

Comune di Concorezzo

Provincia di Monza e della Brianza



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge regionale n°12 del 2005

NORME D'ATTUAZIONE

DOCUMENTO DI PIANO

Titolo II

FEBBRAIO 2012

con le modifiche e integrazioni apportate a seguito delle controdeduzioni
e degli emendamenti approvati dal C.C.

Progettista Architetto Alberto Secchi, con la collaborazione di:
architetto Alfredo Viganò, architetti Marco Rota, Cinzia Cornalba, Cecilia Tangari
Valutazione Ambientale Strategica (VAS): ITER . Ingegneria del territorio, s.r.l.
Studi geologici, idrogeologici e sismici: dott. Geologo Fabrizio Zambra
Zonizzazione acustica: architetto Cristiana Bernasconi



INDICE

1.- Il Documento di Piano e i suoi contenuti	pag. 3
2.- Elaborati del Documento di Piano	pag. 3
3.- Gli obiettivi quantitativi di sviluppo	pag. 4
4.- La programmazione degli interventi di trasformazione da parte del Comune	pag. 4
5.- Criteri per l'applicazione di forme di compensazione e incentivazione	pag. 4
6.- Criteri generali e procedure per la valutazione e la scelta delle proposte dai privati relativamente alle trasformazioni da porre in attuazione	pag. 6
7.- Prescrizioni generali relative agli ambiti di trasformazione	pag. 7
8.- Interventi di ristrutturazione urbanistica a destinazione prevalentemente residenziale	pag. 8
8.1.- RU1	pag. 8
8.2.- 8.3. - RU2 e RU3	pag. 9
8.4.- RU4	pag. 10
9.- Prescrizioni generali relative all'attuazione degli ambiti di trasformazione soggetti a "Programma Integrato d'Intervento" o a "Piano Particolareggiato"	pag. 11
9.1.- Ambito PII.1 (Frette)	pag. 11
9.2.- Ambito PP.1 (Stazione)	pag. 12
10.- Interventi in corso a carattere residenziale o residenziale commerciale	pag. 13
11.- Prescrizioni generali relative all'attuazione degli ambiti di trasformazione destinati ad attività di produzione di beni e servizi e per il commercio	pag. 13
11.1.- Intervento ATp1 del comparto nord ovest	pag. 13
11.2., Interventi AT4a – AT4b	pag. 14
12.- Singole aree di trasformazione inerenti attività produttive situate nel contesto urbano	pag. 15
12.1.- Area ATp5	pag. 15
12.2.- Area ATp2	pag. 15
12.3.- Area ATp3	pag. 16
13.- Prescrizioni generali di compensazione ambientale attinenti agli ambiti di trasformazione	pag. 16
14.- Opere per il superamento di barriere infrastrutturali e per mantenere la continuità dei territori liberi (varchi)	pag. 17
15.- Le grandi infrastrutture sovraordinate	pag. 17
16.- La viabilità di struttura del Documento di Piano	pag. 18
17.- Il sistema della ciclopeditività	pag. 18
18.- Gli interventi di trasformazione e le risorse economiche per le opere di tutela e valorizzazione ambientale e paesistica	pag. 18
19.- I vincoli settoriali e territoriali	pag. 19
20.- Il monitoraggio del Documento di Piano	pag. 19

TITOLO II – IL DOCUMENTO DI PIANO

1.- Il Documento di Piano e i suoi contenuti

Il Documento di Piano:

- determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piano di livello sovracomunale;
- determina gli obiettivi quantitativi complessivi di sviluppo;
- definisce gli obiettivi qualitativi e le azioni strategiche necessarie per conseguirli con le condizioni di sostenibilità relative;
- definisce le “politiche” d’intervento per la residenza (ivi comprese quelle relative al soddisfacimento della domanda sociale), per le attività produttive, secondarie e terziarie, e per il commercio;
- individua gli ambiti e i contenuti delle trasformazioni, stabilendo criteri e modalità d’attuazione adeguati a conseguire i previsti obiettivi di sostenibilità;
- dimostra la compatibilità delle previsioni con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione;
- definisce i criteri di perequazione, compensazione, incentivazione.

Il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile con procedura di V.A.S. quando le modifiche abbiano incidenza sugli indicatori ambientali assunti come riferimento. Le modifiche dovranno tener conto del quadro di riferimento socio economico, eventualmente aggiornato e del quadro conoscitivo del territorio comunale.

Le previsioni del D.P. non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, non attribuisce pertanto diritti edificatori: tali effetti si realizzano a seguito dell’approvazione degli strumenti attuativi e delle loro convenzioni.

Il Documento di Piano agisce tramite **norme prescrittive**, che hanno valore prevalente rispetto ai Piani Attuativi e mediante **norme d’indirizzo** che hanno valore orientativo ma che non consentono interpretazioni sostanzialmente contrastanti, né peggiorative dei contenuti ambientali indicati.

2.- Elaborati del Documento di Piano

Sono elaborati a valore conoscitivo e di indirizzo:

Tav. 0 - Stralci del PTCP della Provincia di Milano

1 : il sistema delle infrastrutture

2 : il sistema insediativo

Tav. 1 - Localizzazione delle istanze

Tav. 2 - Inquadramento territoriale delle previsioni comunali

Tav. 3 - Rete ecologica

Tav. 4 - Sistema paesistico ambientale

Tav. 5 - Carta del paesaggio

Tav. 6 - Carta della sensibilità paesistica

Tav. 7 - Evoluzione storica dell’impianto urbano

Sono elaborati di progetto a valore prescrittivo e di indirizzo strategico:

Tav. 8 - Le scelte strategiche di trasformazione nel contesto urbanizzato

Tav. 9 - Le aree di trasformazione: schemi di dettaglio

Tav. 10 - Vincoli specifici e territoriali

Tav. 11 - Occupazione del suolo

Norme tecniche d’Attuazione

Relazione.

La tavola n° 10 contiene prescrizioni e vincoli che sono integrativi, e prevalenti, se più restrittivi, sul contenuto delle tavole 8 e 9.

Nelle tavole 8 e 9 i contenuti prescrittivi più restrittivi sono prevalenti.

La tavola n° 11 rappresenta lo stato di occupazione del suolo a seguito delle proposte di trasformazione ed ha valore indicativo e programmatico, non prevalente sulle tavole 8 e 9 del Documento di Piano.

3.- Gli obiettivi quantitativi di sviluppo

3.1.- Il Documento di Piano stabilisce, per il periodo di cinque anni della sua validità, i seguenti obiettivi quantitativi di sviluppo, esclusi gli interventi di puro completamento degli edifici esistenti:

a)- per interventi di trasformazione a destinazione residenziale: massimo metricubi 180.000;

b).- Sono inoltre disponibili 30.000 metricubi nei seguenti casi:

- per incentivi volumetrici attribuibili agli interventi di trasformazione del Documento di Piano secondo i criteri del successivo articolo 5.4;

- per nuovi interventi edilizi residenziali del Piano delle Regole soggetti a Piano Attuativo o a Permesso di Costruire convenzionato;

- per interventi di ristrutturazione che comportano la modifica di destinazione da produttivo a residenza, soggetti a Piano Attuativo o di Recupero;

- infine per il recupero di edifici dismessi comunque destinati e di rustici, se di volume superiore a 500 metricubi.

c)- per l'edilizia residenziale a canone o prezzo di vendita calmierato concordato, ferme restando le quantità previste in particolari ambiti di trasformazione, una quota del volume complessivo, da definire durante l'attuazione del Piano in sede di programmazione annuale o pluriennale.

Il volume obiettivo di cui al punto a) e b) potrà subire variazioni a seguito del monitoraggio, salvo che non comporti ulteriore occupazione di suolo agricolo e sia conservato un corretto rapporto fra domanda e offerta di servizi; in sede di monitoraggio si verificherà anche il rapporto volume / abitanti per effetto dell'attuazione del Piano, rapporto che in sede di prima previsione è stato definito uguale a 110 mc. per abitante.

Tali previsioni per il settore della residenza configurano un tetto insediativo massimo, al termine del periodo di validità del DP, di circa 16.900 abitanti.

d)- per la destinazione terziaria, commerciale e ricettiva e per le attività produttive i limiti di edificabilità sono stabiliti dagli stessi indici e parametri urbanistici e ambientali e dalle risorse di aree e immobili già presenti nel tessuto consolidato, o di previsione del P.R.G., confermate dal P.G.T.

4.- La programmazione degli interventi di trasformazione da parte del Comune

Con la scadenza che il Comune riterrà necessaria al fine di uno sviluppo programmato ed equilibrato del territorio, il Comune stesso stabilirà in linea di massima le quantità volumetriche o di SIp. da porre in attuazione durante il quinquennio di validità del Documento di Piano, in quanto ritenute compatibili con le esigenze di un ordinato sviluppo in un periodo definito (annuale o pluriennale) e se necessario ridefinirà le quote, già previste dalla presente normativa, di edilizia residenziale a canone o prezzo di vendita calmierato concordato.

Tale atto di programmazione dovrà anche stabilire quale quota degli oneri di urbanizzazione debba essere destinata alla realizzazione degli interventi di rinaturalizzazione e rimboschimento e per la formazione di percorsi ciclo pedonali interni od esterni all'abitato.

5.- Criteri per l'applicazione di forme di compensazione e incentivazione

Il P.G.T. assume fra i suoi obiettivi quello di limitare la sperequazione nel trattamento delle aree interessate da previsioni urbanistiche promuovendo, per quanto possibile e nei limiti in cui ciò risulta consentito dalla vigente legislazione, un sistema attuativo che comporti opportune forme di compensazione fra le diverse proprietà, ai sensi dell'art. 11 della l.r.12/2005.

