

Comune di Ossona



Provincia di Milano

PGT

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Documento di Piano

VOL. 2

QUADRO PROGRAMMATICO

PROGETTISTA

Dott. Arch. Paolo Favole

COLLABORATORI

(Dott. Pianificatori Territoriali)

Angioletti Marco

Arosio Marta

Tarantini Vittorio

Testo controdedotto e approvato
con delibera C.C. n° del

OSSONA		
OSSONA	Superficie comunale complessiva	6.027.500 mq circa
	Superficie urbanizzata	1.970.400 mq circa (32,7 %)
	Superficie agricola (stato attuale)	3.800.000 mq circa (63%)
	Popolazione residente (al 31/12/2011)	4.167 ab.

Sommario

SEZIONE E.....	1
La scelta del ruolo.....	1
1. Ossonata e l'area metropolitana milanese.....	2
1.1. Il ruolo socio-economico ed urbano.....	4
1.2. Il ruolo infrastrutturale.....	5
1.3. Il ruolo ambientale.....	7
1.4. Gli esiti dei tavoli partecipativi.....	8
2. I vincoli sovraordinati.....	10
2.1.1. Vincoli paesistici e ambientali.....	10
2.1.2. Vincoli monumentali.....	11
2.1.3. Vincoli geologici, idrici ed idrogeologici.....	12
2.1.4. Vincoli infrastrutturali.....	12
PROGETTO.....	14
Obiettivi strategici.....	14
3. Il quadro programmatico del PGT.....	15
3.1. Premessa metodologica: la definizione delle invarianti.....	15
3.2. Le strategie per il sistema urbano - insediativo.....	16
3.3. Le strategie per il sistema infrastrutturale.....	19
3.4. Le strategie per il sistema ambientale.....	20
3.4.1. Espansioni insediative a ridotto impatto ambientale.....	22
3.4.2. Linee guida APEA per il corretto inserimento ambientale degli insediamenti produttivi.....	22
4. Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT.....	24
4.1. L'applicazione del meccanismo perequativo a Ossonata.....	27
4.2. Schede descrittive e progettuali degli ambiti di trasformazione.....	29
4.2.1. AMBITO DI TRASFORMAZIONE "ATR 1".....	30

4.2.2.	AMBITO DI TRASFORMAZIONE "ATR 2"	33
4.2.3.	AMBITO DI TRASFORMAZIONE "ATR 3"	36
4.2.4.	AMBITO DI TRASFORMAZIONE "ATR 4"	39
4.2.5.	AMBITO DI TRASFORMAZIONE "ATR 5"	42
4.2.6.	AMBITO DI TRASFORMAZIONE "ATR 6"	45
4.2.7.	AMBITO DI TRASFORMAZIONE "ATP 1"	48
4.3.	Normativa di attuazione per gli Ambiti di Trasformazione (AT) previsti dal Documento di Piano	51
4.4.	Determinazione e verifica del consumo di suolo in relazione alle superfici di nuova espansione previste dal Documento di Piano	60
4.5.	Verifica di compatibilità del PGT con il PTCP vigente.....	63
4.5.1.	Verifica della variazione massima ammissibile della superficie urbanizzata (art. 84 Nda del PTCP)	63
4.5.2.	Valutazione rispetto ai valori raccomandati degli indicatori di sostenibilità del PTCP.....	64
5.	CRITERI PER IL PIANO DEI SERVIZI.....	72
5.1.	Premessa.....	72
5.1.1.	Costruzione e metodologia del Piano dei Servizi di Ossoa.....	72
5.1.2.	Progettare il Piano dei Servizi attraverso la valorizzazione delle risorse locali	73
5.2.	I temi progettuali per una politica dei servizi a Ossoa.....	73
5.2.1.	Verde pubblico	73
5.2.2.	Verde sportivo.....	73
5.2.3.	Rete ecologica comunale.....	73
5.2.4.	Istruzione	75
5.2.5.	Mobilità.....	75
5.2.6.	Attrezzature di interesse generale.....	76
5.2.7.	Attrezzature religiose	76
5.2.8.	Aree produttive.....	76
6.	CRITERI PER IL PIANO DELLE REGOLE	78
6.1.	Orientamenti.....	78
6.2.	Criteri per la definizione delle destinazioni d'uso: norma di coordinamento con il Piano delle Regole	79
6.3.	Prime indicazioni operative	81
6.4.	Oneri di urbanizzazione.....	82

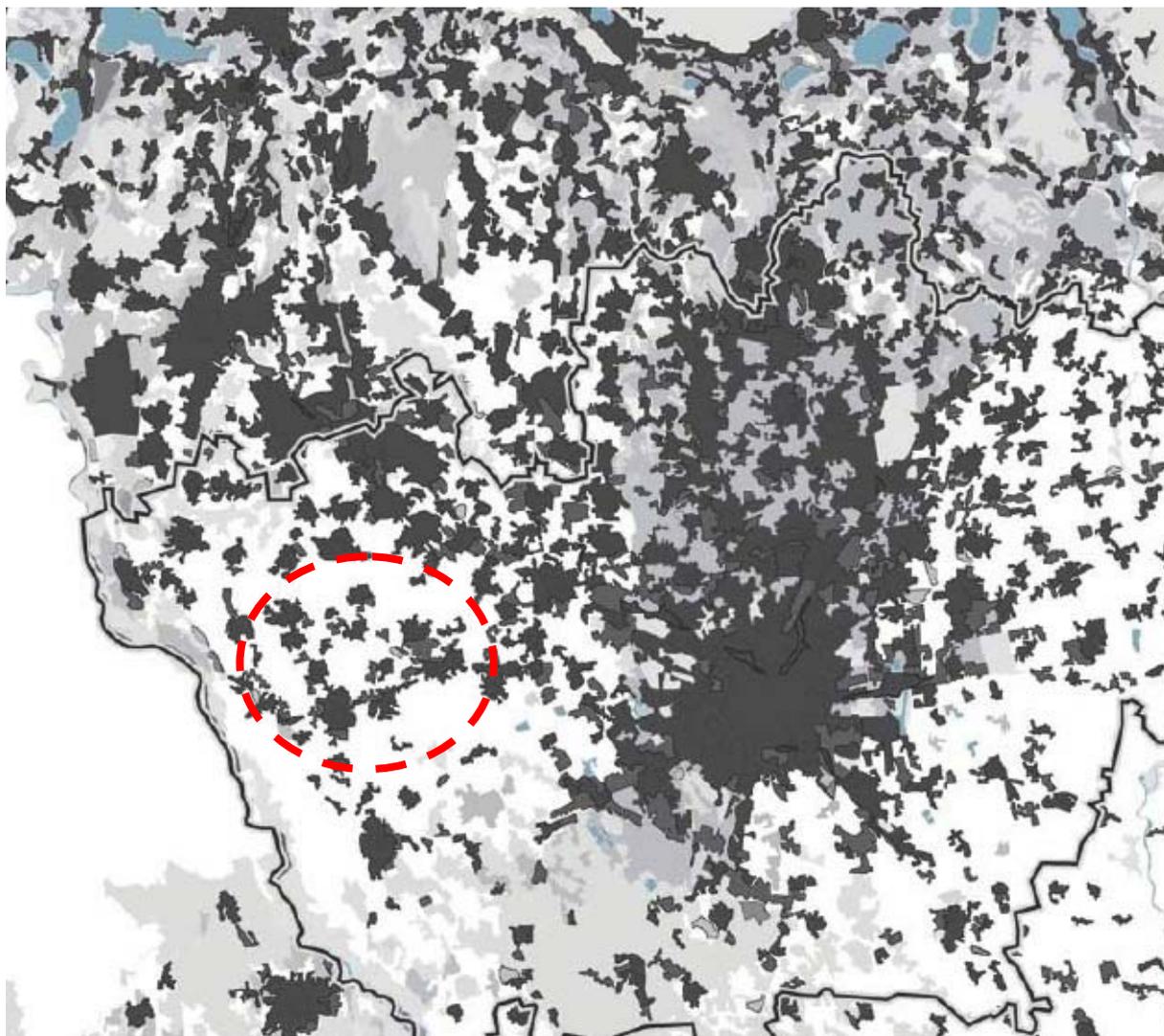
6.5.	Altri oneri.....	82
6.6.	Criteri di prevalenza	82

SEZIONE E

La scelta del ruolo

1. Ossona e l'area metropolitana milanese

L'idea di partenza è quella di considerare il comune di Ossona come una parte nella più vasta regione urbana milanese: Ossona non si relaziona con se stessa, né tanto meno coi soli comuni limitrofi; Ossona si relaziona e si confronta coi molti territori che compongono l'area metropolitana di Milano, assumendola come riferimento di scala vasta. Abitabilità e coesione sociale vengono assunti dalla Provincia di Milano come fattori fondamentali di orientamento e governo dei processi di trasformazione della Milano contemporanea. L'urbanizzazione degli ultimi 30 anni ha avuto l'esito di creare la cosiddetta "città infinita" che da Milano si estende senza soluzione di continuità fino ai territori pedemontani, ai laghi prealpini e a città quali Novara e Brescia (dilatandosi sino a Torino e Venezia). La carta seguente mostra uno stralcio di questa conurbazione, all'interno della quale è difficile distinguere con chiarezza ambiti territoriali un tempo facilmente riconoscibili e portatori di una propria identità. Ad una scarsa riconoscibilità insediativa, questi ambiti tuttavia contrappongono una distinta fisionomia relazionale con il capoluogo milanese: il tema dei servizi e delle infrastrutture che un territorio è in grado di offrire alla popolazione determina il livello di relazioni che si instaurano tra un territorio, l'area metropolitana e Milano. Per questo motivo la Provincia di Milano ha avviato, a partire dal 2006, un progetto strategico di area vasta (i cui contenuti sono già stati richiamati nella sezione B del presente documento) denominato "*Città di Città*", proprio per rimarcare la presenza di "città" diverse all'interno della grande regione urbana milanese.



La sfida principale che la Provincia propone ai propri territori è quella dell'**abitabilità**, che vale qui la pena di definire più dettagliatamente. L'abitabilità non rappresenta semplicemente l'abitare in un territorio (sinonimo di risiedere) ma l'abitare un territorio, alludendo alle diverse realtà che caratterizzano un territorio, ai diversi livelli qualitativi e prestazionali dei servizi offerti, alle opportunità (lavorative, culturali, sociali,...) che si generano nello spazio. Per questo motivo la scelta del presente PGT è quella di assumere e far proprio il concetto di abitabilità.

Rispetto agli ambiti territoriali individuati dal progetto strategico citato, il comune di Ossona si inserisce nel territorio del Magentino, che presenta le dinamiche socio-economiche e territoriali già analizzate nella sezione B. Ma è importante valutare sotto diversi profili il ruolo che Ossona vuole assumere, in primo luogo rispetto ai comuni confinanti.

Si propongono tre ambiti tematici di indagine:

- socio-economico ed urbano;
- infrastrutturale;
- ambientale.

1.1. Il ruolo socio-economico ed urbano

Dal punto di vista socio-economico Ossona rappresenta una realtà urbana agganciata all'autostrada A4 Milano-Torino, a questa direttamente connessa col nuovo casello autostradale di Arluno, collocato più vicino a Ossona rispetto al precedente. Una realtà in cui la nuova residenza rappresenta la funzione di sviluppo urbano di gran lunga più ambita, dove storicamente si è sviluppata una residenza estensiva che negli ultimi anni sta lasciando campo anche alla residenza semintensiva, costituita da edifici di nuova realizzazione generalmente a 3 o 4 piani con giardino condominiale e rifiniture di pregio. Si tratta di spazi residenziali destinati in primo luogo a coloro che, abbandonando la città di Milano o i comuni di prima cintura (Rho, Settimo milanese,...), scelgono Ossona come luogo in cui risiedere. Spesso le motivazioni di questa scelta sono riconducibili a:

- una maggiore qualità della vita, dovuta a ridotti effetti di esternalità quali il traffico e ad un livello prestazionale maggiore dei servizi di base (parcheggi, scuole, uffici pubblici,...);
- la presenza di ampi spazi aperti con ancora un buon livello di integrità e naturalità;
- maggiori livelli di sicurezza;
- la possibilità di sfuggire alla rendita urbana che da anni sta coinvolgendo la città di Milano, dove i prezzi di vendita e di affitto degli immobili costringono fasce della popolazione sempre maggiori ad abbandonare la città o a scartarla tra le alternative di scelta.

Dal punto di vista della polarità urbana, cioè di quanto Ossona dipenda o meno da servizi localizzati in altri comuni, si può affermare che **Ossona si distingue in due ambiti**:

- **un tessuto prevalentemente residenziale**: ad esempio, non sono presenti, se non in quote del tutto marginali, edifici misti residenza - artigianato, che storicamente hanno connotato morfologicamente molti paesi della Brianza e del Nord Milano; sono allo stesso modo assenti tipologie edilizie riconducibili a quelle presenti nelle strade mercato, che connotano anch'esse il paesaggio metropolitano milanese. Una forma "embrionale" di queste forme insediative si riscontrano episodicamente su Viale Europa
- **un'area industriale di riferimento intercomunale**: come emerso nel quadro conoscitivo, ad Ossona vi lavorano molti addetti residenti in altri comuni, determinando in questo modo fenomeni di pendolarismo che hanno in Ossona la destinazione.

Emergono pertanto le seguenti considerazioni:

- non è necessario per Ossona entrare in competizione coi comuni limitrofi per la localizzazione di strutture e/o servizi di carattere sovralocale dal momento che:
- non sono presenti infrastrutture viarie e ferroviarie che smaltiscano il traffico indotto;
- i servizi presenti negli altri comuni sono facilmente raggiungibili da Ossona (in primo luogo quelli dell'istruzione superiore, del tempo libero e del commercio a Magenta);
- dal punto di vista produttivo il comune ospita un'ampia zona produttiva, interessata da ulteriori domande di espansione, legate soprattutto alla vicinanza con il polo

espositivo di Rho-Però, allo scalo aeroportuale di Malpensa ed alla vicinanza all'autostrada A4;

- si ritiene necessario puntare su una crescita qualitativa anziché quantitativa, ponendosi come obiettivo strategico il miglioramento della qualità dello spazio pubblico urbano e verde, una migliore articolazione della zona industriale.

La scelta che Ossona deve porsi è se continuare a garantire una cospicua offerta di immobili residenziali e produttivi, andando ad individuare nuove aree di espansione sul territorio comunale destinate ad una popolazione che tendenzialmente mantiene i legami lavorativi, familiari e parte di quelli commerciali nel comune di origine, oppure se predisporre obiettivi di più ampio respiro, garantendo non solo aree per la residenza ma anche per le attività di commercio, di servizio e terziarie, ipotizzando anche la possibilità di sviluppare nuovi spazi flessibili legati alle attività del terziario e del quaternario, o anche produttive abbinate alla residenza ed al tempo libero.

1.2. Il ruolo infrastrutturale

Ossona è interessata direttamente da infrastrutture territoriali che la connettono agli altri territori (l'autostrada A4); oppure che la attraversano semplicemente (la linea ferroviaria ad alta velocità Milano-Torino); questa situazione è certamente interpretabile come:

- svantaggio, dal punto di vista del Trasporto Pubblico Locale, dal momento che obbliga i cittadini a raggiungere i nodi del trasporto urbano (in particolare, la stazione ferroviaria di Magenta) con mezzi propri, e le amministrazioni ad organizzare un sistema di collegamento pubblico con autobus;
- opportunità: insediative derivanti dall'alta accessibilità su gomma.

Il completamento dei nuovi assi stradali tangenziali all'urbanizzato sta determinando in tutti i comuni interessati dalle opere complementari dell'alta velocità una ridefinizione:

- dei ruoli dei centri abitati, prima attraversati direttamente dal traffico di attraversamento;
- delle politiche insediative di alcuni grandi attrattori di traffico veicolare (centri commerciali, logistici,...), che trovano spesso localizzazione lungo le nuove strade;
- dei tempi di raggiungimento delle destinazioni: i territori aumentano nel complesso i loro livelli di accessibilità.

Ad Ossona valgono le medesime dinamiche, che portano alle seguenti considerazioni finali:

- con la conclusione della rotonda al confine con Inveruno si è completata la tangenziale esterna di connessione est-ovest, che nelle intenzioni dovrebbe assorbire il traffico di attraversamento su Viale Europa. Tuttavia, se non si interverrà direttamente con misure restrittive, è lecito aspettarsi che il traffico continui ad attraversare Ossona lungo Viale Europa perché il tragitto è più breve e consolidato nelle abitudini di chi viaggia;

- non è opportuno ipotizzare ampliamenti e nuove localizzazioni di attività logistiche, ad alta mobilità, nella parte occidentale del comune, perché costringerebbe all'attraversamento est-ovest chi proviene dall'autostrada;
- si riconfigurano ruoli ed opportunità degli assi stradali interni che, liberati dal traffico, possono essere oggetto di interventi di riqualificazione della sezione stradale (alberature, parcheggi e piste ciclabili) e di regolazione dei sensi di marcia;
- il territorio è pianeggiante e l'uso della bicicletta è ampiamente consolidato tra la popolazione; tuttavia l'assenza di piste ciclabili in sede propria e l'elevato traffico veicolare di attraversamento ne limitano l'uso come mezzo sostitutivo degli spostamenti urbani. A questo proposito è necessario creare una rete di piste ciclabili su sede propria che incentivi e renda più sicuro l'uso della bici, anche per gli spostamenti in direzione di Asmonte.

1.3. Il ruolo ambientale

Da Ossona sono facilmente raggiungibili (in auto) alcuni grandi parchi regionali o di interesse sovralocale: il PLIS del Roccolo, con l'oasi WWF di Vanzago, il Parco del Ticino ed il Parco Agricolo Sud Milano. E' stato recentemente istituito anche il PLIS "del Gelso" al confine meridionale con Ossona, nei comuni di Inveruno, Mesero, Marcallo con Casone e Santo Stefano Ticino.



Manca una rete di percorsi ciclabili che consenta la connessione diretta tra Ossona e le aree protette. Di fatto Ossona è l'unico comune a livello intercomunale a non aver ancora aderito ad un PLIS e, data la qualità degli spazi agricoli ancora presenti ed il rischio di saldature nell'urbanizzato coi comuni confinanti, il panorama su cui si configurano le politiche del presente Documento di Piano è rappresentato dalla generalizzata intenzione dei comuni nel Magentino di salvaguardare le aree agricole non ancora urbanizzate da un'urbanizzazione selvaggia e fuori controllo, che comprometterebbe la qualità dello spazio percepito e dei nuclei urbani stessi. Nondimeno, gli spazi aperti agricoli e di valenza ecologica costituiscono un elemento significativo del territorio comunale. Come evidenzia la tavola sopra, la posizione di Ossona consente un naturale collegamento tra il PLIS del Roccolo, a Casorezzo, ed il PLIS del Gelso a Santo Stefano, Mesero e Marcallo, per poi proseguire più a sud verso il Parco del Ticino ed il Parco Sud Milano. Rispetto a questo scenario, ai fini del collegamento tra il PLIS del Roccolo e il PLIS del Gelso, rappresenta una scelta fortemente indirizzata la definizione di precise regole di tutela dell'ambiente, di preservazione di

valore dell'agricoltura e dello sviluppo sostenibile; il Comune si dà un limite all'espansione edilizia, salvaguardando per le generazioni future una parte consistente del proprio territorio, senza rinunciare alle opportunità di sviluppo e di benessere.

In particolare sono previsti:

- una normativa specifica nel Piano delle Regole per le aree agricole strategiche, che riprende quella prevista per i medesimi ambiti all'interno dei Plis confinanti, al fine di una maggior tutela delle stesse.
- progetti puntuali di recupero e valorizzazione del verde (ad es. sulle aree boscate) e un insieme di interventi sistematici, come la creazione di una serie di percorsi pedonali e ciclabili per favorire la riscoperta del territorio e dei valori ambientali (recuperando le campestri esistenti e anche di nuova realizzazione),

1.4. Gli esiti dei tavoli partecipativi

Secondo quanto previsto dalla L.r. 12/2005 l'Amministrazione Comunale, prima dell'adozione degli atti del PGT, acquisisce tramite consultazione il parere delle parti sociali, economiche e dei cittadini.

Il Comune di Ossona, nel documento "Partecipazione al processo di pianificazione urbanistica", ha esteso la partecipazione al processo istruttorio del Piano ai propri cittadini al fine di rilevare le concrete esigenze e i problemi che la cittadinanza vuole segnalare.

Il processo partecipatorio alla stesura del PGT ha riguardato, tra le altre fasi, l'organizzazione di tavoli tematici ciascuno dei quali era orientato in specifiche tematiche: Aree urbane e viabilità (Tavolo 1); Parchi urbani e intercomunali, qualità e sostenibilità ambientale, energia (Tavolo 2); Commercio, industria e artigianato (Tavolo 3); Luoghi e attività di aggregazione, di cultura e di ricreazione (Tavolo 4).

I temi che tutti i tavoli hanno evidenziato sono stati:

- Nuove configurazioni stradali;
- Identità e qualità urbana di paese;
- Luoghi di aggregazione.

Il primo tema è stato sollevato in quanto è forte la consapevolezza che le riconfigurazioni stradali in atto sul territorio comunale porteranno forti pressioni ambientali. In particolare lo spostamento della provinciale verso sud consentirà una migliore vivibilità di Viale Europa anche se è stato sollevato il problema di una conseguente penalizzazione dell'ambiente agricolo e delle attività produttive rurali circostanti, in quanto è possibile una compromissione dell'equilibrio ambientale rurale. A tal proposito sono state proposte significative contromisure protettive.

Sono stati sollevati anche problemi legati al traffico indotto dalla nuova autostrada da Boffalora a Milano, dalla costruzione del nuovo casello autostradale e dalla nuova bretella che congiungerà il Sempione con la Statale 11 di Magenta, interessando la circonvallazione comunale di Via Bixio e don Minzoni.

Anche le realtà produttive sono considerate generatrici di traffico. A tal proposito si è evidenziata la necessità di un loro maggiore controllo da parte delle istituzioni al fine di non generare degrado

urbano e ambientale. Tra l'altro problemi di natura urbanistica di difficile soluzione sono stati già sottolineati dalla prossimità delle zone industriali ad ambiti residenziali.

I tavoli incentrati sul tema "identità e qualità urbana di paese" hanno sottolineato una diffusa convinzione della cittadinanza al basso livello qualitativo urbano. In particolare si è fatto esplicito riferimento a marciapiedi, area verdi, piste ciclabili, piazze. La cittadinanza ha fatto risaltare l'operato non del tutto positivo delle amministrazioni comunali: è stato rimproverato loro l'aver esplicitamente privilegiato i "mega progetti" trascurando sistematicamente la corretta gestione, manutenzione, cura e valorizzazione dell'esistente. Numerose critiche sono state rivolte all'assetto delle piazze: il loro livello di utilizzo è scarso, in quanto risultanti agli occhi della cittadinanza scomode, assolate e senza panchine. Critiche non indifferenti sono state rivolte alla qualità architettonica e urbanistica con le quali vengono progettate, pianificate e realizzate le nuove edificazioni: gli edifici di nuova o recente costruzione sono stati considerati non conformi al *genius loci* che vanta una tradizione di cortili e edifici di qualità.

