



Città di Cinisello Balsamo

Piano di Governo del Territorio

PGT 2013 DOCUMENTO DI PIANO

QUADRO STRATEGICO PROGRAMMATARIO E PREVISIONI DI PIANO

Disposizioni del DdP

DdP PP - Elab.03

DdP

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Giuseppe Faraci



COMUNE di CINISELLO BALSAMO
Ufficio di Piano Comunale



POLITECNICO di MILANO - DPA
Maria Grazia Folli e Giovanni Buzzi
con Daniele Bonzagni, Eugenia Silvestri,
Sara Zardoni



CENTRO STUDI PIM
Piero Nobile e Paola Pozzi
con Angelo Armentano, Paolo Riganti

CONSULENZA LEGALE
Mario Viviani
con Andrea Bagnasco

Adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 04/01/2013

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 24/10/2013

Pubblicato sul BURL n. 10 del 05/03/2014



Città di Cinisello Balsamo
Piano di Governo del Territorio

Documento di Piano

Indice

- Art. 1 Elaborati costitutivi del DdP
- Art. 2 Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo
- Art. 3 Monitoraggio
- Art. 4 Ambiti del Progetto Strategico (APS)
- Art. 5 Ambiti di Trasformazione (AT)
- Art. 6 Disciplina degli AT: le schede
- Art. 7 Criteri per il raggiungimento del “dimensionamento ottimale” negli AT
- Art. 8 Procedura per la valutazione delle proposte negli AT
- Art. 9 Parametri ed indicatori di valutazione degli AT
- Art.10 Proposta preliminare di strumento attuativo negli AT: atti ed elaborati minimi necessari
- Art.11 Proposta di strumento attuativo negli AT: atti ed elaborati minimi necessari
- Art.12 Compensazione dei diritti edificatori
- Art.13 Perequazione: partecipazione ai diritti edificatori negli AT e nei piani attuativi del PdR
- Art.14 Incentivazione urbanistica



Città di Cinisello Balsamo
Piano di Governo del Territorio

Documento di Piano

Disposizioni del Documento di Piano

Art. 1 - Elaborati costitutivi del DdP

Il DdP è costituito dai seguenti elaborati:

Quadro conoscitivo (QC) e Quadro Ricognitivo (QR):

DdP QC - Elab.01 Relazione

DdP QC - Tav.01 Sistema infrastrutturale territoriale

DdP QC - Tav.02 Sistema infrastrutture comunale

DdP QC - Tav.03a Sistema urbano-Quadro insediativo

DdP QC - Tav.03b Sistema urbano-Funzione prevalente dell'isolato

DdP QC - Tav.04 Sistema urbano-Localizzazione attività commerciali

DdP QC - Tav.05 Sistema urbano-Quadro evolutivo

DdP QC - Tav.06a Sistema urbano-Altezze

DdP QC - Tav.06b Sistema urbano-Densità

DdP QC - Tav.06c Sistema urbano-Rapporto di copertura

DdP QC - Tav.07 Sistema urbano-Analisi morfotipologica

DdP QC - Tav.08 Sistema ambientale

DdP QC - Tav.09 Mappa del consumo di suolo in atto

DdP QC - Tav.10 Cartografia dello stato di attuazione del PRG

DdP QR - Tav.01 PTCP

DdP QR - Tav.02 Vincoli sovraordinati

DdP QR - Tav.03 Individuazione suggerimenti e proposte

Previsioni di Piano (PP):

DdP PP - Tav. 01 - Schema strutturale di sintesi;

DdP PP - Tav. 02 - Individuazione APS-AT; (*)

DdP PP - Tav. 03 - Sensibilità paesistica;

DdP PP - Tav. 04 - Previsioni di Piano;

DdP PP - Tav. 04b - Previsioni di Piano: Vincoli del PGT;

DdP PP - Tav. 05 - Reti Ecologiche;

DdP PP - Tav. 06 - Cartografia del consumo di suolo al fine della valutazione di compatibilità con il PTCP;

DdP PP - Elab.01 - Relazione: indirizzi e criteri;

DdP PP - Elab.02 - Allegato alla Relazione: Verifica compatibilità con strumenti sovraordinati;

DdP PP - Elab.03 - Disposizioni di attuazione del DdP; (*)

DdP PP - Elab.04 - Allegato alle Disposizioni di attuazione: Schede APS - AT; (*)

DdP PP - Elab.05 - Centralità Urbane



Gli elaborati contrassegnati da asterisco hanno carattere prescrittivo.

