



PARCO GRUGNOTORTO VILLORESI

PROVINCIA DI MILANO

COMUNI DI CINISELLO BALSAMO, CUSANO MILANINO, MUGGIO',
NOVA MILANESE, PADERNO DUGNANO, VAREDO

CRITERI PER LA REVISIONE UNIFICATA DELLA NORMATIVA URBANISTICA E DELLE OPERE TIPO DEI COMUNI DEL PARCO GRUGNOTORTO VILLORESI

Tecnico incaricato:

Arch. Padovani Riccardo

Collaborazione:

Arch. Andrea Bottin

Direttore del Parco:

Arch. Maria Luisa Decarli

INDICE

1. RICOGNIZIONE E RACCOLTA DELLE NORME URBANISTICHE, GENERALI E DI SETTORE, VIGENTI NEI SEI COMUNI DEL PARCO E LORO CONFRONTO.

- 1.1 Metodo di lavoro
- 1.2 Analisi urbanistica e schede singoli comuni
- 1.3 Confronto e schede riassuntive
- 1.4 Conclusioni fase di analisi

2. INDIVIDUAZIONE CRITERI PER LA REVISIONE NORMATIVA URBANISTICA DEI COMUNI DEL PARCO.

- 2.1 Uniformità
- 2.2 Individuazione ambiti/normative afferenti alle amministrazioni ed individuazione ambiti/normative afferenti il parco
- 2.3 Attribuzione di un basso indice edificatorio per le aree destinate a standard urbanistico con l'obiettivo di far prevalere gli spazi aperti rispetto a quelli costruiti
- 2.4 Mantenimento attività agricole per ambiti compatibili e applicazione l.r. 93/80
- 2.5 Acquisizioni strategiche delle aree del parco
- 2.6 Applicazione del principio perequativo
- 2.7 Coinvolgimento della assemblea dei sindaci e del comitato tecnico in fase di gestione e pianificazione aree
- 2.8 Attuazione principi/normative introdotte dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

3. IDENTIFICAZIONE DELLE OPERE TIPO DA SVOLGERE NEL PARCO

- 3.1 Metodologia utilizzata per la definizione delle opere tipo
- 3.2 Opere tipo

ALLEGATI:

Applicazione del principio perequativo

1 RICOGNIZIONE E RACCOLTA DELLE NORME URBANISTICHE, GENERALI E DI SETTORE, VIGENTI NEI SEI COMUNI DEL PARCO E LORO CONFRONTO.

1.1 Metodo di lavoro

La ricognizione delle norme urbanistiche disciplinate dai piani regolatori delle singole amministrazioni aderenti al Parco Locale di Interesse Sovracomunale Grugnotorto Villorresi per le aree ricomprese all'interno del parco hanno rappresentato il punto di partenza del presente lavoro. Le previsioni urbanistiche delle singole amministrazioni sono state sintetizzate in schede riassuntive per facilitare una lettura comparata ed un confronto diretto tra le stesse.

La difficoltà operativa è stata rappresentata dal differente approccio dei diversi piani regolatori e dalla continua evoluzione della situazione urbanistica dei singoli comuni.

La lettura delle norme tecniche è stata integrata attraverso una serie di incontri organizzati con i responsabili degli uffici tecnici comunali durante i quali sono state raccolte ulteriori specificità, problematiche e suggerimenti.

1.2 Analisi urbanistica e schede singoli comuni

Le previsioni urbanistiche dei singoli comuni sono state classificate e catalogate attraverso tabelle riassuntive. Sono state analizzate le normative di carattere generale quali la definizione dell'ambito e gli strumenti di attuazione; le normative delle destinazioni urbanistiche delle aree ricomprese all'interno del parco; le indicazioni specifiche riferite all'applicazione della l.r. n. 93/80; gli interventi ammessi; i divieti; la decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio; l'applicazione della l.r. n. 1/2001 in riferimento alle aree agricole in disuso.

Seguono le schede riassuntive delle previsioni urbanistiche delle singole amministrazioni.

SCHEDA ANALISI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

COMUNE DI CINISELLO BALSAMO

P.R.G VIGENTE:

ADOZIONE: delibera di Consiglio Comunale n. 104 del 23 Luglio 1998

APPROVAZIONE: delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 20 aprile 2004

PUBBLICAZIONE: Bollettino ufficiale della Regione Lombardia, Serie editoriale inserzioni n. 22, 26 maggio 2004

DEFINIZIONE DELL'AMBITO	
Art. n. 4.8 "Parco del Grugnotorto"	Individuazione del perimetro del parco in via di istituzione quale PLIS ai sensi della L.R.86/83
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	
Art. n. 4.8 "Parco del Grugnotorto"	Relativamente alla disciplina dell'ambito ricompreso nella perimetrazione del Parco del Grugnotorto si rimanda ai contenuti dell'art.34 della L.R.86/1983 e della d.g.r. n.6/43150 del 21.05.1999 "Procedure per la gestione, la pianificazione e il riconoscimento dei Parchi locali di interesse sovracomunale ai sensi dell'art.34 della L.R.86/83" e del Decreto presidente Regione Lombardia n.28227 del 13.11.2000 "L.R. 86/83 e successive modifiche, art. 34- Modalità di pianificazione e di gestione del Parco locale di interesse sovracomunale Grugnotorto-Villoresi".
	In adeguamento a tale normativa la pianificazione ambientale del parco avviene tramite un Programma pluriennale degli interventi riferito a un arco di tempo di almeno tre anni, adottato dai singoli comuni previo parere tecnico della competente unità organizzativa della Direzione generale qualità dell'ambiente della Giunta regionale".
DESTINAZIONI URBANISTICHE DELLE AREE RICOMPRESSE NEL PERIMETRO	
13.4.- ST/SP.2: ambito delle attrezzature del Parco del Grugnotorto (standard e zto D).-	Si tratta delle aree, facenti parte (con altre aree classificate ST/S1, ST/S2, ST/S3, SC/S3 e SV/S1) del Parco del Grugnotorto, individuate a mezzo di specifico perimetro e destinate – in prospettiva- a connettersi con il Parco Nord Milano. Destinazioni d'uso: per verde nonché per servizi pubblici e di uso pubblico, con attrezzature costruite, a servizio e/o ad integrazione del parco; complementari: Pi (limitatamente all'artigianato di servizio) e Pc (con esclusione del grande commercio e delle attività di esposizione e deposito) Modi d'intervento: piano particolareggiato Parametri, indici e standard: Slp max per servizi pubblici o privati di uso pubblico = mq. 45.000; per Pc = mq. 5.000 H max (per i fabbricati con destinazione Pi e/o Pc) = tre piani fuori terra standard minimo = mq. 5.000 (al servizio degli insediamenti Pc) oltre il parcheggio al servizio delle attrezzature pubbliche o private di uso pubblico Prescrizioni speciali: a) i fabbricati debbono essere allocati nella parte occidentale dell'ambito, nella parte - cioè- compresa tra la via Alessandrina e la Tangenziale nord (A52); b) dev'essere interdetto -a mezzo di specifico sbarramento sul suolo, nel sottosuolo e nel soprasuolo - ogni collegamento veicolare tra la rotatoria della tangenziale nord e la viabilità urbana.
ZONE ST-S1 –aree di parco pubblico urbano e servizi	Destinazioni d'uso: S (le aree comprese nel perimetro del parco locale di interesse sovracomunale del Grugnotorto sono - in prospettiva - destinate a connettersi con il Parco Nord Milano) Modi d'intervento: intervento diretto su progetto di opere pubbliche o private di uso