Altro tema molto sentito è quello riguardante i luoghi di aggregazione. I cittadini hanno evidenziato la mancanza ad Ossona di ambienti extrascolastici che favoriscano e implementino le relazioni sociali per le differenti fasce di età della popolazione. Da più parti è stato richiesto un intervento da parte della pubblica amministrazione per dare ai cittadini ambienti adatti al ritrovo, alla ricreazione, alla formazione. Molte proposte indicavano la riqualificazione e la riattivazione dell'oratorio come primo rimedio alla carenza di "spazi sociali". A questo primo e necessario intervento bisogna "affiancare" una mirata e decisa politica di creazione di nuovi spazi pubblici.

2. I vincoli sovraordinati

Determinata dunque la previsione di nuove espansioni, occorre chiarire dove queste **non** possono essere localizzate. A tal riguardo si identificano i seguenti ambiti, che verranno specificati e spazializzati all'interno della tavola dei vincoli alla pianificazione, che costituisce il supporto da cui partire per determinare le strategie di Piano, e non la sintesi del processo di pianificazione territoriale.

2.1.1. Vincoli paesistici e ambientali

Sul territorio di Ossona si individuano i seguenti vincoli paesistici e ambientali:

- Aree di rischio archeologico (art. 30 NtA del PTCP di Milano): sono ambiti con accertati ritrovamenti di beni d'interesse archeologico, nei quali scavi o arature dei terreni in profondità maggiori di 50 cm devono essere preventivamente segnalati alla Soprintendenza archeologica. Con le stesse prescrizioni, e con l'obbligo di comunicare eventuali lavori che comportino scavi e movimentazioni di terra, il PGT individua ulteriori aree di rischio archeologico a seguito di comunicazione specifica della Soprintendenza ai Beni Culturali. In totale il PGT individua quattro aree di questa tipologia.
- Un ambito di rilevanza paesistica (art. 26 NtA del PTCP di Milano), al confine con Casone di Mesero: si tratta di aree con elementi d'interesse (storico, geomorfologico, naturalistico, ecc.) oppure che necessitano di una riqualificazione dal punto di vista paesaggistico, sempre con modalità d'intervento che rispondano al principio di valorizzazione. Il Comune ha il compito, all'interno del proprio strumento urbanistico, d'individuare a scala di maggior dettaglio l'ambito così individuato dalla Provincia, prevedendo efficaci strumenti di controllo delle trasformazioni ovvero di valorizzazione paesaggistica.

Il PTCP di Milano individua inoltre, ai sensi dell'art. 51 delle proprie NtA, le aree boscate (con boschi definiti ai sensi della L.r. 8/1976) che assumono interesse paesaggistico ed ecologico. In particolare le aree boscate che presentino caratteristiche tipiche del *climax* della Pianura Padana (es. associazione del quercu - carpinetu) devono essere tassativamente preservate. Le aree boscate di Ossona hanno un "peso" territoriale ed ecologico piuttosto basso, ma possono essere concretamente assunte all'interno di uno schema per la rete ecologica comunale, sulla base dei tracciati previsti dalla Rete ecologica provinciale (REP).

Il Comune ha approfondito l'individuazione delle aree boscate sul proprio territorio, comunicando alla Provincia la presenza di una macchia non individuata dal PTCP su parte dell'area libera delimitata a sud dal distributore di carburanti sulla SP 34 (provenendo da Arluno) e a est dall'insediamento commerciale esistente (Bertola).

Inoltre, si osserva come tale area boscata faccia parte di un varco ecologico individuato nella Rete Ecologica Provinciale: varco che peraltro si trova già in una situazione urbanistica piuttosto compromessa dal punto di vista della "struttura" (il contesto del varco stesso) con la quale

dovrebbe tutelare lo scambio di rapporti ecologici tra nord e sud (nell'ottica d'area vasta: tra il PLIs del Roccolo e il PLIS del Gelso).

2.1.2. Vincoli monumentali

A Ossoa sono presenti monumenti storico-artistici vincolati dal Codice dei Beni culturali ed edifici di interesse storico artistico vincolati dal Piano Regolatore Vigente:

	Tipologia	Tipo edilizio e Nome	Datazione	Località	Vincolo/Tutela
1	Architettura religiosa e rituale	Chiesa - Chiesa della Visitazione di Maria e Elisabetta	Sec. XVI - (1575)	Piazza della Visitazione (Asmonte)	D.Lgs. 42/2004 (L.1089_1939)
2	Architettura per la residenza e i servizi	Edificio a torre - Torre Littoria/Torre dell'acquedotto	1930	Piazza Litta Modignani	D.Lgs. 42/2004 (L.1089_1939)
3	Architettura per la residenza e i servizi	Villa - Villa Bosi/Ospedaletto	Sec. XVIII	Via 4 Novembre	D.Lgs. 42/2004 (L.1089_1939)
4	Architettura per la residenza e i servizi	Palazzo - Ex Municipio	Sec. XVIII	Via 4 Novembre	PGT
5	Architettura per la residenza e i servizi	Villa - Villa Litta Modignani	Sec. XVII	Piazza Litta Modignani	D.Lgs. 42/2004 (L.1089_1939)
6	Architettura religiosa e rituale	Cappella - Cappella di Patronato Cornaggia	Sec. XIX	Cimitero - Viale Europa	D.Lgs. 42/2004 (L.364_1909)
7	Architettura religiosa e rituale	Cappella - Cappella del Lazzaretto	Sec. XVII	Via Patrioti 123	D.Lgs. 42/2004 (L.1089_1939)
8	Architettura religiosa e rituale	Chiesa - Chiesa di San Bartolomeo	Sec. XVI	Piazza Litta Modignani	D.Lgs. 42/2004 (L.1089_1939)
9	Architettura religiosa e rituale	Canonica - Canonica di Piazza S. Cristoforo		Piazza San Cristoforo	D.Lgs. 42/2004 (L.1089_1939)
10	Architettura religiosa e rituale	Chiesa - Chiesa di San Cristoforo		Piazza San Cristoforo	D.Lgs. 42/2004 (L.1089_1939)
11	Architettura per la residenza e i servizi	Casa residenziale - Nucleo antico di Asmonte		Viale Europa - Asmonte	PGT
12	Architettura per la residenza e i servizi	Casa residenziale - Nucleo antico di Asmonte		Piazza della Visitazione (Asmonte)	PGT
13	Architettura per la residenza e i servizi	Casa residenziale - Nucleo antico di Asmonte		Viale Europa - Asmonte	PGT
14	Architettura per la residenza e i servizi	Casa residenziale - Casa Litta	Sec. XVIII - 1^ metà	Via Vivaldi - Asmonte	PGT
15	Architettura industriale e	Granaio - ex	Sec. XIX	Via XI Febbraio	PGT

	produttiva	deposito banchi da seta			
16	Architettura per la residenza e i servizi	Villa - Casa del Podestà	Sec. XX	Via F. Baracca	PGT
17	Architettura per la residenza e i servizi	Casa residenziale - Casa Berra	Sec. XVIII - 1 ^a metà	Via Patrioti 44	PGT
18	Architettura per la residenza e i servizi	Casa residenziale - Corte Rossa	Sec. XIX	Via Padre Giuliani	PGT
19	Architettura per la residenza e i servizi	Casa residenziale		Via F. Baracca	PGT
20	Architettura per la residenza e i servizi	Casa residenziale - "Villa Orsi"		Via F. Baracca	PGT
21	Architettura per la residenza e i servizi	Casa residenziale - "Corte dei Burgàss"		Via Lorenzo Pascolutti	PGT
22	Architettura rurale	Edifici rurali - "Cascina Francesca"		Via G. Marconi	PGT

2.1.3. Vincoli geologici, idrici ed idrogeologici

Lo studio idrogeologico, aggiornato nel 2012 (anche per la parte relativa al Reticolo Idrico Minore, individua sul territorio comunale le classi 4 e 3 esclusivamente su ambiti residuali del territorio (in sostanza aree di cava), che non hanno relazione diretta con gli episodi insediativi già presenti o previsti dal PGT.

A Ossoa sono presenti 2 pozzi pubblici attivi (Via Boccaccio e Via XXV Aprile) per l'approvvigionamento idrico, gestiti dal CAP di Milano; l'area di prossimità entro i 10 metri è soggetta a tutela assoluta. La loro localizzazione è derivata dalle tavole dello studio idrogeologico. Lo studio idrogeologico ha inoltre recepito il regolamento di polizia idraulica del Consorzio di gestione "Canale Villoresi", recentemente aggiornato, per i canali diramatori e derivatori del Canale Villoresi. Si tratta della rete di fossi e rogge gestiti da un Ente pubblico, e quindi facenti parte del Reticolo Idrico Minore del Comune, che hanno un importante ruolo per la corretta gestione delle aree agricole e rappresentano vincolo di inedificabilità per ogni intervento di trasformazione urbanistica.

2.1.4. Vincoli infrastrutturali

Sul territorio comunale sono presenti alcuni vincoli derivanti da fasce di rispetto infrastrutturali, e nello specifico i seguenti vincoli:

- la fascia di rispetto ferroviario (30 metri);
- la fascia di rispetto stradale di:
 - mt. 20 per strade classificate come F da Codice della Strada
 - mt. 30 per strade classificate come C da Codice della Strada
 - mt. 60 per strade classificate come A (autostrade) da Codice della Strada
- corridoi ecologici previsti dal PTCP (la Rete ecologica è equiparata a una "infrastruttura ambientale", n.d.a.);

- fascia di rispetto degli elettrodotti, ad oggi calcolata come DPA (Distanza di Prima Approssimazione);
- fascia di rispetto (10 mt.) per l'oleodotto "Tradate - Ossoa" (collegato agli impianti Esso - Sarpom);
- fascia di rispetto delle aree cimiteriali.

PROGETTO

Obiettivi strategici

3. Il quadro programmatico del PGT

3.1. Premessa metodologica: la definizione delle invarianti

Il vivace dibattito sul ruolo e sull'efficienza della pianificazione urbanistica comunale e territoriale sviluppatosi negli ultimi anni ha posto in luce la necessità di affrontare la stesura del Piano urbanistico secondo una nuova ottica: i sostanziali mutamenti sociali ed economici hanno modificato le esigenze della popolazione, gli ambienti di lavoro, la domanda di servizi, l'adeguamento delle infrastrutture: tutti fattori che comportano una nuova articolazione dell'organizzazione spaziale dei centri urbani.

Il presente Documento di Piano, nella sua parte progettuale, opera essenzialmente su tre tematiche:

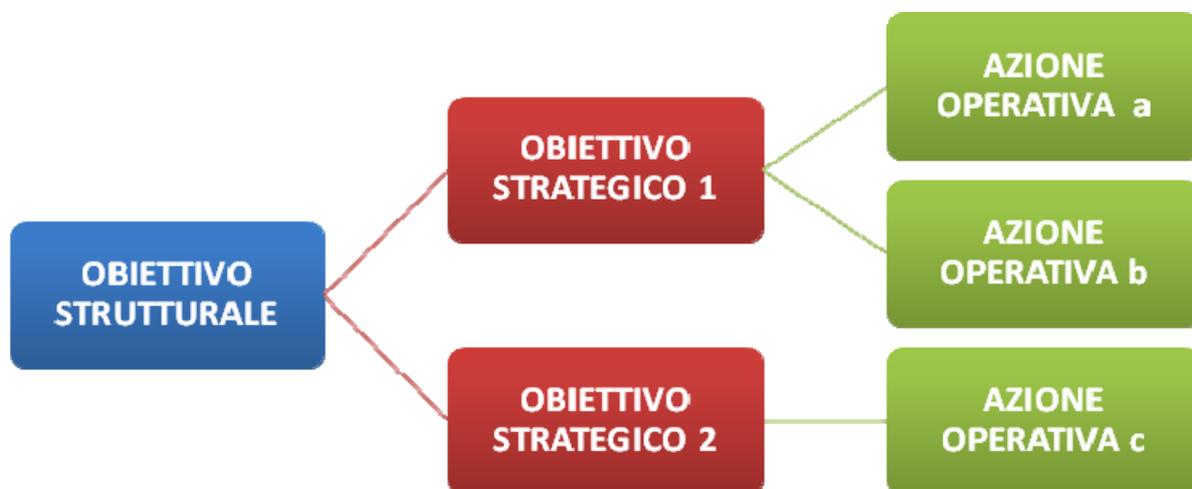
- TESSUTO URBANO
- INFRASTRUTTURE
- AMBIENTE

I tre ambiti tematici vengono articolati su tre livelli argomentativi:

- STRUTTURALE
- STRATEGICO
- OPERATIVO

La definizione degli obiettivi di progetto è scandita secondo una **concezione strategica**. Il termine "strategia", usato ed abusato dalla corrente letteratura e prassi urbanistica, rimanda, nella sua accezione originale, essenzialmente ad un sistema concettuale fondato su di un ordine **gerarchico**, funzionale alla definizione di:

- priorità d'intervento
- azioni specifiche e mirate



3.2. Le strategie per il sistema urbano - insediativo

Dal punto di vista dimensionale, Ossona presenta uno sviluppo insediativo e un numero di abitanti piuttosto limitato: il vantaggio di essere sostanzialmente monocentrica si scontra però con la poco qualificata organizzazione dell'urbanizzato stesso.

Per questo motivo la scelta strutturale del presente PGT è di **umentare la soglia residenziale**, portando il numero di abitanti attorno ad un valore compreso tra i 5.000 ed i 6.000 abitanti, raggiungendo così un "bacino d'utenza" tale da qualificare i servizi presenti a Ossona, rendendoli economicamente sostenibili e garantendone un corretto livello prestazionale, fondandosi appunto su una soglia di abitanti in grado di attivare le cosiddette "economie di scala".

Altro obiettivo strategico è il perseguimento di **politiche di miglioramento del sistema urbano esistente**: *i nuovi e i vecchi interventi in programmazione devono essere tra loro relazionati sia dal punto di vista programmatico, sia morfologico-funzionale*. Il disegno e gli obiettivi di ogni singolo progetto devono rispondere ad un più generale disegno urbano e non solo; tutti gli interventi dovranno presentare solide basi di relazione con le analisi e le scelte del Piano dei Servizi.

A scelte di trasformazione insediativa a carattere residenziale se ne affiancano altre con l'obiettivo di **tutelare le attività produttive** presenti ad Ossona, attraverso la previsione di *nuovi ambiti destinati alla localizzazione di attività produttive*. Anche per queste aree lo strumento di realizzazione è la perequazione, quale meccanismo che consente di abbinare lo sviluppo delle imprese sul territorio all'ottenimento di vantaggi per lo spazio pubblico, ad esempio in termini di fasce boscate "filtro" con i tessuti residenziali oppure veri e propri corridoi ecologici locali.

Per questo motivo le principali strategie d'azione che il presente Documento di Piano individua sono:

1) Offrire garanzie ai soggetti privati e certezze al pubblico attraverso la definizione di ambiti di trasformazione a fini edilizi, prevedendo un adeguato ventaglio di opportunità insediative in rapporto al contesto. Vengono infatti modulate le potenzialità volumetriche, tra un quadro di indici e parametri urbanistici "minimo" ed uno "massimo", sui quali il Comune può impostare la fase di negoziazione (finalizzata all'attuazione di ciascun ambito) richiedendo minori o maggiori "oneri di qualità" o "standard qualitativo", per l'ottenimento di beni e vantaggi pubblici.

2) Le nuove espansioni dovranno concorrere, sia a livello morfologico che funzionale, alla riqualificazione urbana del tessuto urbano esistente. A questo scopo è necessaria una definizione preliminare di quali interventi nel tessuto consolidato verranno realizzati come standard qualitativo dalle nuove trasformazioni.

3) Il ricorso a meccanismi di perequazione: l'obiettivo è quello di coinvolgere ampie parti del territorio di Ossona che, per vari motivi, nel corso degli anni sono divenute aree agricole intercluse e che oggi rappresentano evidenti vuoti urbani che rendono l'urbanizzato meno definito e qualificato.

4) La realizzazione di una rete di percorsi ciclabili integrata che si ponga come valida alternativa all'uso dell'automobile per gli spostamenti interni al tessuto urbano.

5) La previsione di tutelare le aree agricole strategiche e di valore paesaggistico tra il PLIS del Roccolo (le aree a nord al confine con Casorezzo) e quello del Gelso (le aree a sud e ad ovest, al confine con Santo Stefano Ticino, Mesero e Marcallo).

6) La definizione di un limite fisico di lungo periodo all'espansione insediativa, costituito dal nuovo sistema infrastrutturale di scorrimento esterno al centro urbano.

7) La concretizzazione dei principi della sostenibilità nei confronti delle risorse ambientali "primarie" (suolo, aria, acqua), in particolare considerando il ciclo delle acque quale target prioritario di attenzione da parte del PGT.

Volendo schematizzare:

Obiettivi	Strategie	Azioni
-----------	-----------	--------

Obiettivo strutturale 1: AUMENTARE LA SOGLIA DIMENSIONALE in modo da poter attivare una serie di servizi ad oggi non presenti sul territorio comunale di Ossona, MIGLIORANDO AL CONTEMPO LA QUALITÀ DELL'ESISTENTE.
A) PREVISIONE DI NUOVE AREE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE
<ul style="list-style-type: none"> • Assunzione della nuova viabilità esterna come limite fisico e simbolico all'urbanizzazione • Completamento, con interventi di nuova trasformazione, delle vaste aree libere interne al Tessuto urbano consolidato (TUC) • Applicazione di logiche e meccanismi perequativi nelle aree di trasformazione regolate dal Documento di Piano
B) INCENTIVI E POLITICHE DI RECUPERO DELL'ESISTENTE
<ul style="list-style-type: none"> • Incentivare il recupero degli edifici interni al Nucleo di antica formazione (NAF), consentendo possibilità di ampliamento a patto che venga mantenuta la storicità degli edifici o che comunque la nuova edilizia sia compatibile e coerente con quella storica • Piano Attuativo di Recupero per la località Asmonte, finalizzato alla sostituzione degli edifici produttivi dismessi con terziario/commerciale e attività ricettive
C) PREVISIONE DI NUOVI SERVIZI ALLA POPOLAZIONE
<ul style="list-style-type: none"> • Confronto tra domanda ed offerta di servizi ed individuazione delle priorità d'intervento (vedi Piano dei Servizi) • Miglioramento e potenziamento dei servizi esistenti (vedi Piano dei Servizi) • Polo sportivo/ricreativo di valenza sovracomunale, in ampliamento all'esistente, da meccanismo perequativo delle aree di trasformazione • Previsione per il possibile insediamento di residenza sociale ("Social housing") nell'area di Villa Bosi
D) INTERRELAZIONE TRA TRASFORMAZIONI URBANE E PIANO DEI SERVIZI
<ul style="list-style-type: none"> • Previsione e localizzazione di nuove aree destinate ad attrezzature pubbliche all'interno degli ambiti di trasformazione, in coerenza con le previsioni del Piano dei Servizi • Definizione di una norma di "Phasing" che impedisca una fase attuativa scoordinata con gli obiettivi complessivi del PGT, ed in particolar modo con quelli del Piano dei Servizi

Obiettivo strutturale 2: MIGLIORAMENTO DEL SISTEMA URBANO ESISTENTE
A) INTERRELAZIONE TRA NUOVI INTERVENTI E RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI ESISTENTI
<ul style="list-style-type: none"> • Avvio di una fase programmatica e gestionale di tutte le future trasformazioni

secondo il modello della Programmazione Integrata (PII), con la definizione preliminare del corrispettivo standard qualitativo nel tessuto urbano esistente: in particolare per gli ambiti di trasformazione su aree dismesse come l'area "ex Baroni" e l'area "ex Macchi"

- Utilizzo del meccanismo perequativo per l'attuazione di nuovi ambiti di trasformazione, in contesti non ancora urbanizzati, per ottenere cospicui vantaggi al pubblico in termini di aree e attrezzature utili alla collettività

B) RIQUALIFICAZIONE E CIVILIZZAZIONE DEL TESSUTO URBANO ESISTENTE

- Garantire interventi di qualità architettonica: il presente PGT è dotato di una guida agli interventi ed alla qualità urbana che sarà di riferimento per la valutazione prestazionale degli interventi previsti
- Previsione di un "asset strategico" teso alla riqualificazione complessiva del sistema viabilistico locale rappresentato dagli assi Viale Europa/Via Marconi/Via Patrioti/Via Bosi, che disciplini l'organizzazione dello spazio pubblico in relazione alle trasformazioni edilizie, contribuendo alla riduzione/regolazione del traffico interno nonché all'omogeneità e alla riconoscibilità dell'arredo urbano
- Sviluppo della rete ciclabile
- La riqualificazione di alcuni luoghi centrali e messa in sicurezza delle strade d'ingresso/uscita dal centro

Obiettivo strutturale 3: SVILUPPARE E SALVAGUARDARE LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

A) SVILUPPO E SPECIALIZZAZIONE DELL'AREA PRODUTTIVA DI ASMONTA

- Evitare le interferenze tra industria e residenza, cioè la localizzazione di nuove residenze nell'area produttiva di Asmonta e nelle immediate vicinanze o di nuove attività produttive a ridosso dei tessuti residenziali
- Qualificazione degli standard produttivi, con la realizzazione di aree parcheggio, alberature ecc.
- Predisposizione di norme edilizie che garantiscano la qualità degli interventi privati e pubblici
- Evitare la localizzazione di attività commerciali all'ingrosso
- Evitare la localizzazione di attività puramente logistiche

B) PREVISIONE DI NUOVE AREE DI ESPANSIONE PRODUTTIVA

- Previsione di un comparto di trasformazione a destinazione produttiva (ATP 1), sottoposto a meccanismo perequativo "ad arcipelago" (condiviso): l'ambito è destinato alla cessione/realizzazione delle aree per servizi (fasce boscate - filtro, area per ecocentro e magazzino comunale) e all'individuazione di un'area per PIP comunale.
- Previsione di un Piano di Lottizzazione produttiva su parte dell'area conosciuta come "Ex Scarine", al fine di sanare una condizione urbanistica di degrado, ottenendo un'area boscata a filtro con il tessuto residenziale a sud

Obiettivo strutturale 4: SISTEMAZIONE/RIQUALIFICAZIONE DEL CICLO DELLE ACQUE

A) PROGRAMMAZIONE COMPLESSIVA DEL CICLO DELLE ACQUE (BILANCIO IDRICO COMUNALE)

- Interventi coordinati di integrazione e sviluppo della rete fognaria
- Tutela dei pozzi di prima falda
- Incentivazione per il recupero e riutilizzo delle acque piovane

3.3. Le strategie per il sistema infrastrutturale

Il Cav-To-Mi ha realizzato il nuovo sistema viabilistico tangenziale al nucleo urbano, composto da diversi rami stradali, tutti quanti completati ed entrati in esercizio. La nuova viabilità esterna rappresenta un importante elemento morfogenetico, configurandosi come nuova forma su cui strutturare le scelte di espansione e sviluppo urbano. Obiettivo principale è **riconfigurare le gerarchie delle strade interne, liberandole dal traffico e "civilizzandole"**. Per garantire ciò è necessario che da un punto di vista insediativo avvenga una *scissione netta e marcata tra l'area industriale di Asmonte ed il resto del Comune, riorganizzando il traffico veicolare in alcuni tratti di Viale Europa* e incoraggiando il traffico di attraversamento a transitare lungo le nuove tangenziali esterne.

