



COMUNE DI

ORNAGO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PGT

2014

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DdP 2014

DOCUMENTO DI PIANO

APPROVAZIONE

DdP 23.0

**DIRETTIVE PER IL GOVERNO
DEL TERRITORIO**

EDIZIONE

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI C.C. n°..... DEL

Adozione	Deliberazione C.C. n° del
Controdeduzioni	Deliberazione C.C. n° del
Approvazione	Deliberazione C.C. n° del
Pubblicazione	B.U.R.L. n° del
Entrata in vigore	

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario Comunale

I PROGETTISTI

ing. Alberto Mazzucchelli

arch. Roberto Pozzi

arch. Maurizio Mazzucchelli

Ord. Ing. Prov. Varese n° 1625
SIA - Società Svizzera Ingegneri
e architetti n° 160796

Ordine degli Architetti
della Provincia di Varese
n°1017

Ordine degli Architetti
della Provincia di Varese
n°1213

Studio Associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

info@saproject.it
www.saproject.it

COMUNE DI ORNAGO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12

Maurizia Erba
Sindaco

Maria Giulia Villa
Assessore all'urbanistica

Francesco Intini
Responsabile del Procedimento

Estensori del piano:

Roberto Pozzi
Architetto

Alberto Mazzucchelli
Ingegnere

Maurizio Mazzucchelli
Architetto

Collaborazione:

Alexandra Gatti *dott.ssa pianificazione*
Elisabetta Vangelista *dott.ssa pianificazione*

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

I testi redatti con il carattere impiegato nella presente nota corrispondono alle modifiche per effetto di controdeduzione alle osservazioni in sede di approvazione del PGT.

A ciascuna modifica sono associati gli estremi dell'atto deliberativo corrispondente.

I testi redatti con il carattere impiegato nella presente nota corrispondono alle modifiche per effetto del recepimento di quanto espresso nel parere di compatibilità con il PTCP della Provincia di Monza e della Brianza.

I contenuti della deliberazione di controdeduzione e approvazione e dei relativi allegati costituiscono integrazione per la puntuale applicazione del Piano di Governo del Territorio.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

SOMMARIO

Parte I DIRETTIVE GENERALI PER L'APPLICAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

Direttiva 1

Riferimenti legislativi

Direttiva 2

Struttura del Documento di Piano

Direttiva 3

Effetti giuridici a seguito dell'adozione del "DdP 2014"

Direttiva 4

Applicazione del "DdP 2014"

Direttiva 5

Interpretazione generale delle direttive e delle cartografie

Direttiva 6

Criteri di interpretazione delle cartografie

Direttiva 7

Varianti al Documento di Piano

Direttiva 8

Lineamenti pre progettuali delle trasformazioni urbane

Parte II DIRETTIVE GENERALI PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

Direttiva 9

Strumenti di attuazione

Direttiva 10

Procedure di attuazione. Programmi Integrati di Intervento

Direttiva 11

Condizione urbanizzativa minima, erogabilità dei servizi

Direttiva 12

Indici di edificabilità e diritti edificatori

Direttiva 13

Realizzazione di servizi in capo alle Aree di Trasformazione

Direttiva 14

Definizioni, indici, parametri

Direttiva 15

Tutela del suolo e del sottosuolo, ciclo delle acque

Direttiva 15 bis

Misure compensative¹

Parte III

DIRETTIVE PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

Direttiva 16

Area di trasformazione AT1

Direttiva 17

Soppressa²

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

¹ Direttiva introdotta a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Monza e della Brianza

² Direttiva soppressa a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Monza e della Brianza

Parte I

DIRETTIVE GENERALI PER L'APPLICAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

<i>Direttiva 1</i>		
Riferimenti legislativi		
1	<i>Riferimenti</i>	Il Documento di Piano è redatto in conformità con i disposti dell'art. 8 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12, detta "Legge per il Governo del Territorio". Costituiscono riferimento applicativo: - la Legge 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni, nonché le leggi che saranno approvate dallo Stato Italiano per la medesima disciplina; - tutte le Leggi dello Stato, i Decreti, le Leggi della Regione Lombardia ed ogni altro strumento normativo vigente, in particolare in materia di urbanistica, edilizia ed ambiente.
2	<i>Abbreviazioni</i>	Il Documento di Piano, al fine della sua immediata identificazione, è anche denominato "DdP 2014". Tale dizione abbreviata è adottata in piena equivalenza con quella di "Documento di Piano" in tutti i documenti del Piano di Governo del Territorio. E' altresì adottata la dizione abbreviata "LGT" in luogo della dizione "Legge per il Governo del Territorio" in ogni documento del Piano di Governo del Territorio; le due dizioni si intendono perfettamente equivalenti.
3	<i>Correlazione con altri strumenti</i>	L'impianto strategico del Documento di Piano è correlato con l'impianto prescrittivi e operativo degli altri strumenti che compongono il Piano di Governo del Territorio: - il Piano dei Servizi, - il Piano delle Regole. L'impianto strategico del Documento di Piano è altresì correlato con l'azione dei Piani Attuativi e dei Programmi Integrati di Intervento.