5.1.- Gli oggetti del procedimento di compensazione

Partecipano al procedimento di compensazione:

a)- gli interventi di nuova edificazione compresi negli ambiti di trasformazione urbanistica, a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, terziaria, contrassegnati con la sigla AT e RU, e quelli a destinazione mista compresi entro gli ambiti contrassegnati con la sigla P.I.I.; nonché gli incrementi volumetrici, residenziali, commerciali e terziari per nuove costruzioni, ampliamenti e recupero di edifici dismessi e rustici, ammessi dal Piano delle Regole anche non soggetti a piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato, di dimensione superiore a mc. 500;

b)- le aree destinate alle attrezzature pubbliche e di uso pubblico (standard) e quelle destinate alla nuova viabilità di struttura, esterne o comprese negli ambiti soggetti a trasformazione.

Possono essere anche utilizzate nel procedimento perequativo, per permuta, o altre forme di compensazione consentite dalla legge, le aree del patrimonio pubblico di cui il Comune abbia deliberato la dismissione.

c)- le aree di "verde agricolo inedificabile a protezione del bordo urbano".

5.2.- Il meccanismo compensativo

Per le aree di cui al punto a) del paragrafo 5.1 il Documento di Piano stabilisce una edificabilità massima, fatta salva la possibilità di attribuire incentivi volumetrici nei casi più avanti previsti.

La possibilità di utilizzare concretamente tale edificabilità massima è subordinata all'obbligatoria acquisizione di una quota parte integrativa di volume (pari al 10 % dell'edificabilità massima ammessa: destinazioni principali + destinazioni compatibili) tramite trasferimento volumetrico di volumi pertinenti alle aree di cui al precedente punto b) del paragrafo 5.1, a cui è attribuito un indice virtuale, non utilizzabile all'interno delle aree stesse, pari a **0,5 mc/mq**, e alle aree di cui al precedente punto c) a cui è attribuito un indice virtuale pari a **0,1 mc/mq**.

L'acquisizione di detta quota volumetrica è obbligatoria anche nel caso in cui l'intervento non utilizzi tutto il volume edificabile massimo previsto per l'intervento.

Le aree di cui al punto b) e c) del paragrafo 5.1, da cui viene prelevata la quota di volume integrativo, devono essere cedute al Comune a Titolo gratuito.

Non contribuiscono alla integrazione della quota volumetrica prevista come massimo, ovvero sono da considerare aggiuntive, le aree a standard reperite o da reperire all'interno degli ambiti di trasformazione, individuate dagli elaborati grafici o dimensionalmente definite dalle norme.

Ove l'area da cedere al Comune in forza del meccanismo perequativo sia irreperibile, o ritenuta dal Comune stesso di troppo scarsa dimensione, o insoddisfacente rispetto ai propri indirizzi di programmazione, il Comune potrà consentire di "monetizzare" tale cessione sulla base del valore definito da un apposito atto comunale, con riferimento al programma per l'attuazione del Piano dei Servizi.

5.3.- Altre forme di compensazione

Alle aree edificabili del P.G.T. sui cui vengono a ricadere interventi di interesse pubblico e generale, o su cui venga ridotta o inibita l'edificazione, sempre per ragioni di interesse pubblico e generale, a compensazione della loro cessione gratuita al Comune possono essere attribuiti aree in permuta o diritti edificatori di aree private o pubbliche, che il P.G.T. considera edificabili. I diritti edificatori così conseguiti sono liberamente commerciabili.

Ai fini dell'applicazione di tale criterio il Comune ha la facoltà di stabilire, avendone verificata la sostenibilità, che all'interno degli ambiti di trasformazione sia prevista una quota aggiuntiva di volume rispetto a quella stabilita per l'intervento stesso (vedi il precedente paragrafo 5.2), quota di cui il Comune stesso potrà liberamente disporre per gli interventi di compensazione.

5.4.- Criteri per l'attribuzione di Incentivi

E' facoltà dell'Amministrazione, in relazione ad adeguati benefici pubblici aggiuntivi ed a particolari interventi di incremento della qualità ambientale, ammettere un aumento massimo del 15% del volume ammesso; in particolare a favore di :

- a) interventi di edilizia bio climatica e/o con caratteristiche tecniche superiori a quelle prescritte dai regolamenti comunali per quanto riguarda il risparmio energetico e dell'acqua;
- b) interventi aggiuntivi di riqualificazione ecologica – ambientale su aree agricole o urbane;
- c) interventi in cui si prevede di realizzare una quota di edilizia a canone o prezzo di vendita calmierato concordato, o convenzionata, significativamente superiore a quella minima prevista nei singoli casi;
- d) opere di urbanizzazione primaria e secondaria eccedenti quelle strettamente necessarie o richieste dalla normativa per l'attuazione dell'intervento di trasformazione.

La sostenibilità dell'incremento a seguito dell'attribuzione di incentivi volumetrici va comunque verificata in termini di compatibilità ambientale e di coerente rapporto col contesto edificato e non.

5.5.- Modalità di attuazione del trasferimento dei diritti volumetrici

Il comune periodicamente, in base a propri criteri di programmazione urbanistica e di attuazione del Piano dei Servizi, delibera quali siano le aree destinate dal Piano dei Servizi ad attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico che si debbano considerare di prioritario interesse pubblico, riservandosi di procedere al loro esproprio se non si realizzano, entro un tempo prefissato, le condizioni per una acquisizione gratuita tramite l'applicazione del meccanismo compensativo.

I proprietari delle aree alle quali il P.G.T. attribuisce un diritto volumetrico trasferibile possono dichiarare autonomamente al Comune la disponibilità a trasferire i propri diritti volumetrici e conseguentemente a cedere gratuitamente al Comune le aree, anche in assenza di un progetto e di una convenzione per la realizzazione di un intervento di trasformazione.

I trasferimenti volumetrici avvenuti senza che il comune sia informato e senza la equivalente cessione al Comune di aree scelte fra quelle di cui al punto b) e c) del precedente paragrafo 5.1 non sono riconosciuti dal Comune stesso al fine della definizione del volume edificabile.

La facoltà di trasferimento può essere esercitata fino a quando non venga eventualmente iniziata una procedura di esproprio.

5.6.- Trasferimento dei diritti volumetrici tra zone edificabili

Ai fini del risanamento urbanistico ed ambientale è consentito, in sostituzione dell'acquisizione delle quote integrative di volume dalle aree vincolate per servizi ed attrezzature pubbliche, anche il recupero della SIp di rustici accatastati, privi di valore storico e ambientale, e di fabbricati, chiusi su tutti i lati, anche di diversa proprietà, ritenuti dal Comune incompatibili ai fini di una corretta sistemazione planivolumetrica e ambientale dell'area in cui questi fabbricati stessi si situano. Sono quindi escluse da questa procedura i portici, le tettoie e le superfetazioni e comunque le costruzioni oggetto di abuso edilizio.

In questo caso la proprietà cedente deve impegnarsi alla demolizione del rustico ed alla riqualificazione dell'area di sedime integrandola nell'area di cortile, o destinata a giardino, rinunciando con apposito atto, da trascriversi nei registri immobiliari, all'utilizzo di essa come area edificabile.

Il trasferimento volumetrico e la cessione gratuita al comune, o la costituzione di un vincolo ambientale sull'area alla quale appartiene il diritto volumetrico da trasferire, potrà avvenire con la stessa convenzione relativa all'attuazione del Piano Attuativo dell'ambito, o dell'area nella quale si prevede di concentrare il volume oggetto del trasferimento, oppure con apposito e specifico atto a cui partecipi il soggetto cedente e quello a favore del quale avviene la cessione, oltre che il Comune.

Tutti gli atti di cui al presente articolo dovranno, a cura e spese degli operatori privati interessati, essere registrati e trascritti nei registri immobiliari.

6.- Criteri generali e procedure per la valutazione e la scelta delle proposte dai privati relativamente alle trasformazioni da porre in attuazione

6.1.- Le proposte dei privati relative all'attuazione degli interventi previsti negli ambiti di trasformazione devono essere formulate dagli interessati corredando la domanda formale con elaborati grafici indirizzati a rappresentare almeno due possibili alternative di assetto (in forma schematica, planivolumetrica, ma con tutti gli elementi descrittivi necessari a valutarne l'impatto), ciò allo scopo di realizzare interventi:

- in rapporto di aderenza alle forme strutturali del paesaggio interessato;
- che non adottino scelte dimensionali, caratteristiche costruttive e tipologiche incoerenti con i caratteri e i valori del contesto;
- che abbiano un corretto rapporto con le disposizioni tecniche dettate per ciascun intervento dalle presenti norme d'attuazione e che siano caratterizzate da una positiva e possibilmente migliorativa interpretazione delle indicazioni -di azionamento- contenute negli "Schemi grafici di riferimento per la pianificazione attuativa".

6.2.- Il Comune valuterà l'ammissibilità e la priorità delle proposte in base ai loro requisiti qualitativi, e secondo criteri determinati dalla programmazione comunale, con riferimento in particolar modo:

- a) - alle proposte che garantiscono la realizzazione di costruzioni di alta qualità bio ambientale (materiali privi di effetti tossici in grado di garantire una migliore qualità dell'abitare), che adottano criteri atti a limitare il fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale, o per le esigenze produttive, ed a produrre calore con procedimenti tecnici di elevato rendimento (in supero dei requisiti previsti dal Regolamento Edilizio Comunale e dai provvedimenti regionali in materia di efficienza energetica in edilizia di cui agli artt. 9 e 25 della l.r. 11/12/2006 n° 24 e successive integrazioni); e/o che consentono di ridurre il consumo di acqua potabile (riciclo dell'acqua per l'innaffiamento, la pulizia dei wc, la pulizia dei cortili; utilizzo di acqua piovana debitamente accumulata, ecc.);
- b) - ai benefici pubblici offerti dagli operatori in termini di opere pubbliche realizzate senza oneri per il Comune e delle quote di edilizia a canone o prezzo di vendita calmierato concordato, o convenzionata, di cui si propone la realizzazione, in aggiunta a quelle già previste dalle norme che regolano e indirizzano gli interventi di trasformazione;
- c) - alla qualità e quantità delle aree da cedere al Comune in relazione al meccanismo della compensazione ed eventualmente in aggiunta;
- d) - alla qualità dell'assetto planivolumetrico e funzionale e alla qualità e quantità delle aree verdi e/o a valenza ambientale, anche private, previste all'interno dei piani attuativi e della loro attrezzatura.