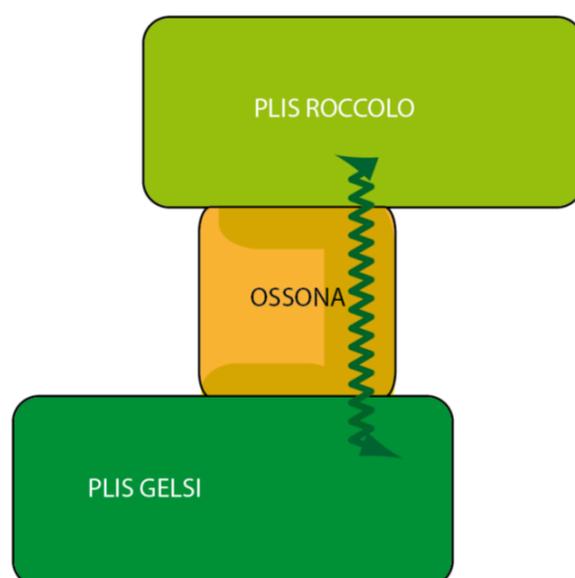
Obiettivo strutturale 5: RICONFIGURARE LE GERARCHIE STRADALI, "CIVILIZZARE" LE STRADE URBANE E FAVORIRE LA MOBILITÀ SOSTENIBILE.
A) RIORGANIZZAZIONE DEL TRAFFICO DI ATTRAVERSAMENTO SU VIALE EUROPA
<ul style="list-style-type: none">Misure di regolazione della circolazione per incentivare il tragitto lungo la nuova Provinciale 34
B) MESSA IN SICUREZZA E RIQUALIFICAZIONE DELLE STRADE RESIDENZIALI (interventi a favore del cittadino, non solo per le autovetture)
<ul style="list-style-type: none">Completare la regolazione dei sensi di marcia secondo il modello dei sensi unici elaborato dall'apposito progetto per la viabilitàIndividuare alcuni tracciati "sensibili" e "pilota" su cui avviare progetti coerenti col Piano dei Servizi
C) SVILUPPARE UNA RETE CICLABILE ATTENTA ALLE ESIGENZE DEI CITTADINI
<ul style="list-style-type: none">Il Piano dei Servizi individua gli assi ciclabili di importanza strategica, la cui realizzazione è funzionale alla creazione di un sistema capillare ed efficiente, non interferente con la mobilità su gommaRealizzazione delle piste ciclabili secondo l'ordine di priorità espresso dal Piano dei ServiziConnessione dei percorsi ciclabili urbani con quelli intercomunaliI riferimenti progettuali sono contenuti nella normativa del Piano delle Regole
D) NUOVE STRADE CON L'ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE
<ul style="list-style-type: none">L'attuazione degli AT e dei PA è vincolata alla realizzazione di nuovi tracciati stradali, ove ritenuto necessario per garantire adeguate condizioni di accessibilità o per conseguire un miglioramento della rete viabilistica comunaleIntegrazione nei nuovi tracciati di piste ciclabiliRispetto del reticolo idrico minore in caso di interferenza dei nuovi tracciati, con soluzioni progettuali sensibili alle mitigazioni di contesto

3.4. Le strategie per il sistema ambientale

Il contesto territoriale in cui Ossona si localizza, il Magentino, è ancora caratterizzato da una forte presenza della campagna, che si configura come elemento morfogenetico del paesaggio. I lavori per la realizzazione della linea ferroviaria ad alta velocità Milano-Torino, e la concomitante riqualificazione dell'autostrada A4, hanno portato alla realizzazione di opere viarie accessorie e di completamento della viabilità locale, ridefinendo in questo modo i rapporti tra nuclei urbani e territorio esterno. Lo storico sistema viabilistico, che si caratterizzava per l'attraversamento proprio dei centri urbani, è stato sostituito da una viabilità di scorrimento veloce tangenziale ai nuclei urbani, che porterà nel tempo alla ridefinizione dei confini tra urbanizzato e campagna.

L'obiettivo strutturale del presente Documento di Piano è quello di **preservare da qualsiasi forma di edificazione gli spazi aperti esterni alla nuova viabilità** di collegamento veloce, avviando serie e concrete politiche di recupero ambientale, per gli ambiti degradati, e di valorizzazione ecologica per quelli a più alto valore paesaggistico.

Obiettivo strategico amministrativo è *la tutela dell'area d'interconnessione tra il Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Roccolo delle aree agricole al confine con Casorezzo, e il Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Gelso per le aree agricole a sud ed ovest*. Il PLIS del Roccolo è stato istituito nel 1994 e interessa una superficie di circa 1.595 ettari nei comuni di Arluno, Busto Garolfo, Canegrate, Casorezzo, Nerviano e Parabiago. Ossona rappresenta un punto strategico per la prosecuzione dei corridoi ecologici a livello territoriale, configurandosi come ponte di passaggio tra il PLIS del Roccolo ed il PLIS del Gelso.



Obiettivo strutturale 6: la TUTELA DELLE AREE AGRICOLE E NATURALI attraverso apposite norme di tutela dell'ambiente, al fine di mantenere gli spazi agricoli ritenuti portatori di un "valore strategico"

A) CREAZIONE DI UN SISTEMA DEL VERDE LOCALE

- Individuazione della Rete Ecologica Comunale (REC) nel Piano dei Servizi
- Individuazione di "porte" di accesso al patrimonio ambientale e naturalistico esterno all'urbanizzato e di aree a verde
- Formazione di una "Spina Verde" centrale, con percorso ciclopedonale nord - sud nella fascia di rispetto del canale derivatore principale che attraversa Ossona, con filari alberati ove possibile
- Tutela degli spazi agricoli interclusi tra il nucleo consolidato di Ossona e il tracciato della circonvallazione esterna
- Tutela di spazi agricoli interclusi tra Ossona e Asmonte ("Spina Verde" occidentale)

B) CREAZIONE DI UNA FASCIA FILTRO DI MITIGAZIONE TRA IL TESSUTO URBANO E LA NUOVA VIABILITÀ

- Inedificabilità assoluta delle fasce di rispetto
- Forestazione intensiva delle fasce con funzione estetica e di filtro ecologico, individuate in particolare negli ambiti di trasformazione
- Alberatura dei principali assi stradali urbani

C) INCREMENTARE L'OFFERTA DI AREE VERDI ATTREZZATE

- Il Piano dei Servizi individua le nuove aree a servizi di cessione gratuita al Comune, tramite meccanismi perequativi e compensativi
- Le norme di attuazione del Piano dei Servizi stabilisce regole prestazionali che i nuovi interventi dovranno garantire
- Le aree verdi esistenti dovranno col tempo essere adeguate agli standard prestazionali contenuti nel Piano dei Servizi

D) TUTELARE E VALORIZZARE LE AREE BOSCADE E LA VEGETAZIONE DI RIPA SPARSE SUL TERRITORIO COMUNALE

- Preservazione e valorizzazione dell'area boscata al confine con Casorezzo, della macchia boscata confinate con l'area commerciale "Bertola", e di altre aree boscate individuate dal PGT
- Ricostruzione dei filari alberati e delle siepi lungo rogge e tratturi
- Osservanza delle norme del PIF provinciale

E) ADEGUAMENTO ALLE NORME DEL PLIS - AREE INTERCLUSE

- Recepimento nella normativa del PGT (Piano delle Regole), per le aree agricole strategiche e altre aree di rilevanza paesaggistico - ambientale, degli obiettivi di tutela già riconosciuti nei Piani dei PLIS confinanti con Ossona

3.4.1. Espansioni insediative a ridotto impatto ambientale

Il PGT di Ossoa persegue i principi dello sviluppo sostenibile.

Gli interventi di espansione urbana possono rappresentare delle opportunità per migliorare sensibilmente il contesto urbano e la qualità dell'aria. L'obiettivo perseguito dal PGT è quello delle cosiddette "espansioni insediative a ridotto impatto ambientale".

Sono previste aree di cessione al Comune, interne o esterne al perimetro dei piani attuativi, destinate alla realizzazione di fasce filtro con caratteristiche prestazionali e di impianto differenti: infatti le aree filtro della funzione residenziale sono generalmente interne al tessuto urbano e, oltre alla forestazione, dovranno garantire attrezzature per il gioco e per i cani, mentre le fasce filtro degli insediamenti produttivi si configurano più come "*hard forestry area*", come aree cioè dove intervenire "pesantemente" con la forestazione, ricreando le condizioni di accessibilità difficoltosa e di selezione naturale delle essenze tipiche dei boschi e delle foreste dove non interviene l'uomo.

Il PGT assume dunque la sostenibilità ambientale come presupposto e requisito fondamentale di tutte le trasformazioni che si effettueranno sul territorio comunale di Ossoa. Questa scelta strategica è perseguita operativamente dal Piano delle Regole, che assume la sostenibilità ambientale degli interventi e la ricostruzione di un paesaggio naturale ed antropico come termine di riferimento. Oltre alla tutela degli ambiti ambientali e di valore paesaggistico, le tavole di azionamento individuano nelle aree agricole gli ambiti dove ricostruire i filari alberati interpoderali e le siepi, la tutela dei corsi d'acqua ed il loro ripristino ai livelli di naturalità dove compromessi. Per quanto riguarda l'edilizia, sono previste regole che favoriscono e promuovono il risparmio energetico e l'uso delle fonti energetiche alternative. Nuove costruzioni a destinazione produttiva, o la loro ristrutturazione, avranno una disciplina premiale delle possibilità edificatorie in relazione alla realizzazione di tetti fotovoltaici. Anche l'impiego di tetti verdi e giardini pensili è incentivato ai fini del contenimento dell'aumento della temperatura nei periodi estivi.

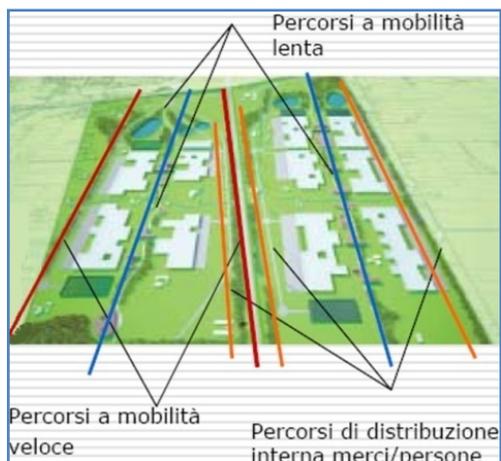
3.4.2. Linee guida APEA per il corretto inserimento ambientale degli insediamenti produttivi

Il mantenimento del sistema manifatturiero in essere e il suo potenziamento deve essere accompagnato da politiche e regole di qualificazione energetico - ambientale delle aziende, al fine di diminuire la loro pressione ambientale.

In questa direzione il panorama normativo è già "attrezzato" per regolare le singole attività, ma sono ancora scarsi gli strumenti in grado di gestire gli effetti cumulativi.

Si ritiene quindi necessario che il Comune, in modo complementare alle scelte di Piano che già introducono una significativa ulteriore offerta di aree produttive, si faccia carico di innestare un percorso condiviso con le rappresentanze sociali e imprenditoriali, locali e non, individuando i modi di una progressiva qualificazione d'area, ad esempio:

- con riferimento al modello dell'APEA (Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata)



- **individuando meccanismi selettivi sull'ingresso di nuove attività**, funzionali a innalzare la qualità ambientale, delle sedi lavorative e dei concreti processi produttivi.

La prospettiva, auspicata dal PGT e peraltro già in atto in contesti di economia matura, di riqualificazione delle attività manifatturiere in processi produttivi più innovativi, può sicuramente portare beneficio in termini di consumo di risorse ambientali (energia, acqua, aria, produzione di rifiuti).

I principali requisiti delle APEA riguardano la presenza di:

- Soggetto gestore
- Infrastrutture comuni
- Sistema di gestione
- Coinvolgimento degli enti locali nella scelta delle aree.

Per quanto riguarda i requisiti urbanistici, territoriali, edilizi ed ambientali, è importante sottolineare che l'adozione di standard territoriali, urbanistici e costruttivi rappresenta lo strumento fondamentale per un corretto e favorevole inserimento di un'APEA nel territorio.

La presenza d'infrastrutture e di servizi comuni eco-efficienti, nonché di una gestione ambientale ed integrata d'area, non sono elementi sufficienti per definire un'area produttiva ecologicamente attrezzata.

Un'area produttiva non è un sistema chiuso, ma un sovra - sistema inserito in un contesto ambientale, sociale ed economico, con cui comunica e interagisce. È quindi importante valutare anche l'inserimento e il collegamento dell'APEA con l'ambiente in cui è inserita. Una buona integrazione con il paesaggio circostante, continuità e collegamento con gli spazi verdi confinanti, buone relazioni con le comunità residenti, il mantenimento della qualità delle risorse naturali, delle reti ecologiche locali e dell'ambiente in genere, la salvaguardia e la valorizzazione delle presistenze naturali e della biodiversità, l'adeguatezza delle misure di mitigazione, la capacità di controllo degli apporti di acque meteoriche per il mantenimento degli assetti idrogeologici, il contenimento dei consumi, il contenimento delle dispersioni termiche, la produzione di energia elettrica e termica da fonti rinnovabili, la manutenzione e la gestione delle reti e la qualità del progetto architettonico sono esempi di alcuni fondamentali requisiti che un'APEA deve possedere.

4. Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT

Il PGT individua differenti tipologie d'intervento sul territorio comunale, nello specifico:

- ambiti di trasformazione a destinazione residenziale ATR;
- ambiti di trasformazione a destinazione produttiva ATP;
- piani attuativi di completamento PAC;
- piani attuativi di recupero PAR;
- permessi di costruire convenzionati PCC;
- Piani di lottizzazione produttiva PLP.

Gli ambiti di trasformazione e di ristrutturazione urbanistica, residenziale e produttiva, sono regolati dal Documento di Piano; i piani attuativi ed i permessi di costruire sono normati dal Piano delle Regole.

Non sono presi in esame i lotti di completamento residenziali e produttivi interclusi all'interno del tessuto urbanizzato consolidato.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR	
Superficie totale sottoposta a trasformazione	119.179 mq circa
Superficie totale di concentrazione fondiaria	81.578 mq circa
Superfici in cessione (escluse le cessioni in luogo di 10 mq/ab. se non esplicitamente ricomprese come descritto nelle singole schede ATR)	34.585 mq circa
Superfici in cessione (in luogo di 10 mq/ab., da ATR 1 - 2 - 3 - 4)	5.940 mq circa
Indice territoriale (It)	0,25 - 0,37 mq/mq
Totale SIp	Max 44.096,65 mq
Totale Volume (stima: SIp x 3)	Max 132.290 mc
Abitanti virtuali insediabili	Max 882

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA ATP	
Superficie totale sottoposta a trasformazione	31.230 mq circa
Superficie di concentrazione fondiaria (edilizia libera)	15.165 mq circa (50% del totale)
Superficie di concentrazione fondiaria (PIP comunale)	15.165 mq circa (50% del totale)
Superficie di cessione gratuita	9.010 mq (esclusa l'area PIP)
Indice di utilizzazione territoriale (Iut)	Massimo: 0,70 mq/mq
Totale SIp	21.860 mq

PIANI ATTUATIVI DI COMPLETAMENTO PAC

NOME PIANO ATTUATIVO	PAC 1	PAC 2	PAC 3	PAC 4	TOTALE
Superficie territoriale (St)	10.705 mq	15.145 mq	3.350 mq	11.085 mq	40.285 mq
Superficie fondiaria (Sf)	2.000 mq	8.560 mq	3.060 mq	5.130 mq	18.750 mq
Superficie di cessione gratuita	160 mq: 10 mq/ab. per parcheggi (nella Sf)	TOTALE: 6.985 mq 2.410 mq: fascia rispetto/mitigazione canale 975 mq: verde di arredo 2.850 mq: viabilità (urbanizzazioni primarie) 750 mq: 10 mq/ab. per parcheggi (nella Sf)	290 mq: 10 mq/ab. per parcheggi (nella Sf)	TOTALE: 6.465 mq 5.955 mq: fascia boscata di mitigazione 510 mq: 10 mq/ab. per parcheggi (nella Sf)	13.900 mq
Indice di edificazione	Slp/Volume fissi	Slp/Volume fissi	Slp/Volume fissi	Slp/Volume fissi	---
Volume massimo	2.400 mc	11.235 mc	4.350 mc	7.695 mc	25.680 mc
Slp massima	800 mq	3.745 mq	1.450 mq	2.565 mq	8.560 mq
Abitanti virtuali insediabili	16	75	29	51	171

PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO – PAR “Asmonte”
(solo destinazione terziaria)

Superficie totale	13.325 mq
Superficie di cessione gratuita	min. 4.000 mq
Totale Volume ammesso	24.900 mc
Slp massima	8.300 mq

PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO – PAR “IV Novembre”
(solo destinazione residenziale)

Il Piano di Recupero può essere attuato per

Superficie totale	1.265 mq
Superficie di cessione gratuita	---
Totale Volume ammesso	Esistente
Slp massima	Esistente

PIANO DI LOTTIZZAZIONE PRODUTTIVA PLP "Ex Scarine"

Superficie totale sottoposta a trasformazione	7.960 mq
Superficie totale di concentrazione fondiaria	6.535 mq
Superficie di cessione gratuita	1.425 mq
Indice (Iuf)	0,5 mq/mq
Totale Slp	3.267,50 mq
Standard minimo prescritto da legge (10% Slp)	327 mq

ABITANTI TEORICI DA PGT

RESIDENTI (al 31/12/2011)	4.167
PIANI ATTUATIVI DI COMPLETAMENTO (PAC)	171
AREE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE	882
ABITANTI TEORICI da PGT	5.220
<i>[ABITANTI TEORICI da PRG: 5.585]</i>	

4.1. L'applicazione del meccanismo perequativo a Ossoa

Il Documento di Piano stabilisce per gli ambiti di trasformazione l'impiego della perequazione urbanistica come strumento finalizzato all'attuazione delle previsioni insediative.

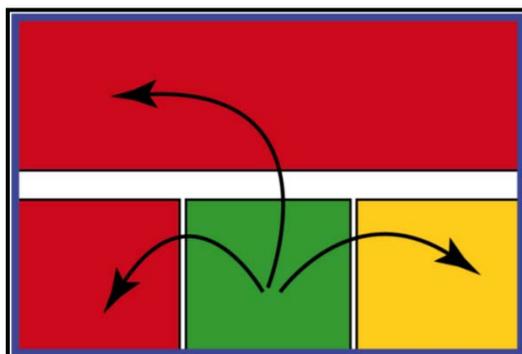
Si intende per perequazione urbanistica quel principio la cui applicazione determina due effetti concomitanti:

- la giustizia distributiva nei confronti dei proprietari dei suoli chiamati ad usi urbani;
- la formazione, senza espropri e spese per l'ente pubblico, di un patrimonio pubblico di aree a servizio della collettività.

Rispetto ai meccanismi tradizionalmente impiegati nei vecchi Piani Regolatori, la perequazione raggiunge obiettivi di equità sociale, dal momento che vi è una tendenziale indifferenza delle proprietà immobiliari rispetto alle scelte di piano, e di economicità per l'ente pubblico, come mostrano chiaramente i seguenti schemi.



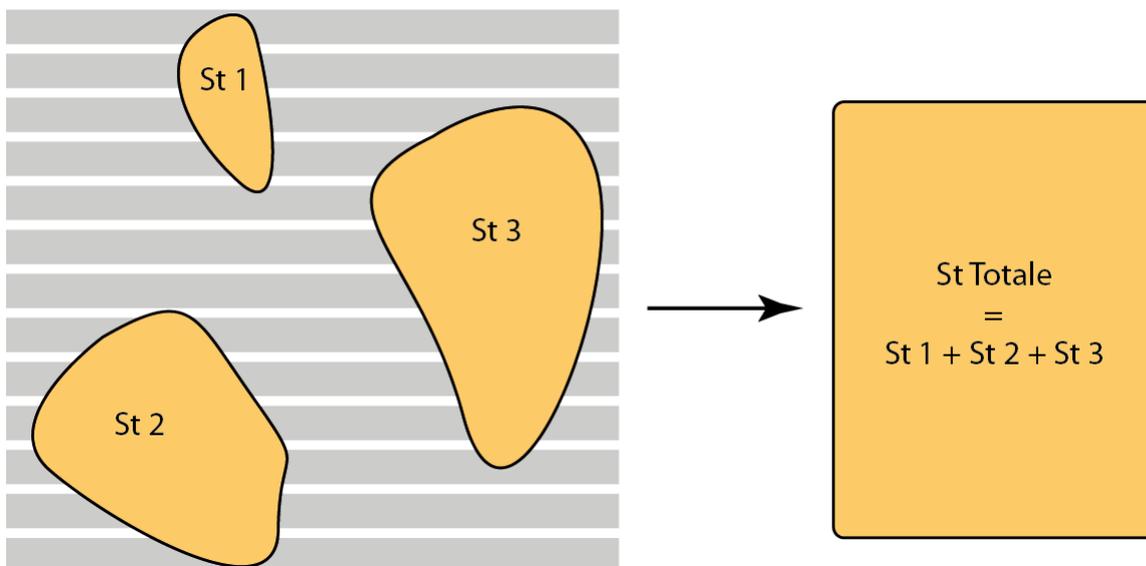
Il tradizionale meccanismo del PRG assegnava a ciascuna area una precisa destinazione urbanistica, con indici volumetrici e parametri edilizi da rispettare. Ogni lotto maturava un proprio indice edificatorio in funzione dell'azzoneamento. Nel caso dello standard urbanistico, il proprietario subiva limitazioni totali nell'edificabilità e, più in generale, nell'uso del terreno, così come l'Amministrazione Comunale era costretta ad acquisire lo standard attraverso l'esproprio. Vincolava dunque sia il proprietario nell'uso, sia l'amministrazione all'acquisizione.



Con la perequazione l'indice edificatorio viene calcolato sull'intera area dell'ambito di trasformazione (perimetrata in blu), comprese le aree destinate ad urbanizzazione primaria ed a servizi, che maturano un volume virtuale. Queste ultime infatti trasferiscono la propria capacità edificatoria nelle aree destinate a trasformazione edilizia, cedendo gratuitamente lo standard all'Amministrazione Comunale, che incrementa il proprio patrimonio di aree senza il dispendio di risorse economiche. Le aree di cessione, su cui maturano diritti edificatori virtuali, vengono chiamate "aree mittenti" mentre le aree su cui verranno effettivamente realizzate le volumetrie, vengono definite "aree destinatarie".

