



P.G.T.

Piano di Governo del Territorio

Variante generale ai sensi della L.R. 12/05 e s.m.i.

DDP - Documento di Piano

Relazione

Febbraio 2024

Il Sindaco

Roberto Vumbaca.....

L'Assessore all'Urbanistica

Gianantonio Borroni.....

Il Segretario generale

Dott. Andrea Fiorella.....

Il RUP

Geom. Roberto Sinelli.....

Adottato con Delibera del C.C. n. 29 del 29.09.2023

Pubblicato sul BURL n. 41 del 11.10.2023

Approvato con Delibera del C.C. n. 6 del 29.02.2024

Pubblicato sul BURL n°.....del.....

Gruppo di lavoro

Arch. Paolo Favole

Arch. Alessandro Oliveri

Arch. Alessio Pennè

SOMMARIO

TITOLO I - Introduzione	2
TITOLO II - Relazione del Documenti di Piano	8
1. Introduzione.	8
2. Criticità rilevate dall'analisi.	8
3. Fattori positivi.	8
4. Caratteristiche.	9
5. Gli slogan, manifesto operativo.....	9
6. Primi obiettivi.	10
7. Orientamenti per il P.D.S. e per il P.D.R.	11
8. Criteri per la R.E.C.	12
9. Criteri per la sensibilità paesistica.	13
10. Indifferenza alla destinazione d'uso.	13
11. NAF.	13
12. Residenza: TUC.	14
13. Attività produttive.	15
14. Commercio al dettaglio.	16
15. Servizi.	16
16. Qualità urbana.	16
17. Viabilità e parcheggi.	17
18. Risorse.	18
19. Politiche di accompagnamento.	18
20. Coerenza con il P.T.M. e con il P.T.R.	18
21. Consumo di suolo.	19
22. Gli Ambiti di Trasformazione.	25
23. Contenimento dei consumi idrici potabili.	26
24. Azioni volte al contrasto della formazione delle isole di calore.	28
25. Criteri di perequazione e compensazione.	29
25.1 - Criterio della perequazione.	30
25.2 - Criterio della compensazione.	33
26. Monetizzazione.	33
27. Destinazioni d'uso.	33
27.1 - Generalità.	33
27.2 - Destinazioni principali e destinazioni escluse.	34
27.3 - Classificazione delle destinazioni d'uso.	34
28. Aree di pertinenza.	34
TITOLO III - Criteri di Intervento	35

TITOLO I – Introduzione

Le condizioni generali in cui viene redatta la variante generale del P.G.T., dopo 12 anni dalla sua prima stesura e cinque dalla variante approvata nel 2017, sono certamente particolari: crisi economica del 2008, crisi pandemica del 2020, e guerra in Ucraina del 2022, con conseguenze solo in parte note, ma che comunque nel loro insieme paiono gravi e preoccupanti per il presente e il prossimo futuro.

A questi avvenimenti bisogna sommare il cambiamento climatico e la siccità. Tutti fenomeni cui un P.G.T., non può sottrarsi di rispondere alla sua scala territoriale.

È il momento della post-crescita: equilibrio tra crescita e decrescita, che richiede una versione più flessibile, di facile attuazione, in temi ragionevoli. Il P.G.T. deve rendere compatibili lo sviluppo con la qualità e la sostenibilità: il generale miglioramento qualitativo, la densificazione residenziale, l'aumento delle attività, la sostenibilità degli interventi, l'indifferenza alla destinazione, interventi di efficientamento, viabilità dolce, la fattibilità delle previsioni in tempi brevi, la sburocratizzazione possibile, con un quadro di iniziative subito realizzabili.

Il progetto riguarda la sola Cesate, senza riferimenti all'hinterland, senza fusioni con Solaro, Garbagnate e Caronno Pertusella, da cui comunque è separata fisicamente, quindi è rivolto alla sola dimensione della città, con tutti i vantaggi e gli svantaggi della propria specificità, della indipendenza e autonomia di scelte.

Il P.G.T., anche con una visione a medio-lungo termine, deve rendere possibile/affermare la sua incidenza nel presente, la contingenza percepibile per gli abitanti i quali, a tempo breve, potranno avere condizioni abitative migliori, più efficientamento energetico, più alberi, migliore qualità e più servizi.

La **condizione culturale** oggi si caratterizza per:

- la diffusione degli strumenti di informazione digitale, che permettono la circolazione in tempo reale e senza limiti delle notizie (vere o false), delle info di qualsiasi tipo, delle notizie su persone, luoghi, attività, anche sulla attuazione del P.G.T.;
- la non precisione dei perimetri delle definizioni o delle scelte, per cui si parla di cultura liquida (Baumann), di fluidità, come coordinata necessaria del contemporaneo.

Condizioni che contengono la inevitabile globalizzazione che supera linguaggi o limiti locali, dispersi nell'infinità delle info possibili, salvo esaltare alcuni dettagli che diventano virali (per motivi magari ignoti).

Indicazioni che si declinano:

- in modo materiale: come polifunzionalità, a tutte le scale, come fluidità delle destinazioni (entro bande definite), come previsione di nuove attività (startup e non solo), come maggior considerazione degli spazi aperti, rete ecologica diffusa, sistema di connessioni, semplificazioni procedurali;
- in modo immateriale, nella elaborazione e applicazione del Piano come metodo di informazione dei soggetti interessati (input e output) e quindi come monitoraggio e partecipazione continua.

Anche solo per titoli ci sembra opportuno richiamare alcune tendenze attuali della cultura urbanistica, cui il P.G.T. deve rispondere:

- cultura del "consumo zero di suolo" (o riduzione) con legislazioni diverse nelle regioni, ma con obiettivi simili, tra cui la L.R. n. 31/14 con integrazioni e modifiche, cui attenersi; il P.T.M. richiede la riduzione del 20% di aree per residenze e per produttivo rispetto al D.D.P. del P.G.T. vigente al 2014;

- cultura del risparmio energetico, del miglioramento prestazionale degli edifici, del recupero delle acque meteoriche (cfr. R.E.);
- le risorse che si possono generare con le norme per P.A., P.D.C.C., A.T., e standard utili per la gestione e attuazione del P.G.T.;
- la diffusione della cultura del paesaggio, delle reti ecologiche, dell'attenzione alla natura nel senso più ampio, "il piano urbanistico come progetto di paesaggio";
- l'attenzione per la qualità degli spazi pubblici;
- la necessità di procedure semplificate, efficienti (all'interno) e chiare ed efficaci (verso l'esterno);
- la definizione di norme al fine di migliorare la qualità della vita negli edifici privati, che si traduce nel favorire la realizzazione di balconi o logge, depositi collettivi, deposito biciclette e locali per il co-working negli immobili a destinazione residenziale, non computati nella SL (durante il lungo lockdown dovuto all'emergenza sanitaria legata al Covid19, molte persone sono state costrette a vivere nelle proprie case senza sbocchi esterni o non adatti al lavoro; norme specifiche possono favorire la nascita di luoghi adatti a diverse attività o ospitali per la vita quotidiana).

L'analisi come fase strategica.

Il primo elemento di valutazione è l'analisi conoscitiva e ricognitiva del Comune di Cesate:

- abitanti: analisi statica e dinamica, proiezioni;
- territorio fisico, in tutte le sue specificità;
- tessuto consolidato: centro abitato, tipi di tessuti edilizi, servizi esistenti e previsti, infrastrutture, connessioni, aree libere nel TUC e esterne, storia dello sviluppo urbano e permanenze;
- tessuto produttivo: attività imprenditoriali secondarie, terziarie di tipo direzionale, commerciale e ricettivo, attività quaternarie, attivi e addetti, analisi statica e dinamica;
- tessuto culturale: iniziative, cineforum, associazioni attive, manifestazioni, spazi per spettacolo e convegni, biblioteca, tradizioni locali;
- progetti: piano delle opere pubbliche, proposte;
- indicazioni politiche: programmi della Amministrazione, finanziamenti in corso;
- area vasta: le caratteristiche del contesto, le interconnessioni, integrazioni, differenziazioni, confronto con la pianificazione al contorno;
- storia locale, della crescita urbana e delle specificità delle diverse località, materiale da riconoscere/identificare e esplicitare nella misura della identificazione dei luoghi;
- raccolta e analisi di pubblicazioni e studi di analisi locale;
- sistema dei servizi per i residenti;
- sistema infrastrutturale esistente, implementato da una rete di mobilità dolce.

Il metodo per il P.G.T.: fase strutturale

Primo atto del P.G.T. è l'analisi conoscitiva (del Comune) e ricognitiva (del territorio e degli strumenti sovraordinati), che può fare patrimonio delle analisi e della documentazione del P.G.T. vigente (da aggiornare), e deve definire le **invarianti strutturali**, materiali e immateriali, come:

- il NAF, gli edifici di interesse storico, il reticolo idrico, i boschi, i parchi, i servizi comunali e quelli di livello superiore;
- i **vincoli e i progetti** del P.G.T. vigente valutati in termini quantitativi assoluti, in termini percentuali di destinazione d'uso, di localizzazione, e di attuazione, che permettono di valutare la dinamica locale, nelle condizioni generali;
- i Piani Attuativi convenzionati e vigenti;
- le istanze preventive pervenute, che sono elementi del quadro conoscitivo, che il Comune ha raccolto dall'avvio della procedura, classificate per soggetto richiedente, tipologia della richiesta, localizzazione, dimensioni quantitative, valore qualitativo e interesse pubblico, che richiede un confronto con la Amministrazione Comunale, per trarre indicazioni;
- gli elementi rilevanti del paesaggio, i coni visuali, le emergenze, le specificità locali, i corridoi verdi, le connessioni interne e intercomunali;
- le infrastrutture, strade, ferrovia e rete ciclabile.

Nei confronti del sistema delle invarianti il Piano deve agire con tutela e eventuali criteri di monitoraggio, indicando le opere aggiuntive previste, i miglioramenti e le incentivazioni, le **compensazioni in caso di deroghe**, che devono essere sempre superiori al contenuto della deroga.

Il percorso partecipativo: fase operative.

Il successivo elemento conoscitivo è stato quello della partecipazione che si è articolata in:

- istanze preventive sopra trattate;
- assemblee con abitanti, associazioni (culturali, ambientaliste, religiose,), imprenditori e sindacati, commercianti, edili e progettisti;
- osservazioni post adozione, che sono un atto formale di legge, del percorso partecipativo: quello in cui i soggetti si esprimono ufficialmente, e il cui accoglimento/diniego diviene una scelta tracciabile, adottata dal Consiglio Comunale (se nella fase di adozione i principi di applicazione sono stati rigorosi, ma indicati dalla Amministrazione, la fase di osservazioni, in quanto nota, discussa in Consiglio Comunale può anche prevedere delle deroghe nell'interesse del Comune).

Perequazione e compensazione possono essere utilizzate dove possibile in un tessuto così compatto ed edificato, attribuendo indice di edificabilità a aree vincolate.

Città del Parco Groane: il Comune può promuovere la propria posizione privilegiata rispetto al Parco, con alcune iniziative da diffondere in rete, che riguardano più la gestione che il P.G.T., (già esistente), come una integrazione tra percorsi nel Parco, e le aree urbanizzate più distanti, iniziative varie di utilizzo del parco e dei percorsi.

Nel TUC l'Amministrazione Comunale può sempre prevedere **residenza sociale**, in varie forme, come E.E.P., o social housing, che vuol dire tipologie innovative (case studio, famiglie solidali, mamme di giorno, dopo di noi, anziani autosufficienti, studenti conviventi, ...) con dotazione di servizi aperti alla città (co-lavoro, circolo anziani, soggiorni collettivi, lavanderia collettiva, ...), in aree specifiche. In alternativa si può prevedere in tutte le aree residenziali la possibilità di realizzare edilizia convenzionata con premialità volumetrica del 10% per convenzione della vendita e del 20% per convenzione dell'affitto (o riscatto).

La residenza per anziani R.S.A. già prevista e in via di realizzazione non rientra nella residenza ma nei servizi. Si può studiare tra le residenze convenzionate quelle per anziani che desiderano lasciare la loro residenza (troppo grande, troppo difficile da gestire, ...) valutando il riutilizzo dell'alloggio lasciato.

Le procedure di autorizzazione devono semplificarsi con P.D.C.C., sostitutivi dei P.A., ex decreto semplificazioni convertito in Legge in data 11.09.2020.

Per la "rigenerazione" urbana, alla data in cui viene elaborata questa variante il Comune non ha adottato le sue scelte ex art. n. 40 bis della L.R. n. 12/05, per cui tutti gli edifici dismessi da oltre un anno possono incentivare la SL del 20%.

I nuovi **standard** devono essere valutati oltre la determinazione quantitativa tradizionale, introducendo altri parametri di valutazione: di forma, densità urbana, integrazione funzionale, accessibilità, fruibilità,

I piani attuativi e A.T. prevedono in modo puntuale le aree da cedere come urbanizzazioni e standard.

Nel P.G.T. non è richiesto il **piano commerciale**, ma nel commercio al dettaglio questo aspetto va valutato, perché costituisce di fatto un servizio civico non standard. Il centro urbano viene animato con il commercio al dettaglio, i lavori artigianali, l'albergo diffuso: a questo fine si propone di esentare gli esercizi al dettaglio nel NAF dall'obbligo di dotarsi di parcheggi. Si suggerisce che il Comune si faccia parte attiva nel formare un sito web del commercio al dettaglio di Cesate che unisca tutti gli esercenti, in cui reperire tipologie, servizi, orari, ecc..

Una normativa speciale viene prevista per il **Villaggio Ina Casa** sostituendo il vigente Piano Esecutivo del Villaggio Ina Casa (P.E.V.) con una norma apposita nel Piano delle Regole.

Le azioni del P.G.T..

Le condizioni descritte non devono portare a quello che alcuni definiscono "uno sviluppo senza crescita". Riteniamo che il P.G.T. debba trarre dalle condizioni attuali motivi per "crescita intelligente" operando con la autonomia che ogni Comune ha sul proprio territorio. Operare sull'esistente e prevedere Ambiti di Trasformazione, quelli che possono costituire **nuove polarità urbana**, come motori di sviluppo.

Il Comune deve applicare i criteri del "governo", per l'assortimento dei servizi, per le convenzioni degli A.T., dei P.A. e dei P.D.C.C., per gli oneri aggiuntivi, per l'utilizzo delle aree comunali, ecc.

Riduzione del consumo di suolo: per ottemperare alle indicazioni del P.T.M., il Comune è orientato a eliminare due Ambiti posti entrambi all'interno del Parco Groane, e sostituirli con un' area agricola posta a sud del centro sportivo esistente da destinare a prossimo ampliamento dello stesso ed due A.T. oltre ferrovia per la localizzazione di una nuova M.S.V. e un'area a destinazione residenziale.

Collaborazione pubblico privato /cooperazione.

Apertura a tutte le possibili forme di collaborazione tra pubblico e privato, per superare le difficoltà del periodo storico, secondo i criteri della liberazione delle energie, di fluidità, di innovazione.

I privati possono proporre al Comune la realizzazione di qualsiasi tipo di servizio purché convenzionato. E' possibile sempre il convenzionamento per l'edilizia di tipo sociale.

Una forma di collaborazione può anche istituirsi per la gestione di concorsi di architettura nel caso di interventi di importanti dimensione e/o localizzazione.

L'attrattività: la città dei cittadini.

è la formula su cui il Comune deve puntare per avere più attività e per fornire servizi migliori ai residenti:

- qualità dell'edificato, miglior arredo urbano, più alberature all'interno della città anche se in un contestoverde;
- migliore rete commerciale al dettaglio;
- più ricettività, che non avendo il Comune attrattività, può prevedere la possibilità di residenze per anziani e studenti (serviti dalla ferrovia);
- percorsi ciclabili, escursionistici, intercomunali, comunali estesi alle Groane;
- utilizzo di spazi per attività culturali e qualche nuova iniziativa (manifestazioni, fiere, mercati,...);
- marketing urbano: utilizzo della diffusione dei mezzi di comunicazione;
- valorizzare la accessibilità infrastrutturale (autostrada e ferrovia).

La città a misura di utenti.

Gli anziani trovano una città dotata di servizi finalizzati e R.S.A..

I giovani hanno un buon livello delle scuole, ma mancano di locali di aggregazione e divertimento (inadatti al tipo di città) che trovano nel territorio.

Le classi in età di lavoro hanno opportunità di collegamento veloce con Milano e altri poli Saronno, Garbagnate, Varese.

I bambini trovano un numero adeguato di campi gioco.

Per tutti la dotazione di servizi sportivi e di campi degli oratori è molto elevata e di qualità.

Famiglie: hanno vicinanza a tutti i servizi: scolastici, commerciali, piste ciclabili, civici, assistenziali e sanitari.

Ambientalisti: hanno a disposizione il Parco della Groane, che si presta a molte iniziative.

Gestione.

Il Piano per definizione è uno strumento in progress. Sottolineiamo sempre la opportunità che un Comune si doti di un ufficio di gestione del P.G.T., che è uno strumento di **governo**, che richiede un ruolo del Comune da protagonista facilitatore

TITOLO II - Relazione del Documenti di Piano

1. Introduzione.

La presente relazione è integrata dal Quadro conoscitivo e ricognitivo, a cui si rimanda, come primo volume del Documento di Piano (di seguito D.D.P.).

2. Criticità rilevate dall'analisi.

La Variante di P.G.T. presenta un incremento molto ridotto di abitanti nei nuovi Ambiti di Trasformazione residenziali; si veda a tal proposito il Titolo III delle N.T.A. del Piano dei Servizi ed in particolare la tabella relativa alla capacità insediativa dove si ricava il dato 304 nuovi abitanti nei nuovi A.T. e di 75 nuovi abitanti nel TUC pari complessivamente a 379 nuovi abitanti, ossia un incremento pari al 2% della popolazione censita. Tale incremento rappresenta una estrema e contenuta risposta al fabbisogno necessario ad assolvere il desiderio di abitanti che il territorio attrae per la sua dotazione di servizi, la dotazione della stazione FNM, la vicinanza a Milano e la ricchezza ambientale del Parco delle Groane. Tale fabbisogno è evidenziato dall'incremento di abitanti verificatosi negli ultimi anni pari a 76 abitanti che se valutato considerando anche il saldo naturale negativo di circa 100 abitanti porta ad un incremento abitativo di 176 abitanti. Non si rilevano inoltre fabbisogni residenziali endogeni, gli alloggi soddisfano il numero delle famiglie (rapporto 1) e i vani sono circa 1,50/abitante.

Nella fase di analisi sono state individuate le seguenti criticità:

- il potenziale calo degli abitanti, in tempi medio-lunghi, che richiede provvedimenti per invertire la tendenza, quali: aumento della attrattività del Comune per qualità dell'urbano, livello dei servizi, rete ciclabile e regolazione del traffico, recupero del NAF;
- la mancanza di attività produttive secondarie: il P.G.T. prevede un ampio A.T. a destinazione produttiva o logistica;
- l'esaurimento di aree edificabili, per cui sembra necessario e utile prevedere la possibilità di ampliamento delle residenze mono-bifamiliari che costituiscono una consistente parte del tessuto residenziale, iniziativa che va incontro anche al fabbisogno di migliorare il comfort abitativo;
- l'allagabilità in occasione di piogge di forte intensità del tratto stradale che si snoda da Piazza IV Novembre a Via Giacomo Matteotti, contro la quale è in preparazione un progetto "spugna" gestito da C.M. e C.A.P. Holding.

3. Fattori positivi.

Nella fase di analisi sono stati individuati i seguenti fattori positivi:

- la presenza del Parco delle Groane, deposito morenico tra le valli del Seveso a est e dal torrente Guisa a ovest, è una componente territoriale importante che ha salvaguardato i boschi e le aree libere esistenti, impedendo nuovi insediamenti, che potrebbe avere una implementazione delle alberature nelle radure (in ordine soprattutto al cambiamento climatico), di cui si deve

occupare il parco (ma che il Comune può sollecitare) e il recupero di aree dismesse ("città satellite"), e qualche ex fornace anche se non nel territorio di Cesate, ma il cui recupero interessa la fruizione anche dei cesatesi;

- l'attuazione del P.G.T. vigente denota ancora una forte attrattività di Cesate per la residenza, evidentemente sono apprezzate l'accessibilità, la qualità di vita, il livello dei servizi;
- la variante al P.G.T. mette a disposizione nuove aree nel rispetto cimiteriale ovest e nell'area oltre la ferrovia posta in prossimità della tangenzialina, di grande rilevanza e importante gestione.

4. Caratteristiche.

- Cesate è una città compatta bicentrica, senza "periferie", isolata dal contesto, a nord con una ampia fascia agricola da Solaro, a ovest da Caronno Pertusella per la ferrovia con pochi valichi, malgrado la prossimità dell'edificato, a sud da Garbagnate Milanese per una sviluppata zona industriale, e a est dal Parco delle Groane.
- l'elevato pendolarismo degli abitanti per lavoro in carenza di luoghi di lavoro locali, per cui sono importanti tutte le iniziative che possono produrre nuovi posti di lavoro in loco;
- il tessuto residenziale è molto compatto, quasi saturo, con un'edificazione prevalentemente a case mono-bifamiliari, e condomini. Il centro storico è di ridotte dimensioni e caratterizzato da corti ex agricole con molti rustici (box, depositi, ...), in condizioni di cattiva manutenzione e aspetto, con significativi edifici residenziali della stessa tipologia (tre piani con portico, ammezzato, pilastri e archi in mattoni a vista), storiche residenze di addetti all'agricoltura. Alcuni edifici nel centro storico sono di recente stati recuperati e/o sostituiti;
- la rete viaria presenta strade a maglia regolare, più rade quelle est-ovest, fitte quelle nord sud, come in tutti i Comuni della pianura asciutta (per il senso di deflusso delle acque); quasi tutte le strade hanno una carreggiata tale da non permettere la creazione di piste ciclabili, a meno di gestire le strade come zona 30 o a introducendo sensi unici;
- le dimensioni sono compatte, circa 1.500 m sia nord-sud che est-ovest, per cui tutti i servizi sono a una distanza raggiungibile anche a piedi;
- attualmente Cesate non è gemellata con alcun Comune o Città, italiano o estero.

5. Gli slogan, manifesto operativo.

Introduciamo alcuni slogan di ordine generale e locale, come titoli programmatici, formule sintetiche di obiettivi da raggiungere.

Liberare le energie: generare lavoro, semplificare le procedure, produrre attrattività, applicare l'equità tra i cittadini; liberare le energie significa valutare la fattibilità di ogni iniziativa che viene proposta, per ampliamenti produttivi, iniziative culturali, nuove attività, servizi convenzionati, ricettività, che vuol dire prevedere norme flessibili, mix funzionale, disponibilità amministrativa, che nel P.G.T. si declina con una impostazione della normativa che riguarda sia il TUC che gli A. T..

Generare lavoro: favorire tutte le iniziative che possono produrre economia positiva e posti di lavoro, tradizionali o innovativi, materiali o immateriali. Affermare come positivi in questa direzione lo sviluppo sostenibile, la città ecologica, la difesa del paesaggio, il risparmio energetico.

Semplificare le procedure: nel Piano delle Regole, per sburocratizzare gli interventi, valutando se predisporre format, indicando tipi di interventi attuabili in modo diretto, indifferenza alle destinazioni per macro-aree. Ammettere semplici cambi di destinazione d'uso, ridurre la cessione di standard residenziali (con monetizzazioni) e ridurre al minimo la cessione di standard per le zone produttive.

Gestire la transizione: ogni progetto, ogni P.G.T. è sempre un progetto di transizione, che deve essere conosciuta e gestita. Quindi definiti gli obiettivi alle diverse scale, il P.G.T. può stabilire tempi e fasi delle operazioni che intende attuare.

Migliorare la qualità urbana: quindi la qualità degli spazi pubblici, la fruizione della viabilità, la dotazione di servizi, il recupero del centro storico.

6. Primi obiettivi.

La Variante generale al P.G.T. si pone diversi obiettivi; di seguito vengono individuati quelli che possono essere attuati nel breve e medio periodo, anche con il supporto di privati o Enti diversi dal Comune:

- a. Riduzione del consumo di suolo, in ottemperanza della vigente Legge Regionale.
- b. Compatibilità e sostenibilità:

Il P.G.T. deve prevedere tutte le azioni possibili che portino a un miglioramento delle condizioni generali in ordine al cambiamento climatico.

Il P.G.T. prevede premialità in termini di maggiorazioni di SL per l'efficientamento energetico in parallelo a quanto previsto dalla L.R. n. 31/14, per il risparmio energetico, per utilizzo di fonti alternative, per recupero di acque meteoriche, norme che si integrano con la rigenerazione, integrate alle indicazioni del R.E..

Al fine di perseguire tale obiettivo, si ritiene necessario introdurre l'obbligo di installazione di pannelli solari e di impianti per il recupero delle acque meteoriche, con dimostrazione del reimpiego per servizi igienici, irrigazione, lavaggi, ecc., per gli edifici pubblici, per le medie strutture di vendita (M.S.V.), distributori di benzina, cover car, edifici produttivi e logistici.

Contemporaneamente la Variante generale al P.G.T. si pone l'obiettivo di favorire l'applicazione dell'invarianza idraulica, come definito dal Regolamento Regionale n. 7/17 e s.m.i., e introduce prescrizioni e indicazioni per la realizzazione, ove possibile, di rain-gardens, per aiuole, giardini, cordoli, ecc. con il fine di far defluire l'acqua meteorica che interessa strade e giardini nel suolo e non nei condotti di fognatura, provvedimenti integrative al "progetto spugna" che a Cesate vuole ridurre il rischio di alluvioni nel centro storico.