<i>Direttiva 2</i>		
Struttura del Documento di Piano		
1	<i>Elaborati</i>	Il Documento di Piano è costituito dai seguenti elaborati: <u>Sezione A: fondamenti del piano</u> DdP 1.0 Lineamenti di Piano DdP 2.0 Stato di attuazione del DdP 2008 <u>Sezione B: inquadramento territoriale</u> DdP 3a.0 Inquadramento urbanistico territoriale DdP 3b.0 Elementi prescrittivi e prevalenti di altri strumenti di pianificazione DdP 4.0 Inquadramento urbanistico territoriale. Piani comunali DdP 5.0 Infrastrutture territoriali. Inquadramento

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

		DdP 6.0	Tavola unica del sistema ambientale. Inquadramento
		DdP 7.0	Tavola unica del sistema paesistico. Inquadramento
		DdP 8.0	Rete stradale comunale. Criticità e potenzialità del sistema infrastrutturale
		DdP 9.0	Elementi strutturali del sistema ambientale alla scala locale
		DdP 10.0	Elementi strutturali del sistema paesistico alla scala locale
		DdP 11.0	Vincoli e limitazioni
		DdP 12a.0	Ricognizione mappe storiche catastali
		DdP 12b.0	Analisi delle soglie storiche
		DdP 13.0	Uso dei suoli
		DdP 14.0	Assetto funzionale del territorio
		DdP 15.0	Elementi conoscitivi della struttura socioeconomica
		DdP 16.0	Stato del territorio
		DdP 17.0	Invarianti per il governo del territorio
		<u>Sezione C: politiche, strategie, azioni del piano</u>	
		DdP 18.0	Assetto fondiario
		DdP 19.0	Classi di sensibilità paesaggistica
		DdP 20.0	Politiche, strategie, azioni per il governo del territorio
		DdP 21.0	Azioni per il governo del territorio
		DdP 22.0	Rete ecologica comunale
		DdP 23.0	Direttive per il governo del territorio
		DdP 24.0	Consumo di suolo

Direttiva 3

Effetti giuridici a seguito dell'adozione del "DdP 2014"

1	<i>Effetti generali</i>	Il DdP 2014 non determina effetti diretti sul regime dei suoli, dunque non produce l'applicazione del c.d. "regime di salvaguardia" regolato dalla Legge 3 novembre 1952 n° 1902, dalla Legge 5 luglio 1966 n° 517, dalla legge 6 agosto 1967 n° 765 e dalla Legge 1 giugno 1971 n° 291.
---	-------------------------	--

Direttiva 4

Applicazione del "DdP 2014"

1	<i>Principi generali</i>	Il DdP 2014, ai fini della diretta applicazione, determina: - il quadro conoscitivo del territorio, - le invarianti per il governo del territorio, - le politiche di governo del territorio, - le strategie di governo del territorio, - le azioni di governo del territorio, Le presenti <i>direttive</i> esprimono in sintesi i contenuti del piano e orientano la sua applicazione, integrando i contenuti sopra richiamati.
---	--------------------------	---

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

2	<i>Applicazione delle direttive</i>	Le <i>direttive</i> si applicano in forma di precetto di natura qualitativa e prestazionale. Esse derivano da un livello conoscitivo del territorio di tipo generale e sintetico e rappresentano il tramite sintetico per correlare il quadro decisionale del piano (politiche-strategie-azioni) con il livello operativo (aree di trasformazione, pianificazione attuativa e programmazione integrata). Per effetto di tale natura delle direttive, queste si applicano in forma di <i>indirizzo tendenziale</i>, fatte salve le indicazioni di tipo numerico-quantitativo, la cui applicazione deve essere puntuale e rigorosa.
3	<i>Impiego del quadro conoscitivo e delle invarianti</i>	Il quadro conoscitivo e le invarianti del DdP 2014 costituiscono strumento di ausilio per la valutazione degli effetti che le azioni inerenti le aree di trasformazione possono determinare. Il giudizio di positività e sostenibilità di una azione trasformativa del territorio dipende dal grado di coerenza con i valori territoriali espressi dal quadro conoscitivo. Ai casi in cui una azione trasformativa determinasse effetti non compatibili con le invarianti, corrisponderà un giudizio di negatività e non sostenibilità.
4	<i>Impiego del quadro decisionale politiche-strategie-azioni</i>	Tutte le scelte di natura progettuale ed operativa relative alle <i>aree di trasformazione</i> devono risultare coerenti e compatibili con il quadro decisionale costituito dalle - politiche di governo del territorio, - strategie di governo del territorio, - azioni di governo del territorio. Gli strumenti di programmazione integrata e di pianificazione attuativa necessari per l'attuazione degli interventi previsti nelle aree di trasformazioni provvedono alla verifica di coerenza delle scelte di natura progettuale ed operativa con il quadro decisionale del DdP 2014: la sussistenza della coerenza e della compatibilità sono condizione essenziale per la procedibilità degli interventi.
5	<i>Specificazioni</i>	La corretta applicazione delle disposizioni espresse in forma di obiettivo o direttiva progettuale è garantita dal tendenziale rispetto dei contenuti, overosia dalla definizione di azioni progettuali ed esecutive che, pur tenendo conto dei diversi condizionamenti indotti dal sito e dalle finalità funzionali del progetto, consentano di ottemperare, nel modo migliore possibile, agli obiettivi stabiliti dalla norma. Le prescrizioni sui PII, sia in fase preliminare che definitiva, coerentemente con le direttive del DdP 2014 emanate dal Responsabile del Servizio competente (anche alla luce dei pareri espressi dagli enti e dagli

