



COMUNE DI BARANZATE

Provincia di Milano

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge regionale 12/2005, art. 7

Delibera di adozione del Consiglio Comunale
n° 48 del 22/12/2010

Delibera di approvazione del Consiglio Comunale
n° 21 del 15/06/2011, n° 22 del 16/06/2011, n° 23 del 17/06/2011

Pubblicazione BURL serie
n° del.....

IL SINDACO
Giuseppe Corbari

L' ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Rei Dario Pagliato

IL SEGRETARIO COMUNALE
Pietro San Martino

UFFICIO COMUNALE DI PIANO
arch. Sonia Pagnacco
Geom. Igor Tosi

Aggiornamento elaborati a seguito
approvazione delle controdeduzioni
alle osservazioni: LUGLIO 2011

PROGETTISTA:
arch. Luigi Moriggi
arch. Roberto Colombo
arch. Umberto Colombo

GRUPPO DI LAVORO:
urb. Stefano Barengli
arch. Marco Maffezzoli
urb. Giulia Musso
arch. Luca Terni

PR.03

PIANO DELLE REGOLE L.R. 12/2005, art. 10

Norme tecniche di attuazione

nerale e con particolare attenzione ai casi di vicinanza con destinazioni residenziali o con servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Capo 3. Città consolidata. Ambiti di riassetto urbano per insediamenti integrati

Art. 23. (Ambito di riqualificazione e riassetto urbano – “ARU”)

a. Definizione e principi

1. Gli ambiti di riqualificazione e riassetto urbano interessano parti significative e strategiche del territorio comunale, si propongono di avviare progetti complessi di riqualificazione, rinnovo e recupero tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano, mediante interventi finalizzati all’incremento della qualità e vivibilità urbana, del livello dei servizi, oltre ad avviare un rinnovo funzionale delle attività presenti sul territorio.
2. Per gli ambiti di riqualificazione sono determinati:
 - le connotazioni fondamentali di ogni intervento, i limiti quantitativi minimi e massimi, le destinazioni funzionali, l’impostazione generale di progetto e le dotazioni infrastrutturali e di servizi che costituiscono necessario corredo urbanizzativo dell’intervento;
 - i criteri di intervento in riferimento al rispetto di specifici vincoli ovvero alla tutela degli aspetti ambientali, paesaggistici, ecologici, ecc.
3. L’elaborato Pr.04.1 individua i seguenti ambiti di riqualificazione e riassetto urbano:
 - ARU1 – via Abetone;
 - ARU2 – SSVaresina – via San Paolo;
 - ARU3 – SSVaresina – via Erba;
 - ARU4 – via F.Filzi;
 - ARU5 – piazza Borsellino;
 - ARU6 – SSVaresina - via Filzi – via Merano;
 - ARU7 – via 1° Maggio – via Mercantesse;
 - ARU8 – via Merano – via Postumia;
 - ARU9 – via Fiume;
 - ARU10 – via Manzoni;
 - ARU11 – SP46 Rho-Monza (ex-Motom);
 - ARU12 – via Monte Aprica;
 - ARU13 – via Monte Cassino – via Monte Spluga;
 - ARU14 – via Monte Amiata;
 - ARU15 – via dei Giovi-;
 - ARU16 – via Zambeletti;
 - ARU17 – Cascina Stella Rosa;
 - ARU18 – via Milano – via Bissone;
 - ARU19 – via Aquileja;
 - ARU20 – via Monte Cassino
4. L’elaborato Pr.04.1 individua i seguenti ambiti di riqualificazione e riassetto urbano a pianificazione definita e/o in fase di definizione:
 - ARE1 – ex Piano di Lottizzazione Dg1/1
 - ARE2 – ex Piano di Lottizzazione Dg1/2

ARE3 – area SS Varesina (ex Lotto 4 Dg2)

ARE4 – area ex-Leon Beaux

ARE5 – area ex-Montipo Trading

ARE6 – area Imm. Didone.