	<p>pubblico</p> <p>Parametri e indici:</p> <p>Uf = 0,01 m²/m²</p> <p>H max = 3 piani fuori terra</p> <p>Prescrizione speciale: sull'area individuata con la deliberazione C.C. n. 57 del 21 aprile 1997 può essere realizzata la struttura sanitario assistenziale descritta nella deliberazione stessa e tenuto conto che fruisce di finanziamenti FRISL ex L.R. 33/91, a condizione che l'uso pubblico della struttura medesima sia garantito e disciplinato (anche con riserva di posti per il Comune) da apposita convenzione da stipularsi anteriormente al rilascio della concessione edilizia e da trasciversi nei Pubblici Registri.</p>
<p>Art.15.- Zone territoriali omogenee F.- 15.4.- ST/S2: aree a parco di interesse generale.-</p>	<p>Si tratta, per lo più, di aree che - costituendo parte integrante e necessaria di un più vasto compendio (posto a nord della città) che offre ancora la possibilità di realizzare un connettivo verde percorribile e fruibile dal pubblico in un contesto di continuità insediativa allo stato non adeguatamente attrezzata sotto il profilo degli spazi pubblici liberi- sono destinate ad integrarsi nel costituendo parco locale di interesse sovracomunale del Grugnotorto e - in prospettiva- a connettersi con il Parco Nord Milano La destinazione - sino alla determinazione ai sensi dell'art. 34 della legge regionale n. 86/1983 e successive modificazioni, delle modalità di pianificazione e di gestione del parco- è quella a parco territoriale attrezzato con percorsi pedonali e ciclabili nonché con impianti pubblici o di uso pubblico di modesta consistenza unitaria e complessiva (chioschi di ristoro, centri per l'informazione e lo studio in materia di tutela delle risorse naturali e per l'educazione ambientale, centri per il noleggio di biciclette).</p> <p>Per la realizzazione di detti impianti è consentito l'intervento diretto, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:</p> <p>Ut = 0,01 mq/mq;</p> <p>Rc = 10%;</p> <p>H max = un piano fuori terra; distanza da altri fabbricati = 100 m. Per le altre aree (poste ad est della città) la destinazione è quella a parco territoriale attrezzato con percorsi pedonali e ciclabili e con piccole attrezzature pubbliche o private di uso pubblico (quali chioschi di ristoro od impianti sportivi), nel rispetto dei seguenti indici e parametri:</p> <p>Ut = 0,01 mq/mq;</p> <p>H max = un piano fuori terra.</p>
L.R. 93/80	
	Non ammessa
INTERVENTI AMMESSI	
	Per gli edifici esistenti adibiti alla conduzione agricola sono ammessi interventi di restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, nonché ampliamenti per una SLP non superiore al 20% di quella esistente per gli edifici
DIVIETI	
	Apertura di cave Discariche Cartelli pubblicitari Taglio alberi di alto fusto
DECADENZA DEI VINCOLI	26/05/2009
L.R.1/2001	Potenzialmente attuabile

SCHEDA ANALISI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

COMUNE DI CUSANO MILANINO

P.R.G VIGENTE:

ADOZIONE: delibera di Consiglio Comunale **n. 51 del 01 LUGLIO 1994**

APPROVAZIONE: delibera di G.R.L. **n. 35679 del 21 aprile 1998**

PUBBLICAZIONE: Bollettino ufficiale della Regione Lombardia, Serie editoriale inserzioni **n.19 del 13 maggio 1998**

DEFINIZIONE DELL'AMBITO	
Art. n. 25 "Parco sovracomunale Grugnotorto-Villoresi"	Individuazione del perimetro del parco in via di istituzione quale PLIS ai sensi della L.R.86/83
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	
	Le previsioni di zona si attuano mediante Piano Particolareggiato ai sensi dell'art.13 della lg. 1150/42 con i seguenti contenuti: a) Individuazione ambiti per la realizzazione di oasi o ambiti a frequenza limitata; b) Gli interventi per la riqualificazione delle frange urbane; c) Gli interventi per un miglior inserimento delle infrastrutture esistenti; d) Individuazione degli ambiti da destinare all'attività agricola; e) Sistemazione paesistica delle aree degradate; f) Il sistema dei percorsi e delle soste; g) Gli ambiti per le attrezzature ricreative/sportive; h) Gli ambiti naturali; i) Eventuali strumenti di programmazione;
DESTINAZIONI URBANISTICHE DELLE AREE RICOMPRESSE NEL PERIMETRO	
L.R. 93/80	
	Ammissa come meglio sotto specificato.
INTERVENTI AMMESSI	
	- interventi di nuova costruzione in funzione dello svolgimento dell'attività agricola come disposto dalla L.R. 93 del 1 giugno 1980. I terreni computabili ai fini edificatori potranno essere unicamente quelli ricompresi all'interno del parco, non essendo ammissibile l'utilizzo di capacità edificatorie derivanti da aree esterne. E' invece consentito lo sfruttamento della capacità edificatoria delle aree comprese nel parco per l'edificazione su terreni esterni al perimetro stesso - Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione degli insediamenti. Sono ammessi aumenti di volume solo per la creazione o l'ammodernamento degli impianti igienici e di servizio delle abitazioni;
DIVIETI	
	- Recinzione dei fondi agricoli se non con siepi o quando finalizzate alla protezione temporanea delle culture o dei lotti di rimboschimento; - l'installazione di cartelli o manufatti pubblicitari; - il taglio degli alberi ad alto fusto; - l'apertura di nuove cave; la chiusura al transito dei pedoni di strade pubbliche
DECADENZA DEI VINCOLI	Scaduti il 13/05/2003 –rinnovati con la delib.di adozioe delle variante generale avvenuta in data 16 aprile 2004

SCHEDA ANALISI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

COMUNE DI CUSANO MILANNO

VARIANTE P.R.G :

