



# Piano di Governo del Territorio

ai sensi della L.R. 11 Marzo 2005 n. 12 e s.m.i.



Luglio 2012

QC  
R02

## Quadro Conoscitivo Relazione generale del Quadro Conoscitivo sul sistema del tessuto consolidato

### Il Sindaco

Lorenzo Guzzeloni

### Il Responsabile del Procedimento

Francesca Dicorato

### Il Segretario e Direttore Generale

Alfredo Ricciardi

#### Gruppo di lavoro

*Luca Menci (Capogruppo)*

*Marco Banderali*

*Fabio Ceci*

*Marco Antonelli*

*Alex Massari*

*Fabrizio Monza*

*Adriano Nichetti*

*Linda Parati*

*Gianluca Vicini*

*Helga Destro*

*Fabio Cervi*

*Studio Te.Am S.r.l.*

*Roberto Bertoli*

*G. A. Alberto Giarratana*

*Luca Festa*

*P. Alessandro Tarenzi*

#### Ascolto sociale

*Marco Aicardi*

*Andrea Panzavolta*

*Simone Forte*

#### Assessore all'Urbanistica

*Stefano Potenza*

*Con la collaborazione:*

#### Ufficio Tecnico Comunale

Adozione

Delibera C.C. n°

del

Controdeduzioni

Delibera C.C. n°

del

Approvazione

Delibera C.C. n°

del





**CITTA' DI NOVATE MILANESE**  
Provincia di Milano



**Piano di Governo del Territorio  
(L.R. 12/2005)**

**RELAZIONE GENERALE DEL QUADRO  
CONOSCITIVO SUL SISTEMA DEL TESSUTO  
CONSOLIDATO**

Il progettista:

dott. arch. Adriano Ponticiello

Il dirigente U.T.:

Arch. Francesca Dicorato

Collaboratori: dott. Alessandro Mura

ing. Stefano Pierangelini

p.t. Riccardo Rinaldi (classificazione)

Luglio 2011



**Rielaborazione – Luglio 2012**



## **INDICE:**

<b>PREMESSA .....</b>	<b>2</b>
<b>1 GLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI '79/'82 - 2010 .....</b>	<b>5</b>
1.1 Piano Particolareggiato per il Vecchio Centro.....	5
1.2 P.E.E.P. (Piano per l'Edilizia Economica e Popolare).....	7
1.3 P.I.P. (Piano Insediamenti Produttivi) .....	17
1.4 P.L. residenziali.....	19
1.5 P.L. produttivi e la trasformazione della grande industria .....	21
1.5.1 Premessa .....	21
1.5.2 Attività produttive (Industria ed artigianato) .....	21
1.5.3 Le trasformazioni e le tematiche aperte a Novate .....	27
1.6 Altri strumenti urbanistici attuativi.....	34
1.6.1 P.P. zona B0 bis: Nuova centralità urbana via Piave – Volta – Cantone (Sistemi di aree H).....	34
1.6.2 P.L. Centro Commerciale Integrato Metropoli – Via Bovisasca – Via Amoretti .....	36
1.6.3 P.L. Società Autostrade .....	38
1.6.4 P.L. D4-D5.....	41
1.6.5 P.d.R. Via Repubblica 1 .....	43
1.6.6 P.d.R. Cascina del Sole/via Cavour.....	44
1.6.7 Altri interventi: '99 – 2004 .....	45
1.6.8 Gruppo di interventi: 2004-2010 .....	48
<b>2 ATTIVITA' EDILIZIA SEMPLICE DAL 2006 AL 2010.....</b>	<b>56</b>
<b>3 LE ALTRE ZONE RESIDENZIALI DEL PRG .....</b>	<b>69</b>
<b>4 ZONE EDIFICABILI NON RESIDENZIALI .....</b>	<b>71</b>
<b>5 LA DESTINAZIONE D'USO DEL PATRIMONIO EDILIZIO AL 2011 .....</b>	<b>73</b>



## PREMESSA

Il presente Quadro Conoscitivo riguarda il tessuto edilizio consolidato ed integra con altre finalità quanto tratteggiato nel Quadro Conoscitivo del Documento di Piano.

Si tratta di evidenziare gli impianti tipo-morfologici dei diversi insediamenti, valorizzando e recuperando gli ambienti incoerenti del paesaggio urbano naturale, anche tramite indirizzi ed N.T.A. differenziate secondo gli obiettivi.

A tal fine si passano in rassegna tutti i P.A. attuati dal '79/'82 al 2010 con le relative convenzioni, indici edificatori e funzioni ammesse e non ammesse, da valutare e confermare inserendole nelle nuove N.T.A. del Piano delle Regole, con gli eventuali necessari adeguamenti.

- Un'analisi più dettagliata, magari a campione e per isolati, viene condotta per le zone B residenziali, verificando gli effetti delle N.T.A. vigenti ed apportandovi gli eventuali necessari correttivi e/o incentivi per la riqualificazione;
- Analoga analisi viene condotta per le zone produttive D2/D3, verificandone la funzionalità e la qualità ambientale dell'intorno, anche al fine di individuare zone dove ammettere la polifunzionalità delle attività per una maggior flessibilità insediativa, richiesta dal mercato del lavoro.

Trattandosi di un articolato sistema di aree a diversa vocazione (anche paesaggistica ed agricola) si riporta per intero l'art.10 della L.R. 12/2005.

### **Art. 10. (Piano delle regole)**

1. Il piano delle regole:

- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b);
- e) individua:
  - 1) le aree destinate all'agricoltura;
  - 2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
  - 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

2. Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il piano delle regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 8, comma 1, lettera b), le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.
3. Per gli ambiti di cui al comma 2, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:
  - a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
  - b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
  - c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
  - d) altezze massime e minime;
  - e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
  - f) destinazioni d'uso non ammissibili;
  - g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004;
  - h) requisiti qualitativi degli interventi previsti e mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali;  
*(lettera così modificata dalla legge reg. n. 4 del 2008)*
  - i) requisiti di efficienza energetica.
4. Il piano delle regole:
  - a) per le aree destinate all'agricoltura:
    - 1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda;
    - 2) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
    - 3) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.
  - b) per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, da piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;

- c) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.
- 5. Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
- 6. Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

# 1 GLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI '79/'82 - 2010

In questo capitolo vengono trattati, in maniera dettagliata, gli strumenti urbanistici esecutivi previsti dal PRG del '79/'82 e già visti, negli elementi essenziali, nel Paragrafo 1.2 della Relazione Conoscitiva del Documento di Piano.

## 1.1 Piano Particolareggiato per il Vecchio Centro

Adottato con deliberazione di C.C. n°170 del 19/04/'80

Approvato con deliberazione di C.C. n°503 del 20/12/'84

Approvato da Regione Lombardia con delibera di G.R. n°15789 del 26/06/'85

Il Piano Particolareggiato riguarda una vasta zona centrale individuata in P.R.G. come zona B0, composta da diversi isolati da n°1 a 16 (in realtà costituiti da n°14 isolati essendo gli isolati n°3 e 5 aggregati agli adiacenti) con modalità attuative specifiche costituite dai seguenti elaborati essenziali:

- Relazione;
- Schede: stato di fatto e proposte per isolati ed unità di intervento;
- N.T.A.;
- Profili altimetrici.

### Sintesi stato di attuazione

Dopo quasi 25 anni di gestione il P.P. si può ritenere sostanzialmente attuato sia per gli interventi con trasformazioni significative, subordinati a convenzione, (n°13 su 14), sia per gli interventi di recupero-ristrutturazione anche con riutilizzo dei sottotetti: si possono ritenere in buona sostanza realizzati gli obiettivi essenziali con il recupero delle corti, dei fronti urbani, della acquisizione ed attrezzatura delle aree a standard, ivi compresi i parcheggi in sottosuolo.

Durante il percorso si sono rese necessarie alcune varianti per facilitare l'attuazione, in particolare per gli interventi convenzionati, tramite la L.R. 23/97.

Il Vecchio Centro viene così consolidato come il cuore della vita cittadina, con la presenza di numerose attività collettive pubbliche (amministrative - assistenziali - biblioteca) e private di interesse pubblico (commercio - pubblici esercizi), favorite anche dalla pedonalizzazione di un tratto della Via Repubblica e della nuova Piazza Pertini.

Restano da individuare nuove modalità attuative per il risanamento di Unità di Intervento composte da proprietà frazionate, nonché il completamento di alcuni scenari urbani ed una più estesa fruibilità pedonale (Via Repubblica - Piazza Martiri della Libertà - Piazza della

Chiesa - Via Matteotti), rafforzandone il ruolo di cerniera verso l'accessibilità alla stazione F.N.M. e gli assi est-ovest e nord-sud del sistema dei servizi e delle altre centralità urbane, agendo in particolare sulla regolamentazione del traffico di attraversamento e sullo stazionamento dei veicoli, secondo gli indirizzi del Piano Urbano della Mobilità e del Piano Urbano del Traffico, in corso di redazione a supporto del P.G.T.

**Dettaglio stato di attuazione e note per il P.G.T.**

Per l'analisi dettagliata si rinvia agli elaborati del Quadro Conoscitivo composto da:

- Relazione con schede per isolati ed Unità di Intervento
- Fascicolo formato A3:
  - o Parte prima: Sintesi evoluzione storica e stato di attuazione P.P. al 2010;
  - o Parte seconda: ricognizione fotografica analitica per isolati e Unità di Intervento al 2010.
- Tavola attuazione del PRG.

## 1.2 P.E.E.P. (Piano per l'Edilizia Economica e Popolare)

Adottato con deliberazione di C.C. n°205 del 26/03/'82

Approvato con deliberazione di C.C. n°474 del 24/11/'83

Piano esecutivo approvato con deliberazione di C.C. n°475 del 24/11/'83

Come già detto, in sede di redazione del P.R.G. 79/82, si è provveduto a scomporre l'unitario P.d.Z. (ex L. 167), approvato nel 1964, ubicato originariamente a cavallo della Via Stelvio-Brodolini, in tre lotti:

- Lotto N.V./1 bis: sempre in Via Stelvio-Brodolini (C4 - C5 - C7) - Zona Est;
- Lotto N.V./2-3: rispettivamente in Via Baranzate ed in Via Di Vittorio - Zona Ovest.

Tale riorganizzazione adottata dal C.C. con deliberazione n°205 del 26/03/'82, approvata dal C.C. con deliberazione n°474 del 24/11/'83 unitamente al Piano Esecutivo con deliberazione n°475 in pari data, è stata successivamente approvata dal CIMEP divenendo così efficace a tutti gli effetti (acquisizione aree - piani volumetrici attuativi - assegnazioni alle cooperative - operatori - convenzioni ex art. 35/L. 865).

Si riporta di seguito una breve descrizione di tre lotti che risultano oggi completamente attuati, con l'ultimo edificio a torre del C4 in corso di costruzione da parte della Coop. Casa Nostra.

Per il resto si rinvia agli stralci degli elaborati originali ed alle recenti ortofoto (2007-2009).

### LOTTO N.V. 1 bis

Costituisce il lotto di P.E.E.P. più consistente ed articolato (per tipologie edilizie, funzioni, soggetti attuatori ed utenti) che caratterizza tutto il settore nord-est e la connessione con il Vecchio Centro.

Risulta anche il Piano attuativo comunale più vasto costituito da una superficie territoriale di circa 266.000 mq, con una capacità edificatoria complessiva di circa 254.000 mc, pari, quindi, ad una popolazione teorica di circa 2.500 abitanti e con una dotazione di aree per verde e servizi pari a circa 72 mq per abitante, superiore al parametro di legge pari a 26,5 mq e quindi anche al servizio dell'intera zona est dell'abitato.

### Ripartizione capacità edificatoria

Comparto	Volumetria Totale [mc]	Realizzata al 1983 [mc]	Realizzata 1983-2010 [mc]	Residuo [mc]
C4	133.300	81.572	51.728	-
C5	45.900	-	45.900	-
C7	74.905	46.308	28.597	-
<b>TOT.</b>	<b>254.105</b>	<b>127.880</b>	<b>126.225</b>	<b>-</b>

### Il planivolumetrico e gli operatori

#### COMPARTO C4:

- sostanzialmente conferma dell'originario impianto razionalista con edifici a torre ed in linea pluriplano, con un'area centrale a verde pubblico e parcheggi pubblici ubicati lungo la viabilità ad anello;
- edificabilità equamente ripartita tra le cooperative storiche novatesi, già proprietarie dell'area:
  - o Coop. La Benefica, a proprietà indivisa (in affitto), per 66.650 mc;
  - o Coop. Casa Nostra, a proprietà divisa, per 66.650 mc.

#### COMPARTO C5:

- la variante al P.R.G. (ex art. 34/865) ha portato ad una configurazione autonoma del comparto n°5, con una traslazione verso est ed il conseguente ampliamento dell'area a servizi destinata ad attrezzature religiose ed a verde, ed ulteriore traslazione verso nord, con conseguente localizzazione di un'attrezzatura commerciale di media struttura di vendita per generi alimentari su area destinata ad attrezzature collettive, così come ammesso dalle N.T.A./CIMEP vigenti al momento, mentre le aree ad ovest sono state attrezzate con due campi di calcio, di cui il principale con tribuna e pista di atletica ed il secondario per allenamenti in sostituzione del campo ubicato all'interno del Parco Ghezzi;
- l'organizzazione planivolumetrica risulta composita e finalizzata a creare le premesse per una nuova centralità urbana:
  - o **edificio A** con andamento lineare di 3/4 piani delimita lo spazio di Piazza della Pace in continuità con gli spazi aperti delle attrezzature religiose; al piano terra sono stati ubicati spazi per attività commerciali e per pubblici esercizi (vedi bar d'angolo) come servizio di quartiere, contando anche sull'effetto di agglomerazione dovuto alla presenza della Coop.
  - o l'accesso al comparto avviene dalla Via Stelvio e tramite una viabilità interna conduce agli altri edifici che configurano una corte interna aperta, l'**edificio E** a torre come cerniera compositiva e di raccordo con analoga tipologia del comparto C4; la composizione si conclude con l'**edificio D** di 3/4 piani ed una tipologia a doppia schiera (**edifici B+C**) di abitazioni unifamiliari in duplex come esperimento edilizio cooperativo di autocostruzione; all'interno della corte sono stati individuati degli spazi privati ad uso pubblico, da attrezzare a verde e percorsi pedonali.

- Ripartizione capacità edificatoria:

**A:** totale 18.800 mc di cui:

- o Edilizia sovvenzionata Comune;
- o Coop. proprietà divisa "Nuove iniziative novatesi";

**B:** Cooperativa proprietà divisa "Fai da te" n°1 = mc 4.450;

**C:** Cooperativa proprietà divisa "Fai da te" n°2 = mc 4.450;

**D:** 10.200 mc di cui:

- o Edilizia sovvenzionata in affitto IACPM;
- o Coop. proprietà divisa "La Novatese";

**E:** 8.000 mc: proprietà divisa realizzata dal CRIAP (Consorzio Regionale IACP) tramite appalto concorso;

**Centro Commerciale** Coop via Stelvio: S.T. = 11.570 mq - S.C. = 2.855 mq - Parcheggi = 5.660 mq - Verde e percorsi = 3.055 mq.

#### COMPARTO C7:

- il planivolumetrico conferma sostanzialmente l'impostazione originaria con una viabilità di accesso da Via Campo dei Fiori al servizio di due sub-comparti con diversa impostazione tipo-morfologica:
  - o **a nord** due edifici ad L con tipologia prevalentemente in duplex, con distribuzione a ballatoio, conformano due corti aperte verso spazi privati di socializzazione rivolti verso gli spazi pubblici;
  - o **a sud** edifici a torre con spazi aperti interclusi e sempre rivolti verso gli spazi pubblici accessibili dalla Via Campo dei Fiori e della Via dello Sport.
- Ripartizione capacità edificatoria:
  - o **a nord:** Cooperativa a proprietà divisa "La Novatese" = mc 26.646;
  - o **a sud:** Cooperativa a proprietà indivisa "La Benefica" = mc 36.308;
    - Cooperativa a proprietà divisa "Il Garofano" = mc 4.730;
    - Cooperativa a proprietà divisa "Campo dei Fiori" = mc 7.221.

#### Il sistema dei servizi

- a nord della Via Stelvio-Brodolini, oltre ai servizi già descritti e realizzati, sono state attrezzate delle aree a verde a nord delle attrezzature religiose con percorsi ciclopedonali di connessione fra il C4 ed il C5; inoltre sulla scorta di un progetto preliminare sono stati realizzati in successione il campo di calcio principale con tribune (anni '90) e recentemente completato con la pista di atletica ed integrato con il campo di calcio secondario, in sostituzione dell'esistente ubicato nel Parco Ghezzi, e

conseguente riqualificazione di tutto il Parco con percorsi ciclopipedonali per la fruizione dei diversi luoghi pubblici e privati (fine anni 2000);

- a sud, inoltre, rientrano nelle aree del P.E.E.P. le già esistenti scuole materna, elementare con palestra (anche con apertura serale) e la successiva realizzazione dell'asilo nido Campo dei Fiori con adiacente Parco delle Radure;
- in continuità con i servizi di cui sopra si collocano la scuola media, il palazzetto dello sport (recentemente ristrutturato ed ampliato), un'altra scuola materna, spazi per aggregazione, nonché la recente riorganizzazione dell'accesso da Via Cascina del Sole ed il costruendo nuovo accesso da Via Roma tramite piazza inserita nel P.I.I. in corso di realizzazione in luogo del dismesso edificio scolastico;
- per il resto si rinvia alla descrizione contenuta nel piano dei servizi, mentre qui occorre segnalare che restano da attrezzare gli spazi di proprietà pubblica adiacenti al campo di calcio principale ubicati a nord ed a sud del fontanile.

### **LOTTO N.V. 2 / NV 3**

Costituiscono gli insediamenti di P.E.E.P. ubicati in zona Baranzate per riequilibrare la distribuzione territoriale del servizio sociale casa, e contemporaneamente per riconnotare i margini urbani con quartieri progettati unitariamente ancorché realizzati in tempi differiti.

### **LOTTO NV 2**

L'attuazione è stata avviata nel 1984 e conclusa agli inizi degli anni '90, in base all'azzonamento CIMEP ed al Piano Esecutivo redatto in accordo con la A.C.

#### **Capacità edificatoria**

Il Lotto NV 2 è suddiviso in tre unità di intervento per un totale di 45.220 mc

1<sup>a</sup>: fronte di via Turati = mc 16.450;

2<sup>a</sup>: fronte tang. ovest = mc 16.450;

3<sup>a</sup>: fronte via Baranzate = mc 12.320;

**N.B.:** ai sensi della N.T.A. CIMEP le attività non residenziali ubicate ai Piani Terra degli edifici si aggiungono alla capacità edificatoria suddetta e vengono normate dalle convenzioni relative ai suddetti edifici.