La scelta di individuare comparti ad arcipelago è essenzialmente dettata dalla struttura insediativa comunale, che nel corso del tempo si è caratterizzata per spazi agricoli anche di notevole dimensione interclusi all'interno del tessuto urbano. Da un punto di vista progettuale, la scelta di avere comparti ad arcipelago non determina alcuna variazione rispetto alle modalità che si sarebbero determinate con un comparto di perequazione unico: indici, volumetrie e dotazioni di standard vengono calcolati e determinati considerando la superficie territoriale complessiva, cioè quella data dalla somma delle singole superfici territoriali.

Perequazione ad arcipelago: schema esemplificativo



Per quanto riguarda gli obiettivi preposti all'impiego del meccanismo di perequazione possiamo distinguerli in base alla tipologia funzionale.

Per gli ambiti di trasformazione insediativa a destinazione residenziale l'utilità per il Comune deriva dall'acquisizione gratuita di una porzione dell'area a nord di Via Roma (già destinata a standard dal precedente PRG e non attuata), finalizzata all'ampliamento del centro sportivo e altre necessità collettive. In secondo luogo le aree di concentrazione fondiaria riconfigureranno la morfologia di Ossona, ponendo fine ad una situazione di marginalità e di interclusione di aree agricole in centro al paese. Da ultimo si realizzerà un corridoio verde che preserverà la continuità dello spazio pubblico tra l'urbanizzato e la campagna circostante.

4.2. Schede descrittive e progettuali degli ambiti di trasformazione

Il PGT individua i seguenti ambiti di trasformazione:

- Ambiti a destinazione d'uso residenziale:
 - ATR 1
 - ATR 2
 - ATR 3
 - ATR 4
 - ATR 5
 - ATR 6
- Ambiti a destinazione d'uso produttiva:
 - ATP 1

Nota metodologica

Le schede descrittive – progettuali degli ambiti di trasformazione presentate di seguito contengono dati quantitativi, relativi all'estensione areale dell'ambito e di aree in esso specificatamente individuate, calcolati da software informatico in ambiente GIS. Tali dati sono pertanto da ritenersi indicativi, eventualmente da meglio specificarsi tramite rilievo diretto sul terreno in fase attuativa degli stessi ambiti di trasformazione.

4.2.1. AMBITO DI TRASFORMAZIONE "ATR 1"

Inquadramento



Allo stato attuale l'ambito si compone di due aree non contigue:

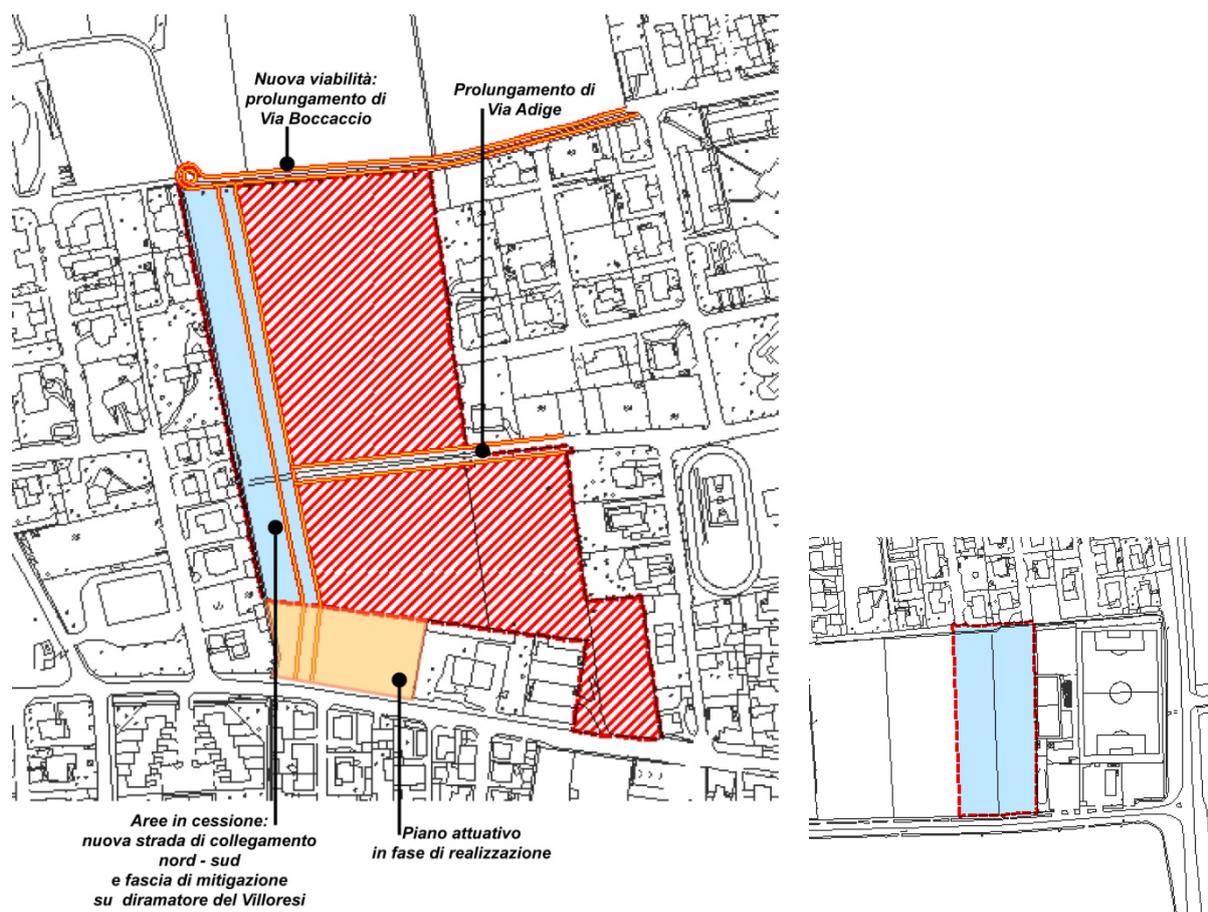
- **Lotto A:** area agricola interclusa tra gli edifici di Via Dalla Chiesa ad ovest, Via Foscolo, Via Adige e Via Villorosi ad est e Via Marconi a sud (una piccola porzione);
- **Lotto B:** area agricola delimitata ad est dagli impianti sportivi comunali, a sud da Via Roma.

E' interessato da un meccanismo di perequazione urbanistica, ai fini dell'ottenimento per il Comune di aree da destinare a servizi (verde pubblico e sportivo d'espansione all'attuale centro sportivo).

Dati quantitativi e parametri urbanistici

Superficie territoriale complessiva: 46.524 mq (lotto A) + 10.832 mq (lotto B) = 57.356 mq

- Indice territoriale (It):
 - Minimo: 0,25 mq/mq
 - Massimo 0,37 mq/mq
- Aree di concentrazione fondiaria: 36.800 mq circa
- Superficie lorda di pavimento massima: 21.222 mq
- **ABITANTI TEORICI INSEDIABILI: 425**
- Cessione aree per servizi in loco (10 mq/ab.): 4.250 mq
- Ulteriori aree a servizi in cessione ai fini dell'attuazione dell'AT, tramite meccanismo perequativo, 19.220 mq, di cui:
 - 8.388 mq, nel Lotto A
 - 10.832 mq, tutto il Lotto B
- Rc max: 40% Sf
- H max: 10,50 m di cui:
 - 2 piani;
 - piano mansardato;
 - cantina fuori terra (1 m. massimo).



Criteri prestazionali

L'attuazione avviene tramite piano attuativo (P.A.)

Destinazioni (cfr. paragrafo 22.2 "Criteri per la definizione delle destinazioni d'uso: norma di coordinamento con il Piano delle Regole"):

- Lotto A:
 - Destinazioni d'uso ammesse: Gf 1; Gf 2.2 (artigianato di servizio); Gf 3 (escluse Gf 3.5, 3.6 e 3.7); Gf 4; Gf 5.1 (EdV); Gf 8.
 - Destinazioni d'uso non ammesse: Gf 2.1 e 2.3; Gf 3.5, 3.6 e 3.7; Gf 5 (esclusa Gf 5.1); Gf 6; Gf 7.
- Lotto B:
 - Destinazioni d'uso ammesse: Gf 4, Gf 6, Gf 7.1, Gf 7.2 e Gf 8.
 - Destinazioni d'uso non ammesse: Gf 1; Gf 2; Gf 3; Gf 5.

Verde pubblico:

- Le aree in cessione tramite meccanismo perequativo, sul lato ovest del Lotto A, devono costituire una fascia verde di mitigazione paesaggistica per il canale diramatore del Villorresi presente, con percorso ciclopedonale lungo il canale e con funzione di protezione per le abitazioni.

- La realizzazione di attrezzature d'interesse collettivo nell'area ceduta nei pressi del centro sportivo, a carico dell'operatore in misura da definire in sede di negoziazione e convenzione del PA.

Strade:

E' prevista la realizzazione, a carico dell'operatore:

- Del nuovo collegamento viabilistico tra Via Boccaccio e il vertice occidentale superiore dell'ambito, con alberature di mitigazione verso il lato campagna. La nuova strada non deve configurarsi quale prolungamento integrale verso Via XXV Aprile, al fine di evitare la creazione di flussi di traffico alternativi al sistema di circonvallazione dell'abitato di Ossona (recentemente completato)
- Viabilità interna all'ambito: un collegamento nord - sud tra la nuova strada di cui al punto precedente e Via Marconi e tra questo e Via Adige, con prolungamento della stessa
- Intervento in Via Marconi per la messa in sicurezza della pista ciclabile

Parcheggi:

- Privati interni: come da L. 112/1989 e s.m.i., garantendo il minimo di 1 posto auto per unità abitativa
- Pubblici esterni: sulle strade di collegamento e di fronte all'area ex Zucchi (Via Marconi), con verde d'arredo.

Oneri aggiuntivi per la sistemazione della rete fognaria comunale:

E' prevista in sede negoziale la definizione della compartecipazione da parte dell'operatore alla realizzazione di un tratto di rete fognaria a valle dell'intervento edificatorio.

La porzione di rete dovrà essere quota parte o degli interventi di priorità 1 o degli interventi di priorità 2 riportati nel piano generale della fognatura comunale documento prot. 4983 del 25/07/2007.

La scelta degli interventi avverrà in fase attuativa, in base all'effettiva incidenza sulla rete a valle da parte dell'edificazione ed in proporzione alla consistenza della stessa, la porzione di adeguamento fognario sarà dimensionata con la condizione minima di consentire il superamento della criticità esistente e/o dall'impatto derivante dall'incremento dei reflui prodotti dall'insediamento.

4.2.2. AMBITO DI TRASFORMAZIONE "ATR 2"

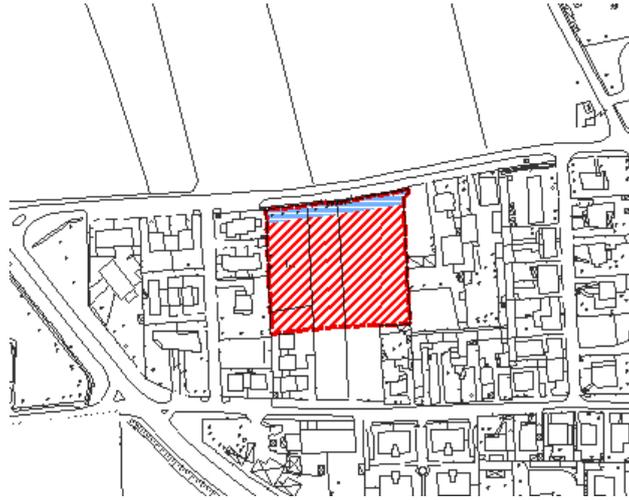
Inquadramento



L'ambito delimita l'area compresa tra le vie Marconi a nord e Baracca a sud. L'area in affaccio a Via Baracca è ad oggi già interessata da un piano attuativo convenzionato.

Dati quantitativi e parametri urbanistici

- Superficie territoriale complessiva: 7.618 mq
- Indice territoriale (It):
 - Minimo: 0,25 mq/mq
 - Massimo 0,37 mq/mq
- Aree di concentrazione fondiaria: 6.832 mq circa
- Superficie lorda di pavimento massima: 2.819 mq
- **ABITANTI TEORICI INSEDIABILI: 56**
- Cessione aree per servizi in loco (10 mq/ab.): 560 mq
- Ulteriori aree a servizi in cessione ai fini dell'attuazione dell'AT, tramite meccanismo perequativo: 785 mq minimo, per pista ciclabile e alberature lungo il canale diramatore del Villorresi
- Rc max: 40% Sf
- H max: 10,50 m di cui:
 - 2 piani;
 - piano mansardato;
 - cantina fuori terra (1 m. massimo).



Criteri prestazionali

L'attuazione avviene tramite piano attuativo (P.A.)

Destinazioni (cfr. paragrafo 22.2 "Criteri per la definizione delle destinazioni d'uso: norma di coordinamento con il Piano delle Regole"):

- Destinazioni d'uso ammesse: Gf 1; Gf 2.2 (artigianato di servizio); Gf 3.1 e 3.2; Gf 4; Gf 5.1 (EdV); Gf 7; Gf 8.
- Destinazioni d'uso non ammesse: Gf 2.1 e 2.3; Gf 3.3, 3.4, 3.5, 3.6 e 3.7; Gf 5 (esclusa Gf 5.1); Gf 6.

Verde pubblico:

Viene individuata una fascia da alberare e da attrezzare con percorso ciclopedonale lungo Via Marconi.

Strade:

L'accesso carrabile avviene solo da Via Marconi. Nel tratto della via prospiciente l'AT vengono inoltre approntate opere per la riduzione della velocità e per la messa in sicurezza degli accessi alle residenze. Tali opere sono da definire in sede negoziale del PA.

Parcheggi:

- Privati interni: come da L. 112/1989 e s.m.i., garantendo il minimo di 1 posto auto per unità abitativa
- Parcheggi pubblici: ceduti in loco nella misura minima di 10 mq/ab.

Oneri aggiuntivi per la sistemazione della rete fognaria comunale:

E' prevista in sede negoziale la definizione della compartecipazione da parte dell'operatore alla realizzazione di un tratto di rete fognaria a valle dell'intervento edificatorio.

La porzione di rete dovrà essere quota parte o degli interventi di priorità 1 o degli interventi di priorità 2 riportati nel piano generale della fognatura comunale documento prot. 4983 del 25/07/2007.

La scelta degli interventi avverrà in fase attuativa, in base all'effettiva incidenza sulla rete a valle da parte dell'edificazione ed in proporzione alla consistenza della stessa, la porzione di adeguamento fognario sarà dimensionata con la condizione minima di consentire il superamento della criticità esistente e/o dall'impatto derivante dall'incremento dei reflui prodotti dall'insediamento.

Vincoli:

Le fasce di polizia idraulica stabilite dal consorzio di gestione del canale Villoresi costituiscono vincolo di inedificabilità.

4.2.3. AMBITO DI TRASFORMAZIONE "ATR 3"

Inquadramento



L'ambito è finalizzato alla riconversione dell'area industriale dismessa "ex Baroni", compresa tra le vie Luigi Cadorna ad est e Via Bosi a nord, a fini residenziali.

Dati quantitativi e parametri urbanistici

- Superficie territoriale complessiva: 7.660 mq
- Indice territoriale (It):
 - Minimo: 0,25 mq/mq
 - Massimo 0,37 mq/mq
- Aree di concentrazione fondiaria: 5.080 mq circa
- Superficie lorda di pavimento massima: 2.834 mq
- **ABITANTI TEORICI INSEDIABILI: 57**
- Cessione aree per servizi in loco (10 mq/ab.): 570 mq, per parcheggi
- Ulteriori aree a servizi in cessione ai fini dell'attuazione: 2.578 mq minimo, per pista ciclabile e alberature lungo il canale derivatore del Villoresi
- Rc max: 40% Sf
- H max: 10,50 m di cui:
 - 2 piani;
 - piano mansardato;
 - cantina fuori terra (1 m. massimo).



Criteri prestazionali

L'attuazione avviene tramite piano attuativo (P.A.)

Obbligo di "Piano di caratterizzazione del sito ai fini della bonifica" ai sensi del titolo V della parte IV del D.Lgs 152/06, che disciplina gli interventi di bonifica e ripristino ambientale dei siti contaminati definendone procedure, criteri e modalità di intervento.

Destinazioni (cfr. paragrafo 22.2 "Criteri per la definizione delle destinazioni d'uso: norma di coordinamento con il Piano delle Regole"):

- Destinazioni d'uso ammesse: Gf 1; Gf 2.2 (artigianato di servizio); Gf 3.1 e 3.4; Gf 4; Gf 5.1 (EdV); Gf 8.
- Destinazioni d'uso non ammesse: Gf 2.1 e 2.3; Gf 3.2, 3.3, 3.5, 3.6 e 3.7; Gf 5 (esclusa Gf 5.1); Gf 6; Gf 7.

Verde pubblico:

- Le aree cedute sui lati ovest e sud devono essere forestate, con funzione di fasce di mitigazione ambientale e paesaggistica. Lungo tutto il lato ovest deve inoltre essere attrezzato un percorso ciclopedonale lungo il canale derivatore del Villorosi.
- Nella fase attuativa dell'ambito di trasformazione è fatto obbligo di ricorrere a soluzioni progettuali che sia in grado, ove fattibile, di preservare il patrimonio boschivo esistente e in particolare gli esemplari che possono rivestire carattere monumentale.

Strade:

- L'accesso carrabile avviene da Via F. Bosi, tramite l'uscita già esistente che dovrà essere conservata nella sua forma.

Oneri aggiuntivi per la sistemazione della rete fognaria comunale:

E' prevista in sede negoziale la definizione della compartecipazione da parte dell'operatore alla realizzazione di un tratto di rete fognaria a valle dell'intervento edificatorio.

La porzione di rete dovrà essere quota parte o degli interventi di priorità 1 o degli interventi di priorità 2 riportati nel piano generale della fognatura comunale documento prot. 4983 del 25/07/2007.

La scelta degli interventi avverrà in fase attuativa, in base all'effettiva incidenza sulla rete a valle da parte dell'edificazione ed in proporzione alla consistenza della stessa, la porzione di adeguamento fognario sarà dimensionata con la condizione minima di consentire il superamento della criticità esistente e/o dall'impatto derivante dall'incremento dei reflui prodotti dall'insediamento.

4.2.4. AMBITO DI TRASFORMAZIONE "ATR 4"

Inquadramento



L'ambito raggruppa le aree in affaccio a Viale Europa, in corrispondenza dell'incrocio con Via XXIV Maggio, riconfermando la previsione di piano attuativo da PRG (mai realizzata) per le proprietà poste a sud di Viale Europa. Si persegue la finalità di sistemazione dello spazio urbano, contestualmente ad una riorganizzazione di Viale Europa per realizzare un tratto di "boulevard" urbano che ospiti filari alberati e nuovi tracciati ciclopedonali.

Dati quantitativi e parametri urbanistici

- Superficie territoriale complessiva: 7.745 mq circa
- Indice territoriale (It):
 - Minimo: 0,25 mq/mq
 - Massimo 0,37 mq/mq
- Aree di concentrazione fondiaria: 6.435 mq circa
- Superficie lorda di pavimento massima: 2.865,65 mq
- **ABITANTI TEORICI INSEDIABILI: 57**
- Cessione aree per servizi in loco (10 mq/ab.): 570 mq
- Ulteriori aree a servizi in cessione, ai fini dell'attuazione dell'AT: 995 mq, per fascia boscata di mitigazione con percorso ciclopedonale
- Rc max: 40% Sf
- H max: 10,50 m di cui:
 - 2 piani;
 - piano mansardato;
 - cantina fuori terra (1 m. massimo).



Criteria prestazionali

L'attuazione avviene tramite piano attuativo (P.A.): lo strumento attuativo deve prevedere l'equa distribuzione di oneri e diritti di edificazione tra le proprietà, sulla base di un modello perequativo "intracomparto"

Destinazioni (cfr. paragrafo 22.2 "Criteri per la definizione delle destinazioni d'uso: norma di coordinamento con il Piano delle Regole"):

- Destinazioni d'uso ammesse: Gf 1; Gf 2.2 (artigianato di servizio); Gf 3.1 e 3.4; Gf 4; Gf 5.1 (EdV); Gf 8.
- Destinazioni d'uso non ammesse: Gf 2.1 e 2.3; Gf 3.2, 3.3, 3.5, 3.6 e 3.7; Gf 5 (esclusa Gf 5.1); Gf 6; Gf 7.

Verde pubblico:

- Le aree in cessione lungo Viale Europa devono essere alberate e dotate di percorso ciclopeditone, in continuazione all'esistente, a cura del soggetto attuatore.

Mitigazioni:

- Fascia di mitigazione boscata di 10 m su aree private sul lato campagna a sud.

Strade:

- L'accesso avviene da Viale Europa. L'eventuale sistemazione dell'incrocio con rotonda sarà oggetto di valutazione in sede negoziale tra il Comune e il soggetto attuatore.

Oneri aggiuntivi per la sistemazione della rete fognaria comunale:

E' prevista in sede negoziale la definizione della compartecipazione da parte dell'operatore alla realizzazione di un tratto di rete fognaria a valle dell'intervento edificatorio.

La porzione di rete dovrà essere quota parte o degli interventi di priorità 1 o degli interventi di priorità 2 riportati nel piano generale della fognatura comunale documento prot. 4983 del 25/07/2007.

La scelta degli interventi avverrà in fase attuativa, in base all'effettiva incidenza sulla rete a valle da parte dell'edificazione ed in proporzione alla consistenza della stessa, la porzione di adeguamento fognario sarà dimensionata con la condizione minima di consentire il superamento della criticità esistente e/o dall'impatto derivante dall'incremento dei reflui prodotti dall'insediamento.

Altri oneri di progettazione:

Devono essere realizzate fasce/filari di mitigazione ambientale (acustica e percettiva) su ogni "lato campagna" delle aree sottoposte a nuova edificazione, nella misura minima di un doppio filare alberato su aree di proprietà privata.

4.2.5. AMBITO DI TRASFORMAZIONE "ATR 5"

Inquadramento



L'ambito è finalizzato alla riconversione dell'area industriale dismessa "ex Macchi", compresa tra le vie Patrioti e Piave ad est e Via Monte Gallio ad ovest, a fini residenziali.

Dati quantitativi e parametri urbanistici

- Superficie territoriale complessiva: 16.995 mq circa
- Indice territoriale (It):
 - Minimo: 0,25 mq/mq
 - Massimo 0,37 mq/mq
- Aree di concentrazione fondiaria: 12.431 mq circa
- Superficie lorda di pavimento massima: 6.288 mq
- **ABITANTI TEORICI INSEDIABILI: 126**
- Aree in cessione per servizi, ai fini dell'attuazione dell'AT: 4.560 mq minimo (comprensive della cessione in loco di 10 mq/ab.), per:
 - Sistemazione del calibro stradale con dotazione di piazzola protetta per la fermata autobus lungo Via Patrioti
 - Parcheggi pubblici e fascia alberata di mitigazione paesaggistica lungo Via Patrioti
 - Fascia alberata sul lato nord dell'ambito, per mitigazione paesaggistica e ambientale verso il lato campagna e per il canale diramatore del Villorosi
 - Sedime in cessione per l'allargamento di Via Monte Gallio
- Rc max: 40% Sf
- H max: 10,50 m di cui:
 - 2 piani;
 - piano mansardato;
 - cantina fuori terra (1 m. massimo).