6	<i>Altre fonti</i>	organi comunali competenti), costituiscono specificazione applicativa delle direttive medesime e sono finalizzate all'ottenimento della migliore qualità degli interventi di trasformazione del territorio. Esse assumono carattere prescrittivo per il prosieguo dei procedimenti di attuazione. L'attuazione di interventi inerenti le aree di trasformazione è altresì soggetta alla verifica di compatibilità rispetto ai disposti - del Piano dei Servizi - del Piano delle Regole - di eventuali altri Programmi Integrati di Intervento o Piani Attuativi relativi ad aree contermini o comunque relazionabili alle aree di intervento.
---	--------------------	--

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Direttiva 5		
Interpretazione generale delle direttive e delle cartografie		
1	<i>Competenze</i>	Spetta al Responsabile del Servizio competente in materia di edilizia e urbanistica stabilire in via definitiva decisioni e pareri circa l'interpretazione autentica delle direttive e delle cartografie del DdP 2014.
2	<i>Specifiche</i>	Le interpretazioni delle direttive e delle cartografie del DdP 2014 costituiscono precedente di riferimento non più mutabile secondo i consueti principi di giurisprudenza. E' cura del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale provvedere all'annotazione delle decisioni prese circa l'interpretazione del piano, allo scopo di meglio valutare eventuali futuri casi assimilabili.
3	<i>Limiti</i>	Le interpretazioni delle direttive e delle cartografie del DdP 2014 possono essere effettuate con la procedura di cui ai precedenti commi fintanto che non costituiscono variante al DdP 2014.

Direttiva 6		
Criteri di interpretazione delle cartografie		
1	<i>Criteri</i>	L'interpretazione delle cartografie dovrà essere effettuata con riferimento ai limiti fisici o catastali rinvenibili sul territorio, in quanto la rappresentazione grafica del piano è stata effettuata (in prevalenza) conformemente a tali elementi. Si intendono, di norma, "limiti fisici" i seguenti: - strade, - sentieri, - muri in genere, - recinzioni, - siepi,

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

		- filari, - balze, - cigli e piedi di scarpate, - fossi, - alvei di corsi d'acqua, - limiti boscati, - delimitazioni colturali a carattere permanente, e assimilabili.
2	<i>Tolleranze</i>	Nei casi in cui l'identità tra elementi fisici o catastali e limiti cartografici non risultasse evidente a causa di scostamenti superiori a m 2,00 tra la delimitazione cartografica ed il limite fisico o catastale che si presume essere corrispondente, il limite suddetto si deduce dalla sua posizione grafica così come riscontrata sulle tavole del DdP 2014. Nei casi in cui il suddetto scostamento risulta essere inferiore a m 2,00, le delimitazioni cartografiche si intendono coincidenti con i limiti fisici o catastali ritenuti corrispondenti.
3	<i>Limiti amministrativi del Comune</i>	Tutte le rappresentazioni grafiche dei documenti cartografici del DdP 2014 si intendono riferite ai limiti amministrativi del Comune così come risultanti dalle mappe catastali: qualora ciò non fosse riscontrato, ogni simbologia grafica rappresentata sulle cartografie del DdP 2014 si intende identicamente estesa fino al limite amministrativo del Comune effettivo.

Direttiva 7

Varianti al Documento di Piano

1	<i>Definizione delle fattispecie</i>	Qualora durante il periodo di vigenza del Documento di Piano si determinassero le seguenti fattispecie di modificazioni: - variazione delle destinazioni d'uso attribuite dal DdP 2014 alle <i>aree di trasformazione</i> in sede di adozione dei Programmi Integrati di Intervento o piani attuativi, - variazione dei diritti edificatori o di altri indici e parametri attribuiti dal DdP 2014 alle <i>aree di trasformazione</i> in sede di adozione dei Programmi Integrati di Intervento o piani attuativi, - definizione di assetti morfotopologici delle <i>aree di trasformazione</i> marcatamente difforni dagli indirizzi espressi in merito dalle direttive di cui alla Parte VII del presente documento, - adozione di Programmi Integrati di Intervento o piani attuativi per i quali non sussistono le condizioni di coerenza e compatibilità con il quadro decisionale (politiche-strategie-azioni) del DdP 2014, - adozione di un Piano delle Regole con contenuti
---	--------------------------------------	--

		operativi che non risultano coerenti con le politiche e le strategie enunciate dal DdP 2014, - adozione di un Piano dei Servizi con contenuti operativi che non risultano coerenti con le politiche e le strategie enunciate dal DdP 2014, si rende necessaria l'adozione e l'approvazione di una variante al Documento di Piano, con le procedure di cui all'art. 13 della LGT.
--	--	---