6.3.- L'attuazione dell'intervento di trasformazione avverrà in base al progetto prescelto dall'Amministrazione Comunale, eventualmente modificato su sua richiesta, tramite una procedura di programmazione negoziata, da concludere con la convenzione, a cui sia allegato un progetto planivolumetrico con rappresentazioni e dettagli grafici e descrittivi in grado di dimostrare la rispondenza ai requisiti sopra definiti e a definirne compiutamente gli aspetti qualitativi e quantitativi.

Tale progetto planivolumetrico e la convenzione relativa, sia per quanto riguarda le aree RU e AT, che le aree soggette a procedura di P.I.I., dovrà definire le principali caratteristiche planivolumetriche, tecniche, funzionali e ambientali dell'intervento, nonché i percorsi ciclo pedonali e le fasce verdi di compensazione - mitigazione ritenute necessarie, indicate, o non, nelle tavole del Documento di Piano; la rappresentazione dei suoi contenuti dovrà avvenire tramite piante, sezioni e profili in scala adeguata (su eventuale indicazione

dell'Ufficio Tecnico Comunale) e con vedute prospettiche e rendering tridimensionali, che comprendano le aree e le costruzioni esterne all'intervento, necessarie per una corretta contestualizzazione.

Il progetto dovrà anche definire la conformazione e l'uso degli spazi pubblici e privati non edificati e quella dei fabbricati alla quota del terreno e infine precisare con apposita relazione tecnica quali siano i criteri, le metodologie e i parametri ambientali dell'intervento (risparmio/efficienza energetica, risparmio idrico, smaltimento rifiuti, ecc.).

La convenzione dovrà inoltre stabilire il programma d'attuazione, sia delle opere private (costruzioni e spazi comuni) che di quelle pubbliche (viabilità, verde, parcheggi, ed eventuali altri servizi) in modo che le opere di interesse pubblico siano realizzate contestualmente, od anticipate, rispetto a quelle private e che la loro realizzazione avvenga per lotti funzionali che ne consentano la fruibilità anche parziale.

E' possibile includere nell'intervento, senza aumento del volume previsto come massimo, porzioni limitate di proprietà esterne al perimetro dell'ambito, utili per migliorare l'assetto generale del progetto, purché sia dimostrato che tale operazione non danneggia l'accessibilità e la qualità ambientale di aree limitrofe escluse dal comparto e non sottrae spazi alle previsioni del Piano dei Servizi.

L'obbligo a rispettare l'impostazione del progetto planivolumetrico deve risultare nella convenzione e riguarderà ogni operatore eventualmente subentrato nell'iniziativa.

6.4.- Schemi grafici di riferimento per la pianificazione attuativa.

Alla presente normativa tecnica sono allegati schemi grafici che rappresentano, in una scala di maggior dettaglio rispetto alle tavole generali del Documento di Piano, i contenuti principali e ordinatori dei piani attuativi da predisporre per l'attuazione degli interventi di trasformazione. Le indicazioni sulle caratteristiche (quantità e dimensione) delle aree private da assoggettare a vincolo per la mitigazione e/o compensazione ambientale prevalgono sulle prescrizioni contenute nella normativa di riferimento, così come quelle riguardanti i parcheggi pubblici o di uso pubblico, se più vincolanti; le indicazioni relative agli allineamenti degli edifici e quelle di azionamento possono invece essere modificate se risulta dimostrato, tramite adeguati simulazioni planivolumetriche tridimensionali, che la soluzione proposta realizza un migliore assetto e rapporto col contesto.

7.- Prescrizioni generali relative agli ambiti di trasformazione

7.1.- Le aree e gli ambiti di trasformazione sono porzioni di territorio che, secondo il P.G.T. hanno caratteristiche potenzialmente idonee all'edificabilità, alle condizioni stabilite dalla presente normativa; in assenza di tali condizioni e fino a quando non vengano stipulate le convenzioni relative all'attuazione degli interventi previsti dal Piano le aree di trasformazione sono prive di diritti volumetrici.

Le possibilità di edificazione sulle aree di trasformazione decadono con il Documento di Piano.

La realizzazione degli interventi di trasformazione presuppone la preventiva valutazione dei carichi esistenti e di quelli aggiuntivi sulle reti a cui l'intervento si deve connettere (acquedotto, fognatura, ecc.), anche esterne all'ambito, e quindi la definizione degli oneri da porre a carico delle trasformazioni per gli adeguamenti necessari, in aggiunta all'esecuzione delle opere di urbanizzazione direttamente pertinenti.

7.2.- Nelle tavole del Documento di Piano le aree e gli ambiti di trasformazione, da assoggettare ad un unico atto di pianificazione attuativa, sono identificati tramite una sigla e un perimetro tratteggiato che delimita l'area territoriale interessata, comprensiva delle aree, anche non contigue, destinate all'edificabilità, alla realizzazione di attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico, alla viabilità, al verde inedificabile. In sede di attuazione si verificherà il volume edificabile nell'ambito scomputando le quote volumetriche di edifici esistenti conservati, che sono da considerare nella verifica volumetrica.

7.3.- Alle aree AT e P.I.I. a destinazione residenziale è attribuita una edificabilità costituita con i criteri di cui ai precedenti paragrafi 5.1, e 5.2.

L'edificabilità complessiva attribuita all'area di trasformazione, sia che risulti definita da un indice di edificabilità come da un dato assoluto di volume o di S.l.p., comprende le quote di edificabilità di competenza dei parcheggi pertinenziali, delle aree di standard o per attrezzature tecnologiche eventualmente individuate o da reperire (secondo la normativa) all'interno della superficie territoriale definita dal perimetro tratteggiato, che pertanto partecipano di fatto all'intervento con la loro capacità volumetrica.

Le aree per la nuova viabilità di struttura comprese entro l'ambito d'intervento definito dall'apposito tratteggio sono dotate di capacità volumetrica trasferibile ai sensi del paragrafo 5.1. b); di tale capacità volumetrica gli operatori devono avvalersi per realizzare, totalmente o parzialmente, la quota volumetrica integrativa prevista dal paragrafo 5.2. precedente. Le aree della viabilità pubblica eventualmente comprese negli ambiti di trasformazione sono prive di capacità volumetrica.

7.4.- In sede di definizione del progetto attuativo all'interno dell'ambito d'intervento è possibile traslare gli elementi di azionamento e viabilità e modificarne la forma in funzione di un assetto più razionale, ambientalmente non peggiorativo e senza detrimento, quantitativo e qualitativo, delle aree pubbliche o destinate all'uso pubblico, salvo i casi in cui il comune concordi nella possibilità di attuare le previsioni

relative alle aree di standard (in particolare per quanto riguarda i parcheggi) esternamente e nelle adiacenze dell'area di intervento.

7.5.- Gli interventi relativi alla formazione del verde devono essere definiti da una relazione agronomica e da uno specifico progetto grafico a firma di un agronomo laureato o diplomato nei seguenti casi:

- progettazione del verde privato negli interventi residenziali di trasformazione;
- progettazione delle opere di compensazione e/o mitigazione a verde (in aree pubbliche o private) collegate all'attuazione di interventi convenzionati;
- progettazione degli interventi pubblici, o privati convenzionati, relativi alla formazione di verde alberato nel verde agricolo inedificabile a protezione del bordo urbano

8.- Interventi di ristrutturazione urbanistica a destinazione prevalentemente residenziale

Nelle aree RU la prevista modifica della pregressa destinazione produttiva comporta che venga realizzata una preliminare indagine ambientale sulla qualità del suolo con riferimento alle disposizioni del R.L.I., Titolo III, capitolo 2, punto 3.2.1., al fine di provvedere, in base delle risultanze delle verifiche, agli adempimenti previsti dal D.lgs. 152/06.

Contestualmente alla fase di pianificazione attuativa e/o prima del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione dei nuovi interventi, al fine di definire la sostenibilità delle azioni di Piano si prescrive che venga eseguita anche una valutazione di clima acustico.

Prima dell'approvazione del progetto di ristrutturazione urbanistica e della relativa convenzione le strutture esistenti si considerano "destinazioni incongrue", soggette alle prescrizioni dell'art. 4.2, punto d), Titolo IV delle NTA.

8.1.- Area RU 1

OBIETTIVI

Trattasi di una prima previsione di riordino urbano e di riqualificazione della via Monte Rosa, in rapporto con la sistemazione già avvenuta sul lato opposto, nonché del nodo stradale fra le vie San Rainaldo, Piave, Monte Rosa, da attuarsi tramite intervento di ristrutturazione urbanistica, allo scopo di una più qualificata conformazione della quinta stradale e dello spazio pubblico posto alla testa di via Monte Rosa che attualmente si configura esclusivamente come uno svincolo stradale.

DESTINAZIONI D'USO NON CONSENTITE

Destinazione agricola, produttiva, commerciale (fatte salve le quantità compatibili)

DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE CARATTERIZZANTI

Destinazione principale R = max. 100%

F.c.R = max. 40%

EDIFICABILITA' E MORFOLOGIA

If = 2,4 mc/mq (da applicare con riferimento alla superficie di concentrazione fondiaria lorda)

Rc = 45% (da applicare con riferimento alla superficie di concentrazione fondiaria netta)

Rp = 15% (da applicare con riferimento alla superficie di concentrazione fondiaria netta)

H = m. 13,50 - numero massimo piani fuori terra = 4; la eventuale realizzazione di ulteriori volumi in mansarda, se ritenuti opportuni e compatibili dal Comune, potranno essere consentiti come incentivo.