#### **Il planivolumetrico e gli operatori**

L'area oggetto del P.E.E.P. colloca la parte edificabile nella parte compresa fra via Turati e via Baranzate con una parte di aree a standard all'intorno, così come attuato; mentre non è

stato attuato lo standard previsto a nord della via Baranzate in continuità con altre aree a standard previste in P.R.G. (con destinazione a verde e sport), come connessione con il complesso scolastico di via Prampolini; **le suddette aree a standard previste a nord di via Baranzate non sono state ancora acquisite e restano fra i temi aperti.**

Il lotto edificabile è definito inoltre dal completamento della tangenziale ovest da via Baranzate alla via Gramsci (all'epoca in corso di costruzione), tale da conformare un grande quadrilatero definito da una grande corte aperta costituita da tre edifici ubicati ai bordi, con un ampio spazio aperto interno di uso condominiale.

L'impianto tipo-morfologico unitario riorganizza anche il disomogeneo paesaggio urbano della zona, ed offre spazi per la ricucitura del sistema dei percorsi, del verde e delle piazze:

- sui fronti ovest e sud, verde e percorsi ciclo-pedonali;
- sul fronte nord ed est, percorsi e parcheggi;
- all'incrocio fra via Gramsci e Turati, una piazza si pone come raccordo anche con gli insediamenti circostanti;
- sulla piazza prospettano anche attività non residenziali ubicate al P.T. dell'edificio realizzato su via Baranzate.

Le unità di intervento sono state assegnate alla Coop. La Benefica a proprietà indivisa, già proprietaria di gran parte della superficie fondiaria.

La manutenzione del verde e della piazza sono a carico dell'operatore, con le modalità definite in convenzione.

### **LOTTO NV 3**

L'azzonamento originario concordato con il CIMEP nel 1982 è stato successivamente rivisto in seguito alla redazione del Piano Esecutivo (Planivolumetrico) predisposto dalla A.C. nel 1994 con conseguente variante ex art. 34/865 ed approvato dal CIMEP.

Tale adeguamento si è reso necessario in base ai diversi studi planivolumetrici, confrontati anche con gli altri operatori al fine di:

- ridistribuire le aree a standard all'interno dei lotti edificabili per una miglior fruizione dei residenti, salvaguardando comunque la barriera verde sul fronte della via Di Vittorio;
- precostruire le condizioni per il futuro raccordo con gli insediamenti commerciali-direzionali (alberghiero), e l'asse commerciale in via Fermi in direzione della Stazione F.N.M..

#### Capacità edificatoria

- Superficie territoriale: mq 30.720 mq (totalmente acquisita tramite CIMEP);
- Superficie fondiaria: mq 11.650;
- Superficie per viabilità e parcheggi: mq 5.862;
- Aree per attrezzature pubbliche: mq 13.208;

- Cubatura: mc 45.900;
- Abitanti teorici (100 mc/abitante): 459;
- Attrezzature pubbliche: 28,77 mq/abitante.

### Il planivolumetrico e gli operatori

- Il planivolumetrico:
  - La soluzione planivolumetrica, consente di raccordarsi all'edificio ed agli spazi liberi esistenti e di porre le condizioni per una continuità di spazi con il futuro centro direzionale-commerciale, in uno scenario urbano unitario;
  - L'impianto è formato da 2 grandi nuclei a corte aperta definite da 6 edifici, di cui i 4 centrali strutturano l'insieme della composizione, definendo l'asse centrale che culmina a nord verso il verde pubblico. Le estremità sono caratterizzate dalle due tipologie particolari: la torre che si raccorda con gli edifici esistenti di pari altezza, e l'edificio in curva che segue l'andamento della strada;
  - Ai percorsi e spazi pubblici interni alberati è affidato il compito di connettivo funzionale e paesaggistico fra le varie unità di intervento;
  - Gli accessi carrai e pedonali sono stati ubicati in modo da interferire il meno possibile con la viabilità principale;
  - E' stata verificata la possibilità di ubicare almeno un posto auto per alloggio nel piano interrato, con punte anche di due posti auto: ciò ha consentito di limitare l'utilizzo dei cortili interni a tale scopo;
  - Le tipologie edilizie consentono di ubicare ai p.t. altre attività compatibili con la residenza, di cui tutto il settore urbano è carente;
  - Per consentire l'ubicazione di attività non residenziali, che richiedono standards aggiuntivi di aree pubbliche o di uso pubblico, sono stati individuati 1.537 mq di aree fondiarie con servitù d'uso pubblica al servizio di 1.500 mq di s.l.p.;
  - Complessivamente sono stati previsti 188 posti auto, su aree pubbliche o di uso pubblico a fronte dei 150 alloggi circa, consentendo il servizio anche per le altre attività;
  - L'ubicazione dei parcheggi è così riportata:
    - o urbanizzazioni primarie: n. 46
    - o urbanizzazioni secondarie: n. 102
    - o fondiario con servitù d'uso pubblica: n. 40

- Unità d'intervento ed operatori:

Il lotto è scomposto nelle seguenti unità di intervento (U.I.):

U.I.	SUP. FONDIARIA (mq)	CUBATURA (mc)	OPERATORI
A	1.640	8.150	impresa "Costruire" <i>proprietà divisa</i>
B1	1.606	7.900	"Coop. La Novatese" <i>proprietà divisa</i>
B2	2.008	7.900	"Coop. La Benefica" <i>proprietà indivisa</i>
B3	2.310	6.350	"Coop. 1a casa" <i>proprietà divisa</i>
B4	2.056	6.350	"Coop. La Benefica" <i>proprietà indivisa</i>
C	2.030	9.250	"Coop. Casa Nostra" <i>proprietà divisa</i>
<b>TOT.</b>	<b>11.650</b>	<b>45.900</b>	

Le opere di urbanizzazione sono state progettate ed attuate dagli operatori, coordinati dall'A.C. e concordate con gli enti dei servizi canalizzati.

Comparto ed operatori	Proprietà divisa				Proprietà indivisa (affitto)				
	Attuati prima del '79/'82		Attuati dal '79/'82 al 2010		Attuati prima del '79/'82		Attuati dal '79/'82 al 2010		
	mc	vani	mc	vani	mc	vani	mc	vani	
<b>N.V.1 - C4</b>	<i>Coop. Casa Nostra</i>				<i>Coop. La Benefica</i>				
133.300 mc	39.600	396	27.050	271	41.875	419	24.675	247	
<b>N.V.1 - C5</b>									
45.900 mc									
	Edificio A			<i>Iniziative Novatesi</i>				<i>Comune</i>	
		6.000	60			12.500		125	
	Edificio B			<i>Fai da te 1</i>					
		4.450	45						
	Edificio C			<i>Fai da te 2</i>					
		4.450	45						
	Edificio D			<i>Coop. La Novatese</i>				<i>IACPM</i>	
		3.000	30			7.000		70	
	Edificio E			<i>Criap</i>					
		8.500	85						
<b>N.V.1 - C7</b>	<i>Coop. La Novatese</i>		<i>Coop. La Novatese</i>		<i>Coop. La Benefica</i>		<i>Coop. La Benefica</i>		
75.530 mc	9.704	97	17.570	176	18.158	182	18.150	182	
			<i>Coop. Garofano</i>						
			4.730	47					
			<i>Coop. Campo dei Fiori</i>						
			7.221	72					
<b>N.V.2</b>							<i>Coop. La Benefica</i>		
45.220 mc							45.220	452	
<b>N.V.3</b>									
45.900 mc									
	Edificio A			<i>Imp. Costruire</i>					
		8.150	82						
	Edificio B1			<i>Coop. La Novatese</i>					
		7.900	79						
	Edificio B2							<i>Coop. La Benefica</i>	
						7.900		79	
	Edificio B3			<i>Coop. 1a Casa</i>					
		6.350	64						
	Edificio B4							<i>Coop. La Benefica</i>	
		6.350	64						
	Edificio C			<i>Coop. Casa Nostra</i>					
		9.250	93						
<b>Totale parziale attuazione</b>	49.304 mc	493 vani	114.621 mc	1.146 vani	60.033 mc	600 vani	12.1795 mc	1.218 vani	
<b>Totale parziale proprietà</b>	163.925 mc		1.639 vani		181.828 mc		1.818 vani		
<b>Totale</b>	<b>345.753 mc</b>				<b>3.458 vani</b>				

Tabella 1 - Attuazione del P.E.E.P. (N.V.1 - N.V.2 - N.V.3) - Cubatura e vani

Di seguito si riporta lo stralcio delle N.T.A. specifiche, anche per valutare ciò che è necessario nel Piano delle Regole del P.G.T.

### Stralcio N.T.A.

#### **Art. 4**

Nelle U.I. di seguito elencate viene indicata la quota di superficie fondiaria con servitù d'uso e la quantità massima di s.l.p. per funzioni non residenziali ex art. 8 N.T.A. CIMEP – art. 6 delle presenti N.T.A.

U.I.	fondiario con servitù d'uso pubblico	quantità max funzioni non residenziali
A	360	350
B1	/	/
B2	277	250
B3	450	450
B4	450	450
C	/	/
<b>TOT.</b>	<b>1.537</b>	<b>1.500</b>

**N.B.:** le aree d'uso pubblico sono state individuate sul fronte strada come parcheggi integrativi, e nel percorso pedonale di connessione fra U.I. b2/b4

#### **Art. 5 - Volume**

- Il volume convenzionale di calcolo sarà ricavato dal prodotto della superficie londa di piani abitati per una altezza virtuale di piano mt. 3,20, indipendentemente dall'altezza effettiva;
- Sono esclusi dal computo dal volume gli spazi di cui al successivo art. 6. Per quanto non specificato si rimanda alle N.T.A. del P.R.G. vigente ed al R.d.I. (Regolamento d'Igiene).

#### **Art. 6 - Funzioni**

Obiettivo:

- integrare la residenza, con altre attività compatibili

Funzioni ammesse:

- la destinazione d'uso del P.d.Z. è la residenza;
- il P.T. degli edifici potrà essere destinato alla residenza e/o ad altre attività compatibili secondo le vigenti N.T.A. del CIMEP;

- attrezzature pubbliche comunali
- uffici pubblici
- attrezzature di uso e/o interesse pubblico
- centri commerciali (con autorizzazione di competenza comunale) e negozi
- altre funzioni al servizio della residenza: ambulatori medici e veterinari
- artigianato di servizio
- laboratori artigianali (con superficie massima unitaria di mq 100), previa verifica di compatibilità ambientale
- gli esercizi pubblici con elevato afflusso di utenti e con aperture serali, sono subordinati a verifica di compatibilità ambientale, a giudizio insindacabile da parte della Amministrazione Comunale.

### 1.3 P.I.P. (Piano Insediamenti Produttivi)

Negli anni'81-'82 la A.C. ha avviato la progettazione del P.I.P. previsto dal P.R.G. in via Vialba (art. 19 N.T.A.: Zona D1 di artigianato e piccola industria), dove oggi risultano insediate 46 aziende artigianali con una vasta gamma di attività, costituendo di fatto un centro polifunzionale per la produzione di beni e servizi. La A.C. ha acquisito l'area dell'ECA e ha provveduto alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in parte finanziate con i fondi della L.R. n. 33 del 03/07/81, ed in parte ripartiti fra gli operatori.

#### Il planivolumetrico

Consiste nella riorganizzazione funzionale di tre corpi di fabbrica di notevoli dimensioni, con accessi dalla via Vialba e con viabilità interna per l'accesso ai singoli lotti ed ai parcheggi pubblici:

Lotto n.1: (30x160 mt) ed una superficie fondiaria di 7.200 mq con superficie coperta di 4.800 mq risulta servito da due strade a senso unico per l'accesso su entrambi i fronti dove prospettano i cortili privati con una profondità di mt 7,50.

Lotto n.2: come lotto n.1 ma con una S.C. di 5.100 mq (30x170 mt) ed una S.f. di 7.650 mq; fra i due lotti è ubicata l'area più consistente destinata a standard (parcheggi e verde).

Lotto n.3: con una superficie di 5.700 mq (30x190 mt) ed una S.f. di 9.500 mq, risulta essere parallelo alle F.N.M. e con accesso dalla viabilità interna a doppio senso di marcia al servizio anche del lotto n.2; dovendo rispettare la distanza dalla ferrovia il cortile che vi prospetta risulta di 14 mt, e quindi in grado di accogliere attività che hanno maggior bisogno di superficie esterna. Verso nord sono stati previsti ulteriori spazi per standard (parcheggi e verde, anche come raccordo con gli standard e gli insediamenti residenziali)

#### Consistenza complessiva ed N.T.A.

S.t. = 49.184 mq di cui:

S.f. = 24.350 mq;

Standard = 17.484 mq;

Viabilità = 7.350 mq.

La superficie coperta complessiva dei tre edifici risulta di 15.600 mq con un rapporto di copertura di 2/3 per gli edifici n.1 e n.2 e di 3/5 per l'edificio n.3; al primo piano è ammessa una slp pari a circa il 75% del P.T. secondo le N.T.A. ed il planivolumetrico, dove ubicare anche l'eventuale abitazione del custode o del titolare (massimo 750 mc = 234 mq) ai sensi dell'art. 19 delle N.T.A. / P.R.G.; sono ammesse altre funzioni al servizio dell'attività produttiva fino al 25% della slp massima, dedotta la superficie residenziale.

Attuazione, evoluzione aziendali e varianti alle N.T.A.

- Al bando per l'assegnazione dei lotti in diritto di superficie hanno aderito oltre 100 aziende, fra cui molte già ubicate in Novate in ambienti non idonei, ovvero destinati al risanamento urbano (vedi P.P. Vecchio Centro: via Portone, via Repubblica, Via Madonnina, ecc.).
- Ulteriore selezione e/o adeguamento dei lotti assegnati è avvenuta in base al progetto di fattibilità con relativi costi dei capannoni, redatto degli stessi artigiani in forma associata.
- Infine ogni lotto è stato assegnato con singola convenzione in base a progetti e costruzioni unitarie per unità di intervento.
- L'**evoluzione** nel tempo delle attività insediate si ha comportato i seguenti adeguamenti:
  - o alcuni trasferimenti per necessità di maggiori spazi, e quindi nuove assegnazioni.
  - o trasformazione dell'assegnazione dei lotti da diritto di superficie a diritto di proprietà, al quale hanno aderito diverse aziende previo conguaglio contributi alla A.C.
  - o maggior flessibilità di destinazioni d'uso necessarie per l'evoluzione e permanenza delle attività in situ, accolte dalla A.C. con delibera di C.C. n. 21 del 27/03/2007, con le seguenti varianti alle N.T.A. del P.R.G. (art. 19):
    - o ammesse piccole e medie strutture di vendita di merci ingombranti (art. 38, 4° comma L.R. n. 3/2000);
    - o incremento percentuale di s.l.p. per altre funzioni annesse alla produzione, dal 25% al 40% del totale della s.l.p.;

## 1.4 P.L. residenziali

Trattasi delle zone C di espansione di cui all'art. 17 delle N.T.A.:

**subzona a)** Completamento P.L. in corso di attuazione nel 1979:

- 1 - via Di Vittorio = 10.985 mc
- 2 - via Di Vittorio - Fermi = 30.982 mc
- 3 - via Bollate = 10.982 mc
- 4 - via Cavour = 76.315 mc

---

***Tot. subzona a = 128.475 mc***

Comparti 167: vedi precedente paragrafo 1.2 .

**subzona b)** P.L. attuato negli anni '80 - via Sentiero del Dragone - Totale = 20.000 mc

- insediamento a bassa densità (it=1mc/mq) con tipologia ad abitazioni unifamiliari di due piani, abbinate o a schiera in analogia con la tipologia edilizia della zona (via Sentiero del Dragone);
- progettazione ed attuazione unitaria da parte della Coop. Casa Nostra ed assegnazione in proprietà dei singoli lotti e gestione condominiale interna;
- cessione standard ed attrezzatura a verde con pista ciclabile sul fronte della tangenziale est.

**subzona c)** P.L. attuato negli anni '80 - via Bollate - Totale = 38.000 mc

- insediamento a media densità edilizia (it=3,5mc/ha) con 4 edifici pluripiano (massimo 18 mt) con andamento arcuato e a corte condominiale interna, delimitato dalla via Bollate, dalla Rho-Monza e dalle F.N.M., e con accesso dall'intersezione con la via Stelvio;
- progettazione ed attuazione unitaria da parte della Cooperativa Casa Nostra, con assegnazione degli alloggi a proprietà divisa; per uno dei fabbricati è stata stipulata una convenzione aggiuntiva con prezzi di vendita convenzionati in relazione a finanziamenti regionali;
- cessione ed attrezzature aree a standard all'intorno, nonché cessione aggiuntiva alla A.C. a prezzi concordati di altra area a standard sul fronte opposto della via Bollate;

- la gestione e manutenzione del verde all'intorno è pattuito per diversi anni a carico dell'operatore;
- l'A.C. ha realizzato la rotatoria a via Stelvio-Bollate, dalla quale oggi si accede anche al capolinea dell'autobus n.82 (A.T.M.);
- **In sede di P.G.T.** occorrerà coordinare ampi spazi liberi ubicati a sud (in parte comunali), per dare continuità anche al sistema del verde e dei percorsi;
- l'area ceduta all'A.C. e non ancora attrezzata adiacente alla Rho-Monza, sarà in parte interessata dall'ampliamento della stessa, che dovrà garantire adeguatamente misure di mitigazione ambientale e la connessione ciclopedonale verso ovest superando la barriera delle F.N.M..

## **1.5 P.L. produttivi e la trasformazione della grande industria**

### **1.5.1 Premessa**

Com'è noto a partire dagli anni '80 si sono verificate le più profonde trasformazioni del tessuto produttivo consolidatosi nel dopoguerra in particolare a Milano e nel nord Milano:

- chiusura, delocalizzazione e/o frazionamento della grande industria, con esternalizzazione di parte del ciclo produttivo;
- conseguente crescita della media e piccola impresa, in forma autonoma o al servizio delle grandi imprese;
- crescita del settore dei servizi all'impresa (il cosiddetto terziario del secondario);
- crescita del settore terziario-amministrativo e della ricerca.

Tale fenomeno ha interessato anche Novate Milanese con la trasformazione di grandi insediamenti produttivi, sostituiti da altre attività ubicatesi anche nelle altre aree libere destinate alla produzione, dovuto anche al decentramento da Milano, fra cui le attività legate all'autotrasporto ed alla logistica, favorite dalle infrastrutture viarie.