Al fine di implementare la presenza di vegetazione all'interno del TUC (Tessuto Urbano Consolidato), la Variante generale al P.G.T. si pone l'obiettivo di aumentare, ove possibile, alberi nei parcheggi, nelle aree libere, nei nuovi insediamenti, con modalità definite all'interno delle N.T.A. del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

Anche riguardo la rete ciclabile la Variante generale si pone come obiettivo il suo miglioramento, attraverso la previsione di

nuovi tracciati e la conferma e/o modifica di alcuni presenti nel previgente P.G.T.. In generale si intende creare una rete ciclabile diffusa, dalla stazione verso i poli urbani, verso le sedi di attività, le M.S.V., la rete commerciale, i poli attrattivi, con piste indicate o con zone 30 (dove il calibro stradale non lo permetta).

c. Rigenerazione

All'interno del territorio comunale non sono stati individuati manufatti edili o aree che possano essere oggetto di rigenerazione. Negli studi sul territorio comunale, riportati all'interno del Quadro conoscitivo e ricognitivo, è stato notato che solamente cinque edifici, di modeste dimensioni, risultano inutilizzati.

7. Orientamenti per il P.D.S. e per il P.D.R.

Il Piano dei Servizi

La definizione delle Tavole e degli elaborati testuali inerenti al P.D.S. è stata preceduta da un'analisi dei servizi esistenti al momento della redazione della Variante generale, insieme ad un aggiornamento degli stessi per riportare in tutti gli elaborati (anche del Documento di Piano e del Piano delle Regole) tutti quegli standard realizzati dall'approvazione del P.G.T. previgente ad oggi.

Nel complesso il Comune di Cesate dispone di un'ottima dotazione di servizi, ovvero poco meno di 24 mq/ab; la L.R. n. 12/05 e s.m.i. prevede per i Comuni una dotazione minima di 18 mq/ab. Negli Ambiti di Trasformazione è prevista sempre una cessione di aree per servizi superiore alla dotazione minima prevista dalla Legge Regionale.

Il Piano dei Servizi si pone lo scopo di facilitare il raggiungimento dei servizi non solo per residenti dotati di un'automobile, ma anche per l'utenza cosiddetta debole, composto da persone, per lo più giovani o anziani, che non utilizzano o usano poco spesso l'auto o altri mezzi dotati di motore. Ampio spazio è stato dato al tema, quindi, delle piste ciclabili, in parte riconfermando, ove possibile, i tracciati previsti dal P.G.T. previgente, e in parte definendo nuovi tracciati per migliorare le condizioni di mobilità a suddette categorie di cittadini. Ad esempio, sono stati definiti i tracciati ciclabili per collegare la porzione di territorio sita a sud-ovest con la restante porzione di Cesate, già separata dal tracciato ferroviario, non contemplati nel previgente Piano di Governo del Territorio.

Nelle schede riportate al capitolo "Criteri di intervento" del Documento di Piano per ogni Ambito di Trasformazione sono state definite le aree a servizi che dovranno essere garantite con il fine di creare filtri verdi mirati a mitigare gli effetti negativi dei tratti stradali presenti nelle vicinanze degli A.T., specialmente per gli abitanti delle future residenze, e creare corridoi verdi che permettano alla vegetazione di penetrare nel tessuto consolidato.

Quest'ultimo concetto si applica in particolar modo nell'Ambito di Trasformazione unico Ti 1-2-6-7.

Infine si aggiunge che la conformazione fisica di Cesate rende tutti i servizi a breve distanza; per tale motivo non necessita una verifica dei raggi di servizio.

Il Piano delle Regole

Come per il Piano dei Servizi, anche la definizione del Piano delle Regole è stata preceduta da un'analisi del territorio allo stato di fatto, ma anche da una lettura e uno studio degli elaborati grafici e testuali del P.D.R. previgente.

Per quanto riguarda le possibili destinazioni d'uso nelle zone omogenee, la Variante generale al Piano di Governo del Territorio, al fine perseguire la semplificazione delle procedure ed aumentare le possibilità d'uso delle aree, ammette nel TUC (Tessuto Urbano Consolidato)

residenziale e produttivo maggiori possibilità di utilizzazione e cambi d'uso.

In particolare:

- nelle residenze (gruppo funzionale GF 1), le N.T.A. del Piano delle Regole prevedono la possibilità di insediare anche attività professionali, social housing ed edilizia residenziale convenzionata, residenze collettive, bed&breakfast; somministrazioni, commercio al dettaglio, artigianato di servizio;
- nelle attività produttive (gruppo funzionale GF 2), le N.T.A. del P.D.R. prevedono la possibilità di insediare attività per il lavaggio di veicoli (c.d. autolavaggio), e attività terziarie;
- tra le destinazioni al gruppo delle attività terziarie (gruppo funzionale GF 3), è stata prevista la funzione "logistica", intesa come servizio e non come attività produttiva.

Per tutte le aree presenti all'interno del Parco delle Groane, la Variante generale al P.G.T. rimanda alle Norme per Parco stesso e ai suoi Piani di settore.

La Variante generale ammette in alcune aree la funzione di "ambiti destinati all'agricoltura". Ciò riguarda tutti quei lotti non ricompresi nel perimetro delle aree agricole di interesse strategico (individuate nel P.T.M. - Piano Territoriale Metropolitan, strumento che ha sostituito il P.T.C.P. con l'avvento della Città Metropolitana) ma che allo stato di fatto hanno una vocazione agricola.

Infine, il Piano delle Regole recepisce la fascia di rispetto cimiteriale modificata a seguito di accordi con l'A.T.S. locale al fine di consentire la previsione di un nuovo ambito di trasformazione (Tsm) per opere di sostegno alla mobilità (distributore, autolavaggio).

8. Criteri per la R.E.C.

La Rete ecologica comunale (R.E.C.) è stata elaborata tenendo conto della rete ecologica di livello provinciale (R.E.M.), regionale (R.E.R.) e di quanto previsto e esistente nei Comuni confinanti (presenza di aree agricole strategiche o di rilevanza comunale, presenza di P.L.I.S. - Parchi Locali di Interesse Sovracomunale a Caronno Pertusella, Comune non facente parte della Città Metropolitana di Milano, presenza di aree boscate normate dal P.I.F. - Piano di Indirizzo Forestale). Attraverso questa analisi metaprogettuale sono stati delineati obiettivi e criteri della R.E.C., di seguito illustrati.

- a. progettare e conciliare il raccordo tra il territorio agricolo e quello urbano;
- b. implementare il numero degli alberi, per la qualità urbana, il miglioramento climatico;
- c. creare una "rete" quindi composta da "macchie" e "corridoi" di ogni dimensione, in quanto il sistema è multiscalare. Raccordare gli elementi già esistenti, pubblici e privati. Collegare il sistema del verde a quello delle acque, valorizzazione della R.I.M.;
- d. prevedere mitigazioni di depositi, distributori di carburante, e dei confini tra zone edificate a zone agricole.

Scopo della R.E.C. per Cesate è di far penetrare la vegetazione esistente all'esterno del TUC residenziale e produttivo (principalmente rientrane nel Parco delle Groane e nelle aree agricole di interesse strategico) nel tessuto cittadino, attraverso i corridoi verdi e i collegamenti tra i parchi esistenti. Le azioni per la realizzazioni della R.E.C. seguono le indicazioni dell'elaborato illustrativo del P.T.M. "Abaco delle Nature Based Solution (NBS)".

9. Criteri per la sensibilità paesistica.

La Variante generale al P.G.T. individua, nella Tavole PDR.04, le Classi di sensibilità paesaggistica, che costituiscono il riferimento per la valutazione preventiva e precondizionale all'uso e alle trasformazioni del territorio. Sono presenti in totale cinque classi:

- Classe 1: sensibilità molto bassa, ovvero ambiti del tessuto produttivo che non presentano alcuna emergenza storica o ambientale;
- Classe 2: sensibilità bassa, ovvero ambiti del territorio in prevalenza appartenenti al TUC residenziale, che non presentano emergenze storiche o ambientali degne di nota;
- Classe 3: sensibilità media, ovvero ambiti prevalentemente agricoli e porzioni edificabili poste ai confinidelle stesse;
- Classe 4: sensibilità elevata, ovvero aree del territorio dotate di elementi di pregio a livello storico e architettonico, tra cui il Villaggio Ina Casa e il Nucleo di Antica Formazione;
- Classe 5: sensibilità molto elevata, tutte le aree del territorio comunale che rientrano nel Parco delle Groane.

Le modalità di intervento sono nelle diverse Classi di sensibilità paesaggistica e sono riportate nelle N.T.A. del Piano delle Regole.

10. Indifferenza alla destinazione d'uso.

All'interno del NAF - Nucleo di Antica Formazione e nel TUC residenziale, al fine di non creare zone monofunzionali (aree dormitorio), la Variante generale al P.G.T. ammette tutte le destinazioni giudicate compatibili con la residenza:

- residenza convenzionata;
- uffici;
- attività ricettive;
- esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- artigianato compatibile,
- commercio al dettaglio.

11. NAF.

Nella tavola del Piano delle Regole PDR.02 – NAF sono stati individuati alcuni edifici che in considerazione del loro valore architettonico e testimoniale ammettono solo interventi di restauro o risanamento conservativo.

All'interno della tavola del Piano delle Regole PDR.02 – NAF sono stati individuati una serie di edifici in considerazione del loro valore architettonico e testimoniale. Tali edifici sono:

- A1: edificio lineare via Giuseppe Verdi;
- B39 e C39: edifici a corte in via Municipio Vecchio;
- A29, D30, A31: edifici lineari e parti di corte lungo via Dei Martiri;

- F8 e C8: edifici lineari in corte in via Vigna;
- A27: edificio lineare in via Carlo Romanò angolo via SS. Alessandro e Martino;
- B26: edificio lineare in via Giovanni Andrea Caravaggio angolo via SS. Alessandro e Martino;
- B1: edificio lineare in via Carlo Romanò;
- E17: edificio in corte in via Carlo Romanò;

Questi edifici, per le ragioni precedentemente esposte, devono essere il più possibile restaurati e conservati; sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica comportanti modifiche del sedime e della sagoma del fabbricato, con o senza mantenimento dell'indicazione di allineamento della cortina edilizia, solo se l'intervento sia finalizzato all'adeguamento degli spazi pubblici (marciapiedi, sede stradale e parcheggi) alle norme in vigore in tema di accessibilità e fruibilità degli spazi stessi, opere di adeguamento non diversamente realizzabili e che devono dimostrarsi di rilevante interesse pubblico. In tal caso l'intervento può essere realizzato solo con Permesso di Costruire Convenzionato.

Qualora l'intervento interessi altre aree/immobili adiacenti, è sempre data facoltà di non rispettare l'indicazione di allineamento della cortina edilizia purché finalizzato sempre alla formazione del nuovo spazio pubblico.

Gli edifici accessori, prevalentemente ex stalle, box auto, magazzini, tettoie, possono essere convertiti in residenza.

12. Residenza: TUC

Per il tessuto prevalentemente residenziale esistente, come anticipato in precedenza, la Variante generale al P.G.T., ammette parametri di ampliamento al fine di **costruire sul costruito**, che deve essere legato obbligatoriamente al miglioramento energetico e all'efficientamento degli edifici (produzione energia, miglior isolamento, recupero acque meteoriche, ...) che hanno loro premialità, L'ampliamento si somma al recupero dei sottotetti ed al recupero dei piani seminterrati. I posti auto devono essere soddisfatti secondo la L. n. 122/89.

Nel TUC è necessario considerare attentamente la saturazione delle porosità prima di prevedere completamenti o densificazioni, prevalutando le necessità della rete di spazi pubblici. Operare i necessari "rammendi", come si usa dire. Le aree residuali possono essere edificate, utilizzando un indice unitario cercando dove possibile di accorparle con interventi coordinati da P.D.C.C. (Permessi di Costruire Convenzionati), dotati per quanto possibile di parcheggi, verde, piste ciclabili, e quanto necessario per migliorare la qualità della vita e le dotazioni cittadine.

Modalità di intervento: è genericamente previsto l'intervento diretto salvo che per i casi di modifiche del sedime e della sagoma degli edifici esistenti. Nel caso di modifica della sagoma e del sedime degli edifici esistenti si dovrà procedere tramite Permesso di Costruire Convenzionato.

I criteri sono i seguenti: aumento dell'indice di edificazione da 0.43 mq/mq del vigente P.G.T. a 0,45 mq/mq; l'applicazione di un indice uniforme per tutto il TUC, favorire l'ampliamento delle residenze esistenti per accogliere nuovi abitanti o migliorare il comfort dei residenti. Si precisa che:

1. il tessuto residenziale è saturo, salvo piccole aree residuali e poche aree di espansione, per cui considerando il tessuto esistente,

le N.T.A. prevedono la possibilità per tutte le residenze unifamiliari, bifamiliari di ampliarsi se hanno esaurito l'indice di P.G.T., di una percentuale fissata del 20%;

2. per la corte numero 1 di via Giuseppe Verdi n. 3, oltre agli interventi già ammessi dal P.D.R., è possibile anche procedere ad un intervento di ristrutturazione dell'intera corte che preveda la realizzazione di un nuovo volume residenziale pari a quello esistente su via Giuseppe Verdi da collocarsi all'interno della corte stessa con l'obbligo del contestuale intervento di ristrutturazione degli edifici esistenti, la realizzazione di parcheggi interrati e/o a raso in numero sufficiente per il nuovo edificio e quello esistente secondo la L. n. 122/89, e una adeguata sistemazione delle aree libere con mitigazione alberata sul confine ovest, e alberature secondo le norme;
3. in tutti i P.A. e P.D.C.C. a destinazione residenziale è possibile la realizzazione di edilizia convenzionata in qualsiasi forma, social housing o altri tipi di convenzionamento, con un incremento premiale dell'indice di edificazione del 10% per alloggi in vendita e del 20% per alloggi in affitto almeno ventennale;
4. il piano terra dei condomini può essere destinato fino al 20% della SL a co-working, deposito bici/monopattini, spazio per start-up, servizi convenzionati, senza essere computato nella SL;

13. Attività produttive.

Tra gli obiettivi perseguiti dalla Variante generale vi è anche creare nuovi posti di lavoro per gli attivi locali, diminuendo il pendolarismo, e con nuove attività al fine di attrarre nuovi potenziali residenti. Il Piano di Governo del Territorio prevede:

1. la possibilità di realizzare i lotti industriali individuati alle sigle Ti1, Ti2, Ti6, Ti7 in un unico lotto denominato Ti 1-2-6-7 a destinazione produttiva o logistica, per una SL di 30.000 mq;
2. nuova M.S.V. - media struttura di vendita nell'A.T. Tc 10, nell'area lungo la tangenzialina, per una superficie di vendita fino a 2.500 mq, corredata dalla previsione di esercizi commerciali al dettaglio e di somministrazione;
3. l'indifferenza alla destinazione ed il cambio di destinazione libero, per tutte le aree prevalentemente residenziali del TUC, che dovrebbe favorire l'attivazione di nuove attività ricettive, artigianali, uffici, commerciali, ecc, in grado di creare maggiori posti di lavoro e di fornire nuovi servizi per la cittadinanza;
4. norma per cui il piano terra dei condomini per una SL percentualizzata sulla SL totale, non computa se destinato a co-working o sedi per start-up o servizi convenzionati, potrà favorire nuove attività;
5. per il settore secondario le norme prevedono SL da non computare: soppalchi fino al 30% del locale dove sono ricavati con altezza minima sopra e sotto di m 2,50. Compatibilità di uffici integrati fino al 20% della SL e ammissibilità di spazi commerciali fino al 30% della SL esclusivamente per la vendita di prodotti della attività. Standard contenuti nel 10% della SL;
6. la logistica, che non è una attività produttiva ma un servizio, ai fine degli oneri paga una tariffa media tra quella degli oneri delle attività secondarie e terziarie.

14. Commercio al dettaglio.

Gli esercizi commerciali localizzati nel NAF e in un intorno di 100 m, sono esentati dal reperimento di parcheggi standard.

15. Servizi.

Le aree per servizi, come ricordato nei precedenti capitoli, ammontano a circa 24 mq/ab, parametro superiore di molto al minimo di legge di 18 mq/ab (L.R. n. 12/05).

I servizi residenziali sono soddisfatti, salvo nuovi obiettivi del Comune, come già indicato nel Piano dei Servizi (in particolare nelle Norme Tecniche di Attuazione); di seguito viene proposto un riepilogo dei servizi esistenti.

<u>Tipologia</u>	<u>Superficie (mq)</u>	<u>Mq/ab.</u>
Attrezzature religiose	16.797	1,08
Attrezzature per parcheggi	76.262	4,91
Attrezzature scolastiche	41.654	2,68
Attrezzature per servizi pubblici	44.868	2,89
Attrezzature per aree verdi, gioco e Sport	187.060	12,05
Piazze	6.116	0,39
Verdi privati	5.198	0,33
Attrezzature per impianti tecnologici	3.340	0,22

Il Comune può dotarsi dei servizi che ritiene utili, in quanto la L.R. n. 12/05 non distingue più tra i diversi tipi di servizio primari che vengono computati nel loro complesso e non divisi per tipologia.

Nei servizi rientrano anche la residenza sociale, il commercio al dettaglio - come già descritto - e ogni altro servizio proposto da privati, in quanto "di interesse generale e pubblico" cioè realizzati da chiunque purchè con Convenzione firmata con il Comune. *Nelle Convenzioni si trovano asili nido in residenze adattate, scuole private anche superiori e/o specializzate, mercati convenzionati, case di accoglienza per disabili, ecc. e anche parcheggi interrati, piscine, ecc.*

Per quanto riguarda i servizi intercomunali, da Cesate - Comune del Parco Regionale delle Groane - sono raggiungibili i servizi sanitari ospedalieri a Garbagnate Milanese e Saronno, ed è collegato con la ferrovia e strade relativamente veloci al sistema universitario di Milano. Entrambi gli aeroporti di Malpensa e Linate sono raggiungibili con mezzi pubblici e privati.

16. Qualità urbana.

Nella fase di analisi è emerso che la qualità urbana è già di buon livello e gli spazi pubblici sembrano sufficientemente qualificati per non richiedere altri interventi primari. Sono comunque possibili dei miglioramenti e nello specifico la Variante generale propone le seguenti azioni:

- mitigazioni verdi per i depositi, le aree a destinazione produttiva, i distributori di benzina;

- nuove edificazioni dove l'U.T.C. lo ritenga necessario per motivi paesaggistici;
- forestazione dei corridoi ecologici R.E.R. (Rete Ecologica Regionale) e R.E.M. (Rete Ecologica Metropolitana);
- compensazioni obbligatorie per il taglio degli alberi dei giardini pubblici e privati;
- completamento di una rete di percorsi ciclabili, secondo i criteri indicati, fondamentale in un comune pianeggiante, compatto, con servizi, rete commerciale e poli attrattivi tutti raggiungibili con percorsi brevi;
- qualificazione della viabilità, con trasformazione a senso unico del tratto sud di via Carlo Romanò quando realizzata la variante da via Enrico Berlinguer a via Cesare Battisti;
- proposta al Parco Groane per densificazione delle zone alberate che riguardano Cesate;
- costituzione di un parco verde urbano all'interno della fascia di rispetto cimiteriale: per definizione le aree rientranti nella fascia di rispetto cimiteriale non possono essere edificate. La Variante generale propone di lasciare, quindi, a verde pubblico o anche private, o agricola tale fascia di rispetto, permettendo di contribuire alla rete ecologica a scala comunale e permettere alla vegetazione di penetrare nell'edificato consolidato e collegarsi alle altre reti ecologiche;
- interventi di restauro/recupero nel NAF, con indicazioni anche materiche;
- all'interno del Villaggio Ina Casa una nuova norma inserita nel P.D.R..

17. Viabilità e parcheggi.

Da un'analisi dei piani di livello metropolitano e regionale, è emerso che sul territorio cesatese non sono previste nuove infrastrutture né viarie né ferroviarie, ad eccezione di tratti di piste ciclabili.

A scopo di migliorare la viabilità cittadina, la Variante generale al Piano di Governo del Territorio propone:

1. revisione della viabilità esistente mediante interventi volti alla fluidificazione della percorribilità veicolare, della messa in sicurezza dei pedoni e della realizzazione di parcheggi e percorsi ciclopedonali;
2. nuova bretella da via Enrico Berlinguer a via Cesare Battisti, realizzata nell'Ambito di Trasformazione Tr3;
3. revisione della viabilità interna al parcheggio davanti alla stazione;
4. nuove strade per servire gli Ambiti di Trasformazione da realizzarsi da parte degli operatori attuatori degli stessi;
5. la presenza della stazione, il territorio pianeggiante, le ridotte dimensioni del centro abitato, sono condizioni che devono far prevedere una rete di viabilità ciclabile diffusa, con piste indipendenti dove possibile, e con gestione come zone 30 delle strade dove il calibro non lo permette;
6. il NAF e la rete commerciale al dettaglio richiedono un miglioramento del parcheggio in centro, che forse si può attuare intervenendo anche sulla disponibilità di aree private, oltre che con esenzione dal parcheggio standard degli esercizi commerciali nell'area.

Altri completamenti di viabilità sono quelli già previsti nel P.G.T. vigente.

18. Risorse.

Il P.G.T. può generare risorse per la sua attuazione:

- oneri di urbanizzazione - che il Comune deve aggiornare periodicamente;
- valorizzazione di aree di proprietà comunale con edificabilità.

19. Politiche di accompagnamento.

Il P.G.T. è uno strumento che si attua nel tempo con interventi pubblici e privati, ma ci sono attività che il Comune può mettere in atto subito, col fine di incrementare la qualità dell'abitato, come ad esempio:

1. realizzazione di piste ciclabili e di zone 30 nelle strade in cui il calibro non lo permetta;
2. incremento della connessione degli spazi verdi, attraverso le aree a verde esistenti e la creazione dicorridoi verdi alberati;
3. migliorare i collegamenti pedonali e ciclopedonali, prevedendoli all'interno del Ambiti di Trasformazione e, dove possibile, realizzarli a bordo strade.

20. Coerenza con il P.T.M. e con il P.T.R.

La Variante generale al P.G.T. nei suoi elaborati recepisce le prescrizioni derivanti dai Piani di ordine superiore, tra cui quello di livello regionale (P.T.R.) e metropolitano (P.T.M.).

P.T.R. - Piano Territoriale Regionale

Il P.T.R. pone una serie di prescrizioni e direttive che le Province/Città Metropolitane nei loro P.T.C.P./P.T.M. devono recepire e sviluppare, così come anche i Comune nei loro P.G.T..

Tra le ultime disposizioni di livello regionale, che il P.T.R. chiede di approfondire, vi è favorire la riqualificazione del patrimonio edilizio non più utilizzato; come già illustrato nei precedenti capitoli, all'interno del territorio comunale non sono stati individuati manufatti edili o aree che possano essere oggetto di rigenerazione.

Nella Variante generale è stato dato ampio spazio ai temi del miglioramento delle connessioni verdi e dell'edilizia sostenibile. Riguardo il primo, oltre a individuare corridoi e aree verdi di livello regionale, si mettono in campo politiche mirate ad evitare l'eccessiva urbanizzazione del suolo; ciò si concretizza prevedendo ampie fasce verdi all'interno degli Ambiti di Trasformazione e conservando almeno in parte varchi liberi. Riguardo la tematica dell'edilizia sostenibile, nel P.G.T. viene sviluppato un tema più legato all'aspetto ambientale, prescrivendo che tutti gli interventi di intervento sul tessuto esistente devono comportare un aumento della classe energetica dell'immobile e sistemi per il riutilizzo delle risorse (per la produzione di energia, per l'acqua, e quanto già descritto nel presente documento), Il Piano delle Regole, inoltre, consente la realizzazione di edilizia residenziale sociale all'interno del TUC residenziale.

P.T.M. - Piano Territoriale Metropolitano

Tra le principali novità del nuovo Piano Territoriale Metropolitano (che ha sostituito il P.T.C.P. - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) vi è il tema della riduzione del consumo di suolo, tratta dalla L.R. n. 31/14 e sviluppato dalle singole Provincia e Città

Metropolitana. Nel caso specifico di Cesate, si prescrive una riduzione pari al 20%. Per perseguire questo obiettivo, la Variante generale al P.G.T. elimina due Ambiti previsti dal previgente strumento urbanistico, l'AP1 e AP2, prevedendo al loro posto aree a verde non soggette a trasformazione urbanistica.

La variante generale al P.G.T. individua nei suoi elaborati una serie di prescrizioni fornite dal P.T.M.. Tra questi troviamo i beni di interesse storico, individuati nella tavola del Documento di Piano DDP.04 -Carta dei vincoli, ovvero architetture religiose, civile residenziale e non residenziale, le aree agricole di interesse strategico e la R.E.P. - Rete Ecologica Metropolitana. Riguardo queste ultime, scopo della Variante generale è far penetrare il verde all'interno del tessuto residenziale nelle forme e nelle modalità indicate in precedenza.

21. Consumo di suolo

Ai sensi di quanto disposto dalle NdA del PTM all'art. 18 del Titolo II, il Piano attua una riduzione del consumo di suolo con riferimento alla superficie libera residua negli Ambiti di Trasformazione (AT) vigenti e non attuati alla data del 2 dicembre 2014 secondo quanto deriva dalla compilazione della Tabella n. 3 "Applicazione art. 18 delle NdA del PTM per il calcolo delle soglie di riduzione di consumo di suolo ai sensi della L.R. n. 31/2014" che si riporta alla pagina seguente.