Componente geologica, idrogeologica e sismica, composta da:

Studio geologico ambientale finalizzato alla variante generale del PRG (Aprile 1998):

- Relazione descrittiva delle analisi geologiche
- Tav. 1 – Carta geopedologica
- Tav. 2 – Carta delle caratteristiche litologiche tecniche presenti fino a 10 m di profondità
- Tav. 3 – Carta geomorfologia
- Tav. 4 – Carta idrogeologica

Aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica (Maggio 2010):

- Relazione
- Tav. 1 – Carta della pericolosità sismica locale

Art. 2 - Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo

Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo per la comunità ed il territorio comunale da conseguire, nei cinque anni dall'intervenuta pubblicazione del Documento di Piano sul BURL, mediante operazioni di nuova urbanizzazione, di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica o di recupero del patrimonio edilizio esistente, sono espressi, in relazione agli elementi di conoscenza acquisiti ed alle conseguenti valutazioni, in: a) 5.231 abitanti, di cui 3.351 da insediare negli ambiti di trasformazione e 1.880 da insediare nel territorio disciplinato dal Piano delle Regole; b) 300 posti letto di strutture ricettive, di cui 0 posti letto da insediare negli ambiti di trasformazione e 300 posti letto da insediare nel territorio disciplinato dal Piano delle Regole; c) 30.752 mq di SIp di impianti industriali e/o artigianali, di cui 0 mq da insediare negli ambiti di trasformazione e 30.752 mq nel territorio disciplinato dal Piano delle Regole; d) 43.623 mq di SIp di impianti commerciali, di cui 30.900 mq da insediare negli ambiti di trasformazione e 12.723 mq nel territorio disciplinato dal Piano delle Regole; e) 54.141 mq di SIp di impianti terziari, di cui 22.100 mq da insediare negli ambiti di trasformazione e 32.041 mq nel territorio disciplinato dal Piano delle Regole.

Gli obiettivi quantitativi di sviluppo possono essere verificati tenendo conto del mix funzionale previsto per gli AT (DdP) nonché per le aree disciplinate dal PdR. Eventuali diverse consistenze delle singole destinazioni comporteranno l'esigenza di aggiornare la verifica.

Art. 3 - Monitoraggio

Ogni venti mesi, a partire dalla data di intervenuta efficacia del Documento di Piano,

L'Amministrazione Comunale provvede ad accertare, con riferimento al tempo trascorso ed ai relativi piani approvati e titoli abilitativi, il conseguimento degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo di cui al precedente art. 2 e ad adottare le eventuali necessarie o comunque opportune misure correttive. Dette misure consisteranno nella riduzione dei menzionati obiettivi ove risulti che lo sviluppo già realizzato abbia determinato o stia determinando effetti negativi non previsti con la Valutazione Ambientale Strategica; tale riduzione sarà operata a carico delle previsioni relative, anzitutto, agli ambiti di trasformazione e, poi, alla nuova edificazione nel tessuto urbano consolidato. Anche ove il monitoraggio evidenziasse il sovradimensionamento degli obiettivi di cui al precedente art. 2 in relazione alla domanda ed alla capacità effettive di sviluppo, le misure correttive consisteranno nella riduzione degli obiettivi medesimi. Per ogni operazione di accertamento viene prodotta apposita relazione da diffondere anche a mezzo del sito WEB del Comune.

Il monitoraggio è utilizzato anche per verificare il raggiungimento di ciascuno dei diversi obiettivi e l'eventuale sopravvenuto raggiungimento degli stessi con la conseguente saturazione dell'ulteriore capacità edificatoria.

Entro un anno dall'approvazione del PGT sono da definirsi e deliberarsi, in termini operativi, le modalità attuative e gestionali del meccanismo di compensazione ambientale denominato "Conto Sostenibilità" nel Rapporto ambientale della VAS.

Entro la prima verifica di monitoraggio di cui sopra, dovranno comunque essere attivati dall'Amministrazione i Piani Attuativi degli Ambiti di Trasformazione del DdP ed i PA del PdR, relativi alle aree di proprietà pubblica che siano legati al meccanismo di compensazione dei diritti edificatori, di cui al successivo art. 12, al fine di consentire l'attuazione prioritaria della compensazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale così regolate.

A seguire, e qualora non precedentemente attivati dai privati proprietari, l'Amministrazione provvederà ad individuare gli Ambiti di Trasformazione che dovranno attivarsi prioritariamente al fine della attuazione del progetto di aree pubbliche, previste dal PGT e connesse agli Ambiti di Trasformazione di proprietà pubblica. Tale procedura di attivazione sarà quella prevista ai sensi del quinto comma del successivo art. 5.

Le aree pubbliche e private interessate dal suddetto programma di priorità, verranno per ultime eventualmente interessate dai provvedimenti di esclusione di cui al secondo periodo del presente articolo.

Le disposizioni di cui al secondo periodo del presente articolo si applicano anche nel caso in cui, a seguito di forme di programmazione negoziata di livello comunale o di rilevanza regionale, si siano conseguiti consistenti acquisizioni al patrimonio pubblico di aree di compensazione, senza la contestuale necessità di impegnare i corrispettivi



'atterraggi' volumetrici ma in forza di cessioni volontarie nell'ambito delle convenzioni dei suddetti atti di programmazione negoziata. In questo caso si procede con la relativa riduzione delle previsioni quantitative negli ambiti di atterraggio pubblico, secondo un ordine di priorità, stabilito dall'Amministrazione Comunale che opera l'accertamento di tale eventualità.

Art. 4 - Ambiti del Progetto Strategico (APS)

Gli Ambiti del Progetto Strategico (APS), sono individuati nella tavola grafica DdP-PP-Tav.02 - Individuazione APS - AT. Gli obiettivi e gli indirizzi progettuali degli APS sono espressi nelle schede dell'Allegato DdP Elab.04.