Criteri prestazionali

L'attuazione avviene tramite piano attuativo (P.A.)

Obbligo di "Piano di caratterizzazione del sito ai fini della bonifica" ai sensi del titolo V della parte IV del D.Lgs 152/06, che disciplina gli interventi di bonifica e ripristino ambientale dei siti contaminati definendone procedure, criteri e modalità di intervento.

Destinazioni (cfr. paragrafo 22.2 "Criteri per la definizione delle destinazioni d'uso: norma di coordinamento con il Piano delle Regole"):

- Destinazioni d'uso ammesse: Gf 1; Gf 2.2 (artigianato di servizio); Gf 3.1 e 3.4; Gf 4; Gf 5.1 (EdV); Gf 8.
- Destinazioni d'uso non ammesse: Gf 2.1 e 2.3; Gf 3.2, 3.3, 3.5, 3.6 e 3.7; Gf 5 (esclusa Gf 5.1); Gf 6; Gf 7.

Verde pubblico:

- Le aree cedute sul lato nord, per un'ampiezza minima di m. 20, devono essere forestate a cura del soggetto attuatore
- Le aree cedute sul lato nordest - est vengono dotate di fascia alberata mitigativa negli spazi residuali alla realizzazione delle opere viabilistiche su Via Patrioti (fermata bus, parcheggi)
- Nella fase attuativa dell'ambito di trasformazione è fatto obbligo di ricorrere a soluzioni progettuali che sia in grado, ove fattibile, di preservare il patrimonio

boschivo esistente e in particolare gli esemplari che possono rivestire carattere monumentale.

Strade:

- L'ambito arretra il confine lungo Via Monte Gallio, per una fascia di ampiezza minima di m. 2,50, ai fini dell'allargamento del calibro stradale
- Nelle aree cedute sul lato est devono essere previsti dallo strumento attuativo parcheggi pubblici con un adeguato arredo urbano a verde (alberi intervallati agli stalli, cfr. normativa del Piano delle Regole)
- In sede negoziale viene valutata la messa in sicurezza tramite rotatoria dell'incrocio tra Via Patrioti e Via Boccaccio

Oneri aggiuntivi per la sistemazione della rete fognaria comunale:

E' prevista in sede negoziale la definizione della compartecipazione da parte dell'operatore alla realizzazione di un tratto di rete fognaria a valle dell'intervento edificatorio.

La porzione di rete dovrà essere quota parte o degli interventi di priorità 1 o degli interventi di priorità 2 riportati nel piano generale della fognatura comunale documento prot. 4983 del 25/07/2007.

La scelta degli interventi avverrà in fase attuativa, in base all'effettiva incidenza sulla rete a valle da parte dell'edificazione ed in proporzione alla consistenza della stessa, la porzione di adeguamento fognario sarà dimensionata con la condizione minima di consentire il superamento della criticità esistente e/o dall'impatto derivante dall'incremento dei reflui prodotti dall'insediamento.

4.2.6. AMBITO DI TRASFORMAZIONE "ATR 6"

Inquadramento



L'ambito aree già sottoposte a previsione di piano attuativo (non realizzata) dal PRG, situate a sud di Viale Europa (in corrispondenza dell'incrocio con Via 4 Giugno) e delimitate a sud dal tracciato a fondo chiuso di Via Marcora e a ovest da Via Emilia.

L'ambito prevede un modello di perequazione "intracomparto" per l'attuazione.

Dati quantitativi e parametri urbanistici

- Superficie territoriale complessiva: 21.805 mq circa
- Indice territoriale (It):
 - Minimo: 0,25 mq/mq
 - Massimo 0,37 mq/mq
- Aree di concentrazione fondiaria: 14.000 mq circa
- Superficie lorda di pavimento massima: 8.068 mq
- **ABITANTI TEORICI INSEDIABILI: 161**
- Aree in cessione per servizi, ai fini dell'attuazione dell'AT: 6.445 mq minimo (comprensive della cessione in loco di 10 mq/ab.)
- L'area ceduta al Comune deve essere forestata come fascia di mitigazione della zona produttiva contigua
- Rc max: 40% Sf
- H max: 10,50 m di cui:
 - 2 piani;
 - piano mansardato;
 - cantina fuori terra (1 m. massimo).



Criteri prestazionali

L'attuazione avviene tramite piano attuativo (P.A.): lo strumento attuativo deve prevedere l'equa distribuzione di oneri e diritti di edificazione tra le proprietà, sulla base di un modello perequativo "intracomparto"

Destinazioni (cfr. paragrafo 22.2 "Criteri per la definizione delle destinazioni d'uso: norma di coordinamento con il Piano delle Regole"):

- Destinazioni d'uso ammesse: Gf 1; Gf 2.2 (artigianato di servizio); Gf 3.1 e 3.4; Gf 4; Gf 5.1 (EdV); Gf 8.
- Destinazioni d'uso non ammesse: Gf 2.1 e 2.3; Gf 3.2, 3.3, 3.5, 3.6 e 3.7; Gf 5 (esclusa Gf 5.1); Gf 6; Gf 7.

Verde pubblico:

Le aree cedute tramite meccanismo perequativo devono essere forestate, al fine di costituire fasce di mitigazione ambientale (acustica e percettiva) nei confronti degli insediamenti già esistenti e degli spazi agricoli circostanti.

Strade:

L'accesso all'ambito è garantito da una strada vicinale, in innesto da Viale Europa e a fondo chiuso con rotonda, realizzato dal soggetto attuatore. In sede negoziale deve comunque essere valutata:

- l'opportuna regolazione dell'incrocio, anche con opere accessorie ritenute necessarie, al fine di garantire la sicurezza di accesso all'ambito;
- eventuali soluzioni viabilistiche alternative alla strada vicinale a fondo chiuso.

Oneri aggiuntivi per la sistemazione della rete fognaria comunale:

E' prevista in sede negoziale la definizione della compartecipazione da parte dell'operatore alla realizzazione di un tratto di rete fognaria a valle dell'intervento edificatorio.

La porzione di rete dovrà essere quota parte o degli interventi di priorità 1 o degli interventi di priorità 2 riportati nel piano generale della fognatura comunale documento prot. 4983 del 25/07/2007.

La scelta degli interventi avverrà in fase attuativa, in base all'effettiva incidenza sulla rete a valle da parte dell'edificazione ed in proporzione alla consistenza della stessa, la porzione di adeguamento fognario sarà dimensionata con la condizione minima di consentire il superamento della criticità esistente e/o dall'impatto derivante dall'incremento dei reflui prodotti dall'insediamento.

4.2.7. AMBITO DI TRASFORMAZIONE "ATP 1"

Inquadramento

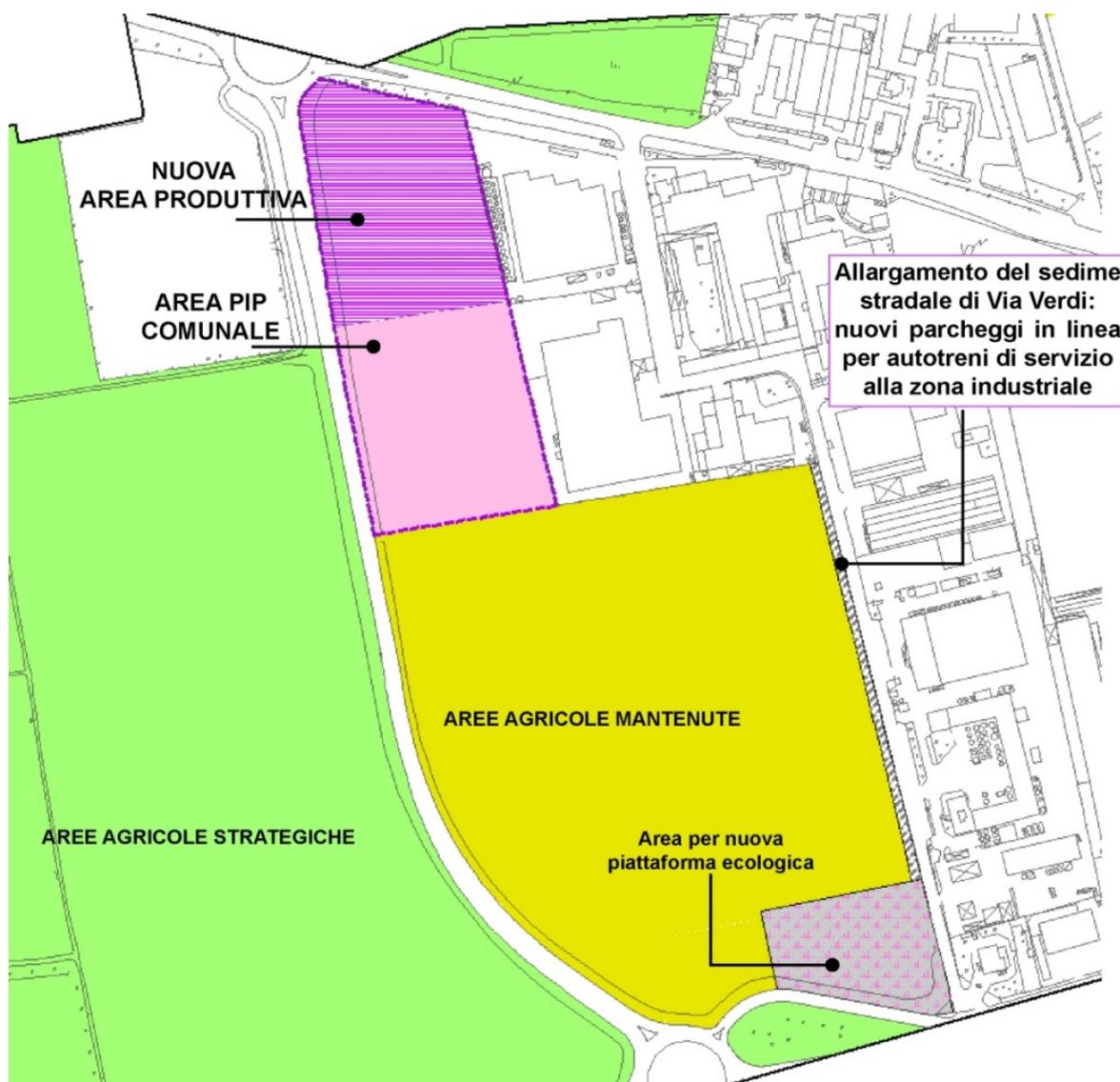


Si tratta del lotto che si sviluppa ad est della SP 34, compreso tra il tratto finale di Viale Europa a nord e aree agricole a sud (a nord della Via per Mesero). L'ambito coinvolge aree già previste dal PRG come espansioni produttive.

L'ambito è strutturato in modo tale da garantire la cessione di un'area per un PIP comunale per una quota del 50% del totale.

Dati quantitativi e parametri urbanistici

- St totale: 31.230 mq circa
- Superficie di concentrazione fondiaria per edilizia libera: 15.615 mq circa
- Superficie di concentrazione per PIP (in cessione): 15.615 mq circa
- Indice di utilizzazione territoriale (Iut):
 - Minimo: 0,33 mq/mq
 - Massimo: 0,70 mq/mq
- Slp massima realizzabile: 21.860 mq, di cui:
 - 50% attribuita all'edilizia libera
 - 50% attribuita all'area per PIP comunale
- Rc: 65% massimo
- Altezza max (H max): mt. 10 all'intradosso
- Aree in cessione ai fini dell'attuazione, 24.625 mq circa, di cui:
 - 15.615 mq minimo per previsione di un PIP comunale;
 - 7.485 mq minimo per area a servizi, tra cui l'ecocentro comunale, il nuovo magazzino comunale e altre necessità future;
 - 1.525 mq minimo, per l'allargamento del sedime stradale di via Verdi, al fine di realizzare nuovi parcheggi per la sosta degli autotreni.



Criteri prestazionali

L'attuazione avviene tramite due piani attuativi (P.A. 1 e 2) distinti: ogni strumento attuativo definisce gli oneri e i diritti volumetrici provenienti dalle proprietà interessate dall'ATP 1, anche in considerazione del differente utile rappresentato dall'area PIP e dalle superfici commerciali a prezzi di mercato.

La redazione del PIP comunale sull'area ceduta è a carico del Comune, che individua le modalità ritenute più idonee alla sua realizzazione.

Destinazioni (cfr. paragrafo 22.2 "Criteri per la definizione delle destinazioni d'uso: norma di coordinamento con il Piano delle Regole"):

- Destinazioni d'uso ammesse: Gf 2; Gf 3.5, 3.6 e 3.7; Gf 4; Gf 8.1.
- Destinazioni d'uso non ammesse: Gf 1; Gf 3.1, 3.2, 3.3, 3.4; Gf 5; Gf 6; Gf 7 e Gf 8.2

Strade:

- L'onere di cessione delle aree necessarie all'allargamento del sedime di Via Verdi, per minimo m. 5

Oneri aggiuntivi per la sistemazione della rete fognaria comunale:

E' prevista in sede negoziale la definizione della compartecipazione da parte dell'operatore alla realizzazione di un tratto di rete fognaria a valle dell'intervento edificatorio.

La porzione di rete dovrà essere quota parte o degli interventi di priorità 1 o degli interventi di priorità 2 riportati nel piano generale della fognatura comunale documento prot. 4983 del 25/07/2007.

La scelta degli interventi avverrà in fase attuativa, in base all'effettiva incidenza sulla rete a valle da parte dell'edificazione ed in proporzione alla consistenza della stessa, la porzione di adeguamento fognario sarà dimensionata con la condizione minima di consentire il superamento della criticità esistente e/o dall'impatto derivante dall'incremento dei reflui prodotti dall'insediamento.

4.3. Normativa di attuazione per gli Ambiti di Trasformazione (AT) previsti dal Documento di Piano

Il Documento di Piano predispone una normativa specifica di riferimento per l'attuazione degli AT da esso regolati.

PREMESSA

- a. Il Documento di Piano contiene le analisi generali dell'assetto del territorio comunale e definisce le strategie e le azioni specifiche da attivare per il loro conseguimento.
- b. Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime dei suoli: le individuazioni e le disposizioni in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo della conformazione dei diritti privati, attraverso l'approvazione del Piano dei Servizi, del Piano delle Regole e dei piani attuativi o degli strumenti ad essi assimilabili, previsti dalla normativa regionale e nazionale vigente.
- c. Il Documento di Piano, nella sua parte programmatica, contiene "prescrizioni" e "indirizzi":
 - Hanno valore di "prescrizioni" l'individuazione degli ambiti di trasformazione (AT), la capacità edificatoria indicata e le destinazioni d'uso loro attribuite, che dovranno essere recepiti dagli strumenti attuativi degli AT, nonché dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.
 - Costituiscono "indirizzi" tutte le altre disposizioni contenute nel Documento di Piano, volte a orientare le scelte del Comune e l'attività dei soggetti attuatori nel campo delle variabili lasciate aperte dal Documento di Piano, che trovano una dettagliata redazione attraverso il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.
- d. In caso di difformità fra le disposizioni contenute nei diversi documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio, le stesse dovranno essere considerate prevalenti secondo il seguente ordine:
 - Disposizioni contenute nel Piano dei Servizi, in ragione della loro preminente finalità pubblica;
 - Disposizioni contenute nel Piano delle Regole, in ragione del loro valore conformativo;
 - Disposizioni contenute nel Documento di Piano.

Art. 1

Contenuti e ambito di applicazione della disciplina degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano

- a. Il Documento di Piano è l'atto del Piano di Governo del Territorio che, in applicazione delle disposizioni dell'art. 8 della L.r. 12/2005 e s.m.i., disciplina gli ambiti di trasformazione.
- b. Gli ambiti di trasformazione (AT) esplicano la strategia generale di intervento definita dal Documento di Piano, per interventi di sviluppo e/o rinnovamento urbanistico da realizzare

attraverso lo strumento dei piani attuativi. Tali ambiti si distinguono da altre previsioni del PGT regolati da strumenti di pianificazione attuativa, quali interventi di completamento nel tessuto urbano consolidato, regolati dal Piano delle Regole.

Art. 2

Riferimento alla cartografia di Piano

La disciplina di cui alle presenti norme si applica e fa riferimento ai seguenti elaborati grafici:

- DP.02 "Tavola delle previsioni di piano"
- PR.01 "Carta di azionamento – Quadro d'insieme"

Art. 3

Disposizioni per gli strumenti di pianificazione attuativa negli ambiti di trasformazione

a. Le trasformazioni previste per gli Ambiti di Trasformazione dovranno essere definite mediante specifici strumenti urbanistici attuativi. In riferimento alle disposizioni dell'art. 14, comma 4-bis della L.r. 12/2005, i piani attuativi sono adottati e definitivamente approvati dal Consiglio Comunale.

b. Decorso un anno dalla definitiva approvazione del piano attuativo stesso senza che sia stata sottoscritta dai proponenti la relativa convenzione, il Sindaco diffida i soggetti proponenti a sottoscrivere entro un termine non superiore a novanta giorni; in caso di inutile decorso del termine assegnato, dichiara l'intervenuta decadenza del piano attuativo.

c. Le presenti norme stabiliscono i criteri di intervento degli Ambiti di Trasformazione (AT), finalizzati all'orientamento della progettazione insediativa nonché alla tutela ambientale, paesaggistica, storico-artistica, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica (art. 8 L.r. 12/2005). Tali criteri devono orientare direttamente le azioni di sviluppo negli ambiti di trasformazione, in sede di formazione dei conseguenti strumenti attuativi (previsti dalla L.r. 12/2005, art. 12).

d. I criteri inseriti nelle schede descrittivo – progettuali di ciascun ambito di trasformazione e nelle cartografie del Documento di Piano non definiscono l'assetto giuridico per gli ambiti di trasformazione stessi. L'assetto giuridico definitivo per gli ambiti di trasformazione avverrà solo successivamente all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi.

e. Gli strumenti urbanistici attuativi potranno prevedere modifiche alla perimetrazione degli ambiti di trasformazione funzionali ad una migliore attuazione delle previsioni del Piano di Governo del Territorio ed in relazione ad una maggiore aderenza tra cartografia aerofotogrammetrica e situazione catastale. Le aree che a seguito della ripermimetrazione risulteranno esterne agli ambiti di trasformazione assumeranno la destinazione dell'area contigua.

f. La proposta contenuta nelle schede descrittivo – progettuali degli ambiti di trasformazione potrà essere attuata per successivi stralci funzionali da prevedersi nello strumento urbanistico attuativo. La realizzazione per stralci è consentita a condizione che:

- non siano compromessi meccanismi attuativi di perequazione e/o di compensazione, qualora siano previsti dalle schede descrittivo – progettuali;
- la SIp massima ammissibile in applicazione degli indici di edificabilità prescritti nonché la superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche, siano determinati in conformità alle prescrizioni ed indicazioni delle norme regolanti l'attuazione degli

Ambiti di intervento proporzionalmente all'effettiva estensione territoriale dell'intervento;

- gli operatori provvedano alla cessione pro-quota delle superfici da destinare a servizi e attrezzature pubbliche e alla realizzazione delle strade e alle opere di allacciamento ai pubblici servizi.

Il perimetro di ciascuno stralcio dovrà comunque garantire una corretta dislocazione sia dei fabbricati sia degli standard urbanistici. In particolare dovrà essere garantita la successiva possibilità di intervento per i soggetti coinvolti dalle indicazioni per l'Ambito di Trasformazione stesso, anche se non proponenti l'eventuale stralcio attuativo.

g. I piani attuativi dovranno essere corredati da uno specifico approfondimento sui potenziali impatti ambientali, definendone l'articolazione, i contenuti e il ruolo sia nel percorso di verifica tecnica degli Uffici comunali sia come strumento di ausilio alla negoziazione che sarà definita durante l'iter di formazione dei piani attuativi. Laddove previsto dalla normativa in materia, il piano attuativo dovrà essere sottoposto a procedura di VAS.

Art. 4

Contenuti delle schede descrittivo – progettuali per gli ambiti di trasformazione

a. Le schede descrittivo – progettuali contenute nella relazione programmatica del Documento di Piano riassumono gli elementi da specificare nella fase attuativa.

In ciascuna scheda sono riportati:

- l'inquadramento dell'ambito;
- *i dati quantitativi*: superfici, destinazioni, indici e parametri urbanistici, aree cedute a servizi, ecc.
- *i criteri prestazionali*: modalità attuative, indirizzi progettuali, indirizzi gestionali, oneri di qualità, ecc.

b. La scheda descrittivo – progettuale definisce, per ogni AT, l'indice di edificabilità, nella forma dell'indice di utilizzazione territoriale ovvero fondiario.

c. Per ciascun ambito di trasformazione è eventualmente indicato l'impiego del meccanismo attuativo della perequazione. Nelle schede descrittivo – progettuali degli AT sono individuate le aree di concentrazione edificatoria e le aree da cedersi gratuitamente al Comune, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture e per le aree di compensazione e contestualizzazione ambientale.

d. Per ciascun ambito di trasformazione si esplicita eventualmente:

- la possibilità di incremento dell'edificabilità massima per misure di compensazione e/o incentivazione;
- la percentuale minima di Slp da destinare a edilizia residenziale pubblica.

Art. 5

Diritti volumetrici attribuiti al Comune

Ogni ambito di trasformazione a destinazione residenziale cede al Comune il 10% dei diritti volumetrici complessivamente ammessi.

Art. 6

Dotazione di servizi

a. Relativamente alla superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche si fa riferimento a quanto stabilito dalle schede descrittivo – progettuali e dal Piano dei Servizi. Tutte le proprietà devono concorrere pro-quota alla cessione delle superfici destinate a servizi ed attrezzature pubbliche degli ambiti di trasformazione o alla loro monetizzazione.

b. La pianificazione attuativa dovrà prevedere:

- la cessione gratuita, nei termini stabiliti all'atto della convenzione, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
- la cessione gratuita, nei termini stabiliti all'atto della convenzione, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale secondo quanto indicato all'interno delle tavole del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole;
- la monetizzazione, per le destinazioni residenziali delle aree per servizi, non cedute in luogo.

c. Le previsioni attuative nei piani attuativi degli ambiti di trasformazione AT dovranno prevedere, salvo diverse indicazioni riportate nelle schede descrittivo – progettuali, una dotazione di servizi non inferiore a:

- 10 mq/abitante per la destinazione residenziale, calcolata sulla base del parametro dei 150 mc/abitante, oltre alle monetizzazioni sulla differenza con la quota pro-capite di servizi di progetto da PGT;
- 100% della Slp per parcheggi a servizio delle destinazioni commerciali fino alle medie strutture di vendita (MVS) e 200% per le grandi strutture di vendita (GSV), diverse dagli Esercizi di Vicinato e dalle Attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- 100% della Slp per le destinazioni terziarie non commerciali;
- 10% della Slp per le destinazioni produttive secondarie.