Il bilancio complessivo con riguardo alle Unità Locali ed agli addetti si può ritenere equilibrato.

### **1.5.2 Attività produttive (Industria ed artigianato)**

- Attuate

Le zone D1 - D2 - D3 previste dal PRG '79/'82 e successive varianti, per un totale di circa 800.000 mq di aree azzonate, risultano in gran parte attuate tramite Piani attuativi, concessioni semplici o convenzionate, così come elencate nella sintesi del paragrafo 1.2.5 del Documento di Piano e riportate nella tavola DdP 01.09 e descritte in dettaglio nel successivo paragrafo 1.5.3.

Gli interventi hanno riguardato per circa il 75% la riconversione del tessuto produttivo esistente e circa il 25% di aree prevalentemente libere.

- P.A. approvati ma non realizzati

### **Zona Cavour**

Approvato con deliberazione di C.C: n°33 del 09/05/2006 e n°56 del 18/07/2006

Trattasi fondamentalmente del P.L. n°10a di via Cavour, su area libera, alienata dall'A.C., in ambito oggetto di complessiva riqualificazione urbana.

S.T. = 16.070 mq (*catastali*)

S.f. = 10.500 mq

S.I.p.= 10.500 mq

Standard = 4.509 mq

Viabilità = 1.061 mq (*stima*)

- P.A. non ancora approvati o da revisionare

### **Zona Baranzate**

#### Su area libera

P.L. n°1a (Zona Cacadenari) - Zona D3 - adiacente al P.L. 1b (attuato), si pone in un punto strategico anche con riferimento al sistema infrastrutturale connesso alla Città della Salute.

S.T. = 11.900 mq

S.f. = 4.100 mq

S.I.p.= 3.840 mq

Standard = 2.550 mq (*Zona F*)

Viabilità = 5.250 mq

#### Su aree da riqualificare

- P.L. 2a - via Vialba - Zona D3 - prevalentemente edificato, necessita di dotazione di aree a standard fronte Vialba.

S.T. = 10.711 mq

S.f. = 8.915 mq

S.I.p.= 7.132 mq (*uf = 0,80 mq/mq*)

Standard = 1.796 mq (*interni al lotto*)

- P.L. 2b - via Vialba - Zona D3 - area libera utilizzata per deposito inerti.

S.T. = 13.606 mq

S.f. = 8.927 mq

S.I.p.= 7.142 mq ( $uf = 0,80 \text{ mq/mq}$ )

Standard = 4.679 mq (*interni al lotto*)

- P.L. 3 - via Vialba / Edilnapoli - Zona D3 - prevalentemente edificato, richiede riqualificazione con standard eventualmente abbinato all'adiacente P.L. 2b.

S.T. = 11.746 mq

S.f. = 9.006 mq

S.I.p.= 7.205 mq ( $uf = 0,80 \text{ mq/mq}$ )

Standard = 2.740 mq circa

Su aree da riqualificare in fase di definizione

- P.L. I.P.I.C.I.

Approvato con deliberazione n°80 del 28/07/1997

Convenzione stipulata il 15/07/1998

in fase di riconversione produttiva previa bonifica e/o messa in sicurezza.

S.T. = 56.100 mq (*lotto A+B*)

S.f. = 35.118 mq

S.I.p.= 32.650,10 mq (*di cui massimo il 40% a terziario*)

Standard = 13.243,80 mq già ceduti all'A.C. + 7.737,73 mq pertinenze private inedificabili (*servizi per l'industria: parcheggi - depuratore*) + 7.737,69 mq monetizzati (£ 540.000.000)

- ex Triulzi - area dismessa in fase di bonifica e/o messa in sicurezza.

S.T. = 20.383 mq

S.f. = 20.383 mq

S.I.p.= *da definire in fase attuativa*

Standard = *da definire in fase attuativa*

### **Zona Bovisasca ovest**

#### Su area libera

P.L. n°5

S.T. = 22.980 mq

S.f. = 11.160 mq

S.I.p.= 8.930 mq

Standard = 9.450 mq

Viabilità = 2.370 mq

#### Su aree da riqualificare

- P.L. n°7 - prevalentemente utilizzata come deposito provvisorio di autovetture anche da rottamare.

S.T. = 17.940 mq

S.f. = 7.800 mq

S.I.p.= 6.240 mq

Standard = 1.100 mq + 7.840 mq (Zona F)

Viabilità = 2.370 mq

- P.L. n°8 - angolo via Amoretti - Zona D7 polifunzionale - parzialmente occupato da insediamenti artigianali e dalla stazione di servizio per autoveicoli, per il resto area libera.

S.T. = 22.000 mq

S.f. = 12.500 mq

S.I.p.= 5.500 mq

Standard = 7.400 mq

Viabilità = 2.100 mq

#### Su aree libere in itinere

P.I.I. con variante urbanistica su aree di proprietà comunale - via IV Novembre / Bovisasca - su aree in parte già azzonate come produttive in situ ed in parte da trasferimento lotto 10a di via Cavour - si tratta di un'iniziativa comunale su aree di proprietà.

S.T. = 30.030 mq

S.f. = 8.160 mq

S.I.p.= 6.975 mq

Standard = 8.040 mq

Viabilità = 8.030 mq

Verde ecologico = 5.800 mq

### **Zona Bovisasca est**

#### Su aree da riqualificare

P.L. n°1 - angolo via Amoretti - Zona D9 polifunzionale - insediamenti eterogenei fra cui una stazione di servizi.

S.T. = 9.500 mq

S.f. = 6.700 mq

S.I.p.= 3.000 mq

Standard = 3.000 mq (*collocazione da definire in fase attuativa*)

Viabilità = 2.800 mq

### **Zona Cavour**

#### Su aree da riqualificare

P.A. n°11 - Zona D3 - scomposto in due unità di intervento di diverse proprietà:

- U.I. 11a - ex Aiaste - lotto libero in seguito alla demolizione degli edifici per bonifica.

S.T. = 4.047 mq

S.f. = 3.177 mq

S.I.p.= 2.796 mq ( $uf = 0,80 \text{ mq/mq} + 10\%$ )

Standard = 620 mq circa

Viabilità = 250 mq

- U.I. 11b - PdR / PP / P.L. - insediamento di piccole attività artigianali in edificio da recuperare.

S.T. = 4.795 mq

S.f. = 4.164 mq

S.I.p.= 3.664 mq ( $uf = 0,80 \text{ mq/mq} + 10\%$ )

Standard = 630 mq circa

PdR. n°5 - angolo tangenziale est / Parco Cavour - capannone industriale in parte utilizzato per la vendita di materiali per l'edilizia ed in parte destinato a commercio di vicinato di tipo misto alimentare e non.

S.T. = 5.010 mq

S.f. = 3.611 mq

S.l.p.= 1.805,5 mq

Standard = 1.399 mq

### 1.5.3 Le trasformazioni e le tematiche aperte a Novate

Le più significative trasformazioni funzionali e urbanistiche sono riportate graficamente nella tavola n. 4 - Sistema del paesaggio-morfologia, tipologia e funzioni delle trasformazioni urbane" della "Sintesi cartografica del Quadro Conoscitivo e Propositivo" e di seguito richiamate.

#### Zona Ovest - Baranzate

- Interventi Nuovi e di sostituzione

1) **P.I.P.**

Vedi singole convenzioni

già descritta nel paragrafo 1.3 .

2) **Ex Schindler**

Planivolumetrico convenzionato

COMIFAR - S.T. = 23.786 mq

Nuova zona produtt. - S.T. = 12.000 mq

ubicata fra la via F.Ili di Dio e via Gramsci su una vasta area in seguito al trasferimento:

- è stata confermata la parte già edificata (Zona D2), dove poi si è insediata la ditta COMIFAR specializzata in centro servizi prodotti farmaceutici (confezionamento automatizzato ordinativi e consegna diretta in particolare alla farmacie);
- destinazione a nuova zona produttiva di circa 1/3 dell'area libera, con un edificio lineare destinato ad attività produttive leggere (Zona D3);
- cessione all'A.C. dei restanti 2/3 di area libera su via Gramsci, destinata e poi attrezzata dall'A.C. per attività polifunzionali (mercato ambulante, parcheggi, verde, ecc.).

3) **Ex Omsa**

Planivolumetrico

convenzionato – Zona D3

S.T. = 23.043 mq

sostituita da nuove attività, con demolizione e ricostruzione manufatti, con adeguate infrastrutture: parcheggi interni ed esterni, realizzazione nuova viabilità pubblica con accesso dalla rotatoria Di Vittorio/Bretella Rho-Monza (dalla quale oggi si accede anche al Centro Pasti).

**4) Ex Fonderia Dionigi**

Planivolumetrico  
convenzionato – Zona D2

S.T. = 8.830 mq

un consorzio di piccole attività artigianali ha rilevato l'area costruendovi un nuovo edificio dotato di parcheggi interni, con accesso dalla tangenziale ovest e dalla via Baranzate.

**5) Nuovo P.L. 1b**

su area libera – Zona D3

S.T. = 8.111 mq

l'area è stata rilevata da una azienda che produce scale metalliche (già ubicata in Novate), costruendovi un nuovo capannone industriale, con residenza annessa, ed adeguate infrastrutture: accesso dalla via Baranzate, con realizzazione di nuova viabilità (ai confini con il Comune di Baranzate), realizzazione di parcheggi interni e cessione alla A.C. dell'area di pertinenza fino al torrente Pudega, di cui parte destinata dal P.R.G. al completamento della tangenziale ovest.

**Altro Planivolumetrico  
convenzionato**

ubicato a Nord del P.L. 1 b -  
Zona D2 ed in parte D3

S.T. = 4.458 mq

l'attuazione del P.L. 1b ha consentito di razionalizzare le previsione urbanistiche accorpando in un nuovo edificio l'edificabilità prevista a nord, unificando l'accesso alle pertinenze interne, nonché estendendo le opere di urbanizzazione fino a portare i servizi canalizzati verso sud, in zona Cacadenari per l'allacciamento dei piccoli insediamenti già esistenti e condonati. (Progetto ed attuazione coordinati dall'U.T.).

• Interventi di recupero e riconversione

6) **COMIFAR (ex Schindler)** già descritta nell'intervento 2)  
Zona D2

S.T. = 23.786 mq

7) **Ex Fragas**  
Via Vialba - Zona D2

S.T. = 14.462 mq

ristrutturazione edilizia, con demolizione parziale ed ampliamento cortile (parcheggi) al servizio di nuove attività.

8) **I.P.I.C.I.**  
P.L. via Beltrami  
Delib. CC n.80 del 28/07/97,  
convenzione sottoscritta il 15/07/98

S.T. = 56.100 mq

già descritta: in azzonamento P.R.G. viene riportato lo stato di fatto in seguito alla convenzione:

- a sud: Zona D2;
- a nord: Zona D3 - servizi privati per l'industria (depuratori) - aree a standard libere e con strutture, cedute dall'A.C..

9) **Ex Triulzi**  
Via Beltrami

S.T. = 20.383 mq

dismessa ed in fase di bonifica (parte est), ed in attesa di riutilizzo (parte ovest)

### **Zona Cavour**

• Interventi Nuovi e di sostituzione

1) **P.L. 1a**  
Zona D2

S.T. = 6.501 mq  
Standard = 971 mq

ristrutturazione urbanistica con recupero e nuove costruzioni

2) **P.L. 2**  
Zona D2

S.T. = 6.501 mq

ristrutturazione urbanistica con ricostruzione edilizia, recupero parcheggi interni, per attività metalmeccanica preesistente.

3-4-5) **Concessione semplice**

Zona D2

S.T. = 33.519 mq

demolizioni strutture esistenti fatiscenti, ricostruzione con razionalizzazione accessibilità e parcheggi interni.

12b) **P.P.R. n. 3b**

area prevalentemente di proprietà comunale, unitamente a parte dell'area destinata al Parco Cavour (12a):ex cava Zona D1 + viabilità + standard per la residenza

S.T. = 21.417 mq

recentemente (2010) è stato approvato e sottoscritto il P.P.R. relativo al recupero dell'ambito per un assetto definitivo dell'intera zona industriale, tramite convenzione che conclude il percorso iniziato nel 2007/2008:

- si prende atto che la società HOLCIM Calcestruzzi (ex CALPRENORD) dovendo ricollocare l'attività in essere ha acquistato dalla A.C. l'area edificabile, in permuta con opere di messa in sicurezza relative alla medesima area e all'adiacente area del Parco Cavour (recentemente ultimata) (area 12° in cartografia);
- le opere di urbanizzazione a scompto d'oneri verranno curati da HOLCIM stessa: viabilità, parcheggi, verde a protezione delle residenze ubicate a nord;
- la variante urbanistica, riguarda sostanzialmente la ridefinizione del perimetro del P.L. e miglior individuazione aree a standard (esclusa piccola porzione ubicata a nord esterna al nuovo perimetro).

6) **Ex Gigante**

Zona D2

S.T. = 4.028 mq

demolizione parziale del complesso unitario e ricostruzione con nuova tipologia edilizia di tipo urbano, con insediamento di attività polifunzionali leggere

7) **a nord dell'area n.6**

Zona D2

S.T. = 2.765 mq

nuova edificazione industriale con residenza separata: sede impresa di pulizie

8) **P.L. 10a**

Zona D1 – Convenzione 2006/2007 –  
da attuare su area libera  
Approvazione con

S.T. = 16.082 mq

deriva dall'unitaria zona prevalentemente di proprietà comunale (acquisita dalla ex ECA negli anni '80) e poi scomposta in due lotti 10a e 10b; con variante urbanistica approvata con delibera di c.c. n.33 del 9/5/2006: in particolare è stata eliminata la viabilità nord-sud che scomponeva in due parti l'originario perimetro del P.A. n.10, con N.T.A. specifiche per il P.A. 10a e rinviando a successive varianti la trasposizione del lotto 10b in rete ecologica di connessione fra Parco Cavour e PLIS.

Il lotto 10a, assegnato ad operatore privato con asta pubblica, è assoggettato al P.L. approvato con relativo planivolumetrico, per l'insediamento di attività leggere servite da adeguata viabilità e parcheggi, anche per incentivare il recupero dell'adiacente zona industriale (succ. punto 9)

9) **Previsione P.d.R. ex Buzzini**

S.T. = 9.108 mq

- P.d.R. 11a: in seguito alla demolizione del fabbricato occupato dalla stamperia ex AIASTE, la nuova proprietà ha provveduto alla bonifica dei suoli: si attende nuova proposta di riutilizzo;
- P.d.R. 11b: nei capannoni in degrado sono insediati piccole attività artigianali in affitto; si attendono le condizioni per promuovere un recupero edilizio.

**Zona Bovisasca Ovest**1) **Nuovo intervento**

Concessione semplice  
Zona D3

S.T. = 16.520 mq

ubicato ad angolo fra via IV Novembre e via Bovisasca, l'intervento ha interessato un'area libera su cui sono stati realizzati 3 corpi di fabbrica dotati di adeguati spazi con parcheggi interni; destinazione specifica originaria come deposito per attività bancarie.

2) **Ampliamento ILME**

Concessione semplice  
Zona D2

S.T. = 16.157 mq

adiacente all'intervento di cui sopra, l'azienda ILME ha provveduto alla ristrutturazione ed ampliamento dell'esistente, con accesso principale e parcheggi dalla

via Bovisasca:

l'intervento ha saturato l'indice (più denso) assegnato agli insediamenti esistenti (zona D2), e pertanto l'azienda ha manifestato da tempo l'esigenza di ampliamento accorpando attività ubicate altrove.

### **Zona Bovisasca Est**

#### **1) P.L. n. 7**

con convenzione in zona D2

S.T. = 6.355 mq

l'intervento si pone al confine sud del nucleo residenziale ubicato sulla via Polveriera; per l'inserimento funzionale ed ambientale l'intervento di nuova costruzione in ampliamento di una attività esistente (bilance di precisione), è stato realizzato con una tipologia urbana, con accesso dalla via Bellini riqualificata e dotata di parcheggi a delimitazione dell'area destinata a verde pubblico per la residenza; con la convenzione è stata ceduta l'area pertinenziale destinata dal P.R.G. alla Polveriera Bis.

**N.B.:** l'edificio residenziale-terziario è stato recentemente recuperato a residenza secondo le N.T.A. comunali applicative del Piano Casa.

#### **2) Nuovo insediamento artigianale**

Concessione semplice

Zone D2

S.T. = 15.961 mq

l'intervento di sostituzione ed ampliamento con accesso dalla via Polveriera conduce al cortile interno con parcheggi, al servizio di diverse attività artigianali.

#### **6) Recupero ed aggregazioni piccole attività**

Concessione semplice

Zone D3

S.T. = 8.085 mq

in adiacenza al suddetto intervento, ma con accesso da via Baracca.

#### **3-4-7) Nucleo polifunzionale**

Zona D3

S.T. = 8.085 mq

costituiscono un unico nucleo con accesso dalla via Baracca ed ubicato a confine con i quartieri residenziali di Milano: da ciò la previsione del P.R.G. di una adeguata fascia di rispetto a standard non edificabile

ubicata sui cortili privati;  
gli interventi sono stati realizzati a concessione semplice con attività diversificate:

- **3)** diverse attività con accesso al cortile destinato a parcheggi condominiali;
- **4)** consolidamento attività di autotrasporto Busi (insediamento saturo);
- **7)** Passavant Impianti: sede decentrata di attività di ricerca, sperimentazione prototipi (insediamento con ampi spazi liberi).

5) **Nuovo insediamento**  
(cartaria)

Concessione semplice  
Zone D2

S.T. = 7.439 mq

ubicato all'interno di un ambito con consistente presenza di autotrasportatori, concorre a richiedere una sistemazione della vasta area centrale destinata a standard per l'industria.

**Infine per completare il panorama sulle attività produttive più consistenti si richiamano:**

- la **dismissione** di attività inserite nel tessuto residenziale, e quindi trasformate in residenza con diverse varianti al P.R.G., consentendo l'ampliamento del centro urbano:
  - P.I.R. ex SFEAT: nuovo accesso est F.N.M.;
  - P.P. ex Cucirini-Cantoni: nuovo scenario urbano, angolo via Bollate – via Vittorio Veneto;
  - P.P.R. ex CIFA (ex impianti di betonaggio): in fase di realizzazione nuovo quartiere residenziale su un area di circa 30.000 mq, costituisce di fatto un ampliamento del centro, unitamente alla Villa Venino ed al complesso scolastico esistente.
- **La permanenza** nel Vecchio Centro delle industrie Testori (filatura e tessitura) su due vaste aree con accesso da via Portone e da via Dante: sono stati attuati interventi di ristrutturazione degli impianti e rifacimento della facciata che, unitamente alla presenza delle ville con parchi, consolidano un dialogo con l'intorno.