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

<i>Direttiva 8</i>		
Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane		
1	<i>Facoltà</i>	E' facoltà del Comune approvare uno specifico strumento operativo del Documento di Piano, denominato <i>Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane</i> con l'obiettivo di puntualizzare e precisare gli elementi morfotipologici e l'assetto infrastrutturale di ciascuna trasformazione, al fine di promuoverne lo sviluppo e l'attuazione. La facoltà di cui al precedente capoverso è esercitabile in qualsiasi momento e di propria iniziativa, oppure in concomitanza dell'avvio del procedimento di cui al punto 2 della direttiva 10 seguente, inerente una delle aree di trasformazione di cui alla successiva Parte III.
2	<i>Modalità</i>	Il documento <i>Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane</i> può essere redatto per iniziativa diretta del Comune oppure da un soggetto promotore di una iniziativa relativa alle aree di trasformazione di cui alla successiva Parte III. Le unità territoriali di riferimento per la redazione del documento <i>Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane</i> sono definite dal documento DdP 21a.0 "Azioni di governo del territorio". La volontà di dar corso alla redazione e all'approvazione del documento <i>Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane</i> è dichiarata mediante apposito avviso di avvio del procedimento di cui al comma 2 dell'art. 13 della LGT.
3	<i>Contenuti</i>	Il documento <i>Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane</i> dovrà recare i seguenti contenuti minimi: – definizione planivolumetrica generale dell'unità territoriale interessata, – definizione infrastrutturale generale dell'unità territoriale interessata, – assetto fondiario ed urbanistico, con individuazione dei comparti di attuazione, delle aree da acquisire alla proprietà pubblica o da assoggettare a usi pubblici,

		delle aree che permangono nella disponibilità privata, – definizione progettuale di livello tipologico e morfologico, da cui si evinca chiaramente la tipologia degli edifici e i caratteri morfologici dell'intervento (volumi, superfici, n° piani, rapporti con lo spazio aperto), – indicazioni di linguaggio architettonico e specifica del livello qualitativo degli spazi pubblici o di uso pubblico, – identificazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico e relativa correlazione con i diversi comparti di attuazione.
4	Procedure	Il documento <i>Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane</i> è approvato mediante le procedure di cui all'art. 13 della LGT. Qualora il documento <i>Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane</i> risultasse confermativo dei contenuti urbanistici e paesaggistici delle direttive di cui alla seguente Parte III, l'approvazione non è soggetta alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.
5	Effetti	Per effetto dell'approvazione del documento <i>Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane</i>, le direttive di cui alla successiva Parte III riferite alle aree oggetto del documento stesso, si intendono disapplicare.

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

Parte II

DIRETTIVE GENERALI PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

<i>Direttiva 9</i>		
Strumenti di attuazione		
1	<i>Strumenti</i>	Gli interventi relativi ad <i>aree di trasformazione</i> espressamente previsti dal DdP 2014 sono di norma assentibili previa approvazione di - Programmi Integrati di Intervento ai sensi degli art. da 87 a 93 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 e s.m.i., - Piani Attuativi, ai sensi dell'art. 12 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 e s.m.i., coerentemente con quanto specificamente disposto da ciascuna direttiva di cui alla seguente Parte III.
2	<i>Attuazione parziale</i>	E' ammessa l'attuazione parziale delle previsioni in capo alle <i>aree di trasformazione</i>, senza che ciò determini variante al DdP 2014, qualora ricorrano i seguenti presupposti: - gli effetti di interesse pubblico o generale conseguiti, pur parziali, siano comunque tali da rendere opportuna l'attuazione di una parte dell'insieme, - l'attuazione parziale non pregiudichi il successivo completamento mediante altro procedimento attuativo, - sia garantita equità nella ripartizione dei diritti e degli oneri economici tra le parti interessate dall'<i>area di trasformazione</i>, - sia espresso il consenso all'attuazione anche da parte dei soggetti interessati dall'area di trasformazione possessori delle aree non interessate dall'attuazione parziale (in assenza di detto consenso l'attuazione è comunque possibile in variante al DdP 2014 secondo quanto stabilito dalla precedente Direttiva 7). Nei casi di vigenza del documento <i>Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane</i> di cui alla precedente Direttiva 8, le modalità di attuazione parziale delle previsioni sono definite dal suddetto documento.

<i>Direttiva 10</i>		
Procedure di attuazione. Programmi Integrati di Intervento		
1	<i>Fasi</i>	L'attuazione di interventi di trasformazione urbanistica è soggetta all'espletamento delle seguenti fasi: - avvio del procedimento - istanza preliminare - negoziazione - proposta attuativa definitiva
2	<i>Avvio del procedimento</i>	I soggetti interessati, comunicano per iscritto al Responsabile competente del Comune l'intenzione di procedere allo sviluppo di un'iniziativa inerente processi di

