PdS;
- d) insediamento di quote di Slp con funzioni produttive, artigianali, direzionali e di servizio compatibili con i contesti circostanti superiori a quelle prescritte nelle schede degli AT;
- e) realizzazione di quote di edilizia convenzionata (edilizia in vendita, locazione a canone concordato e locazione con patto di futura vendita) superiori a quelle eventualmente prescritte all'interno delle schede degli AT; realizzazione di interventi di ristrutturazione di immobili di edilizia sociale già di proprietà comunale; cessione al Comune di immobili idonei ad essere destinati ad edilizia sociale in quote superiori a quelle equivalenti alle cessioni definite dal PdS.

2. La quota di incremento è determinata comparando l'utilità economica che consegue l'operatore dalla realizzazione della Slp in incremento ai costi dallo stesso sostenuti per il perseguimento degli obiettivi elencati al precedente comma. Il calcolo dell'incremento dell'utilità economica sarà certificato dai competenti uffici comunali.

3. Il Comune definisce convenzionalmente, in caso di attribuzione di incentivi, controlli e sanzioni da attuare durante ed a conclusione dell'esecuzione delle opere nonché nel periodo fissato per i diversi adempimenti.

Art. 7 - Destinazioni d'uso

1. Le norme d'ambito contenute all'interno dell'elaborato "DP.sc - Schede Ambiti di trasformazione" indicano la destinazione d'uso principale e le destinazioni d'uso non ammissibili all'interno dei singoli ambiti AT.

2. Il DdP distingue gli AT secondo tre livelli di integrazione funzionale in relazione alle caratteristiche delle parti di città interessate dalle trasformazioni. Il DdP individua:

- a) "AT con mixità funzionale a scala urbana": ambiti in cui è prioritaria la polifunzionalità e la realizzazione di servizi di scala urbana e metropolitana al fine di consolidare ed estendere l'integrazione sociale e degli usi nelle diverse parti del tessuto urbano;
- b) "AT con mixità funzionale a scala di quartiere": ambiti in cui è prioritario il rafforzamento della identità dei quartieri attraverso l'integrazione tra servizi di uso pubblico e nuovi spazi per l'abitare;
- c) "AT con funzione esclusiva": ambiti in cui la trasformazione è finalizzata alla realizzazione di spazi per attività economiche o per servizi di interesse pubblico a scala urbana e metropolitana o per usi residenziali, entro ambiti urbani prevalentemente monofunzionali.

3. Salvo diversa indicazione, all'interno delle schede degli AT valgono i seguenti rapporti tra destinazione principale e destinazioni complementari:

- a) la destinazione d'uso principale indicata all'interno degli "AT con mixità funzionale a scala urbana" non può essere superiore al 70% della Slp complessiva;
- b) la destinazione d'uso principale indicata all'interno degli "AT con mixità funzionale a scala di quartiere" non può essere superiore all'80% della Slp complessiva;

c) la destinazione d'uso principale indicata all'interno degli "AT con funzione esclusiva" non può essere superiore al 90% della Slp complessiva.

4. La destinazione d'uso principale indicata per ciascun AT non può comunque essere inferiore al 50% della Slp complessiva. Sono fatte salve le destinazioni d'uso non ammissibili, indicate all'interno delle singole schede di AT.

5. In sede di PA è possibile modificare le percentuali delle specifiche destinazioni d'uso, indicate nelle schede degli AT, fino ad un massimo del 10% delle quote ammesse. Incrementi superiori al 10% della quota di Slp della destinazione principale ammessa, sono ammissibili con le modalità previste dall'art. 5, 1° comma lettera b).

6. Gli elaborati di progetto allegati ai titoli abilitativi degli interventi edilizi convenzionati, nonché a quelli rilasciati a seguito di piani urbanistici attuativi approvati, debbono indicare le destinazioni d'uso di ciascuna unità immobiliare.

7. All'interno degli AT è comunque escluso l'insediamento di aziende o complessi produttivi a rischio di incidente rilevante nonché di attività insalubri di prima classe, come definite dalla legislazione vigente; l'esclusione comprende anche le aziende già insediate e i complessi produttivi esistenti relativamente a nuove linee di prodotto o aumento di quantitativi prodotti e/o stoccati che comportino il passaggio dell'azienda o del complesso produttivo, rispetto alla classificazione ERIR, con impatti maggiori (rischi) in base alla normativa vigente. Sono sempre ammessi gli interventi di tipo tecnologico volti alla riduzione degli impatti.

8. All'interno degli AT è sempre escluso l'insediamento di Grandi Strutture di Vendita (GSV). L'indicazione contenuta all'interno delle singole schede degli AT in merito alle dimensioni ammesse delle Medie Strutture di Vendita (MSV) può essere variata in sede di proposta di PA fatte salve le verifiche di cui al precedente comma 4. Le MSV con superficie di vendita (SV) minore o uguale a 400 mq sono sempre ammesse salvo diversa indicazione all'interno delle schede.