ADOZIONE: delibera di Consiglio Comunale n. **28** del 16 aprile 2004

DEFINIZIONE DELL'AMBITO	
Art. n. 26 "Parco Grugnotorto-Villoresi"	Individuazione del perimetro del parco in via di istituzione quale PLIS ai sensi della L.R.86/83 riconosciuto con D.G.R.L. n 6/46253 del 13/04/99
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	
Art. n. 26 "Parco Grugnotorto-Villoresi"	L'intera zona dovrà essere oggetto di un unico piano di inquadramento o studio di fattibilità, a specificazione del programma delle opere assunto dall'organismo di gestione del Parco
DESTINAZIONI URBANISTICHE DELLE AREE RICOMPRESSE NEL PERIMETRO	
ZONA F2 di interesse generale e per parchi urbani e territoriali	E' la zona finalizzata alla realizzazione del arco informa di paco attrezzato per la funzione pubblica. Per il suo valore agronomico, sino all'acquisizione da part del Comune è ammessa la continuazione dell'attività agricola
ZONE F 2a Zona di parco pubblico estensivo	E' la zona riservata a Parco pubblico e destinata alla acquisizione. Tale ambito dovrà essere oggetto di specifica progettazione per lotti funzionali omogenei da approvare con la procedura delle opere pubbliche. E' ammessa la realizzazione di piccoli edifici a supporto del parco e delle attrezzature sportive/ricreative, di dimensione non superiore a 200mq. Di Sc.
ZONA F2b per attrezzature pubbliche e per le attrezzature private di uso ed interesse pubblico	E' la zona destinata ad ospitare le attrezzature sportive e ricreative a cura del comune o di privati Indici e parametri: lotto minimo: mq. 10.000 Rc: 5% per gli edifici Campi sportivi: 40% della sf di cui non più del 50% copribile H.10 mt. per le coperture degli impianti, mt. 8 per gli altri edifici Parcheggi: 1mq/1mq di sc dei fabbricati 1mq/3mq di sup. campi sortivi
L.R. 93/80	
	Sino all'acquisizione dell'area si applicano le disposizioni di cui alla 93/80 relativa alle disposizioni per le zone agricole
INTERVENTI AMMESSI	
	- applicazione della L.R. 93 del 1 giugno 1980; - attrezzature pubbliche con gli indici e parametri sopradescritti;
DIVIETI	
	- Destinazioni residenziali, produttiva, commerciale ad eccezione dei punti di ristoro e di vendita di pertinenza delle attrezzature del parco; - La formazione di attrezzature e piazzali per lo stazionamento di roulotte, camper o simili;
DECADENZA DEI VINCOLI	Vincoli rinnovati con la delib. di adozione del 16 aprile 2004

SCHEDE ANALISI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

COMUNE DI MUGGIO'

P.R.G VIGENTE:

ADOZIONE: delibera di Consiglio Comunale n. ... del

APPROVAZIONE: delibera di **G.R.L. n.37701 del 24 luglio 1998**

PUBBLICAZIONE: Bollettino ufficiale della Regione Lombardia, Serie editoriale inserzioni n..... del

Nota: con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 26 aprile 2004 è stata adottata variante parziale, ai sensi della L.R. 23/97, alle Normative tecniche di Attuazione del piano regolatore vigente, in fase di controdeduzione, che ha previsto, per le normative di riferimento al Parco Grugnotorto-Villoresi, l'introduzione della possibile attuazione delle previsioni di piano tramite i Programmi Integrati di Intervento ai sensi della L.R. 09/04/1999, n.9.

DEFINIZIONE DELL'AMBITO	
Art. n. 13 “Parco locale d’interesse sovracomunale Grugnotorto”	Zona soggetta a particolare salvaguardia ecologica per la realizzazione del PLIS ai sensi della L.R.86/83 art.34
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	
	Le previsioni si attuano mediante piano particolareggiato ai sensi dell’art. 13 della 1150/42 o con <i>PII l.r. 9/99 (modifica introdotta con variante parziale in fase di controdeduzione e approvazione)</i>
	Il piano particolareggiato dovrà individuare: <ul style="list-style-type: none"> - le zone in cui l’assetto naturale deve essere mantenuto; - le zone da destinare all’attività agricola; - le zone degradate da destinare al recupero ambientale; - gli interventi per la conservazione, recupero e valorizzazione delle emergenze naturali; - gli interventi per la salvaguardia degli elementi ambientali tipici; - gli interventi atti al recupero e valorizzazione del patrimonio rurale; - le iniziative atte a favorire una fruizione sociale/culturale; - gli eventuali interventi di carattere viario di tipo ciclabile o pedonale; - le aree da acquisire; - le modalità per la cessazione di eventuali attività incompatibili; - le modalità per conservare/ricostruire le specie tipiche locali;
DESTINAZIONI URBANISTICHE DELLE AREE RICOMPRESSE NEL PERIMETRO	
ZONA E2 per insediamenti finalizzati alla salvaguardia ecologica (art.14.2)	Destinate alla realizzazione di costruzioni a servizio dell’agricoltura da attuarsi secondo i disposti delle LL.RR 93/80 e 1/01. Ai fini della determinazione del volume esistente farà riferimento lo stato di fatto alla data di adozione della variante (27/7/94). Non è ammessa la formazione di depositi all’aperto che non siano a diretto servizio dell’agricoltura, né parcheggi per roulotte o simili se non puntualmente identificati e convenzionati. L’edificazione è limitata alla realizzazione dei servizi indispensabili all’attività. I manufatti saranno smontabili e comunque rientreranno nei seguenti parametri: h: 4,00 mt If: 0,2 mc/mq.
“AT” Attività di agriturismo	Destinate oltre che alla attività agricola, alla attività di agriturismo di cui alla L.R. 3/92
ZONA F 1 a verde attrezzato intercomunale (art. 12.1)	Trattasi di ambiti destinati alla formazione di parchi e spazi attrezzati. Nelle zone F1 è consentita l’utilizzazione agricola del suolo. L’edificazione è limitata alla realizzazione di servizi compatibili. I manufatti edilizi saranno smontabili e facilmente asportabili. Indici e parametri: H= 4 mt. If: 0,2 mc/mq