Il primo P.G.T., approvato con D.C.C. n. 50 del 21/07/2010 e pubblicato al B.U.R.L. n. 40 Serie Inserzioni e Concorsi in data 06/10/2010, vigente alla data del 02/12/2014, prevedeva:

- 8 Ambiti di Trasformazione residenziali (Tr);
- 8 Ambiti di Trasformazione industriali/artigianali (Ti);
- 2 Ambiti di Trasformazione di tipo misto terziario/commerciali (Tm);
- 1 Ambito di Trasformazione per servizi alla mobilità (Ts)

per una Superficie Territoriale complessiva pari a 268.455 mq.

PGT 2010	
AT	ST
Tr1	3.689,00 mq
Tr2	11.281,00 mq
Tr3	19.079,00 mq
Tr4	2.432,00 mq
Tr5	4.195,00 mq
Tr7	21.384,00 mq
Tr8	7.126,00 mq
Tr9	2.785,00 mq
Ti1	13.823,00 mq
Ti2	16.465,00 mq
Ti3	22.422,00 mq
Ti4	12.021,00 mq
Ti5	26.061,00 mq
Ti6	20.322,00 mq
Ti7	21.376,00 mq
Ti8	24.096,00 mq
Tm1	14.329,00 mq
Tm2	16.646,00 mq
Ts	8.923,00 mq
Totale ST	268.455,00 mq

Alla data del 2 dicembre 2014 risultavano attuati gli Ambiti di Trasformazione Tr1, Tr2, Tr4, Tr7, Tr8, Ti4 per una Superficie Territoriale complessiva pari a 57.933 mq.

PGT 2010	
Ambiti attuati al 2/12/2014	
AT	ST
Tr1	3.689,00 mq
Tr2	11.281,00 mq
Tr4	2.432,00 mq
Tr7	21.384,00 mq
Tr8	7.126,00 mq
Ti4	12.021,00 mq
Totale ST	57.933,00 mq

Pertanto la "Superficie libera residua in Ambiti di Trasformazione (AT) vigenti al 2014" ammonta a 210.522 mq ed è relativa ai seguenti Ambiti di Trasformazione:

PGT 2010	
Ambiti residui al 2/12/2014	
AT	ST
Tr3	19.079,00 mq
Tr5	4.195,00 mq
Tr9	2.785,00 mq
Ti1	13.823,00 mq
Ti2	16.465,00 mq
Ti3	22.422,00 mq
Ti5	26.061,00 mq
Ti6	20.322,00 mq
Ti7	21.376,00 mq
Ti8	24.096,00 mq
Tm1	14.329,00 mq
Tm2	16.646,00 mq
Ts	8.923,00 mq
Totale ST	210.522,00 mq

La soglia di **riduzione** da applicare per il Comune di Cesate è **pari al 20%** ossia pari a **42.104 mq**; il Piano prevede una riduzione del consumo di suolo previsto all'interno dei sopra citati Ambiti di Trasformazione superiore al limite minimo imposto e pari a **46.208,50 mq**.

Tabella n. 3 Applicazione art. 18 delle NdA del PTM per il calcolo delle soglie di riduzione di consumo di suolo ai sensi della LR 31/2014

Dati quantitativi territoriali e urbanistici					
COMUNE	Superficie Territoriale Comunale agg: 31/12/2021 STC mq	Superficie Urbanizzata al 2014 SU 2014 mq	Suolo non disponibile al 2014 SND 2014 mq	Suolo utile netto al 2014 (potenzialmente oggetto di consumo suolo) SUN 2014 mq	Superficie libera residua in Ambiti di Trasformazione (AT) vigenti al 2014 Residuo mq
		(a)	(b)	STC-(SU+SND)	(c)
Cesate	5.689.492	2.112.950	1.844.352	1.732.190	210.522

1 - Criteri guida - Applicazione del criterio guida 1 escludente - c. 2, lett. a) - e del criterio guida 2 di riduzione forfettaria - c. 3, lett. a)					
Criterio guida 1 da applicare a tutti i Comuni		Criterio guida 2 da applicare ai Comuni che non soddisfano il Criterio guida 1			Determinazione soglie di riduzione escludenti (esonero) e forfettarie (- 40%)
Esonero riduzione se:		Riduzione forfettaria del 40% se:			Riduzione da applicare
Superficie residua in AT 2014 < 2 % valore medio CMM (ora 3,6%)		Indice di urbanizzazione > 60%	Indice di suolo utile netto < 30%		
Residuo/SU %	x=si	SU/STC %	SUN/STC %	x=si	- % - mq
10,0%		37%	30%		0

Ai Comuni che non soddisfano i criteri guida 1 e 2 si applica una soglia base di riduzione del 20%

2 - Criteri differenziali - Applicazione dei criteri differenziali – c. 3, lett. b) - ai Comuni che non soddisfano i criteri guida									
Soglia base di riduzione 20%	Decremento della soglia base se: (- 30% per ogni criterio verificato)				Incremento della soglia base se: (+ 30% per ogni criterio verificato)			Determinazione soglie di riduzione con criteri differenziali	
	> 60% del territorio in Parchi Regionali o PLIS	Polo urbano (P) o interscambio TPL (I)	Tasso di incremento annuo imprese attive > 1% agg: 31/12/2021		Indice urbanizzazione > 10% del valore medio CMM (ora 38%)	Superficie residua in AT 2014 > 4% del valore medio CMM (ora 3,6%)		Riduzione da applicare	
	%	P / I	%	x=si	SU/STC %	Residuo/SU %	x=si	- %	- mq
-20%	53,5%		3,2%	x	37%	10,0%	x	-20%	-42.104

3 – Criterio guida di controllo – Verifica previsioni insediative residue risultanti e applicazione del criterio guida 3 – c. 3, lett. c)									
Riduzione risultante dalla determinazione delle soglie di riduzione con criteri differenziali			Rimodulazione soglia di riduzione da applicare se > 20% dell'urbanizzato				Determinazione definitiva soglie di riduzione		
Riduzione da applicare			Limite massimo ammesso superficie residua in AT 2014	Differenza tra il residuo massimo ammesso ** e la superficie risultante dalla riduzione applicata * Rimodulazione soglia se < 0			Riduzione da applicare		
- %	- mq	Risultante * mq	20% SU ** mq	Verifica differenza mq		x=si	- %	- mq	
-20%	-42.104	168.418	422.590	254.172			-20%	-42.104	

Per attuare tale riduzione si è considerato che per ogni Ambito di Trasformazione è imposta la cessione di aree da destinare a verde per la creazione di futuri Parchi Territoriali; trattasi quindi di fatto di aree sottratte al consumo di suolo.

Per necessità urbanistiche si è nel contempo provveduto a modificare alcune previsioni ed in particolare:

- alcuni Ambiti di Trasformazione residui (Tr3, Ti1, Ti2, Ti6, Ti7) hanno visto modificata la propria perimetrazione (ST) in riduzione con conseguente sottrazione di aree al previsto consumo di suolo;
- due Ambiti (Tr5 e Tm2) sono stati eliminati perchè ricomprendevano aree inserite nel contesto urbano del TUC e pertanto la relativa ST è stata suddivisa tra TUC (conteggiata nel consumo di suolo) ed aree verdi (sottratte al previsto consumo di suolo).

Il tutto è numericamente descritto nella tabella riportata di seguito e graficamente riportato nella Tavola PDR 04 Carta del Consumo di suolo.

Nota	sigla	PGT 2010	PGT 2023		
		Perimetro ST2010 [mq]	Nuovo perimetro ST 2023 [mq]	di cui oggetto di consumo di suolo [mq]	aree a verde per - riduzione/eliminazione - cessioni per parchi [mq]
rivisto - parte	Tr3	19.079,00	8.380,00	6.465,00	1.915,00
rivisto - ex Tr3 ora	TUC		10.699,00	10.699,00	0,00
eliminato - ex Tr5 ora	TUC	4.195,00	4.195,00	2.813,00	1.382,00
in corso di realizzazione	Tr9	2.785,00	2.785,00	2.211,50	573,5
rivisto - parte	Ti1	144.565,00	11.745,00	11.745,00	0
rivisto - strada	S		900	900	0
rivisto - parte	Ti2		15.232,00	15.232,00	0
rivisto - strada	S		870	870	0
attuato dopo il 2/12/2014	Ti3		22.496,00	15.044,00	7.452,00
attuato dopo il 2/12/2015	Ti5		26.205,00	16.532,00	9.673,00
rivisto	Ti6		20.145,00	15.225,00	4.920,00
rivisto	Ti7		20.636,00	13.636,00	7.000,00
in corso di realizzazione	Ti8		26.336,00	18.021,00	8.315,00
in corso di realizzazione	Tm1		14.329,00	14.329,00	14.329,00
eliminato - ex Tm2 ora	TUC	16.646,00	16.646,00	14.546,00	2.100,00
in corso di realizzazione	Ts	8.923,00	8.923,00	6.045,00	2.878,00
		210.522,00	210.522,00	164.313,50	46.208,50

Il Comune di Cesate, secondo la ripartizione del territorio regionale in Ambiti territoriali omogenei (A.T.O.) effettuata dal P.T.R., appartenente all'A.T.O. "NORD MILANESE", dove l'indice di urbanizzazione territoriale è pari al 57,3%. Cesate ha oggi un indice di urbanizzazione territoriale del 37%, in linea con quello dell'A.T.O.. La Variante al P.G.T. comporta un aumento dell'indice territoriale complessivo del 2,9%, portando quindi l'indice di urbanizzazione territoriale al 40%, perfettamente in linea con quello dell'A.T.O..

Il Piano ha la necessità di individuare **nuovi Ambiti di Trasformazione e nuove zone da urbanizzare** per complessivi **28.225 mq**; si è pertanto proceduto all'individuazione di **aree urbanizzate da ridestinare a superfici agricole** per complessivi **28.247,78 mq** così da verificare il Bilancio Ecologico (BES).

In particolare sono riconvertite ad agricole parte delle aree che il Piano di Governo del Territorio approvato nel 2010 e vigente alla data del 02/12/2014 normava all'interno del Piano dei Servizi ed individuava con le sigle AP1 ed AP2 e che anche il vigente P.G.T., approvato nel 2017, conferma e norma nel Piano dei Servizi applicando indici urbanistici lievemente differenti da quelli del 2010.

Per la verifica del BES, al fine di perseguire il minor consumo di suolo possibile, si è scelto di fare riferimento agli indici urbanistici oggi vigenti in quanto determinano all'interno dei citati AP1 ed AP2 una superficie urbanizzabile inferiore e quindi una superficie riconvertibile ad agricola minore e conseguentemente una superficie da destinare a nuovo consumo di suolo minore.

Il vigente P.G.T. applica ai due AP i seguenti indici:

- **Ut** = indice di utilizzazione territoriale inteso come rapporto tra la massima Superficie lorda di pavimento (**Slp**) edificabile e la Superficie territoriale (**St**) [$Ut = Slp/St$];
- **St** = la superficie dell'area compresa all'interno del comparto soggetto a trasformazione urbanistica con capacità edificatoria la quale comprende oltre alla Superficie fondiaria (**Sf**) anche la Superficie necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (**Ss**) [$St = Sf + Ss$];
- **Rc** = Rapporto di copertura definito come il rapporto tra la massima Superficie coperta (**Sc**) realizzabile e la Superficie fondiaria (**Sf**) [$Rc = Sc/Sf$];
- **Sc** = Superficie coperta intesa come proiezioni sul terreno di tutte le parti edificate fuori terra comprese quelle non considerate agli effetti del calcolo della Superficie lorda di pavimento;
- **Spd** = Superficie permeabile drenante ossia la superficie destinata ad assorbire le acque meteoriche senza alcun impedimento sottostante e misurata come rapporto sulla Superficie fondiaria analogamente al Rapporto di copertura. (**Rpd**) [$Rpd = Spd/Sf$].

I valori di tali indici sono così fissati:

- AP1
 - o $Ut \leq 0,15$ mq/mq;
 - o $Rc \leq 20\%$;
 - o $Rpd \geq 70\%$
- AP2
 - o $Ut \leq 0,075$ mq/mq;
 - o $Rc \leq 20\%$;
 - o $Rpd \geq 70\%$

Per determinare la massima Superficie Urbanizzabile (**Surb**) prevista nei due AP si è proceduto

- nota la **St**, ricavando da **Ut** la massima **Slp** realizzabile e coincidente di fatto con la massima **Sc** realizzabile;
- nota la **Sc**, ricavando da **Rc** la relativa **Sf** e quindi per differenza la **Ss**;
- nota la **Sf**, ricavando l'effettiva massima superficie edificabile (**Sed**) considerando che di fatto imponendo una superficie permeabile

drenante pari al 70% della Sf stessa rimane il 30% da poter destinare alle costruzioni e relativi ornamenti

- infine sommando la superficie destinata all'edificazione (**Sed**) a quella destinata alle urbanizzazioni (**Ss**) quali aree che complessivamente consumano suolo.

Il tutto è numericamente descritto nella tabella riportata di seguito e graficamente riportato nella Tavola PDR 04 Carta del Consumo di suolo.

	ST [mq]	Ut [mq/mq]	Slp = Ut*ST [mq]	Rc [mq/mq]	Sf = Slp / Rc [mq]	Ss = St - Sf [mq]	Sed = 30% Sf [mq]	Surb = Sed + Ss [mq]
AP1	42.217,00	0,15	6.332,55	0,2	31.662,75	10.554,25	9.498,83	20.053,08
AP2	25.864,00	0,075	1.939,80	0,2	9.699,00	16.165,00	2.909,70	19.074,70
	68.081,00		8.272,35		41.361,75	26.719,25	12.408,53	39.127,78

Complessivamente quindi rispetto al perimetro complessivo dei comparti AP pari a 68.081 mq si può considerare una superficie effettivamente urbanizzabile pari a solo 39.127,78 mq;

Di questi si conferma in loco (all'interno del perimetro dell'AP1) l'utilizzo di 10.880 mq a residenza, individuando il nuovo Ambito di Trasformazione Tr6, e si riconverte ad agricolo la restante di quota di 28.247,78 mq (oltre alla quota non urbanizzabile e pari a 28.953,22 mq) al fine di poter individuare nuovi Ambiti di Trasformazione per complessivi 28.246 mq.

Aree riportate ad agricolo/verde

Ap1-Tr6	9.173,08	mq
Ap2	19.074,70	mq
BE(+)	28.247,78	mq

Aree sottratte ad agricolo/verde

Parte urbanizzabile del Tr10	3.175,00	mq
Parte urbanizzabile del Tr11	8.060,00	mq
Parte urbanizzabile del Tc1	14.845,00	mq
BE (-)	26.080,00	mq

BE(+)-BE(-) 2.167,68 mq

22. Gli Ambiti di Trasformazione

Gli Ambiti di Trasformazione del nuovo Documento di Piano, in coerenza con il vigente, sono destinati alle edificazioni a carattere residenziale/ricettivo, industriale e commerciale di nuova formazione o di ricollocazione dimensionale e funzionale. Tutti sono disciplinati dal principio generale di contenimento degli ulteriori consumi di suolo e dalla riconversione funzionale di aree sottoutilizzate e non fruibili all'interno della superficie urbanizzata, che per loro dimensione territoriale e loro posizione strategica nel territorio, risultano essenziali nella definizione del nuovo assetto urbano. Tali previsioni sono essenzialmente localizzate in aree interstiziali dei sistemi edificati (vuoti urbani) o ai margini di essi a definizione e rafforzamento dei "fronti" della città urbanizzata.

Gli Ambiti di Trasformazione previsti dal nuovo Documento di Piano sono complessivamente n. 10 così classificati:

- n. 4 AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE/RICETTIVO (AMBITI Tr);

- n. 4 AMBITI DI TRASFORMAZIONE INDUSTRIALE (AMBITI Ti);
- n. 1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI ALLA MOBILITA' (AMBITO Tsm);
- n. 1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE MISTO COMMERCIALE (AMBITO Tc).

Gli interventi edilizi ed urbanistici sugli Ambiti di Trasformazione sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi. In questi ambiti sono consentite, in sede di approvazione del Piano Attuativo, modifiche della perimetrazione dell'ambito che non incida sul dimensionamento globale dell'insediamento (quote volumetriche), qualora il Comune, in sede di verifica della proposta, le ritenga utili a conseguire la maggior efficacia dei programmi comunali di intervento ed una maggior funzionalità urbanistica e compatibilità ambientale strettamente correlate agli obiettivi del Piano dei Servizi.

Le dimensioni quantitative degli Ambiti di Trasformazione in termini di potenzialità edificatorie (SL) sono valutate e determinate in relazione al contesto circostante in cui si dispongono gli stessi Ambiti di Trasformazione, al fine di favorire un processo di costruzione che si relazioni coerentemente con i caratteri edilizi e tipologici esistenti, senza indurre fenomeni di alta urbanizzazione e/o affollamento con il conseguente indebolimento dei servizi dell'isolato o comparto specifico di ricaduta.

23. Contenimento dei consumi idrici potabili.

La variante di P.G.T. pone particolare attenzione al tema del contenimento dei consumi idrici potabili e impone negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione che siano adottati i seguenti accorgimenti.

Per la riduzione del consumo di acqua potabile

L'impianto idrico sanitario deve disporre di opportuni dispositivi di risparmio idrico. Requisito minimo e indispensabile è l'installazione dei seguenti dispositivi di risparmio idrico:

- contatori: è fatto obbligo di un contatore di acqua aggiuntivo o integrativo di quello del fornitore di servizio, ubicato all'interno di ogni unità immobiliare con il display sempre a vista, al fine di permettere il controllo visivo del consumo d'acqua da parte degli utenti;
- economizzatori di flusso: è fatto obbligo di utilizzare per tutti i rubinetti dell'unità immobiliare, escluse le docce, miscelatori monocomando con cartuccia con economizzatore del flusso incorporato, e/o unità di controllo di energia, che riducano il flusso da 15-20 litri/min a 7-10 litri/min;
- doppio tasto: è fatto obbligo di utilizzare per tutti i W.C. dell'unità immobiliare cassette a doppio tasto (flusso abbondante, flusso ridotto), mediante dispositivo comandabile manualmente che consente la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo tra 5 e 7 litri;
- isolanti termici per le condutture degli impianti di riscaldamento e di raffrescamento degli edifici;
- dispositivi per ridurre i tempi di erogazione dell'acqua calda ai singoli elementi erogatori;
- dispositivi di controllo della pressione dell'acqua di adduzione in entrata nell'edificio;
- idoneo dimensionamento delle reti idriche per evitare cali di portata in caso di contemporaneità d'uso degli erogatori;
- dispositivi di controllo della pressione dell'acqua di adduzione in entrata nelle singole unità immobiliari;
- dispositivi a controllo elettronico e/o dispositivi a tempo da applicare ai singoli elementi erogatori (utilisoprattutto nei locali pubblici);

- dispositivi di decalcificazione e/o purificazione dell'acqua potabile con ridotti consumi energetici e idrici (a norma del D.M. n. 443/90 e norma;
- ricircolo acqua riscaldata.

In sede di titolo edilizio deve essere presentata idonea relazione redatta dal tecnico competente che faccia specifico riferimento ai dispositivi che verranno adottati nella realizzazione dell'intervento.

Per il recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture

L'acqua piovana proveniente dalle coperture va accumulata e utilizzata tramite rete duale per usi non pregiati e/o smaltita nel sottosuolo secondo le indicazioni dell'ente competente gestore del sistema fognario comunale.

L'acqua di dilavamento di superfici di traffico e/o piazzali di sosta e comunque tutte le superfici impermeabili a terra devono essere smaltite secondo le indicazioni dell'ente competente gestore del sistema fognario comunale.

Il requisito si intende soddisfatto quando nella relazione redatta dal tecnico competente in sede di titolo edilizio si faccia specifico riferimento almeno ai dispositivi effettivamente adottati quali la realizzazione di rete duale all'interno delle unità immobiliari per utilizzare le acque meteoriche per usi compatibili che comprendono:

- l'annaffiatura delle aree verdi;
- il lavaggio delle aree pavimentate e dell'auto;
- usi tecnologici relativi ai sistemi di climatizzazione;
- usi tecnologici relativi all'alimentazione delle cassette di scarico dei W.C., ecc.

Fitodepurazione

Fermo restando quanto disciplinato dal R. D. n. 3/06 "Disciplina e regime autorizzatorio degli scarichi di acque reflue domestiche e di reti fognarie", quando non risulti possibile od economicamente conveniente condurre le acque reflue nella rete fognaria, è ammesso condurre le medesime ad un impianto di fitodepurazione aventi le seguenti caratteristiche.

L'impianto a fitodepurazione (impianto fitodepurativo assorbente) sfrutta il potere depurativo di determinati tipi di vegetazione ed è costituito sostanzialmente da uno o più letti assorbenti, sul fondo dei quali corre una tubazione disperdente che rilascia il liquame in prossimità dell'apparato radicale delle piante.

I letti assorbenti sono costituiti da vassoi di estensione complessiva commisurata alla potenzialità dell'impianto e realizzati in materiale atto a garantirne la tenuta. Sul fondo dei letti viene steso uno strato di ghiaietto (pezzatura mm. 8-15) dello spessore di almeno cm. 30. Al di sopra del ghiaietto viene riportato uno strato di terreno vegetale di spessore non inferiore a cm. 40. Il terreno vegetale viene quindi adeguatamente piantumato con arbusti sempreverdi od altra vegetazione idrofila.

Il liquame chiarificato in uscita dal dispositivo di trattamento (tipicamente, ma non necessariamente, una fossa settica tipo Imhoff) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nella condotta disperdente. Detta condotta corre sul fondo del letto assorbente, immersa dalla strato di ghiaietto, ed è costituita da tubazioni microfessurate continue, posate con pendenza non superiore allo 0,4%. Il livello del liquame nell'impianto sarà determinato dal livello del pozzetto di distribuzione e dovrà corrispondere allo strato di ghiaietto posato sul fondo del letto assorbente. Da qui i liquidi saranno assorbiti, per capillarità, dall'apparato radicale delle piante collocate nel soprastante strato di terreno vegetale.

In uscita dall'impianto, sul lato opposto a quello di ingresso del liquame, deve essere posto un secondo pozzetto di ispezione e da questo deve

dipartirsi una tubazione di troppo pieno di sicurezza che consente il celere deflusso di improvvisi ed eccessivi apporti meteorici, mantenendo il liquido nell'impianto ai livelli di progetto. La tubazione di troppo pieno smaltirà l'eccesso di acqua nel suolo mediante un breve tratto di tubazione disperdente per sub-irrigazione.

Le dimensioni dei letti assorbenti e della superficie piantumata dovranno essere tali da garantire sufficienti livelli di depurazione ed evitare la formazione di reflui effluenti. A tal fine l'impianto dovrà presentare una estensione (superficie della faccia superiore dello strato di ghiaietto) di almeno mq. 1,50 per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di mq. 6.

La vegetazione da piantumare dovrà essere costituita da arbusti o fiori con spiccate caratteristiche idrofile.

Per l'esercizio si controllerà periodicamente che non vi sia intasamento della tubazione disperdente, che non si manifestino impaludamenti superficiali, che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso.

Inoltre l'impianto deve essere realizzato al fine di evitare la produzione di esalazioni maleodoranti e qualunque forma di richiamo di insetti.

24. Azioni volte al contrasto della formazione delle isole di calore

Al fine di contrastare la formazione delle isole di calore nelle nuove costruzioni per le coperture degli edifici, compatibilmente con i vincoli di natura artistica e architettonica, è consigliata la realizzazione di tetti verdi (piani o inclinati) con lo scopo di contenere i consumi energetici.

Le coperture verdi si distinguono in due tipi:

- estensivo, con ridotto fabbisogno energetico e nutritivo tramite l'utilizzo di "sedum" o prato naturale con bassi costi di gestione. Viene utilizzato anche su coperture inclinate e la stratigrafia compositiva varia da un minimo di 20 cm. a un massimo di 50 cm;
- intensivo, con maggiore apporto energetico; si distingue nella realizzazione di giardini pensili con costi di installazione e gestione più considerevoli. È usato per coperture piane e la stratigrafia compositiva supera i 50 cm.

Per tutte le tipologie di edifici il requisito si intende verificato quando la realizzazione riguarda almeno il 50% delle coperture con il tetto verde.

Si consiglia anche la realizzazione di facciate verdi per almeno il 30% della superficie complessiva delle facciate di nuova costruzione.

Inoltre, sempre nelle nuove costruzioni per contrastare il fenomeno dell'"isola di calore", nel periodo estivo vanno utilizzate tecniche di raffrescamento passivo degli spazi aperti. I sistemi di raffrescamento passivo degli spazi aperti dovranno essere realizzati tramite acqua sotto forma di fontane, stagni, canaletti, impianti a pioggia, ecc. se provenienti solamente ed esclusivamente da vasche di recupero delle acque piovane eventualmente integrate da acque potabili.

Il requisito è rispettato se sono realizzati giochi d'acqua nella sistemazione degli spazi aperti, di tipo puntuale, lineare o esteso, con adeguato ricircolo o movimentazione. Tali giochi d'acqua devono interessare un'area equivalente ad 1/5 della superficie scoperta del lotto. La superficie interessata (S) è convenzionalmente data dal perimetro (P) formato dalla superficie d'acqua nel contenitore o alveo in situazione tipo, moltiplicando per un fattore pari a 10.

Formula di calcolo: $S \text{ (mq)} = P \text{ (ml)} \times 10 \text{ (ml)}$

Si calcola solo la parte in vista e all'aperto.

Dovranno essere rappresentati sulle tavole di progetto i giochi d'acqua previsti, unitamente agli elaborati esecutivi di impianto.