CONDIZIONI PER LA FATTIBILITA' E INDIRIZZI QUALITATIVI

All'interno del sub comparto RU 1 si deve prevedere:

- un consistente arretramento degli edifici in corrispondenza dell'incrocio Monte Rosa, San Rainaldo, Piave, ai fini della riqualificazione di tale nodo stradale secondo le indicazioni progettuali dell'Amministrazione Comunale, con la formazione di uno spazio pubblico, o privato d'uso pubblico, sul fronte di tale spazio urbano e con la realizzazione di un parcheggio d'uso pubblico; in alternativa, in relazione all'assetto volumetrico prescelto, il parcheggio potrà essere realizzato sul fronte della via San Rainaldo, occupando in profondità una parte del lotto; (vedere gli "Schemi grafici di riferimento per la pianificazione attuativa");
- una superficie da destinare alla sistemazione dello spazio pubblico stradale e alla formazione di parcheggi pubblici, o di uso pubblico, non inferiore a mq. 550;
- il nuovo edificio dovrà arretrarsi, lungo la via Monte Rosa, di m. 5 (secondo l'indicazione progettuale che verrà data dal Comune) al fine di poter realizzare progressivamente, lungo il lato sud di tale via, una fascia di area pubblica destinata a parcheggi e alla mobilità pedonale.

8.2.- Area RU. 2

OBIETTIVI

Trattasi di un intervento di riqualificazione urbana volto alla formazione di un complesso edilizio unitario con caratteristiche tipologiche, morfologiche e funzionali coerenti e compatibili con i caratteri della zona. L'intervento intende favorire lo spostamento in una sede più idonea, all'interno del comune, di una attività produttiva esistente, attualmente incongrua nel contesto residenziale.

DESTINAZIONI D'USO NON CONSENTITE

Destinazione agricola, produttiva, commerciale (fatte salve le quantità compatibili).

DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE CARATTERIZZANTI

Destinazione principale R = max. 100%

F.c.R = max. 25%, solo per le destinazioni d'uso di cui al punto 1, 2, 3, 4, 5 della scheda A, Titolo I

EDIFICABILITA' E MORFOLOGIA

If = 2 mc/mq (da applicare con riferimento alla superficie di concentrazione fondiaria lorda)

Rc = 30% (da applicare con riferimento alla superficie di concentrazione fondiaria netta)

Rp = 25% (da applicare con riferimento alla superficie di concentrazione fondiaria netta)

H = m. 10,40 - numero massimo piani fuori terra = 3; non sono consentite le mansarde

Nel caso di intervento esclusivamente finalizzato al recupero degli edifici esistenti (ristrutturazione), senza aggiunte volumetriche o modifiche significative dell'involucro edilizio per la realizzazione di lucernari o altro che alteri i connotati morfologici tipici dei fabbricati, la Slp consentita dall'indice fondiario di zona può essere aumentata del 20% come massimo; resta confermato il rapporto di copertura Rc esistente, sono invece da prevedere provvedimenti di compensazione che migliorino la permeabilità del suolo.

CONDIZIONI PER LA FATTIBILITA' E INDIRIZZI QUALITATIVI DI PROGETTO

All'interno dell'area RU 2 si deve prevedere, oltre a quanto graficamente rappresentato sulle tavole del DP e secondo le indicazioni degli "Schemi grafici di riferimento per la pianificazione attuativa":

- la formazione di un insediamento edilizio unitario per caratteristiche tipologiche e morfologiche (sistemi costruttivi, materiali, colori, recinzioni), anche se realizzato da operatori diversi in tempi successive;
- la formazione di uno spazio pubblico o privato d'uso pubblico, alberato, con parcheggi in sede propria, di almeno mq. 600, posto preferibilmente lungo la via 4 Novembre;
- la formazione di un parcheggio pubblico lineare a pettine lungo la via Volta di circa mq. 180;
- una distribuzione delle altezze attenta a realizzare coerenti rapporti con gli edifici residenziali posti ai confini dell'intervento, concentrando quindi le maggiori altezze all'interno dell'area ed eventualmente sulla via Volta;
- l'attuazione dovrà avvenire tenendo conto del problema della delocalizzazione dell'azienda che s'intende mantenere in Concorezzo.

8.3.- Area RU 3

OBIETTIVI

Trattasi di un intervento unitario di riqualificazione urbana volto alla formazione di un tessuto edilizio con caratteristiche tipologiche, morfologiche e funzionali coerenti e compatibili con i caratteri della zona e delle aree edificate adiacenti. Con questo intervento s'intende anche favorire il trasferimento, in una sede più idonea, un'attività produttiva attualmente esistente che risulta insediata in un contesto a carattere prevalente residenziale.

DESTINAZIONI D'USO NON CONSENTITE

Destinazione agricola, produttiva, commerciale, terziaria (fatte salve le quantità compatibili).

DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE CARATTERIZZANTI

Destinazione principale R = max. 100%

F.c.R = max. 25%, solo per le destinazioni d'uso di cui al punto 1, 2, 3, 4, 5 della scheda A, Titolo I

EDIFICABILITA' E MORFOLOGIA

If = 2 mc/mq (da applicare con riferimento alla superficie di concentrazione fondiaria lorda)

Rc = 30% (da applicare con riferimento alla superficie di concentrazione fondiaria netta)

Rp = 25% (da applicare con riferimento alla superficie di concentrazione fondiaria netta)

H = m. 10,40 - numero massimo piani fuori terra = 3; non sono consentite le mansarde

Nel caso di intervento esclusivamente finalizzato al recupero degli edifici esistenti (ristrutturazione), senza aggiunte volumetriche o modifiche significative dell'involucro edilizio per la realizzazione di lucernari o altro che alterino i connotati morfologici tipici dei fabbricati, la SIp consentita dall'indice fondiario di zona può essere aumentata del 20% come massimo; resta confermato il rapporto di copertura Rc esistente, sono invece da prevedere provvedimenti che migliorino la permeabilità del suolo.

CONDIZIONI PER LA FATTIBILITA' E INDIRIZZI QUALITATIVI DI PROGETTO

All'interno dell'area RU 3 si deve prevedere, oltre a quanto graficamente rappresentato sulle tavole del DP e secondo le indicazioni degli "Schemi grafici di riferimento per la pianificazione attuativa":

- la formazione di un complesso edilizio unitario per caratteristiche tipologiche e morfologiche (sistemi costruttivi, materiali, colori, recinzioni), anche se realizzato da operatori diversi in tempi successivi
- una distribuzione delle altezze attenta a realizzare coerenti raccordi con gli edifici residenziali posti ai confini dell'intervento, concentrando quindi le maggiori altezze all'interno dell'area, o sui fronti stradali, ad una adeguata distanza dai volumi limitrofi;
- la formazione uno spazio pubblico o d'uso pubblico per parcheggi in sede propria, preferibilmente lungo la via di Vittorio, per una superficie complessiva di almeno mq 600;
- la realizzazione di un collegamento viario fra le vie Massironi e Enrico Fermi.

MODALITA' ATTUATIVE SPECIFICHE

L'attuazione dovrà avvenire sulla base di un progetto planivolumetrico unitario e di un'unica convenzione, a seguito di una valutazione complessiva del problema della delocalizzazione dell'azienda che s'intende mantenere in Concorezzo.

8.4.- Area Ru 4

OBIETTIVI

Trattasi di un intervento di riqualificazione urbana volto a determinare attorno al nuovo quartiere dell'area ex Dogana una situazione omogenea per destinazioni e assetti paesaggistici, eliminando vecchi edifici produttivi; la previsione prevede quindi la formazione di un complesso edilizio unitario con caratteristiche tipologiche, morfologiche e funzionali coerenti e compatibili con i caratteri della zona. Con l'intervento s'intende anche favorire lo spostamento in una sede più idonea, all'interno del comune, delle attività produttive esistenti, attualmente insediate in spazi ristretti e in edifici incongrui rispetto al contesto residenziale prevalente.

DESTINAZIONI D'USO NON CONSENTITE

Destinazione agricola, produttiva, commerciale, terziaria (fatte salve le quantità compatibili).

DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE CARATTERIZZANTI

Destinazione principale R = max. 100%

F.c.R = max. 25%, solo per le destinazioni d'uso di cui al punto 1, 2, 3, 4, 5 della scheda A, Titolo I

EDIFICABILITA' E MORFOLOGIA

Volume massimo di pertinenza dell'intervento = 25.000 mc

Rc = 35% (da applicare con riferimento alla superficie fondiaria netta)

Rp = 25% (da applicare con riferimento alla superficie fondiaria netta)

H = m. 13,40 - numero massimo piani fuori terra = 4, con eventuale mansarda

CONDIZIONI PER LA FATTIBILITA' E INDIRIZZI QUALITATIVI DI PROGETTO

L'attuazione deve avvenire tramite Piano Attuativo unitario e relativa convenzione. Il Piano può individuare specifici lotti d'intervento da attuare gradualmente, in tempi successivi, secondo criteri definiti dalla convenzione stessa.

L'intervento deve provvedere alla definitiva sistemazione della via Piave, lato ovest, con la formazione di un adeguato marciapiede e di un parcheggio in linea, in sede propria.

Trasversalmente all'area, ove graficamente indicato nella tavola di Piano, deve essere realizzato un passaggio pedonale pubblico, alberato, di larghezza non inferiore a m. 10, per il collegamento del nuovo quartiere ex Dogana con la via Piave e con le aree di verde agricolo inedificabile a protezione del bordo urbano situate ad est.