Gli APS sono strutturati come super-ambiti che individuano le parti di città oggetto del progetto strategico del presente DdP. In alcuni casi sono suddivisi in sotto ambiti (ad es. APS 1.1, 1.2, 1.3) in funzione della definizione degli obiettivi locali.

Gli APS sono disciplinati, nelle parti individuate come AT, dal Documento di Piano e, per le altre parti, dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi.

L'attuazione di tutti gli Ambiti di Trasformazione del DdP inclusi nei sotto ambiti 1.1, 1.2, 1.3 e 3.1 degli APS 1 e 3 oltre all'APS 2, dovrà essere verificata nel suo complesso per quanto concerne le relazioni con il sistema della mobilità di scala provinciale, regionale e nazionale attraverso uno specifico Studio di traffico utile al confronto con gli Enti Proprietari e gestori. Studio elaborato secondo i criteri di cui all'Allegato 4 della d.g.r. VIII/3219 del 27.9.2006, preordinato ad identificare - sulla base di proiezioni condotte nello scenario di completa realizzazione delle previsioni - le eventuali opere di adeguamento infrastrutturale necessarie a garantire la compatibilità degli AT in oggetto con il sistema infrastrutturale di interesse regionale di tipo "R1". Copia del predetto studio, con gli esiti del percorso di verifica come sopra descritto, dovrà essere trasmessa per conoscenza alla Direzione Generale Infrastrutture e Mobilità di Regione Lombardia. Gli interventi viabilistici di cui tale studio di traffico dovesse individuare l'eventuale necessità di realizzazione, con possibilità di attuazione cadenzata in funzione delle tempistiche di progressivo sviluppo degli insediamenti, costituiscono onere convenzionali a carico delle trasformazioni stesse.

Art. 5 - Ambiti di Trasformazione (AT)

Gli Ambiti di Trasformazione (AT) sono individuati nella tavola grafica DdP-PP Tav.02 - Individuazione APS -AT. Gli obiettivi e la disciplina degli AT sono espressi nelle schede dell'Allegato DdP PP - Elab.04.

Gli interventi nei singoli AT sono soggetti alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo indicato nella relativa scheda; sono comunque ammessi tutti gli strumenti di

pianificazione attuativa previsti dalla vigente normativa.

Gli strumenti attuativi pienamente conformi al PGT, sono adottati dalla Giunta Comunale ed approvati dalla Giunta Comunale.

Fino alla approvazione dello strumento di pianificazione attuativa, le indicazioni degli AT non determinano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Trascorsi tre anni dall'intervenuta efficacia del PGT, in caso di inerzia dei privati interessati, l'Amministrazione Comunale può procedere con Piani Particolareggiati per dare attuazione agli interventi previsti negli AT.

Negli ambiti di trasformazione, in assenza del piano attuativo, sono ammessi, sugli eventuali edifici esistenti, solo interventi di demolizione senza ricostruzione o di manutenzione con esclusione però degli interventi che comportino aumento delle unità immobiliari o mutamenti delle destinazioni d'uso in atto, con riferimento alla situazione alla data del 04/01/2013.

L'edilizia residenziale sociale (ERS), come definita dal Piano dei Servizi, deve essere realizzata, nelle *aree di concentrazione volumetrica*, nella quantità minima stabilita nella scheda; è consentito un incremento di tale quantità sino ad un massimo del 20% nel rispetto della SLP massima dell'AT. Le suddette quantità di residenza sociale saranno collocate nelle aree di concentrazione volumetrica individuate negli AT.

L'ERS può essere costituita da unità immobiliari comprese in edifici in cui sia presente anche edilizia residenziale libera.

In alternativa all'esecuzione e gestione diretta dell'ERS, è possibile reperire un'area da cedere gratuitamente al Comune entro le aree di concentrazione volumetrica dell'AT, in una quantità pari a 1,3 mq di SF per 1 mq di SLP di ERS. In tal caso lo strumento attuativo comprende le previsioni planivolumetriche anche per l'area suddetta che deve avere una accessibilità diretta ed autonoma dalle strade pubbliche esistenti o previste. Gli insediamenti sulle aree cedute gratuitamente al Comune, entro il termine di validità del piano attuativo, devono essere realizzate dal Comune stesso o da soggetti in possesso dei requisiti per l'edilizia economica e popolare, scelti con procedimento concorsuale.

Nelle schede allegate sono previste le quantità minime per cessioni o asservimento ad uso pubblico di aree per servizi in loco. Tali aree costituiscono il minimo inderogabile per qualunque quantità e destinazione d'uso prevista nello strumento attuativo. La quantità in concreto dovuta è quella individuata dal PdS e comunque quella idonea a costituire corredo adeguato rispetto all'insediamento progettato ed alle sue effettive esigenze prevedibili, ferme ad ogni modo le prescrizioni dettate da disposizioni di settore.



Art. 6 – Disciplina degli AT: le schede

La scheda, per ciascun ambito di trasformazione, contiene:

- 6.1 descrizione della localizzazione, delle dimensioni dell'area e della sua attuale situazione;
- 6.2 l'*assetto urbanistico* con i relativi dati dimensionali, *vocazioni funzionali* e strumento attuativo. L'*assetto urbanistico* può essere modificato dal Piano Attuativo solo per soluzioni che, nel rispetto delle *indicazioni strategiche* dell'APS, realizzino meglio gli obiettivi dell'AT e le indicazioni della *struttura urbana di riferimento*. Il Piano Attuativo definisce dimensioni e funzioni nel rispetto di quanto stabilito dal successivo art. 7;
- 6.3 la struttura urbana di riferimento con i relativi schema di sintesi; allineamenti insediativi; verde, spazi pubblici, servizi; parcheggi, accessibilità veicolare; mobilità lenta;
- 6.4 obiettivi;
- 6.5 prescrizioni speciali.