Art.8 - Edilizia convenzionata

1. Il DdP individua all'interno della Slp residenziale massima ammissibile degli AT quote di edilizia convenzionata secondo i criteri deliberati dal Consiglio Comunale. Tali quantità sono minime ed hanno valore vincolante.

2. Laddove la scheda dell'AT faccia riferimento in modo generico all'edilizia convenzionata, dovrà essere destinata alla locazione una quota non inferiore al 33% degli alloggi della Slp che la scheda d'ambito prevede di destinare all'edilizia residenziale convenzionata, compresa la "locazione con patto di futura vendita". Qualora tale quota sia incrementata in sede di PA, è possibile ridurre in modo corrispondente la quota di Slp che la scheda d'ambito prevede di destinare all'edilizia residenziale convenzionata.

Art.9 - Qualità del progetto

1. Le presenti disposizioni si applicano ai PA in attuazione degli AT del DdP e delle aree "C" e "CD" individuate e disciplinate dal PdR.

2. Per la realizzazione degli interventi all'interno di questi ambiti il DdP promuove:

a) il raggiungimento di prestazioni energetiche superiori a quelle già prescritte delle disposizioni normative vigenti in materia. Dovranno essere inoltre previste modalità di monitoraggio di stretta competenza dell'ufficio tecnico atte a garantire che gli edifici realizzati soddisfino effettivamente le prestazioni energetiche indicate nel Piano Attuativo.

b) la realizzazione di sistemi integrati per un idoneo trattamento della risorsa acqua attraverso:

- la diminuzione dell'apporto di acque nella rete fognaria;
- il riutilizzo delle acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici e dai piazzali per alimentare sistemi di irrigazione, lavaggio superfici e antincendio;
- la diminuzione del tempo di corrivazione delle acque piovane attraverso la realizzazione di tetti verdi e superfici a parcheggio permeabili;

- la realizzazione di sistemi fitodepurativi e pozzi perdenti per il recupero di acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici;
- realizzazione di superfici verdi drenanti al fine di assicurare quote significative di suolo permeabile.

3. Gli interventi descritti al comma 1 possono essere definiti attraverso procedura concorsuale (concorso di progettazione o concorso di idee) ai sensi della Sezione III Capo IV Titolo I della Parte II del D.Lgs. n.163/2006 per quanto applicabile. Per questi il Comune entro sei mesi dalla data di approvazione del DdP disciplina la riduzione degli oneri, gli interventi di cui al comma 2 e la definizione delle procedure concorsuali (luogo, tempi e modalità del lavoro della commissione, composizione della commissione).

Art.10 - Ambiti funzionali alle trasformazioni (AfT)

1. Il DdP subordina l'attuazione di determinati AT, individuati all'interno del "DP.sc - Schede Ambiti di trasformazione", alla cessione o all'asservimento all'uso pubblico di aree esterne ai comparti identificate come "Ambiti funzionali alle trasformazioni" (AfT).

2. Gli AfT interessano superfici con usi prevalentemente agricoli e di interesse ambientale, nonché aree interessate da rischio idraulico e pertanto da sottoporre ad interventi di riqualificazione. Tutti gli AfT sono funzionali alla realizzazione di parchi urbani, agricoli o naturalistici in attuazione della Rete Ecologica comunale, come definita all'interno dell'elaborato "DP.01.e - Schema di Rete Ecologica Comunale".

3. L'attuazione degli AfT, connessi a più ambiti di trasformazione, avviene secondo il criterio di proporzionalità rispetto agli interventi, previsti all'interno dei singoli AT.

4. Fino al momento dell'approvazione dei PA, gli interventi all'interno degli AfT connessi sono disciplinati dal PdR e dal PdS.

5. Nel caso non sia possibile l'acquisizione diretta, l'operatore può costituire una provvista economica pari al valore di monetizzazione delle aree in cessione, così come definita all'art.7 delle Norme di Attuazione del PdS, elaborato PS.05, finalizzata alla contestuale acquisizione dell'area da parte del Comune.

6. La cessione o l'asservimento all'uso pubblico degli AfT concorre a soddisfare la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

7. Per le aree degli AfT disciplinate dal PdS è possibile l'apposizione del vincolo preordinato all'espropriazione.

Art.11 - Ambiti compatibili con la trasformazione (AcT)

1. Il DdP individua specifici "Ambiti compatibili con la trasformazione" (AcT). Gli interventi edilizi ed urbanistici lì compresi sono subordinati all'approvazione di un Piano Particolareggiato (PP) di iniziativa comunale. Per questi il DdP all'interno dell'elaborato "DP.sc - Schede Ambiti di trasformazione" delinea un profilo di trasformazione ritenuto compatibile che potrà essere precisato in sede di redazione di PP.