Art. 7

Disposizioni generali per i parcheggi

a. Gli interventi in attuazione delle previsioni relative agli ambiti di trasformazione devono comunque prevedere parcheggi pertinenziali in misura non inferiore a quanto stabilito dalla L. 122/89, fermo restando che la quantità minima per la residenza deve comunque garantire almeno due posti auto per alloggio di SLP superiore a 70 mq.

b. Allo scopo di determinare la dotazione minima di parcheggi pertinenziali il volume è definito nel prodotto tra la Superficie Lorda di Pavimento di tutti i piani per l'altezza virtuale di mt. 3,00.

c. Le superfici da destinare a parcheggio possono essere ricavate nelle aree scoperte di pertinenza dell'edificio e in autorimesse anche multipiano sia in sottosuolo che in soprasuolo.

Art. 8

Monetizzazione delle aree a servizi negli ambiti di trasformazione AT

Qualora l'acquisizione delle aree per servizi come definite nel presente Piano non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, si potrà prevedere in

alternativa totale o parziale della cessione, la corresponsione al Comune di una somma commisurata alla maggiore utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione o comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

Non sono monetizzabili le aree a parcheggio per le aree a destinazione secondaria, terziaria, commerciale.

Art. 9

Definizione dello standard qualitativo

Il Documento di Piano individua per gli ambiti di trasformazione AT un *range* quantitativo entro il quale è possibile dare attuazione alle previsioni di piano: l'indice di edificazione applicato varia infatti tra un minimo ed un massimo.

Lo standard qualitativo sarà definito percentualmente sulla stima della rivalutazione fondiaria dovuta ai cambiamenti di destinazione d'uso previsti dallo strumento urbanistico.

Art. 10

Facoltà dei privati

I privati hanno la facoltà di proporre la realizzazione, a loro intero carico anche in compartecipazione col Comune o con altri Enti, delle attrezzature previste dal Piano dei Servizi, sia su aree di loro proprietà sia su aree di proprietà pubblica o appositamente asservite all'uso pubblico. La proposta di realizzazione può anche prevedere una localizzazione diversa da quella indicata dal Piano dei Servizi, anche su aree non specificatamente destinate ai servizi, purché non si tratti di aree agricole. Tale diversa previsione non costituisce variante al Piano dei Servizi. La gestione dei servizi così realizzati deve essere convenzionata con il Comune.

Art. 11

Disposizioni ai fini della mitigazione paesaggistica degli interventi

a. Negli ambiti di trasformazione a destinazione non residenziale devono essere ricavati spazi da destinare a interventi di mitigazione paesaggistica (filari alberati, arbusti, ecc.) in misura non inferiore al 10% della superficie di pertinenza dell'edificio. Gli spazi da destinare a interventi di mitigazione paesaggistica sono intesi come pertinenze private e non possono essere considerate al fine del calcolo dei servizi. Le schede descrittivo - progettuali di ciascun ambito potranno specificare la localizzazione degli interventi di compensazione e contestualizzazione ambientale.

b. In presenza di situazioni di contiguità tra aree residenziali e aree produttive e tra ambiti edificabili e spazi aperti del sistema paesistico - ambientale, è obbligatoria la realizzazione di una fascia alberata atta a mitigare gli impatti acustici, atmosferici e paesistico - ambientali. La consistenza di tale fascia (giacitura, sesto di impianto, essenze) dovrà essere definita all'interno di apposito elaborato da considerarsi parte sostanziale degli elaborati progettuali.

Art. 12

Disposizioni per la fattibilità ambientale e energetica degli interventi

a. Nei casi di interventi riguardanti aree già occupate da edificazione a carattere produttivo, gli interventi stessi devono essere sempre accompagnati da documentazione che dimostri non essere

necessaria la bonifica dell'area preliminare all'intervento, o, in sua assenza, dal piano di bonifica preliminare del sito.

b. Gli interventi negli ambiti di trasformazione devono garantire l'invarianza idraulica.

c. Nell'attuazione degli interventi dovranno essere garantiti i seguenti requisiti energetico - ambientali:

- non meno del 70% della superficie lorda di pavimento, delle volumetrie per le quali viene rilasciato il titolo di agibilità, da realizzare di classe energetica non inferiore alla B;
- non meno del 50% del fabbisogno energetico ricavato da fonti energetiche rinnovabili.

Art. 13

Regime transitorio

Per le aree indicate come ambiti di trasformazione AT del Documento di Piano e fino alla approvazione dei piani attuativi in attuazione delle previsioni del Documento di Piano stesso, valgono le seguenti disposizioni:

- Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria
- Sono ammesse le destinazioni in essere.

Art. 14

Misure di mitigazione e compensazione paesistico - ambientali

Il PGT, in relazione alle possibili misure mitigative e compensative da adottare per l'attuazione di alcune previsioni urbanistiche, assume a riferimento i contenuti del "*Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali*" del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Milano (di seguito "Repertorio"). Il presente articolo fornisce una sintesi degli aspetti principali, da tenere in considerazione per l'attuazione degli ambiti di trasformazione.

Le opere tipo per mitigare e compensare le trasformazioni del territorio sono raggruppate nelle seguenti categorie:

- **Barriere antirumore**: possono essere costituite da terrapieni o rilevati vegetati con arbusti e alberi. Le specie vegetali scelte, dovranno essere a fogliame fitto e chioma densa, utilizzando preferibilmente specie sempreverdi a foglia larga. Nei casi di scarsità di spazio lungo le infrastrutture si possono realizzare barriere fonoassorbenti rigide preferibilmente schermate da fasce arbustive e arboree di ampiezza adeguata o, in alternativa, muri antirumore opportunamente mimetizzati con la vegetazione.
- **Elettrodotti** (cfr. Repertorio)
- **Fitodepurazione / Ecosistema filtro**: scopo ultimo è quello di ottenere la stabilizzazione della sostanza organica e la rimozione dei nutrienti per condurre il refluo depurato verso riutilizzazioni secondarie come l'irrigazione di giardini, prati, per usi civili, oppure per l'alimentazione di stagni e zone umide con reimmissione in falda dell'acqua, l'immissione in corsi d'acqua, ecc

- **Insedimenti**: mitigazioni di tipo prevalentemente localizzativo, organizzando le nuove opere in relazione all'esistente e alle caratteristiche dell'ambito in cui l'opera si inserisce, con scelte architettoniche o di materiali coerenti con il contesto, all'utilizzo di pratiche di bioarchitettura, quali il recupero delle acque piovane per il riuso o per scopi irrigui o per l'alimentazione di bacini di fitodepurazione, alla climatizzazione naturale, ecc
- **Interventi di deframmentazione**: la tipologia più frequente è quella di un ponte verde provvisto di siepi di invito per la fauna. A seconda delle dimensioni, è possibile l'inserimento di piste ciclabili, anche percorribili dai mezzi agricoli. Le dimensioni del ponte e il contesto in cui viene inserito influiscono fortemente sulla tipologia di intervento scelto, sulle tipologie vegetazionali e i potenziali "destinatari" dell'intervento
- **Ponti e viadotti stradali**: (cfr. schede del Repertorio)
- **Recupero cave**: vanno sfruttate le potenzialità di tali ambienti degradati per creare zone di maggiore naturalità ad alta diversificazione. Nel caso di falda affiorante, la formazione di ambienti umidi funzionali ad elevare la qualità ambientale di un contesto territoriale più ampio appare la soluzione preferibile.
- **Rinaturalizzazione corsi d'acqua**: (cfr. schede del Repertorio)
- **Tipologie vegetazionali**: opere destinate alla ricostituzione degli ecosistemi planiziali: boschi, agro ecosistema, vegetazione riparia e golenale, e delle fasce tampone o zone di transizione tra elementi ad elevato contrasto. In generale, si presentano sotto forma di fasce, siepi o macchie boscate.
- **Vegetazione lungo strada**: l'inserimento di elementi vegetali lungo strada ha lo scopo principale di schermare polveri e rumorosità generati dalle infrastrutture viarie. Le fasce vegetate, oltre a contribuire ad una diversificazione paesistica e ambientale del territorio attraversato, possono svolgere la funzione di ripristinare la continuità ecologica e paesaggistica, se non costituiscono tratti troppo lunghi in adiacenza alle strade, se sono debitamente separate da reti per impedire alla fauna selvatica l'accesso alle strade, se confluiscono in by-pass per la fauna
- **Ingegneria naturalistica**: volume n.20 della collana Quaderni del Piano territoriale "Linee guida per interventi di ingegneria naturalistica lungo i corsi d'acqua". E' inoltre consultabile il manuale edito dalla Regione Lombardia, approvato con la delibera regionale della Lombardia sulle opere di Ingegneria naturalistica, 1° Supplemento Straordinario al N.19, BURL 9 Maggio 2000.
- **Gestione aziendale agricola compatibile**: accorgimenti e/o misure utili, attuabili da parte degli agricoltori per limitare gli impatti dell'attività agricola, nelle normali pratiche di conduzione della gestione (cfr. schede del Repertorio)

Le ultime due voci non rappresentano vere opere tipo ma indicazioni generali sul tipo di scelte possibili sia a livello di interventi, che di gestione del territorio.

Art. 15

Tipologie vegetazionali

Per le opere di compensazione e mitigazione comportanti l'utilizzo di macchie e fasce boscate nonché per interventi di arredo a verde negli ambiti di trasformazione, vengono di seguito riassunte le tipologie vegetazionali riportate nel Repertorio della Provincia di Milano richiamato all'articolo precedente, cui far riferimento. Il ricorso alle corrette tipologie vegetazionali verrà stabilito dagli uffici comunali competenti, eventualmente ricorrendo al supporto di enti e agenzie competenti (uffici provinciali, Corpo forestale dello Stato, Arpa, Asl, ecc.).

E' fatta sempre raccomandazione di utilizzare specie arboree e arbustive con bassa o nulla allergenicità, con assenza di spine e di elementi urticanti e/o velenosi, secondo le indicazioni fornite da enti e agenzie competenti (Arpa, Asl).

Formazione boschiva ripariale (*Salici Populetum*)

Sono cenosi boschive a salici e pioppi il cui impianto trova specifica applicazione in aree golenali, dove i suoli sono periodicamente inondati perché interessati da fenomeni normali di piena.

Nelle parti prospicienti gli specchi ed i corsi d'acqua si può però optare per un saliceto puro che più internamente può essere sostituito da comunità vegetali dominate da *Populus alba* (pioppo bianco) e *Salix alba* (salice bianco). Le specie dominanti nello strato arboreo sono: *Populus alba* (40%); *Salix alba* (30%); *Populus nigra* (30%). Le specie accessorie nello strato arboreo/arbustivo sono: *Salix daphnoides*, *Salix triandra*, *Salix vicinali*. Le specie dominanti nello strato arbustivo sono: *Salix purpurea* (30%); *Salix nigricans* (30%); *Salix eleagnos* (30%), *Salix fragilis* (10%).

Formazione boschiva igrofila (*Alno Ulmion*)

Cenosi boschiva ad ontani ed olmi la cui ricostruzione viene applicata in aree golenali, dove i suoli sono umidi o dove persistono locali affioramenti di acqua, e dove il substrato pedogenetico è ricco in sali minerali e in sostanza organica.

Le specie nello strato arboreo sono le seguenti:

- Strato dominante: *Alnus glutinosa* (25%), *Ulmus minor* (25%), *Quercus robur* (20%), *Populus alba* (15%), *Populus nigra* (15%);
- Strato dominato: *Acer campestre* 10 %.

Le specie accessorie dello strato arboreo sono le seguenti: *Fraxinus excelsior*, *Prunus anium* (per lo strato dominante) e *Salix alba*, *Salix fragilis*, *Fraxinus ornus*, *Malus sylvestris* (per lo strato dominato).

Le specie dominanti nello strato arbustivo sono le seguenti: *Crataegus monogyna* 20 %; *Corylus avellana* 15 %; *Cornus sanguinea* 15 %; *Viburnum opulus* 15 %; *Sambucus nigra* 10 %; *Euonymus europaeus* 10 %; *Prunus padus* 10 %; *Frangula alnus* 5 %.

Le specie accessorie o occasionali dello strato arbustivo sono le seguenti:

Salix cinerea, *Ribes rubrum*, *Salix caprea* (meso), *Cornus mas*, *Rhamnus catharticus*, *Lonicera xylosteum*, *Ilex aquifolium* (termo), *Ligustrum vulgare*, *Prunus spinosa*, *Viburnum lantana*
Mentre nello strato basso arbustivo: *Vinca minor*, *Rubus* (sspp), *Rosa* (sspp).

Formazione boschiva mesofila (*Carpinon betuli*)

Il quercu-carpineto è considerato l'associazione climax della pianura del Po e dei terrazzi marginali prealpini. Il modello di ricostruzione boschiva equivalente trova la massima potenzialità di affermazione al termine delle aree golenali vere e proprie, dove cessa la possibilità di invasione stagionale delle acque e il deposito di limo alluvionale; qui infatti si instaura il bosco planiziale naturale a dominanza di farnia (*Quercus robur*) e carpino bianco (*Carpinus betulus*).

Nello strato arboreo le specie dominanti possono essere così ripartite:

- Strato dominante: *Quercus robur* 50 %; *Carpinus betulus* 25 %; *Ulmus minor* 15 %; *Prunus avium* 10 %
- Strato dominato: *Acer campestre* 15 %;
- Le specie accessorie possono essere così suddivise: *Populus nigra*, *Populus alba*, *Alnus glutinosa* (strato dominante); *Populus tremula*, *Malus sylvestris*, *Fraxinus ornus*, *Tilia cordata* (strato dominato).

Mentre le specie occasionali si distinguono in:

- (meso) *Acer platanoides*, *Tilia platyphyllos*, *Sorbus torminalis*, *Pyrus pyraster*;
- (acido) *Quercus petraea*, *Castanea sativa*, *Betula pendula*;
- (termo) *Quercus cerris*, *Quercus pubescens*, *Ostrya carpinifolia*, *Sorbus domestica*;
- (fresco) *Fraxinus excelsior*, *Acer pseudoplatanus*, *Sorbus aucuparia*, *Taxus baccata*, *Fagus sylvatica*.

Nello strato arbustivo le specie dominanti possono essere così ripartite: *Corylus avellana* (25%); *Euonymus europaeus* (20%); *Cornus mas*, *Cornus sanguinea* (20%); *Crataegus monogyna* (15%); *Sambucus nigra* (10%); *Ligustrum vulgare* (10%).

Formazione arbustiva termo-eliofila di mantello (*Prunetalia*)

La tipologia è mirata alla ricostruzione delle associazioni di cespugli che caratterizzano i margini boschivi; tali fitocenosi colonizzano le prime fasi nelle successioni dinamiche naturali di rimboschimento, e caratterizzano le fasi degradative dei boschi. La tipologia è applicabile in tutte le situazioni con forte intensità luminosa e temperature relativamente alte (aree di pieno campo).

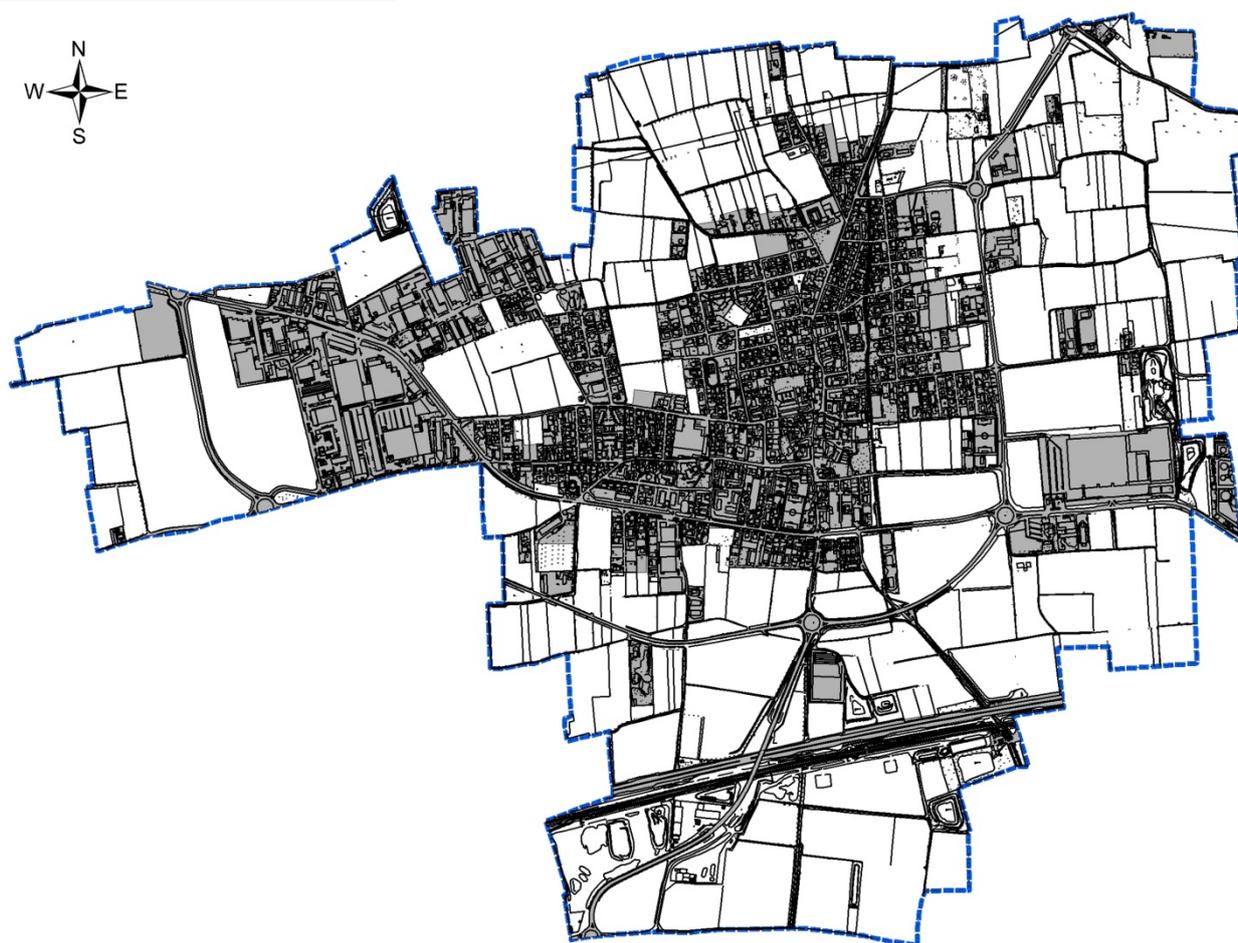
La composizione di queste formazioni arbustive dovrebbe seguire le percentuali evidenziate di seguito:

- Le specie dominanti indicativamente sono: *Crataegus monogyna* (13%); *Ligustrum vulgare* (13%); *Rosa gallica* (13%); *Cornus sanguinea* (13%); *Frangula alnus* (13%); *Rosa canina* (0%); *Cornus mas* (8%); *Corylus avellana* (5%); *Rhamnus catharticus* (5%); *Prunus spinosa* (5%).
- Le specie accessorie o occasionali sono: *Juniperus communis*; *Berberis vulgaris*; *Spartium junceum*; *Coronilla emerus*; *Viburnum lantana*; *Crataegus oxyacantha*.

4.4. Determinazione e verifica del consumo di suolo in relazione alle superfici di nuova espansione previste dal Documento di Piano

A Ossona la superficie urbanizzata, comprese le aree della viabilità, ammonta a circa 1.970.400 mq ed è rappresentata nella tavola seguente. La superficie è stata ricavata con l'ausilio della strumentazione GIS da rilievo aerofotogrammetrico ed è la somma delle superfici esistenti e di quelle programmate con piano attuativo - ad uso residenziale, extraresidenziale, per infrastrutture di mobilità, per servizi ed attrezzature pubbliche urbane, nonché per attrezzature di interesse generale, ad esclusione dei parchi urbani e territoriali misurata alla data di adozione dello strumento urbanistico.

Superficie urbanizzata a Ossona



Bisogna innanzitutto fare alcune considerazioni: la superficie urbanizzata è il 32,5% circa della superficie comunale complessiva, mentre circa il 63% del territorio è occupato da aree agricole.

La verifica dello stato di attuazione del PRG, nel quadro conoscitivo – ricognitivo del presente Documento di Piano (Vol. 1), ha elaborato i dati presentati nella tabella riassuntiva seguente, sia per le destinazioni residenziali che per quelle artigianali/produktive.

ZONE OMOGENEE PRG	ATTUATI			NON ATTUATI		
	N° AREE	VOLUME AMMESSO (MC)	SLP AMMESSA (MQ)	N° AREE	VOLUME AMMESSO (MC)	SLP AMMESSA (MQ)
B4 (lt max=1,4, rispetto a V esistenti)	1 area	31.470	10.490	2 aree	34.776,42	11.592,14
B6 (lt max=0,7 mq/mq)	---	---	---	1 area	---	10.932,81
C (lt max=1 mc/mq)	13 aree	131.291,2	43.763,73	4 aree	39.627,5	13.209,16
D1 (lt max=0,7 mq/mq)	2 aree	---	11.478,81	2 aree	---	10.424,12
D2 (lt max=0,7 mq/mq)	3 aree	---	55.128,85	1 area	---	9.473,31
TOTALE	19 aree		120.861,39	10 aree		55.631,54
Totale Zone D	5 aree		66.607,66	3 aree		19.897,43

Su una Slp di previsione complessiva di 176.492,92 mq, quella realizzata rappresenta il 68,5 %: il dato ricomprende però anche le aree in zona B4 e B6, che non sono da conteggiare nella valutazione di compatibilità con il PTCP.

Per verificare a quali necessità il futuro strumento urbanistico deve dare priorità, si procede nell'analisi dell'attuazione solo per le zone omogenee C e D, per le quali si ha:

- su una previsione di Slp complessiva in Zone omogenee D per 86.505,1 mq, quella realizzata rappresenta il 77%
- su una previsione di Slp complessiva in Zone omogenee C per 56.972,9 mq, quella realizzata rappresenta il 76,8%

Sulla base di tali premesse, e considerando l'unico ambito di trasformazione di nuova previsione che non riconferma previsioni già in essere da PRG e che non incide su aree dismesse, l'ATR 1, per 57.356 mq di superficie territoriale interessata (sebbene la trasformazione effettiva riguardi 36.800 mq circa, al netto di molte cessioni a servizi e a verde di compensazione), il PGT prevede:

- *un consumo di suolo totale (territoriale) dello 0,96%,*
- *un incremento della superficie urbanizzata esistente pari al 2,91%.*

Le previsioni del PGT rispettano quindi pienamente i parametri stabiliti dal PTCP vigente (approvato nel 2003), essendo oltre il 75% di attuazione del PRG e contenendo il consumo di suolo.

