

Consorzio Parco delle Groane

Sede Solaro (MI)

Piano territoriale di coordinamento

(APPROVATO CON DELIBERAZIONE GIUNTA REGIONALE 30 LUGLIO 2004 N°7/18476 - BURL 31/8/04)

Piano di settore Fornaci

Variante generale 2004

Norme tecniche di attuazione

Progettisti

Arch. Fabio Lopez Nunes – Coordinatore di progetto

Arch. Mariateresa Gosparini – Consulente incaricato

Dr. Luca Frezzini – Responsabile Area Tecnica

consulenza legale

Avv. G.M. Menzani

Testo approvato dalla Assemblea Consortile con deliberazione n. 9/2007

ALLEGATO B

ptc-psfonta

Art. 1 - Ambito di applicazione.

Il presente piano di settore delle fornaci (di seguito PSFO) disciplina il recupero delle fornaci esistenti, attive o dismesse, nel Parco regionale delle Groane, in base allo specifico Piano territoriale di coordinamento, approvato con DGR 30 luglio 2004 n° 7/18476.

Art. 2 - Elaborati di piano e legenda

- A- Relazione tecnica
- B- le presenti norme tecniche di attuazione
- C- Tab C identificativa dei parametri di mitigazione ambientale sugli interventi nel Parco e ai suoi margini
 - Tav. 0 - Corografia
 - Tavv. da 1 a 12 - stato di fatto e interventi ammessi

Il dimensionamento degli edifici esistenti indicato negli elaborati del presente piano ha carattere indicativo. Esso deve essere verificato negli elaborati di cui al successivo art. 7, primo comma, e allegato alla convenzione di cui al successivo art. 4.

Nel testo della presente normativa si utilizzano le seguenti abbreviazioni:

- PSFO – il presente piano di settore Fornaci
- NTA - Norme Tecniche di Attuazione
- PTC - Piano Territoriale di Coordinamento ex DGR 7/18476
- PRG - Piano Regolatore Generale del Comune
- PA - Piano Attuativo
- PII - Programma integrato d'intervento ai sensi della legge regionale 12/2005
- PSE - Piano di Settore per le Zone Edificate
- LR - Legge Regionale

Gli indici di edificabilità sono espressi con le seguenti sigle e relative definizioni:

- IC - Indice di copertura: pari alla percentuale di metri quadrati utilizzabili per ciascun'area fondiaria;
- Slp - Superficie lorda di pavimento, comprensiva delle murature, calcolata sommando ciascun piano utile ed abitabile secondo regolamento edilizio comunale, oltre al riutilizzo della SC di strutture aperte sui lati di altezza superiore a m 3, misurata, nel caso di copertura inclinata, alla cornice di appoggio della stessa.
- SC - Superficie coperta esistente con altezza agibile misurata, nel caso di copertura inclinata, alla cornice di appoggio della stessa non inferiore a mt. 2,40.

Art. 3 - Effetti del piano di settore.

Il PSFO contiene disposizioni prevalenti sulla pianificazione comunale, immediatamente vincolanti per i privati interessati e per i Comuni.

Art. 4 - Piani esecutivi convenzionati.

Gli interventi di attuazione del PSFO, di cui al successivo articolo 9) sulle fornaci dimesse, con esclusione dei soli interventi ammessi di cui alle lettere a), b), c) dell'art 3 D/l-vo 378/01 , sono soggetti a procedimento di programmazione negoziata ai sensi dell'articolo 7 delle nta di PTC e dell'art. 87 della LR 12/2005, a cui partecipa anche il Consorzio, secondo le procedure di cui al successivo art. 7. La convenzione, in particolare, definirà, conformemente alle norme dei Titoli II e III:

- l'obiettivo e l'oggetto dell'intervento;
- la quantità massima di superficie lorda di pavimento (di seguito SIp) realizzabile;
- le funzioni concretamente insediabili;
- le modalità di intervento;
- il recupero degli standard urbanistici e qualitativi;
- le opere di mitigazione e compensazione ambientale quantificate secondo la tabella "C" allegata parte integrante del presente piano di settore.

Art. 5 - Ambito di intervento.

L'ambito di intervento può essere esteso ad altre aree contigue e adiacenti, comprese nel Parco delle Groane, per la realizzazione di interventi conformi , o comunque compatibili con le previsioni del PTC e delle sue NTA per le aree stesse, secondo un progetto unitario e coordinato di intervento. In tal caso possono essere consentite anche parziali traslazioni volumetriche e di SIp all'interno dell'ambito di intervento.