9.- Prescrizioni generali relative all'attuazione degli ambiti di trasformazione soggetti a "Programmi integrati d'intervento" (PII) e a Piano Particolareggiato (PP)

I Programmi Integrati d'Intervento di seguito indicati e normati hanno le caratteristiche stabilite dell'articolo 87 e seguenti della l.r. 12/2005 (caratteristiche comunque da verificare in sede di progetto attuativo e di convenzione) e pertanto si configurano come interventi del Documento di Piano di particolare valore strategico e qualificante. L'attuazione avviene con le modalità dettate dalla stessa legge e nel rispetto delle specifiche precondizioni in essa stabilite.

Oltre alle prescrizioni specifiche di seguito definite per ciascun intervento valgono anche le seguenti disposizioni generali.

Ogni intervento comporta l'attuazione delle fondamentali previsioni contenute nell'azzonamento definito nelle tavole del DP, e dagli "Schemi grafici di riferimento per la pianificazione attuativa", in particolare per quanto attiene:

- alla viabilità locale e di interesse comunale compresa nel perimetro dell'ambito e alle parti, anche esterne, di raccordo con la viabilità esistente, fatta salva la possibilità di definire con precisione, da parte del Comune, i tracciati, il calibro delle carreggiate, la dimensione e forma dei marciapiedi e dei percorsi ciclopedonali;
- alle aree di standard per attrezzature e verde individuate dalle tavole del DP, o definite in termini di dimensione dalla normativa, computabili ai fini dell'applicazione del meccanismo perequativo, per le quali si ammette una parziale diversa disposizione da quella rappresentata graficamente, che tuttavia non peggiori il rapporto fra spazi privati e pubblici, l'accessibilità, lo sviluppo dei percorsi pedonali e rispetti i "varchi" di valore ambientale.

Le proposte planivolumetriche e funzionali dei privati interessati agli interventi previsti dai P.I.I. dovranno essere costituite da almeno due soluzioni alternative (di studio) atte a rappresentare graficamente, con esaurienti particolari e con adeguati riscontri prospettici tridimensionali (estesi anche al contesto più direttamente interessato) e descrittivi, tutti i contenuti del progetto, in modo che sia possibile valutare quale soluzione sia effettivamente adeguata a raggiungere gli obiettivi del P.I.I. e un qualificato inserimento nel contesto urbano; il Comune potrà in ogni caso indicare le modifiche e integrazioni necessarie.

Nel caso in cui sia prevista un'attuazione in due o più fasi d'intervento la quota percentuale massima ammessa di funzioni compatibili può essere definita in fase di negoziazione.

9.1.- Ambito PII. 1 (Frette)

Il Documento di Piano assume e conferma i contenuti del Programma Integrato d'Intervento presentato dalla proprietà all'Amministrazione Comunale con la relativa VAS e convenzione e sottoposto a istruttoria tecnica positiva, che sono, in sintesi:

- Superficie fondiaria mq. 15.200
- Indice fondiario mc/mq 3,00
- Volume massimo ammesso mc. 57.000 (comprendente l'incentivo del 15%)
- Destinazione residenziale: minima = 75%
- Destinazioni compatibili: massimo = 25%
- Parcheggi pertinenziali = 1 mq./5mc.
- Uso pubblico dei fabbricati di archeologia industriale (Frette Storica);
- Formazione di struttura commerciale di medio-piccola dimensione per la vendita di generi di largo consumo (come destinazione compatibile);
- Formazione di area verde e campo giochi su via Vittorio Veneto
- Formazione di parco lineare e percorso pedonale di attraversamento verso il Centro Storico;

Le previsioni e prescrizioni contenute nelle "Norme tecniche di attuazione" del PII quando approvato potranno integrare le definizioni sopra riportate e prevarranno su di esse se in contrasto.

PRESCRIZIONI SPECIALI

La prevista modifica della pregressa destinazione produttiva comporta che venga realizzata una pereliminazione indagine ambientale sulla qualità del suolo con riferimento alle disposizioni del R.L.I., Titolo III, capitolo 2, punto 3.2.1., al fine di provvedere, in base delle risultanze delle verifiche, agli adempimenti previsti dal D.lgs. 152/06.

Contestualmente alla fase di pianificazione attuativa e/o prima del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione dei nuovi interventi, al fine di definire la sostenibilità delle azioni di Piano si prescrive che venga eseguita anche una valutazione di clima acustico.

9.2.- Ambito PP.1 (Stazione)

OBIETTIVI

Trattasi di un ambito d'intervento di "interesse provinciale".

La sua attuazione è subordinata all'approvazione di un Piano Particolareggiato e all'effettivo avvio dei lavori per la metropolitana; l'avvio dell'attuazione è quindi un atto di esclusiva competenza pubblica.

L'area interessata risulta situata su un asse stradale di scorrimento (via Kennedy) che rappresenta, per il traffico in direzione nord – sud di attraversamento, un'alternativa importante rispetto al percorso diretto, ma più centrale e critico, di via Dante. E' quindi importante mantenere la continuità di via Kennedy, ma anche ridurre l'impatto sugli insediamenti residenziali della periferia est, soprattutto la dove si prevede una concentrazione di flussi in corrispondenza della prevista stazione metropolitana.

Per questo risulta opportuno che questo percorso di scorrimento, ma anche di accesso al parcheggio d'interscambio, venga deviato ad est del mezzanino della stazione, lontano dall'abitato, ridefinendo in modo sostanziale le previsioni del P.R.G. che invece prevedevano di portare la viabilità di raccordo ad ovest, a ridosso degli insediamenti esistenti.

Da ciò consegue l'obiettivo di prevedere ad ovest della Stazione, come soluzione terminale degli insediamenti residenziali esistenti e come nuovo polo urbano (inevitabilmente attrattivo data la presenza della metropolitana) un intervento residenziale qualificato, capace di creare un ambiente ben caratterizzato e attrattivo in corrispondenza dell'ingresso alla stazione, con attrezzature commerciali di vicinato e di servizio alle persone, che siano anche un presidio dell'area.

A sud, lungo il lato est della via Kennedy, è previsto un sub ambito integrativo di quello principale direttamente collegato alla Stazione, destinato prevalentemente a funzioni residenziali (fatte salve le funzioni compatibili).

PRINCIPALI INDIRIZZI DI PIANO

Per il ruolo attuale nel sistema della viabilità primaria urbana e per quello futuro connesso alla prevista realizzazione della linea metropolitana M2. con la relativa stazione in Concorezzo, questo ambito risulta strategico ed offre potenzialità di trasformazione di rilevante valore qualitativo; fatte salve le modifiche e integrazioni che il PP potrà prevedere, si indicano come prioritarie le seguenti caratterizzanti azioni di piano:

- realizzare nell'area ad ovest della stazione un insediamento residenziale, ma caratterizzato anche dalla presenza di attività terziarie e commerciali con funzione integrativa della residenza (unità commerciali di vicinato, artigianato di servizio, uffici con servizio di sportello, eventuali servizi pubblici, ecc.) soprattutto al piede degli edifici che accompagnano il percorso verso la metropolitana; realizzare a ovest della via Kennedy e a sud della stazione un intervento prevalentemente residenziale con quote minime di funzioni compatibili;
- l'assetto volumetrico complessivo dovrà essere coerente, in particolare per quanto riguarda i rapporti d'altezza dei nuovi edifici, con gli insediamenti residenziali esistenti al contorno, sia pure adottando tipologie edilizie differenti, anche di tipo condominiale, in particolare nello spazio libero (piazza) che darà accesso alla stazione;
- l'inizio dell'attuazione dovrà avvenire non prima dell'avvio dei lavori per la realizzazione della linea metropolitana nell'area comunale; in ogni caso preliminarmente all'avvio si dovrà concordare con la MM lo spazio che potrà essere occupato senza pregiudizio per le opere infrastrutturali e della stazione
- prevedere la realizzazione della variante della via Kennedy, come concordata con la MM, spostata verso l'esterno della città, per evitare il coinvolgimento delle aree urbane nel traffico di accesso alla stazione e di scorrimento, con due rotatorie a nord e a sud di collegamento all'asse attuale della via Kennedy;
- prevedere un parcheggio d'interscambio (realizzazione a carico della Metropolitana) con spazio di sosta per i mezzi pubblici, a est della stazione, dimensionato sulla base del fabbisogno cittadino; prevedere uno spazio per un suo possibile futuro ampliamento da utilizzare solo a seguito di una verifica degli effetti indotti sulla viabilità urbana anche dalla presenza del primo parcheggio;
- salvaguardare la fascia di terreno compreso fra il nuovo raccordo viario e la stazione, precludendo ogni edificazione non attinente all'uso e alla diretta funzionalità delle infrastrutture, al fine di poterla attrezzare con verde, spazi di sosta, elementi di arredo; salvaguardare la fascia di "verde agricolo inedificabile a protezione del bordo urbano", più esterna, compresa entro il perimetro del P.I.I., quale opera di compensazione ambientale, in cui saranno attivate iniziative di rimboschimento o per l'utilizzo ricreativo e sportivo all'aperto, private o pubbliche, anche sulla base di accordi da assumere in sede di convenzione per l'attuazione del P.I.I. 2;
- realizzare i percorsi pedonali di connessione previsti dal piano con tracciato indicativo;
- realizzare uno spazio pubblico d'accesso alla stazione, con le necessarie attrezzature e gli arredi, di almeno mq. 2000, oltre ai marciapiedi, sulla quale si affacceranno attrezzature e servizi, utili per realizzare un presidio anche nelle ore serali

– realizzare le aree per verde e parcheggi previste dall'azzonamento e dalla tavola del DP con le indicazioni di dettaglio.

Contestualmente alla fase di pianificazione attuativa e/o prima del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione dei nuovi interventi, al fine di definire la sostenibilità delle azioni di Piano si prescrive che venga eseguita una valutazione di clima acustico.