Art. 7 - Criteri per il raggiungimento del “dimensionamento ottimale” negli AT

Il progetto di strumento attuativo che preveda l'insediamento della SLP minima e le vocazioni funzionali nella consistenza prevista dalla scheda è approvato con l'ordinaria procedura prevista dalla legge. Esso è valutato con riferimento ai soli *parametri di valutazione della qualità della proposta* di cui al successivo Art. 9. Le aree per servizi (da cedere gratuitamente o da asservire ad uso pubblico in loco) comunque di entità pari superiore a quella minima prevista dalla scheda, nonché i servizi da realizzare a carico del proponente, sono determinati tenendo conto delle quantità e destinazioni d'uso previste nello strumento attuativo.

Ove il proponente preveda una SLP maggiore nei limiti di quella massima e/o un diverso assetto urbanistico e/o diverse consistenze delle rispettive vocazioni funzionali, il tutto rispetto a quanto previsto dalle schede degli AT, si attiene volontariamente ad una procedura che prevede una proposta preliminare da valutare preventivamente rispetto al progetto di strumento attuativo. Tale proposta preliminare segue un iter procedurale di cui al successivo Art. 8 e secondo modalità di definizione quantitativa di cui ai commi successivi.

All'interno degli ambiti di trasformazione le quantità edificatorie riportate nelle schede allegate (DdP-PP Elab.04) ed espresse in mq di SLP, sono riferite ai seguenti parametri: quantità A = quantità minima “A” per potere attivare la trasformazione dell'ambito, quantità B = quota ulteriore “B” da attribuire in modo graduale, in funzione della verifica dei requisiti qualitativi contenuti nelle schede degli AT, al fine di raggiungere il “dimensiono-

namento ottimale dell'ambito".

Nelle schede degli AT, contenute nell'allegato Elab.04, la quantità A corrisponde alla "SLP minima ammissibile" mentre la somma delle quantità A e B corrisponde alla "SLP massima ammissibile".

Il gruppo di valutazione, di cui all'Art. 8 delle presenti disposizioni, si riunisce per determinare il punteggio che definisce la congruità della quantità B, aggiuntiva rispetto alla quantità A. Tale quantità B costituisce quindi obiettivo auspicabilmente da raggiungere per il pieno soddisfacimento delle previsioni di piano; si conforma tuttavia come componente integrativa ed attribuita (anche con quantità uguale a zero) a seguito della procedura di valutazione.

La quantità B non costituisce una forma di premialità di cui all'art. 11 comma 5 della L.R. 12/05 e s.m.i.. Il Documento di Piano non prevede quindi forme di incentivazione di cui al suddetto art. della L.R. 12/05 e s.m.i.

Art. 8 - Procedura per la valutazione delle proposte negli AT

Al fine della valutazione delle proposte per gli strumenti attuativi di iniziativa privata è possibile attivare due distinte procedure alternative, a scelta del proponente, al fine di conseguire l'approvazione: 1) presentazione della proposta preliminare e successivo progetto di strumento attuativo; 2) presentazione del progetto di strumento attuativo di cui al primo comma dell'Art. 7.

Al fine della valutazione di entrambe le procedure, l'Amministrazione costituisce un apposito "gruppo di valutazione" interdisciplinare formato da amministratori, tecnici comunali, componenti della Commissione Paesaggio ed eventuali consulenti esterni. Tale gruppo di valutazione si atterrà ai parametri ed indicatori di valutazione, di cui al successivo Art. 9, al fine dell'attribuzione del punteggio relativo alla valutazione della qualità della proposta ed alla verifica della percentuale ammissibile di raggiungimento del "dimensionamento ottimale", di cui al precedente art.7.

Di seguito si riporta la sintesi della procedura relativa alla proposta preliminare e successivo progetto di strumento attuativo:

Gli elaborati della proposta preliminare di strumento attuativo, di cui al successivo Art. 10, vengono:

- a) sottoposti ad istruttoria di completezza della documentazione e di conformità alle disposizioni del PGT da parte dell'Ufficio Tecnico;
- b) vagliati dal "gruppo di valutazione" per verificare la qualità della proposta stessa in relazione alla somma dei punteggi ottenuti per i singoli "*parametri per la valutazione della qualità della proposta*" di cui al successivo Art. 9. L'ammissibilità della proposta, al fine del passaggio alla fase della proposta definitiva di strumento at-



tuativo, si intende conseguita qualora la somma dei punteggi ottenuti, in riferimento ai suddetti parametri di valutazione, sia superiore a 70 su 100. Contestualmente alla suddetta valutazione di qualità ed ammissibilità delle proposte, si procede con l'assegnazione del punteggio relativo agli "*indicatori per il raggiungimento del dimensionamento ottimale*" di cui al successivo Art. 9. Il punteggio complessivo conseguito, in funzione della somma dei singoli indicatori, definisce la quantità "B" di cui al precedente Art. 7.