E' fatto divieto di suddividere artatamente le aree fondiari in lotti autonomi d'intervento, al fine di ridurre gli oneri di mitigazione e compensazione ambientale di cui all'articolo successivo, che devono essere comunque stimati sull'intero. La suddivisione è ammessa esclusivamente per quelle fornaci che, alla data del 30 luglio 2004, risultavano frazionate in più partite catastali e proprietarie; in tal caso chi interviene per primo dovrà stimare la propria competenza, per stato di fatto e proporzione lineare, senza pregiudicare le possibilità operative delle rimanenti aliquote, mentre chi interviene successivamente dovrà armonizzare il proprio progetto a quanto è già stato autorizzato.

Art. 6 - Standard urbanistici e naturalistici, mitigazione e compensazione ambientale

L'intervento attuativo deve assicurare il reperimento degli standard urbanistici nella misura stabilita normativa nazionale e regionale vigente, nell'ambito dell'intervento o comunque nel comune interessato

Gli standard di cui al primo comma si intendono soddisfatti anche ove, con il consenso del Comune, la cessione sia effettuata a favore del Consorzio.

I residui standard urbanistici, rispetto alle quantità previste al primo comma, diversi dal verde pubblico, se non reperiti all'interno della zona, possono essere monetizzati ai sensi dell'art. 12, L.R. n. 60/1977, a beneficio del Comune.

Inoltre l'intervento attuativo deve prevedere le opere di mitigazione e compensazione ambientale per il corretto inserimento qualitativo nell'area protetta, per realizzare un idoneo distacco con il contesto urbanizzato, presentandosi come nuovo fronte verso il Parco, dove funzionalità, impatto ed estetica siano con esso congruenti. Gli obblighi relativi alla compensazione e mitigazione potranno essere soddisfatti mediante cessione di determinate aree nel comune interessato oppure con asservimento perpetuo di aree opportunamente mitigate su progetto del Consorzio.

Il Consorzio partecipa ai processi di pianificazione e progettazione per le proprie competenze, e per negoziare in particolare le mitigazioni e i risarcimenti ambientali nei limiti del presente piano di settore, mediante la quantificazione prevista dalla tabella "C" allegata parte integrante e sostanziale del presente piano da localizzare prioritariamente nel Comune sede dell'intervento attuativo e comunque entro i confini del Parco.

Qualora l'intervento comporti lo sradicamento di superfici boscate, il dimensionamento del recupero ambientale dovrà comunque essere incrementato con i parametri minimi stabiliti dalla Giunta Regionale, in applicazione del d.leg.vo 227/01 in materia di tutela delle foreste, di cui alla DGR 1 agosto 2003 n° 7/13900 (BURL 18/8/03 n°34) e sue eventuali successive modificazioni.

Le obbligazioni di cui al presente articolo vengono garantite dal soggetto richiedente, mediante la presentazione al Consorzio Parco Groane di due distinte cauzioni, come determinate nei commi successivi. Tali cauzioni, se prestate con fidejussione bancaria o polizza assicurativa, devono essere incondizionate e prevedere la rinuncia alla decadenza di cui all'art. 1957 Cod. Civile, fino alla conclusione del rapporto contrattuale nonchè la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 C.C. e la sua operatività entro quindici giorni su semplice richiesta scritta della committente.

Ai fini della quantificazione della prima cauzione i costi di mitigazione sono determinati dalla sommatoria dei seguenti fattori componenti e determinano l'ammontare della prima cauzione, avente scadenza conforme ai termini per la conclusione dei lavori, aumentati di tre mesi:

1. valore di acquisto del terreno, la cui stima deriva dalla triplicazione del valore di base d'esproprio del terreno a bosco alto, desunto dalla tabella provinciale per la regione agraria di riferimento pubblicata sul BURL, alla data di presentazione della domanda, oltre ad €2000 per spese di rogito;
2. onere di rimboschimento, stimato in € 1 al metro quadro, da rivalutarsi annualmente in base all'inflazione programmata, indicata nella legge finanziaria;

Ai fini della quantificazione della seconda cauzione i costi di manutenzione della mitigazione sono determinati una tantum in ragione di € 0,9 al metro quadro per tutti i primi sei anni dall'intervento e determinano l'ammontare della seconda cauzione, avente durata non inferiore ad anni sei e mesi sei.