	PS: per le aree incluse nel PLIS valgono le prescrizioni dell'art. 13. L'azzonamento individua l'area dell'ex discarica comunale che, fino al suo completo recupero sarà soggetta esclusivamente ad opere di bonifica.
ZONA destinate al verde pubblico, al gioco e allo sport (art. 13.2)	Sono consentite trasformazioni connesse alla realizzazione di attrezzature ed impianti di uso o interesse comunale nel rispetto della normativa regionale in materia nonché dei contenuti del Piano particolareggiato del parco ovvero dei PII. E' fatto d'obbligo la verifica dell'impatto ambientale ed il grado di idoneità di fruizione
L.R. 93/80	Ammissa fino all'adozione dello strumento di pianificazione del parco.
	Prevista nelle zone agricole e ai fini della capacità edificatoria anche alle zone F se attività esistente al 31-03-1998 (vedi normative)
INTERVENTI AMMESSI	
	Fino all'adozione dello strumento di pianificazione del parco è consentito: <ul style="list-style-type: none"> - gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo degli insediamenti esistenti; - l'edificazione in conformità alla L.R. 93/80 per tutti gli immobili destinati all'attività agricola (i terreni computabili ai fini edificatori sono solo quelli ricompresi all'interno del parco) - il deposito temporaneo di materiale ad uso agricolo - gli interventi di bonifica dell'ex discarica comunale
DIVIETI	
	- Nelle zone F1 non è ammessa la formazione di depositi se non di pertinenza dell'attività agricola, di parcheggi per roulotte o simili;
DECADENZA DEI VINCOLI	Già scaduti –verificare piano dei servizi varianti

SCHEDA ANALISI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

COMUNE DI NOVA MILANESE

P.R.G VIGENTE:

ADOZIONE: delibera di Consiglio Comunale n. **75** del **18 ottobre 1997**

APPROVAZIONE: delibera di Consiglio Comunale n.**23** del **9 aprile 1999** - Approvazione della proposta di modifiche d'ufficio

PUBBLICAZIONE: Bollettino ufficiale della Regione Lombardia, Serie editoriale inserzioni n.23, 9 giugno 1999

DEFINIZIONE DELL'AMBITO	
Art. n. 4.8 "Parco del Grugnotorto"	Individuazione del perimetro del parco in via di istituzione quale PLIS ai sensi della L.R.86/83
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	
Art. n. 4.8 "Parco del Grugnotorto"	Relativamente alla disciplina dell'ambito ricompreso nella perimetrazione del Parco del Grugnotorto si rimanda ai contenuti dell'art.34 della L.R.86/1983 e della d.g.r. n.6/43150 del 21.05.1999 "Procedure per la gestione, la pianificazione e il riconoscimento dei Parchi locali di interesse sovracomunale ai sensi dell'art.34 della L.R.86/83" e del Decreto presidente Regione Lombardia n.28227 del 13.11.2000 "L.R. 86/83 e successive modifiche, art. 34- Modalità di pianificazione e di gestione del Parco locale di interesse sovracomunale Grugnotorto-Villoresi".
	In adeguamento a tale normativa la pianificazione ambientale del parco avviene tramite un Programma pluriennale degli interventi riferito a un arco di tempo di almeno tre anni, adottato dai singoli comuni previo parere tecnico della competente unità organizzativa della Direzione generale qualità dell'ambiente della Giunta regionale".
DESTINAZIONI URBANISTICHE DELLE AREE RICOMPRESSE NEL PERIMETRO	
ZONE E	Il P.R.G. identifica con le zone E le aree nelle quali viene conservata l'attività agricola Nelle zone in oggetto non sono ammessi interventi di nuova costruzione nonché la realizzazione di recinzioni se non in funzione dello svolgimento dell'attività agricola Per gli edifici esistenti adibiti alla conduzione agricola sono ammessi interventi di restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, nonché ampliamenti per una SLP non superiore al 20% di quella esistente per gli edifici a destinazione residenziale e al 50%, per quelli destinati alle strutture tecniche agricole. Sono comunque fatti salvi i disposti di cui alla L.R. 93/1980.
ZONE F 1 standard urbanistici di livello comunale.	È vietata nelle aree F di proprietà privata la realizzazione di recinzioni Alle aree F1 e F2, che - alla data del 31 marzo 1998 - appartenevano ad una azienda agricola in attività, si applicano sino alla data di espropriazione ovvero sino alla data di attuazione del PRG a mezzo di assoggettamento a servitù perpetua di uso pubblico, le disposizioni di cui al precedente art.14 con la seguente limitazione: la capacità edificatoria (relativa anche alle serre) propria delle suddette aree F1 e F2 (considerate come agricole) può essere utilizzata non sulle aree medesime, bensì sulle aree E costituenti parte della medesima azienda
ZONE F 2 standard urbanistici di interesse generale e/o di livello sovracomunale	Le aree F2 possono essere utilizzate anche per mezzo di iniziative private in regime consorzio pluriennale, da attuarsi mediante provvedimenti appositi. Le attività estrattive e di recupero ambientale relative alla cava EGES comprese nella zona F2 sono regolate da apposita convenzione nell'ambito della quale sono ammessi gli interventi necessari alla conduzione dell'attività estrattiva e gli interventi di recupero ambientale.

L.R. 93/80	
	Prevista nelle zone agricole e ai fini della capacità edificatoria anche alle zone F se attività esistente al 31-03-1998 (vedi normative)
INTERVENTI AMMESSI	
	<p>- interventi di nuova costruzione in funzione dello svolgimento dell'attività agricola da parte del coltivatore <i>nel rispetto della disciplina contenuta nella L.R. 93 del 1 giugno 1980.</i></p> <p>- Per gli edifici esistenti adibiti alla conduzione agricola sono ammessi interventi di restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, nonché ampliamenti per una SLP non superiore al 20% di quella esistente per gli edifici a destinazione residenziale e al 50%, per quelli destinati alle strutture tecniche agricole. <i>Sono comunque fatti salvi i disposti di cui alla L.R. 93/1980</i></p>
DIVIETI	
	<ul style="list-style-type: none"> • Nelle zone in oggetto non sono ammessi interventi di nuova costruzione nonché la realizzazione di recinzioni se non in funzione dello svolgimento dell'attività agricola • Non sono inoltre ammessi depositi di materiali non strettamente attinenti le attività colturali agricole
DECADENZA DEI VINCOLI	Già scaduti –verificare piano dei servizi varianti
L.R.1/2001	Potenzialmente attuabile

SCHEDA ANALISI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

COMUNE DI PADERO DUGNANO

P.R.G VIGENTE:

ADOZIONE:

delibera di Consiglio Comunale **n. 36 del 19 aprile 1999**

APPROVAZIONE:

delibera di G.R.L. n. 12483 del 21 marzo 2001

PUBBLICAZIONE:

Bollettino ufficiale della Regione Lombardia, Serie editoriale inserzioni n.26, 25 giugno 2003