2. Gli AcT sono individuati all'interno di porzioni di territorio caratterizzate da aree libere da edificazione, con condizioni di marginalità per qualità delle coltivazioni, collocazione residuale tra tessuti urbanizzati produttivi e prossimità a nodi infrastrutturali, da usi produttivi quali lo stoccaggio di materiali da recupero, raccolta e smaltimento rifiuti, trattamento di inerti e da condizioni di degrado e incongruenza con il tessuto urbano circostante.

3. Le trasformazioni delle aree descritte al comma 2 dovranno consentire il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

a) sostenere l'insediamento di attività produttive o di prestazioni di servizio caratterizzate da un significativo impatto occupazionale e/o da una elevata qualità e innovazione del prodotto o del servizio erogato; la realizzazione di spazi e attrezzature di mobilità pubblica di scala territoriale; la riqualificazione delle aree agricole nei PLIS attraverso interventi di rilocalizzazione di attività

incongrue all'interno di ambiti produttivi specializzati e caratterizzati da una significativa valenza ambientale e paesaggistica;

b) assicurare la quota di compensazione ambientale con la cessione di aree nella misura prevista dalla disciplina del PdR da reperire obbligatoriamente all'interno di ambiti interessati da PLIS esistenti e/o proposti dal PGT; la misura della compensazione viene ridotta della metà rispetto alla misura stabilita dal PdR nel caso di interventi di rinaturalizzazione di aree impermeabilizzate, caratterizzate da elementi di degrado e la ricostituzione di un assetto coerente con gli ambiti agricoli circostanti.

c) realizzare opere di mitigazione ambientale al fine di pervenire ad ambiti produttivi, caratterizzati da significativa valenza ambientale e paesaggistica.

4. Gli AcT eventualmente interessati da Ambiti di Interesse Provinciale sono subordinati ad un atto di co-pianificazione nelle forme definite dall'art.34 del PTCP.

5. All'interno degli AcT, i PP dovranno garantire, l'effettivo reperimento di terreni agricoli e/o superfici a parco urbano o territoriale, in quantità almeno corrispondente ai terreni con classificazione agricola in base al PGT del 2007. Vanno esclusi da entrambi i riferimenti le aree edificate, quelle soggette a bonifica in base alla normativa vigente e quelli occupati da impianti per il trattamento dei rifiuti.

6. In assenza di PA negli AcT si applica l'art.9 comma 2 del DPR n.380/2001.

7. Il Comune con specifici provvedimenti promuove per gli AcT l'attivazione di specifici Programmi di Azione Paesaggistica secondo le modalità previste all'art.37 del PTCP.

Art.12 - Rete dell'urbanità e della naturalità diffusa

1. Negli elaborati DP.02 "Rete dell'urbanità e della naturalità diffusa" il DdP detta una serie di indicazioni con valore prescrittivo per le parti interne agli AT, AfT, AcT e con valore di suggerimento per le parti disciplinate dal PdR e il PdS, con le seguenti precisazioni:

a) per le parti interne agli AT la "Rete": declina una serie di indicazioni parametriche, localizzative e morfologiche per la realizzazione dei PA; evidenzia anche una serie di spazi aperti e costruiti in cui dovrà essere valorizzata la scala urbana e la continuità funzionale, fruitiva e percettiva con gli spazi circostanti;

b) per le parti esterne agli AT la "Rete": evidenzia luoghi in cui individuare in sede di PA eventuali quote di spazi per servizi di uso pubblico ove non reperibili all'interno dell'AT; evidenzia una serie di spazi aperti e costruiti da considerare al fine di istituire condizioni di continuità e relazione con le parti disciplinate dal PdR e dal PdS.

2. I contenuti della "Rete dell'urbanità e della naturalità diffusa" riferiti agli AT e AcT sono dettagliati e raccolti all'interno dell'elaborato "DP.sc - Schede Ambiti di trasformazione". All'interno delle schede degli ambiti AT in caso di difformità tra testo e grafici, i primi prevalgono sui secondi. Tutte le indicazioni lì contenute hanno valore di indirizzo con l'eccezione delle seguenti che hanno invece valore prescrittivo:

a) l'individuazione della "Superficie territoriale" (St); l'indicazione del perimetro prevale sulla dimensione della St la cui definizione puntuale è certificata dal rilievo da produrre in sede di presentazione di PA;