Dovrà essere presentata adeguata relazione di calcolo della superficie del gioco d'acqua con dimostrazione grafica. Sempre nelle nuove costruzioni si

richiede particolare attenzione alla progettazione del sistema del verde quale elemento fondamentale per il miglioramento della qualità paesaggistico-ambientale e per il contributo bioclimatico. Inoltre, le aree verdi anche private ricoprono un'importante funzione sociale migliorando la qualità della vita dei cittadini anche da un punto di vista sanitario.

Ogni progetto di nuova costruzione o di ristrutturazione che coinvolga le aree di pertinenza deve, quindi, contenere un attento studio del verde che tenda al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- attenzione progettuale nella dislocazione delle essenze arboree (studio delle ombre);
- in prossimità dei fronti sud, est e ovest tendenzialmente devono essere collocate piante a foglia caduca e a nord piante sempreverdi, al fine di migliorare il comfort climatico dell'edificio (ombreggiamento e raffrescamento estivo e adeguata protezione invernale per esempio dai venti prevalenti);
- creazione di corridoi ecologici e/o connessioni con altre aree verdi già esistenti;
- attenzione progettuale nella scelta delle essenze arboree (specie arboree) per garantirne un migliore attecchimento in funzione dell'orientamento, degli spazi per l'apparato radicale e per lo sviluppo della chioma;
- individuazione dello spazio per il compostaggio;
- prevedere un piano di manutenzione per almeno i primi 5 anni dopo l'impianto, e con le specifiche sui periodi e modalità di potatura;
- pergolati ed essenze rampicanti nelle aree a parcheggio per garantire zone d'ombra per le auto costituendo nel contempo elementi di miglioramento ambientale e paesaggistico.

Al fine di tutelare il patrimonio verde in tutti gli ambiti individuati dal Piano e salve le più specifiche indicazioni contenute nelle norme di ciascun ambito è fatto obbligo:

- di piantumare almeno un albero ad alto fusto ogni 50 mq di area scoperta;
- di conservare alberi di qualsiasi grandezza, ovvero la loro sostituzione con piante della stessa categoria di grandezza.

Per gli interventi di nuova edificazione o ampliamento che comportano modifiche della sistemazione a verde dei lotti, in sede di procedura abilitativa dovrà essere dimostrata la salvaguardia dei principali elementi verdi (arborei ed arbustivi) ed il mantenimento della loro qualità e della loro quantità complessiva anche attraverso trapianti o nuovi impianti.

Nella realizzazione di nuovi parcheggi sia privati che pubblici devono prevedersi aiuole con piante in misura pari ad almeno una ogni due stalli salvo dimostrazione dell'impossibilità di realizzo.

25. Criteri di perequazione e compensazione.

In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 8 comma 2 lett. g) della L.R. n. 12/05 sono definitivi i seguenti criteri:

1. Criterio della perequazione.
2. Criterio della compensazione.

25.1 - Criterio della perequazione

Il fondamento della perequazione è che non si debba realizzare alcuna trasformazione urbana o valorizzazione immobiliare senza che esista un adeguato e proporzionale beneficio per la collettività, rappresentato in termini di incremento di aree verdi, di servizi pubblici, di infrastrutture per la mobilità e, più in generale, della qualità ambientale degli insediamenti stessi. Tutte le aree oggetto di trasformazione vengono messe in gioco dallo strumento urbanistico e tutti i proprietari di tali aree partecipano pro - quota, senza una disparità di trattamento, agli "onori" del Piano (quote di edificabilità), nonché agli "oneri" (cessione gratuita di aree pubbliche proporzionale alla volumetria realizzabile).

La metodologia perequativa si caratterizza inoltre per una sostanziale indifferenza nei confronti della struttura fondiaria. All'interno dell'ambito urbanistico (la cui composizione può comprendere anche aree non contigue) vengono localizzate le aree edificabili con le rispettive quote volumetriche e parametri edilizi, definite secondo le caratteristiche tipologiche e morfologiche dei contesti contermini in cui ricadono, e le aree pubbliche secondo il miglior assetto urbanistico ed ecologico possibile. I proprietari partecipano, in proporzione alle consistenze patrimoniali di ciascuno, ai vantaggi e agli oneri della trasformazione urbanistica, indipendentemente dalle scelte localizzative previste dal Piano.

Nel P.G.T. e più specificamente nel Piano dei Servizi, l'utilizzo del modello perequativo presuppone l'individuazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale soggette al criterio perequativo suddivisi in due grandi categorie: una prima individuata all'interno degli Ambiti di Trasformazione (aree edificabili sottoposti a pianificazione attuativa) ed una seconda all'esterno degli Ambiti di Trasformazione in modo da verificare non solo il fabbisogno interno all'area di trasformazione, ma anche quota parte del fabbisogno urbano complessivo, in termini di miglioramento della qualità dell'ambiente e dei servizi.

L'edificabilità assegnata agli Ambiti di Trasformazione soggetti a pianificazione attuativa prevede la cessione di una quota complessiva dovuta per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui una parte viene soddisfatta all'interno del perimetro del piano attuativo ed una quota parte da reperire esternamente mediante l'acquisizione di quelle aree identificate nel Piano dei Servizi. Pertanto **nella logica del mercato, della contrattazione tra privati**, i diritti edificatori vengono distribuiti ubiquitariamente. Nell'applicare tale dispositivo si evita una logica di acquisizione di aree marginali e di dimensioni non significative nel complessivo progetto di ridisegno dei servizi, ponendo come obiettivo la messa a sistema di aree, attrezzature e luoghi in grado di riqualificare l'intero organismo urbano.

Lo strumento attuativo dovrà prevedere nell'atto della Convenzione urbanistica la regolamentazione dei "diritti" e "doveri", ovvero la regolamentazione della cessione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale correlati alla realizzazione dell'intervento e che ne costituiscono i prerequisiti all'atto della sua sottoscrizione.

Al fine dell'applicazione del presente criterio della perequazione gli Ambiti di Trasformazione urbanistica sono disciplinate dai seguenti indici:

Indice di cessione per attrezzature (Ic)

Rappresenta l'Indice di cessione territoriale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale complessivo nel territorio comunale ed è definito come media ponderale tra gli Indici di cessione per attrezzature degli ambiti residenziali (Icr), degli ambiti industriali (Ici) e degli ambiti misti terziario/commerciale (Icc).

$$Ic = 1,09 \text{ mq/mq}$$

Indice di cessione ambiti residenziali/ricettivo per attrezzature (Icr)

Definisce per il complesso degli Ambiti di Trasformazione a carattere residenziale l'area complessiva destinata ad essere ceduta gratuitamente al

Comune per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale sul totale della SL prevista per tali ambiti.

$$lcr = 1,95 \text{ mq/mq}$$

Indice di cessione ambiti industriali per attrezzature (lci)

Definisce per il complesso degli Ambiti di Trasformazione a carattere industriale, l'area complessiva destinata ad essere ceduta gratuitamente al Comune per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale sul totale della SL prevista per tali ambiti.

$$lci = 0,76 \text{ mq/mq}$$

Indice di cessione ambiti misti terziario/commerciale per attrezzature (lcc)

Definisce per il complesso degli Ambiti di Trasformazione a carattere prevalentemente terziario/commerciale l'area complessiva destinata ad essere ceduta gratuitamente al Comune per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale sul totale della SL prevista per tali ambiti.

$$lcc = 0,89 \text{ mq/mq}$$

Conseguentemente ed in relazione al fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche che ogni Ambito di Trasformazione deve garantire per raggiungere gli obiettivi del Piano, si generano i rispettivi "Indici di Utilizzazione Territoriali Integrali Uti (mq/mq)", per gli ambiti residenziali (Utir), industriali (Utii) e misto terziario/commerciale (Utic), proprio in relazione all'incidenza nella dotazione di attrezzature che ogni destinazione funzionale possiede. Tali indici individuano per ogni destinazione, in relazione alla totalità delle aree edificabili e della totalità delle aree necessarie per il fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche, la capacità edificatoria distribuita sulla superficie territoriale integrale così individuata, questa ultima, quindi, costituita dalle aree poste all'interno degli Ambiti di Trasformazione e le aree previste per attrezzature pubbliche poste all'esterno degli Ambiti di Trasformazione. Questo indice è completamente distinto dall'Indice di Utilizzazione Territoriale Ut (mq/mq) che, invece, è determinato dal rapporto tra la massima Superficie Lorda (SL) edificabile prevista ed il complesso di tutta la Superficie Territoriale Integrale (ST). Le quote edificabili individuate in ciascun ambito soggetto a trasformazione urbanistica possono essere attuate solo quando sia garantita la cessione, a titolo gratuito a favore del Comune, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

La successiva tabella, descrive e illustra analiticamente la determinazione degli indici lci, lcr, lci ed lcc, individuati in funzione delle quote volumetriche previste negli Ambiti di Trasformazione soggetti al criterio perequativo ed in funzione delle aree per attrezzature di interesse comune necessarie per la dotazione dei servizi, al fine di garantire il nuovo assetto urbanistico di Cesate ed il soddisfacimento delle esigenze dell'utenza che gravitano sul territorio comunale, concorrendo, in tal senso, al perseguimento degli obiettivi definiti nel Documento di Piano per realizzare un coerente disegno dell'impianto complessivo del territorio comunale.

Ambito	ST	SL	Cessioni interne	Cessioni esterne	Totale Cessioni
Tr3	8.585,00	3.000,00	3.105,00	799,00	3.904,00
Tr6	18.270,00	2.800,00	9.685,00	747,00	10.432,00
Tr10	5.880,00	1.400,00	2.465,00	374,00	2.839,00
Tr11	8.420,00	2.800,00	1.545,00	745,00	2.290,00
	⁽⁴⁾ 41.155,00	⁽¹⁾ 10.000,00	⁽⁸⁾ 16.800,00	⁽¹⁵⁾ 2.665,00	⁽¹²⁾ 19.465,00
Tsm	5.300,00	400,00	0,00	45,00	45,00
Ti1	11.745,00	4.350,00	820,00	487,00	1.307,00
Ti2	15.232,00	5.500,00	900,00	617,00	1.517,00
Ti6	20.145,00	7.100,00	5.805,00	797,00	6.602,00
Ti7	20.636,00	6.400,00	7.855,00	718,00	8.573,00
	⁽⁵⁾ 73.058,00	⁽²⁾ 23.750,00	⁽⁹⁾ 15.380,00	⁽¹⁶⁾ 2.664,00	⁽¹³⁾ 18.044,00
Tc1	⁽⁶⁾ 14.845,00	⁽³⁾ 4.000,00	⁽¹⁰⁾ 0,00	⁽¹⁷⁾ 3.554,00	⁽¹⁴⁾ 3.554,00
Per.	⁽⁷⁾ 8.883,00				
	^(b) 137.941,00	^(a) 37.750,00	^(c) 32.180,00	⁽¹¹⁾ 8.883,00	

Uti = 0,27	= (a)/(b)
Utir = 0,23	= (1)/(18)
Utii = 0,31	= (2)/(19)
Utic = 0,22	= (3)/(20)
Ic = 1,09	= (c)/(a)
Icr = 1,95	= (12)/(1)
Ici = 0,76	= (13)/(2)
Icc = 0,89	= (14)/(3)

dove "Per" indica tutta la perequazione prevista e data da

Perequazione	
V70	3.765,00
V74	1.840,00
SP3a	187,00
SP3b	250,00
SP4	195,00
SP5	315,00
P121	1.370,00
P123	171,00
P124	790,00
	8.883,00

25.2 - Criterio della compensazione

Il meccanismo della compensazione è finalizzato a consentire l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale di aree e fabbricati privati necessari per dare attuazione alle previsioni infrastrutturali del Piano dei Servizi, attraverso l'attribuzione di diritti edificatori disposti su specifiche aree, private e pubbliche, individuate dal Documento di Piano con la sigla "AC" ed in posizione coerente con le finalità di riqualificazione urbanistica, paesistico ambientale e viabilistico del P.G.T..

Le aree soggette a compensazione si attuano attraverso il ricorso esclusivo al Permesso di Costruire Convenzionato oppure nel Piano Attuativo di ricaduta laddove previsto, le cui Convenzioni dovranno regolamentare specificatamente il passaggio di titolarità delle aree, salvo quanto diversamente specificato nei criteri di intervento degli Ambiti di Trasformazione.

Il Documento di Piano individua n. 3 Aree soggette a Compensazione, di cui due in corso di attuazione.

Il presente Documento di Piano, pertanto, ripropone n. 1 Area soggetta a Compensazione derivante dalle previsioni del vigente P.G.T. e attribuisce alla stessa una SL di 400 mq con destinazione residenziale, indice di copertura 30%, indice di permeabilità 45%, altezza massima 7,20 m.

26. Monetizzazione.

Qualora la cessione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione, localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento, i proprietari privati possono, in alternativa totale o parziale della cessione e all'atto della stipula della Convenzione urbanistica, corrispondere al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, il cui valore non può essere inferiore al costo effettivo sostenuto o da sostenere da parte del Comune per l'acquisizione delle aree individuate nel Piano dei Servizi. A tale fine l'Amministrazione Comunale, con apposito atto supportato da idonea stima tecnica o effettivo costo sostenuto per acquisizioni effettuate, dovrà determinare il valore delle monetizzazioni, tenuto conto del criterio della perequazione di quanto stabilito dall'art. n. 2 comma n. 89 della Legge finanziaria 2008 (L. n. 244/07) e s.m.i..

La monetizzazione per la mancata cessione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è una facoltà del Comune, in relazione all'attuazione del Piano dei Servizi e ai programmi comunali di intervento relazionati comunque al Piano dei Servizi.

Il ricavato delle monetizzazioni dovrà essere inserito in apposito e specifico capitolo di bilancio da utilizzarsi esclusivamente per l'acquisizione delle aree e per la realizzazione degli interventi previsti nel Piano dei Servizi ai sensi dell'art. n. 46 comma n. 1, lett. a) della L.R. n. 12/05 e s.m.i..

27. Destinazioni d'uso.

27.1 - Generalità

Nei documenti presentati per l'ottenimento dell'idoneo titolo abilitativo ad edificare e per l'approvazione dei piani attuativi deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni del Piano relativamente alle destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati.

Nelle Convenzioni e negli atti d'obbligo, cui è eventualmente subordinato il titolo abilitativo ad edificare, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni; detto impegno deve essere trascritto nei registri immobiliari.

27.2 - Destinazioni principali e destinazioni escluse

Per ciascun Ambito il Piano identifica:

- a) la destinazione principale o specifica, in quanto riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la **vocazione** dell'area che il Piano intende confermare ed incentivare;
- b) le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse in quanto in contrasto con la destinazione principale ovvero con quelle accessorie.

27.3 - Classificazione delle destinazioni d'uso

Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso e individuazione delle stesse, si assumono quelle così come definite e contenute nelle norme tecniche del Piano delle Regole.

28. Aree di pertinenza.

Si considerano aree di pertinenza quelle sulla cui superficie sono stati calcolati tutti i parametri di fabbricabilità territoriale o fondiaria.

Un'area di pertinenza deve essere considerata satura quando risultano realizzati edifici per una SL pari a quelli massimi consentiti dal Piano.

Le aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di adozione del primo P.G.T., o realizzati in attuazione dello stesso, non potranno essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima ammessa.

Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.

Ove il vincolo di pertinenza non fosse riscontrabile da documenti aventi valore formale, deve essere assunta come area di pertinenza dell'edificio quella corrispondente all'estensione di terreno necessaria in base all'applicazione dei parametri edificatori attribuiti dal presente P.G.T. a generare la volumetria insediata.

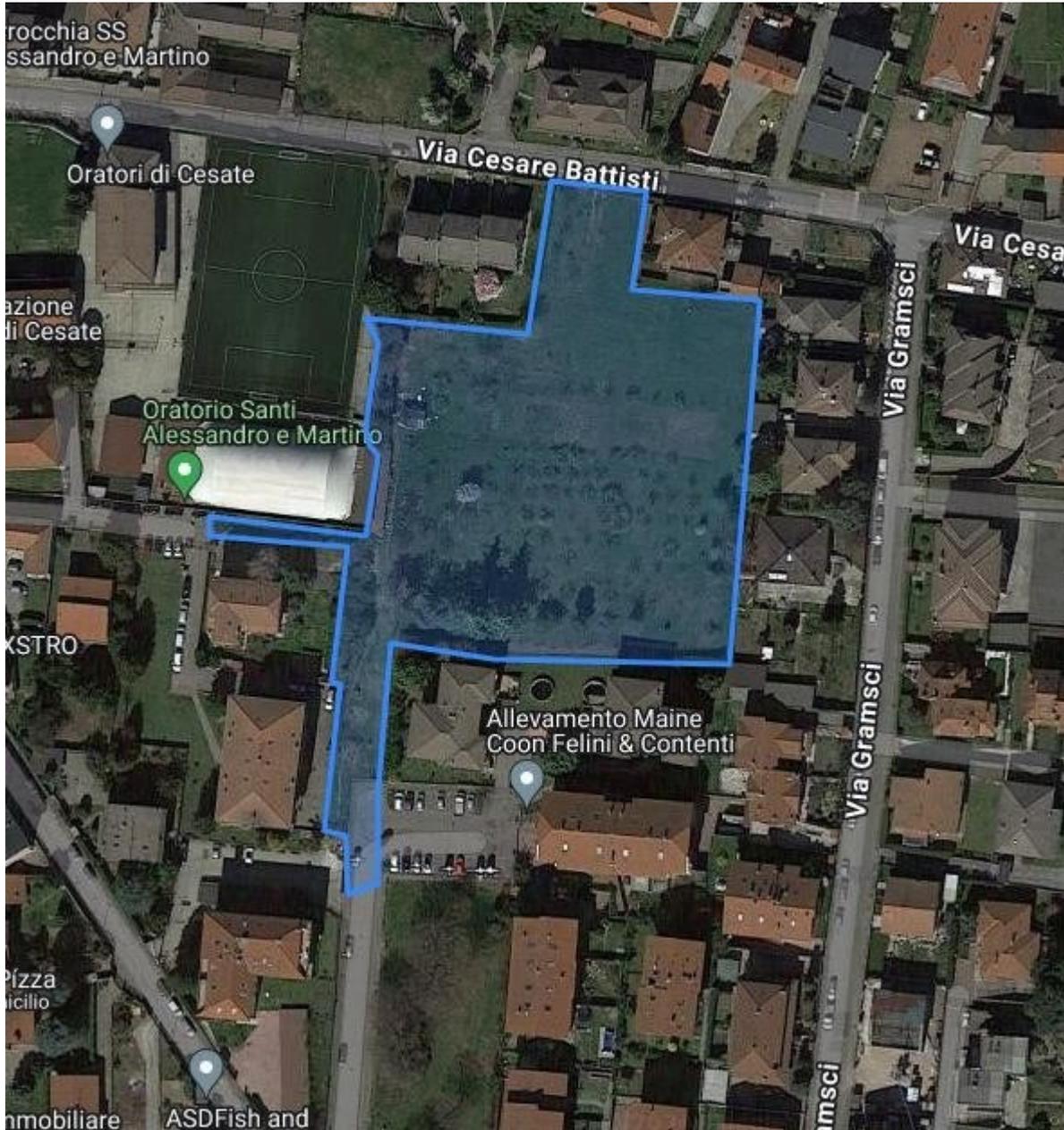
Nel caso di entrata in vigore di nuove norme urbanistiche gli effetti del vincolo di pertinenza permarranno con il permanere degli indici parametrici già utilizzati.

La verifica sopra richiamata deve essere eseguita anche nel caso in cui l'area originaria di competenza dell'edificio esistente sia stata frazionata nel periodo immediatamente precedente alla data di adozione del primo P.G.T., periodo decorrente dalla data di adozione del precedente P.R.G. (15 maggio 2002) e quella di adozione del primo P.G.T..

Nel caso in cui l'atto autorizzativo preveda l'arretramento di recinzioni dal ciglio stradale, le aree comprese tra quest'ultimo e le recinzioni saranno cedute gratuitamente al Comune, a seguito di frazionamento catastale da prodursi a cure e spese dei proprietari. La cessione avverrà prima (o contestualmente) al rilascio del titolo abilitativo.

TITOLO III - Criteri di Intervento

AMBITO DI TRASFORMAZIONE	Tr 3
UBICAZIONE: via Enrico Berlinguer - via Cesare Battisti	



Definizione

Corrisponde alla zona ricompresa tra la vie Cesare Battisti ed Enrico Berlinguer in adiacenza alle attrezzature religiose ubicate su via Carlo Romanò.

Previsioni

- Completamento e ricucitura della zona urbanizzata con i tipi edilizi presenti in modo da costituirsi in continuità tipologica con la zona.

- Concorso nella realizzazione di due delle dorsali del sistema della connettività dei servizi.
- Formazione di parcheggio pubblico di zona.
- Realizzazione di un'area destinata a verde attrezzato a separazione dei tessuti di nuova formazione e la costruzione della rete ciclopedonale comunale in previsione.
- Miglioramento delle condizioni insediative complessive con la realizzazione di nuovi servizi primari a servizio dell'isolato.
- Ridefinizione del sistema della viabilità di contorno.

Destinazioni d'uso principali

GF 1

Destinazioni d'uso non ammesse

GF 2.1 – GF 2.2 – GF 2.4 – GF 2.5 – GF 2.6 – GF 3 - GF 4.1.2 - GF 4.1.3 - GF 4.1.4 - GF 4.2.2 - GF 4.3 - GF 4.4

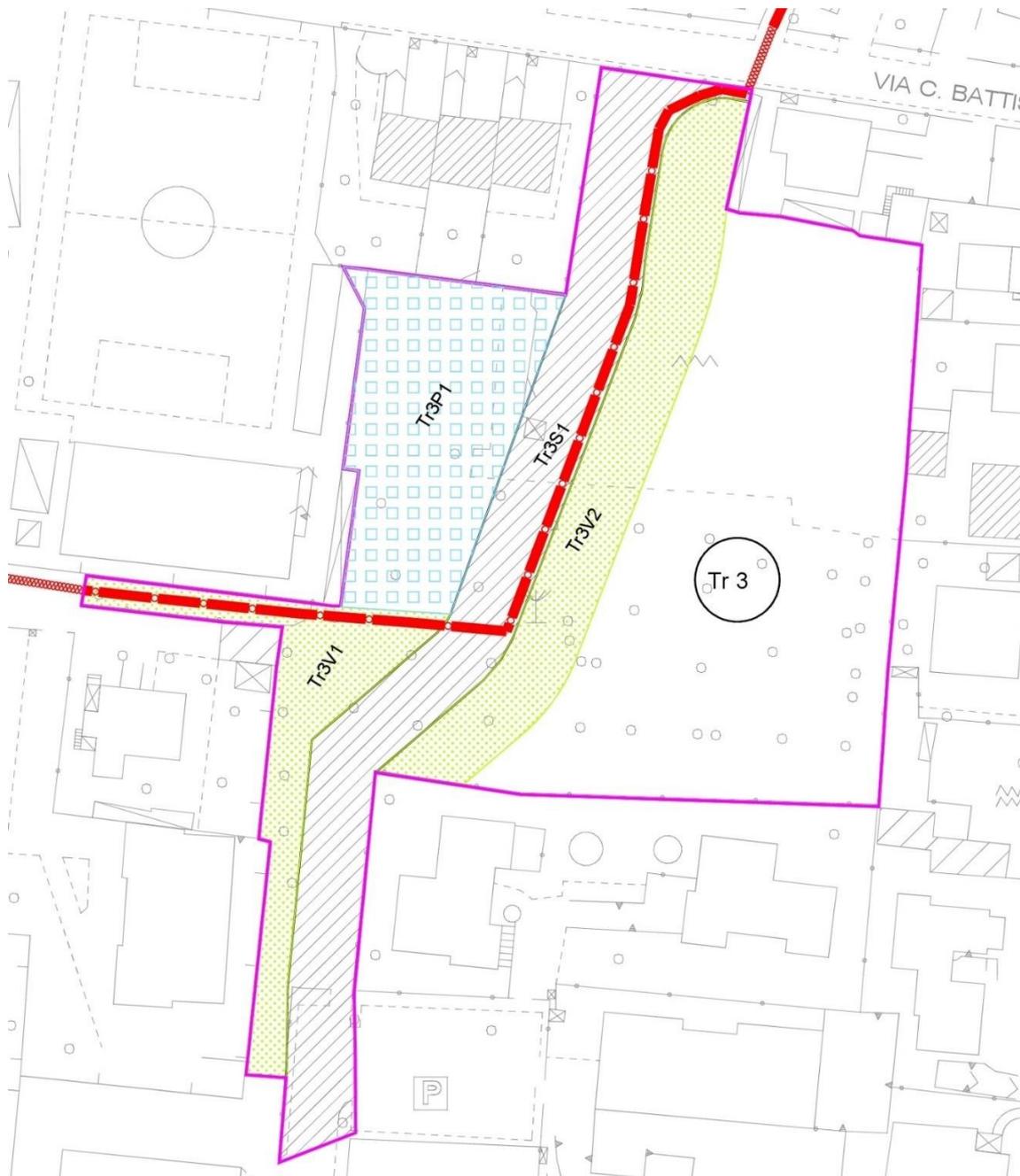
Prescrizioni particolari

- Per la definizione delle destinazioni relativamente alle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale si rinvia alle prescrizioni contenute nelle norme del Piano dei Servizi.
- Le aree individuate con le sigle Tr3V1 e Tr3V2 sono destinate a verde e dovranno essere piantumate e strutturate in modo da garantire la realizzazione del percorso ciclopedonale previsto tra la via Enrico Berlinguer e via Cesare Battisti.
- L'area individuata con la sigla Tr3P1 è destinata a parcheggio pubblico e dovrà essere organizzata in modo tale da distribuire l'entrata e l'uscita dei veicoli in sicurezza rispetto al tracciato stradale previsto e, comunque non dovrà interferire con il sistema d'accesso veicolare e pedonale dei nuovi interventi edilizi previsti.
- L'area individuata con la sigla Tr3S1 corrisponde al prolungamento di via Enrico Berlinguer con innesto a T su via Cesare Battisti attraversando tutto l'Ambito di Trasformazione: il tracciato previsto deve essere mantenuto nella sua configurazione e posizione al fine di garantire il prolungamento della via Enrico Berlinguer ed innesto sulla via Cesare Battisti, nonché la realizzazione dei percorsi ciclopedonali in previsione. Inoltre il nuovo tracciato deve essere opportunamente raccordato nell'innesto sulla via Enrico Berlinguer e prevedere un idoneo attraversamento rialzato che garantisca l'attraversamento in sicurezza del percorso ciclopedonale proveniente dalla via Carlo Romanò e la conseguente diminuzione di velocità dei veicoli, anche in relazione al sistema di doppia curva previsto. L'ambito deve anche farsi carico di tutte le opere necessarie a garantire su via Cesare Battisti un attraversamento ciclopedonale della stessa in sicurezza verso nord; tali opere saranno concordate in sede di Piano Attuativo con l'Amministrazione Comunale.
- L'Ambito è posto in adiacenza al Nucleo di Antica Formazione/centro storico, al centro parrocchiale, nonché al fabbricato comunale delle scuole professionali. Pertanto l'Ambito deve considerare gli elementi storici presenti e immediatamente adiacenti come fattori determinanti per la sua definizione. In particolare l'Ambito dovrà prevedere un adeguato studio paesistico al fine di salvaguardare e valorizzare gli elementi dell'identità locale e della memoria collettiva che le relazioni di continuità e contiguità visiva.