## 1.6 Altri strumenti urbanistici attuativi

### 1.6.1 P.P. zona B0 bis: Nuova centralità urbana via Piave – Volta – Cantone (Sistemi di aree H)

#### A) P.I.R. H1 (Piano Integrato di Recupero) ex SFEAT

Prevalenza destinazione d'uso: residenza

Tramite il coordinamento fra A.C. – F.N.M. – operatore, è stato realizzato il secondo accesso alle F.N.M. al servizio della zona est, con un nuovo manufatto interrato e l'attivazione di n. 2 ascensori: le opere realizzate con il contributo finanziario di F.N.M. sono in gestione della stessa società, normate da specifica convenzione;

Il sottopasso di stazione (senza tornelli) consente anche la più ampia connessione est-ovest, mentre resta da definire l'accessibilità al pubblico del sottopasso ciclopedonale ubicato più a nord, con accesso sempre dalla stessa piazza.

L'uso pubblico di circa 60 posti auto al 1° piano interrato della piazza e del fabbricato, ne accentuando il ruolo di centralità ed interscambio, da migliorare con un miglior servizio per il deposito bici.

#### B) Piano Particolareggiato H2 (Officina Cortellazzo)

Prevalenza destinazione d'uso: autofficina + residenze annesse

Attuato tramite permute di aree fra A.C. ed operatore, ha consentito la ricomposizione fonciaria per l'intervento privato (con acquisizione parziale di diritti edificatori della A.C.), e la disponibilità di aree per il sistema dell'accessibilità tramite il prolungamento della via Volta in direzione nord (da attuare a cura della A.C.).

**N.B.:** Il P.P. riguarda anche l'adiacente area ubicata ad est, che prevede sostanzialmente una razionalizzazione e completamento residenziale di modeste dimensioni, finalizzato principalmente all'ampliamento delle aree pubbliche pedonali per l'accessibilità da via Volta, tramite permute con aree della A.C. ubicate a nord a confine con il previsto parcheggio: la convenzione di attuazione non è stata ancora stipulata.

### **C) P.P. H3a + H3b**

Prevalenza destinazione d'uso: residenziale

L'insieme dei due P.P. tendono a dare un assetto unitario al tessuto edilizio misto, dando continuità ai fronti edilizi interni ed acquisendo le aree necessarie sul fronte F.N.M., per la realizzazione dei percorsi ciclopedonali, così come successivamente attuati.

- P.P. H3a: Sono stati attuati alcuni interventi di sostituzione edilizia.
- P.P. H3b: convenzione approvata con delibera di G.C. n. 318 del 30/10/02, sottoscritta il 10/01/03

La ristrutturazione urbanistica del complesso di abitazione a capannone industriale (con 1.280 mq di s.l.p. di nuova edificazione), ha consentito l'apertura più significativa di spazi per l'accessibilità alle F.N.M., connettendosi alla rete centrale a partire dalla sede municipale.

Valorizzazione dei diritti edificatori dell'A.C. per mc 1.790 di cui 200 mc ceduti all'operatore; la residua edificabilità dell'A.C. pari a 1.590 mc, sono stati ceduti nell'ambito del nuovo P.P./zona B0 - isolato 7 U.I.

### **D) P.P. ex Cucirini Cantoni (H 4)**

Prevalenza destinazione d'uso: residenza + attività accessorie al P.T.

L'attuazione apre alla città uno spazio intercluso tra la recinzione dell'ex fabbrica, e restituisce percorsi d'uso pubblico anche interni al lotto, dove una parte centrale recuperata come archeologica industriale è stata ceduta come standard alla A.C.

## 1.6.2 P.L. Centro Commerciale Integrato Metropoli – Via Bovisasca – Via Amoretti

D8/P.L. n. 9 del Polo direzionale commerciale – Sistema di aree Bovisasca ovest.

Approvato con delibera di C.C. n. 409 del 03/04/95 con convenzione sottoscritta il 23/11/95, è stato coordinato con il Comune di Milano per gli aspetti infrastrutturali secondo il progetto P.I.M., normati da specifico atto unilaterale per l'attuazione degli stessi a cura di M.M. (progetto esecutivo + appalto), finanziato a carico dell'operatore, con contributi ex-stra oneri di urbanizzazione; Tali opere viarie disimpegnano adeguatamente l'indotto del Centro Commerciale di livello sovracomunale e riguardano: l'ampliamento della Via Amoretti e della Via Bovisasca con relativa intersezione, nonché il raccordo fra la via Amoretti – la stazione F.N.M. (Q.O.) e la viabilità ai margini del Centro Commerciale.

### L'organismo edilizio si sviluppa su più livelli

P.T. e interrato: spazi di manovra carico e scarico esterno, nonché tunnel carrabile di raccordo fra le due torri rampe che conducono gli ultimi due piani destinati a parcheggi privati e d'uso pubblico per la clientela.

P.T. e 1°p: attività commerciali + pubblici esercizi, raccordati da gallerie e piazza a tutta altezza, come spazi qualificanti per la fruizione.

### Contenuti della convenzione e delle N.T.A.

S.T. effettiva: 61.865 mq

S.I.p. 30.900 mq

S.C. 24.740 mq

Hmax 12,50 mt (*esclusi volumi tecnici*)

Fabbisogno standard 100% S.I.p : 31.500 mq di cui: 3.800 mq (verde d'uso pubblico)

27.700 mq (monetizzazioni)

- parcheggi privati e d'uso pubblico per la clientela su 2p: 40.000 mq (*assolvono al fabbisogno di standard*);
- parcheggi privati per carico e scarico: 5.500 mq.

L'attuazione soddisfa gli standard all'epoca vigenti (100% s.I.p.) e quelli successivi con la nuova legislazione per la grande distribuzione (200% s.I.p.).

Scomponendo i parcheggi per tipologia di fabbisogno risulta:

(*fabbisogno parcheggi privati = 1 mq ogni 10 mc di costruzione*)

a)	30.900 mq (s.l.p.) X 4 m (H) = 123.600 mc / 10 =	12.360 mq
b)	residuo parcheggi per la clientela = 64.428 mq - 12.360 mq =	52.068 mq
c)	verde d'uso pubblico =	3.600 mq

---

***Tot. b + c (standard) = 55.868 mq***

55.868 mq è pari al 180% della s.l.p., a cui sommare gli standard monetizzati pari a 27.700 mq = 83.568 mq > del 200% della s.l.p.

**Quadro economico e cessioni:**

- 1) cessione viabilità ad uso pubblico verde primario (1.900 mq +3.800 mq (*verde asservito all'uso pubblico*)) = 5.700 mq;
- 2) acquisizione e cessione altra viabilità di proprietà di terzi anche in Comune di Milano = 6.450 mq;
- 3) contributi di costruzione £ 9.618.200.000,00 + monetizzazione aree a standard £ 2.000.000.000,00 = £ 11.618.200.000,00;
- 4) opere ammesse a scomputo (solo voce 1) = £ 1.700.000.000,00;
- 5) residuo a favore della A.C. = £ 9.918.200.000,00;
- 6) i costi per le ulteriori opere di urbanizzazione per il riassetto viario, soprattutto in comune di Milano, sono a carico dell'operatore: a consultivo ammontano a circa £ 10.000.000,00 comprese acquisizione delle aree;
- 7) il Comune si riserva di organizzare, previa intesa con il gestore del centro, manifestazioni culturali o ricreative in spazi delle piazze e delle gallerie del Centro stesso, per un periodo non superiore ad otto giorni complessivi all'anno.
- 8) resta a carico dell'operatore la manutenzione e gestione del verde e di tutti i parcheggi. Per l'organizzazione planivolumetrica e per la dotazione effettiva di parcheggi dei due piani (circa 44.000 mq) si rinvia al Quadro Conoscitivo del Piano dei Servizi e del Commercio.

**N.B.:** con parte degli introiti di cui al punto 5 è stata acquistata la residua area del previsto Parco Cavour (oggi attrezzato a verde, parcheggi ed in parte come area di pertinenza del centro Polifunzionale Poli).

### 1.6.3 P.L. Società Autostrade

Attuato in variante al PRG secondo L.R. 23/97.

Destinazione d'uso prevalente: Direzionale di Interesse Pubblico

1° P.L. = approvazione C.C. n. 97 del 22/07/99; convenzione sottoscritta il 04/01/2000.

2° P.L. (revisione) = approvazione C.C. n. 10 del 24/02/04.

- 1°) Sull'area interessata, a nord ed a sud della Direzione di Tronco A4, di proprietà dell'ANAS, la società Autostrade ha avanzato la proposta di realizzazione della Nuova direzione di tronco, in variante al P.R.G. come "Direzionale di interesse pubblico", e quindi con procedura semplificata ai sensi dell'art. 2 comma 2 lettera b della L.R. 23/97. Per la realizzazione del progetto ubicato in parte all'interno dell'area azzonata dal P.R.G. come Parco Cavour, la A.C. ha convenuto la cessione di parte dell'area pari a 4.810 mq per un importo corrispondente a 1.371.700,00 € (pari a circa € 285,00 al mq), importo versato alla stipula della convenzione, oltre ai contributi concessionari ed alla realizzazione della rotatoria di via Polveriera/Bovisasca e del primo tratto della pista ciclopedinale lungo la via Polveriera stessa.
- 2°) La variante al P.L. deriva dalla richiesta di Società Autostrade per l'Italia, conseguente alla modifica del programma di investimenti, che non prevedeva più la nuova Direzione di Tronco al servizio del Nord Milano (mq 4.150 di S.I.p.), ma una nuova stazione di servizio con adiacente struttura ricettiva (fra i dieci programmati sulla rete autostradale), nonché la riorganizzazione della più modesta direzione di tronco a sud con adiacente spazi e nuovi volumi tecnici per la manutenzione della rete.

Le modifiche di cui sopra e lo stato di attuazione vengono di seguito richiamate:

- a. Rettifica dei confini del P.L. riducendo l'intrusione verso il parco, con compensazione di aree di proprietà pubblica, ubicate ad ovest, in prossimità della rotatoria di via Bovisasca/Polveriera (occorre predisporre una ricognizione catastale ad opere finite);
- b. Specificazione delle funzioni del "Direzionale di interesse pubblico" comprendendovi il ricettivo e la stazione di servizio, pertinenti e funzionali della rete autostradale. (rispettivamente: 5.902 mq di s.l.p.; 1.377 mq di s.l.p. di cui 735 mq pensiline);
- c. Ubicazione del complesso ricettivo su area già di proprietà dell'autostrada posto al margine Nord – Ovest del lotto, nel rispetto di mt. 100 dal cimitero e mt. 30 da nastro autostradale;
- d. Attuata la nuova stazione di servizio sul margine Est previa demolizione di un consistente numero di corpi di fabbrica, ricostituiti solo in parte nella zona di proprietà posta a Sud dell'autostrada (480 mq di S.I.p. + 120 mq di tettoie);

- e. nei corpi di fabbrica posti a sud del nastro autostradale sono stati attuati interventi di recupero dei manufatti esistenti e nuovi interventi da destinare alla Direzione di Tronco ed alla manutenzione;
- f. Diversa localizzazione dello standard, prevalentemente ubicato in prossimità della struttura ricettiva (parcheggi privati e d'uso pubblico a nord, verde ecologico a sud);
- g. Rinuncia della Società Autostrade a realizzare la viabilità interna di raccordo tra le zone Sud e Nord e cessione al Comune delle relative aree, costituite dalle corsie in rilevato del ponte a scavalco del nastro autostradale (attrezzate a pista ciclopedinale ed a verde);
- h. Per le funzioni al servizio dell'utenza, gli accessi si innestano principalmente dall'autostrada, fatta eccezione della viabilità di servizio per il personale;
- i. In funzione della viabilità di servizio come sopra descritto, la Società Autostrade realizzerà il primo tratto di strada che costituirà anche la viabilità di servizio al realizzando Parco. La viabilità di cui sopra costituisce localizzazione di opera pubblica in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 2 comma 2 lettere a-b L.R. 23/97;

Quanto infine agli impegni economici la Società Autostrade S.p.a. ha versato al Comune di Novate Milanese l'intero valore monetario aggiornato e riferito alle opere per le quali si erano già impegnati alla diretta realizzazione, per un totale di € 1.863.890,00 di cui quota parte utilizzati per la recente realizzazione della rotatoria Bovisasca/Polveriera, che completa il nuovo scenario avviato con la rotatoria nord. Per l'organizzazione planivolumetrica si rinvia al Quadro Conoscitivo del Piano dei Servizi.

**N.B.:** Per la struttura ricettiva risulta rilasciato il permesso di costruzione, attuato solo per le attrezzature esterne.

Dal progetto si evince una riduzione della s.l.p. alberghiera (-778 mq) ed una diversa distribuzione dei parcheggi, fermo restando la quantità complessiva dello standard.

VARIAZIONI TRA P.L. E PROGETTO

		P.L. autostrade [mq]	Progetto [mq]	differenza [mq]
1	s.l.p. albergo	5.902	5.124	-778
2	sup. minima parcheggi pertinenziali	1.900	4.325	+2425
3	sup. parcheggi pubblici	4.600	3.516	-1084
4	<b>Tot. parcheggi</b>	<b>6.500</b>	<b>7.841</b>	<b>+1341</b>
5	Verde ecologico	1.420	1.420	+0
6	Verde ecologico aggiunto in fase progettuale		1.760	+1760
7	Sport	1.380	1.380	+0
8	<b>Tot. standard e verde ecologico (3+5+6+7)</b>	<b>7.400</b>	<b>8.076</b>	<b>+676</b>

Tabella 2 - Variazione tra P.L. e progetto per P.L. Società autostrade

**N.B.:** le varianti urbanistiche riguardano, inoltre:

all'interno del P.L.: eliminazione della zona industriale su via Polveriera, con conseguente rimozione dello sfasciacarrozze e bonifica dell'area a cura della Società Autostrade;

all'esterno del P.L.: - riduzione dell'area destinata allo svincolo nord, con conseguente ampliamento del Parco Cavour;  
- riduzione del previsto P.L. produttivo 5a, limitandolo all'area di pertinenza dell'insediamento esistente ubicato in adiacenza dell'angolo nord-ovest del Parco Cavour.

## **1.6.4 P.L. D4-D5**

Approvato con deliberazione di C.C. n°57 del 26/06/2003

Attuato in variante alle previsioni di P.L. commerciale del PRG secondo L.R. 23/97 in via di Vittorio e dintorni.

Prevalenza destinazione d'uso: ricettivo e commerciale (media struttura di vendita)

### **Inquadramento urbanistico e gli esiti**

L'intervento, oggi completato, attua sostanzialmente le previsioni del P.R.G. vigente (in una zona strategica per l'accessibilità) con alcune varianti finalizzate al completamento dello scenario urbano consolidatosi all'intorno:

- Trasformazione dell'originaria previsione della quota di terziario in ricettivo, che ha consentito l'ampliamento del perimetro del P.L. alle aree adiacenti di proprietà del medesimo operatore e destinate a standard per la residenza (circa 11.500 mq ceduti dall'A.C.);
- Estensione delle opere di urbanizzazione all'adiacente area a standard (già acquisita dall'A.C. pari a circa 8.600 mq) per la realizzazione di un unico parco urbano, integrato con il sistema del verde, delle piazze e dei percorsi con il quartiere residenziale di E.E.P. (N.V.3);
- Viabilità di accesso dalla bretella di raccordo con la Rho-Monza, senza interferenze con la viabilità locale al servizio delle zone residenziali;
- Realizzazione di una quota minore di parcheggi pubblici (o d'uso pubblico) in superficie anche al servizio del parco, e realizzazione all'interno della superficie fondiaria della maggior quota di parcheggi d'uso pubblico o privati (prevalentemente interrati);
- Monetizzazione delle aree a parcheggio d'uso pubblico interne alla proprietà fondiaria, per un valore di € 510.000.000,00;

Introiti stimati a favore dell'A.C. € 3.000.000,00 di cui:

1/3 circa: per l'accessibilità e l'attrezzatura del Parco previsto in zona

1/3 circa: per la realizzazione diretta del 1° lotto del Parco di via Cavour, compresa la rotatoria di via Rimembranze – tangenziale est nonché parcheggi e percorsi ciclopedonali anche sopraelevati, in concomitanza con la realizzazione del C.I.S. (Poli).

**Funzioni e qualità (da convenzione e da progetto)**

- P.L. area di proprietà Tot. 30.680 mq di cui 11.430 standard in superficie;
- 19.250 mq superficie fondiaria per Ricettivo e commerciale;
- Edificabilità: Ricettivo (Albergo) 9.421,87 mq S.I.p. massima  
Commerciale 3.712,50 mq S.I.p. massima
- Tipologia: **ricettivo** (pluripiano)
  - o Piano interrato: spazi accessori + 4.041 mq di parcheggi con 199 posti auto di cui:
    - 30,15 per il fabbisogno privato;
    - 1.139 d'uso pubblico.
  - o P.T.: ristorante (180 posti) + cucina e servizi; sale meeting per circa 250 mq.
  - o Altri piani: 190 camere con 400 posti letto
  - o Nell'area libera esterna sono ubicati parcheggi d'uso pubblico, su area fondiaria pari a circa 1.280 mq, a cui aggiungere le 2 file di parcheggi a pettine all'inizio della viabilità pubblica.
- Commerciale: un piano fuori terra
  - o Piano Interrato: 3.277 mq di parcheggi privati e d'uso pubblico di cui:
    - 2.285,47 mq per il fabbisogno privato
    - 982,47 per l'uso pubblico, a cui aggiungere l'uso pubblico di circa 900 mq aggiuntivi adiacenti al nucleo ubicato all'inizio della viabilità pubblica.
  - o P.T.: 3.400 mq di s.I.p. (inferiore al massimo) di piastra commerciale con 2.400 mq di superficie di vendita per prodotti alimentari e non e senza separazione dei corpi di fabbrica come originariamente previsto (vedi 2° variante L.R. 23/97);
  - o La superficie libera esterna è stata attrezzata a piazza pubblica, connessa al Q.re residenziale, a zona a verde ed a parcheggi aggiuntivi (27 posti), tutti spazi d'uso pubblico;
  - o Gli interventi sono completati e le funzioni attivate, con utenza locale e sovralocale (in particolare per il ricettivo essendo in prossimità della Fiera);
  - o Per i dettagli si rinvia al Piano dei Servizi ed alle schede planivolumetriche.