Qualora invece dovesse intervenire l'approvazione del PTCP della Provincia di Milano, adeguato alla L.r. 12/2005, i parametri per ammettere ulteriore consumo di suolo risulterebbero più stringenti (80% di attuazione del PRG), di poco superiori al 77% di attuazione del PRG di Ossoa. In tal caso comunque, si ritiene doveroso sottolineare come il PGT intenda di fatto portare l'attuazione del PRG verso il 100%, confermando aree C e D di espansione tra i propri ambiti di trasformazione, e riducendo inoltre la previsione di una grossa area a standard presso il centro sportivo di Via Roma, con ritorno a una destinazione d'uso agricola e l'acquisizione di una porzione più ridotta ma necessaria attraverso un meccanismo perequativo (con l'unico ambito di trasformazione residenziale che opera un consumo di suolo).

4.5. Verifica di compatibilità del PGT con il PTCP vigente

La procedura di verifica della compatibilità del PGT con il PTCP della provincia di Milano viene effettuata attraverso una procedura standardizzata, cui i paragrafi seguenti intendono contribuire nella forma più esauriente possibile.

4.5.1. Verifica della variazione massima ammissibile della superficie urbanizzata (art. 84 NdA del PTCP)

La prima scheda di valutazione fa riferimento alla superficie urbanizzata ammissibile per il Comune, secondo i parametri stabiliti dal PTCP. La sua compilazione è obbligatoria dal momento in cui il PGT preveda aree di espansione e/o trasformazione urbanistica che incidano su zone a destinazione agricola o a verde.

Il PGT redige una "Carta del consumo di suolo" (Tav. DP.04) di accompagnamento all'analisi riassunta nella tabella sottostante.

VARIAZIONE MASSIMA AMMISSIBILE DELLA SUPERFICIE URBANIZZATA <i>(verifica $SE \leq SE_{max}$, ex art. 84 NdA del PTCP)</i>	
Superficie territoriale comunale - St (mq)	6.027.500 mq
Superficie urbanizzata - SU (mq)	1.970.400 mq
Indice Consumo di suolo - ICS=SU/ST (%)	32,70 %
Tavolo interistituzionale PTCP - classe ICS	4% (Magentino)
Incremento percentuale rispetto alla superficie urbanizzata	2,91%
Percentuale massima aggiuntiva "Incremento della sup. urbanizzata" (3% max - meccanismo premiale)	SI
Percentuale massima aggiuntiva "Incremento della sup. urbanizzata" (2% - rilevanza sovracomunale)	NO
Variazione massima della superficie urbanizzata (%)	7%
Superficie di espansione massima - SE max (mq)	59.112 mq (3%) 137.928 mq (7%)
Superficie di espansione prevista dal PGT - SE (mq)	57.356 mq (nel limite del 3%)

4.5.2. Valutazione rispetto ai valori raccomandati degli indicatori di sostenibilità del PTCP

Il Vol. 1 del Documento di Piano ha già descritto, in riferimento al funzionamento del meccanismo premiale previsto (per eventuali espansioni con nuovo consumo di suolo) dal PTCP di Milano vigente, il set di "indicatori di sostenibilità" utilizzato dallo strumento di pianificazione provinciale.

L'utilizzo di tale set è inoltre richiesto dall'Ente provinciale per la verifica di compatibilità del PGT, per il confronto tra "valori raccomandati" e "valori assunti" come esplicitato dalla tabella seguente.

VALUTAZIONE DEGLI INDICATORI DI SOSTENIBILITA' <i>(definizioni, valori raccomandati e valori assunti)</i>
<u>i.1 - RIUSO DEL TERRITORIO URBANIZZATO</u>
<i>Rapporto percentuale tra la superficie territoriale delle zone di trasformazione soggette a piano attuativo (aree dismesse interne all'urbanizzato) e la superficie territoriale delle zone di espansione previste (anche riconfermate da PRG).</i>
<u>VALORI RACCOMANDATI ≥10%</u> <i>L'indicatore è definito alla scala comunale, costituisce quindi riferimento per la valutazione dei PGT ed è significativo solo nel caso di Comuni che presentano consistenti aree dismesse e/o sono fortemente urbanizzati, ovvero privi di consistenti aree libere.</i>
A) Superficie territoriale complessiva degli ambiti trasformazione (ATR e ATP, senza considerare cessioni a servizi e misure di mitigazione ambientale e paesaggistica): 150.409 mq circa B) Superficie di concentrazione fondiaria (ATR e ATP): 112.808 mq circa C) Superficie già sottoposta a previsioni dal PRG: 48.000 mq circa D) Superficie territoriale di aree dismesse sottoposte a trasformazione: 24.650 mq circa (già zone B4 da PRG – aree dismesse) per ATR
<u>VALORE ASSUNTO DAL COMUNE:</u> 17% [18% se si considerano anche 3.350 mq (già zona C da PRG) del PAC 3]

i.2 - PERMEABILITÀ SUOLI URBANI

Rapporto percentuale tra la superficie permeabile in modo profondo e la superficie fondiaria delle zone di espansione e trasformazione (ambiti di trasformazione ai sensi L.r. 12/2005, assoggettati a piano attuativo).*

**Si intende la superficie scoperta in grado di assorbire le acque meteoriche senza che esse vengano convogliate mediante appositi sistemi di drenaggio e canalizzazione.*

VALORI RACCOMANDATI (AREE DI ESPANSIONE):

- ≥40% per funzioni residenziali, terziarie e per il tempo libero
- ≥15% per funzioni produttive e commerciali

VALORI RACCOMANDATI (AREE DI TRASFORMAZIONE):

- ≥30% per funzioni residenziali, terziarie e per il tempo libero
- ≥10% per funzioni produttive e commerciali

L'indicatore costituisce riferimento per la valutazione dei PGT e delle varianti allo strumento urbanistico generale tese alla trasformazione di ambiti urbani o all'individuazione di nuove aree di trasformazione urbanistica.

A) Superficie territoriale complessiva ambiti trasformazione residenziale (ATR): 119.179 mq circa

B) Superficie di concentrazione fondiaria - ATR: 81.578 mq circa

C) Rapporto di copertura (sulla Sup. fondiaria): 40% massimo

D) Superficie in cessione per mitigazioni in luogo (suoli permeabili) - ATR: 34.585 mq circa

A) Superficie territoriale complessiva ambiti trasformazione produttiva (ATP): 31.230 mq circa

B) Superficie di concentrazione fondiaria - ATP: 31.230 mq circa

C) Rapporto di copertura (sulla Sup. fondiaria): 65% massimo

D) Superficie in cessione per mitigazioni in luogo (suoli permeabili) - ATP: 1.155,50 mq (10% della Slp ammessa)

A) Superficie territoriale complessiva piani attuativi di completamento (PAC): 40.285 mq circa

B) Superficie di concentrazione fondiaria - PAC: 18.750 mq circa

C) Rapporto di copertura (sulla Sup. fondiaria): 40% massimo

D) Superficie in cessione per mitigazioni in luogo (suoli permeabili) - PAC: 18.040 mq circa (considerando 8.700 mq che restano a campo sportivo per l'oratorio)

A) Superficie territoriale complessiva piano di lottizzazione produttivo (PLP): 7.960 mq circa

B) Superficie di concentrazione fondiaria - PLP: 6.535 mq circa

C) Rapporto di copertura (sulla Sup. fondiaria): 65% massimo

D) Superficie in cessione per mitigazioni in luogo (suoli permeabili) - PLP: 327 mq circa (10% Slp)

VALORE ASSUNTO DAL COMUNE:

Aree di espansione/trasformazione a destinazione residenziale (ATR): **60% (minimo)**

Aree di espansione/trasformazione a destinazione produttiva (ATP): **35% (minimo)**

Piani attuativi di completamento a destinazione residenziale (PAC): **60% (minimo)**

Piani di lottizzazione produttivi a destinazione produttiva (PLP): **35% (minimo)**

VALORE PERCENTUALE MEDIO ASSUNTO DAL COMUNE: 47,50%

i.3 - DOTAZIONE DI AREE VERDI PIANTUMATE

Rapporto percentuale tra la superficie arborea e arboreo - arbustiva* e la superficie territoriale comunale.

* Si intende la superficie costituita da aree boscate e da fasce arboreo - arbustive.

VALORI RACCOMANDATI

V ≥ 10% per i Comuni con ICS ≤ 25%

V ≥ 8% per i Comuni con 25% < ICS ≤ 40%

V ≥ 6% per i Comuni con 40% < ICS ≤ 60%

V ≥ 4% per i Comuni con ICS > 60%

ICS (Indice del consumo di suolo): rapporto percentuale tra la superficie urbanizzata e la superficie territoriale comunale

Per i comuni la cui dotazione esistente di aree verdi piantumate sia conforme a quanto previsto dalle rispettive classi già alla data di adozione dello strumento urbanistico, il valore da assumere con il nuovo strumento urbanistico deve comunque essere migliorativo della situazione esistente con un incremento non inferiore al 2%.

L'esatta determinazione di tale valore risulta difficoltosa, in quanto non sono presenti dati precisi riguardanti il grado di piantumazione delle aree di verde pubblico e pertanto vengono assunti i seguenti parametri estimativi:

A) Superficie territoriale complessiva delle "Aree boscate" individuate sulla base delle indicazioni del PTCTP vigente: 106.500 mq circa

B) Aree di verde pubblico nel Comune (quota del 50% della superficie complessiva, considerata come arborata e/o arbustata): 12.320 mq circa

C) Aree agricole nel Comune (quota del 10% della superficie complessiva, considerata come arborata e/o arbustata): 371.100 mq circa

VALORE ASSUNTO DAL COMUNE:

9% (489.920 mq su 6.027.500 mq di superficie comunale)

i.4 - FRAMMENTAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Rapporto, moltiplicato per cento, tra il perimetro* e la superficie territoriale delle aree produttive.

**Nel perimetro non sono da computare i tratti in adiacenza ad aree già edificate o edificabili a destinazione non agricola e quelli adiacenti a infrastrutture di interesse sovracomunale esistenti o previste.*

VALORI RACCOMANDATI V ≤ 2

V = Riduzione, rispetto alla situazione esistente, del valore complessivo dell'indicatore su scala comunale (rapporto tra la somma dei perimetri e la somma delle aree produttive esistenti e previste)

Superficie territoriale delle zone produttive esistenti (compreso SUAP "Dolcissimo" in variante a PRG): 408.140 mq

Perimetro delle zone produttive esistenti (*): 2.360 ml

Superficie territoriale delle zone produttive di previsione: 124.450 mq

Perimetro delle zone produttive di previsione (*): 500 mq

VALORE ASSUNTO DAL COMUNE:

Indice di frammentazione degli insediamenti produttivi esistenti: 0,58%

Indice di frammentazione degli insediamenti produttivi di previsione: 0,40%

I valori dell'indice, sia per le aree produttive esistenti sia per le aree produttive di previsione, denotano una bassa frammentazione degli insediamenti produttivi in Ossona (situazione facilmente evincibile anche da un raffronto con la cartografia di Piano). *Si evidenzia una consistente riduzione dell'indicatore per le aree produttive di previsione rispetto all'esistente.*

i.5 - ACCESSIBILITÀ ALLE STAZIONI: PARCHEGGI DI INTERSCAMBIO

Rapporto percentuale tra il numero dei posti auto nei parcheggi di interscambio (SFR e linee metropolitane) e il numero degli spostamenti su ferro (dato "uscite ferro" - ultimo Censimento Istat) con origine nel comune dotato di stazione e in quelli confinanti non dotati di stazione.

VALORI RACCOMANDATI ≥ 10%

Questo indicatore non può essere valutato e assunto dal Comune in quanto non dotato di stazione ferroviaria.

i.6 - DOTAZIONE DI PISTE CICLABILI

Rapporto percentuale tra la lunghezza delle piste ciclopedonali in sede propria o riservata esistenti e previste, e la lunghezza della rete stradale esistente e prevista in ambito comunale (secondo la definizione data dal Codice della Strada, escludendo le strade locali).

VALORI RACCOMANDATI ≥ 15%

Lunghezza delle piste ciclopedonali esistenti (sede propria): 3.010 ml

lunghezza di rete stradale esistente e prevista (le previsioni di nuova viabilità riguardano solo strade di livello locale): 19.300 ml

Lunghezza delle piste ciclopedonali di previsione (sede propria): 7.200 ml

VALORE ASSUNTO DAL COMUNE:

Indice di dotazione di piste ciclopedonali esistenti: 15,60%

Indice di dotazione di piste ciclopedonali di previsione: 37,30%

Indice di dotazione di piste ciclopedonali con completa attuazione del PGT: 52,90%

i.7 - CONNETTIVITÀ AMBIENTALE

Possibilità di attraversare il territorio comunale seguendo linee di connettività, ovvero direttrici caratterizzate dalla presenza di suolo vegetato (a prato e a vegetazione arboreo arbustiva), senza incontrare barriere artificiali insormontabili quali strade e autostrade a quattro o più corsie, ferrovie a quattro o più binari o linee Alta Capacità, aree urbanizzate.

Le barriere sono considerate superabili quando la linea di connettività possa utilizzare fasce di suolo vegetato di ampiezza pari almeno a:

- 5 metri per sovrappassi o sottopassi (ecodotti, cavalcavia polivalenti, gallerie artificiali, gallerie, viadotti, passaggi ad hoc) in corrispondenza di strade o ferrovie;
- 20 metri all'interno di aree urbanizzate.

VALORI RACCOMANDATI: mantenimento delle linee di connettività esistenti

La valutazione, al fine di garantire la connettività a scala provinciale, andrà operata anche con riferimento al progetto di rete ecologica provinciale.

VALORE ASSUNTO DAL COMUNE:

il Comune mantiene le linee di connettività esistenti, in particolare riconoscendo nel proprio schema di Rete Ecologica Comunale (REC) il varco ecologico individuato dalla Provincia nel proprio schema di Rete Ecologica (REP), fornendo una normativa di supporto alla REC con la quale mirare a un miglioramento della condizione attuale.

Per quanto possibile, il PGT mira a un miglioramento della REC predisponendo una seconda linea di connettività ambientale all'interno del proprio tessuto urbano consolidato (da nord verso sudovest, a partire dalle aree agricole prospicienti l'ambito del PLP 2 (che cede un ampio settore forestato) sfruttando un ambito agricolo interstiziale fino a Viale Europa (per il quale dovranno essere approntate adeguate opere di attraversamento faunistico, in corrispondenza di Via Marconi) e oltre verso Casone.

Sulla base dell'analisi condotta sopra, si presenta di seguito la tabella relativa all'ottenimento di punti per quanto riguarda il perseguimento dei "valori obiettivo" attraverso le previsioni del PGT.

Indicatori di sostenibilità		Valori obiettivo	Punti premio	Aderenza da parte del Comune di Ossoa	
11	Riutilizzo del territorio urbanizzato	30% ≤ 0 < 50%	1	---	
		50% ≤ 0 < 70%	2	---	
		0 ≥ 70%	3	---	
12	In aree di espansione	Permeabilità dei suoli urbani	45% ≤ 0 < 50%	0,5	
		Per residenza, terziario e tempo libero	0 ≥ 50%	1	1
		Per funzioni produttive e	20% ≤ 0 < 25%	0,5	

	commerciali	$0 \geq 25\%$	1	1
12 In aree di trasformazione	Per residenza, terziario e tempo libero	$35\% \leq 0 < 40\%$	0,5	
		$0 \geq 40\%$	1	1
	Per funzioni produttive e commerciali	$15\% \leq 0 < 20\%$	0,5	
		$0 \geq 20\%$	1	1
13 Dotazione di aree verdi piantumate	$0 \geq V + 20\% V$		1	
	$0 \geq V + 30\% V$		2	2
14 Frammentazione degli insediamenti produttivi	$0 \leq 1,5$		1	1
15 Accessibilità alle stazioni: parcheggi di interscambio	$15\% \leq 0 < 20\%$		1	---
	$0 \geq 20\%$		2	---
16 Dotazione di piste ciclabili	$20\% \leq 0 < 30\%$		1	
	$0 \geq 30\%$		2	2
17 Connettività ambientale	1 nuova linea		1	1
	2 o più nuove linee		2	
punteggio massimo indicatori			16	
TOTALE PUNTI RACCOLTI				10

Ai 10 punti ottenuti per quanto riguarda gli indicatori di sostenibilità, vanno ad aggiungersi quelli relativi al perseguimento delle "Politiche e azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica e ambientale" indicate dal Ptcp. La tabella seguente esplicita gli ulteriori punti ottenuti.

Politiche o azioni	Punti premio previsti dal meccanismo premiale	Aderenza da parte del comune di ossona
P1 Attuazione di almeno uno dei Programmi di Azione Paesistica	0,5	NO
P2 Attuazione di almeno uno dei percorsi formali di sviluppo sostenibile	0,5	SI
P3 Valutazione di compatibilità paesistico ambientale per interventi di consistente trasformazione urbana	0,5	SI
P4 Previsione di criteri progettuali e interventi di riqualificazione ambientale	0,5	SI

P5 Sostegno all'edilizia bioclimatica ed ecosostenibile attraverso l'introduzione di un sistema di requisiti atti a contenere i consumi energetici, idrici e di altre risorse naturali, e a favorire l'impiego di materiali compatibili con l'ambiente e non nocivi all'uomo	0,5	SI
P6 Attuazione di almeno un programma per il governo della mobilità urbana	0,5	SI
P7 Localizzazione all'interno del territorio comunale di almeno un impianto o attrezzatura intrusiva di interesse sovracomunale	0,5	SI
P8 Sostegno e riqualificazione della rete commerciale al dettaglio	0,5	SI
P9 Organizzazione di SIT comunale, coordinato con quello provinciale	0,5	NO
P10 Sostegno all'edilizia residenziale sociale	0,5	NO
P11 Conservazione e valorizzazione centri e nuclei storici	0,5	SI
P12 Recupero aree dismesse	0,5	SI
TOTALE PUNTI RACCOLTI		4,5

In definitiva, in base al meccanismo premiale previsto dal PTCP, le politiche, azioni e criteri progettuali previsti all'interno del Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole del PGT di Ossonova consentono il raggiungimento di un punteggio complessivo di **14,5 punti**.

Ciò permette di determinare un livello premiale per il Comune al **terzo livello** e di accedere:

- ad un premio opzione suolo del 3% (rispetto alla superficie urbanizzata esistente oggi);
- ad un premio opzione di co-finanziamento pari al 60% del costo complessivo dell'intervento (per un valore complessivo di riferimento determinato dalla Provincia in 2.500.000 €).

Il Comune di Ossonova, ai fini di una completa attuazione dei suoi obiettivi di sviluppo urbanistico (perseguiti tramite il PGT), non necessita in ogni caso di accedere al premio di "opzione suolo".

PS PIANO DEI SERVIZI

criteri per il piano dei servizi

PR PIANO DELLE REGOLE

criteri per il piano delle regole

5. CRITERI PER IL PIANO DEI SERVIZI

5.1. Premessa

5.1.1. Costruzione e metodologia del Piano dei Servizi di Ossoa

La costruzione del metodo di lavoro del Piano si fonda sull'analisi "sul campo" (sul territorio e presso l'amministrazione comunale) e sulla raccolta ed elaborazione delle informazioni all'interno di una banca dati che costituisce lo strumento di riferimento per la lettura della domanda e offerta di servizi, di tipo sia quantitativo che qualitativo. Tale metodo consente di avere sia una conoscenza diretta dello stato dei servizi della città, sia una disponibilità di informazioni con un aggiornamento continuo e un utilizzo flessibile per il monitoraggio e l'eventuale riprogrammazione dei servizi.

La definizione del progetto di Piano dei Servizi si costruisce attraverso i seguenti passaggi:

- eventuale consultazione con i gestori dei servizi;
- una lettura delle caratteristiche del sistema insediativo del territorio comunale e sovracomunale in relazione alla attuale offerta di servizi, con la classificazione e l'analisi dell'offerta dei servizi esistenti (formazione dell'inventario dei servizi) ed in relazione agli aspetti di maggiore criticità e potenzialità (letture tematiche relative agli ambiti territoriali di riferimento delle attrezzature, alle condizioni di accessibilità e fruibilità, ecc.);
- una ricognizione della programmazione in corso, sulla base dell'attuazione del PRG vigente così come delle opere pubbliche programmate;
- la precisazione delle principali questioni normative legate all'interpretazione ed a contenuti previsionali prescrittivi del sistema dei servizi, di carattere comunale e sovracomunale;
- l'individuazione degli obiettivi e delle relative previsioni (sostenibili) del piano, legata ai contenuti complessivi del PGT e, in particolare, ai contenuti strategici di trasformazione del Documento di piano, nonché all'impostazione del Piano delle Regole.

5.1.2. Progettare il Piano dei Servizi attraverso la valorizzazione delle risorse locali

La progressiva globalizzazione dei contesti socio - territoriali con cui si confrontano l'economia e la politica della città impone riflessioni serie sul destino delle città e dei territori. Se, da un lato, la riproduzione di realtà urbane omologhe, caratterizzate da un consolidato mix di funzioni e destinazioni, è fenomeno pervasivo che non manca di suscitare lecite preoccupazioni circa la capacità delle città - e anche delle grandi città metropolitane - di mantenere un primato in termini di produttori di innovazione, dall'altro, la concorrenza territoriale delle realtà minori, tutte più o meno attrezzate con gli stessi servizi, sembra porsi come serio elemento di rischio per la tutela e la valorizzazione del territorio. L'omologazione del territorio porta infatti con sé l'azzeramento delle differenze e la progressiva e inesorabile sparizione dei caratteri di peculiarità radicati alla dimensione locale. Il rischio di assistere ad uno svilimento della pianificazione urbanistica, sovente appiattita a generare capacità edificatorie, producendo valorizzazione immobiliare della risorsa suolo, e, solo nel più fortunato dei casi, a produrre strategie di marketing territoriale, è elevato. Riportare al centro il tema del ruolo del pubblico nella costruzione del destino della città significa, in definitiva, riattribuire significato ad una politica urbana che sappia farsi promotrice di vivacità e di qualità della vita. La riforma urbanistica in itinere - di cui la legge lombarda costituisce uno dei possibili risvolti - porta così a sondare quali siano i territori entro cui operare le necessarie sperimentazioni, capaci di ri-assegnare al progetto e alla gestione del progetto, un ruolo di rilievo nella definizione della politica della città.

5.2.1 temi progettuali per una politica dei servizi a Ossoa

5.2.1. Verde pubblico

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dal PGT sono chiamati a una forte qualificazione del verde pubblico e territoriale, migliorando la vivibilità dei cittadini e dei nuovi abitanti insediati.

Tutti gli ATR cedono e realizzano infatti fasce di mitigazione ambientale e paesaggistica, in particolare per la migliore contestualizzazione dei canali appartenenti al reticolo idrico minore e con tracciati ciclopedonali per la migliore fruizione del tessuto urbano da parte dei cittadini.