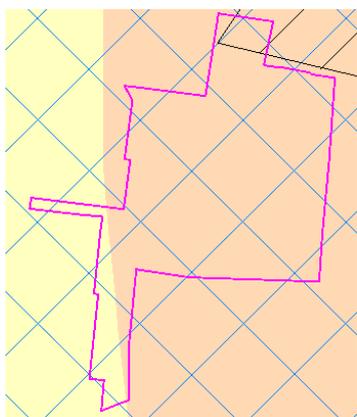
Inoltre i nuovi edifici privati di maggior altezza dovranno essere collocati prioritariamente nella parte est dell'Ambito.

- Eventuali modifiche morfologiche relative all'edificazione privata, quali ad esempio lo sviluppo della medesima SL definita dall'ambito su quattro piani fuori terra anziché su tre piani, potranno essere oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale a fronte della realizzazione anticipata delle opere pubbliche di urbanizzazione primaria e secondaria previste dall'ambito rispetto alle opere a carattere privato.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE	Tr 3
---------------------------------	-------------



AMBITO DI TRASFORMAZIONE	Tr 3
CRITERI DI INTERVENTO	
SUPERFICIE TERRITORIALE - ST	8.585,00 mq
SUPERFICIE LORDA - SL	3.000,00 mq
INDICE TERRITORIALE MASSIMO - IT	0,35 mq/mq
INDICE FONDIARIO MINIMO - IF	0,83 mq/mq
INDICE DI COPERTURA - IC	50 %
INDICE DI PERMEABILITA' - IPF	30 %
NUMERO PIANI FUORI TERRA	3
ALTEZZA MASSIMA	≤ 10,20 m
ATTREZZATURE PUBBLICHE DOVUTE	3.904,00 mq
- da reperire all'interno dell'Ambito di Trasformazione	
* a verde attrezzato Tr3V1	745,00 mq
* a verde attrezzato Tr3V2	1.170,00 mq
* a parcheggio Tr3P1	1.190,00 mq
per complessivi	3.105,00 mq
- da reperire all'esterno dell'Ambito di Trasformazione	
	799,00 mq
SUPERFICI STRADALI INTERNE ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE - Tr3S1	1.870,00 mq
CLASSE DI FATTIBILTA' GEOLOGICA	
parte classe di fattibilità geologica	2
parte classe di fattibilità geologica	3
parte sottoclasse di fattibilità geologica	3*
ALTRI VINCOLI	
parte in fascia di rispetto a salvaguardia delle risorse idriche	
parte in fascia di rispetto dei corsi d'acqua	
CAPACITA' INSEDIATIVA PREVISTA	
Abitanti previsti	92 ab



Dettaglio Classe di Fattibilità geologica



Dettaglio vincoli

AMBITO DI TRASFORMAZIONE	Tr 6
UBICAZIONE: via Ghiringhelli	



Definizione

Corrisponde alla zona posta all'interno del Parco Regionale delle Groane soggetta a "pianificazione comunale orientata", accessibile in parte dalle vie Ghiringhelli e Palazzetta.

Previsioni

- Completamento della zona urbanizzata con i tipi edilizi presenti in modo da costituirsi in continuità tipologica con la zona e principalmente con i tessuti aperti agricoli e naturalistici.
- Costruzione dei nuovi rapporti di dialogo tra paesaggio urbano e paesaggio naturale attraverso l'innesto del verde urbano sul verde agricolo e viceversa (punti di relazione tra verde agricolo e verde urbano).
- Realizzazione e mantenimento di un'area destinata a verde naturalistico di contenimento ambientale, in parte privata ed in parte pubblica, e la costruzione della rete ciclopedonale comunale in previsione.
- Tutela, preservazione e miglioramento dei corpi idrici superficiali (rogge).
- Realizzazione della Rete Ecologica Comunale.
- Realizzazione di uno dei punti di raccordo e di ingresso verso i sistemi naturali protetti.
- Concorso nella realizzazione di una delle dorsali del sistema della connettività dei servizi e per la strutturazione del sistema strategico delle nuove centralità urbane.

- Miglioramento delle condizioni insediative complessive con la realizzazione di nuovi servizi primari a servizio dell'isolato.

Destinazioni d'uso principali

GF 1 – GF 4.5

Destinazioni d'uso non ammesse

GF 2.1 – GF 2.2 – GF 2.4 – GF 2.5 – GF 2.6 – GF 3 - GF 4.1.2 - GF 4.1.3 - GF 4.1.4 - GF 4.2.2 - GF 4.3 - GF4.4

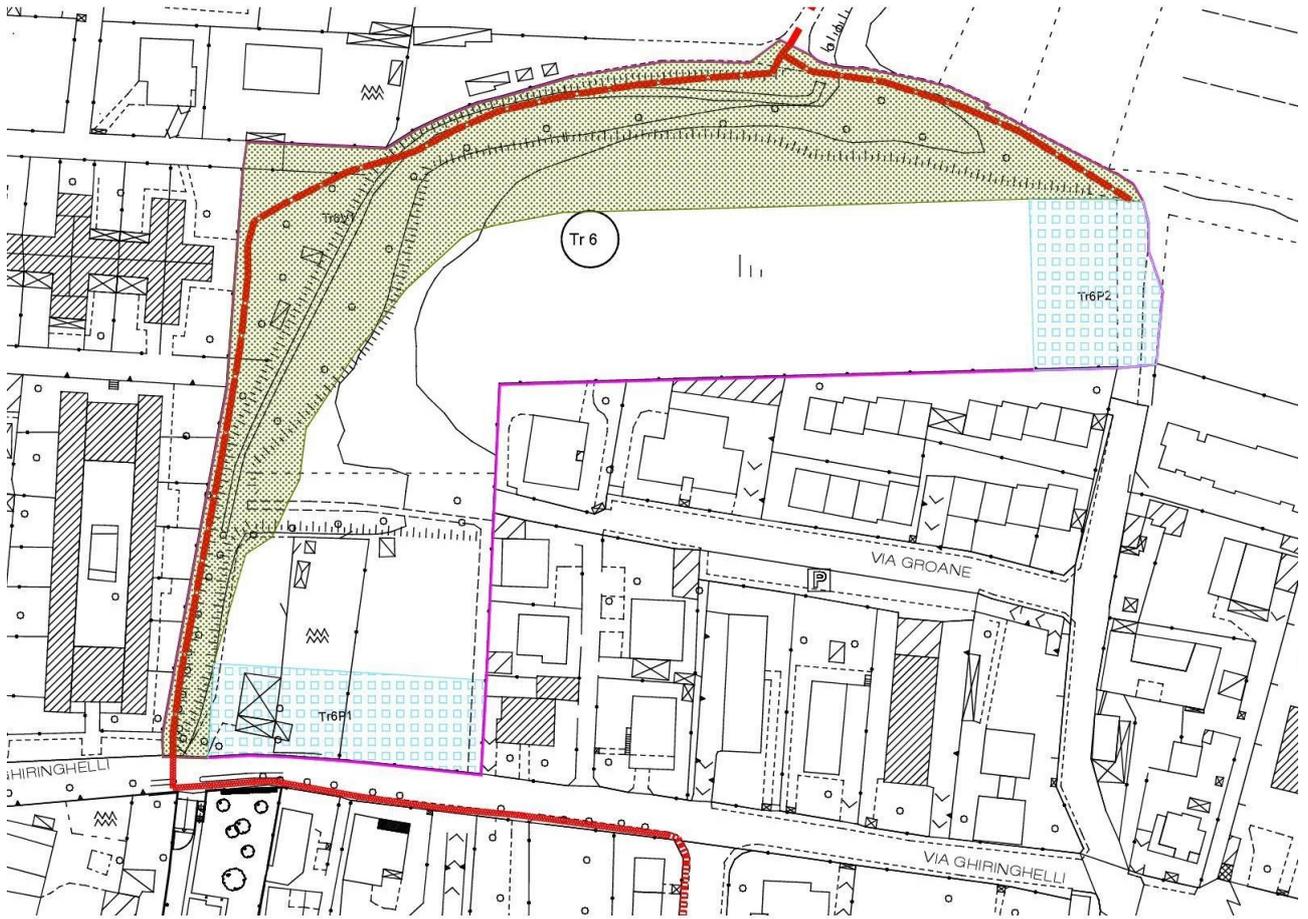
Prescrizioni particolari

- Per la definizione delle destinazioni relativamente alle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale si rinvia alle prescrizioni contenute nelle norme del Piano dei Servizi, con particolare riguardo alla Rete Ecologica Comunale.
- L'area individuata con la sigla Tr6V1 nella scheda di dettaglio dell'Ambito, destinata a verde naturalistico di contenimento ambientale, dovrà essere mantenuta; in particolare dovrà essere strutturata in modo da garantire la realizzazione del percorso ciclopedonale previsto.
- Le aree individuate con la sigla Tr6P1 e Tr6P2 sono destinate a parcheggi pubblici.
- I nuovi tessuti edificati devono porsi in continuità con l'edificio esistente e non devono occludere in nessun modo sia l'ingresso, sia la visuale verso le aree verdi naturalistiche poste sul versante nord. In tale direzione concorrono le previsioni sull'area individuata con la sigla Tr6V1 che rappresenta elemento di tutela, collegamento e accesso col sistema naturale del Parco delle Groane. Si ribadisce ulteriormente che i fronti urbanizzati devono essere organizzati al fine di evitare cesure o scissione con il territorio del Parco delle Groane.
- L'Ambito collocandosi all'interno dell'area protetta del Parco delle Groane deve considerare gli elementi naturalistici e paesaggistici presenti e immediatamente adiacenti come fattori determinanti per la sua definizione. In particolare l'Ambito dovrà prevedere un adeguato studio di inserimento paesistico e ambientale che analizzi le relazioni di continuità e contiguità visiva con il contesto adiacente (costruito e naturale).
- Devono essere eseguite le opere di mitigazione e compensazione di cui all'art. 24 delle N.T.A. del vigente P.T.C. del Parco delle Groane, da stabilire e definire puntualmente nella Convenzione attuativa.
- Devono essere attuate le indicazioni e i tematismi contenuti nell'elaborato grafico e apparato normativo del Piano dei Servizi per la costruzione della rete ecologica.

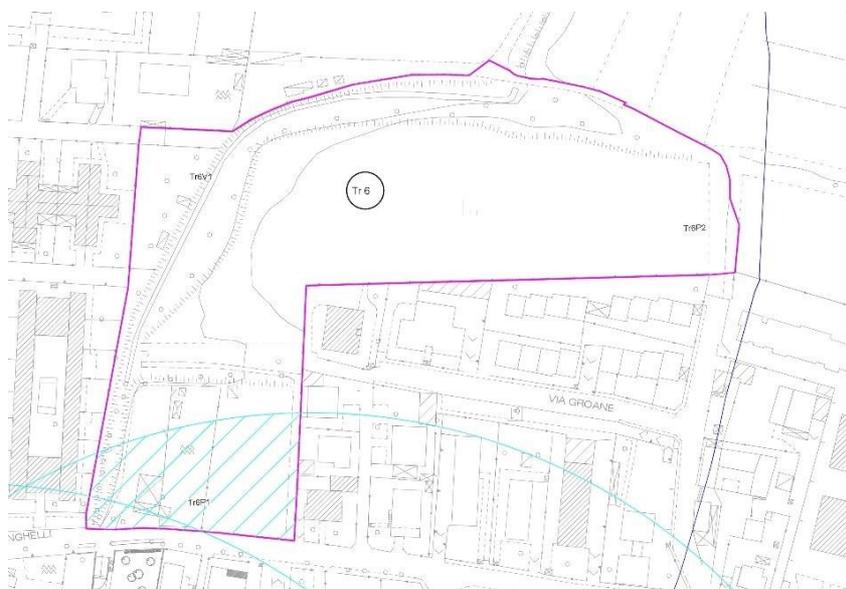
In relazione alla vicinanza con le aree protette del Parco delle Groane e del S.I.C. "Pineta di Cesate", l'Ambito deve rispettare le seguenti e ulteriori prescrizioni:

1. devono essere mantenute e rispettate le aree destinate al rimboschimento ed alle formazioni lineari verdi (filari) che sono, entrambe, vincolanti; inoltre in queste aree devono essere mantenuti totalmente gli elementi vegetali autoctoni esistenti.
2. l'Ambito per la sua attuazione dovrà essere sottoposto ad una nuova valutazione di incidenza in relazione allo specifico progetto attuativo.

3. al fine di salvaguardare il S.I.C. e gli Habitat posti in adiacenza alle aree oggetto di pianificazione, si elencano a continuazione le misure preventive che devono essere adottate e che risultano sempre prescrittive:
- operare il ripristino e la messa a dimora di siepi o altri elementi lineari di connessione allo scopo di ristabilire o migliorare il grado di connettività all'interno del paesaggio;
 - escludere che il progetto o l'intervento interrompano la continuità di elementi lineari di connessione (siepi, mantelli, filari, ecc.);
 - rispettare, nel corso dei lavori, le fasce ecotonali;
 - tutelare gli stadi vegetazionali dinamici degli habitat comunitari;
 - tutelare gli stadi vegetazionali, le colture agricole e le pratiche zootecniche favorevoli a specie animali di rilevante interesse: praterie primarie e secondarie, prati pascoli, boschi maturi, colture rifugio, colture con agricoltura biologica, ecc.;
 - tutelare le specie animali in tutti le loro diverse fasi biologiche: riproduzione, alimentazione, migrazione, sosta e svernamento;
 - mettere a dimora esemplari arborei o arbustivi caratterizzanti determinati stadi che conducono dinamicamente agli stadi vegetazionali tipici dell'habitat comunitario, da concordare preventivamente con l'Ente gestore del Parco;
 - mettere a dimora specie scelte tra quelle indigene presenti nel sito, inserite nelle aree ecologicamente appropriate, da concordare preventivamente con l'Ente gestore del Parco;
 - decespugliare e ricostituire habitat erbacei quando rilevanti per la conservazione di specie animali e vegetali critiche;
 - disporre gli esemplari arborei e arbustivi in modo non geometrico;
 - mantenere l'andamento della superficie topografica esistente;
 - evitare che le superfici occupate dal cantiere e le vie d'accesso all'area oggetto di interventi progettuali interessino aree occupate da habitat comunitari o da specie di importanza comunitaria o regionale e che in alcun modo compromettano il loro stato di conservazione; evitare inoltre che interrompano la continuità di elementi caratterizzanti il paesaggio vegetale che svolgono funzioni di connessione (siepi, mantelli, filari, ecc.);
 - prevedere una estrema attenzione nell'insediamento di una eventuale attività turistico-ricreativa e di educazione ambientale all'aperto al fine di non arrecare disturbo alle attività di riproduzione, alimentazione, sosta, rifugio, migrazione delle specie animali di interesse conservazionistico;
 - utilizzare in loco i materiali eventualmente estratti;
 - reperire i materiali necessari alla realizzazione delle opere all'esterno del sito e comunque dove ciò non rechi danno alla sopravvivenza delle specie e alla conservazione degli habitat.



AMBITO DI TRASFORMAZIONE	Tr 6
CRITERI DI INTERVENTO Ambito di Trasformazione Tr6	
SUPERFICIE TERRITORIALE - ST	18.270,00 mq
SUPERFICIE LORDA - SL	2.800,00 mq
INDICE TERRITORIALE MASSIMO - IT	0,15 mq/mq
INDICE FONDIARIO MINIMO - IF	0,33 mq/mq
INDICE DI COPERTURA - IC	30 %
INDICE DI PERMEABILITA' - IPF	30 %
NUMERO PIANI FUORI TERRA	2
ALTEZZA MASSIMA	≤ 7,20 m
ATTREZZATURE PUBBLICHE DOVUTE	10.432,00 mq
- da reperire all'interno dell'Ambito di Trasformazione	
* a verde attrezzato Tr6V1	7.390,00 mq
* a parcheggio Tr6P1	1.250,00 mq
* a parcheggio Tr6P2	1.045,00 mq
per complessivi	9.685,00 mq
- da reperire all'esterno dell'Ambito di Trasformazione	747,00 mq
CLASSE DI FATTIBILTA' GEOLOGICA	3
ALTRI VINCOLI	
parte in fascia di rispetto a salvaguardia delle risorse idriche	
tutela paesistica ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera f D.Lgs. 42/2004	
CAPACITA' INSEDIATIVA PREVISTA	
Abitanti previsti	85 ab



Dettaglio vincoli

AMBITO DI TRASFORMAZIONE	Tr 10
UBICAZIONE: via Giacomo Puccini - via Pavia	



Definizione

Corrisponde alla zona ricompresa tra la via Giacomo Puccini ed il parcheggio di via Pavia.

Previsioni

- Completamento e ricucitura della zona urbanizzata con i tipi edilizi presenti in modo da costituirsi incontinuità tipologica con la zona.
- Concorso nella realizzazione delle dorsali del sistema della connettività dei servizi.
- Formazione di parcheggio pubblico di zona.

- Realizzazione di un'area destinata a verde attrezzato a separazione dei tessuti di nuova formazione e la costruzione della rete ciclopedonale comunale in previsione.
- Miglioramento delle condizioni insediative complessive con la realizzazione di nuovi servizi primari a servizio dell'isolato.
- Ridefinizione del sistema della viabilità di contorno.

Destinazioni d'uso principali

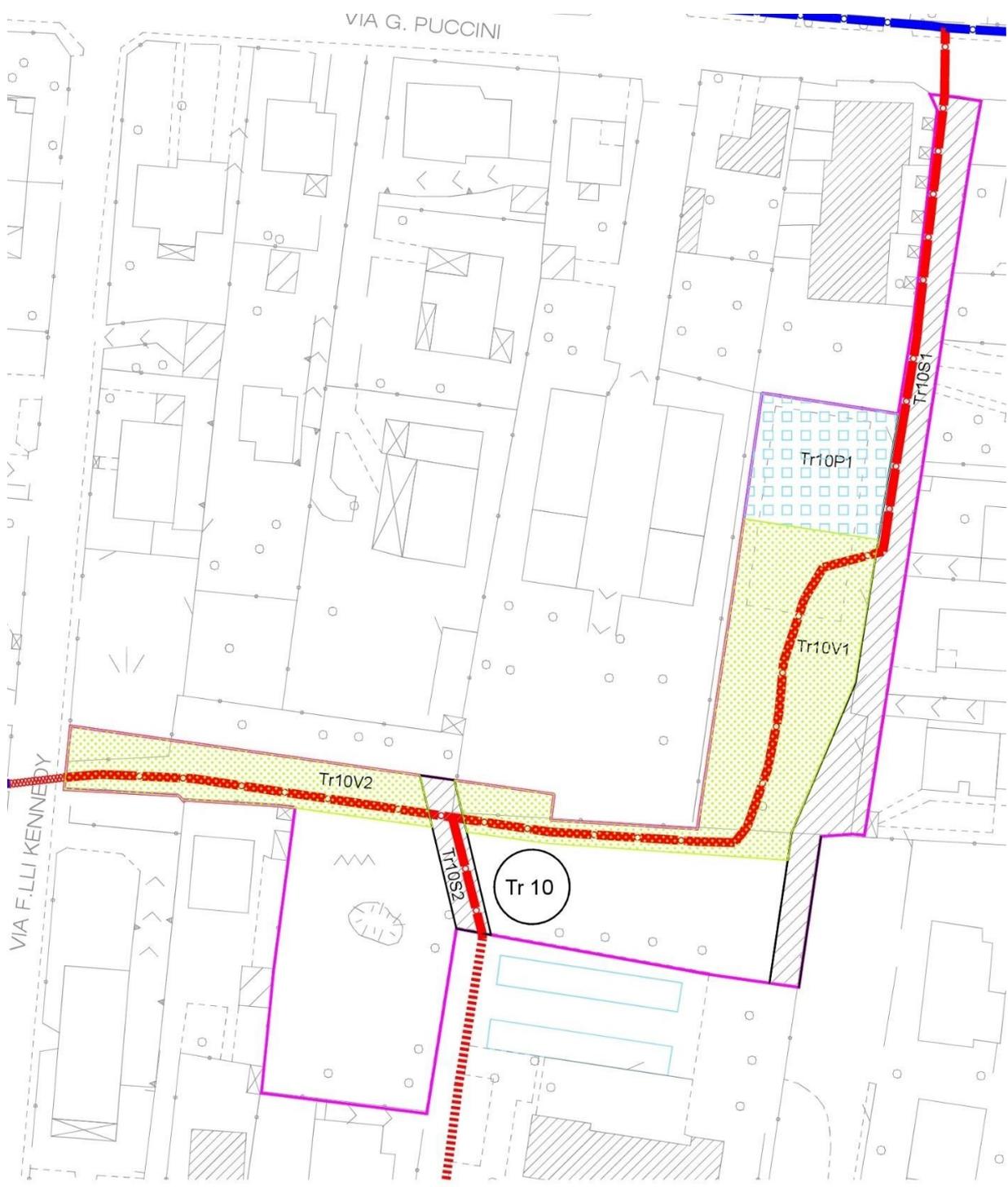
GF 1

Destinazioni d'uso non ammesse

GF 2.1 – GF 2.2 – GF 2.4 – GF 2.5 – GF 2.6 – GF 3 - GF 4.1.2 - GF 4.1.3 - GF 4.1.4 - GF 4.2 - GF 4.3 - GF 4.4

Prescrizioni particolari

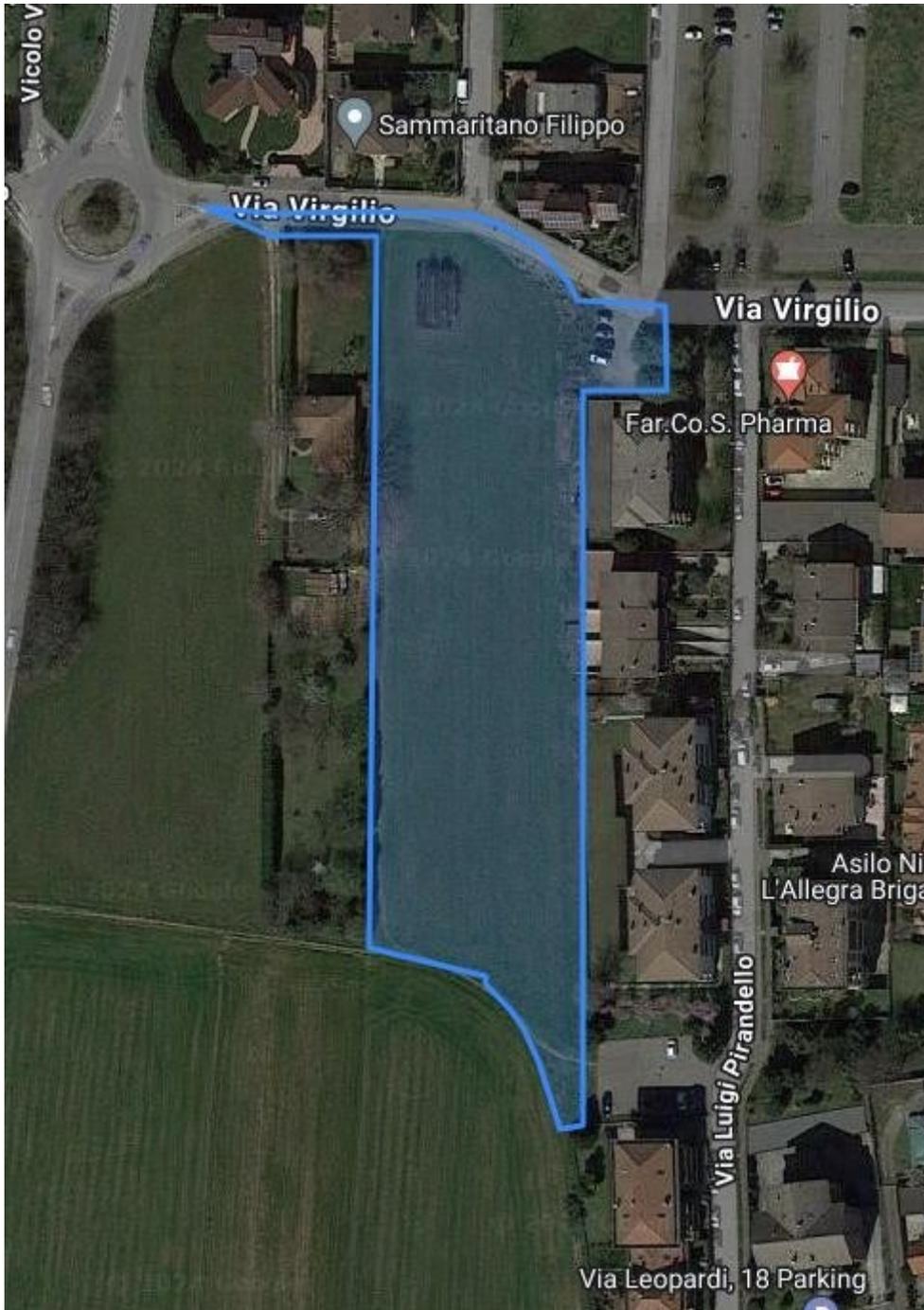
- Per la definizione delle destinazioni relativamente alle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale si rinvia alle prescrizioni contenute nelle norme del Piano dei Servizi. L'Ambito riscomprende al suo interno rilevanti proprietà Comunali; è pertanto prevista tra le destinazioni d'uso principali ammesse la destinazione a servizi di rilevante interesse pubblico quali a titolo puramente esemplificativo e non esaustivo asili, sedi per associazioni, sedi per servizi sociali e per attività socio-ricreative:
- Le aree individuate con le sigle Tr10V1 e Tr10V2 sono destinate a parco e dovranno essere piantumate e strutturate in modo da garantire la realizzazione del percorso ciclopedonale previsto.
- L'area individuata con la sigla Tr10P1 è destinata a parcheggio pubblico.
- L'area individuata con la sigla Tr10S1 rappresenta una nuova strada di collegamento tra la via Giacomo Puccini ed il parcheggio pubblico di via Pavia; dovrà essere a senso unico di marcia. L'Operatore dovrà farsi carico anche delle opere necessarie al collegamento della nuova strada con il parcheggio di via Pavia; tale collegamento potrà realizzarsi o internamente all'Ambito o esternamente sfruttando l'area verde posta ad est dell'attuale parcheggio. L'Operatore dovrà anche realizzare a proprie spese una strada a senso unico alternato (Tr10S2) per il collegamento con il parcheggio di via Pavia delle proprietà poste a nord ed individuate ai mappali numeri 321, 598, 50 del foglio n. 18; tale opera e non potrà essere conteggiata nelle opere da realizzare a scomputo oneri. Su tale strada dovrà prevedersi anche il collegamento ciclopedonale verso il parcheggio di via Pavia.
- L'edificazione privata dovrà prevedere i propri accessi principali solo ed esclusivamente da via Pavia.
- La disposizione delle aree a parcheggio (Tr10P1) e delle aree a verde (Tr10V1) per questo Ambito è impositiva; la parte edificabile a residenza dovrà pertanto essere concentrata tutta e solo attorno al parcheggio di via Pavia e non lungo la nuova strada di Ambito (Tr10S1).