DEFINIZIONE DELL'AMBITO	
Art. n. 50 "Parco sovracomunale Grugnotorto-Villoresi"	Individuazione del perimetro del parco in via di istituzione quale PLIS ai sensi della L.R.86/83
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	
	Il parco verrà realizzato mediante organiche iniziative precedute dalla redazione di uno studio di inquadramento tramite il quale l'amministrazione provvederà ad individuare: <ul style="list-style-type: none"> j) Ambiti per la localizzazione di eventuali nuove infrastrutture; k) Gli interventi per la riqualificazione delle frange urbane; l) Gli interventi per un miglior inserimento delle infrastrutture esistenti; m) Il sistema dei percorsi e delle soste; n) Gli ambiti per le attrezzature ricreative/sportive; o) Gli ambiti naturali p) Eventuali strumenti di programmazione;
DESTINAZIONI URBANISTICHE DELLE AREE RICOMPRESSE NEL PERIMETRO	
ZONA F per attrezzature di interesse generale (art. 49 nta/prg)	Trattasi di ambiti nei quali ricadono attrezzature e servizi di interesse generale di cui al p.to 5 del DM 1444/68. Destinazioni d'uso: parchi territoriali, ampliamento GT, istruzione superiore, parco con previsione di attività di escavazione. Indici e parametri per le attrezzature destinate all'istruzione/attività ospedaliera RC:30%-Spm:30% Indici e parametri per impianti pubblici Rc:10%-Ut:0,01 mq/mq.-Hm:6mt Modalità di attuazione: interventi edilizi diretti
ZONA DI STANDARD COMUNALE (art. 46 nta/prg)	Trattasi di aree sulle quali insistono le attrezzature pubbliche di livello comunale. E' consentito l'intervento a cura dei privati tramite la concessione di un diritto di superficie non superiore a 20 anni.
Zona BDa1 Insediamenti sparsi (art. 38 nta/prg)	Trattasi di insediamenti sparsi destinati a arie funzioni che ricadono nell'area del parco dove è ammessa il mantenimento della funzione in essere. E' consentito anche l'insediamento i servizi privati e di esercizi per a somministrazione di alimenti e bevande. Indici: distanze dai confini: 5 mt h max. 8,5 mt.
Zona BDa2 Attrezzature florovivaistiche (art.39 nta/prg)	Trattasi di vivi ed attività commerciali che ricadono all'interno del parco. Sono consentite solo vivai, serre ed attività commerciali ad esse connesse. Indici: - Per le serre, costituite da strutture fisse, r.c. max 30%
ZONA BR2 (art.29 nta/prg)	Nell'ambito del Parco ricadono aree occupati da insediamenti già realizzati che risulteranno disciplinati dalla rispettiva disciplina;
Zone destinate ad infrastrutture connesse alla viabilità ed alla	Nell'ambito del Parco ricadono aree occupati da insediamenti già realizzati che risulteranno disciplinati dalla rispettiva disciplina;

installazione di distributori di carburanti (art.52 nta/pg)	
Fasce di rispetto stradale, degli elettrodotti, dei cimiteri (art.55 ntag)	Nell'ambito del Parco ricadono aree occupati da insediamenti già realizzati che risulteranno disciplinati dalla rispettiva disciplina;
L.R. 93/80	
	Non prevista
INTERVENTI AMMESSI	
	<ul style="list-style-type: none"> - Sono ammessi interventi di trasformazione finalizzati alla realizzazione del parco - Sono ammesse attrezzature ricreative/sportive e attrezzature socio sanitarie di interesse generale e comunque compatibili con il parco; - E' ammessa la continuazione dell'attività agricola; - È possibile l'intervento di privati in diritto di sup. (art. 46 nta/prg);
DIVIETI	
	<ul style="list-style-type: none"> - Recinzione se non con siepi o temporanee per il rimboscimento; - l'installazione di cartelli o manufatti pubblicitari; - il taglio degli alberi ad alto fusto; - l'apertura di nuove cave; - la chiusura di strade pubbliche;
DECADENZA DEI VINCOLI	Vincoli ancora in vigore anche se in parte reiterati

SCHEDA ANALISI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

COMUNE DI VAREDO

P.R.G VIGENTE:

ADOZIONE: delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 1994

APPROVAZIONE: DGR 3481 del 16/02/2001

PUBBLICAZIONE: Bollettino ufficiale della Regione Lombardia, Serie editoriale inserzioni n. , 11-04-2002

DEFINIZIONE DELL'AMBITO	
	Individuazione del perimetro del parco in via di istituzione quale PLIS ai sensi della L.R.86/83
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	
	Individuazione del perimetro del parco in via di istituzione quale PLIS ai sensi della L.R.86/83
DESTINAZIONI URBANISTICHE DELLE AREE RICOMPRESSE NEL PERIMETRO	
ZONE E 1 –ZONE AGRICOLE DI RILEVANZA COMPENSORIALE	destinazione prevalentemente agricola manutenzione straordinaria, restauro, risanamento, ristrutturazione con permesso di costruire fatto salvo art.17 (classificazione delle destinazioni d'uso) - L.R. 93/80 con limitazione degli indici a 0,03 MC/MQ
ZONE E 2 –ZONE A PARCO NATURALE E BOSCHIVE	destinazione prevalentemente agricola manutenzione straordinaria, restauro, risanamento, ristrutturazione con permesso di costruire fatto salvo art.17 (classificazione delle destinazioni d'uso) - L.R. 93/80 con limitazione degli indici
ZONE E 3 –ZONE A VERDE AGRICOLO ECOLOGICO	destinazione prevalentemente agricola manutenzione straordinaria, restauro, risanamento, ristrutturazione con permesso di costruire fatto salvo art.17 (classificazione delle destinazioni d'uso) - L.R. 93/80 con limitazione degli indici a 0,03 MC/MQ
ZONE F ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE - F-V VERDE ATTREZZATO	INDICI ZONE F-V - rapporto di copertura 10% - rapporto di copertura per attrezzature sportive 40%
L.R. 93/80	
	Prevista nelle zone E1 ED E3 (LIMITE DELL'INDICE A 0,03) Esclusa nelle zone E2 A PARCO NATURALE E BOSCHIVE
INTERVENTI AMMESSI	
	Rimando alle n.t.a. delle singole zone .
DIVIETI	
	Non ci sono divieti particolari espresso se non il rimando alle normative di zona.
DECADENZA DEI VINCOLI	11-04-2006
L.R.1/2001	Potenzialmente attuabile

1.3 Confronto e scheda riassuntiva

Il confronto rappresenta un abaco di tutti i dati raccolti nelle singole schede sintetizzati in un'unica tabella per una facile lettura e raffronto delle previsioni di piano. Sono stati inseriti anche dati specifici aggiuntivi che sono emersi durante gli incontri tecnici avuti con i responsabili degli uffici tecnici. Il confronto tra le impostazioni diverse delle singole norme tecniche di attuazione è semplificato e immediato.