Il Consorzio Parco Groane in caso d'inadempimento, notifica la diffida ad ampere, assegnando un termine non inferiore a 30 giorni per provvedere; in difetto procede all'escussione delle garanzie al fine d'eseguire d'ufficio le mitigazioni previste. Il Consorzio è tenuto ad utilizzare le risorse per la finalità prevista, con la facoltà di individuare siti non necessariamente adiacenti all'impianto.

Qualora l'operatore dimostri, in base a situazioni oggettive, fra cui l'indisponibilità del terreno, a far fronte agli obblighi di mitigazione, può richiedere al Consorzio di provvedervi su aree di proprietà consortile site prioritariamente nel Comune ove ha sede l'intervento, versando allo stesso una somma pari ai costi di mitigazione definiti sulla base di un computo metrico estimativo redatto dal Servizio Tecnico del Parco completo di costi di realizzazione, manutenzione per un periodo di cinque anni e spese tecniche: L'operatore dovrà inoltre versare al Consorzio una somma pari a €2,00/mq quale indennità di asservimento una tantum

del terreno consortile: Le somme di cui sopra dovranno essere disponibili al Consorzio prima del rilascio dell'autorizzazione.

In adiacenza o in vicinanza di un proposto sito d'interesse comunitario, ai sensi della direttiva 92/43/CEE "Habitat", deve essere sempre effettuata la relativa analisi d'incidenza. Le fornaci soggette a tale procedimento sono indicate nelle relative schede, parte integrante e sostanziale del presente PSFO.

art. 7 - Semplificazione delle procedure.

Ai fini del coordinamento delle rispettive competenze, l'operatore presenta al Sindaco del Comune interessato la domanda di intervento, corredata dalla bozza di convenzione e dai seguenti elaborati:

- documentazione fotografica dello stato di fatto;
- verifica quantitativa dello stato di fatto, asseverata dal progettista;
- elaborati previsti dalle norme comunali per i PII;
- studio d'incidenza sul sito comunitario, per gli interventi nello stesso o nelle sue vicinanze;
- progetto delle opere di mitigazione e compensazione ambientale di cui al precedente art. 6 e alla tabella "C", o idonea garanzia circa tale obbligazione.

Il Sindaco trasmette al Consorzio copia del progetto e convoca in un periodo intercorrente tra il ventesimo e trentesimo giorno successivo una conferenza programmatica con il Consorzio e gli altri soggetti istituzionali coinvolti, per il conseguimento dell'intesa preliminare sul progetto presentato; dà altresì comunicazione dell'intervenuta presentazione del progetto a tutti i Sindaci onde consentire la conoscenza dei contenuti progettuali e poter esprimere eventuali osservazioni entro il termine di gg. 15

La Convenzione dovrà contenere:

- il progetto esecutivo;
- la identificazione e quantificazione delle aree da cedere gratuitamente al Comune o al Consorzio ai sensi del precedente art. 6;
- il calcolo degli oneri di urbanizzazione da corrispondere al Comune ed ogni altra obbligazione in materia urbanistica; la distinta delle eventuali opere di urbanizzazione a scomputo di oneri;
- eventuali altre opere o prestazioni a carico del richiedente pattuite fra le parti;
- le opere di mitigazione e compensazione ambientale di cui al precedente art 6 e alla tab "C";
- il parere del Consorzio finalizzato al rilascio del permesso di costruzione e l'autorizzazione paesaggistica;
- le forme di garanzia a tutela delle obbligazioni.

Le modalità relative agli adempimenti comunali sono stabilite dai rispettivi ordinamenti e nelle legge regionali di riferimento, mentre le competenze consortili si intendono attribuite al Consiglio di Amministrazione e alle strutture del Consorzio

Art. 8 – Interventi non soggetti a procedura negoziale.

Non sono soggetti alle procedure previste dal presente piano gli interventi di cui alle lettere a), b), c), senza modifiche di destinazioni d'uso, dell'art 3 D/l-vo 380/01; Tali interventi sono ammessi solo se finalizzati al mantenimento dell'attività presenti alla data del 30 luglio 2004; tali interventi sono subordinati all'applicazione delle disposizioni di cui al titolo secondo del Piano di settore Zone Edificate e agli altri titoli abilitativi previsti dalle vigenti norme.

Il PSFO si applica anche in caso di interventi comportanti mutamento di destinazione d'uso, secondo la tabella B allegata al PSE.

Art. 9 - Interventi soggetti a procedura negoziale.