La valutazione della proposta preliminare, da rendere entro 60 gg. dalla data di presentazione, si costituisce esclusivamente come atto propedeutico all'attivazione della procedura di strumento attuativo e non costituisce quindi in alcun modo un atto impegnativo per il Consiglio Comunale.

In seguito alla comunicazione dell'esito positivo della suddetta fase preliminare, i proponenti possono passare alla presentazione degli elaborati del progetto di strumento attuativo, di cui al successivo Art. 11, tenendo conto delle indicazioni relative alle quantità stabilite nella verifica del *dimensionamento ottimale* e delle eventuali indicazioni o prescrizioni emerse nella fase di valutazione preliminare.

Il progetto di strumento attuativo, successivo alla proposta preliminare, entro 30 gg. dalla sua presentazione viene sottoposto all'istruttoria tecnica da parte dei competenti uffici nonché al gruppo di valutazione (al fine di verificare la sola rispondenza della proposta definitiva con i requisiti di qualità e con le eventuali indicazioni emerse in fase di valutazione preliminare). In caso di esito negativo dell'istruttoria se ne da comunicazione al soggetto proponente.

In caso di esito positivo dell'istruttoria, gli esiti della valutazione complessiva dell'intervento in funzione dei *parametri di valutazione della qualità della proposta* e della congruità della proposta quantitativa rispetto alla verifica del punteggio degli *indicatori per il raggiungimento del dimensionamento ottimale* costituiscono il parere definitivo da allegare agli altri atti, pareri ed adempimenti tecnici necessari per poter sottoporre la proposta definitiva di strumento attuativo alla Giunta Comunale la quale, previo parere della competente Commissione Consiliare, delibera in ordine all'adozione. Si prescinde dal parere della Commissione Consiliare ove questo non venga reso entro 15 gg.

Art. 9 - Parametri ed indicatori di valutazione degli AT

PARAMETRI DI VALUTAZIONE DELLA QUALITA' DELLA PROPOSTA		PUNTI
Urbanistica e funzionale	scala urbana: rapporto con la città pubblica e qualità delle ricadute urbane	25
	scala dell'ambito: rapporto fra tipi/volumi/spazi aperti pubblici e privati	
	accessibilità, infrastrutturazione e urbanizzazione dell'ambito	
	mix funzionale	
Ambientale	eco-sostenibilità dell'intervento	25
	scala urbana: entità delle compensazioni ambientali	
	scala dell'ambito: disegno delle aree verdi, scelta e disposizione delle essenze vegetali	
Architettonica e costruttiva	ordini compositivi, materie e tecniche costruttive: rapporto con le scelte morfologiche, funzionali ed ambientali	25
	innovazione tipologica e funzionale	
	innovazione tecnologica e costruttiva	
Specifico dell'AT	obiettivi dell'Ambito di Trasformazione	25
	aderenza alla struttura urbana di riferimento	
INDICATORI PER IL RAGGIUNGIMENTO DEL DIMENSIONAMENTO OTTIMALE		PUNTI
punteggio dei "parametri di valutazione della qualità della proposta" oltre 80		20
ricadute urbane: entità economica degli interventi sulla città pubblica		20
realizzazione diretta di edilizia sociale (*)		20
residenza sociale oltre al minimo prescritto (*)		10
Ep limite edifici oltre il minimo stabilito dalle disposizioni comuni		10
utilizzo di energie rinnovabili oltre il minimo normativo		10
cessione in loco di aree per servizi oltre al minimo prescritto		5
superficie permeabile oltre al minimo prescritto		5

(*) Nota: negli AT ove non sia prevista residenza sociale nelle schede d'ambito, i punti da attribuire saranno ripartiti sugli altri indicatori, in quota proporzionale.



Art. 10 - Proposta preliminare di strumento attuativo negli AT: atti ed elaborati minimi necessari

Per le proposte preliminari di strumento attuativo negli AT, dovranno essere presentati dal proponente i seguenti elaborati minimi:

- inquadramento territoriale in scala 1:2000;
- planimetria dello stato di fatto dell'area in oggetto con le principali quote pianoaltimetriche in scala 1:500;
- documentazione fotografica dell'area e del contesto;
- schema planivolumetrico con l'indicazione delle tipologie di intervento (nuova costruzione, ristrutturazione, ecc.) e delle funzioni previste in scala 1:500;
- elaborati grafici degli edifici in progetto (piante tipo, sezioni significative e prospetti) in scala 1:200;
- almeno due fotoinserimenti con rendering del progetto;
- relazione contenente i dati principali dell'intervento (volumi, SLP, altezze esistenti e di progetto, dotazioni di servizi, ecc.), i contenuti relativi agli aspetti di interesse pubblico, gli obiettivi le modalità ed i tempi di realizzazione;
- scheda di sintesi dei contenuti della proposta rispetto alle tabelle degli *indicatori di qualità per la valutazione di ammissibilità* e degli *indicatori di qualità per il raggiungimento del bilancio ottimale*.

In caso di valutazione positiva della proposta preliminare, ai fini dell'attivazione della procedura definitiva di Piano o Programma Attuativo dovranno essere presentati dal proponente gli elaborati di cui al successivo Art. 11.