**INSERIRE SCHEDA DI CONFRONTO (in A3 – 2 pagine,
con relativa numerazione)**

1.4 Conclusioni fase di analisi

Dalla lettura della scheda riassuntiva di cui sopra emerge che le normative urbanistiche vigenti, identificano le aree destinate a parco quali ambiti di PLIS (Parco Locale di Interesse Sovracomunale) ai sensi della L.R. 86/83.

La maggior parte delle stesse aree sono destinate a zona di standards urbanistico. Le residue aree sono destinate a zone agricole, aree di rispetto stradale, cimiteriale.

L'attuazione delle previsioni di piano è sempre demandata all'approvazione di strumenti quali il piano particolareggiato, il piano di inquadramento o programmi integrati di intervento.

In tutti gli altri strumenti urbanistici le zone a standard prevedono, per l'attuazione di opere di interesse pubblico, specifici indici di zona differenziati.

Nei comuni Cusano M., Muggiò e Nova M.se, sino alla realizzazione del parco, ovvero all'acquisizione delle aree, è ammessa l'esecuzione di opere ai sensi e per gli effetti della L.R. 93/80 relativa alle attività agricole. Nel comune di Varedo tali interventi sono consentiti solo in zone agricole. Nei Comuni di Cinisello Balsamo e Paderno Dugnano non sono previste zone agricole all'interno del parco.

Per quanto riguarda gli interventi ammessi ed i divieti si rimanda ai contenuti delle scheda di confronto.

Quasi tutte le Amministrazioni stanno lavorando per la redazione del piano dei servizi. Solo il comune di Muggiò ha definitivamente approvato tale strumento. Appare quindi un'occasione importante per iniziare un processo per l'inserimento di normative coordinate e unificate sfruttando tale strumento.

INDIVIDUAZIONE CRITERI PER LA REVISIONE NORMATIVA URBANISTICA DEI COMUNI DEL PARCO.

Al fine di potere predisporre una bozza normativa unificata che possa essere condivisa da tutte le amministrazioni aderenti al parco si rende necessaria la condivisione dei criteri da utilizzarsi per la redazione della stessa. Vista la situazione urbanistica delle previsioni di piano per le aree ricomprese all'interno del parco e gli obiettivi della direzione del parco, i criteri per la redazione della normativa risultano essere i seguenti:

2.1 Uniformità

La necessità di rendere omogenee e quindi uniformi le norme tecniche dei diversi comuni rappresenta l'obiettivo finale e il punto di partenza del presente lavoro.

Il territorio del parco deve poter essere governato a prescindere dai confini amministrativi e nel rispetto delle autonomie locali.

La natura del parco (Parco Locale di Interesse Sovracomunale) rappresenta attualmente il punto debole sia a livello giuridico urbanistico, non garantendo il vincolo di salvaguardia delle aree, sia a livello attuativo non potendo garantire un "reale" coordinamento per tutte le aree ed opere ricomprese all'interno del perimetro del parco.

La normativa unificata dovrà tendere a trasformare tale limite in un punto di forza. Ogni amministrazione all'interno di un quadro di norme condivise potrà e dovrà essere comunque un attore fondamentale nel processo di pianificazione del parco.

Il quaderno delle opere tipo dovrà fornire gli indirizzi circa le tipologie delle opere previste (percorsi ciclopedonali, aree di sosta, segnaletica, recinzioni ecc)

2.2 Individuazione ambiti/normative afferenti alle amministrazioni ed individuazione ambiti/normative afferenti il parco;

La redazione della normativa unificata dovrà comprendere le specificità degli obiettivi dei piani regolatori Generali delle diverse amministrazioni comunali e le specificità degli obiettivi del Parco.

Sostanzialmente si tratta di prevedere e localizzare, all'interno degli strumenti urbanistici locali, le zone del parco, per lo più situate ai margini dei centri abitati, da destinarsi prevalentemente a standard per attrezzature comunali, e le zone di interesse sovracomunale che costituiranno i caratteri salienti e imprescindibili del parco.

Le prime saranno normate con un'ottica di visione generale e la fase decisionale e attuativa sarà di competenza delle singole Amministrazioni Comunali.

Le seconde, definibili come “ossatura del parco” costituite da tutti gli ambiti di collegamento quali ambiti assolutamente necessari per la vita del parco stesso, dovranno essere pensati, progettati, finanziati e realizzati “insieme” con il coordinamento della direzione del parco.

Probabilmente questo obiettivo non si potrà raggiungere direttamente ed esclusivamente con la normativa unificata. Sarà necessario redigere un documento di dettaglio che individui i due diversi livelli. Condividere il principio è importante perché consente di impostare i piani dei servizi in corso di definizione compatibili e propedeutici al raggiungimento dell'obiettivo finale.

2.3 Attribuzione di un basso indice edificatorio per le aree destinate a standard urbanistico con l'obiettivo di far prevalere gli spazi aperti rispetto a quelli costruiti;

Dalla analisi delle previsioni degli strumenti urbanistici generali emerge che le aree a standard urbanistico, ricomprese all'interno del perimetro di parco, hanno indici edificatori e parametri differenziati da un Comune all'altro.

A prescindere dalla destinazione dei potenziali volumi, che per definizione all'interno di tali ambiti devono essere di interesse pubblico, un'eccessiva concentrazione volumetrica farebbe perdere la percezione dell'idea stessa di parco.

L'attribuzione di un basso indice edificatorio consente alle amministrazioni la realizzazione di opere e strutture a supporto del parco e allo stesso tempo di controllare l'edificazione all'interno dello stesso.

Questo principio vale sia per le aree destinate a standard urbanistico per attrezzature comunali, sia per le aree di interesse sovracomunale.

Fatta salva la normativa vigente in materia di definizione e attuazione degli standard urbanistici si propone l'attribuzione di un indice edificatorio massimo pari a 0,05 mq/mq di superficie lorda di pavimento.

2.4 Mantenimento attività agricole per ambiti compatibili

La normativa unificata dovrà favorire il mantenimento delle attività agricole esistenti e incentivare le pratiche agricole maggiormente compatibili con il parco. Ciò presuppone di studiare la possibilità di prevedere la prosecuzione delle attività anche su aree destinate a standards urbanistici. Una possibilità potrebbe essere quella di prevedere, ad esempio tramite la

sottoscrizione di idonee convenzioni, l'impegno da parte delle Amministrazioni a non espropriare in cambio di usi agricoli maggiormente compatibili e/o a supporto del parco.

Limitazione dell'applicazione della L.R. in materia di edificazione nelle zone agricole tramite l'introduzione di lotti minimi di intervento e parere conforme parere del comitato tecnico circa la localizzazione e le tipologie edilizie.