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

		pianificazione attuativa o programmazione integrata. In conseguenza di ciò gli uffici competenti del Comune rilasciano ai soggetti interessati le documentazioni e le informazioni di base disponibili inerenti le aree di intervento.
3	<i>Istanza preliminare</i>	I soggetti interessati depositano presso gli uffici comunali una "Istanza Preliminare" di Programma Integrato di Intervento", o piano attuativo, finalizzata alla descrizione a carattere generale dell'iniziativa proposta, fornendo in forma sintetica tutti gli elementi previsti dall'art. 7 della circolare approvata con D.G.R. 9 luglio 1999 n° VI/44161, affinché il comune possa esprimere una valutazione in merito.
4	<i>Negoziazione</i>	Valutata l'Istanza Preliminare di cui al punto 3, le parti interessate procederanno alla negoziazione dei contenuti del PII mediante il confronto dei seguenti fattori: - contenuti di interesse privato espressi dall'Istanza Preliminare, - fattori di interesse pubblico inerenti le aree interessate, - quadro economico della proposta, coerentemente con le direttive specifiche, le direttive generale, le strategie e le politiche espresse dal DdP 2014. In caso di esito positivo della fase di negoziazione di cui al precedente capoverso, il Comune promuove il Programma Integrato di Intervento, o piano attuativo, dando quindi comunicazione ai soggetti interessati circa le condizioni necessarie per la definitiva approvazione della proposta.
5	<i>Proposta attuativa definitiva</i>	A seguito della promozione del Programma Integrato di Intervento, i soggetti interessati depositano presso gli uffici comunali gli elaborati previsti dall'art. 7 della circolare approvata con D.G.R. 9 luglio 1999 n° VI/44161. Il comune, a seguito del ricevimento della documentazione completa, dà corso alle necessarie procedure per l'istruttoria definitiva, per l'adozione e per l'approvazione del Programma Integrato di Intervento.
6	<i>Regolamentazione e delle procedure</i>	L'approvazione dei Programmi Integrati di Intervento è soggetta alle procedure di cui all'art. 92 della L.r. 12/2005. L'approvazione dei Piani Attuativi è soggetta alle procedure di cui all'art. 14 della L.r. 12/2005. Il comune può approvare uno specifico regolamento inerente le procedure di cui alla presente direttiva finalizzato in particolare alla definizione della cronologia delle fasi previste e delle modalità di valutazione.

7 ³	<i>Sostenibilità dei carichi urbanistici sulla rete di mobilità</i>	La dimostrazione e verifica della sostenibilità dei carichi urbanistici indotti sulla rete della mobilità, come prescritta dal vigente PTCP, deve essere effettuata antecedentemente all'avvio del procedimento per la pianificazione attuativa, mediante apposito studio da sottoporre preventivamente alla Provincia per conseguente espressione di parere. Qualora la Provincia, nell'esprimere il citato parere, riscontrasse la necessità di mettere in atto misure specifiche per la risoluzione delle criticità riscontrate, tali misure dovranno essere assunte nel contesto della pianificazione attuativa, senza determinare onerosità a carico dell'Amministrazione Provinciale.
----------------	---	---

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

<i>Direttiva 11</i>		
Condizione urbanizzativa minima, erogabilità dei servizi		
1	<i>Specifiche</i>	Qualsiasi proposta di Programma Integrato di Intervento, fin dalla fase dell'Istanza Preliminare, deve recare la verifica di sussistenza delle seguenti condizioni: - stato di minima urbanizzazione del contesto, concernente la disamina degli impianti a rete esistenti e delle specifiche potenzialità di questi rispetto alle esigenze indotte dalla proposta; - parere di derogabilità dei servizi da parte delle aziende di gestione degli impianti a rete.
2	<i>Adeguamenti</i>	Tutti gli adeguamenti degli impianti a rete che si rendessero necessari per il conseguimento delle condizioni di cui al precedente punto 1 sono a carico del soggetto proponente.

<i>Direttiva 12</i>		
Indici di edificabilità e diritti edificatori		
1	<i>Principi</i>	Gli indici di edificabilità e i diritti edificatori corrispondono a parametri di progetto determinati dal piano e stabiliti da ciascuna direttiva per le aree di trasformazione. Gli indici di edificabilità e i diritti edificatori, espressi in termini di Superficie Lorda di Pavimento, sono così definiti: - $I_{f_{max}}$: indice di edificabilità massimo, - DE: diritto edificatorio, - DE_p: diritto edificatorio di perequazione, Gli indici di edificabilità e i diritti edificatori si applicano alle sole aree fondiarie urbanizzabili.
2	<i>Indice di edificabilità</i>	L'Indice di edificabilità massimo $I_{f_{max}}$ è stabilito - in coerenza con gli obiettivi funzionali in capo a

³ Comma introdotto a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Monza e della Brianza

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

	<i>massimo</i>	ciascuna area di trasformazione, - in coerenza con gli obiettivi paesaggistici in capo a ciascuna area di trasformazione, e rappresenta la quantità edificabile massima attribuibile alle aree di trasformazione individuate sul documento "DdP 21.0 Azioni di governo del territorio", risultante dalla somma dei diritti di cui ai successivi punti 3 e 4.
3	<i>Diritto edificatorio</i>	Il <i>Diritto edificatorio</i> DE è stabilito - compatibilmente con le modalità di determinazione e del modello di equità assunto dal DdP 2014 per i diversi ambiti territoriali, - tenuto conto degli effetti urbanizzativi in capo a ciascuna area di trasformazione, e rappresenta il diritto in capo alle porzioni di suolo identificate quali <i>aree di trasformazione</i> sul documento "DdP 21.0 Azioni di governo del territorio".
4	<i>Diritto edificatorio di perequazione</i>	Il <i>Diritto edificatorio di perequazione</i> DE_p corrisponde alla quota di <i>Diritto edificatorio</i> attribuita alle aree destinate a servizi dal Piano dei Servizi. Secondo quanto specificato da ciascuna singola direttiva di cui alla successiva Parte III, il <i>Diritto edificatorio di perequazione</i> DE_p può essere conseguito anche secondo ulteriore e specifiche modalità definite in ragione degli obiettivi di interesse pubblico o generale stabiliti per ciascuna area di trasformazione.
5	<i>Monetizzazione del diritto edificatorio di perequazione urbanistica</i>	Ai fini dell'acquisizione ed applicazione del <i>diritto edificatorio di perequazione</i> è ammessa la monetizzazione delle corrispondenti aree di compensazione e aree per servizi. Per i fini di cui al precedente capoverso, il comune, con deliberazione di Giunta Comunale, ha facoltà di determinare il valore venale corrispondente alle aree da monetizzare.