**Le altre varianti all'intorno**

Il perimetro delle varianti L.R. 23/97 è stato esteso all'intorno: in seguito alla semplificazione dello svincolo con la Rho-Monza si è resa disponibile una vasta area (acquisita da A.C.) che da viabilità è stata trasformata in zona a servizi per l'industria, successivamente attrezzata in parte per il "Centro Pasti Meridia" (società partecipata dal Comune al 49%)

### **1.6.5 P.d.R. Via Repubblica 1**

Attuato dalla Coop. "La Benefica" in variante alle previsioni del PRG secondo L.R. Verga - Adamoli.

Trattasi di un modesto intervento di recupero edilizio residenziale esistente ubicato all'interno dell'isolato 6 U.I. C del Vecchio Centro: il P.R.G. prevedeva la destinazione a standard come parte di un percorso pedonale, verificatosi poi non fattibile.

La variante urbanistica ha consentito di consolidare il volume esistente, ricostruendo il fondale della corte; con la monetizzazione delle aree a standard e con gli oneri di urbanizzazione è stata realizzata la riqualificazione del raccordo fra via Garibaldi e via Manzoni – Parco (parcheggi e percorsi).

### **1.6.6 P.d.R. Cascina del Sole/via Cavour**

Approvato con deliberazione di C.C. n° 22 del 27/03/2003

Convenzione sottoscritta il 11/04/2003

Attuato in variante al PRG secondo L.R. 23/97.

Trattasi di ricostruzione della corte con angolo fra via Cavour e via Cascina del Sole, secondo gli elaborati grafici e le N.T.A. specifiche da riportare nel Piano delle Regole.

Il Piano di Recupero è composto da 3 unità di intervento.

n.1 - angolo via Cavour: attuata con demolizione e ricostruzione del volume esistente.

max 2.459 mc, compresa mansarda abitabile;

Rc max 374,20 mq < 466,00 mq;

Destinazione: pt terziario - commerciale - residenziale

n.2 e 3: consolidamento dello stato di fatto.

### 1.6.7 Altri interventi: '99 – 2004

Si riportano di seguito la sintesi degli interventi significativi, rinviano per il dettaglio al Quadro Conoscitivo del Piano delle Regole e dei Servizi.

#### A) Zona B0 (interventi con aree a standard ed attrezzature pubbliche)

- Via Repubblica 80: scheda isolato 14 U.I. A / P.P.  
P.P. in variante L.R. 23/97
- Villa Venino con Parco: scheda isolato 16 + U.I. N - isolato 7  
P.P. in variante L.R. 23/97
- Isolato via Roma-Madonnina scheda isolato 9 U.I. B ovest parte B est + D est  
P.P. in variante L.R. 23/97
- Ex bar Morandi – P.zza della Chiesa – vicolo e P.zza San Gervaso scheda isolato 7 U.I. A + B + I ovest + B bis + B  
P.P. in variante L.R. 23/97

#### B) P.P.R. ex CIFA e dintorni

Attuato in variante alle previsioni del PRG secondo L.R. 26 e L.R. 23/97.

Destinazione prevalente: residenza + standard.

Riguarda una vasta area industriale dismessa compresa fra via Rimembranze e via Cornicione, pari a circa 30.000 mq + 6.500 mq di aree pubbliche per un totale di 36.500 mq di ST costituisce di fatto una estensione del Vecchio Centro.

L'intervento, in corso di attuazione, prevede:

- la realizzazione della nuova via Cornicione, con conseguente pedonalizzazione dell'esistente e raccordo con le attrezzature pubbliche esistenti (Villa Venino e scuole) e previste all'interno del P.P.R. (verde e parcheggi pubblici anche al servizio del cimitero e del Centro Urbano);
- Una s.l.p. max di 36.500 mc (It = 1 mc/mq) di cui 6.500 di competenza comunale (nel perimetro sono comprese aree adiacenti alle attrezzature scolastiche);

- Le aree private di proprietà di Montedison (che ha provveduto alla bonifica del sito) sono state acquisite dalle cooperative storiche di Novate M. Casa Nostra e Benefica (poi ceduta alla Coop. UNA-COOP);
- La volumetria di competenza della A.C. è stata ceduta alle cooperative stesse, che attuano l'intervento privato pro quo (50%), ed in modo unitario le opere di urbanizzazione a scomputo, restano a favore dell'A.C. l'importo per l'alienazione dei diritti Edificatori, parte dei quali destinati all'acquisizione di aree a standard pubblici adiacenti al P.P.R. e destinati a parcheggi pubblici in luogo degli esistenti che verranno riqualificati come piazza;
- Si prevede inoltre la possibilità di ubicare al PT attrezzature private di interesse pubblico, da convenzionare con modalità di cui al Piano dei Servizi del P.G.T.;
- Gli operatori concorreranno alla manutenzione delle opere di urbanizzazione come da convenzione.

### C) P.L. residenziale zona Cavour

Vengono approvati ed attuati i P.L. residenziali previsti nelle varianti urbanistiche del '91 finalizzati al completamento del quartiere residenziale della zona Cavour, che unitamente agli altri interventi attuati o programmati costituisce un nuovo ambito urbano:

- **P.L. n.8 – Via Cavour**

Convenzione sottoscritta il 05/02/2011

Attuato in variante alle previsioni del PRG secondo L.R. 23/97.

Destinazione d'uso: residenza

La variante riguarda una rettifica dei confini (con esclusione della casa unifamiliare con giardino vincolato a verde privato), nonché l'attuazione con due diverse convenzioni relative all'unitario planivolumetrico a corte aperta verso l'esterno.

Inoltre si concorda un incremento dell'edificabilità pari all'10% su un it di 1mc/mq, ma da utilizzare solo come sottotetti abitabili con H media di 2,70 m, e quindi senza sostanziale appesantimento dell'impatto visivo: da 12.000 mc a 13.200 mc, con un incremento di 1.200 mc per il quale si concorda un contributo straordinario a favore della A.C. pari a € 100 al mc.

Le urbanizzazioni pubbliche interne (Parco e percorsi) e di connessioni con il sistema dei servizi esterni, verranno gestite dagli operatori per 15 anni, con obbligo di apertura al pubblico: il costo delle opere resta per 2/3 a carico degli operatori.

• **P.L. n. 17 di Via Balossa**

Approvato con deliberazione di C.C. n°68 del 25/09/2001

Convenzione sottoscritta il 26/03/2002

Attuato in variante alle previsioni del PRG secondo L.R. 23/97.

Destinazione d'uso: residenza

La variante riguarda fondamentalmente la trasformazione della prevista viabilità carrabile a nord (via Cavour bis), in primo tratto di rete ecologica al servizio del futuro PLIS della Balossa per una larghezza di circa 20 mt, nonché l'incremento dell'edificabilità pari al 10% con le stesse modalità di cui al P.L. n. 8.

L'impianto a corte aperta verso la via Balossa si configura anche come elemento ordinatore e di delimitazione fra città e campagna, accentuato dal sistema del verde e dei percorsi che lo delimita su tre lati.

Su una ST di 15.600 mq il P.R.G. prevede un'edificabilità di 14.000 mc che incrementata del 10 % porta ad un totale di 15.400 mc, pari quindi ad un IT di 1 mc/mq riferimento minimo indicato nella L.R. 51/75.

Anche in questo caso il Parco pubblico interno alla corte verrà gestito dagli operatori per 15 anni, attrezzato a loro spese per il 50%.

L'operatore ha realizzato a scompto d'oneri anche opere esterne previste dal PUT quali la rotatoria all'intersezione con la circonvallazione e la pista ciclopedonale sul lato ovest della stessa fino a via Cavour.

### 1.6.8 Gruppo di interventi: 2004-2010

Si tratta sostanzialmente dei PII con destinazione residenziale, ad integrazione di quanto già descritto nella Relazione conoscitiva del Documento di Piano, riportando gli aspetti relativi alle quantità e alle variante urbanistiche.

#### A) Sistema di PII con varianti urbanistiche

con allegati studio di fattibilità, con quadro economico e planivolumetrico guida e schema di convenzione, successivamente perfezionate ed approvate con delibera di G.C.

Si riporta stralcio della relazione dell'U.T. allegata alla delibera di C.C.

#### “2.D Sintesi bilancio urbanistico – ambientale e economico Tab. A+B”

##### Zonizzazione e standard

La superficie territoriale interessata dal sistema di P.I.I. ammonta a 36.911 mq. di cui 18.031 mq. di superficie fondiaria, 1.760 mq. di viabilità e 13.590 mq. a standard pari al fabbisogno indotto complessivo di 13.813 mq. Pur ribadendo l'autonomia e la sostenibilità dei singoli P.I.I. è opportuno sottolineare che oltre alle monetizzazioni di aree a standard ambiti 2-3-4 con il bilancio positivo dell' ambito n. 1 si ottiene una concentrazione di aree a standard finalizzata alla realizzazione di un'ampia fascia a verde a cui occorre aggiungere ulteriori 1.830 mq. di aree a standard nelle aree di frangia esterne al P.I.I. n.1.

##### L' Edificabilità

L'edificabilità complessiva di base ammonta a 48.125 mc. a cui occorre aggiungere mc. 3.907,5 vincolati per sottotetti abitabili e così per un totale di 52.032,5 mc. residenziali, con un indice territoriale medio di circa 1,3 mc./mq. di base e 1,4 mc./mq. considerando anche i sottotetti abitabili. Ai soli fini dell'impatto ambientale risulta utile evidenziare che l'incremento effettivo di cubatura rispetto alle previsioni del P.R.G. vigente è compreso tra 15.000 e 20.000 mc., dando già per acquisiti parte dei diritti volumetrici dell'ambito n. 1 (23.100 mc.) e dell'ambito n. 4, (da 5.000 mc. esistenti a 10.000 mc. potenziali) indipendentemente dalla destinazione d'uso.

### Bilancio economico comunale

Gli introiti a favore dell' Amministrazione Comunale ammontano ad € 7.144.735,00 di cui € . 4.431.000,00 (pari al 62%) dovuti alle monetizzazioni e contributi straordinari vari ottenuti in sede di negoziazione, secondo il Documento di Inquadramento. A ciò bisogna aggiungere la quota di edilizia Convenzionata da collocare nell'ambito n. 1 pari a circa il 25% dell'edificabilità massima ivi prevista, secondo gli standard europei assunti come obiettivo generale della pianificazione urbanistica.

### **B) Le varianti al P.R.G. vigente**

Si riportano in sintesi le varianti apportate dai P.I.I. al P.R.G. vigente, rinviano per i dettagli agli studi di fattibilità:

- Ambito 1 – Balossa / Cavour**

Riperimetrazione dell'ambito del Piano attuativo, con inclusione del vigente P.A. n. 15, di parte della zona produttiva lotto 10b e della relativa viabilità, nonché della zona E interclusa delimitato a nord dallo standard destinato a rete ecologica.

#### Bilancio:

superficie fondiaria	+ 3.225 mq
fondiaria viabilità	- 2.530 mq
standard (compresa rete ecologica)	+ 9.450 mq
zona E interclusa	- 10.145 mq

L'incremento di superficie fondiaria è compensata dalla riduzione della viabilità, mentre la riduzione della zona E è compensata dall'incremento di aree a standard.

La zonizzazione finale all'interno del perimetro del P.I.I., è la seguente:

Superficie Fondiaria = 10.875mq;

Viabilità = 1.770mq ;

Standard = 11.250mq ;

Standard (F) = 2.340mq;

Nelle aree di frangia la zonizzazione è la seguente:

Viabilità = 180mq ;

Standard = 420mq;

Standard (F) = 1.430mq.

- **Ambito 2 – via Don Minzoni**

Trasformazione dei 1.602 mq. da zona b di completamento residenziale in "zona residenziale speciale subordinata a P.I.I."

- **Ambito 3 – via Bollate ex Florovivaista**

Trasformazione di 4.504 da zona a standard con vincolo decaduto (circa 4.200 mq.) ed in parte da zona C (circa 300 mq.), in "zona di completamento residenziale speciale subordinata a P.I.I."

- **Ambito 4 - Via Baranzate ex L.E.I.R.A.**

Trasformazione di 2.500 mq da zona D per insediamenti produttivi, in "zona di completamento residenziale speciale subordinata a P.I.I."

### **C) P.I.I. di via Roma-Manzoni con variante urbanistica**

Approvato con deliberazione di C.C. n°24 del 18/03/2008

Convenzione approvata con assegnatario asta pubblica: deliberazione di G.C. n°282 del 7/11/2008 e deliberazione di G.C. n°300 del 20/11/2008 e sottoscritta il 1/12/2008

Il PII, predisposto dall'AC come studio di fattibilità, si propone come valutazione del patrimonio comunale e ridisegno urbanistico dell'area posta a cerniera fra il Vecchio Centro ed il Parco Manzoni tramite la demolizione della scuola dismessa, di circa 8.000 mc, e la ricostruzione di edificio residenziale a corte aperta e piazza d'uso pubblico.

La variante urbanistica riguarda 4.550 mq di aree a standard (verde pubblico ed attrezzature collettive), trasformati in "zona B - speciale di completamento residenziale" subordinata a PII:

- Sf max 3.190 mq;
- Standard minimi in sito 1.360 mq.

#### Edificabilità

- Volumetria = ST (4.550 mq) X h (3 m) = 13.650 mc
- Incremento 10% per sottotetti abitabili = 1.365 mc

---

$$\textbf{Tot. edificabilità = 15.015 mc}$$

In sede di convenzione l'operatore ha proposto alcune modifiche planivolumetriche, ai sensi dell'art. 14 ultimo comma della L.R. 12/2005 (richiamato nell'art.2 della convenzione

stessa), fermo restando l'edificabilità massima, e la ridefinizione dello standard qualificato in diverse opere, così come si evince dalla Relazione dell'U.T. allegata alla Deliberazione di G.C. n.282, di cui si riporta uno stralcio in fondo al presente paragrafo.

Il valore a base d'asta risultava pari ad € 5.000.000, aggiudicato per € 6.210.000 per una edificabilità di 15.015 mc, compresi i sottotetti abitabili.

***Estratto “Relazione Tecnica Ufficio Tecnico” allegata alla D.G.C. n°282 del 7/11/2008:***

### **3-LA CONVENZIONE DI ATTUAZIONE**

In base alle quantità di cui sopra (punto 2) ed agli approfondimenti della fattibilità tecnico-economica e gestionale, si è pervenuti agli impegni da convenzione, di seguito richiamati in sintesi:

#### **3.1 AREE A STANDARD**

- standard indotto dal nuovo insediamento	= mq 4.000
- recupero standard esistente trasformato in superficie fondiaria	= mq 2.720
- <i>Totale standard P.I.I.</i>	<i>= mq 6.720</i>

Restano sempre confermati gli altri standard che da 1.360 mq passano a 1.830 mq

#### **3.2 MONETIZZAZIONE STANDARD - STIMA OPERE SOSTITUTIVE - CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE**

##### **a) - Monetizzazione standard**

- valore base: mq 6.720 x € 100	= € 672.000,00
- incremento per standard qualificato = mq 4.000 x € 300	= € 1.200.000,00
- Totale	= € 1.872.000,00
- Contributo straordinario per recupero standard Mq 2.720 x € 100	= € 272.000,00
<i>Totale generale</i>	<i>= € 2.144.000,00</i>

***--- --- (Aggiuntivo rispetto al Documento di Inquadramento a Stato di fatto) --- ---***

**b) - Stima opere sostitutive della monetizzazione dello standard** = € 1.630.000,00  
(al lordo dello sconto del 15%)

**c) - Residuo da versare all'Amministrazione Comunale** = € 514.000,00  
(a-b)

d) - Contributi di costruzione

d1) - oneri di urbanizzazione 1° e 2°	= € 654.353,00
d2) - contributo sul costo di costruzione	= € 152.045,00
	= € 806.402,00

### SINTESI

Totale a favore dell'Amministrazione Comunale (a+d)	= € 2.950.402,00
di cui: b = opere sostitutive	= € 1.630.000,00
c + d = da versare all'Amministrazione Comunale	= € 1.320.402,00

### Fideiussioni

b = € 1.630.000,00
c + d1 = € 1.170.000,00

Nota sulla monetizzazione dello standard:

Gli standard monetizzati passano da mq 4.300 da P.I.I. a mq 6.720 da convenzione, ed il valore da € 1.720.000,00 a 2.144.000,00 con un incremento di € 424.000,00 a favore dell'Amministrazione Comunale.

### Nota sulle opere sostitutive (€ 1.620.000)

Rispetto alla stima di P.I.I. pari ad un costo di € 1.492.000,00 (1.290.000+202.000) sempre al lordo dello sconto del 15%, risulta una differenza in valore assoluto pari a € 138.000,00 dovuto alle seguenti voci principali:

- in sottrazione: - parcheggio ad uso pubblico interrato
- in aggiunta : - rimozioni reti tecnologiche interrate
  - : - maggiore estensione, piazza, verde, porticato, sistemazione di Via Roma
  - : - realizzazione nuovo pozzo di acqua potabile in sostituzione dell'esistente interno al P.I.I., così come già previsto dal CAP Gestione
  - : - interramento cabina ENEL e relative reti
  - : - completamento pista ciclabile ed illuminazione (Parco Manzoni)
  - : - consolidamento Canonica

### 3.3 CESSIONI, SERVITU', GESTIONI

Dei 1.830 mq. di standard interno al P.I.I. si prevede:

- la cessione all'Amministrazione Comunale del porticato e dell'area di pertinenza della Canonica;
- la servitù d'uso pubblico sulla piazza e sul verde, con spese di gestione a carico dell'operatore per 30 anni, ad esclusione delle spese per l'illuminazione e per la videosorveglianza che restano a carico del Comune.

E' prevista la riconversione dell'esistente cabina ENEL a locali per la raccolta R.S.U. per uso privato e delle scuole, con autonomi accessi; i costi delle opere sono a cura e spese dell'operatore, mentre la gestione e manutenzione spetterà a ciascuno dei soggetti interessati per la propria parte.

E' prevista servitù a favore dell'operatore di posa e mantenimento in sottosuolo di impianto geotermico su area pubblica esterna ed adiacente al perimetro del P.I.I.

#### **D) PII via Cavour lotto 10b1+b2**

P.I.I. "Ambito speciale 10b1 + b2 di valorizzazione e riqualificazione urbana via Cavour": variante urbanistica relativa alle aree di proprietà comunale L.R.12/2005.