b) l'individuazione delle "Superfici da cedere o convenzionare con l'A.C." limitatamente alle seguenti aree: "Area verde attrezzata", "Orti", "Bosco e prato alberato", "Spazi per l'agricoltura multifunzionale", "Filari e siepi" come descritte al successivo comma 3.4.; per queste aree è prescrittiva la quantificazione, la localizzazione e la morfologia delle aree da reperire all'interno degli AT e AfT, salvo modesti aggiustamenti (avanzamenti e/o arretramenti del perimetro delle aree) contenuti all'interno di mt 5; la scelta tra le tipologie delle aree sopra citate ha invece valore di indirizzo. La localizzazione degli "Spazi di interesse pubblico" come

descritti al comma 3.1 ha valore di indirizzo; rimane prescrittiva l'indicazione circa la loro realizzazione all'interno degli AT e AFT.

c) l'individuazione degli “Spazi edificabili” ovvero delle aree destinate alla Superficie fondiaria (Sf) salvo modesti aggiustamenti (avanzamenti e/o arretramenti del perimetro delle aree) contenuti all'interno di mt 5;

d) la “destinazione d'uso principale” e le “destinazioni d'uso escluse”;

e) l'“Indice di utilizzazione territoriale (Ut)”; lo stesso prevale sulla Slp massima ammissibile che è da considerarsi indicativa in relazione alla definizione certificata della St sulla base di rilievo da produrre in sede di presentazione del PA salvo quanto previsto dal precedente art.5;

f) la quantità minima di “Edilizia convenzionata”;

g) l'individuazione dei “Manufatti di archeologia industriale” come disciplinati al successivo comma;

h) l'individuazione del “Patrimonio edilizio storico” come disciplinato al successivo comma;

i) l'individuazione dei “Giardini di pregio” come disciplinato al successivo comma;

l) l'“H max degli edifici”, fatto salvo quanto previsto dal titolo I delle norme del PdR a proposito dell'altezza media ponderale;

m) la localizzazione degli spazi per “Percorsi e attraversamenti di mobilità lenta” e “Spazio per la mobilità carrabile” ha valore di indirizzo; rimane prescrittiva la loro realizzazione nel rispetto delle origini e destinazioni evidenziate all'interno delle schede degli AT e AFT;

n) le ulteriori indicazioni elencate al successivo comma hanno valore di indirizzo e sono esplicative delle prestazioni degli interventi al fine del raggiungimento degli obiettivi d'ambito; costituiscono elementi di valutazione delle proposte di PA e dei titoli edilizi conseguenti da parte degli Uffici tecnici comunali e della Commissione per il Paesaggio. Le indicazioni riferite agli AcT hanno tutte valore di indirizzo per la redazione dei PP.

3. I contenuti della “Rete dell'urbanità e della naturalità diffusa” estesi anche all'esterno degli AT e degli AFT all'interno degli ambiti disciplinati dal PdR e dal PdS hanno valore di suggerimento laddove non ricompresi nel comma precedente o interessati da specifica disciplina già vigente. I contenuti della “Rete dell'urbanità e della naturalità diffusa” sono i seguenti:

3.1 Per una città articolata negli usi e negli spazi

- *Spazi di interesse pubblico*: Aree ed edifici di proprietà pubblica e privata con funzioni di interesse pubblico.

- *Nuovo lavoro all'interno delle aree industriali dismesse*: Insediamento di funzioni produttive, artigianali, di ricerca e di servizio compatibili con la residenza.

- *Spazi aggregativi connessi a funzioni commerciali*: Interventi di riqualificazione dello spazio aperto, connesso ad attrezzature o fronti commerciali, finalizzati alla tutela dei percorsi e della sosta pedonale.

3.2 Per la tutela e la valorizzazione delle identità storiche

- *Centro storico allargato*: Ambiti di tutela dei caratteri identitari del tessuto edilizio posti all'esterno è in continuità con il nucleo di antica formazione.

- *Manufatti di archeologia industriale*: Edifici con caratteri tipologici e costruttivi testimoniali individuati dal DdP, da sottoporre ad intervento di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, senza interventi di demolizione e ricostruzione.

- *Tracciati dell'impianto originario*: interventi di tutela e valorizzazione della giacitura relativa dei corpi di fabbrica, rispetto allo spazio aperto ed ai tracciati stradali.

- *Patrimonio edilizio storico*: insieme delle “Aree ed edifici vincolati da D.Lgs 42/2004”, “Edifici antichi e di valore testimoniale” individuati dal PdR e “Impianti cascinali, residenze ed edifici pubblici di carattere storico” interessati dalla “Rete dell'urbanità e della naturalità diffusa” da

sottoporre ad intervento di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, senza interventi di demolizione e ricostruzione.

- *Giardini di pregio*: insieme delle aree “Verde di pregio” disciplinate dal PdR e delle “Architetture vegetali” al fine della salvaguardia degli spazi aperti.