Direttiva 13

Realizzazione di servizi in capo alle Aree di Trasformazione

1	<i>Principi</i>	L'attuazione degli interventi ammessi nelle aree di trasformazione presuppone l'obbligatoria attuazione di talune previsioni del Piano dei Servizi.
2	<i>Quantificazione</i>	La quantificazione dei servizi da attuare per effetto della realizzazione delle previsioni relative a ciascuna area di trasformazione, è determinata nel rispetto degli atti assunti dal Comune in applicazione degli artt. da 43 a 48 della LGT.

<i>Direttiva 14</i>		
Definizioni, indici, parametri		
1	<i>Riferimenti</i>	Per la verifica di indici e parametri urbanistici e di tutela del paesaggio nel quadro delle proposte di Piani Attuativi e Programmi Integrati di Intervento di applicano le definizioni e le modalità di calcolo stabilite dal Piano delle Regole.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

<i>Direttiva 15</i>		
Tutela del suolo e del sottosuolo, ciclo delle acque		
1	<i>Tutela del suolo e del sottosuolo</i>	I progetti di attuazione delle previsioni in capo alle Aree di trasformazione, devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto e fermo restando i disposti di legge vigenti: a) l'attuazione di previsioni relative ad aree già edificate, in tutto o in parte, è subordinato all'esecuzione di opportuni saggi del terreno finalizzati alla verifica dello stato di salubrità: qualora fossero riscontrati fenomeni di inquinamento del suolo e del sottosuolo eccedenti le soglie stabilite per legge, il rilascio dei permessi di costruire, nonché di ogni altro nullaosta o autorizzazione, è subordinato all'esecuzione delle necessarie bonifiche; b) le aree all'aperto con potenziale pericolo di percolamento dovranno essere rese impermeabili con opportune pavimentazioni e sistemi di raccolta e smaltimento delle acque. I cordoli di delimitazione delle aree pavimentate dovranno garantire la tenuta ai liquidi generati da eventuali sversamenti.
2	<i>Ciclo delle acque</i>	I progetti di attuazione delle previsioni in capo alle Aree di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto e fermo restando i disposti di legge vigenti: a) recupero delle acque meteoriche per utilizzi secondari (irrigazione, lavaggio wc e similari); b) contenimento dell'estensione delle aree soggette a dilavamento (piazze) e accumulo delle acque di prima pioggia (ove ne sussista l'obbligo di raccolta ai sensi del Regolamento Regionale n.4/2006); c) qualora vi sia l'impossibilità tecnico-amministrativa di disperdere le acque di seconda pioggia in sottosuolo piuttosto che di collettare in corso d'acqua superficiale, dovendo ricorrere al conferimento in pubblica fognatura, è fatto obbligo di realizzare vasche volano a cura e spese del soggetto privato, le cui caratteristiche siano tali da limitare l'apporto in fognatura di tale carico durante l'evento meteorico. Preventivamente all'ottenimento del titolo abilitativo a

		costruire, è fatto obbligo di acquisire specifico parere di compatibilità del progetto di fognatura interna rispetto ai requisiti stabiliti dal presente comma.
--	--	---

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Direttiva 15 bis⁴

Misure compensative

1	<i>Interventi comportanti consumo di suolo</i>	In conformità ai disposti di cui al comma 3 dell'art. 46 del PTCP, letto come stabilito dalla determinazione dirigenziale R.G. n. 2564 dell'11 novembre 2014, gli strumenti di pianificazione attuativa recanti interventi che comportano consumo di suolo così come definito dal vigente PTCP, dovranno individuare aree da destinare a verde di riqualificazione ambientale per la compensazione territoriale, nella misura minima di mq 0,12 per ogni metro quadrato di superficie fondiaria determinante consumo di suolo; la proprietà di tali aree dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune, oppure, in alternativa, tali aree dovranno essere assoggettate a servitù perpetua di uso pubblico.
----------	---	--

⁴ Direttiva introdotta a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Monza e della Brianza