Avvio del procedimento con deliberazione di C.C. n°57 del 30/03/2010

Relazione UT aggiornata in fase d'istruttoria (VAS) del 20/07/2010

Si tratta della valorizzazione economico - ambientale di un'area di proprietà comunale inserita in una zona con significativi interventi di completamento dello scenario urbano tramite:

- la localizzazione di quota di edificabilità trasformata da produttivo a residenziale: lotto b2 mc 8.000;
- la trasformazione della superficie fondiaria adiacente da produttivo a rete ecologica di connessione fra Parco Cavour e PLIS della Balossa: lotto b1
- il bilancio delle varianti, in cui si evidenzia una vasta area a verde ecologico di 8.284 mq corrispondenti al lotto b1, di cui 1.359 mq attribuibili all'indotto del nuovo insediamento residenziale b2 e 6.925 mq come standard residenziale aggiuntivo.

Si riportano le N.T.A. di variante indicate alla relazione dell'UT (punto 7):

**7) N.T.A. : Variante**

**Ambito speciale 10 b1 + b2 di valorizzazione e riqualificazione urbana Via Cavour**

**Lotto 10 b2: integra l'art. 17 delle vigenti N.T.A. "zone C di espansione"**

S.T. 2.656 mq

S.f. 1.895 mq

Standard parcheggi 761 mq

Edificabilità: 8.000 mc max residenziali di cui il 25% max per funzioni compatibili

Distanza dai confini:

- 5 mt. minimo sul fronte ovest
- 10 mt e comunque  $\frac{1}{2}$  H sul fronte nord
- 0 mt dagli spazi pubblici fronte sud ed est
- distanza fra fabbricati interni e fabbricato esterno al lotto: pari al fabbricato più alto.

Superficie filtrante alberata: 20% del lotto, ubicata prevalentemente su tutto il fronte nord con lunghezza minima di 10 mt.

H max e tipologia edilizia: - tipologia in linea 16 mt. compreso sottotetto abitabile (P.T. + 4P)

- tipologia a torre 25 mt. compreso sottotetto abitabile (P.T. +7P)

Superficie copribile 50% di S.f.

Prescrizioni qualitative: edificio ecosostenibile (classe energetica A, compresenza fonti energetiche rinnovabili, recupero acqua piovane).

**Modalità attuativa:** - bando di gara previo planivolumetrico guida di fattibilità ed inserimento paesistico, anche con tipologia edilizia mista (linea –torre), preliminarmente o contestualmente al P.I.I. e relativa convenzione con definizione di ulteriori aspetti fra cui:

- la tipologia edilizia e la relativo inserimento paesistico;
- le funzioni compatibili ed eventuali finalità sociali;
- eventuale quota aggiuntiva per attrezzature collettive e/o pubblici esercizi da ubicare al P.T., di cui alla residua edificabilità asservita;
- la gestione dei parcheggi pubblici;
- la monetizzazione degli standard esterni al lotto (inteso come contributo qualificato);
- opere di urbanizzazione: prioritariamente finalizzate alla realizzazione della rete ecologica di connessione fra PLIS e Parco Cavour.

**Asservimento edificabilità:**

**Edificabilità:** resta asservita al lotto per poi essere trasferita in zone in grado di accoglierla in tutto o in parte, dando la priorità al completamento dello scenario urbano e funzionale, secondo le destinazioni d'uso prevalenti nelle zone di ricollocazione.

**Quantità:** S.f. 2.780 mq – plurifunzionale

- edificabilità in valore assoluto: 10.700 mc

- destinazioni d'uso alternative in tutto o in parte:

- 10.700 mc = residenziali / terziario / ricettivo /pubblici esercizi
- 2.675 mq di S.I.p. = industriali / commerciali (x 4 mt. H = 10.700 mc )

**Lotto 10 b1: integra l'art. 29 delle vigenti N.T.A. "zone per le attrezzature pubbliche di livello comunale".**

S.T. 8.284 mq

**Destinazioni specifiche:** verde e percorsi per il completamento della rete ecologica di connessione fra PLIS della Balossa e Parco Cavour, nonché piccole attrezzature per potenziare la fruizione secondo N.T.A. specifiche.

**Destinazioni compatibili** e complementari: rimodellamento della via Cavour, per la fluidificazione e moderazione del traffico a favore della mobilità pedonale, anche con parziale ingombro di nuova rotatoria.

Per il quadro economico finale si rimanda all'esito della seconda gara di appalto.

## 2 ATTIVITA' EDILIZIA SEMPLICE DAL 2006 AL 2010

Oltre all'attività edilizia regolata attraverso Piani Attuativi si è cercato di esplorare l'attività edilizia semplice, eseguita attraverso Denunce di Inizio Attività o Permessi di Costruire.

Queste procedure semplificate vengono spesso impiegate all'interno del tessuto edilizio consolidato per eseguire opere di varia natura che hanno come risultato l'aumento dell'offerta di spazi attraverso, per esempio, il recupero dei sottotetti o i cambi di destinazione d'uso.

Le opere eseguite tramite queste modalità sono spesso significative sia in termini volumetrici che in termini di entrate economiche, meritando, quindi, dovuta considerazione, al fine di poter stimare l'effettiva domanda di nuova edificazione e poter programmare adeguatamente le trasformazioni all'interno delle previsioni di PGT.

L'analisi delle entrate dovute agli oneri consente, poi, di inserire le relative somme all'interno alle previsioni dei costi di gestione dei nuovi servizi che eventualmente l'A.C. riterrà di dover realizzare attraverso il Piano dei Servizi.

L'indagine è stata eseguita, per avere un peso abbastanza significativo, sull'ultimo quinquennio 2006 - 2010, ma potrebbe, se le esigenze progettuali lo richiedessero, essere allargata anche ad un periodo precedente ed implementare, così, il quadro delle conoscenze.

Nel tabella seguente è riportato, per ogni anno, il dettaglio delle Denunce di Inizio Attività divise per tipologia e per ciascuna, ove presente, la zona urbanistica a cui la pratica era riferita.

Le pratiche, poi, sono state divise in Non onerose ed onerose e di quest'ultime si è riportata la specifica dei totali delle superfici o dei volumi coinvolti ed il totale degli oneri versati al Comune.

Per le pratiche di cambio di destinazione d'uso e di recupero dei sottotetti degli anni 2008, 2009 e 2010 ci si è spinti fino a riportare, in un'apposita tabella, le finalità del cambiamento e, ove erano disponibili i dati, le superfici di variazione della residenza totale.

Quest'ultima distinzione ci aiuta a capire l'effettiva nuova disponibilità o sottrazione di residenza al totale presente nelle zone consolidate della città e completare, come già detto, il quadro della domanda alloggiativa pregressa.

Anno: 2006	ToT	Non Onerose	Onerose		
			n.	mq	mc
Tipologia Denuncia Inizio Attività					
Modifiche distributive interne	62				
Opere urbanizzazione a scomputo oneri urbanizzazione	6				
Adeguamento tecnologico e conservativo	9				
Cambio destinazione d'uso	11	6	5	574,03	217,47
Zona B1 - completamento sub zona a	2	1	1	509,98	15.562,37
Zona B1 - completamento sub zona b	6	2	4	64,05	217,47
Zona D2 - industriale di saturazione	1	1			
Zona D3 - nuovi insediamenti o ampliamento	1	1			
Fascia di rispetto autostradale	1	1			
Opere ristrutturazione-restauro e risanamento conservativo	9	4	5		1.404,85
Zona B1 - completamento sub zona b	8	3	5		1.404,85
Zona D2 - industriale di saturazione	1	1			
Recupero abitativo dei sottotetti ° *	17	0	17		6.023,85
Zona B0 - risanamento e ristrutturazione	1		1		122,26
Zona B1 - completamento sub zona b	14		14		5.281,47
Zona B1 - completamento sub zona c	1		1		244,84
Zona E2 - attività rilevante interesse agronomico	1		1		375,28
Opere di manutenzione straordinaria	95				
Nuove costruzioni ed ampliamenti	12	1	11	1.498,54	5.580,49
Zona B0 - risanamento e ristrutturazione	1		1		21,60
Zona B1 - completamento sub zona b	10	1	9	1.298,54	5.558,89
Zona D2 - industriale di saturazione	1		1	200,00	4.340,00
<b>Totale</b>	<b>221</b>	<b>11</b>	<b>38</b>	<b>2.072,57</b>	<b>13.226,66</b>
					<b>726.087,74</b>

° in deroga agli indici urbanistici - h media = 2,40 m

\*n.13 DIA e n.4 PdC

Tabella 3 - Denunce di Inizio Attività presentate per l'anno 2006 al Comune di Novate Milanese

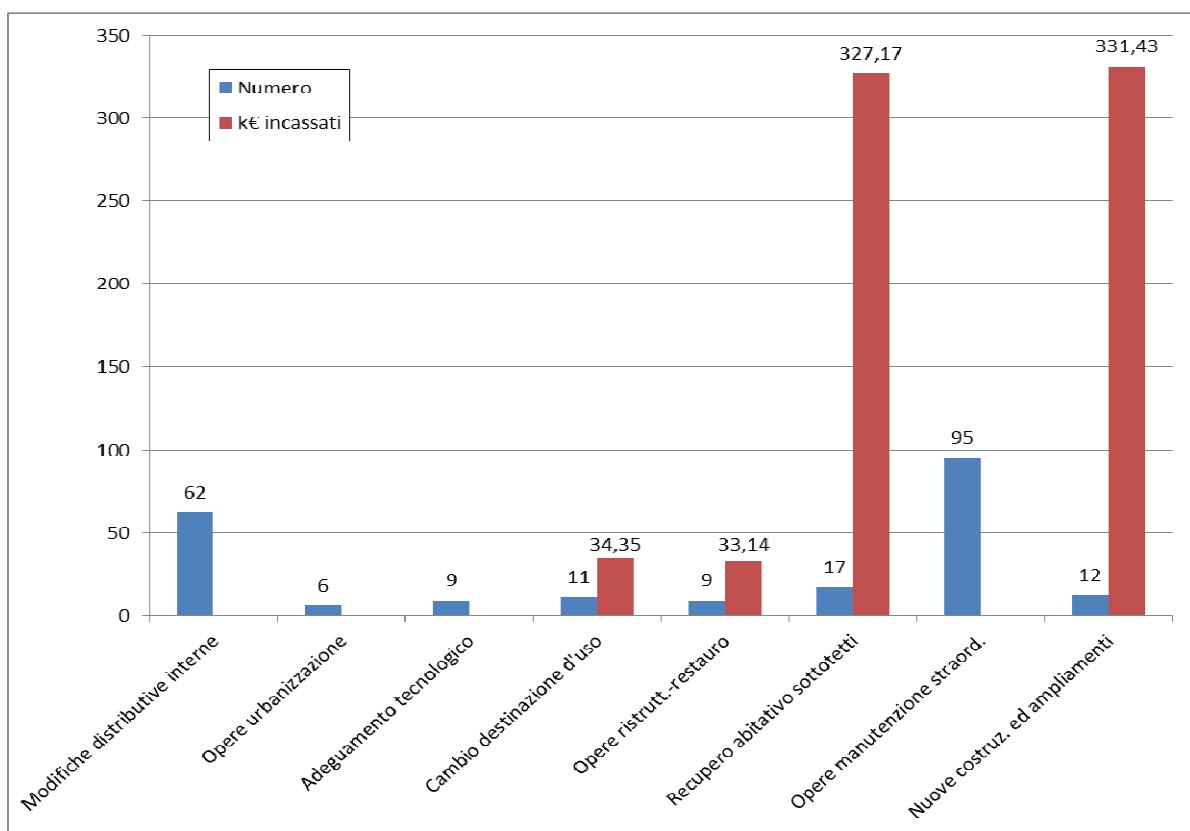


Figura 1 - Denunce di Inizio Attività presentate per l'anno 2006 al Comune di Novate Milanese

Anno: 2007	ToT	Non Onerose	Onerose		
			n.	mq	mc
Tipologia Denuncia Inizio Attività	n.	n.			
Modifiche distributive interne	51				
Opere urbanizzazione a scomputo oneri urbanizzazione	2				
Adeguamento tecnologico e conservativo	16				
Cambio destinazione d'uso	15	8	7	1.084,01	217,47
Zona B0 - risanamento e ristrutturazione	4	2	2	509,98	15.562,37
Zona B1 - completamento sub zona a	2	1	1	509,98	15.562,37
Zona B1 - completamento sub zona b	6	2	4	64,05	217,47
Zona D2 - industriale di saturazione	1	1			
Zona D3 - nuovi insediamenti o ampliamento	1	1			
Fascia di rispetto autostradale	1	1			
Opere ristrutturazione-restauro e risanamento conservativo	10	3	7		2.419,73
Zona B1 - completamento sub zona b	8	3	5		2.081,49
Zona D3 - nuovi insediamenti o ampliamento	2		2	180,58	338,24
Recupero abitativo dei sottotetti °	18	0	18		4.302,89
Zona B0 - risanamento e ristrutturazione	4		4		612,12
Zona B1 - completamento sub zona a	1		1		301,54
Zona B1 - completamento sub zona b	10		10		2.077,10
Zona B1 - completamento sub zona c	1		1		852,45
Zona C - edilizia residenziale espansione sub zona a	1		1		284,18
Zona D2 - industriale di saturazione	1		1		175,50
Opere di manutenzione straordinaria	79				
Nuove costruzioni ed ampliamenti *	15	2	13	556,05	1.414,57
Zona B0 - risanamento e ristrutturazione	1		1		21,60
Zona B1 - completamento sub zona b	10	1	9	203,45	1.392,97
Zona D1 - artigianato e piccola industria	1		1	250,75	
Zona D2 - industriale di saturazione	1		1	80,32	
Zona D3 - nuovi insediamenti o ampliamento	1		1	21,53	
Fascia di rispetto autostradale	1	1			
<b>Totale</b>	<b>206</b>	<b>13</b>	<b>45</b>	<b>1.640,06</b>	<b>8.354,66</b>
					<b>561.601,99</b>

\* in deroga agli indici urbanistici - h media = 2,40 m

\*n.12 DIA e n.3 PdC

Tabella 4 - Denunce di Inizio Attività presentate per l'anno 2007 al Comune di Novate Milanese

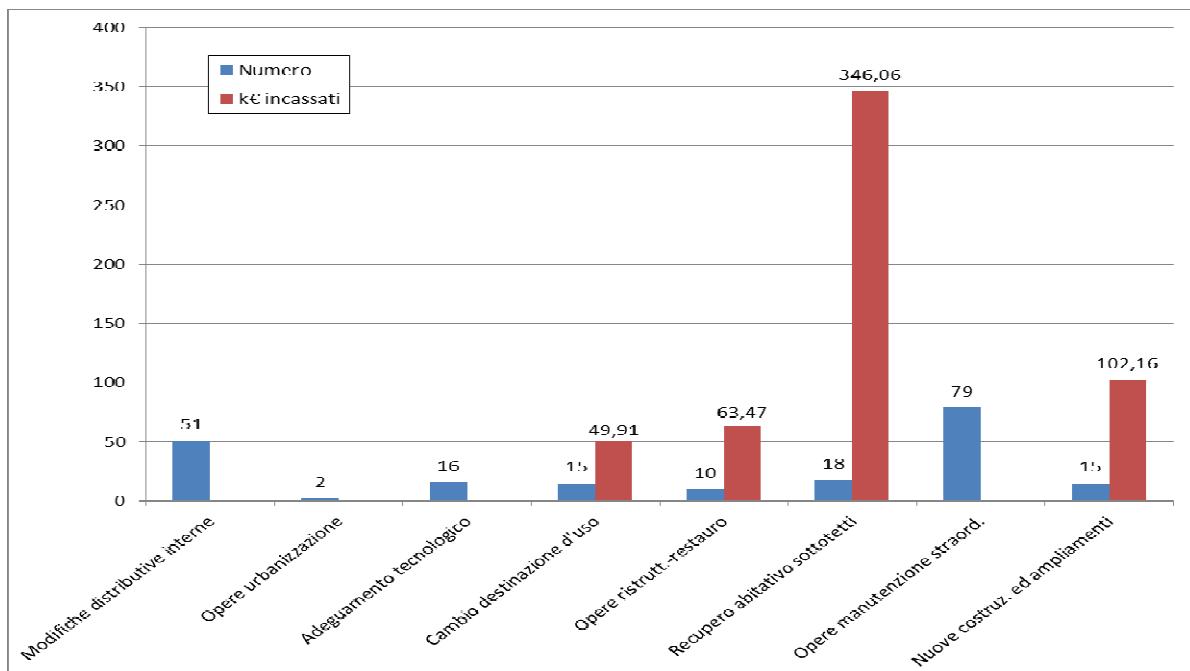


Figura 2 - Denunce di Inizio Attività presentate per l'anno 2007 al Comune di Novate Milanese

<b>Anno: 2008</b>	<b>ToT</b>	<b>Non Onerose</b>	<b>Onerose</b>				
			<b>n.</b>	<b>n.</b>	<b>n.</b>	<b>mq</b>	<b>mc</b>
<b>Tipologia Denuncia Inizio Attività</b>							
Modifiche distributive interne	47						
Opere urbanizzazione a scomputo oneri urbanizzazione	1						
Adeguamento tecnologico e conservativo	8						
Cambio destinazione d'uso	5	3	2	125,30		23.675,67	
Zona B0 - risanamento e ristrutturazione	1	1					
Zona B1 - completamento sub zona b	2	2					
Zona D1 - artigianato e piccola industria	1		1	103,50		11.343,88	
Zona D2 - industriale di saturazione	1		1	21,80		12.331,79	
Opere ristrutturazione-restauro e risanamento conservativo	5	0	5	352,79	787,61	28.034,29	
Zona B0 - risanamento e ristrutturazione	1		1		227,87	5.166,00	
Zona B1 - completamento sub zona b	2		2		559,74	14.634,17	
Zona D2 - industriale di saturazione	1		1	107,29		2.504,15	
Zona F - parchi pubblici territoriali basso grado d'attrezzatura	1		1	245,50		5.729,97	
Recupero abitativo dei sottotetti °	4	0	4		773,60	44.915,25	
Zona B0 - risanamento e ristrutturazione	1		1		149,63	7.790,00	
Zona B1 - completamento sub zona b	2		2		485,95	27.907,00	
Zona B3 - completamento insediamenti residenziali	1		1		138,02	9.218,25	
Opere di manutenzione straordinaria	92						
Nuove costruzioni ed ampliamenti *	15	6	9	1.541,09	4.379,01	262.154,97	
Zona B0 - risanamento e ristrutturazione	2		2		2.119,77	104.560,10	
Zona B1 - completamento sub zona b	5	5		186,34			
Zona B1 - completamento sub zona c	1		1		77,76	3.292,00	
Zona B3 - completamento insediamenti residenziali	1		1		2.181,48	45.900,35	
Zona D2 - industriale di saturazione	5		5	1.354,75		108.402,52	
Zona E2 - attività rilevante interesse agronomico	1	1					
<b>Totale</b>	<b>177</b>	<b>9</b>	<b>20</b>	<b>2.019,18</b>	<b>5.940,22</b>	<b>358.780,18</b>	