2.5 Acquisizioni strategiche aree del parco

La proprietà pubblica delle aree rappresenta il sistema maggiormente idoneo per tutelare il parco dagli usi impropri nonché ridurre i possibili contenziosi legali di natura urbanistico-tributari, (richiesta di indennizzo per reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio, repressione abusi edilizi) contro le amministrazioni locali.

Le aree divenute di proprietà pubblica, seguendo i principi sopraenunciati, non dovranno necessariamente rinunciare all'esercizio dell'attività agricola o di altre forme alternative di gestione compatibili con il parco.

In tal senso la normativa dovrà favorire l'introduzione del meccanismo della perequazione urbanistica per garantire alle Amministrazioni importanti cessioni di aree a costi limitati.

L'introduzione del principio perequativo consentirebbe di limitare al minimo il ricorso all'esproprio se non per interventi pubblici mirati nonché la riduzione di eventuali costi derivanti da indennizzi a fronte della reiterazione dei vincoli.

2.6 Applicazione del principio perequativo

L'ipotesi simulata parte dal presupposto di attribuire un indice volumetrico indifferenziato base a tutte le aree del parco.

Al fine di incentivare l'edificazione in ambiti esterni al parco, occorre costruire un meccanismo condiviso che premi le Amministrazioni che individuino le aree di concentrazione volumetrica, in ambiti esterni al parco.

Le ipotesi di concentrazione volumetrica all'interno del parco dovranno essere sottoposte ad un meccanismo di valutazione e condivisione allargata. Questa seconda ipotesi probabilmente è la meno sostenibile dal punto di vista di un parco sovracomunale anche se in termini pragmatici potrebbe essere comunque contemplata in particolare per i comuni che hanno "esaurito" le aree libere esterne al perimetro del parco.

L'attribuzione di un indice edificatorio indifferenziato suggerisce l'opportunità di verificare la possibilità e la compatibilità tecnico-giuridica affinché siano direttamente le Amministrazioni

Comunali a sfruttare ed alienare i diritti edificatori ottenendo risorse economiche aggiuntive da reinvestire in acquisizioni o opere all'interno del parco.

Nel rispetto delle autonomie decisionali in termini di pianificazione e programmazione economica dell'ente, tale principio è da intendersi facoltativo.

A titolo esemplificativo sono stati simulati possibili applicazioni con indici diversificati per verificare la fattibilità e sostenibilità tecnico-economica. (vedi allegato).

2.7 Coinvolgimento della assemblea dei sindaci e del comitato tecnico in fase di gestione e pianificazione aree;

In un quadro normativo organico e condiviso che forniscano le linee guida d'intervento per le aree ricomprese all'interno del Parco il ruolo dell'assemblea dei Sindaci sarebbe quello di dare gli indirizzi generali e approvare l'impianto normativo.

I compiti di natura attuativa sarebbero direttamente demandati agli uffici tecnici comunali che si avvarranno del supporto di coordinamento del comitato tecnico e del direttore del parco.

I progetti di ristrutturazione edilizia ampliamento e nuova edificazione previsti all'interno del perimetro di parco e per una fascia di 100 mt. di profondità relativa ai lotti di margine al parco stesso, al fine di ottenere parere favorevole, dovranno essere sottoposti al parere di competenza degli esperti ambientali di cui alla vigente normativa.

2.8 Attuazione principi/normative introdotte dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

In data 14/10/04 con deliberazione consiliare n.55 è stata approvato il PTCP che introduce principi e strumenti di coordinamento nella programmazione e gestione del territorio.

Il PTCP fornisce indicazioni di indirizzo sugli aspetti pianificatori di livello sovracomunale e da indicazioni più precise per quanto attiene agli aspetti paesistici, ambientali e di tutela, coniugando gli aspetti riguardanti l'evoluzione del territorio nelle sue diverse componenti con obiettivi di sviluppo sostenibile sul piano ambientale.

Al fine di coordinare l'azione dei singoli Comuni e favorire la più ampia partecipazione alla pianificazione provinciale, il PTCP adotta il metodo della concertazione tra Provincia e Comuni come strumento di condivisione delle scelte pianificatorie con effetti sovracomunali.

Il PTCP non propone il calcolo del fabbisogno globale di nuovi insediamenti, né affida questi compiti al Comune, bensì definisce, in accordo con gli stessi, un modello per la crescita insediativa in funzione degli obiettivi di contenimento del consumo di suolo, sostenibilità dello sviluppo e valorizzazione paesistica.

3 IDENTIFICAZIONE DELLE OPERE TIPO DA SVOLGERE NEL PARCO

3.1 Metodologia utilizzata per la definizione delle opere tipo

La necessità di questa parte del lavoro nasce dall'esigenza di poter coordinare da subito, le opere realizzate dai singoli comuni all'interno del parco per garantire un coordinamento progettuale che garantisca un minimo di unitarietà "stilistica".

L'analisi dello stato di fatto e il confronto con il comitato tecnico hanno fatto emergere che una serie di interventi sono già stati realizzati. E' sembrato opportuno quindi orientare la scelta su tipologie già realizzate in modo che siano i nuovi interventi ad adeguarsi agli esistenti per ovvie ragioni di economia di intervento.

In ogni caso si è cercato di privilegiare la scelta di materiali che dessero maggiori garanzie in termini di compatibilità e di curabilità. Le opere tipo devono essere un prescrittive, anche se in occasione di progetti che risultano essere contigui e organici ad altri interventi anche esterni al parco è necessario adottare anche criteri di flessibilità.

Un ultimo aspetto è quello di tentare di coordinare anche gli interventi possibili realizzati dai privati che attualmente sono quelli che maggiormente fanno perdere la percezione unitaria degli ambiti aperti. In particolare il tema delle recinzioni è quello più difficile da regolamentare e da far rispettare. Si è optato per privilegiare recinzioni che non ostruiscano la visuale, per garantire un controllo immediato degli utilizzi delle aree stesse e che siano di facile rimozione in caso di acquisizione al patrimonio pubblico.

3.2 Opere tipo

PERCORSI CICLOPEDONALI

larghezza pavimentata ottimale mt. 3. Tale dimensione potrà essere ridotta solo in presenza di particolari impedimenti.

materiali:

- ambito rurale: calcestre, con cordolature di contenimento a raso in assi di legno
- ambito urbano: autobloccante o asfalto con cordoli in pietra naturale

attrezzature complementari:

- parapetti realizzati con staccionata a croce di sant'Andrea in legno altezza 110cm.
- predisposizione dell'impianto di illuminazione in ambiti urbani, e lungo i percorsi principali di collegamento;

- in corrispondenza di intersezioni stradali dovranno essere predisposti elementi, sbarre o dissuasori fissi o mobili che impediscano a mezzi non autorizzati di percorrere la pista e permettano il suo utilizzo solo a biciclette e pedoni;

RECINZIONI

Sono consentite esclusivamente le seguenti tipologie:

- staccionata a croce di sant'Andrea in legno altezza 110cm.,
- paletti e rete a maglia agricola che consenta il passaggio della fauna (altezza minima da terra cm. 20)
- l'uso delle siepi è consentito con essenze autoctone e mantenendo l'altezza massima a mt. 1,30; oppure prevedendo un'interruzione di almeno mt. 5 ogni 10mt.