AMBITO DI TRASFORMAZIONE	Tr 10
---------------------------------	--------------

CRITERI DI INTERVENTO Ambito di Trasformazione Tr10	
SUPERFICIE TERRITORIALE - ST	5.880,00 mq
SUPERFICIE LORDA - SL	1.400,00 mq
INDICE TERRITORIALE MASSIMO - IT	0,24 mq/mq
INDICE FONDIARIO MINIMO - IF	0,6 mq/mq
INDICE DI COPERTURA - IC	50 %
INDICE DI PERMEABILITA' - IPF	30 %
NUMERO PIANI FUORI TERRA	3
ALTEZZA MASSIMA	≤ 10,20 m
ATTREZZATURE PUBBLICHE DOVUTE	2.839,00 mq
- da reperire all'interno dell'Ambito di Trasformazione	
* a verde attrezzato Tr10V1	1.400,00 mq
* a verde attrezzato Tr10V2	565,00 mq
*a parcheggio Tr10P1	500,00 mq
per complessivi	2.465,00 mq
- da reperire all'esterno dell'Ambito di Trasformazione	374,00 mq
SUPERFICI STRADALI INTERNE ALL'AMBITO DITRASFORMAZIONE	1.068,00 mq
* Tr10S1	920,00 mq
* Tr10S2	148,00 mq
CLASSE DI FATTIBILTA' GEOLOGICA	2
ALTRI VINCOLI	
CAPACITA' INSEDIATIVA PREVISTA	
Abitanti previsti	42 ab

AMBITO DI TRASFORMAZIONE	Tr 11
UBICAZIONE: via Publio Virgilio Marone	



Definizione

Corrisponde alla zona attualmente verde posta al confine ovest con il Comune di Caronno Pertusella ed asud della Stazione delle Ferrovie Nord Milano di Cesate.

Previsioni

- Completamento e ricucitura della zona urbanizzata con i tipi edilizi presenti in modo da costituirsi incontinuità tipologica con la zona.
- Concorso nell'ampliamento delle dorsali del sistema della connettività dei servizi.
- Formazione di parcheggio pubblico di zona.
- Allargamento della via Publio Virgilio Marone lungo il confine sud della stessa.
- Mantenimento ed ampliamento della fascia di piantumazione verde posta a ridosso della strada ad altapercorrenza a confine con il Comune di Caronno Pertusella.
- Ridefinizione del sistema della viabilità di contorno.

Destinazioni d'uso principali

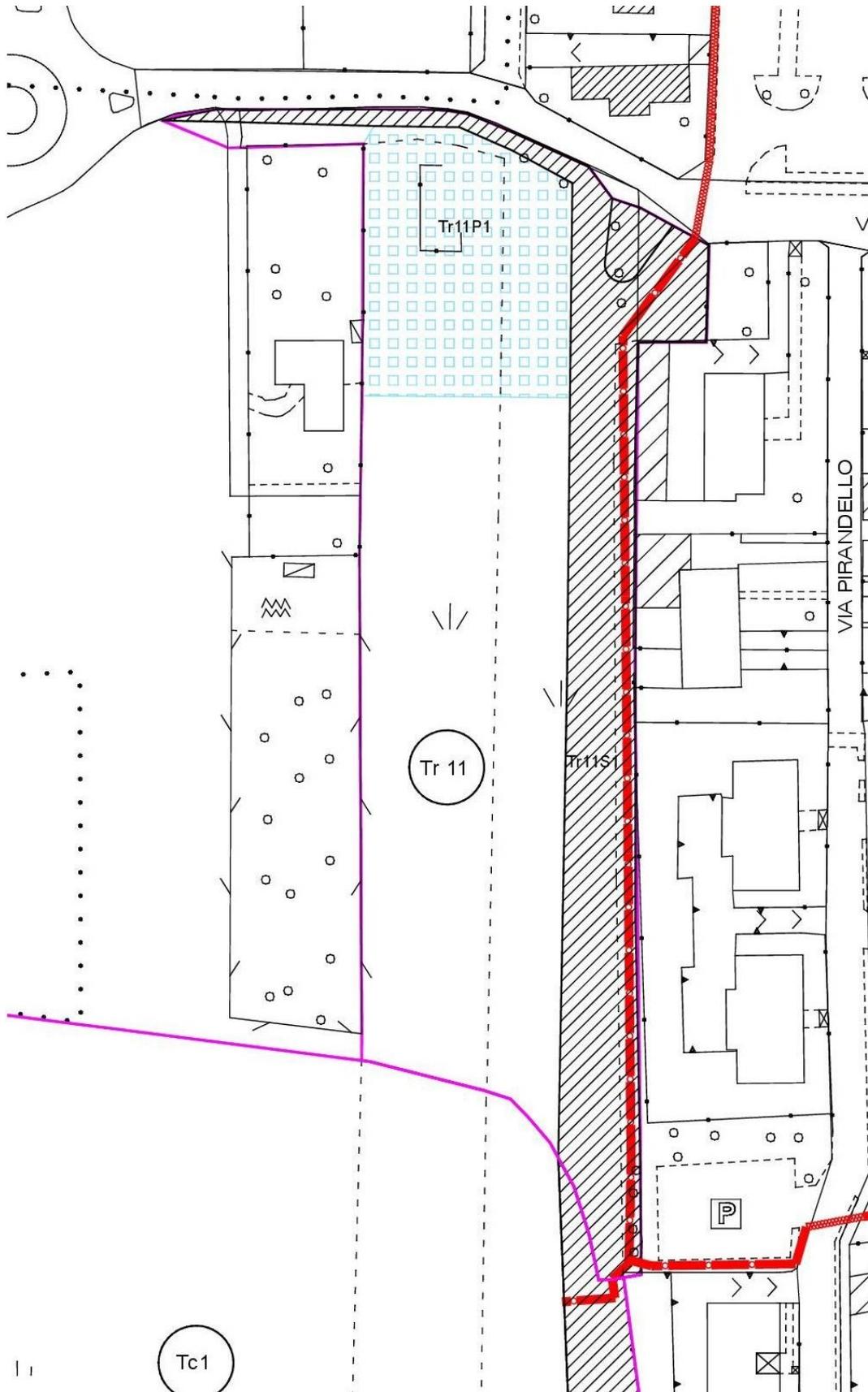
GF 1

Destinazioni d'uso non ammesse

GF 2.1 – GF 2.2 – GF 2.4 – GF 2.5 – GF 2.6 – GF 3 - GF 4.1.2 - GF 4.1.3 - GF 4.1.4 - GF 4.2.2 - GF 4.3 - GF 4.4

Prescrizioni particolari

- Per la definizione delle destinazioni relativamente alle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale si rinvia alle prescrizioni contenute nelle norme del Piano dei Servizi.
- L'area individuata con la sigla Tr11P1 è destinata a nuovo parcheggio pubblico.
- L'area individuata con la sigla Tr11S1 rappresenta il primo tratto di una nuova strada di collegamento tra la via Publio Virgilio Marone e via Giacomo Leopardi. La strada dovrà essere a doppio senso di marcia, corredata su entrambi i lati da marciapiede e lungo il lato est da pista ciclabile a doppio senso di marcia. Si prevede anche a carico dell'Ambito la riqualificazione e l'allargamento del tratto di via Publio Virgilio Marone confinante con l'Ambito stesso; la strada dovrà raggiungere nel complesso la misura minima di 9 metri al fine di consentire la realizzazione di due corsie e di due marciapiedi.



AMBITO DI TRASFORMAZIONE	Tr 11
---------------------------------	--------------

CRITERI DI INTERVENTO Ambito di Trasformazione Tr11	
SUPERFICIE TERRITORIALE - ST	8.420,00 mq
SUPERFICIE LORDA - SL	2.800,00 mq
INDICE TERRITORIALE MASSIMA - IT	0,33 mq/mq
INDICE FONDIARIO MINIMA - IF	0,66 mq/mq
INDICE DI COPERTURA - IC	50 %
INDICE DI PERMEABILITA' - IPF	30 %
NUMERO PIANI FUORI TERRA	2
ALTEZZA MASSIMA	≤ 7,20 m
ATTREZZATURE PUBBLICHE DOVUTE	2.290,00 mq
- da reperire all'interno dell'Ambito di Trasformazione	
* a parcheggio Tr11P1	1.545,00 mq
per complessivi	1.545,00 mq
- da reperire all'esterno dell'Ambito di Trasformazione	745,00 mq
SUPERFICI STRADALI INTERNE ALL'AMBITO DITRASFORMAZIONE - Tr11S1	2.615,00 mq
CLASSE DI FATTIBILTA' GEOLOGICA	2
ALTRI VINCOLI	
CAPACITA' INSEDIATIVA PREVISTA	
Abitanti previsti	85 ab

AMBITO DI TRASFORMAZIONE	Tsm
UBICAZIONE: via Alessandro Scarlatti	



Definizione

Corrisponde alla zona posta a nord del territorio urbanizzato ed a sud della via Alessandro Scarlatti.

Previsioni

Realizzazione di una zona ove allocare nuovi impianti di distribuzione del carburante per autotrazione di cui al gruppo funzionale "GF 4.4" e da fabbricati ed attività a questi annessi, con esclusione di qualunque altra destinazione d'uso, al fine anche di inserire un impianto di distribuzione metano così come espressamente previsto dalla normativa vigente in materia.

Destinazioni d'uso principali

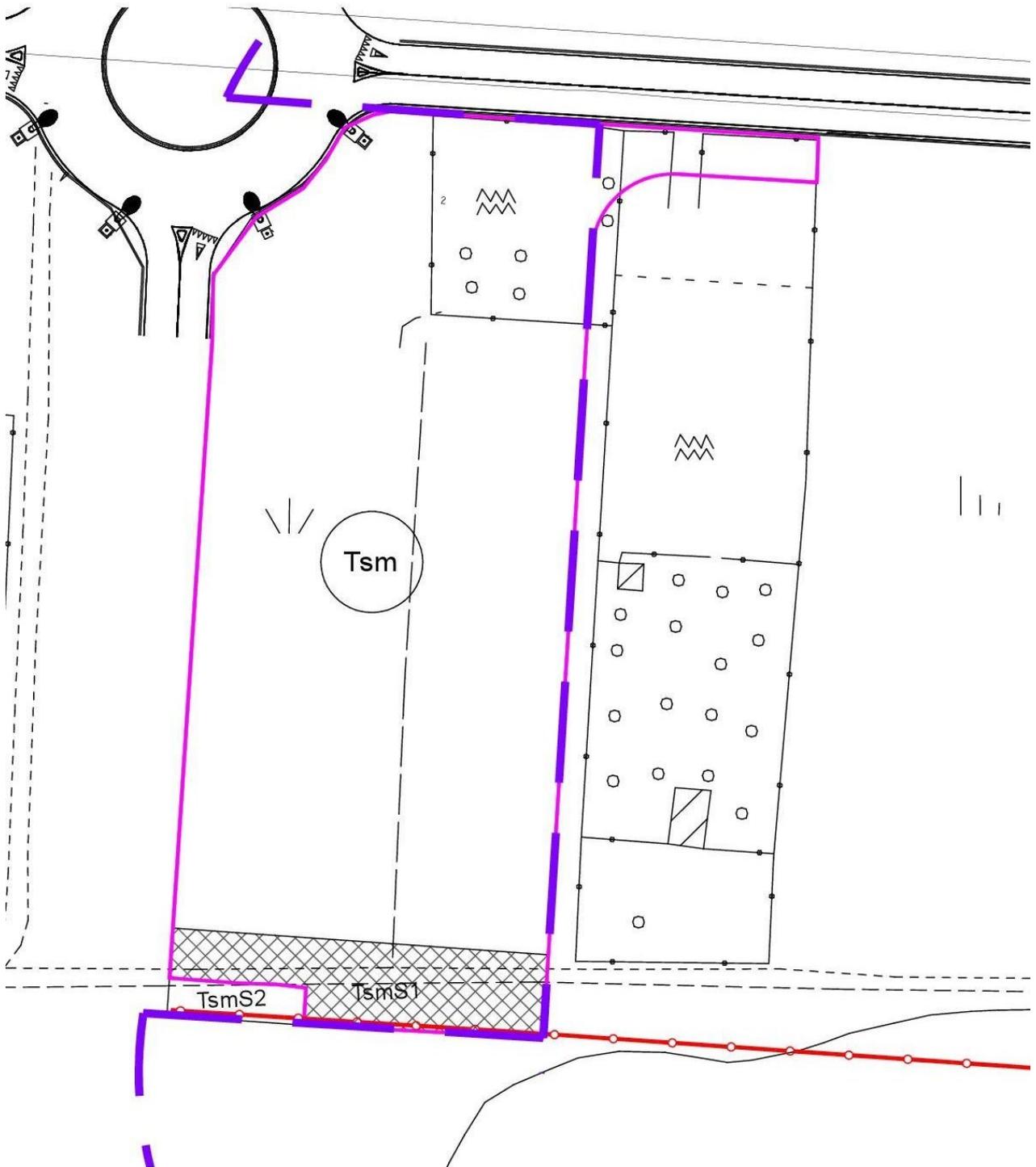
La destinazione d'uso principale di questo Ambito è l'attività dedicata alla distribuzione del carburante descritta al gruppo GF 4.4. Sono compatibili con la destinazione d'uso principale i "servizi accessori all'utente" così come definiti all'art. n. 82 comma n. 1 lett. j) della L.R. n. 06/10.

Destinazioni d'uso non ammesse

GF 1, GF 2, GF 3, GF 4.1.2, GF 4.1.3, GF 4.1.4, GF 4.2.2, GF 4.3.

Prescrizioni particolari

- Per la definizione delle destinazioni relativamente alle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale si rinvia alle prescrizioni contenute nelle norme del Piano dei Servizi.
- L'accessibilità veicolare in entrata all'Ambito di Trasformazione dovrà avvenire dalla via Adige; in uscita dovrà avvenire sulla via Alessandro Scarlatti. In tal senso l'Ambito di Trasformazione dovrà prevedere direttamente la realizzazione della strada di raccordo con via Alessandro Scarlatti.
- L'Ambito dovrà garantire una corretta e adeguata sistemazione del verde con valenza fortemente naturalistica mediante la realizzazione di opere di piantumazione e sistemazione a verde ad elevata naturalità della zona di confine verso l'area non soggetta a trasformazione e soggetta a fascia di rispetto cimiteriale.
- L'Ambito dovrà garantire la realizzazione della strada verso il confine sud individuata con la sigla TsmS1 e dotata di marciapiedi e di pista ciclabile. Dovrà essere realizzata l'opera anche sulla porzione di terreno esterna all'ambito ed individuata con la sigla TsmS2 ricadente nel perimetro dell'ambito in esecuzione denominato Tr9 e volta al completamento della viabilità da via Claudio Monteverdi a via Trebbia.
- Gli impianti di distribuzione carburante possono installarsi nel rispetto delle disposizioni, delle caratteristiche e delle procedure previste dalla L.R. n. 24/04 e dai successivi provvedimenti attuativi. In particolare è ammesso l'insediamento di un nuovo impianto a metano.



AMBITO DI TRASFORMAZIONE	Tsm
---------------------------------	------------

CRITERI DI INTERVENTO Ambito di Trasformazione Tsm	
SUPERFICIE TERRITORIALE - ST	5.300,0 0 mq
SUPERFICIE LORDA - SL	400,00 mq
INDICE TERRITORIALE MASSIMA - IT	0,08 mq/mq
INDICE FONDIARIO MINIMA - IF	0,08 mq/mq
INDICE DI COPERTURA - IC	50 %
INDICE DI PERMEABILITA' - IPF	20 %
ALTEZZA MASSIMA	≤ 10,00 m
ATTREZZATURE PUBBLICHE DOVUTE	45,00 mq
- da reperire all'interno dell'Ambito di Trasformazione	0,00 mq
- da reperire all'esterno dell'Ambito di Trasformazione	45,00 mq
SUPERFICI STRADALI INTERNE ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE - TmsS1	430,00 mq
CLASSE DI FATTIBILTA' GEOLOGICA	2
ALTRI VINCOLI	
fascia di rispetto cimiteriale per la porzione di strada di uscita su via Alessandro Scarlatti	
CAPACITA' INSEDIATIVA PREVISTA	
Utenti previsti	5 ut

AMBITO DI TRASFORMAZIONE	Ti1
UBICAZIONE: via Ruggero Leoncavallo	



Definizione

Corrisponde alla zona posta in via Ruggero Leoncavallo ed interposta tra la zona urbanizzata di Cesate e la zona agricola.

Previsioni

- Formazione di parcheggi a servizio dei nuovi insediamenti.
- Attivazione del sistema della connettività ambientale.
- Riorganizzazione della viabilità di ingresso ai comparti edificatori.

Destinazioni d'uso principali

GF 2

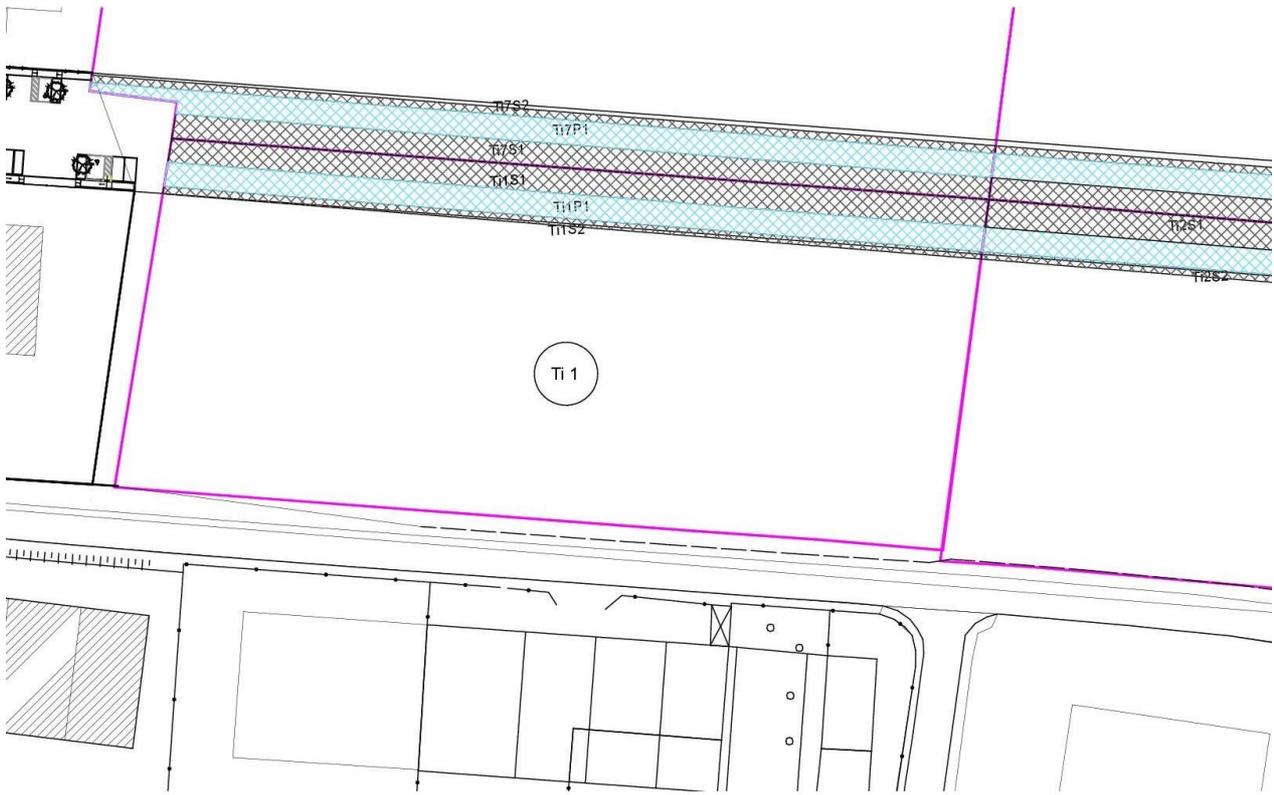
Destinazioni d'uso non ammesse

GF 1 – GF 2.5 – GF 4.1.2 – GF 4.1.3 – GF 4.1.4 – GF 4.4 - GF 4.5

Prescrizioni particolari

- Per la definizione delle destinazioni relativamente alle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale si rinvia alle prescrizioni contenute nelle norme del Piano dei Servizi.
- L'area identificata con la sigla Ti1P1 è destinata a parcheggi pubblici a servizio degli insediamenti previsti.
- L'Ambito dovrà provvedere al miglioramento ambientale del luogo mediante opere di rimboschimento di valorizzazione ambientale e paesaggistica con piantumazioni d'alto fusto (almeno un doppio filare di alberi ad alto fusto) a diretto contatto con la via Alessandro Scarlatti prevedendo anche opere di mitigazione ed ambientazione di tipo naturalistico (dune verdi, alberature, ecc.). Visto le peculiarità del contesto, gli insediamenti previsti dovranno adottare soluzioni progettuali che affrontino le seguenti tematiche per la definizione del paesaggio al fine di ottenere il miglior inserimento paesistico-ambientale dell'intervento:
 - rapporto tra architettura ed infrastruttura stradale;
 - rapporto tra costruito e paesaggio naturale.
- L'intero impianto viabilistico, sia quello principale che quello secondario, dovrà prevedere opere di piantumazione d'alto fusto secondo la soluzione tipologica del viale alberato.
- Essendo l'area, interessata dall'Ambito, completamente assente delle opere di urbanizzazione primaria, gli insediamenti previsti dovranno provvedere alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria quali, a solo titolo esemplificativo e non esaustivo, il prolungamento della rete fognaria, gas metano, acqua potabile, ecc.
- L'accessibilità all'Ambito di Trasformazione è subordinata alla realizzazione della viabilità interna di distribuzione, comprensiva di sede stradale, parcheggi e marciapiedi ed individuata con le sigle Ti1S1- Ti1P1-Ti1S2. Tale porzione individua solo parte della sede stradale che risulta complessivamente distribuita anche sull'Ambito Ti7 (porzioni individuate con le sigle Ti7S1-Ti7P1-Ti7S2). L'attuazione dei singoli Ambiti Ti1 e Ti7 deve garantire la realizzazione dell'intera sede stradale e pertanto l'Ambito che per primo attiverà il procedimento edificatorio dovrà farsi carico dell'intero onere relativo alla acquisizione delle aree necessarie e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria con cessione gratuita delle stesse al Comune. A fronte di tale maggior onere è riconosciuta all'Operatore la compensazione economica relativa ai maggiori costi sostenuti; tale compensazione sarà riconosciuta dal secondo Operatore al primo Operatore.
- Lungo la via Alessandro Scarlatti non si devono prevedere accessi veicolari diretti (passi carrai), i quali devono invece essere organizzati sulla viabilità interna prevista in modo tale da distribuire l'entrata e l'uscita dei veicoli in sicurezza senza congestionare la via Alessandro Scarlatti.