PRESCRIZIONI TECNICHE, MORFOLOGICHE E SPECIALI

Volume massimo ammesso = mc. 40.000 (da conseguire anche tramite il meccanismo perequativo)

– Volume funzioni compatibili con la residenza = max. 35% (non sono ammessi interventi commerciali di media e grande dimensione)

– Rc. = 35%, verificato all'interno dell'area di concentrazione fondiaria netta

– Rp. = 20%, verificato all'interno dell'area di concentrazione fondiaria netta

– H. non superiore a m. 13,50, collocando gli edifici di minore impatto per dimensione e altezza (non più di tra piani) nelle aree adiacenti agli insediamenti esistenti di minore altezza.

Sono inoltre da prevedere:

Una quota di edilizia residenziale convenzionata o a canone calmierato pari al 25% dell'intero volume residenziale ammesso.

La cessione gratuita al Comune, o la formazione di servitù di uso pubblico, di varie aree, oltre a quella della Piazza e della viabilità, dislocate e dimensionate come da "Schema grafico di riferimento per la pianificazione attuativa", aventi complessivamente una dimensione non inferiore a mq. 8.000.

10.- Interventi in corso a carattere residenziale e residenziale - commerciale

10.1.- Si tratta di previsioni insediative in corso di attuazione a destinazione residenziale con consistente presenza di commerciale (Co 8), o eminentemente commerciali (Co 6), conformi ai parametri e agli indici urbanistici del P.R.G. (Co 6) e del Programma Integrato approvato dall'Amministrazione Comunale (Co 8), nel quale si prevede anche una quota di edilizia residenziale convenzionata.

Il Documento di Piano conferma i dati tecnici e i contenuti delle convenzioni approvate e li assume come nuove previsioni di trasformazione, poiché la capacità insediativa da essi generata avrà parzialmente effetto nel corso di validità del presente DP.

11.- Prescrizione generale relativa all'attuazione degli ambiti di trasformazione destinati ad attività di produzione di beni e servizi e residenziali collocate a ridosso di interventi produttivi

Al fine di definire la sostenibilità delle azioni di Piano per tutti gli interventi di trasformazione a destinazione produttiva di cui al presente titolo, è prescritto che, contestualmente alla fase di pianificazione attuativa e in ogni caso prima della approvazione della convenzione venga eseguita una valutazione di impatto acustico.

11.1.- Intervento ATp 1 del comparto nord ovest

OBIETTIVI

Si tratta di intervento finalizzato a completare in modo omogeneo e ordinato il comparto produttivo di nord ovest (area ex Dogana), consentendo anche alcuni utili ampliamenti degli impianti esistenti; con esso si intende anche realizzare un più unitario e qualificato assetto del bordo urbano nord, definendo un più netto confine col territorio agricolo e realizzando su tale confine opere di mitigazione e compensazione a verde.

Il volume edificabile s'intende attribuito all'intera superficie territoriale, ma deve essere realizzato all'interno della superficie di concentrazione fondiaria lorda.

L'accessibilità all'ambito deve avvenire completamente attraverso l'area produttiva esistente (via Tintorri – P.R. ex Dogana) e nell'ambito del convenzionamento si deve predisporre una viabilità lungo il perimetro esterno che consenta il collegamento tra via Piave e la Cascina Cassinetta.

DESTINAZIONI D'USO NON CONSENTITE

Destinazione residenziale, terziaria, commerciale e agricola

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

P = 100%

F.c.P. = 40%

EDIFICABILITÀ E MORFOLOGIA

Uf = 1 mq/mq (da applicare con riferimento alla superficie di concentrazione fondiaria lorda)

Rc = 55% (da applicare con riferimento alla superficie di concentrazione fondiaria lorda)

Rp = 20% (da applicare con riferimento alla superficie di concentrazione fondiaria lorda)

H = m. 11,50

11.2.- Interventi AT 4a, AT 4b e ATp 5, del comparto sud, C.na Rancate

Si tratta di un insieme coordinato di interventi prevalentemente di tipo produttivo che hanno le seguenti finalità:

- realizzare una tangenzialina ad ovest del nucleo di C.na Rancate, di collegamento fra la SP 13 e gli insediamenti industriali di via Massimo D'Azelio in comune di Agrate, per eliminare il traffico pesante che attualmente attraversa la frazione;
- recuperare e bonificare un' area ora utilizzata come deposito anche a cielo aperto;
- dotare la frazione di un'area pubblica di verde attrezzato;
- completare il nucleo residenziale storico, all'interno del suo perimetro, con limitati interventi di edilizia residenziale unifamiliare;
- potenziare il verde di cintura urbana.

L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata alla contestuale o preventiva realizzazione della tangenzialina ovest a partire dallo svincolo con la SP 13 fino all'allacciamento con la via Massimo d'Azeglio, in assenza di questa infrastruttura gli interventi non sono ritenuti sostenibili.

Ambiti AT 4/a e AT 4/b

OBIETTIVI

Gli interventi di cui al presente articolo sono parte di un unico ambito d'attuazione formato da un insediamento produttivo a sud (subarea AT 4/b), confinante con una esistente area industriale, e da un'area a nord (AT 4/a), a destinazione residenziale, a bassa densità, che si salda con il nucleo residenziale storico e lo completa. L'accessibilità all'area produttiva deve avvenire unicamente tramite la nuova tangenzialina.

Ai fini di mitigare gli effetti negativi che possono determinarsi per la contiguità fra l'ambito residenziale AT 4/a e l'area produttiva AT 4/b si prescrive che nell'area dell'intervento produttivo venga realizzata, a confine con la zona residenziale, un'adeguata fascia di verde protettivo, della profondità di almeno 10 metri, con una doppia formazione lineare di alberi di alto fusto e, ad integrazione di tale accorgimento, venga anche allestita, se necessaria, una barriera anti rumore idonea a ottenere la conformità ai limiti previsti dalla zonizzazione acustica, così come stabilito dal D.P.C.M. 14/11/1997 e come confermato dai criteri procedurali indicati all'art. 13, Titolo I delle NTA.

Subarea a destinazione residenziale AT 4/a

DESTINAZIONI D'USO NON CONSENTITE

Destinazione produttiva, terziaria, commerciale e agricola.

DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE CARATTERIZZANTI

R = 100%

F.c.P. = 20%

EDIFICABILITA'

If = 1 mc/mq (da applicare con riferimento alla superficie di concentrazione fondiaria lorda)

Rc = 35% (da applicare con riferimento alla superficie di concentrazione fondiaria netta)

Rp = 30% (da applicare con riferimento alla superficie di concentrazione fondiaria netta)

H = m. 7,0

Subarea a destinazione produttiva AT 4/b

DESTINAZIONI D'USO NON CONSENTITE

Destinazione residenziale, terziaria, commerciale e agricola.

DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE CARATTERIZZANTI

P = 100%

F.c.P. = 20%

EDIFICABILITA'

Uf. = 1 mq/mq (da applicare con riferimento alla superficie di concentrazione fondiaria lorda)

Rc = 55% (da applicare con riferimento alla superficie di concentrazione fondiaria lorda)

Rp = 15% (da applicare con riferimento alla superficie di concentrazione fondiaria lorda)

H = m. 11,50

Ambito ATp 5

OBIETTIVI

Si tratta di un intervento che ha lo scopo di realizzare un'area attrezzata, e ordinata, per il deposito al coperto e all'aperto di materiali e macchinari anche ingombranti -con costruzioni destinate al ricovero dei mezzi, alla trasformazione produttiva e ad uffici- priva di impatto sull'adiacente nucleo residenziale; a questo scopo l'accessibilità deve avvenire solo da sud e dalla tangenzialina evitando qualsiasi interferenza con l'insediamento prevalentemente residenziale situato a nord e con la sua viabilità; al fine di realizzare una condizione di piena sostenibilità si prevede la realizzazione di un'area di verde attrezzato che, insieme a una fascia di verde agricolo di cintura, garantisca l'isolamento dell'attrezzatura produttiva e migliori la qualità ambientale complessiva.

DESTINAZIONI D'USO NON CONSENTITE

Destinazione residenziale, terziaria, commerciale e agricola (la destinazione agricola resta ammessa nelle aree di verde agricolo inedificabile a protezione del bordo urbano)

DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE CARATTERIZZANTI

P = 100%

F.c.P. = 20%

EDIFICABILITA' E MORFOLOGIA

Uf. = 1 mq/mq (calcolato con riferimento alla superficie fondiaria lorda)

Rc = 55%, (calcolato con riferimento alla superficie fondiaria lorda)

Rp = 15%, (calcolato con riferimento alla superficie fondiaria lorda, non considerando quindi la fascia di verde privato vincolato ad est lungo il confine con Agrate;

H = m. 11,50

CONDIZIONI PER LA FATTIBILITA'

L'intervento deve anche provvedere alla realizzazione di uno spazio, pubblico o di uso pubblico, attrezzato, della superficie di almeno m. 5000 (con attrezzature per giochi/sport, verde, parcheggi), a servizio della zona,

Sulla fascia di aree della profondità di 25 m, compresa nell'ambito AT p5, a confine con il Parco Colleoni, che il PGT individua a integrazione del verde agricolo inedificabile di cintura urbana come area filtro e di rispetto, dovrà essere costituito un vincolo di verde privato inedificabile, da trascrivere nei registri immobiliari a carico delle proprietà, e dovrà essere costituita una servitù di uso pubblico ai fini della realizzazione di una pista ciclo pedonale che porti dalla frazione di C:na Rancate al Parco Colleoni; l'area stessa dovrà essere fittamente piantumata con alberi d'alto fusto da mantenere a cura delle proprietà.