PARCHEGGI

La realizzazione delle aree destinate a parcheggio dovrà privilegiare le superfici realizzate con materiali drenanti nonché prevedere la messa a dimora di almeno un albero ogni tre posti auto.

materiali:

- ambito rurale: terra battuta o ghiaietto;
- ambito urbano: autobloccante o asfalto con cordoli in pietra naturale;

ARREDO URBANO

Fatte salve specifiche esigenze di natura progettuale, si rimanda all'abaco degli elementi generalmente utilizzati dalle amministrazioni per l'esecuzione di opere simili già realizzate all'interno del parco.

STRADE

Le realizzazioni di nuovi tratti stradali dovranno privilegiare la messa a dimora di filari alberati e piantumazioni atte a mitigarne l'impatto sul paesaggio.

Il progetto dovrà uniformarsi ai criteri e principi di moderazione del traffico per favorire la sicurezza della mobilità pedonale e ciclabile.

ATTRAVERSAMENTI STRADALI

In corrispondenza delle intersezioni tra i percorsi ciclopedonali e le arterie stradali dovranno essere progettati adeguati attraversamenti ciclo-pedonali ispirati ai criteri e principi di moderazione del traffico.

(allegato al p.to. 2.6)

Applicazione del principio perequativo

SUPERFICIE TOTALE DEL PARCO **MQ 7.500.000**

ABITANTI COMPLESSIVI COMUNI DEL PARCO **196.000**

SUPERFICIE PROPRIETA' PUBBLICA **MQ. 1.350.000**

CORRISPONDENTE CIRCA AL 20 %

DESTINAZIONI URBANISTICHE

STANDARS CIRCA 85%

AGRICOLE 12%

ALTRO 3 %

PEREQUAZIONE URBANISTICA

MQ. 6.375.000 x 0,1 MC/MQ = 637.500 MC ab. Teorici **4.250**

MQ. 6.375.000 x 0,15 MC/MQ = 956.250 MC ab. Teorici **6.375**

MQ. 6.375.000 x 0,2 MC/MQ = 1.270.000 MC ab. Teorici **8.466**

Aumento teorico abitanti complessivo

i.t. 0,1 mc/mq 2,1%

i.t. 0,15 mc/mq 3,2%

i.t. 0,2 mc/mq 4,3%

Rispetto alla sup. già di proprietà comunale, applicando un i.t. di 0,2 mc/mq emerge che:

$1.350.000 \times 0,2 = 270.000$ MC.

$270.000 : 150 = 1.800$ abitanti teorici

Ipotizzando un valore di mercato di 200 €/mc

si ottiene, in linea teorica, che la capacità edificatoria prodotta dalle aree già di proprietà comunale ha un valore di **54.000.000 €**

Ipotizzando una attuazione decennale le risorse pubbliche da destinarsi allo sviluppo del parco ammontano ad **€ 5.400.000.**

ESEMPIO PADERNO DUGNANO

Previsioni prg vigente

Standard urbanistico comunale

mq. 2.149.000

Zona F mq. 2.815.000
Tot. **Mq. 4.964.000**

St. urb. comunale ricompreso all'interno del perimetro del parco mq. 48.000
Zone F ricompreso all'interno del perimetro del parco mq. 1.617.000
Tot. **Mq. 1.665.000**

Applicando un indice territoriale di 0,15 mc/mq. per le aree ricompresse all'interno del Parco capacità edificatoria pari a **249.750 mc**

Ovvero

249.750 mc./150 mc per ab. Teorico

1665 ab. teorici

Attuazione

Trasferimento capacità edificatoria in ambito di completamento residenziale

Lotto di completamento di 1000 mq.

i.f. 1mc/mq.

r.c.: 50%

h. max.:9 mt.

capacità edificatoria 1000 mc.

Introducendo la facoltà di incrementare la capacità edificatoria fino al max. del 50% e nel rispetto del r.c. e h.max. il privato otterrà una capacità edificatoria di 1.500 mc.

Vantaggio per l'amministrazione:

nel caso di vendita cap. edificatoria: introito 100.000 €

Diversamente il comune otterrà a titolo gratuito 2.500 mq.

Altre possibilità di attuazione sono ripetibili, calibrando le giuste quantità, per gli ambiti di recupero e per gli ambiti di espansione

AMBITO C.38

Il prg prevede un ambito attuativo ad iniziativa privata con i seguenti indici.

Vol. 6.200 mc

Cess. Area mq.9.750 mq. ricompresi all'interno del parco

Sup. terr. 16.000 mq. Circa

i.t. 0,37

if. 1 mc/mq.

Tale ambito, che prevede una impostazione di carattere perequativo, non è mai stato proposto per il mancato accordo tra le proprietà.

Accanto a tale ambito c'è un'area destinata a standard ricompresa nel parco fortemente compromessa e degradata.

Proposta:

Ampliare l'ambito di concentrazione volumetrica svincolando l'area dal pl e assoggettando le stesse a concessione singola convenzionata.

Sup. terr. 20.400 mq.

Vol. max. edificabile: 30.600 mc.

Indice fondiario direttamente utilizzabile 0,2 mc/mq. ovvero 4.800 mc.

La differenza di 26.520 mc. L'ottengo acquistando e cedendo all'amministrazione mq. 132.600

Esempio di NOVA MILANESE

$900.000 \times 0,2 = 180.000 \text{ MC.}$

$180.000 : 150 = 1.200 \text{ ABITANTI TEORICI}$

$180.000 : 88.000 = 2,04 \text{ INDICE DI RIFERIMENTO AREA DI ATTERRAGGIO}$

INTROITO VENDITA VOLUMETRIA DI PERTINENZA PUBBLICA

$\text{MQ. } 300.000 \times 0,2 = 60.000 \text{ MC}$

$60.000 \times 200 \text{ €} = 12.000.000 \text{ €}$

ESEMPIO PROPRIETA' PRIVATA DI MQ. 1000

$1000 \times 0,2 = \text{MC } 200$

$200 \text{ MC} \times 200 \text{ €} = 40.000 \text{ €}$

$40.000 \text{ €} : 1000 \text{ MQ.} = 40 \text{ €/MQ.}$