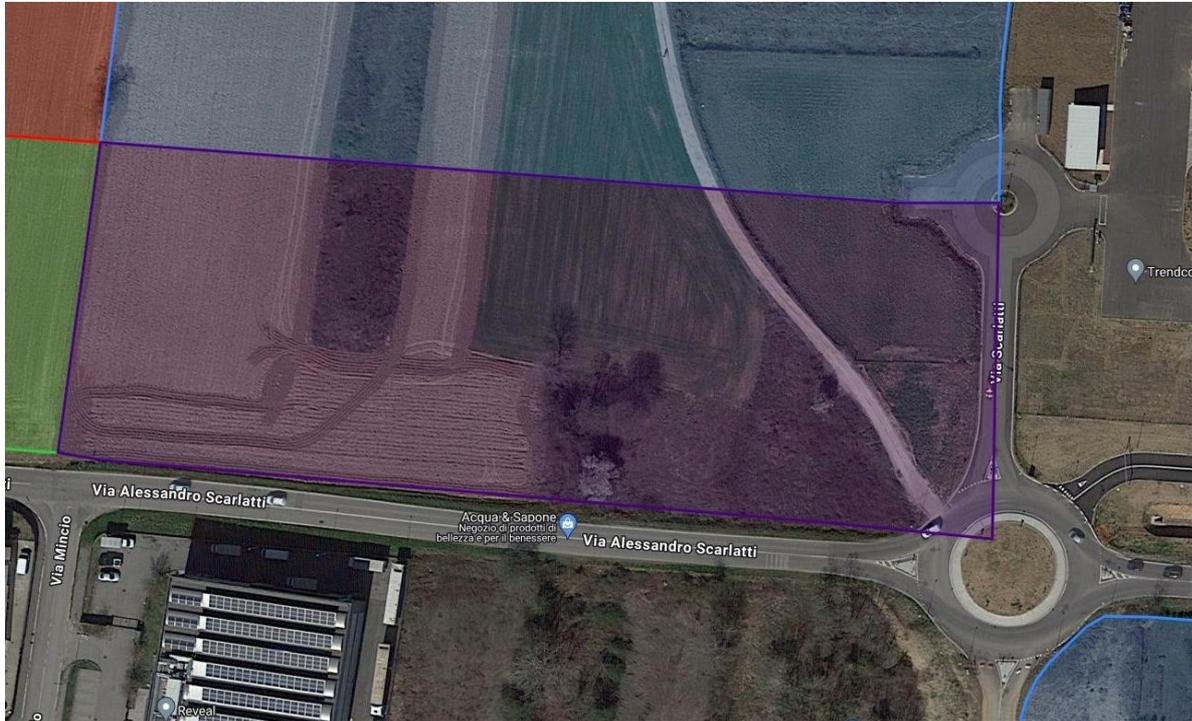
AMBITO DI TRASFORMAZIONE	Ti1
--------------------------	-----



AMBITO DI TRASFORMAZIONE	Ti1
---------------------------------	------------

CRITERI DI INTERVENTO Ambito di Trasformazione Ti1	
SUPERFICIE TERRITORIALE - ST	11.745,00 mq
SUPERFICIE LORDA - SL	4.350,00 mq
INDICE TERRITORIALE MASSIMA - IT	0,37 mq/mq
INDICE FONDIARIO MINIMA - IF	0,44 mq/mq
INDICE DI COPERTURA - IC	45 %
INDICE DI PERMEABILITA' - IPF	20 %
ALTEZZA MASSIMA	≤ 13,00 m
ATTREZZATURE PUBBLICHE DOVUTE	1.307,00 mq
- da reperire all'interno dell'Ambito di Trasformazione	
* a parcheggio Ti1P1	820,00 mq
- da reperire all'esterno dell'Ambito di Trasformazione	487,00 mq
SUPERFICI STRADALI INTERNE ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE	
* Ti1S1	855,00 mq
* Ti1S2	250,00 mq
CLASSE DI FATTIBILTA' GEOLOGICA	2
ALTRI VINCOLI	
CAPACITA' INSEDIATIVA PREVISTA	
Utenti previsti	46 ut

AMBITO DI TRASFORMAZIONE	Ti2
UBICAZIONE: via Ruggero Leoncavallo	



Definizione

Corrisponde alla zona posta in via Ruggero Leoncavallo ed interposta tra la zona urbanizzata di Cesate e la zona agricola.

Previsioni

- Formazione di parcheggi a servizio dei nuovi insediamenti.
- Attivazione del sistema della connettività ambientale.
- Riorganizzazione della viabilità di ingresso ai comparti edificatori.

Destinazioni d'uso principali

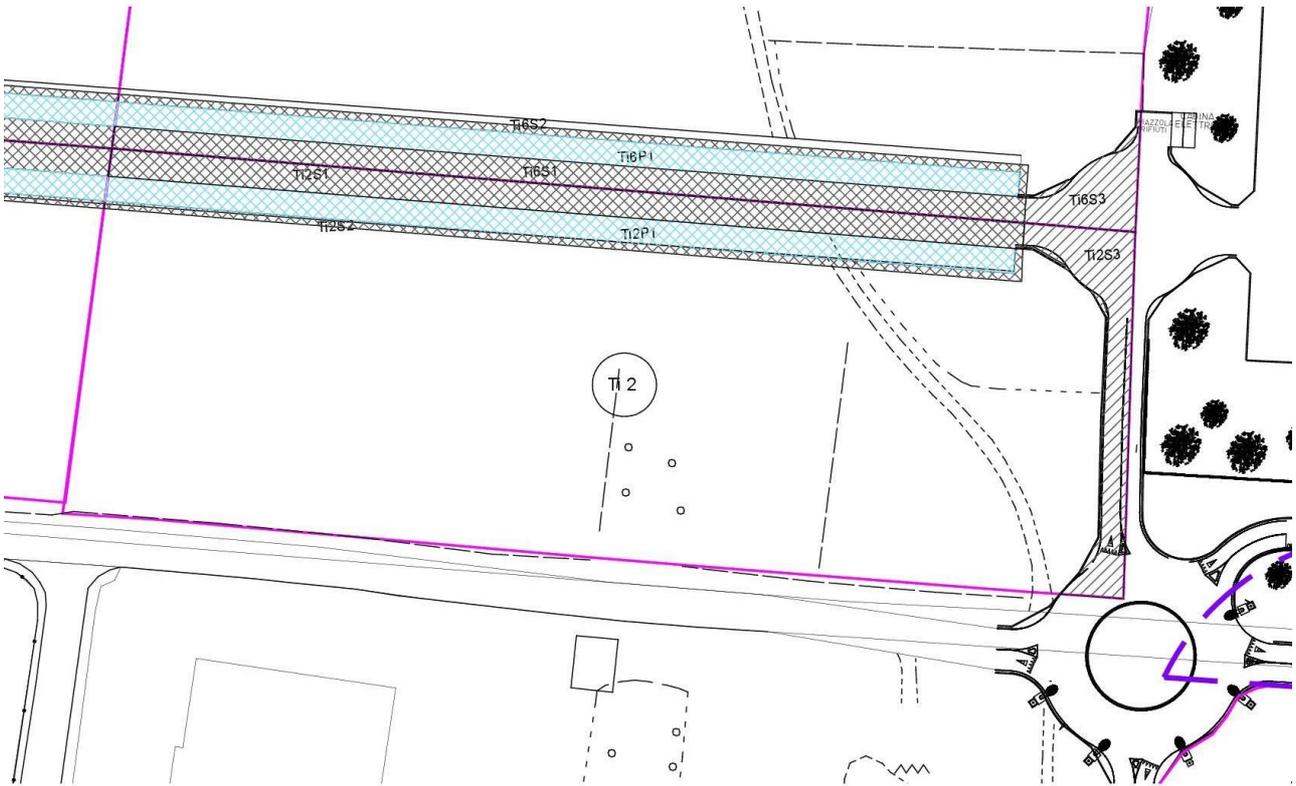
GF 2

Destinazioni d'uso non ammesse

GF 1 – GF 2.5 – GF 4.1.2 – GF 4.1.3 – GF 4.1.4 – GF 4.4 - GF 4.5

Prescrizioni particolari

- Per la definizione delle destinazioni relativamente alle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale si rinvia alle prescrizioni contenute nelle norme del Piano dei Servizi.
- L'area identificata con la sigla Ti2P1 è destinata a parcheggi pubblici a servizio degli insediamenti previsti.
- L'Ambito dovrà provvedere al miglioramento ambientale del luogo mediante opere di rimboschimento di valorizzazione ambientale e paesaggistica con piantumazioni d'alto fusto (almeno un doppio filare di alberi ad alto fusto) a diretto contatto con la via Alessandro Scarlatti prevedendo anche opere di mitigazione ed ambientazione di tipo naturalistico (dune verdi, alberature, ecc.). Visto le peculiarità del contesto, gli insediamenti previsti dovranno adottare soluzioni progettuali che affrontino le seguenti tematiche per la definizione del paesaggio al fine di ottenere il miglior inserimento paesistico-ambientale dell'intervento:
 - rapporto tra architettura ed infrastruttura stradale;
 - rapporto tra costruito e paesaggio naturale.
- L'intero impianto viabilistico, sia quello principale che quello secondario, dovrà prevedere opere di piantumazione d'alto fusto secondo la soluzione tipologica del viale alberato.
- Essendo l'area, interessata dall'Ambito, completamente assente delle opere di urbanizzazione primaria, gli insediamenti previsti dovranno provvedere alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria quali, a solo titolo esemplificativo e non esaustivo, il prolungamento della rete fognaria, gas metano, acqua potabile, ecc.
- L'accessibilità all'Ambito di Trasformazione è subordinata alla realizzazione della viabilità interna di distribuzione, comprensiva di sede stradale, parcheggi e marciapiedi ed individuata con le sigle Ti2S1- Ti2P1-Ti2S2. Tale porzione individua solo parte della sede stradale che risulta complessivamente distribuita anche sull'Ambito Ti6 (porzioni individuate con le sigle Ti6S1-Ti6P1-Ti6S2). L'attuazione dei singoli Ambiti Ti2 e Ti6 deve garantire la realizzazione dell'intera sede stradale e pertanto l'ambito che per primo attiverà il procedimento edificatorio dovrà farsi carico dell'intero onere relativo alla acquisizione delle aree necessarie e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria con cessione gratuita delle stesse al Comune. A fronte di tale maggior onere è riconosciuta all'Operatore la compensazione economica relativa ai maggiori costi sostenuti; tale compensazione sarà riconosciuta dal secondo Operatore al primo Operatore.
- L'area individuata con la sigla Ti2S3 rappresenta la quota di rotatoria e sede stradale già realizzata dall'Operatore degli Ambiti di Trasformazione Ti3 e Ti5 derivanti dal precedente Documento di Piano del P.G.T.; è pertanto dovuta a tale Operatore la compensazione economica relativa ai costi sostenuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie.
- Lungo la via Alessandro Scarlatti non si devono prevedere accessi veicolari diretti (passi carrai), i quali devono invece essere organizzati sulla viabilità interna prevista in modo tale da distribuire l'entrata e l'uscita dei veicoli in sicurezza senza congestionare la via Alessandro Scarlatti.



AMBITO DI TRASFORMAZIONE	Ti2
---------------------------------	------------

CRITERI DI INTERVENTO Ambito di Trasformazione Ti2	
SUPERFICIE TERRITORIALE - ST	15.232,00 mq
SUPERFICIE LORDA - SL	5.500,00 mq
INDICE TERRITORIALE MASSIMA - IT	0,36 mq/mq
INDICE FONDIARIO MINIMA - IF	0,44 mq/mq
INDICE DI COPERTURA - IC	45 %
INDICE DI PERMEABILITA' - IPF	20 %
ALTEZZA MASSIMA	≤ 13,00 m
ATTREZZATURE PUBBLICHE DOVUTE	1.517,00 mq
- da reperire all'interno dell'Ambito di Trasformazione	
* a parcheggio Ti2P1	900,00 mq
- da reperire all'esterno dell'Ambito di Trasformazione	617,00 mq
SUPERFICI STRADALI INTERNE ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE	
* Ti2S1	985,00 mq
* Ti2S2	280,00 mq
* Ti2S3 GIA' REALIZZATE E CEDUTE per le quali è dovuta la compensazione economica all'Operatore degli Ambiti Ti3 e Ti5	575,00 mq
CLASSE DI FATTIBILTA' GEOLOGICA	2
ALTRI VINCOLI	
CAPACITA' INSEDIATIVA PREVISTA	
Utenti previsti	46 ut

AMBITO DI TRASFORMAZIONE	Ti6
UBICAZIONE: via Ruggero Leoncavallo	



Definizione

Corrisponde alla zona posta in via Ruggero Leoncavallo ed interposta tra la zona urbanizzata di Cesate e la zona agricola.

Previsioni

- Realizzazione di un'area destinata a verde naturalistico di contenimento ambientale e costruzione della rete ciclopedonale comunale in previsione.
- Concorso nella realizzazione di una delle dorsali della connettività dei servizi per il riassetto ecologico e paesaggistico finalizzata alla realizzazione del parco di cintura.
- Costruzione dei nuovi rapporti di dialogo tra paesaggio urbano e paesaggio naturale attraverso l'innesto del verde urbano sul verde agricolo e viceversa (punti di relazione tra verde agricolo e verde urbano).
- Formazione di parcheggi a servizio dei nuovi insediamenti.
- Attivazione del sistema della connettività ambientale.
- Riorganizzazione della viabilità di ingresso ai comparti edificatori.
- Attivazione del parco di cintura.
- Realizzazione della rete ecologica comunale.

Destinazioni d'uso principali

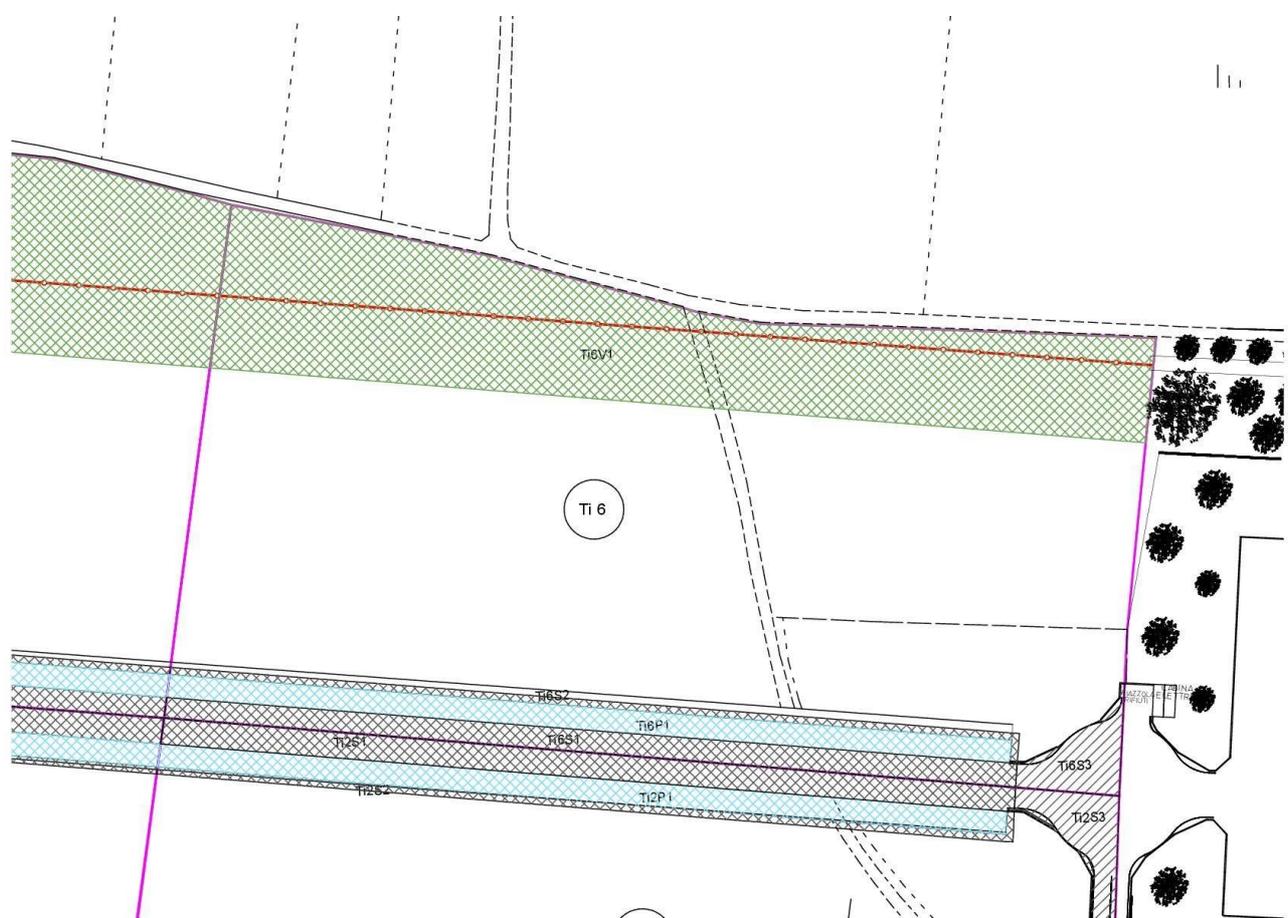
GF 2

Destinazioni d'uso non ammesse

GF 1 – GF 2.5 – GF 4.1.2 – GF 4.1.3 – GF 4.1.4 – GF 4.4 - GF 4.5

Prescrizioni particolari

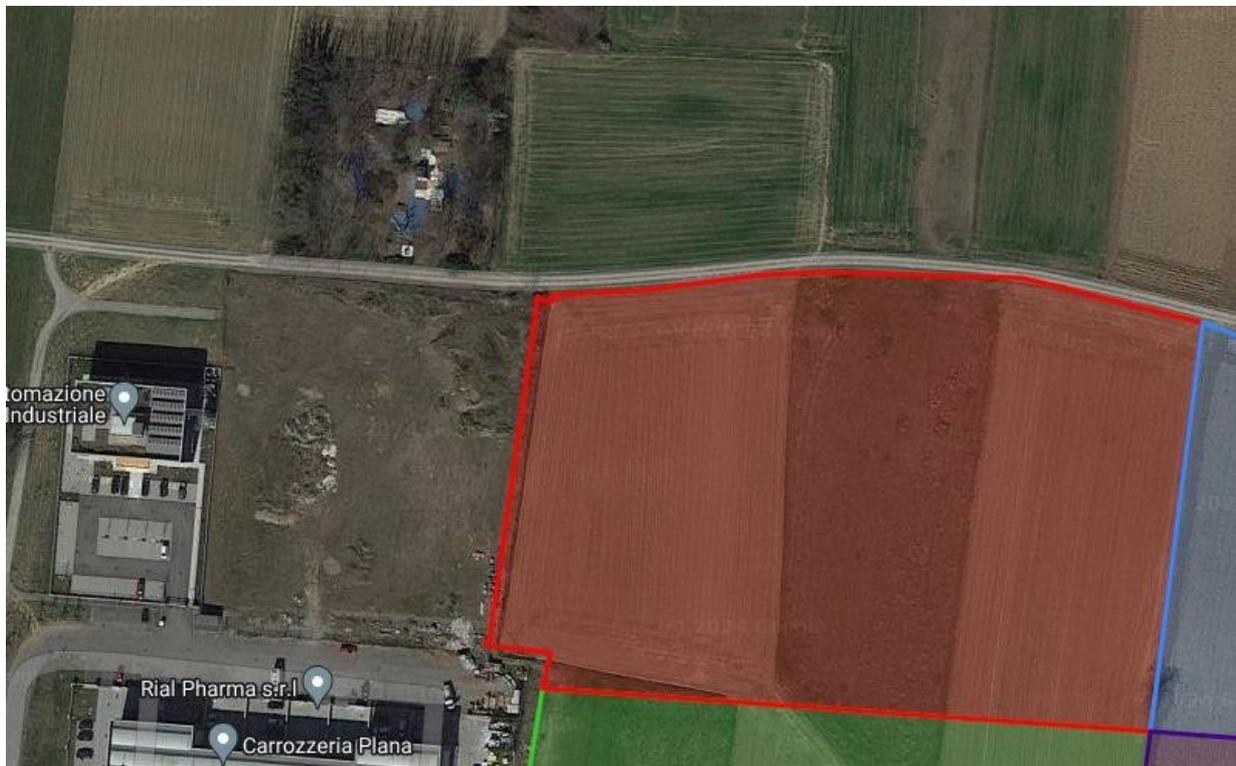
- Per la definizione delle destinazioni relativamente alle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale si rinvia alle prescrizioni contenute nelle norme del Piano dei Servizi.
- L'area identificata con la sigla Ti6P1 è destinata a parcheggi pubblici a servizio degli insediamenti previsti.
- L'area individuata con la sigla Ti6V1 è destinata a verde naturalistico di contenimento ambientale per la realizzazione del parco di cintura, mediante sole opere di rimboscimento e sistemazione a verde ad elevata naturalità in modo vincolante e con specie autoctone. Inoltre dovrà garantire la realizzazione dei percorsi ciclopedonali individuati nel Piano dei Servizi.
 - L'Ambito dovrà provvedere al miglioramento ambientale del luogo mediante opere di rimboscimento di valorizzazione ambientale e paesaggistica con piantumazioni di fasce arboreo-arbustive a diretto contatto con la campagna, facendo riferimento alla parte D "Quaderno degli interventi e delle opere tipo di mitigazione e compensazione del repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali" del vigente P.T.C.P. anche al fine di realizzare il parco di cintura. Visto le peculiarità del contesto, gli insediamenti previsti dovranno adottare soluzioni progettuali che affrontino le seguenti tematiche per la definizione del paesaggio al fine di ottenere il miglior inserimento paesistico-ambientale dell'intervento:
 - rapporto tra architettura ed infrastruttura stradale;
 - rapporto tra costruito e paesaggio naturale.
- L'intero impianto viabilistico, sia quello principale che quello secondario, dovrà prevedere opere di piantumazione d'alto fusto secondo la soluzione tipologica del viale alberato.
- Essendo l'area, interessata dall'Ambito, completamente assente delle opere di urbanizzazione primaria, gli insediamenti previsti dovranno provvedere alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria quali, a solo titolo esemplificativo e non esaustivo, il prolungamento della rete fognaria, gas metano, acqua potabile, ecc.
- L'accessibilità all'Ambito di Trasformazione è subordinata alla realizzazione della viabilità interna di distribuzione, comprensiva di sede stradale, parcheggi e marciapiedi ed individuata con le sigle Ti6S1- Ti6P1-Ti6S2. Tale porzione individua solo parte della sede stradale che risulta complessivamente distribuita anche sull'Ambito Ti2 (porzioni individuate con le sigle Ti2S1-Ti2P1-Ti2S2). L'attuazione dei singoli Ambiti Ti6 e Ti2 deve garantire la realizzazione dell'intera sede stradale e pertanto l'Ambito che per primo attiverà il procedimento edificatorio dovrà farsi carico dell'intero onere relativo alla acquisizione delle aree necessarie e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria con cessione gratuita delle stesse al Comune. A fronte di tale maggior onere è riconosciuta all'Operatore la compensazione economica relativa ai maggiori costi sostenuti; tale compensazione sarà riconosciuta dal secondo Operatore al primo Operatore.
- L'area individuata con la sigla Ti6S3 rappresenta la quota di rotatoria e sede stradale già realizzata dall'Operatore degli Ambiti di Trasformazione Ti3 e Ti5 derivanti dal precedente Documento di Piano del P.G.T.; è pertanto dovuta a tale Operatore la compensazione economica relativa ai costi sostenuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie.



AMBITO DI TRASFORMAZIONE	Ti6
---------------------------------	------------

CRITERI DI INTERVENTO Ambito di Trasformazione Ti6	
SUPERFICIE TERRITORIALE - ST	20.145,00 mq
SUPERFICIE LORDA - SL	7.100,00 mq
INDICE TERRITORIALE MASSIMA - IT	0,35 mq/mq
INDICE FONDIARIO MINIMA - IF	0,55 mq/mq
INDICE DI COPERTURA - IC	45 %
INDICE DI PERMEABILITA' - IPF	20 %
ALTEZZA MASSIMA	≤ 13,00 m
ATTREZZATURE PUBBLICHE DOVUTE	6.602,00 mq
- da reperire all'interno dell'Ambito di Trasformazione	
* a verde attrezzato Ti6V1	4.920,00 mq
* a parcheggio Ti6P1	885,00 mq
per complessivi	5.805,00 mq
- da reperire all'esterno dell'Ambito di Trasformazione	797,00 mq
SUPERFICI STRADALI INTERNE ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE	
* Ti6S1	870,00 mq
* Ti6S2	285,00 mq
* Ti6S3 GIA' REALIZZATE E CEDUTE per le quali è dovuta la compensazione economica all'Operatore degli Ambiti Ti3 e Ti5	265,00 mq
CLASSE DI FATTIBILTA' GEOLOGICA	2
ALTRI VINCOLI	
CAPACITA' INSEDIATIVA PREVISTA	
Utenti previsti	75 ut

AMBITO DI TRASFORMAZIONE	Ti7
UBICAZIONE: via Ruggero Leoncavallo	



Definizione

Corrisponde alla zona posta in via Ruggero Leoncavallo ed interposta tra la zona urbanizzata di Cesate e la zona agricola.