Art. 11 – Proposta di strumento attuativo negli AT: atti ed elaborati minimi necessari

La proposta di strumento attuativo negli AT deve essere corredata almeno dagli elaborati riportati in appendice, da produrre anche su supporto informatico nei formati .dwg, .dxf, .shp, .doc o altri purchè compatibili con i suddetti formati.

Art. 12 - Compensazione dei diritti edificatori

La tavola PdS n. 4 - la città dei servizi - previsioni di piano - individua, con apposita simbologia, le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, non incluse negli ambiti o tra le aree soggette a strumenti attuativi e necessarie per la realizzazione di opere di competenza comunale, la cui cessione al Comune può essere compensata, in sostituzione dell'indennità di espropriazione e- perciò - senza corrispettivo in denaro, con l'attribuzione di diritti edificatori applicando:

- per gli ambiti della compensazione, esterni al perimetro del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), ricadenti all'interno del perimetro dell'APS 4.1, un indice di compensazione di 0,01 mq/mq;
- per gli ambiti della compensazione, esterni al perimetro del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), non ricadenti all'interno del perimetro dell'APS 4.1, un indice di compensazione di 0,03 mq/mq;
- per gli ambiti della compensazione, interni al perimetro del TUC, un indice di compensazione di 0,2 mq/mq;
- per l'ambito della compensazione speciale, un indice di compensazione di 0,2 mq/mq.

Detti indici sono definiti applicando i seguenti coefficienti in relazione alla destinazione d'uso con cui i diritti edificatori vengono in concreto utilizzati:

- 1,00 per la residenza (0,2 mq/mq in TUC e Ambito della compensazione speciale - 0,03 mq/mq fuori TUC esterno APS 4.1 - 0,01 mq/mq fuori TUC interno APS 4.1);
- 1,25 per il ricettivo (0,25 mq/mq in TUC e Ambito della compensazione speciale - 0,0375 mq/mq fuori TUC esterno APS 4.1 - 0,0125 mq/mq fuori TUC interno APS 4.1);
- 1,80 per il direzionale (0,36 mq/mq in TUC e Ambito della compensazione speciale - 0,054 mq/mq fuori TUC esterno APS 4.1 - 0,018 mq/mq fuori TUC interno APS 4.1);
- 2,00 per il commerciale (0,4 mq/mq in TUC e Ambito della compensazione speciale - 0,06 mq/mq fuori TUC esterno APS 4.1 - 0,02 mq/mq fuori TUC interno APS 4.1);
- 2,80 per l'industriale artigianale (0,56 mq/mq in TUC e Ambito della compensazione speciale - 0,084 mq/mq fuori TUC esterno APS 4.1 - 0,028 mq/mq fuori TUC interno APS 4.1);
- 3,50 per i servizi (0,7 mq/mq in TUC e Ambito della compensazione speciale - 0,105 mq/mq fuori TUC esterno APS 4.1 - 0,035 mq/mq fuori TUC interno APS 4.1).

Qualora le aree da cedere siano soggette a rispetto stradale (limitatamente alle classi stradali le cui fasce di rispetto sono disciplinate dal codice della strada, ovvero le strade di tipo A, B, C, D) o cimiteriale, l'indice di compensazione è ridotto del 50%.

I diritti edificatori possono essere utilizzati, ove previsto dalle rispettive Schede, nelle diverse aree del Piano delle Regole soggette a pianificazione attuativa, nel rispetto della quantità minima e sino a concorrenza della quantità massima indicate dalle Schede medesime, nonché negli Ambiti di Trasformazione per le aree di proprietà pubblica. Al fine di disporre di una situazione aggiornata dei diritti edificatori attribuiti, il Comune tiene ed adegua permanentemente apposito registro pubblico a disposizione presso l'Ufficio di Piano.

La cessione volontaria di aree a servizi a fronte dell'attribuzione di diritti edificatori è convenuta per atto pubblico al quale interviene anche il proprietario (o i proprietari) dei terreni



o delle aree su cui, previa approvazione di specifico piano attuativo, saranno realizzati i diritti medesimi esprimendo il proprio consenso a che, sui suoi (o loro) suddetti terreni od aree, il cedente realizzi i relativi diritti edificatori. L'atto deve essere trascritto anche nei confronti del proprietario consenziente ed a favore del titolare dei diritti edificatori intendendosi gli stessi parte della costituzione di un diritto di superficie da regolare convenzionalmente. Ove però la cessione medesima avvenga in occasione dell'approvazione del piano attuativo nel quale è disciplinata anche la realizzazione dei relativi diritti edificatori, cessione ed attribuzione dei diritti saranno oggetto della medesima convenzione volta a regolare l'attuazione del piano. I piani attuativi in cui è prevista la realizzazione pure di diritti edificatori debbono essere presentati anche dai titolari dei diritti medesimi.