Sono ammessi con procedura negoziale di cui al precedente articolo 4) gli interventi di restauro e risanamento con cambio di destinazione d'uso, nonché ristrutturazione urbanistica ed edilizia non oltre la superficie lorda di pavimento esistente così come definita dal precedente art. 2; per gli immobili indicati con la lettera **F** non è ammessa la ristrutturazione urbanistica.

Si osservano i seguenti indici:

- a. indice di copertura: 30 %
- b. altezza degli edifici massima consentita: pari a quella esistente, misurata nel caso di copertura inclinata, alla cornice di appoggio della stessa.

Tutti gli interventi devono in ogni caso essere eseguiti nel rispetto delle prescrizioni paesaggistiche del Titolo II del PSE e in conformità ai modelli d'intervento inseriti nelle schede allegate parte integrante e sostanziale del PSFO.

La progettazione degli spazi aperti, al netto della superficie coperta, dovrà garantire una superficie verde permeabile di almeno il 50 % dell'area per le destinazioni residenziali e di almeno il 30 % dell'area per le destinazioni produttive o commerciali; nella progettazione delle superfici a verde si dovrà privilegiare la realizzazione di corridoi ecologici, il collegamento e l'accorpamento di superfici boscate esistenti e la realizzazione di giardini di elevato pregio paesaggistico.

Art. 10 - Funzioni ammesse.

Sono ammesse le seguenti destinazioni di uso:

- residenza;
- attività artigianali con esclusione di quelle insalubri di prima classe
- attività terziarie, turistico ricettive, sportive e culturali;
- servizi pubblici e privati di interesse pubblico o collettivo;
- commercio, con esclusione di quelle di media e grande distribuzione

Art. 11 Modalità per gli interventi di ristrutturazione

Ogni intervento deve tendere a salvaguardare gli elementi morfologici del preesistente insediamento, con l'obiettivo di attivare nuove funzioni più coerenti con il parco e comunque compatibili con la tutela dei valori storico testimoniali del peculiare sistema produttivo dei mattoni, nei limiti in cui essi siano riconoscibili e validi, come meglio precisato al comma successivo.

Con la lettera **F** sono indicati gli edifici da conservare o recuperare, quali esempi di archeologia industriale; in particolare sono tutelate le vecchie tettoie in laterizio, i forni "hoffmann" ancorché a testa tagliata, i camini in laterizio, esempi di "gambette" per l'essiccazione dei mattoni; qualora tali beni vengano restaurati o recuperati dall'operatore e ceduti all'uso pubblico, è ammessa la traslazione di pari superficie lorda di pavimento, all'interno del lotto di zona fornaci o in zona edificata o fuori parco, ad eccezione della superficie delle "gambette" che non costituisce s.l.p.; qualora l'operatore provveda al restauro di un esempio di gambette per l'essiccazione dei mattoni quale elemento museale con permessi di visita permanenti concordati con la proprietà, può richiedere lo scomputo di pari superficie delle aree da destinare ad opere di mitigazione e compensazione.

Limitatamente ai fabbricati costituenti superfetazione, individuati nelle planimetrie con il simbolo **D**, la convenzione di cui all'Art. 4 deve prevederne la demolizione, con facoltà di riorganizzazione volumetrica e ricostruzione, nei limiti della Slp esistente, come calcolata ai sensi del precedente articolo 2. La ricostruzione non è ammessa per i volumi sprovvisti di licenza, concessione, permesso o altro titolo edilizio.

Tutti gli interventi devono prevedere la realizzazione dei progetti di mitigazione e compensazione ambientale previsti dall'articolo 6 e dalla allegata tabella C, e devono essere conformi la tabella B del PSE, in materia di tutela del paesaggio.

Art. 12 - Fornaci in attività.

L'attività di produzione e commercio laterizi è confermata; per la prosecuzione e il mantenimento della stessa sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia necessari per l'ammodernamento degli impianti e dell'organizzazione aziendale, compresi gli ampliamenti strettamente necessari anche per gli adeguamenti igienici, statici e tecnologici, e comunque nel limite massimo del 10% della s.l.p. esistente. A dismissione dell'attività produttiva dei laterizi, si applicano le destinazioni di zona previste dall'art 36, NTA del PTC .

2

² il calcolo della mitigazione viene effettuato sull'intero comparto attuativo, a prescindere da eventuali frazionamenti, che non possono in ogni caso essere strumentali ad una diminuzione del coefficiente di calcolo