12.- Singole aree di trasformazione inerenti attività produttive situate nel contesto urbano

12.1.- Area ATp 2

OBIETTIVI

Si tratta di un intervento che ha lo scopo di realizzare un'area attrezzata per il deposito e la sosta di automezzi destinati al trasporto delle merci, nonché un'area per la sosta di automezzi individuali, a servizio della zona (su area pubblica o di uso pubblico), tenendo conto della necessità di una opportuna mitigazione a verde in particolare lungo la SP 3 e di una adeguata sistemazione ambientale in modo che gli edifici per il ricovero e la presenza stessa degli automezzi a cielo libero non costituisca una rilevante alterazione del paesaggio urbano e della prospettiva da sud verso la città. A tale scopo si deve prevedere lungo il lato confinante con la SP2 una fascia di verde privato vincolato della profondità di m. 5, piantumata con alberi d'alto fusto e un distacco dei fabbricati dal ciglio stradale non minore di m. 15.

DESTINAZIONI D'USO NON CONSENTITE

Destinazione residenziale, terziaria, commerciale e agricola

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

P = 100%, esclusivamente con le caratteristiche di cui alla lettera P2), dell'art. 9 Titolo II delle presenti N.T

F.c.P. = max. mq. 300 di Slp, esclusivamente per le funzioni di custodia e amministrative inerenti la gestione dell'area, fatte salve le Slp esistenti già così destinate.

EDIFICABILITA' E MORFOLOGIA

Uf. = 1 mq/mq (da applicare con riferimento alla superficie di concentrazione fondiaria lorda)

Rc = 55% (da applicare con riferimento alla superficie di concentrazione fondiaria lorda)

Rp = 20% (da applicare con riferimento alla superficie di concentrazione fondiaria lorda)

H = m. 10,50

CONDIZIONI PER LA FATTIBILITA'

Le eventuali costruzioni per il ricovero degli automezzi devono avere i muri d'ambito perfettamente finiti (escludendo il cemento armato a vista), meglio se realizzati in cotto, nonché elementi accessori (porte esterne, serramenti) e altri manufatti di elevata qualità e devono presentare nell'insieme un assetto ordinato che si inserisca armonicamente nell'ambiente urbano.

Fatti salvi i precedenti accordi l'intervento è subordinato alla realizzazione, a carico dell'operatore privato, a nord del parcheggio esistente, di un parcheggio integrativo pubblico, o privato di uso pubblico a servizio della zona, della superficie di almeno mq. 800 e di un adeguamento delle vie F.lli Cervi e Tasso per consentire un agevole accesso al comparto dei soli mezzi leggeri.

12.2.- Area ATp 3

OBIETTIVI

Si tratta di un intervento di piccola dimensione in un'area di proprietà comunale situata nel contesto urbano, adiacentemente a spazi occupati da attrezzature produttive e da verde pubblico; la sua posizione richiede un intervento edilizio dimensionalmente contenuto e di qualità.

DESTINAZIONI D'USO NON CONSENTITE

In quanto autonome rispetto alla destinazione principale: destinazione residenziale, terziaria, commerciale e agricola

DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE CARATTERIZZANTI

P = 100%

F.c.P. = 20%

EDIFICABILITA'

Indici da applicare alla superficie fondiaria netta:

Uf. = 1 mq/mq (da applicare con riferimento alla superficie di concentrazione fondiaria lorda)

Rc = 55% (da applicare con riferimento alla superficie di concentrazione fondiaria lorda)

Rp = 20% (da applicare con riferimento alla superficie di concentrazione fondiaria lorda)

H = m. 10,50

CONDIZIONI PER LA FATTIBILITA'

L'intervento è subordinato alla realizzazione a carico dell'operatore di un parcheggio pubblico o privato di uso pubblico (art. 7, Titolo I), a servizio della zona, di almeno mq. 650.

13.- Prescrizioni generali di compensazione ambientale attinenti agli ambiti di trasformazione

13.1.- Ai bordi degli interventi di trasformazione a carattere produttivo e commerciale, la dove i bordi confinano con aree aperte destinate agli usi agricoli, o con aree a destinazione residenziale, sono di norma da prevedere fasce lineari di verde alberato di mitigazione e compensazione ambientale. Il DP individua di massima le fasce a "localizzazione vincolata" da realizzare obbligatoriamente, salvo limitati discostamenti consentiti dall'Amministrazione Comunale, la quale tuttavia può anche richiederne un incremento o una integrazione.

Le fasce devono avere una profondità minima di 5 metri (vedere gli "Schemi grafici di riferimento per la pianificazione attuativa") ed essere piantumate, a cura dell'operatore della trasformazione, con i seguenti criteri: un albero d'alto fusto e/o medio fusto ogni 20 metriquadri e arbusti a riempire. L'operatore può adempiere alla prescrizione sia destinando a tale uso una porzione marginale dell'area fondiaria edificabile compresa entro il perimetro dell'ambito, oppure utilizzando con lo stesso criterio l'area agricola confinante. La fascia o la macchia, che deve rimanere a verde, non può essere pavimentata né utilizzata come area di parcheggio.

13.2.- Le fasce verdi di compensazione - mitigazione hanno valore di bene ambientale e non sono soggette a decadenza; se realizzate su area privata non configurano un vincolo espropriativo; sono aree di verde privato da tutelare e da mantenere a cura della proprietà nelle condizioni stabilite dalla convenzione e da un

vincolo di asservimento; alla scadenza della convenzione le manutenzioni (cioè le opere di mantenimento e ripristino del verde, la pulizia, ecc.) restano a carico dei proprietari delle aree edificate a cui sono asservite. La definizione "localizzazione vincolata" va intesa come obbligo di allineamento alla linea di confine, salvo lievi correzioni della disposizione planimetrica in relazione all'organizzazione degli spazi edificabili od eventualmente all'esigenza di utilizzare parte dello spazio di fascia come verde fruibile dalle persone (vedere in ogni caso gli schemi di dettaglio per la Pianificazione Attuativa).

14.- Opere per il superamento di barriere infrastrutturali e per mantenere la continuità dei territori liberi (varchi)

Il Documento di Piano indica con apposito simbolo grafico i punti di maggiore interferenza delle esistenti o previste grandi infrastrutture di mobilità, tra cui quelle relative alla Metropolitana, con il territorio e con il "corridoio ecologico" della "Dorsale Verde Nord".

Si distinguono essenzialmente due indicazioni:

14.1.- Le "strette del corridoio ecologico" individuano situazioni in cui le costruzioni esistenti e i manufatti edilizi in genere lasciano limitati spazi liberi di comunicazione fra i diversi ambiti agricoli, la cui continuità è assolutamente necessaria per garantire la tutela dei diversi ecosistemi, della biodiversità e dei valori naturalistici e paesaggistici. Tali indicazioni, anche se non hanno dimensione areale, segnalano la necessità di evitare interventi che comportano, entro un raggio appropriato, ulteriori occupazioni di spazio con nuove costruzioni, o con opere infrastrutturali e, possibilmente, di contenere gli interventi nella dimensione delle opere strettamente necessarie al completamento di ciò che già esiste

14.2.- Le "infrastrutture per il superamento della linea metropolitana", indicate graficamente dal Piano nella parte in cui la linea si sviluppa in trincea, segnalano una rilevante criticità dovuta alla separazione di due territori che storicamente e funzionalmente costituiscono un ambito unitario e quindi la necessità di realizzare collegamenti viari fra le diverse parti con manufatti che siano provvisti di banchine o marciapiedi, e che siano adeguati a garantire gli spostamenti, non solo pedonali ma anche dei veicoli e delle macchine agricole.

Il Comune dovrà definire, d'accordo con la Metropolitana, la posizione più appropriata, la dimensione e le caratteristiche costruttive di tali manufatti, anche al fine di garantire un soddisfacente inserimento nel paesaggio.

I simboli grafici rappresentati sulle tavole del DP non sono un'esauriva rappresentazione delle criticità già chiaramente identificabili e indicano i luoghi ove esistono primarie necessità di comunicazione fra parti abitate e non del territorio, la cui continuità rappresenta un fondamentale valore, anche con riferimento alla salvaguardia della viabilità comunale minore o podereale esistente.

Di tali necessari provvedimenti, devono farsi carico congiuntamente il Comune e i soggetti responsabili della progettazione e/o realizzazione delle opere, garantendo anche la continuità dei percorsi che costituiscono la struttura dei percorsi ciclo pedonali previsti dal P.G.T.

15.- Le grandi infrastrutture sovraordinate

Il Progetto per la realizzazione della linea di metropolitana e della sua stazione definisce di massima le aree impegnate in via preliminare da tali opere. Il valore sovraordinato dell'intervento comporta l'obbligo dell'inserimento di tale previsione negli strumenti di pianificazione comunali, senza che questo rappresenti accordo a priori sulle caratteristiche delle opere stesse, che sono invasive e di forte impatto sul territorio, opere che il Comune si impegna a verificare prima della fase esecutiva, al fine di definirne il miglior rapporto possibile con il territorio costruito e agricolo.

Il Documento di Piano e il Piano delle Regole per la parte che gli compete tiene conto, nella fase attuale, dei possibili effetti di tale infrastruttura, sia per quanto riguarda le ricadute in termini di funzionalità (ostacolo alle relazioni fra le diverse parti costruite e non del territorio) sia per quanto riguarda l'impatto ambientale (occupazione di suolo, interferenza con gli ecosistemi e con le attività agricole, rumore, inquinamento, ecc.) e indica alcuni provvedimenti base e per mitigarne gli effetti.

Tutte le previsioni del PGT collegate alle grandi infrastrutture sovraordinate dovranno essere verificate ed eventualmente modificate, precisate e integrate in rapporto alla possibilità e all'evoluzione progettuale di dette opere.

Il Documento di Piano indica anche, con apposito simbolo grafico, la necessità di provvedere a progettare e realizzare consistenti opere di mitigazione e a verde, lungo i bordi della "trincea", per ridurre l'impatto ambientale e paesaggistico di tale rilevante trasformazione.