Art. 13 - Perequazione: partecipazione ai diritti edificatori negli AT e nei piani attuativi del PdR

I diritti edificatori assegnati alla superficie territoriale di ciascun ambito di trasformazione competono ai proprietari dei terreni inclusi nei relativi piani attuativi od atti di programmazione negoziata in proporzione alla superficie dei rispettivi terreni; identica ripartizione è effettuata per gli oneri derivanti dall'obbligo solidale di dotare l'insediamento di aree per servizi mediante cessione gratuita o costituzione gratuita di servitù perpetua ad uso pubblico (con manutenzione a carico dei proprietari), di realizzare le relative opere e di rendere le ulteriori prestazioni convenute. I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata debbono essere corredati da specifico bilancio che definisca analiticamente l'attribuzione dei diritti edificatori e, a fronte degli stessi, degli oneri -in via solidale- per la dotazione di aree e la realizzazione di opere e, in genere, per le prestazioni convenute a carico degli operatori. Nel calcolo della SIp spettante ai singoli lotti non si tiene conto della SIp relativa ai fabbricati esistenti da demolire; per i fabbricati esistenti da conservare, la relativa SIp viene detratta da quella complessivamente spettante all'intero ambito oggetto di piano attuativo.

Il medesimo principio si applica anche nelle aree del PdR soggette a pianificazione attuativa.

Non è invece prevista la perequazione di cui al secondo comma dell'art.11 L.R. n.12/2005.

Art. 14 - Incentivazione urbanistica

Non sono previste forme di incentivazione volumetrica nel PGT.

APPENDICE**Atti ed elaborati minimi necessari per la proposta di strumento attuativo negli AT**

- 1) Copia degli atti di provenienza delle proprietà.
- 2) Planimetria catastale in scala 1:1000 adeguatamente estesa al contorno del perimetro di intervento, aggiornata con gli ultimi frazionamenti, e con l'indicazione in tinta rossa del perimetro dei terreni interessati, con allegati i certificati delle relative partite catastali riportanti l'indicazione delle proprietà e prospetto riepilogativo della quantificazione catastale suddivisa per ciascun proprietario.
- 3) Planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:10.000) con l'individuazione del comparto oggetto di intervento, dei sistemi e dei sub-sistemi ambientali, infrastrutturali e dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità, nonché delle previsioni indicate nel P.T.C.P. e P.T.P.R. nonché quelle ulteriori contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunali. La rappresentazione cartografica dovrà essere effettuata sulla Carta Tecnica Regionale in scala 1:10.000 e su base ortofoto in scala adeguata, e dovrà evidenziare lo stato dei servizi specificando in particolare e con apposita simbologia grafica, se trattasi di opere e/o servizi esistenti, in corso di realizzazione e/o programmate dagli enti competenti.
- 4) Planimetria dello stato di fatto degli ambiti di intervento (in scala 1:500) contenente le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali, le urbanizzazioni primarie, i sottoservizi tecnologici, nonché le caratteristiche morfologiche funzionali e i profili altimetrici estesi ad un intorno significativo, tale da consentire un'opportuna conoscenza del contesto di intervento.

Nel caso di interventi in ambiti parzialmente o totalmente edificati occorre rappresentare le seguenti planimetrie in scala 1:200:

- planimetria generale con indicazione delle altezze e delle distanze degli edifici esistenti rispetto a strade, confini e pareti finestrate;
 - piante di tutti i piani debitamente quotate;
 - sezioni e profili;
 - prospetti;
 - calcolo della SLP e del RC riferito alle disposizioni del PGT vigente;
 - indicazione dei riferimenti alle pratiche edilizie con le quali gli immobili esistenti sono stati realizzati e specifica delle destinazioni d'uso così come assentite;
- 5) Planimetria del rilievo, (almeno in scala 1:500), risultante dalle operazioni di rilievo topografico ed analitico effettuate a cura del proponente esteso adeguatamente al territorio circostante interessato dal piano o programma per consentire una opportuna conoscen-



za del contesto di intervento, con l'indicazione di:

- punti di stazionamento georeferenziati a dei punti fissi;
- quote, caposaldi di riferimento per la verifica sul campo delle diverse quote altimetriche;
- confini di proprietà;
- dimensioni quotate dei lotti interessati ed i calcoli analitici riguardanti le dimensioni dell'intera area;
- la larghezza delle strade e degli spazi pubblici o privati sui quali prospettano gli edifici progettati;
- gli accessi pedonali e carrabili da spazi privati e spazi pubblici;
- il rilievo e la nomenclatura della vegetazione, o con eventuale indicazione dell'assenza di vegetazione.

La planimetria dovrà essere corredata da:

- descrizione tecnica della strumentazione utilizzata;
- metodo di calcolo, punti battuti e di stazionamento con i relativi dati.

6) Planimetria in scala 1:2000 con l'indicazione della fascia di tutela dei pozzi pubblici più vicini all'area di intervento, nonché il tracciato e la relativa distanza di rispetto di eventuali elettrodotti e di tutti gli eventuali altri vincoli e servitù interessanti l'ambito di intervento.

7) Stralcio del rilievo aerofotogrammetrico in scala 1:1000, con la precisazione dei confini delle aree interessate.

8) Eventuale bonifica ambientale o piano di indagine preliminare volto ad accertare lo stato del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee al fine di escludere la presenza di eventuali contaminazioni ai sensi del D.M. 25.10.1999 n. 471. Fatto salvo quanto previsto dall'Art.16 delle "Disposizioni comuni" del PGT.

9) Relazione paesistica ai sensi del P.T.P.R.