° in deroga agli indici urbanistici - h media = 2,40 m

\* n.14 DIA e n.1 PdC

Tabella 5 - Denunce di Inizio Attività presentate per l'anno 2008 al Comune di Novate Milanese

<b>Cambio destinazione d'uso</b>	<b>da</b>	<b>a</b>	<b>Variazione residenza [mq]</b>
Zona B0 - risanamento e ristrutturazione	ufficio	residenza	
Zona B1 - completamento sub zona b	posti auto coperti	box	
	negozi	residenza	
Zona D1 - artigianato e piccola industria	laboratorio	ufficio	
Zona D2 - industriale di saturazione	laboratorio	ufficio	
		<b>Totale</b>	<b>+0,00</b>

Tabella 6 - Finalità dei cambi di destinazione d'uso e variazione della residenza in seguito a Denunce di Inizio Attività presentate per l'anno 2008 al Comune di Novate Milanese

<b>Recupero abitativo dei sottotetti</b>	<b>finalità</b>
Zona B0 - risanamento e ristrutturazione	ampliamento UI esistente
Zona B1 - completamento sub zona b	nuova UI
	ampliamento UI esistente
Zona B3 - completamento insediamenti residenziali	ampliamento UI esistente

Tabella 7 - Finalità del recupero abitativo dei sottotetti in seguito a Denunce di Inizio Attività presentate per l'anno 2008 al Comune di Novate Milanese

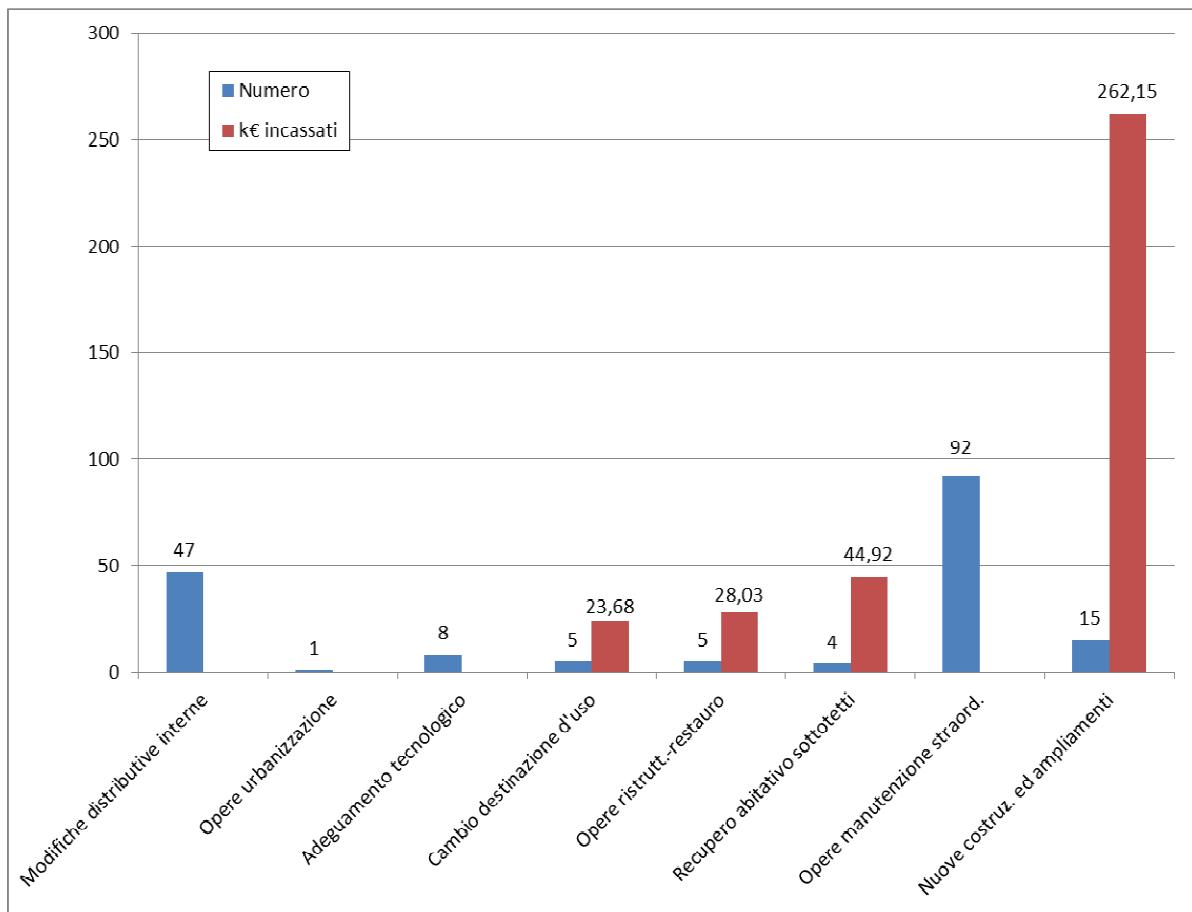


Figura 3 - Denunce di Inizio Attività presentate per l'anno 2008 al Comune di Novate Milanese

<b>Anno: 2009</b>	<b>ToT</b>	<b>Non Onerose</b>	<b>Onerose</b>			
			<b>n.</b>	<b>mq</b>	<b>mc</b>	<b>€</b>
<b>Tipologia Denuncia Inizio Attività</b>						
Modifiche distributive interne	50					
Opere urbanizzazione a scomputo oneri urbanizzazione						
Adeguamento tecnologico e conservativo	4					
Cambio destinazione d'uso	8	6	2	62,11	216,42	14.034,00
Zona B0 - risanamento e ristrutturazione	1		1	62,11		7.557,00
Zona B1 - completamento sub zona b	6	6				
Zona D2 - industriale di saturazione	1		1		216,42	6.477,00
Opere ristrutturazione-restauro e risanamento conservativo						
Recupero abitativo dei sottotetti °	6	0	6		1.138,41	143.771,78
Zona B0 - risanamento e ristrutturazione	1		1		94,32	4.827,00
Zona B1 - completamento sub zona b	4		4		840,48	125.748,78
Zona C - edilizia residenziale espansione sub zona a	1		1		203,61	13.196,00
Opere di manutenzione straordinaria	68					
Nuove costruzioni ed ampliamenti *	10	2	8	2.238,63	1.511,14	347.913,15
Zona B0 - risanamento e ristrutturazione	3		3	4,03	506,85	22.459,28
Zona B1 - completamento sub zona b	3	2	1		431,11	7.146,00
Zona D2 - industriale di saturazione	1		1	1.037,50		208.225,14
Zona D3 - nuovi insediamenti o ampliamento	3		3	1.197,10	573,18	110.082,73
<b>Totale</b>	<b>146</b>	<b>8</b>	<b>16</b>	<b>2.300,74</b>	<b>2.865,97</b>	<b>505.718,93</b>

° in deroga agli indici urbanistici - h media = 2,40 m

\* n.9 DIA e n.1 PdC

Tabella 8 - Denunce di Inizio Attività presentate per l'anno 2009 al Comune di Novate Milanese

<b>Cambio destinazione d'uso</b>	<b>da</b>	<b>a</b>	<b>Variazione residenza [mq]</b>
Zona B0 - risanamento e ristrutturazione	officina	ufficio	
Zona B1 - completamento sub zona b	studio	<b>residenza</b>	
	tettoia	box	
	studio	<b>residenza</b>	
	ufficio	<b>residenza</b>	
	magazzino	cantina	
	laboratorio	deposito	
Zona D2 - industriale di saturazione	laboratorio	<b>residenza</b>	+67,63
		<b>Totale</b>	<b>+67,63</b>

Tabella 9 - Finalità dei cambi di destinazione d'uso e variazione della residenza in seguito a Denunce di Inizio Attività presentate per l'anno 2009 al Comune di Novate Milanese

<b>Recupero abitativo dei sottotetti</b>	<b>finalità</b>
Zona B0 - risanamento e ristrutturazione	ampliamento UI esistente
Zona B1 - completamento sub zona b	nuova UI
	nuova UI
	nuova UI
	ampliamento UI esistente
Zona C - edilizia residenziale espansione sub zona a	nuova UI

Tabella 10 - Finalità del recupero abitativo dei sottotetti in seguito a Denunce di Inizio Attività presentate per l'anno 2009 al Comune di Novate Milanese

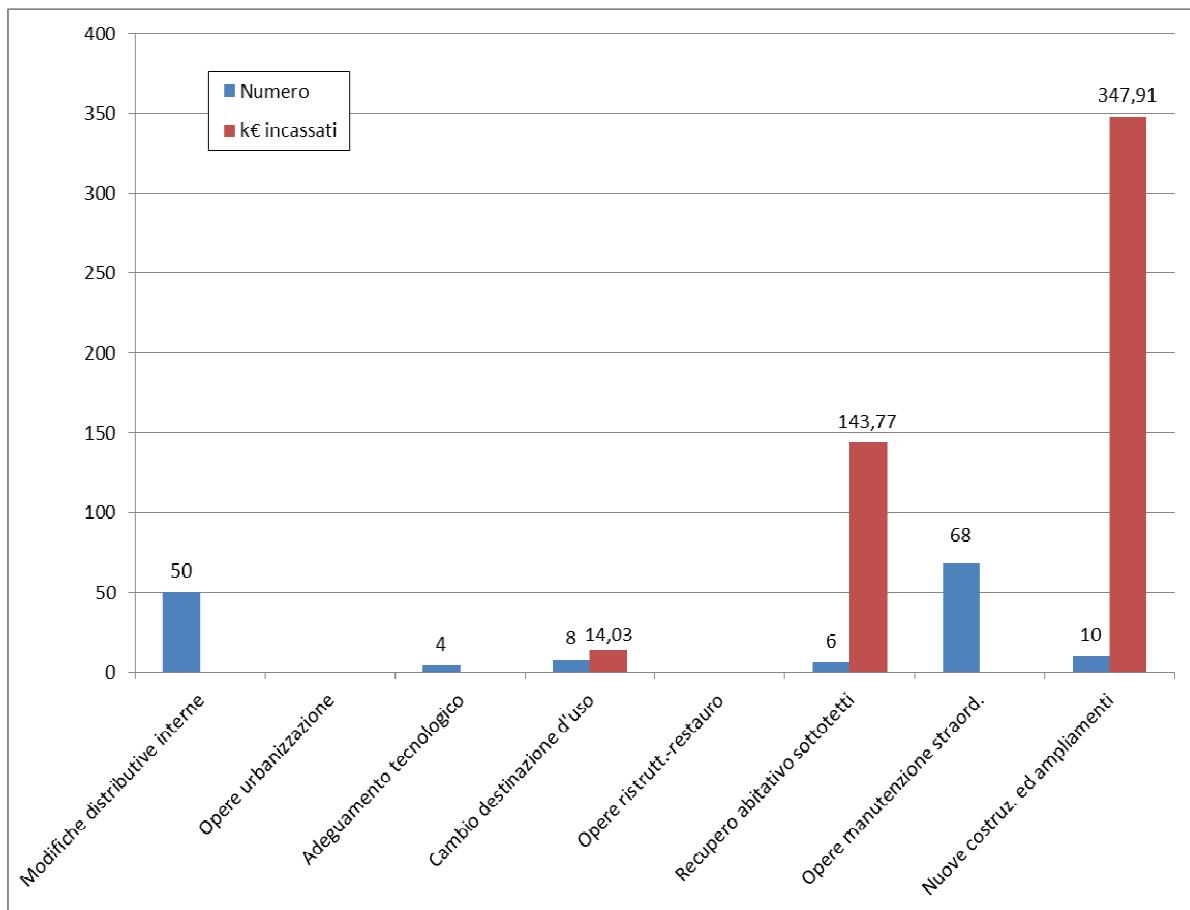


Figura 4 - Denunce di Inizio Attività presentate per l'anno 2009 al Comune di Novate Milanese

<b>Anno: 2010</b>	<b>ToT</b>	<b>Non Onerose</b>	<b>Onerose</b>			
			<b>n.</b>	<b>n.</b>	<b>mq</b>	
<b>Tipologia Denuncia Inizio Attività</b>	<b>n.</b>	<b>n.</b>				
Modifiche distributive interne	41					
Opere urbanizzazione a scomputo oneri urbanizzazione	1					
Adeguamento tecnologico e conservativo	1					
Cambio o destinazione d'uso	5	2	3	225,47	23.532,07	
Zona B0 - risanamento e ristrutturazione	1		1	156,04	12.005,72	
Zona B1 - completamento sub zona b	1	1				
Zona D2 - industriale di saturazione	1		1	69,43	11.526,35	
Zona D3 - nuovi insediamenti o ampliamento	2	1	1	96,27	28.949,48	
Opere ristrutturazione-restauro e risanamento conservativo	4					
Recupero abitativo dei sottotetti °	2		2		350,78 23.568,63	
Zona B0 - risanamento e ristrutturazione	2		2		350,78 23.568,63	
Opere di manutenzione straordinaria	55					
Nuove costruzioni ed ampliamenti	3		3	3.205,02	368,90 213.593,73	
Zona B1 - completamento sub zona b	1		1		368,90 19.340,80	
Zona D2 - industriale di saturazione	2		2	3.205,02		194.252,93
<b>Totale</b>	<b>112</b>	<b>2</b>	<b>8</b>	<b>3.430,49</b>	<b>719,68</b>	<b>260.694,43</b>

° in deroga agli indici urbanistici - h media = 2,40 m

Tabella 11 - Denunce di Inizio Attività presentate per l'anno 2010 al Comune di Novate Milanese

<b>Cambio destinazione d'uso</b>	<b>da</b>	<b>a</b>	<b>Variazione residenza [mq]</b>
Zona B0 - risanamento e ristrutturazione	residenza	ufficio	-156,04
Zona B1 - completamento sub zona b	laboratorio	residenza	
Zona D2 - industriale di saturazione	laboratorio	uffici	
Zona D3 - nuovi insediamenti o ampliamento	laboratorio	uffici	
	archivio	sala riunioni	
			<b>Totale</b> -156,04

Tabella 12 - Finalità dei cambi di destinazione d'uso e variazione della residenza in seguito a Denunce di Inizio Attività presentate per l'anno 2010 al Comune di Novate Milanese

<b>Recupero abitativo dei sottotetti</b>	<b>finalità</b>
Zona B0 - risanamento e ristrutturazione	ampliamento UI esistente

Tabella 13 - Finalità del recupero abitativo dei sottotetti in seguito a Denunce di Inizio Attività presentate per l'anno 2010 al Comune di Novate Milanese

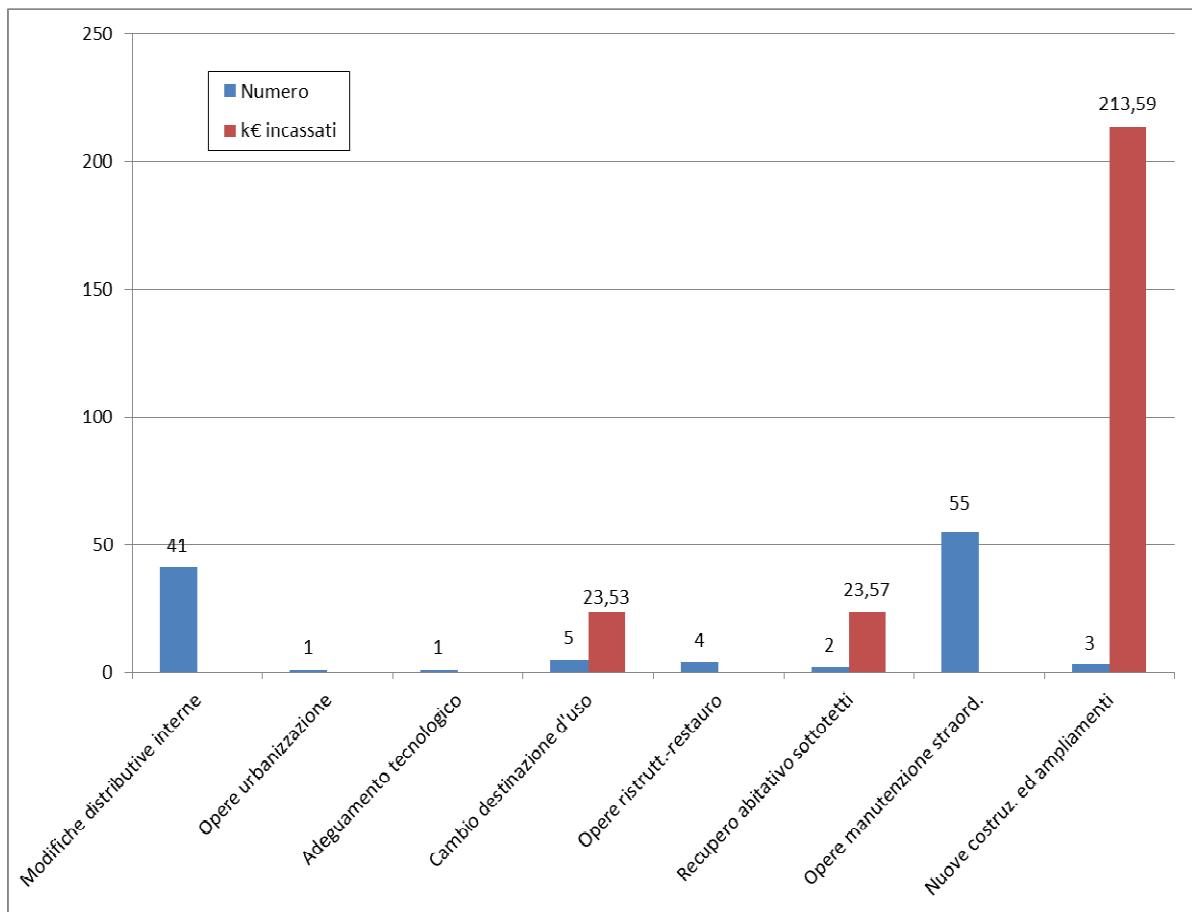


Figura 5 - Denunce di Inizio Attività presentate per l'anno 2010 al Comune di Novate Milanese