5.2.2. Verde sportivo

Il centro sportivo comunale ottiene, dalle scelte di trasformazione operate dal PGT (nell'ambito dell'ATR 1), un'importante area per il suo ampliamento. Anche le attrezzature dell'oratorio potranno conoscere opere di rinnovamento importanti grazie alla previsione di un Piano Attuativo di completamento.

5.2.3. Rete ecologica comunale

E' compito del Piano dei Servizi strutturare uno schema di Rete Ecologica Comunale (REC), sulla base degli indirizzi espressi dagli enti sovraordinati quali Regione e Provincia nei propri strumenti di pianificazione. Indubbiamente, anche il Documento di Piano e i quadri strategici sui quali viene

incardinato deve fornire elementi di supporto a quanto dettagliatamente descritto dal Piano dei Servizi.

Secondo lo schema di riferimento indicato dalle disposizioni regionali, la REC si compone dei seguenti elementi:

1. **Nodo primario**
2. **Nodo secondario**
3. **Corridoio**
4. **Varco**
5. **Zona di riqualificazione ecologica**
6. **Elemento di criticità**
7. **Area di supporto.**

Nel caso specifico di Ossona la struttura dello schema REC è evidenziato in uno specifico elaborato cartografico di accompagnamento al Piano dei Servizi (tavola PS.03), ripreso ed in parte arricchito con contenuti "metaprogettuali" (non codificati dalla normativa di REC) dalla tavola DP.05 ("Carta dello schema strategico di Rete Ecologica Comunale").

Date le caratteristiche territoriali del comune (lettura confermata dallo schema di rete ecologica provinciale "REP"), lo schema della REC di Ossona non individua nodi primari sul territorio comunale, poiché non si ha la presenza di una porzione territoriale delle necessarie dimensioni e con importanti caratteristiche naturali e di forte ricchezza della biodiversità, tali da giustificare l'individuazione.

Sono certamente riconosciuti come nodi secondari territoriali i due PLIS esistenti (e confinanti col comune) del Gelso e del Roccolo, rispettivamente a ovest/sud e a nord di Ossona. In particolare, per fornire "continuità di rete", la REC individua un nodo secondario a nord - nord est di Ossona, in corrispondenza di un ampio settore agricolo che funge da "appendice" al PLIS del Roccolo cui Ossona non aderisce.

Sul territorio di Ossona insiste la previsione di un corridoio ecologico, individuato da parte della Provincia di Milano. Tale previsione appare debole dal punto di vista ecologico, sia per una questione dimensionale che per una questione di ricchezza ecologica. Si tratta infatti di aree agricole periurbane, con una ridotta ampiezza ed estensione e una sensibile frammentazione dovuta alla presenza di tracciati stradali e insediamenti isolati. Tali aree agricole sono inoltre poco variegate dal punto di vista paesaggistico, con una ridotta alternanza tra spazi aperti e macchie boscate e filari nonché tra spazi coltivati e spazi incolti. Il PGT intende in ogni caso dare seguito alle indicazioni provinciali, fornendo una individuazione di maggior dettaglio del corridoio ecologico, poiché questo riveste comunque un importante ruolo di tutela per la funzionalità ecologica e paesaggistica delle aree (esterne a Ossona, ma ciò dal punto di vista ecologico non ha importanza) inserite nel PLIS del Roccolo.

La REC specifica in modo areale il settore di varco, che il PTCP vigente di Milano individua in modo specifico (vi è dedicata una scheda descrittiva nella relazione tematica sulla Rete ecologica provinciale), sebbene rappresenti una "strozzatura" piuttosto compromessa nella prospettiva di

scala vasta della Rete ecologica, perché è sottoposto alle pressioni insediative dei centri abitati (Ossoa e Arluno) nonché pesantemente frammentato dal passaggio della strada provinciale SP240. Si tratta di un'area piuttosto compromessa dalla presenza antropica, molto sensibile per la funzione di "cerniera" che svolge tra nord e sud, nel territorio di Ossoa e all'interno dello stesso corridoio ecologico poc'anzi descritto.

Le zone di riqualificazione ecologica sono individuate dalla REC in tutti i contesti che hanno una forte valenza strategica per il miglioramento della qualità ambientale e del contesto di vita dei cittadini e delle specie animali. In particolare a Ossoa tali zone sono rappresentate dalle zone di cava cessata e dalle aree interessate da interventi infrastrutturali, come aree di cantiere dismesse e cave di prestito per la realizzazione della linea ferroviaria AV/AC. Seguendo le indicazioni del PTCP di Milano, viene inoltre inclusa la zona di rilevanza paesaggistica individuata a sud del tracciato dell'A4 e della linea ferroviaria AC/AV.

Gli elementi di criticità della REC sono sostanzialmente rappresentati dagli episodi insediativi sparsi e isolati che rischiano di compromettere, con le loro dinamiche di sviluppo future, il grado di "permeabilità ecologica" della Rete, con riguardo sia agli elementi di maggior importanza (nodi e corridoi) sia a quelli più "ordinari" (aree di supporto).

Le aree di supporto sono individuate, quali "cuscinetti ecologico - paesaggistici (buffer, zone tampone), soprattutto in contesti agricoli o di fasce boscate, interposti tra l'urbanizzato e gli elementi della REC oppure tra gli stessi elementi di REC, non rappresentando in quest'ultimo caso settori strettamente necessari alla Rete, pur essendo in alcuni casi comunque interni a ambiti di valore come il (futuro) PLIS.

5.2.4. Istruzione

Il Piano dei Servizi individua due obiettivi strategici per il sistema dell'istruzione:

- Adeguare la mobilità per l'accesso al plesso scolastico di Via Litta - Dante, in relazione anche al piano per la viabilità
- Provvedere a un'adeguata sistemazione per le fermate degli autobus che trasportano gli studenti, in particolare con la fermata in corrispondenza dell'ATR 5 (area "ex Macchi")

5.2.5. Mobilità

Per quanto riguarda gli interventi previsti a carico del sistema della mobilità dal PGT, questi possono essere sintetizzati come segue.

1) Per la viabilità stradale locale:

- nuovi parcheggi dagli AT (sia residenziali che produttivi);
- nuovi tracciati in relazione all'ATR 1 (prolungamento di Via Boccaccio e di Via Adige, nuova strada nord - sud interna al comparto);
- sistemazione del calibro di Via Monte Gallio e di Via Patrioti in relazione all'ATR 5, con parcheggi, fermata protetta per autobus e arredo verde in Via Patrioti
- realizzazione della rotatoria e del nuovo tracciato di viabilità nell'ambito del PAC 2, come nuovo collegamento Via Gorizia - Via Patrioti fino alle spalle della cappella

religiosa esistente, interrompendo Via Patrioti in corrispondenza della cappella stessa, con conseguente sistemazione dell'area per una migliore fruizione pubblica;

- sistemazione del calibro di Via Verdi con nuovi parcheggi per autotreni;
- nuova strada di collegamento a servizio della zona industriale a nord di Viale Europa, tra Viale Europa (all'altezza dell'autolavaggio esistente) e Via Fratelli Cervi;
- apertura di Via Don Nardi su Viale Europa.

2) Per il sistema dei tracciati ciclopedonali, sono previsti (differenziati per differenti gradi di priorità realizzativa, descritti in dettaglio nel Piano dei Servizi):

- nuova ciclabile lungo il canale derivatore del Villorosi, per servire il centro abitato in direzione nord – sud;
- continuazione del percorso esistente di Viale Europa, dall'incrocio con Via XXIV Maggio fino ad Asmonte;
- nuovo percorso su Via Marconi;
- continuazione del tracciato esistente in Via Baracca;
- altri tracciati.

5.2.6. Attrezzature di interesse generale

La realizzazione dell'ambito di trasformazione produttivo ATP1 di Asmonte permetterà al Comune di ottenere un'area per insediare una serie di nuove attrezzature, tra cui l'ecocentro comunale e il nuovo magazzino comunale.

Inoltre, nell'area di Villa Bosi viene previsto il possibile insediamento di un complesso residenziale sul modello del Social Housing.

5.2.7. Attrezzature religiose

Il PGT prevede un Piano attuativo di completamento nell'area dell'oratorio di Ossoa, al fine di completare la cortina edilizia su Viale Europa, ottenendo al contempo la riqualificazione delle attrezzature sportive dell'oratorio stesso.

5.2.8. Aree produttive

Le aree produttive scontano una dotazione di aree a standard e per servizi molto esigua, in alcuni contesti del tutto mancanti. E' necessario pertanto reperire lo standard previsto ma non attuato e realizzare le aree destinate a parcheggio (da alberare), i torna indietro ecc.

E' preferibile che le aree per la sosta rimangano di proprietà privata (con la relativa manutenzione) ma di uso pubblico.

L'ambito ATP dovrà espressamente cedere aree per l'allargamento del sedime di Via Verdi e la conseguente realizzazione di parcheggi per autotreni a servizio della zona industriale di Asmonte, ponendo fine alla sosta deregolamentata dei mezzi lungo le vie Verdi e limitrofe.

PS PIANO DEI SERVIZI

criteri per il piano dei servizi

PR PIANO DELLE REGOLE

criteri per il piano delle regole

6. CRITERI PER IL PIANO DELLE REGOLE

6.1. Orientamenti

Il Piano delle Regole disciplina il territorio in:

- Tessuti consolidati
- Nucleo di antica formazione
- Tessuti produttivi
- Zone commerciali
- Comparti ricettivi ed esercizi pubblici
- Insediamenti sparsi.

Per quanto riguarda il **tessuto consolidato**:

- conferma le destinazioni del PRG, salvo:
 - individuare aree di galleggiamento per contenere il consumo di suolo
 - può prevedere un aumento generalizzato degli indici del PRG, con variazione in aumento degli oneri, da utilizzare per opere prevalentemente di qualità urbana.
- Gli indirizzi e gli obiettivi potrebbero essere differenziati per frazioni/località.

Norme speciali:

- Salvaguardia dell'ambiente e risparmio energetico e fonti alternative, con premialità
- Criteri per la civilizzazione delle strade.
- Criteri e indicazioni specifiche per gli aspetti progettuali (viabilità interna, aree a servizi aggiuntive, ecc.) nei piani attuativi di completamento (nel TUC "tessuto urbano consolidato")
- Individuazione di tessuti differenziati all'interno del NAF, per permettere interventi di conservazione e recupero nonché di riqualificazione a seconda della congruenza rispetto al sedime storico riconosciuto
- Commercio e terziario:
 - banche: ammettere al piano terra solo l'ingresso e sportello Bancomat mentre uffici e sportelleria ai piani superiori.

Il Piano attuativo è obbligatorio nel caso di:

- Utilizzo dell'incremento volumetrico nel tessuto urbano consolidato
- Per lotti di maggiori dimensioni secondo le indicazioni del Piano delle Regole

Definizione di Ristrutturazione edilizia

Il Piano delle Regole non prevederà la definizione "ristrutturazione edilizia" ma solo "ristrutturazione urbanistica" o "risanamento conservativo", chiari nei loro diversi contenuti, anche considerando i seguenti aspetti:

- i dubbi interpretativi provenienti dall'applicazione dell'art. 3"d", del TU 380/2001 (come modificato art.1, D.l. 27/10/2002 n. 301) per cui la "ristrutturazione edilizia" comprende la "demolizione e ricostruzione con la stessa sagoma",
- la L.r. 12/05, art. 27, d, ha soppresso l'obbligo della sagoma,

- la sentenza TAR Brescia, sez. I , 13/05/2008 n. 504 in cui si ribadisce la sagoma,
- la sentenza TAR Milano, sez. II 16/01/2009 n.183 che arriva alla stessa conclusione,
- la ristrutturazione edilizia intesa come un intervento di demolizione e ricostruzione è di dubbia interpretazione.

6.2.Criteri per la definizione delle destinazioni d'uso: norma di coordinamento con il Piano delle Regole

Ai fini dell'applicazione della disciplina d'uso le stesse vengono suddivise nei Gruppi Funzionali omogenei (Gf) riportati nel prospetto seguente:

GRUPPO FUNZIONALE	DESTINAZIONE D'USO
Gf 1 Residenza	<u>Abitazioni e relativi spazi accessori di servizio; sedi legali di associazioni; bed & breakfast.</u> Sono comprese anche le <u>attività professionali</u> quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, in uffici con SLP non superiore a mq 150
Gf 2 Settore secondario	Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale. Per ogni <u>unità locale</u> può essere realizzata una <u>Slp massima di mq 120 con destinazione residenziale di servizio</u> , purché di superficie inferiore a quella dell'unità locale produttiva Sono comprese in tale Gruppo funzionale le attività di cui ai punti seguenti:
Gf 2.1	Industria: attività di produzione, trasformazione e stoccaggio di beni. Sono compresi: gli uffici al servizio dell'attività produttiva insediata; gli spazi di vendita dei beni prodotti in loco; i laboratori di produzione; gli uffici delle imprese del settore edile. Si distinguono in: <ul style="list-style-type: none"> • Rischio = stabilimenti industriali a rischio di incidente rilevante di cui al D.Lgs. 334/1999. • Insalubre = industrie insalubri di prima classe di cui al D.M. 05/09/1994. • Manifattura = attività industriali non comprese nelle categorie precedenti. • Logistica = attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione di merci.
Gf 2.2	Artigianato: attività svolte da imprese artigiane ai sensi della L. 443/1985.
Gf 2.3	Impianti di distribuzione del carburante: impianti di distribuzione dei carburanti per autotrazione e relativi servizi accessori all'utente (servizi di erogazione e controllo aria ed acqua, servizi di lubrificazione, officina leggera, elettrauto, gommista, offerta di aree attrezzate per camper, servizi igienici di uso pubblico, vendita accessori per l'auto, centro di informazioni turistiche, servizio fax e fotocopie, punto telefonico pubblico, servizi bancari, vendita di prodotti alimentari e non alimentari, somministrazione di alimenti e bevande, rivendita quotidiani e periodici, rivendita tabacchi, lotteria); impianti di autolavaggio.
Gf 3 Settore terziario	<u>Per ogni unità locale</u> può essere realizzata una <u>Slp massima di mq 120 con destinazione residenziale di servizio</u> , purché di superficie inferiore a quella dell'unità locale terziaria
Gf 3.1	Servizi privati strutturati: attività private prevalentemente finalizzate alla fornitura di servizi alla persona svolte all'interno di strutture organizzate che costituiscono centri generatori di significativi flussi di utenti. Sono riconducibili a scuole e asili privati, cliniche, laboratori di analisi mediche,

	residenze socio-assistenziali, spazi espositivi privati, attività di noleggio.
Gf 3.2	Servizi privati diffusi: attività private finalizzate alla fornitura di servizi e alla vendita di beni afferenti a particolari categorie svolte all'interno di strutture distribuite sul territorio che costituiscono centri generatori di flussi puntuali ma frequenti di utenti. Sono riconducibili a farmacie, acconciatori, estetisti, solarium, toelettatura animali, lavanderia, le attività di produzione e vendita di cibi e bevande senza possibilità di consumazione all'interno del locale, laboratori fotografici, copisterie.
Gf 3.3	Servizi pubblici: attività di interesse pubblico o generale per la persona o per i soggetti economici; impianti per la depurazione delle acque; attrezzature connesse alle reti tecnologiche; opere idrauliche; cimiteri.
Gf 3.4	Agenzie di servizi: attività economiche private prevalentemente volte alla fornitura di servizi, anche con attività di sportello, svolte all'interno di strutture che costituiscono centri generatori di flussi puntuali di utenti. Sono riconducibili a banche, assicurazioni, immobiliari, lavoro interinale, viaggi, autoscuole, posta, centri di telefonia in sede fissa, onoranze funebri, pubblicità, centri di assistenza fiscale.
Gf 3.5	Ricettivo: attività di ospitalità e relativi servizi nelle forme di cui alla L.r. 15/2007, ad eccezione dei bed & breakfast.
Gf 3.6	Direzionale: uffici privati, studi professionali, ambulatori medici, gallerie d'arte.
Gf 4 Esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande	È considerata attività di somministrazione al pubblico la vendita di alimenti e bevande per il consumo sul posto, ovvero nei locali dell'esercizio o in un'area o superficie aperta al pubblico e appositamente attrezzata, adiacente e/o di pertinenza al locale, ottenuta in concessione o autorizzazione temporanea se pubblica o nella disponibilità dell'operatore se privata. È considerata attività di somministrazione di alimenti e bevande in esercizi non aperti al pubblico l'attività svolta dalle mense aziendali, dagli spacci annessi ad aziende, amministrazioni, enti e scuole nonché quella svolta in forma esclusiva presso il domicilio del consumatore. Gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande sono costituiti da un'unica tipologia così definita: esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione. Sono comprese nel gruppo degli esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, locali di intrattenimento e spettacolo le attività come tali classificate nell'ambito delle vigenti normative di settore e oggetto di specifico regolamento.
Gf 4.1	Esercizi pubblici: bar, caffè, ricevitoria, rivendite di generi di monopolio, osterie, birrerie, paninoteche, gelaterie, pasticcerie, ristoranti, trattorie, tavole calde, self service, pizzerie, le attività di somministrazione di cibi e bevande con possibilità di consumazione all'interno del locale
Gf 4.2	Locali di intrattenimento: discopub, sale da ballo, sale da gioco, locali notturni, cinema
Gf 5 Commercio	Commercio: attività di vendita di beni al dettaglio o all'ingrosso, compresi gli outlet e con le esclusioni di cui all'art. 4 del D.Lgs. 114/1998, secondo le seguenti categorie dimensionali basate sulla superficie di vendita:
Gf 5.1	Vicinato: fino a 150 m ²
Gf 5.2	Medie strutture: fino a 1.500 m ²
Gf 5.3	Grandi strutture: oltre 1.500 m ²
Gf 5.4	Commercio specializzato: esercizi commerciali che vendono merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilitici, concessionarie di autoveicoli, materiali edili, tipologie simili alle precedenti). In questi esercizi la superficie di vendita è calcolata in misura di 1/8 della Slp. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte.
Gf5.5	Centro commerciale: struttura di vendita avente le caratteristiche di cui all'Allegato A della D.G.R. 5054/2007, capitolo 4.2.1, comma 2, lettera a).
Gf5.6	Parco commerciale: struttura di vendita avente le caratteristiche di cui all'Allegato A della D.G.R. 5054/2007, capitolo 4.2.1, comma 2, lettera b).

Gf5.7	Commercio all'ingrosso: attività svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande.
Gf5.8	Depositi: attività di ricovero, stoccaggio, immagazzinamento di beni, macchinari, attrezzature, materiali al servizio delle attività economiche.
Gf 6 Altre attività terziarie	Palestre, centri benessere e SPA
Gf 7 Agricoltura	Agricoltura: attività di coltivazione, allevamento (compresa apicoltura), orto-frutti- floricoltura esercitata ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile. Sono comprese le residenze ai sensi dell'art. 59 della L.R. 12/2005 e le attività di agriturismo ai sensi della legislazione regionale.
Gf 8 Servizi di vicinato e d'interesse generale	Appartengono a questo Gruppo funzionale:
Gf 8.1	Edifici destinati a servizi pubblici di vicinato o d'interesse generale: assistenza e asili nido, scuole obbligo, istruzione superiore, attrezzature civiche, attrezzature religiose, caserme e gli edifici dei corpi di polizia, centri sportivi, parcheggi pluripiano.
Gf 8.2	Edifici per la residenza pubblica o privata convenzionata: edilizia convenzionata o sovvenzionata, housing sociale.

6.3.Prime indicazioni operative

Il Piano delle Regole, ai sensi dell'art. 10 comma 1 lett. e, individuerà sull'intero territorio comunale le cosiddette **classi di sensibilità paesistica**, che costituiscono il riferimento per la valutazione preventiva e preconditione all'uso ed alle trasformazioni territoriali. La procedura è quella prevista dalle disposizioni regionali in materia di paesaggio: la discrezionalità del PGT sarà quella di stabilire il numero delle classi di sensibilità (anche sulla base di una ricognizione dei vincoli sovraordinati), con un massimo di 5, a cui attribuire precise regole comportamentali funzionali alla preservazione ed al miglioramento del paesaggio: edifici sottoposti a tutela, interventi sull'orografia, tutela delle sponde dei corpi idrici, salvaguardia di vedute particolari, architetture vegetali etc.

A regole precise di intervento sul tessuto edilizio (contenute nella normativa tecnica d'attuazione) si affiancherà un abaco progettuale (sulla scorta delle esperienze nazionali più innovative), un abaco inteso come guida agli interventi ed alla valutazione dei progetti da parte dell'Amministrazione Comunale. L'abaco ha lo scopo di indirizzare il diretto interessato (compresa la P.A.) nella scelta della soluzione tecnica più adatta o più bella. Per la costruzione dell'abaco viene impiegato un livello comunicativo molto alto, composto da schemi grafici e da rappresentazioni idealizzate di facile lettura e comprensione. I temi principali sono le modalità di intervento sugli spazi pubblici: strade, piste ciclabili, aree verdi e parchi urbani, aree marginali e fasce di rispetto;

ma anche alcune tipologie di intervento da relazionare ed integrare con il regolamento edilizio comunale.

La predisposizione del Piano delle Regole risponderà ad esigenze di aggiornamento dei riferimenti normativi e tecnici in materia di risparmio energetico, oltre che l'opportunità per eventuali modifiche ed aggiunte per quanto riguarda le disposizioni in materia di edilizia.

Le sezioni assumeranno orizzonti normativi e vincolanti differenti a seconda delle esigenze, proponendo:

- *prescrizioni obbligatorie*: norme nelle quali si esclude la possibilità di scelta fra un determinato comportamento ed altri;
- *direttive*: norme che impongono al destinatario l'obbligo di tenerle in considerazione, discostandosene solo su motivata ragione.

6.4. Oneri di urbanizzazione

Gli oneri sono liberalizzati con l'abrogazione delle L.r. 60/61, quindi il Comune li può fissare, secondo questo criterio:

- totale delle OOPP stimate per il prossimo quinquennio (validità del DdP)
- totale dei costi dei servizi del sottosuolo (importanza del PUGSS per adeguare le reti per il quinquennio)

Il totale di questi costi dovrebbe essere pagato dagli oneri, dalla sommatoria degli oneri dei PdT, PA, completamenti, con applicazioni differenziate.

Il Comune potrebbe adottare la revisione degli oneri di urbanizzazione e i criteri di monetizzazione delle aree a standard non cedute.

6.5. Altri oneri

Bisogna osservare come si possa prevedere di applicare un onere integrativo alle aree di trasformazione, per i volumi attribuiti in aumento con completamenti già previsti dal PRG, sotto forma di monetizzazione o di oneri di qualità.

6.6. Criteri di prevalenza

In caso di difformità fra le disposizioni contenute nei diversi documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio, le stesse dovranno essere considerate secondo il seguente ordine:

1. Disposizioni contenute nel Piano dei Servizi, in ragione della loro preminente finalità pubblica.
2. Disposizioni contenute nel Piano delle Regole, per il valore conformativo delle stesse.
3. Indicazioni contenute nel Documento di Piano.