3.3 Per la rigenerazione della città esistente

- *Spazi edificabili*: superfici fondiari, in cui localizzare gli interventi di nuova edificazione, o, laddove presenti, edifici esistenti, gli interventi di riorganizzazione e riqualificazione.

- *Andamento dei profili edilizi*: indicazione di massima della distribuzione (crescente o decrescente) delle altezze e delle densità edilizie all'interno degli spazi edificati.

- *Vedute*: con visuali da tutelare e valorizzare.

- *Allineamento della quinta edilizia principale*: disposizione della quinta edilizia rispetto alla rete viaria o allo spazio pubblico.

- *Fronte commerciale*: indicazione di massima dell'attestamento di nuovi fronti commerciali e servizi di interesse pubblico o di valorizzazione di quelli esistenti.

- *Riqualificazione dei quartieri residenziali unitari*: recupero edilizio e riqualificazione energetica degli edifici e riqualificazione degli spazi aperti, interni ai grandi interventi residenziali unitari.

3.4 Per la valorizzazione degli spazi per il verde diffuso e l'agricoltura urbana

- *Area verde attrezzata*: realizzazione e/o riqualificazione di aree verdi di uso pubblico, praticata e attraversata da percorsi pedonali.

- *Orti*: interventi per la valorizzazione di orti privati esistenti e/o realizzazione di orti urbani di uso pubblico.

- *Bosco e prato alberato*: trattamento progettuale del suolo, con essenze arboree e/o arbustive, fra loro composte in modi specifici.

- *Spazi per l'agricoltura multifunzionale*: ambito agricolo con caratteri morfologici, localizzativi e fruitivi, compatibili con le particelle connesse all'agricoltura multifunzionale.

- *Filari e siepi*: trattamento progettuale del suolo, con essenze arboree e/o arbustive fra loro composte in modi specifici, con il suolo sottostante prevalentemente libero e praticabile sistemato a prato.

- *Superfici drenanti e patrimonio vegetazionale*: intervento di tutela e potenziamento delle aree drenanti e degli impianti vegetazionali in aree pubbliche e private

- *Aree con usi incongrui con il paesaggio agrario circostante*: spazi aperti, manufatti edilizi e recinzioni incongrue con il paesaggio agricolo circostante da sottoporre ad interventi di mitigazione e riqualificazione.

3.5 Per un sistema esteso e continuo di aree per la mobilità lenta

- *Percorsi e attraversamenti di mobilità lenta*: indicazione di massima della sede della viabilità destinata esclusivamente alla circolazione ciclo-pedonale e individuazione di punti di attraversamento da facilitare e proteggere.

- *Spazi per la sosta e la mobilità pedonale*: indicazione di massima di aree per la sosta e la circolazione pedonale e zone per traffico limitato a velocità ridotta.

- *Spazio pubblico complesso*: interventi di riqualificazione del paesaggio urbano, a contatto della rete viaria (aree verdi, parcheggi, strade).

- *Spazio per la mobilità carrabile*: indicazione di massima della sede della viabilità destinata alla circolazione degli autoveicoli.

- *Fronte o punto di accesso carrabile*: punto o lato di un lotto o di una serie di lotti lungo il quale (in qualsiasi punto purché non in contrasto con il Codice della strada) è possibile disporre gli accessi carrabili; il fronte di accessi carrabili non esclude la contemporanea presenza di accessi pedonali purché separati ed utilizzabili in condizioni di sicurezza.

- *Parcheggi di uso pubblico*: indicazione di massima delle superfici da destinare a parcheggio, all'interno delle aree cedute o convenzionate all'uso pubblico, comprese le superfici complesse in cui la sosta della macchina coesiste con la spazio per la sosta pedonale e le aree verdi: “piazza-parcheggio”.

Art.13 - Schema di Rete Ecologica Comunale (REC)

1. Il DdP ai sensi dell'art.31 delle NTA del PTCP e dei contenuti della DGR 8/8515 individua all'interno del territorio comunale lo Schema di Rete Ecologica Comunale.

2. Lo Schema di Rete Ecologica Comunale alimenta e fornisce contributi specifici utili per la definizione dei seguenti strumenti:

- Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi allegata al presente DdP;
- Rete Ecologica Comunale definita dal PdS;
- Rete Verde di Ricomposizione Paesaggistica Comunale definita dal PdS.

3. Lo Schema di Rete Ecologica Comunale del DdP recepisce gli elementi costitutivi della Rete Ecologica di livello regionale come definita dalla DGR 8/10962 e quelli già individuati dalla Rete Ecologica di livello provinciale di cui precisa e integra specifici contenuti sulla base delle risultanze delle indagini conoscitive a scala locale. Essa si compone anche degli ambiti descritti a comma successivi.