10) Planimetria di azionamento del PGT in scala 1: 2000 con l'indicazione in tinta rossa del perimetro delle aree interessate comprendente:

- la relativa legenda;
- stralcio degli articoli interessati delle disposizioni del PGT;
- stralcio di eventuali strumenti in itinere.

11) Planimetria riportante l'azionamento dell'area territoriale, (in scala 1:500 su base fotogrammetrica e catastale), con dimostrazione grafica ed analitica delle aree azionate ed indicazione di:

- area fondiaria;
- standard;
- strade;
- aree di cessione / asservimento ad uso pubblico;

- superficie coperta.

12) Progetto planivolumetrico (in scala 1:500), con individuazione della situazione al contorno, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione di funzioni, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente.

13) Planimetrie di progetto in scala 1:500 con indicazione, tramite campiture quotate e calcoli analitici di:

- edifici in progetto (piante con le quote generali dei vari piani, se diversi, riportanti le destinazioni d'uso);
- calcolo della S.L.P. / volume;
- coperture dei singoli edifici;
- altezza dei corpi di fabbrica in progetto;
- altezza degli edifici al contorno;
- distanze degli edifici di progetto dai confini;
- distanze degli edifici in progetto dagli edifici esistenti circostanti, dei quali vanno indicate le altezze;
- distanze degli edifici in progetto dalle strade;
- piante con sovrapposizioni demolizioni/costruzioni (in tinte giallo e rosso) debitamente quotate;
- sezioni, profili e prospetti delle sovrapposizioni demolizioni/costruzioni (in tinte giallo e rosso);
- aree a parcheggio pubblico (con l'indicazione del numero di posti auto);
- aree a parcheggio privato (con l'indicazione del numero di posti auto);
- sezioni tipo quotate con indicazioni delle altezze;
- schema del sistema di raccolta e stoccaggio dei rifiuti solidi urbani e relativa localizzazione;
- schema di smaltimento acque bianche e nere degli edifici in progetto e relativi allacciamenti.

14) Tavola e relazione su accessibilità e viabilità basate su uno studio esteso alla viabilità stessa, sia veicolare che pedonale, di connettivo all'interno del Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento, e più in generale al sistema di accessibilità, con riferimento anche alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche.

15) Tavola di inquadramento progettuale con viste assonometriche e/o prospettiche adeguatamente estese al contorno alle scale ritenute più consone, in mancanza plastico a scala adeguata.

16) Relazione sul clima acustico e impatto acustico ai sensi della L. 447/95.

17) Documentazione fotografica dello stato di fatto, con allegata planimetria riportante i



punti di vista.

18) Progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché di eventuali infrastrutture, da redigere ai sensi del codice dei contratti pubblici dei lavori, servizi e forniture e del relativo regolamento di attuazione comprendente:

- planimetrie di suddivisione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e infrastrutture,
- calcolo sommario della spesa redatto in base ai listini prezzi risultanti dai listini della C.C.I.A.A. in vigore al momento della presentazione del P.A. o del P.I.I., scontati del 20%, oppure usando il listino più recente del Comune di Cinisello Balsamo, scontato del 20%;
- schema di contratto d'appalto;
- autorizzazione degli enti proprietari di strade, interessate dal sistema della viabilità del P.A. o del P.I.I. (strade provinciali, statali, autostrade);
- piano di informazione della cittadinanza.

19) Relazione tecnica contenente in particolare:

- descrizione delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dalla Amministrazione Comunale nel documento di inquadramento ed ai documenti di Programmazione sovracomunale;
- dimostrazione degli standard urbanistici in rapporto alla capacità ed ai pesi insediativi indotti dal programma integrato di intervento suddivisi tra le diverse funzioni previste dal programma;
- analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acque, aria, secondo i dati resi obbligatoriamente disponibili dagli Enti competenti (o, in assenza di questi ultimi, con rilievi effettuati dai soggetti attuatori), nonché indicazione di eventuali interventi necessari a garantire il rispetto delle prescrizioni delle leggi di settore;
- analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico, ove prescritta dalla vigente legislazione, ed indicazione di eventuali misure compensative;
- valutazione della compatibilità geologica dell'intervento con eventuale relazione geologica o geotecnica;
- descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani, dei sottoservizi tecnologici, sul sistema di mobilità e di accessibilità trasportistica;
- elementi salienti dal punto di vista urbanistico, architettonico e funzionale dell'assetto territoriale previsto e degli interventi edilizi progettati;

- dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, nonché di eventuali strumenti in itinere;
- stato di attuale utilizzazione e di occupazione dei terreni;
- condizioni del suolo ed emergenze;
- eventuali specifiche norme di attuazione del P.A. o del P.I.I.;
- stralcio della Classificazione Acustica del territorio comunale.

20) Relazione economica sulla fattibilità del Programma, che evidenzi in particolare:

- il concorso delle risorse private e l'eventuale concorso di risorse dei soggetti attuatori pubblici, con riferimento sia alla realizzazione che alla gestione di opere o interventi di interesse pubblico;
- il programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali.

21) Schema di convenzione contenente gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del Piano o Programma Attuativo, le cessioni al Comune, con allegato prospetto di calcolo degli oneri di urbanizzazione e relativi conguagli.