Parte III

DIRETTIVE PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

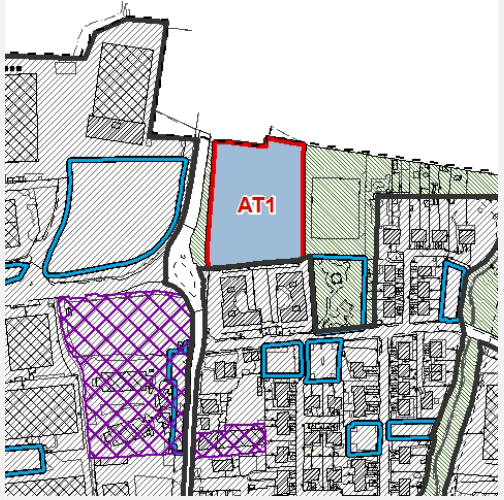
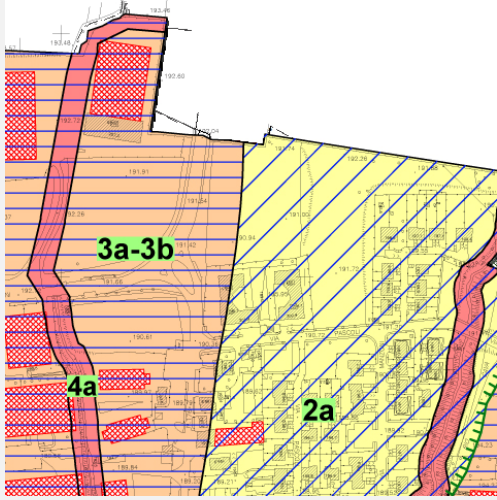
Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

Direttiva 16											
Area di trasformazione AT1											
 Localizzazione		 Fattibilità geologica									
1	Obiettivi della trasformazione	- ridefinizione del margine del tessuto edificato a nord - offerta di alloggi per fasce sociali deboli mediante iniziative di Edilizia Economica Popolare o edilizia convenzionata.									
2	Dati quantitativi di base	Superficie complessiva del comparto: mq 7.490 Superficie territoriale a verde: 30% Superficie territoriale urbanizzabile: 70%									
3	Diritti di edificabilità	L'Indice di edificabilità massimo $I_{f_{max}}$ applicato alla superficie edificabile è dato dalla seguente sommatoria: $I_{f_{max}} = DE + DE_p$ dove: <table> <tr> <td>$I_{f_{max}}$</td><td>: Indice di edificabilità massimo</td><td>0,33 mq/mq</td></tr> <tr> <td>DE</td><td>: Diritto edificatorio</td><td>0,26 mq/mq</td></tr> <tr> <td>DE_p</td><td>: Diritto edificatorio di perequazione</td><td>0,07 mq/mq</td></tr> </table> Il Diritto edificatorio derivante da perequazione potrà essere conseguito secondo le seguenti modalità: - trasferimento dalle "Aree per Servizi", definite dal Piano dei Servizi, secondo le modalità di cui alla Direttiva 11, punto 4, - monetizzazione secondo le modalità di cui alla Direttiva 11, punto 6, L'applicazione del Diritto edificatorio derivante da perequazione è obbligatoria, quantomeno in misura proporzionale alla slp complessiva.	$I_{f_{max}}$	: Indice di edificabilità massimo	0,33 mq/mq	DE	: Diritto edificatorio	0,26 mq/mq	DE_p	: Diritto edificatorio di perequazione	0,07 mq/mq
$I_{f_{max}}$	: Indice di edificabilità massimo	0,33 mq/mq									
DE	: Diritto edificatorio	0,26 mq/mq									
DE_p	: Diritto edificatorio di perequazione	0,07 mq/mq									
4	Destinazioni d'uso	Tra le destinazioni d'uso che il Piano Attuativo o									

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

		Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti: Pr: Produttiva (artigianale e industriale) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Ld: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Ri: Ricettiva
5	<i>Indici e parametri di riferimento</i>	Indici e parametri riferiti alla sola <i>Superficie territoriale urbanizzabile</i>: <u>Distanza minima dai confini: Dc</u> m 5,00 <u>Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr</u> m 2,00 <u>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds</u> m 7,00 <u>Distanza minima tra gli edifici: De</u> m 10,00 <u>Indice di dotazione parcheggi privati: Ip</u> secondo legge <u>Superficie coperta: Sc</u> max 30% <u>Altezza massima degli edifici: Hmax</u> m 12,00 <u>Superficie filtrante: Sfil</u> min 30%
6	<i>Servizi di interesse pubblico o generale</i>	L'intervento dovrà determinare la realizzazione di opere in attuazione del Piano dei Servizi il cui valore risulti non inferiore al 20% degli utili risultanti dal Quadro Economico del PII calcolati così come indicato dalla Direttiva 12.
7	<i>Compensazione ambientale</i>	Gli interventi ammessi sono soggetti alla corresponsione degli <i>oneri di compensazione ambientale</i>.
8	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	<i>Realizzazione di parcheggi di interesse locale</i> aventi le seguenti caratteristiche: - proprietà pubblica, - distribuzione in misura omogenea rispetto agli insediamenti di nuova realizzazione, - quantità minima sufficiente per garantire un posto per ciascuna unità abitativa (o con altra destinazione d'uso) prevista, - area di manovra indipendente dalla sede stradale, pubblica o privata. <i>Realizzazione di area a verde pubblico</i> avente le seguenti caratteristiche: - proprietà pubblica, - estensione pari alla superficie territoriale a verde, dedotte le aree destinate a parcheggio pubblico,