4. Gli ambiti dei Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (PLIS) contengono sia le parti di territorio già individuate all'interno del PLIS Grugnotorto Villoresi e del PLIS Media Valle del Lambro approvate con DCC n.77 del 29 settembre 2014, per i quali il DdP propone delle dettagliate modifiche, che quelle per le quali il DdP ne propone l'inclusione all'interno del PLIS della Cavallera. Tutte queste parti di territorio possono essere oggetto di apposito PA da redigere in forma coordinata con i Comuni cointeressati e gli organi di gestione e da approvare secondo le procedure previste. Gli eventuali PA potranno prevedere al loro interno i seguenti contenuti:

- a) un'articolazione degli interventi sulla base delle specificità territoriali;
- b) l'individuazione delle zone in cui l'assetto naturale deve essere mantenuto e/o recuperato;
- c) l'indicazione delle zone degradate da destinare al recupero ambientale per fini ricreativi e paesaggistici;
- d) l'indicazione degli interventi per la conservazione, il recupero e la valorizzazione delle emergenze naturali, nonché per la salvaguardia e la ricostruzione degli elementi ambientali tipici del paesaggio tradizionale e per il recupero delle aree degradate;
- e) le indicazioni per il miglior rapporto tra Parco e fronti edificati attraverso l'individuazione di requisiti prestazionali richiesti, da definire in base alla particolarità dei luoghi e dei materiali urbani, e degli strumenti per il controllo e la verifica;
- f) l'indicazione degli interventi atti al recupero conservativo e alla valorizzazione del patrimonio edilizio rurale, nonché del patrimonio storico-architettonico;
- g) l'individuazione delle aree e delle attrezzature per l'esercizio delle attività ricreative compatibili e degli interventi per l'uso sociale, didattico e di tempo libero del parco, nel rispetto dei caratteri naturali e paesaggistici della zona;
- h) il sistema dell'accessibilità interna, con particolare riferimento alla rete dei sentieri pedonali, delle piste ciclabili e dei percorsi didattici, e suo rapporto con i sistemi e i servizi di mobilità cittadina;
- i) l'indicazione delle aree da acquisire in proprietà pubblica;
- l) l'indicazione delle modalità per la cessazione delle eventuali attività incompatibili con gli interventi e gli utilizzi programmati, comprese norme transitorie che consentano una loro dismissione progressiva;
- m) le indicazioni per il migliore inserimento ambientale delle infrastrutture esistenti o da completare all'interno dell'area;
- n) la regolamentazione dell'apposizione di cartelli e manufatti per uso fruitivo e pubblicitario.

5. Gli ambiti della “Rete dell'urbanità e della naturalità diffusa” individuano parti di territorio che svolgono un ruolo strategico per la definizione del paesaggio costruito e degli spazi aperti della città. Per queste parti il DdP nell'elaborato DP.02.a/b/c e nel precedente art.15 declina una serie di indicazioni per il trattamento degli spazi e degli usi ammessi connessi alle trasformazioni previste negli AT. Per le aree disciplinate dal PdS la “Rete” evidenzia oltre ad elementi costitutivi lo Schema di Rete Ecologica Comunale, interventi prioritari per la riqualificazione e il consolidamento degli spazi di uso pubblico.

Art.14 - Sensibilità paesaggistica dei luoghi

1. Il DdP individua nella Tav. “DP.01.b Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi” quattro classi di sensibilità in cui è classificato il territorio comunale e una serie di elementi di suscettibilità al fine di segnalare livelli di attenzione per gli interventi urbanistici ed edilizi. Alla presentazione dei progetti edilizi dovrà essere allegata specifica scheda di esame dell'impatto paesistico del progetto con la quale in relazione all'inserimento dell'opera nel contesto dovrà essere dimostrata la coerenza con tutti i contenuti della tavola sopraccitata.

2. Carta del paesaggio - Determinazione sensibilità paesaggistica

La determinazione della sensibilità paesaggistica dei siti, nel rispetto di quanto disposto dalla L.R. 12/2005 e delle indicazioni metodologiche contenute nella D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002, avviene attraverso la definizione di classi di sensibilità paesaggistica a cui segue l'individuazione di classi di intervento e di procedure per la valutazione paesaggistica dei progetti. La definizione delle quattro “classi di sensibilità paesaggistica” viene determinata in base a tre differenti modi di valutazione:

a) modo di valutazione morfologico-strutturale per cui il paesaggio è tanto più sensibile quanto più conserva tracce della sua identità che può essere rappresentata sia da fattori naturalistici che da fattori antropici. In questo caso è necessario valutare se l'intervento si ponga in condizioni strategiche per poter alterare in senso negativo le caratteristiche identificative e come le connotazioni possono derivare da trasformazioni recenti, trasformazioni avvenute in un periodo storico o caratteri naturali predominanti;