16.- La viabilità di struttura del Documento di Piano

Il piano individua un insieme coerente di provvedimenti di completamento ed integrazione della viabilità urbana principale e di allacciamento alla grande viabilità intercomunale, che definisce “viabilità di struttura”, distinguendo i diversi livelli d'intervento ai fini di una coerente e graduale attuazione del sistema.

16.1.- La “viabilità di struttura di previsione” costituisce la parte principale degli interventi di completamento e riforma dalla grande viabilità urbana.

Si distinguono tre sub sistemi, nord ovest, est e sud:

- il primo sub sistema è connesso al completamento del comparto industriale ex Dogana e deve essere realizzato a carico delle trasformazioni in esso previste;
- il secondo è costituito dalla variante della via Kennedy in relazione alla realizzazione della stazione della metropolitana;
- il terzo riguarda un nuovo e autonomo collegamento degli insediamenti produttivi previsti a sud del nucleo di Cascina Rancate con la SP 13, da attuare a carico di questi interventi e da considerare come una naturale estensione della proposta di adeguamento della provinciale stessa.

16.2.- La “viabilità di struttura, di previsione, di interesse prioritario” individua con apposito simbolo grafico i provvedimenti da realizzare nel corso del quinquennio, in parte già previsti dal P.R.G., anche non direttamente connessi e a carico di interventi di trasformazione, che completano la rete esistente e/o ne rappresentano una razionalizzazione.

16.3.- La “viabilità a valore programmatico” individua interventi di più lungo periodo che tuttavia vengono graficamente indicati quale possibile conseguenza e logico completamento degli interventi di struttura di previsione. Fra questi interventi vengono compresi elementi infrastrutturali la cui realizzazione comporta accordi fra comuni contermini. Le aree occupate dalla viabilità di struttura a valore programmatico sono in edificabili, ma dotate di una capacità volumetrica virtuale, trasferibile, corrispondente a quella delle aree agricole.

L'avvio della fase attuativa di tali previsioni infrastrutturali dovrà essere preceduto, oltre che dai necessari accordi intercomunali, da analisi e studi relativi al traffico esistente e indotto, che avvalorino l'utilità degli interventi e, se necessario, propongano alternative di tracciato”.

16.4.- La “viabilità d'attraversamento da eliminare” individua, con apposito simbolo grafico, un tratto stradale esistente che lambisce insediamenti residenziali, da chiudere al grande traffico e in particolare a quello operativo generato dalle adiacenti aree industriali; l'intervento in oggetto non comporta provvedimenti onerosi ma solo di disciplina del traffico.

16.5.- Le definizioni grafiche riguardanti la prevista linea metropolitana (tracciato della linea, area occupata dal tratto in trincea, stazione, parcheggio d'interscambio, ecc.) sono suscettibili di modifiche a seguito della definizione del progetto esecutivo. Essendo il progetto sovraordinato la sua approvazione potrà determinare una variante automatica del P.G.T.

17.- Il sistema della ciclopeditività

La maglia dei percorsi ciclopeditivi individuata sulle tavole del DP costituisce l'elemento strutturale su cui si è già in parte sviluppato e si deve ulteriormente sviluppare il sistema delle relazioni fra gli insediamenti locali con i servizi comunali o lo spazio agricolo (ivi comprese le aree del Parco della Cavallera), tramite la pedonalità e l'uso della bicicletta; la maglia individua quindi un quadro strategico di collegamenti aventi valenze anche diverse (connettive, di valore storico e ambientale, ecc.); la sua compiuta realizzazione serve anche a conservare la memoria storica dei luoghi ed a valorizzare gli elementi costitutivi del paesaggio.

Il DP individua e distingue i tratti ciclo pedonali che sono direttamente attinenti e a carico degli interventi di trasformazione e quelli che, esterni agli ambiti, ne costituiscono una logica integrazione. Il Comune nella fase di definizione dei contenuti dei progetti di trasformazione e delle relative convenzioni potrà richiedere anche la realizzazione (o un contributo per la realizzazione) dei tratti ciclo pedonali esterni all'ambito d'intervento che siano necessari al fine di realizzare i raccordi e i completamenti necessari per garantire la compiutezza funzionale dell'opera.

18.- Gli interventi di trasformazione e le risorse economiche per le opere di tutela e valorizzazione ambientale e paesistica

Per la realizzazione degli interventi di rinaturalizzazione, rimboschimento, mitigazione ambientale e dei percorsi ciclo pedonali volti alla fruizione dell'ambiente naturale e del paesaggio il Comune, in corrispondenza della deliberazione con la quale stabilisce le quantità volumetriche, o di Slp., ritenute ammissibili nel periodo di tempo definito dalla delibera stessa, dovrà anche stabilire quale quota di risorse economiche ricavate dalle trasformazioni stesse, o da altre forme di finanziamento debba essere destinata a tale uso (vedi il programma attuativo della Regione per la realizzazione di nuovi boschi e sistemi verdi

multifunzionali e il programma di interventi comunali per l'utilizzo delle risorse determinate dalle maggiorazioni di oneri e contributi in applicazione dell'art. 27, comma 1, della l.r. 12/2005).

19.- I vincoli settoriali e territoriali

La tavola n° 10 del Documento di Piano, intitolata "Tavola dei vincoli specifici e territoriali" individua aree sulle quali gravano vincoli settoriali e/o territoriali che, in relazione a disposizioni di legge o regolamenti generali, prevalgono sulle definizioni grafiche e della normativa di attuazione del P.G.T.

In essa sono anche individuate le aree che in relazione alle disposizioni della DGR 10/02/2010, n°8/11343, risultano contaminate e per le quali lo stato di rischio richiede l'applicazione di specifiche procedure d'intervento.

20.- Il monitoraggio del Documento di Piano

20.1.- Il monitoraggio è una attività di controllo degli effetti ambientali significativi dovuti all'attuazione del Documento di Piano. Comporta quindi una verifica periodica per accertare se gli obiettivi del Piano vengono rispettati nell'attuazione e se le azioni da esso prodotte comportano effetti negativi, non previsti, da correggere.

L'Amministrazione comunale, con una periodicità da definire in rapporto allo stato d'attuazione od a circostanze non previste (dimensione e importanza degli interventi attuati o in attuazione, nuovi imprevisi problemi emersi durante la fase di attuazione) stabilisce di avviare la procedura di monitoraggio; è comunque necessario che questo avvenga almeno due volte durante il periodo di validità del DP.

Il monitoraggio è in ogni caso necessario quando, nell'arco di validità del Documento di Piano, si accerti la necessità di modificarne con variante le sue previsioni sostanziali (per esempio per quanto riguarda la capacità insediativa e la quantità dei volumi a disposizione, ecc.), oppure quando le dinamiche di evoluzione del territorio e sociali, o la previsione di nuovi interventi sovraordinati determini la necessità di una verifica e di un adeguamento dei contenuti, non di semplice dettaglio.

Alle eventuali varianti sostanziali che dovessero scaturire dalla verifica come necessarie dovrà comunque corrispondere un procedimento di aggiornamento della Valutazione Ambientale Strategica.

20.2.- Il monitoraggio comporta di verificare l'attuazione del Documento di Piano in particolare per quanto riguarda il non superamento del tetto di abitanti previsto; a questo proposito il monitoraggio dovrà verificare con analisi campione se la quota di volume residenziale attribuita teoricamente ad un abitante risulti corretta ed eventualmente proporre i necessari adeguamenti. Il monitoraggio in linea generale dovrà avvenire con riferimento al quadro di dati e valutazioni contenute nel "Rapporto Ambientale", ovvero:

- con riferimento alle macrotematiche e tematiche del Rapporto Ambientale ed agli indicatori relativi;
- con riferimento a nuovi indicatori che siano stati eventualmente proposti da fonti esterne ufficiali (Provincia, Progetto Dati, Regione, ecc.), se questi indicatori risultano significativi per la realtà del Comune di Concorezzo;
- con riferimento ad indicatori generali sullo stato dell'ambiente che rappresentino una situazione significativamente modificata, tale da suggerire eventuali variazioni nei comportamenti di gestione del Documento di Piano e/o anche modifiche dei suoi contenuti.

L'operazione di monitoraggio comporta la definizione di competenze e responsabilità specifiche all'interno degli uffici comunali e, ad opera di queste, la predisposizione, a monitoraggio avvenuto, di un rapporto sullo stato di attuazione del Piano sviluppato in forma discorsiva e non esclusivamente tecnica, che confermi la coerenza del processo d'attuazione, ovvero riconosca il variare delle condizioni a cui devono essere accordati gli indirizzi di scelta e tutela ambientale sia del presente DP come delle future varianti, al fine di adottare i provvedimenti necessari.

L'eventuale superamento, in termini peggiorativi, di uno o più parametri oltre i valori stabiliti rappresentati nel Rapporto Ambientale può essere ammesso se il monitoraggio accerterà anche, a fronte di questi, un miglioramento, giudicato equivalente, di altri parametri, di analoga importanza, e/o di benefici pubblici rilevanti, che devono comunque essere esplicitamente e dettagliatamente indicati; se i valori limite vengono superati l'atto di monitoraggio deve comunque specificare quali siano gli accorgimenti tecnici, oltre a quelli già previsti dalle presenti NTA, da assumere in sede di progettazione e attuazione per una riduzione e compensazione degli effetti negativi degli interventi di trasformazione del suolo ed edilizi previsti e proporre le eventuali varianti.

La definizione dei contenuti di dette varianti deve essere comunque avviata con le medesime procedure di partecipazione previste dalla l.r. 12/2005 e deve essere accompagnata rendendo chiare le motivazioni delle modifiche proposte e i riscontri e le valutazioni di sostenibilità effettuati sulla base dei criteri sopra definiti.