Previsioni

- Realizzazione di un'area destinata a verde naturalistico di contenimento ambientale e costruzione della rete ciclopedonale comunale in previsione.
- Concorso nella realizzazione di una delle dorsali della connettività dei servizi per il riassetto ecologico e paesaggistico finalizzata alla realizzazione del parco di cintura.
- Costruzione dei nuovi rapporti di dialogo tra paesaggio urbano e paesaggio naturale attraverso l'innesto del verde urbano sul verde agricolo e viceversa (punti di relazione tra verde agricolo e verde urbano).
- Formazione di parcheggi a servizio dei nuovi insediamenti.
- Attivazione del sistema della connettività ambientale.
- Riorganizzazione della viabilità di ingresso ai comparti edificatori.
- Attivazione del parco di cintura.
- Realizzazione della rete ecologica comunale.

Destinazioni d'uso principali

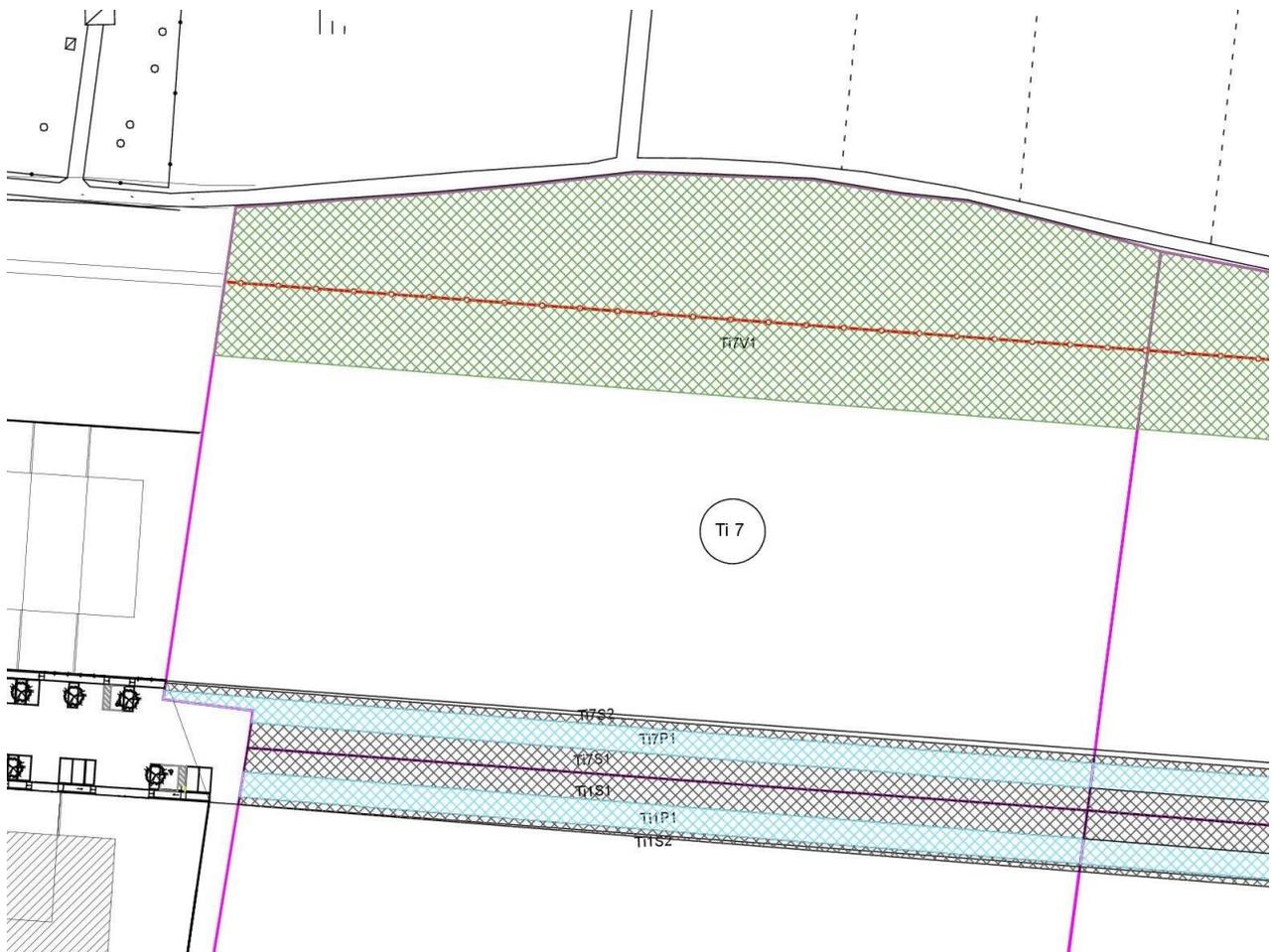
GF 2

Destinazioni d'uso non ammesse

GF 1 – GF 2.5 – GF 4.1.2 – GF 4.1.3 – GF 4.1.4 – GF 4.4 - GF 4.5

Prescrizioni particolari

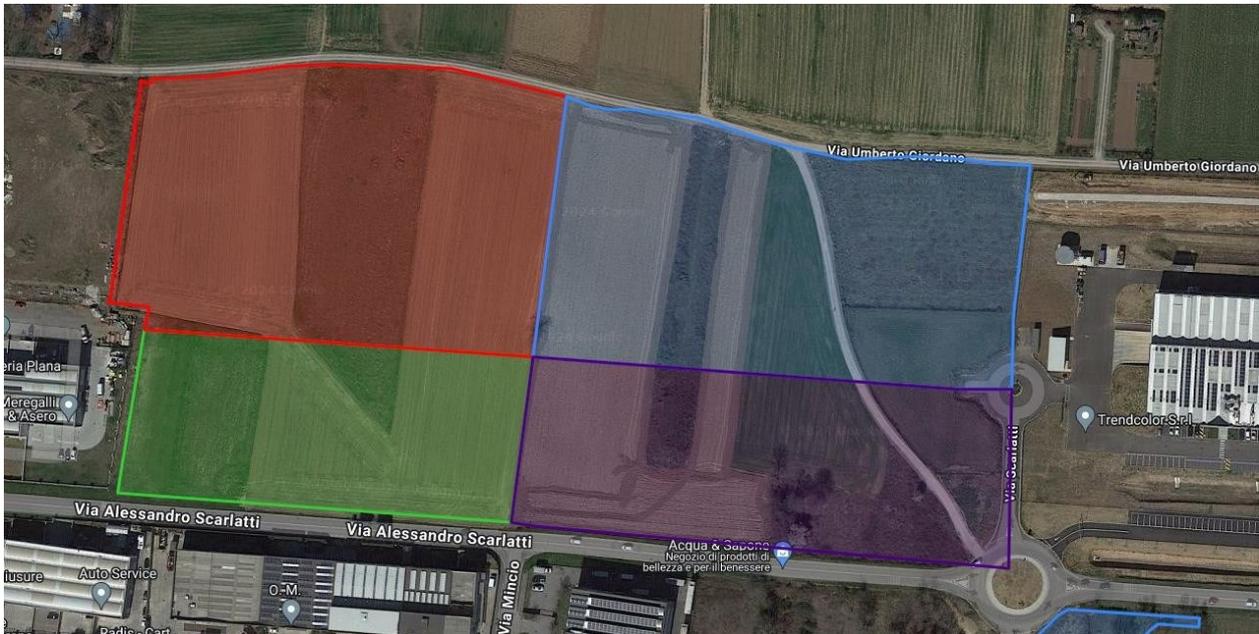
- Per la definizione delle destinazioni relativamente alle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale si rinvia alle prescrizioni contenute nelle norme del Piano dei Servizi.
- L'area identificata con la sigla Ti7P1 è destinata a parcheggi pubblici a servizio degli insediamenti previsti.
- L'area individuata con la sigla Ti7V1 è destinata a verde naturalistico di contenimento ambientale per la realizzazione del parco di cintura, mediante sole opere di rimboscimento e sistemazione a verde ad elevata naturalità in modo vincolante e con specie autoctone. Inoltre dovrà garantire la realizzazione dei percorsi ciclopedonali individuati nel Piano dei Servizi.
- L'Ambito dovrà provvedere al miglioramento ambientale del luogo mediante opere di rimboscimento di valorizzazione ambientale e paesaggistica con piantumazioni di fasce arboreo-arbustive a diretto contatto con la campagna, facendo riferimento alla parte D "Quaderno degli interventi e delle opere tipo di mitigazione e compensazione del repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico
– ambientali" del vigente P.T.C.P. anche al fine di realizzare il parco di cintura. Visto le peculiarità del contesto, gli insediamenti previsti dovranno adottare soluzioni progettuali che affrontino le seguenti tematiche per la definizione del paesaggio al fine di ottenere il miglior inserimento paesistico-ambientale dell'intervento:
 - rapporto tra architettura ed infrastruttura stradale;
 - rapporto tra costruito e paesaggio naturale.
- L'intero impianto viabilistico, sia quello principale che quello secondario, dovrà prevedere opere di piantumazione d'alto fusto secondo la soluzione tipologica del viale alberato.
- Essendo l'area, interessata dall'Ambito, completamente assente delle opere di urbanizzazione primaria, gli insediamenti previsti dovranno provvedere alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria quali, a solo titolo esemplificativo e non esaustivo, il prolungamento della rete fognaria, gas metano, acqua potabile, ecc.
- L'accessibilità all'Ambito di Trasformazione è subordinata alla realizzazione della viabilità interna di distribuzione, comprensiva di sede stradale, parcheggi e marciapiedi ed individuata con le sigle Ti7S1- Ti7P1-Ti7S2. Tale porzione individua solo parte della sede stradale che risulta complessivamente distribuita anche sull'Ambito Ti1 (porzioni individuate con le sigle Ti1S1-Ti1P1-Ti1S2). L'attuazione dei singoli Ambiti Ti7 e Ti1 deve garantire la realizzazione dell'intera sede stradale e pertanto l'Ambito che per primo attiverà il procedimento edificatorio dovrà farsi carico dell'intero onere relativo alla acquisizione delle aree necessarie e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria con cessione gratuita delle stesse al Comune. A fronte di tale maggior onere è riconosciuta all'Operatore la compensazione economica relativa ai maggiori costi sostenuti; tale compensazione sarà riconosciuta dal secondo Operatore al primo Operatore.



AMBITO DI TRASFORMAZIONE	Ti7
---------------------------------	------------

CRITERI DI INTERVENTO Ambito di Trasformazione Ti7	
SUPERFICIE TERRITORIALE - ST	20.636,00 mq
SUPERFICIE LORDA - SL	6.400,00 mq
INDICE TERRITORIALE MASSIMA - IT	0,31 mq/mq
INDICE FONDIARIO MINIMA - IF	0,55 mq/mq
INDICE DI COPERTURA - IC	45 %
INDICE DI PERMEABILITA' - IPF	20 %
ALTEZZA MASSIMA	≤ 13,00 m
ATTREZZATURE PUBBLICHE DOVUTE	8.573,00 mq
- da reperire all'interno dell'Ambito di Trasformazione	
* a verde attrezzato Ti7V1	7.000,00 mq
* a parcheggio Ti7P1	855,00 mq
per complessivi	7.855,00 mq
- da reperire all'esterno dell'Ambito di Trasformazione	718,00 mq
SUPERFICI STRADALI INTERNE ALL'AMBITO DITRASFORMAZIONE	
* Ti7S1	770,00 mq
* Ti7S2	280,00 mq
CLASSE DI FATTIBILTA' GEOLOGICA	2
ALTRI VINCOLI	
CAPACITA' INSEDIATIVA PREVISTA	
Utenti previsti	68 ut

AMBITO DI TRASFORMAZIONE UNITARIO	Ti1 – Ti2 – Ti6 – Ti7
UBICAZIONE: via Ruggero Leoncavallo	



Definizione

Corrisponde alla zona posta in via Ruggero Leoncavallo ed interposta tra la zona urbanizzata di Cesate e la zona agricola.

Previsioni

- Realizzazione di un'area destinata a verde naturalistico di contenimento ambientale e costruzione della rete ciclopedonale comunale in previsione.
- Concorso nella realizzazione di una delle dorsali della connettività dei servizi per il riassetto ecologico e paesaggistico finalizzata alla realizzazione del parco di cintura.
- Costruzione dei nuovi rapporti di dialogo tra paesaggio urbano e paesaggio naturale attraverso l'innesto del verde urbano sul verde agricolo e viceversa (punti di relazione tra verde agricolo e verde urbano).
- Formazione di parcheggi a servizio dei nuovi insediamenti.
- Attivazione del sistema della connettività ambientale.
- Riorganizzazione della viabilità di ingresso ai comparti edificatori.
- Attivazione del parco di cintura.
- Realizzazione della rete ecologica comunale.

Destinazioni d'uso principali

GF 2 – GF 3.3 – GF 3.4

Destinazioni d'uso non ammesse

GF 1 – GF 2.5 – GF 4.1.2 – GF 4.1.3 – GF 4.1.4 – GF 4.4 - GF 4.5

Prescrizioni particolari

- Per la definizione delle destinazioni relativamente alle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale si rinvia alle prescrizioni contenute nelle norme del Piano dei Servizi.
- Le aree individuate con le sigle Ti6V1 e Ti7V1 sono destinate a verde naturalistico di contenimento ambientale per la realizzazione del parco di cintura, mediante sole opere di rimboschimento e sistemazione a verde ad elevata naturalità in modo vincolante e con specie autoctone. Inoltre dovrà garantire la realizzazione dei percorsi ciclopedonali individuati nel Piano dei Servizi.
- L'Ambito dovrà provvedere al miglioramento ambientale del luogo mediante opere di rimboschimento di valorizzazione ambientale e paesaggistica con piantumazioni di fasce arboreo-arbustive a diretto contatto con la campagna, facendo riferimento alla parte D "Quaderno degli interventi e delle opere tipo di mitigazione e compensazione del repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali" del vigente P.T.C.P. anche al fine di realizzare il parco di cintura. Visto le peculiarità del contesto, gli insediamenti previsti dovranno adottare soluzioni progettuali che affrontino le seguenti tematiche per la definizione del paesaggio al fine di ottenere il miglior inserimento paesistico-ambientale dell'intervento:
 - rapporto tra architettura ed infrastruttura stradale;
 - rapporto tra costruito e paesaggio naturale.
- L'accessibilità all'Ambito di Trasformazione deve avvenire dalla rotatoria di via Alessandro Scarlatti e successivamente dalla rotatoria realizzata al civico n. 100 di via Ruggero Leoncavallo. Un ulteriore accesso potrà essere realizzato sempre in via Ruggero Leoncavallo accedendovi però dall'Ambito di Trasformazione Ti8.
- Le aree individuate con le sigle Ti2S3 e Ti6S3 rappresentano la quota di rotatoria e sede stradale già realizzata dall'Operatore degli Ambiti di Trasformazione Ti3 e Ti5 derivanti dal precedente Documento di Piano del P.G.T.; è pertanto dovuta a tale Operatore la compensazione economica relativa ai costi sostenuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie.
- L'attuazione di questo Ambito unitario non prevede né la cessione di aree né la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, quali strade e parcheggi, come individuate nelle schede dei singoli ambiti di trasformazione Ti1, Ti2, Ti6 e Ti7.

E' pertanto dovuta al Comune la compensazione economica del valore delle mancate cessioni e della mancata realizzazione delle opere; in alternativa, in accordo con l'Amministrazione Comunale sarà possibile realizzare un'opera pubblica di pari valore economico. Il valore della compensazione economica dovuta al Comune dovrà essere stimato al momento della stipula della Convenzione sulla base del valore venale delle aree non cedute e del valore commerciale delle opere non realizzate come desumibile da apposito computo metrico estimativo da redigersi a carico del Lottizzante.

- L'Ambito per dimensioni e destinazioni può costituire intervento di valenza sovracomunale o metropolitana. Pertanto in sede di Piano Attuativo dovrà essere verificata tale valenza con l'applicazione del "Bilancio delle diffusività territoriali" di cui al Decreto del Dirigente del Settore Pianificazione territoriale generale e rigenerazione urbana n. 6462 del 04.08.2023 con eventuale concentrazione territoriale di cui all'art. 10 delle norme tecniche di attuazione del P.T.M..

- Tra le destinazioni ammesse è prevista anche la destinazione d'uso GF 3.4 – Attività fornitura servizi ad alta tecnologia (Data Center). Solo ed esclusivamente qualora la proposta di Piano Attuativo sia volta alla realizzazione di un Data Center è concessa una SL aggiuntiva di ulteriori 30.000 mq a fronte della quale, oltre a quanto già richiesto e specificato ai punti precedenti, l'Operatore si farà carico di opere di rilevante interesse pubblico, opere che saranno definite puntualmente in sede di Piano Attuativo. Le opere di rilevante interesse pubblico dovranno essere realizzate contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento privato ed essere terminate entro i termini di validità della Convenzione di Piano Attuativo. L'importo di tali opere dovrà essere non inferiore ad Euro 3.900.000, è facoltà dell'Amministrazione Comunale in sede di Piano Attuativo richiede la non realizzazione delle opere ed il versamento del corrispettivo valore economico minimo sopracitato pari ad Euro 3.900.000. Per la destinazione d'uso GF 3.4 è possibile concedere deroga altezza massima fissata in 13 m purchè tale necessità sia adeguatamente motivata e giustificata in sede di Piano Attuativo tramite dettagli di progetto grafici esaustivi. La progettazione dovrà essere rivolta alla massima compatibilità e sostenibilità ambientale riducendo al minimo possibile il consumo delle risorse naturali non rinnovabili, prediligendo soluzioni sostenibili come ad esempio le facciate verdi, i tetti verdi, la raccolta delle acque meteoriche per usi compatibili unita all'attenzione alla progettazione del verde.



AMBITO DI TRASFORMAZIONE UNITARIO	Ti1 – Ti2 – Ti6 – Ti7
--	------------------------------

CRITERI DI INTERVENTO		
Ambito di Trasformazione Ti1-2-6-7		
SUPERFICIE TERRITORIALE - ST	67.758,00	mq
SUPERFICIE LORDA - SL	30.000,00	mq
INDICE TERRITORIALE MASSIMA - IT	0,44	mq/mq
INDICE FONDIARIO MINIMA - IF	0,55	mq/mq
INDICE DI COPERTURA - IC	55	%
INDICE DI PERMEABILITA' - IPF	20	%
ALTEZZA MASSIMA	≤ 13,00	m
ATTREZZATURE PUBBLICHE DOVUTE	14.539,00	mq
- da reperire all'interno dell'Ambito di Trasformazione		
* a verde attrezzato Ti6V1	4.920,00	mq
* a verde attrezzato Ti7V1	7.000,00	mq
per complessivi	11.920,00	mq
- da reperire all'esterno dell'Ambito di Trasformazione		
	2.619,00	mq
SUPERFICI STRADALI INTERNE ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE		
* Ti2S3 GIA' REALIZZATE E CEDUTE per le quali è dovuta la compensazione economica all'Operatore degli Ambiti Ti3 e Ti5	575,00	mq
* Ti6S3 GIA' REALIZZATE E CEDUTE per le quali è dovuta la compensazione economica all'Operatore degli Ambiti Ti3 e Ti5	265,00	mq
CLASSE DI FATTIBILTA' GEOLOGICA		
	2	
ALTRI VINCOLI		
CAPACITA' INSEDIATIVA PREVISTA		
Utenti previsti	319	ut

AMBITO DI TRASFORMAZIONE	Tc1
UBICAZIONE: via Giacomo Leopardi	



Definizione

Corrisponde alla zona posta al confine con il Comune di Caronno Pertusella ed accessibile a sud da viaGiacomo Leopardi ed a nord da via Publio Virgilio Marone.

Previsioni

- Realizzazione della rete ciclopedonale comunale in previsione.
- Riorganizzazione del sistema della viabilità esistente e di contorno.

Destinazioni d'uso principali

GF 4

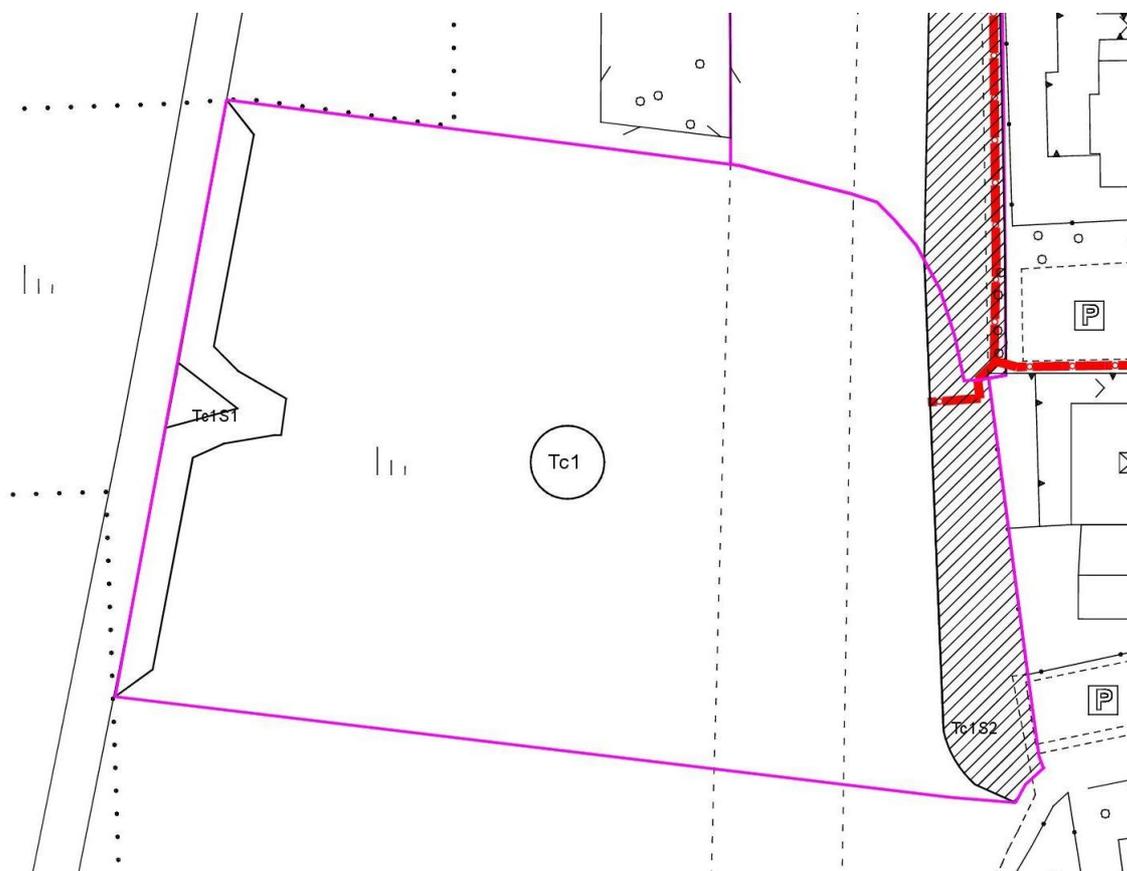
Destinazioni d'uso non ammesse

GF 1 – GF 2.1 – GF 2.2 – GF 2.4 – GF 2.5 – GF 3 – GF 4.1.4 – GF 4.3 - GF 4.4 - GF 4.5

Prescrizioni particolari

- Per la definizione delle destinazioni relativamente alle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale si rinvia alle prescrizioni contenute nelle norme del Piano dei Servizi.
- L'accessibilità dell'Ambito di Trasformazione è subordinata alla realizzazione delle corsie di accesso e di uscita, entrambe in direzione da sud a nord, lungo la strada di confine con il Comune di Caronno Pertusella, aree individuate con la sigla Tc1S1 e non previste in cessione.
- In carico all'Ambito è anche la realizzazione di un nuovo tratto di strada posta ad est dell'Ambito con accesso a nord da via Publio Virgilio Marone ed a sud da via Giacomo Leopardi, area individuata con la sigla Tc1S2 e prevista in cessione. La strada dovrà essere a doppio senso di marcia dotata di marciapiedi su entrambi i lati e di pista ciclabile a doppio senso di marcia. Su questa strada l'intervento commerciale potrà avere solo accessi per l'utenza ciclopedonale; l'accesso principale dell'utenza dovrà avvenire dalla Tc1S1.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE	Tc1
---------------------------------	------------



AMBITO DI TRASFORMAZIONE	Tc1
---------------------------------	------------

CRITERI DI INTERVENTO Ambito di Trasformazione Tc1	
SUPERFICIE TERRITORIALE - ST	14.845,00mq
SUPERFICIE LORDA - SL	4.000,00mq
INDICE TERRITORIALE MASSIMA - IT	0,27mq/mq
INDICE FONDIARIO MINIMA - IF	0,29mq/mq
INDICE DI COPERTURA - IC	50%
INDICE DI PERMEABILITA' - IPF	30%
ALTEZZA MASSIMA	≤ 10,50m
ATTREZZATURE PUBBLICHE DOVUTE	3.554,00mq
- da reperire all'interno dell'Ambito di Trasformazione	0,00mq
- da reperire all'esterno dell'Ambito di Trasformazione	3.554,00mq
SUPERFICI STRADALI INTERNE ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE - Tc1S2	1.018,00mq
CLASSE DI FATTIBILTA' GEOLOGICA	2
ALTRI VINCOLI	
CAPACITA' INSEDIATIVA PREVISTA	
Utenti previsti	158ut