b) modo di valutazione vedutistico per cui vengono identificati elementi con particolare valore dal punto di vista delle percezioni per valori panoramici e relazioni visive rilevanti. In questo caso è determinante cosa si vede e da dove si vede e il rischio è legato alle potenziali alterazioni delle percezioni;

c) modo di valutazione simbolico per cui vengono definiti elementi a cui le comunità attribuiscono valori simbolici al di là dei valori oggettivi, quali ad esempio luoghi che sono stati teatro di avvenimenti storici, oggetto di celebrazioni o luoghi di culto. In questo caso è necessario valutare se le capacità di quel luogo di esprimere o rievocare pienamente i valori simbolici possa essere compromessa da interventi.

3. Classe di sensibilità bassa

Si tratta di ambiti su cui sono già avvenuti o sono in corso interventi di trasformazione del territorio, prevalentemente a carattere produttivo:

- potranno essere eseguiti interventi volti alla modificazione del costruito, nonché nuovi interventi anche con modifiche importanti dell'assetto territoriale, secondo i seguenti principi;
- gli interventi dovranno tendere alla riqualificazione dell'edificato e del tessuto urbano esistente, prestando attenzione soprattutto alla caratterizzazione architettonica dei fronti (sia costruiti che aperti) che definiscono gli spazi pubblici, introducendo per le parti non migliorabili direttamente, opere di mascheramento o occultamento realizzate preferibilmente con materiali vegetali.

4. Classe di sensibilità media

Si tratta in larga parte della città residenziale caratterizzata dalla ripetizione di condomini all'interno di aree verdi e di ambiti caratterizzati da condizioni paesaggistiche consolidate, in cui si ritrovano caratteristiche formali compositive e tipologiche non univoche. Gli interventi di modificazione concorreranno alla riqualificazione del tessuto urbano, definendo un nuovo assetto planivolumetrico e architettonico, sulla base di un chiaro impianto morfologico prioritariamente fondato:

- sulla conservazione e l'attribuzione di valore strutturante ai sistemi morfologici preesistenti, significativi dal punto di vista paesistico (tracciati e giaciture), ovvero sulla riconfigurazione degli stessi ove destrutturati;
- sulla definizione di nuovi elementi di relazione spaziale e funzionale con il tessuto urbano circostante;
- su un equilibrato rapporto tra costruito e spazi aperti, preservando le “vedute lontane”, come valori spaziali irrinunciabili e curando i fronti urbani verso gli spazi pubblici e in generale verso gli spazi aperti, introducendo per le parti non migliorabili direttamente, opere di mascheramento o occultamento realizzate preferibilmente con materiali vegetali;
- su un accurato disegno degli spazi aperti, attribuendo ad essi una elevata qualità paesistica e ambientale; in particolare sulle aree verdi di uso pubblico che andranno considerate in un'ottica sistemica tra loro e con quelle esistenti.

5. *Classe di sensibilità alta*

Si tratta in larga parte della città mista novecentesca, fuori dalle mura e dei grandi spazi aperti agricoli attorno alla città. Gli interventi di modificazione e completamento delle parti edificate dovranno concorrere alla riqualificazione paesistico-ambientale, prioritariamente attraverso:

- la conservazione e l'attribuzione di valore strutturante ai sistemi morfologici preesistenti, significativi dal punto di vista paesistico (tracciati e giaciture), ovvero la riconfigurazione degli stessi ove destrutturati;
- la definizione di nuovi elementi di riconoscibilità morfologica, finalizzati al miglioramento delle relazioni spaziali e funzionali con il tessuto urbano circostante e alla configurazione di una nuova identità al paesaggio urbano in modificazione;
- un accurato ridisegno degli spazi stradali e di sosta, attribuendo ad essi una elevata qualità paesistica-ambientale e fruitiva;
- la definizione di un equilibrato rapporto tra costruito e spazi aperti;
- la riqualificazione architettonica dei fronti costruiti e/o aperti dei recinti produttivi, terziari e commerciali, in particolare delle parti contigue ai tessuti residenziali ed ai tracciati viari, anche attraverso l'utilizzazione di elementi vegetali (filari, siepi) coerenti con i caratteri di quelli esistenti.

Gli interventi negli spazi aperti, dovranno essere sviluppati secondo un'organizzazione sistemica, come contributo alla costruzione di una rete verde di livello locale e sovralocale, prevedendo in particolare:

- l'incremento della vegetazione arborea e arbustiva, anche con finalità di mitigazione delle infrastrutture di trasporto, secondo modalità (giaciture e tipi) coerenti con i caratteri tradizionali del paesaggio;
- la valorizzazione di eventuali corsi d'acqua, anche mediante progetti di rinaturalizzazione degli alvei.