5. Per gli ambiti di cui al comma 4), sono validi nei parametri urbanistici ed edilizi, nei contenuti quantitativi e qualitativi le convenzioni vigenti e le proposte preliminari presentate dai soggetti proponenti all'Amministrazione Comunale, così come riassunto nell'Allegato D alle presenti norme.

b. Modalità di intervento

1. Il Piano di Governo del Territorio individua ambiti di riqualificazione e di riassetto urbano unitari e la loro attuazione può avvenire secondo le seguenti modalità:
 - in modo complessivo, mediante unico studio unitario e/o piano attuativo, che individua uno o più comparti edificatori di attuazione;
 - in modo parziale, mediante piano attuativo esteso al singolo comparto individuato dal piano;
 - in modo parziale, mediante l'individuazione di comparti edificatori su iniziativa dell'Amministrazione Comunale e successiva attuazione mediante piano attuativo.
2. L'attuazione di ogni singolo comparto edificatorio dovrà dimostrare il raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione e riassetto urbanistico del territorio indicati dal piano ed esplicitati nell'elaborato PR.05 – Schede degli ambiti di riqualificazione e rinnovo urbano e di trasformazione, con particolare attenzione alla distribuzione e localizzazione delle aree e dei servizi pubblici e di efficacia del sistema delle connessioni viarie e ciclopeditoni, oltre a dimostrare la piena autonomia funzionale del comparto.
3. Gli ambiti di riqualificazione e riassetto urbano sono classificati, ai fini delle presenti norme, come ambiti sottoposti a progettazione unitaria, come definita dall'Elaborato PGT. 02 – Definizioni comuni del PGT, Titolo primo.
4. Le previsioni trovano attuazione mediante pianificazione attuativa e, in modo particolare, mediante programmi integrati di intervento, ai sensi della normativa regionale vigente.
5. Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
6. E' consentito, quando ammesso dalla relativa convenzione, apportare varianti ai piani attuativi approvati nel rispetto delle indicazioni contenute nella normativa vigente.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

1. Negli ambiti di riqualificazione e riassetto urbano la capacità edificatoria complessiva è determinata per ogni singolo ambito dall'elaborato Pr.05.
2. Concorrono ad impegnare la capacità edificatoria di cui sopra, gli edifici esistenti dei quali gli strumenti attuativi prevedono il mantenimento con destinazioni d'uso ammesse dall'Elaborato Pr.05.
3. In applicazione del principio di compensazione urbanistica, ogni singolo ambito di riqualificazione e riassetto urbano è dotato di un'apposita Slp minima, come definita dall'Elaborato PGT. 02 – Definizioni comuni del PGT. La capacità edificatoria complessiva

- è composta anche dall'edificabilità attribuita alle aree che sono destinate dal Piano dei Servizi ad interventi pubblici, di interesse pubblico o generale, che vengono cedute senza corrispettivo in denaro all'Amministrazione Comunale, esterne e/o interne agli ambiti di riqualificazione e riassetto urbano.
4. In applicazione del principio di incentivazione urbanistica, la capacità edificatoria di cui al terzo comma può essere incrementata fino ad un massimo del 10 per cento della capacità minima assegnata all'ambito di riqualificazione e riassetto urbano, nel caso di impiego di energie rinnovabili e di interventi orientati alla sostenibilità ambientale e rivolti al risparmio energetico, alla promozione dell'architettura bioclimatica, in grado di raggiungere standard qualitativi come fissati dal Titolo VI del Regolamento Edilizio Comunale.
 5. L'incremento di capacità edificatoria non può determinare, per i singoli ambiti di intervento, densità territoriali superiori ai limiti massimi stabiliti dalle singole schede degli ambiti di riqualificazione e riassetto urbano.
 6. L'elaborato Pr.05. per ogni ambito di riqualificazione e riassetto urbano, riguarda i seguenti aspetti:
 - stato di fatto con la descrizione dell'area di intervento, le quantità attuali indicative (St, Sc, Slp e V), la destinazione d'uso attuale;
 - elementi di progetto quali le caratteristiche e gli obiettivi dell'intervento, i parametri urbanistici vincolanti (Superficie territoriale - St, che dovrà essere dimostrata con appositi rilievi, Superficie lorda di pavimento - Slp di progetto composta da Slp min, Slp di compensazione, Slp di incentivazione e Altezza - H), le destinazioni d'uso ammesse (destinazioni principali e destinazioni compatibili), il fabbisogno di aree di interesse pubblico, la quantità dei servizi e delle attrezzature di uso pubblico individuate all'interno del perimetro dell'ambito e l'eventuale quota parte da cedere all'esterno e/o da monetizzare, le prescrizioni particolari;
 - indirizzi preliminari vincolanti per la progettazione: perimetrazione dell'ambito, infrastrutture di viabilità, i percorsi ciclabili e pedonali, le alberature;
 - indirizzi preliminari indicativi per la progettazione: le aree di concentrazione fondiaria, le aree per servizi pubblici, gli spazi pubblici e per la socialità.
 7. Fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi prescritti dall'Elaborato Pr.05, le proposte di piani attuativi e programmi integrati di intervento potranno promuovere, all'interno dei singoli ambiti, una localizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, attrezzature e spazi pubblici e privati di uso e interesse pubblico o di interesse generale, differente da quella prevista dal PGT e conseguentemente una diversa localizzazione delle superfici fondiarie destinate all'edificazione privata, purché l'impianto urbanistico complessivo sia migliorativo per l'interesse pubblico.

d. Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali e quelle compatibili sono indicate nell'Elaborato Pr.05.
2. Si intendono non ammesse tutte le destinazioni non espressamente indicate nella scheda di ogni singolo ambito di riqualificazione e riassetto urbano.

e. Prescrizioni particolari

1. Per le attività economiche operative e funzionanti alla data di adozione del piano, l'avvio del processo di riqualificazione e riassetto urbano previsto dal piano, potrà avvenire solo ed esclusivamente con la garanzia del mantenimento dei livelli occupazionali esistenti, da de-

- finire e dettagliare adeguatamente in sede di presentazione del piano urbanistico attuativo. In ogni caso, a fronte di argomentate e motivate proposte, l'Amministrazione Comunale si riserva di esaminare e valutare eventuali soluzioni alternative.
2. E' consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso assentite, al fine di preservare il livello occupazionale delle aziende produttive insediate alla data di adozione del PGT, con esclusione delle sole industrie insalubri di 1^a classe.
 3. Le alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi, devono essere conservate e tutelate. E' ammessa la sostituzione o lo spostamento per moria naturale o per riqualificazione dell'area verde.
 4. La realizzazione di parcheggi interrati non dovrà interessare le aree verdi, se non a seguito di motivate proposte alternative, atte a dimostrare l'impossibilità del rispetto della suddetta prescrizione.
 5. I corselli di accesso alle autorimesse interrate dovranno essere in prevalenza contenuti all'interno della sagoma di sviluppo dei soprastanti edifici.
 6. La superficie libera dei lotti, non occupata da edificazioni sopra o sottosuolo, sarà sistemata a verde o pavimentata; le pavimentazioni non potranno occupare più del 20 per cento della superficie libera da edificazioni sopra e sotto suolo. La sistemazione a verde dovrà prevedere la messa a dimora di almeno un albero di alto fusto ogni 50 mq di superficie libera.
 7. In sede di predisposizione degli strumenti urbanistici attuativi dovranno essere elaborati studi ed approfondimenti relativi alla valutazione previsionale di impatto acustico, alla valutazione dei campi elettromagnetici e dell'inquinamento luminoso, nonché di valutazione del traffico indotto dall'attuazione dell'intervento.
 8. Per quanto riguarda la componente "acque", in sede di elaborazione degli strumenti urbanistici attuativi si suggerisce di prestare particolare attenzione ai corpi idrici esistenti, tenendo conto degli aspetti legati alla potenziale inedificabilità delle fasce di rispetto del reticolo, alle attività autorizzate/autorizzabili e al tema della polizia idraulica, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Art. 24. (Ambito di rinnovo urbano per la creazione di poli tecnologici – "ART")

a. Definizioni e principi

1. Al fine di avviare un rinnovo funzionale delle attività presenti sul territorio, con una sostituzione totale o parziale delle attività esistenti, sono individuati ambiti di riorganizzazione e rinnovo del tessuto edilizio finalizzati alla creazione di uno o più poli tecnologici con la presenza di attività terziarie-direzionali, laboratori, ricerca e servizi, ricettive-alberghiere, integrate e coerenti con le funzioni e le attività di livello sovra comunale esistenti (Polo fieristico e Città della Salute - Ospedale Sacco).
2. Al fine di raggiungere questo obiettivo, sono stati individuati due ambiti nella parte ovest del territorio di Baranzate ed uno nella parte est, che per dimensioni, localizzazione e dotazione infrastrutturale, presentano i requisiti necessari e dovranno essere sottoposti a pianificazione attuativa, secondo quanto previsto dalle presenti norme.

b. Modalità di intervento