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

		- sistemazione generale a prato, fruibile mediante percorsi realizzati con pavimentazioni di tipo permeabile e con caratteri di naturalità, - macchie arboree d'alto fusto, con finalità di marcatura e separazione del margine urbanizzato, - sistemazione del suolo con fossi ed eventuali elementi vegetali isolati tale da rendere leggibili i codici del paesaggio individuati dagli elaborati d'analisi del Documento di Piano.
9	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<i>Caratteri tipologici degli edifici:</i> - si prediligano, tendenzialmente, i tipi edilizi in linea, disposti con asse longitudinale in direzione nord-sud, pur con articolazioni volumetriche tali da migliorare gli affacci, <i>Caratteri morfologici dell'insediamento:</i> - gli edifici dovranno rapportarsi alle proprie aree pertinenziali, dunque dovranno essere tendenzialmente esclusi gli affacci diretti sullo spazio pubblico, - le aree pertinenziali permeabili dovranno essere sistemate a giardino, con presenza significativa di esemplari arborei.
10	<i>Direttive in materia di geologia</i>	L'intervento ricade in zona con classe di fattibilità 2 e in parte in zona con classe di fattibilità 3 (che comporta consistenti limitazioni, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa). Ai fini della completa documentazione in materia di geologia si rimanda alla "componente geologica" facente parte integrante del DdP 2014.
11	<i>Direttive in materia di acustica</i>	L'attuazione è subordinata all'applicazione dei disposti di cui al DPR 142/2004 e alla L.r. 13/2001 in materia di clima e impatto acustico. Per quanto attiene alle destinazioni d'uso non residenziali, è fatto obbligo di redazione degli atti necessari per la previsione di impatto acustico ai sensi dell'art. 8 della L. 447/1995, secondo le prescrizioni della DGR 7/8318 dell'8/03/2002. Poiché l'area di trasformazione risulta interessata dalla viabilità principale, è fatto obbligo di redazione degli atti necessari per la previsione del clima acustico ai sensi dell'art. 8 della L. 447/1995 e dell'art. 5 della L.r. 13/2001. Ai fini della completa documentazione in materia di acustica si rimanda al Piano di Zonizzazione Acustica.
12	<i>Direttive in materia di salubrità dei suoli</i>	Nessuna.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

13	<i>Direttive in materia di inquinamento elettromagnetico</i>	Si segnala la presenza marginale di fonti di possibile inquinamento elettromagnetico quali: – elettrodotto. In ragione di quanto sopra l'esecuzione delle previsioni in capo all'area di trasformazione è subordinata alla valutazione dei valori del campo elettromagnetico e al rispetto dei valori di attenzione vigenti.
14	<i>Direttive in materia di viabilità e traffico</i>	La realizzazione delle previsioni in capo all'area di trasformazione è subordinata all'esecuzione di studi sulla viabilità e sul traffico finalizzati alla verifica di compatibilità tra i volumi di traffico generati dal nuovo insediamento e la capacità della rete esistente, al fine di dimensionare correttamente intersezioni e svincoli.
15	<i>Altre direttive</i>	La realizzazione di impianti che determinano riduzione del consumo energetico o idrico degli edifici in ottemperanza dei disposti del Regolamento Edilizio Comunale, quali tra gli altri: - impianti fotovoltaici, - impianti solari per produzione acqua uso sanitario in misura superiore ai minimi dettati dalle norme vigenti, - impianti di riscaldamento geotermici, - impianti idraulici duali per il riciclo delle acque di scarico, determinano le condizioni per l'applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005. Le modalità di applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005 dovrà essere stabilita dalla convenzione dello strumento attuativo. E' fatto obbligo di prevedere impianti per l'accumulo e il riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi e per gli usi consentiti. È fatto obbligo di eseguire le verifiche necessarie al fine di valutare la capacità di assorbimento delle reti acquedottistica e fognaria, nonché dell'impianto di depurazione esistente anche per i nuovi carichi insediativi previsti. In caso di comprovata inadeguatezza, l'attuazione delle previsioni di cui alla presente Direttiva è subordinata alla definizione di specifici impegni atti al potenziamento delle reti e dell'impianto, a cura e spese del soggetto proponente.
16	<i>Sviluppo temporale</i>	Coerentemente con le valutazioni di sostenibilità economica del PGT, l'avvio della fase di attuazione della trasformazione urbanistica dovrà intervenire entro il quinquennio di validità del DdP 2014.

17	<i>Strumento di attuazione</i>	Gli interventi relativi alla presente area di trasformazione, sono assentibili previa approvazione di Piano Attuativo, ai sensi dell'art. 12 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 e s.m.i.. Considerato che la presente Direttiva definisce puntualmente i canoni e i criteri di attuazione delle previsioni in capo all'area di trasformazione, e che pertanto il Rapporto Ambientale del DdP 2014 ha esperito una piena e puntuale valutazione delle trasformazioni ammesse, l'attuazione delle previsioni di cui alla presente direttiva, nel pieno rispetto di quanto disposto dai punti precedenti, non necessita di specifico procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.
----	--------------------------------	---

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Direttiva 17
Soppressa⁵

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

⁵ Direttiva soppressa a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Monza e della Brianza