6. *Classe di sensibilità molto alta*

Si tratta degli ambiti del centro storico, degli ambiti residenziali novecenteschi più pregiati e degli spazi aperti di maggiore valore storico e paesistico.

Gli interventi dovranno concorrere soprattutto alla riqualificazione complessiva del paesaggio, con riferimento ai loro luoghi caratterizzanti.

In particolare:

- gli interventi negli aggregati edilizi di origine rurale (nuclei cascinali), dovranno:
 - risultare strettamente coerenti con le caratteristiche insediative, compositive e architettoniche originarie dei nuclei esistenti, salvaguardandone le caratteristiche linguistiche e costruttive in modo da consolidare la riconoscibilità dei loro caratteri di specificità;
 - dedicare una particolare cura progettuale alla definizione delle relazioni planivolumetriche e architettoniche: mantenendo i canoni tradizionali dell'architettura locale (per forme, dimensioni e/o materiali) o delle contemporanee interpretazioni, le giaciture e gli orientamenti delle parti esistenti e avendo cura di non alterare i caratteri e gli elementi del contesto territoriale (quali tracciati stradali poderali e interpoderali, canali di scolo e di irrigazione, siepi, filari alberati, elementi storico-testimoniali riconducibili all'originaria partizione agraria), evitandone tuttavia la banale mimetizzazione e prevedendo, laddove necessario, opportuni interventi di schermatura preferibilmente vegetale.
- gli interventi di modificazione e completamento delle parti edificate dovranno:
 - ridefinire le relazioni con il tessuto urbano circostante;

- definire nuovi elementi di relazione tra elementi naturali e naturaliformi, collegati alla presenza dei corsi d'acqua e i tessuti urbani circostanti;
 - un accurato ridisegno degli spazi stradali e di sosta;
 - la definizione di un equilibrato rapporto tra costruito e spazi aperti;
 - la riqualificazione architettonica dei fronti costruiti, in particolare, delle parti contigue ai tessuti residenziali ed ai tracciati viari, anche attraverso l'utilizzazione di elementi vegetali (filari, siepi) coerenti con i caratteri di quelli esistenti.
- c) gli interventi negli spazi aperti, destinati sia alle attività consentite che alla loro fruizione, dovranno essere sviluppati prevedendo in particolare:
- la massima valorizzazione dei corsi d'acqua, anche mediante progetti di rinaturalizzazione degli alvei;
 - un consistente incremento della vegetazione arborea e arbustiva esistente;
 - la riqualificazione del sistema dei tracciati poderali e interpoderali anche come rete per la fruizione;
 - la riqualificazione e il rafforzamento degli elementi della struttura del paesaggio agrario tradizionale preesistente (canali di scolo e di irrigazione, siepi, filari alberati, elementi storico-testimoniali riconducibili all'originaria partizione agraria), conservando e incentivando le sistemazioni colturali tradizionali;
 - l'incremento di coltivazioni erbacee e arboree tipiche del paesaggio.

7. Elementi di suscettibilità

In aggiunta alla individuazione delle classi di sensibilità paesaggistica, l'elaborato "DP.01.b Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi" contiene una serie di elementi di suscettibilità che dovranno essere considerati all'interno dell'esame paesistico del progetto. Gli elementi sono:

- a) Vincoli ambientali, paesistici e monumentali: vincoli individuati a norma del D.Lgs n. 42/2004;
- b) Altre tutele individuate dal PPR del PTR: tutele differenti da quelle di cui alla lettera a) ("Infrastruttura idrografica artificiale della pianura: Canale Villorosi", "Tracciati guida paesaggistici");
- c) Tutele di tracciati viari individuate dal PTCP: "Tratti panoramici lungo la viabilità esistente";
- d) Tutele ambientali e paesistiche individuate dal DdP: perimetro della "Rete dell'urbanità e della naturalità diffusa" come definita all'Art.12; "Manufatti di archeologia industriale", "Impianti cascinali, residenze ed edifici pubblici di carattere storico", "Assi prospettici" ovvero elementi lineari costituiti da strade, filari alberati e assi di simmetria di complessi storici da tutelare, "Vedute" ovvero con visuali da tutelare e valorizzare.
- e) Tutele ambientali e paesistiche individuate dal PdR: edifici antichi e di valore testimoniale, cortine edilizie.

Art.15 - Vincoli

Nell'elaborato "DP.01.d Vincoli" è contenuto lo stato ricognitivo dei vincoli esistenti sul territorio comunale al momento dell'approvazione del DdP. Ciascun intervento edilizio dovrà confrontarsi con lo stato dei vincoli esistenti al momento della sua presentazione.