Periodo: 2006-2010		ToT	Media	Non Onerose	Media	Onerose				€	Media €
Tipologia Denuncia Inizio Attività	n.	n.	n.	n.	Media n.	mq	Media mq	mc	Media mc	€	Media €
Modifiche distributive interne	251	50									
Opere urbanizzazione a scompenso oneri urbanizzazione	10	2									
Adeguamento tecnologico e conservativo	38	8									
Cambio destinazione d'uso	44	9	25	5	19	4	2.070,92	414,18	651,36	130,27	145.500,21
Opere ristrutturazione-restauro e risanamento conservativo	28	6	11	2	17	3	352,79	70,56	4.612,19	922,44	124.645,73
Recupero abitativo dei sottotetti ° *	47	9			47	9			12.589,53	2.517,91	885.484,27
Opere di manutenzione straordinaria	389	78									
Nuove costruzioni ed ampliamenti **	55	11	11	2	44	9	9.039,33	1.807,87	13.254,11	2.650,82	1.257.253,06
<b>Totale</b>	<b>862</b>	<b>172</b>	<b>47</b>	<b>9</b>	<b>127</b>	<b>25</b>	<b>11.463,04</b>	<b>2.292,61</b>	<b>31.107,19</b>	<b>6.221,44</b>	<b>2.412.883,27</b>
											<b>482.576,65</b>

° in deroga agli indici urbanistici - h media = 2,40 m

\*di cui n. 4 PdC

\*\*di cui n.5 PdC

Tabella 14 - Sintesi Denunce di Inizio Attività presentate nel periodo 2006 - 2010 al Comune di Novate Milanese

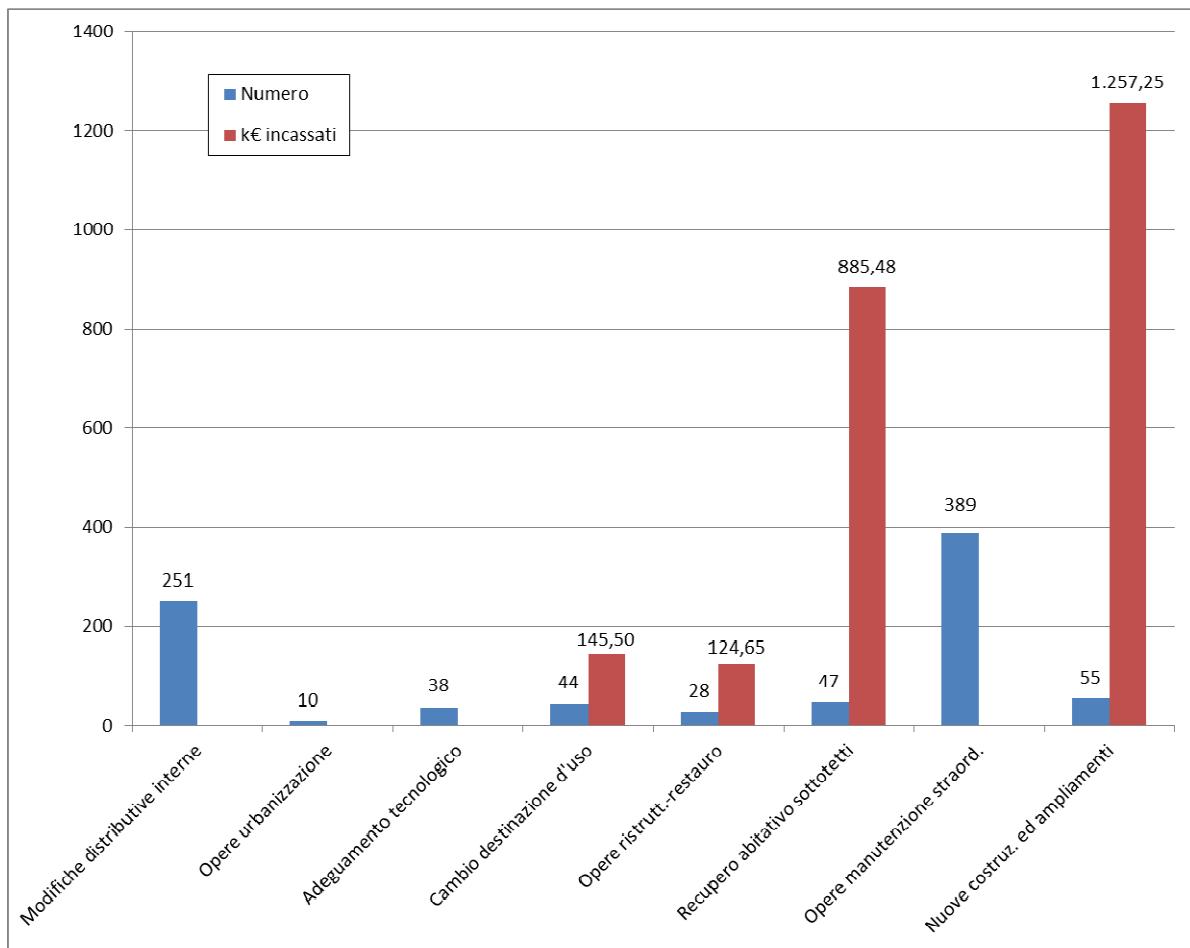


Figura 6 - Sintesi Denunce di Inizio Attività presentate nel periodo 2006 - 2010 al Comune di Novate Milanese

Come si vede analizzando i dati anno per anno, ma anche nel riepilogo sintetico finale, la maggioranza assoluta delle pratiche presentate riguarda opere di manutenzione straordinaria o modifiche distributive interne.

Questo tipo di pratiche non portano contributi economici alle casse comunali.

Le entrate più consistenti sono rappresentate dalle pratiche di nuova costruzione ed ampliamento dell'esistente, con una media annuale di 251.450,61 €, e da quelle di recupero dei sottotetti a fini abitativi, con una media di 177.096,85 €.

In totale le 862 pratiche di edilizia semplice presentate nel quinquennio 2006 - 2010 hanno permesso all'A.C. di Novate Milanese di incassare una cifra pari a 2.412.883,27 € di oneri di urbanizzazione.

Per completare il quadro dell'edilizia semplice si riportano, in seguito, le tabelle per il calcolo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione in vigore a luglio 2011.

RESIDENZE	ZONA B0		ZONA B		ZONA C	
	Nuove costruzioni	Ristrutturazioni	Nuove costruzioni	Ristrutturazioni	Nuove costruzioni	Ristrutturazioni
Primarie €/mc	8,09	4,97	9,34	6,22	13,69	6,22
Secondarie €/mc	29,89	6,84	29,89	9,96	29,89	9,96
Costo di costruzione €/mc	324,06					

Tabella 15 - Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione per le zone residenziali

INDUSTRIA ED ARTIGIANATO	Nuovo	Esistente
Primarie €/mq	22,42	11,21
Secondarie €/mq	17,43	8,71
Smaltimento rifiuti €/mq	6,85	3,42

Tabella 16 - Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione per le zone industriali ed artigianali

INDUSTRIA ALBERGHIERA	Nuovo	Esistente
Primarie €/mq	36,12	19,61
Secondarie €/mq	30,38	16,61
Costo di costruzione	computo metrico + 10%	computo metrico + 10% X 0,50

Tabella 17 - Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione per l'industria alberghiera

ATTIVITA' DIREZIONALI E COMMERCIALI	Nuovo	Esistente
Primarie €/mq	97,12	48,57
Secondarie €/mq	37,36	18,68
Costo di costruzione	computo metrico + 10%	computo metrico + 10% X 0,50

Tabella 18 - Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione per le attività direzionali e commerciali

<b>ATTREZZATURE CULTURALI, SANITARIE ED ASSISTENZIALI</b>	<b>Nuovo</b>	<b>Esistente</b>
Primarie €/mq	20,54	10,27
Secondarie €/mq	9,34	4,69
Costo di costruzione	computo metrico + 10% X 0,50	computo metrico + 10% X 0,50

*Tabella 19 - Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione per le attrezzature culturali, sanitarie ed assistenziali*

<b>ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO</b>	<b>Nuovo</b>	<b>Esistente</b>
Primarie €/mq	31,12	15,56
Secondarie €/mq	14,31	6,98
Costo di costruzione	computo metrico + 10% X 0,50	computo metrico + 10% X 0,50

*Tabella 20 - Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione per le attrezzature per lo spettacolo*

### 3 LE ALTRE ZONE RESIDENZIALI DEL PRG

Le altre zone del PRG da regolamentare con il Piano delle Regole sono esplorate nello stato di fatto e nelle previsioni di nuove normative e di nuove destinazioni funzionali e paesaggistiche nel fascicolo “Descrizione del tessuto consolidato e note per il PGT”, in particolare per il Piano delle Regole, ivi comprese le zone vincolate e non edificabili.

In tale fascicolo, organizzato per settori urbani, zone ed isolati, viene individuata l'identità prevalente dell'impianto tipo-morfologico, delle potenziali risorse per la valorizzazione degli spazi liberi, sia come percorsi che come visuali paesaggistiche, nonché prime indicazioni normative per consolidare o rinnovare in punti particolari (soluzioni d'angolo) tali identità e proposte di conferma o revisione della normativa esistente, tenuto conto di quanto consolidato in questi 30 anni.

In particolare, per le zone residenziali, si propone di confermare gli indici e le destinazioni d'uso dei Piani Attuativi unitari formalmente compiuti, limitando o non ammettendo nuovi sottotetti abitabili con o senza modifica della sagoma.

Più complesso appare il lavoro di esplorazione e di indicazione per le zone B di completamento, stante la diversità storica, tipologica ed ubicativa delle stesse, per le quali si è cercato di individuarne la specifica identità, al fine di individuarne i punti di forza e di debolezza e di proporre i necessari correttivi in termini di norme ed indirizzi per la gestione, soprattutto per quanto attiene al paesaggio, indicando, nei casi più complessi, ancorché minimi, l'opportunità di rinviare a studi e proposte più approfondite in sede di Permesso di costruire convenzionato o Piano di Recupero, abbinati ad incentivi volumetrici da calibrarsi in correlazione alle finalità di interesse generale.

A tal fine, un obiettivo generale da perseguire è di contenere l'occupazione di suolo a favore degli spazi liberi interni, consentendo il recupero dei sottotetti, anche con gli indici più elevati oggi ammessi per gli edifici a cortina, indicando, ove tale facoltà sia possibile ed opportuna, nonché la tipologia dei sottotetti:

- 1 - con o senza modifica di sagoma;
- 2 - connessi all'Unità immobiliare sottostante oppure costituenti nuove unità abitative.

In generale, anche in quest'ultimo caso, laddove le tipologie edilizie di antica e nuova formazione risultano formalmente compiute, ovvero con relativamente elevata densità edilizia, si propone l'esclusione di nuovi sottotetti abitabili.

Infine, nei casi ove il rinnovo urbano previsto ed incentivato dalle norme attuali non sia stato attuato, se ne ripropone la riconferma tramite Permessi di Costruire o PdR Convenzionati estesi anche ad altre zone che oggi appaiono necessitare incentivi od interventi di rafforzamento della connotazione urbana (vedi soluzioni d'angolo o zone miste).

Particolare attenzione viene posta nel valutare attentamente, laddove risulta importante, incentivare il completamento della cortina edilizia, oppure la continuità visiva verso gli spazi verdi pubblici e privati (vedi ad esempio fronti lungo il Garbogera).

Quanto sopra è, inoltre, posto in relazione con l'obiettivo della salvaguardia del verde privato esistente (porosità ambientali) da riconnettere, per quanto possibile, con gli spazi pubblici, al fine di creare una rete ecologica diffusa, continua, percorribile o soltanto di percezione paesaggistica, ponendosi il nuovo obiettivo dell'integrazione fra manufatti edilizi e natura.

Particolare attenzione andrà posta nella determinazione delle funzioni compatibili con la residenza, valutando l'opportunità di contenere le trasformazioni d'uso generalizzate da residenza ad altra attività e, comunque, individuare delle nuove centralità urbane da rafforzare dove ammettere una maggiore plurifunzionalità per rafforzarne la presenza delle stesse.

## 4 ZONE EDIFICABILI NON RESIDENZIALI

Per quanto attiene alle zone produttive, direzionali e commerciali, oltre a confermare i Piani Attuativi vigenti elencati nel Capitolo 1 con riferimento all'elaborato "Descrizione del tessuto consolidato e note per il PGT" ed agli studi di settore, anche con localizzazione cartografica delle attività produttive per macrozone, con particolare attenzione alle attività commerciali nelle varie tipologie dimensionali e merceologiche, soprattutto gli esercizi di vicinato ed i pubblici esercizi, da intendersi integrativi dei servizi pubblici al fine del soddisfacimento dei bisogni di prossimità della residenza.

Inoltre, per quanto attiene alla localizzazione delle attività produttive nelle singole zone, vengono segnalate le attività incongrue, nonché gli ambiti nei quali, per dotazioni di aree standard o spazi liberi, anche con riferimento all'accessibilità od alla prossimità con poli attrattori significativi, sia necessario ed opportuno consentire la polifunzionalità abbinata ad obiettivi di riqualificazione funzionale, ambientale e paesistica, laddove il luogo assume rilevanza d'ambito o porta d'accesso alla città.

Per quanto attiene alle attività agricole, classificate di rilevanza strategica dalla Provincia e comunque all'interno del perimetro del PLIS Balossa, il Piano delle Regole terrà conto degli obiettivi proposti dalle linee guida per la ricostruzione del paesaggio del PLIS della Balossa, calibrando gli indici edificatori ammessi dalla L.R. 12/2005, evitando, in particolare, la trasferibilità all'interno del PLIS di capacità edificatorie provenienti da terreni agricoli esterni. Lo stesso PdR detterà le norme per il recupero e le destinazioni d'uso ammissibili per gli edifici dismessi dall'attività agricola, finalizzandoli agli obiettivi del PLIS, nonché per altri edifici interclusi già utilizzati per altre attività (residenza, depositi...).

Sempre con riferimento al PLIS viene demandato al Piano dei Servizi quanto occorre acquisire o convenzionare all'uso pubblico finalizzato alla ricostruzione del paesaggio ed alla fruizione pubblica del Parco (percorsi ed aree).

Il Piano delle Regole, infine, degli obiettivi di cui sopra si incaricherà delle modalità attuative dell'Ecoconto naturalistico, abbinando le aree in trasformazione, con riduzione dei valori naturali esistenti, con aree od interventi compensativi all'interno del PLIS.

Per quanto attiene alla rete ecologica comunale, da integrarsi con la rete ecologica sovra comunale, si tratterà di integrare le risorse di cui sopra con le aree a verde pubblico esistenti o da acquisire, avendo cura di salvaguardare i corridoi ecologici di raccordo fra città e campagna e Comuni limitrofi.

Risulterà parte integrante del suddetto obiettivo l'individuazione e classificazione del reticolo idrico maggiore e minore secondo gli studi e le proposte connesse allo studio dell'assetto idrogeologico.

Quanto sopra sarà parte integrante della carta del paesaggio, completata dal tessuto urbano da valorizzare, con particolare attenzione al centro storico ed ai beni vincolati o ritenuti meritevoli di valorizzazione da parte della comunità locale, anche come guida per la valutazione paesistica dei progetti di trasformazione sia pubblici che privati secondo le classi di sensibilità paesistica, in attuazione degli indirizzi della DGR 8 novembre 2002 n. 7/11045 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", del PTR regionale del paesaggio, nonché dell'allegato A alla DGR n. 29 dicembre 2005 n. 8/1681 "Linee guida per la redazione dei PGT".

Infine il PdR si occuperà dei vincoli sovraordinati o dei vincoli amministrativi che ne vietano o limitano la trasformabilità dei suoli, ivi comprese le aree di interesse naturalistico o non trasformabili per particolari condizioni, valutate localmente, per le quali comunque dovrà dare specifiche indicazioni sugli interventi ammissibili, con particolare attenzione ai fabbricati esistenti.

Tutto quanto sopra per poter essere convenientemente attuato nella convergenza tra interesse pubblico e privato, inteso come sussidiarietà orizzontale, potrà anche avvalersi di incentivi, così come previsti dalla L.R. 12/2005.

In relazione alla zona del Polo sanitario, essendo normato da apposito Accordo di Programma della Regione, si applicano le Norme Tecniche allegate alla variante urbanistica notificata in Consiglio Comunale.

## 5 LA DESTINAZIONE D'USO DEL PATRIMONIO EDILIZIO AL 2011

Per una prima valutazione del grado di compresenza delle varie destinazioni d'uso degli immobili si è ritenuto significativo aggregare i dati forniti dall'ufficio patrimonio con riferimento alla TARSU al 2011 per tutto il territorio.

Si precisa che la suddivisione considera la destinazione d'uso effettiva dei locali indipendentemente dalla zona urbanistica.

Ai fini urbanistici si è ritenuta utile l'aggregazione riportata in Tabella A, mentre per i dati disaggregati si rinvia alla Tabella B.

Dalla tabella A suddivisa per macro-categorie emerge che più della metà delle utenze riguarda la residenza (54,11%) rappresentando circa il 51% delle superfici dichiarate, se a queste si aggiungono le relative pertinenze si ottiene un numero di utenze pari a circa il 92% equivalenti a circa il 63% delle superfici.

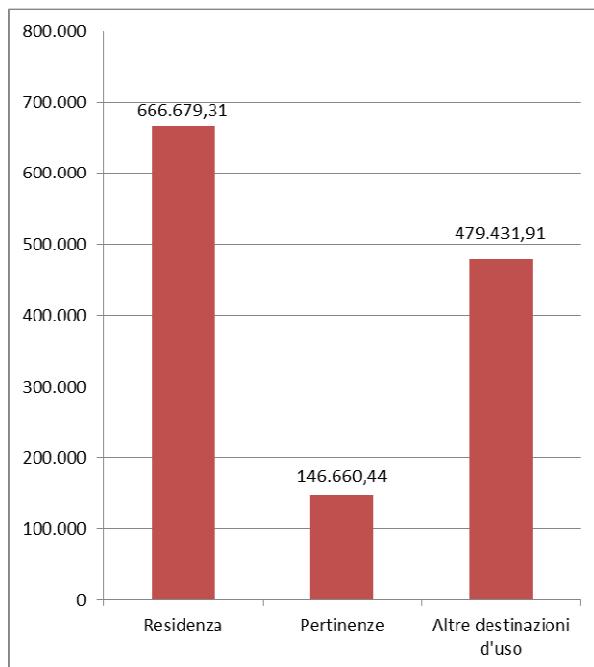
In termini generali, quindi, circa metà delle superfici edificate attengono alla residenza mentre l'altra metà riguardano le pertinenze a questa od altre destinazioni d'uso.

Le macro-categorie con un peso significativo in superficie sono le Superficie detassate (10,36%), ovvero il Metropoli ed altre attività che conferiscono direttamente i rifiuti a ditte specializzate, le attività industriali con capannone di produzione rappresentano l'8,7% delle superfici, mentre la autorimesse ed i magazzini senza vendita sono il 7,54% del totale delle superfici.

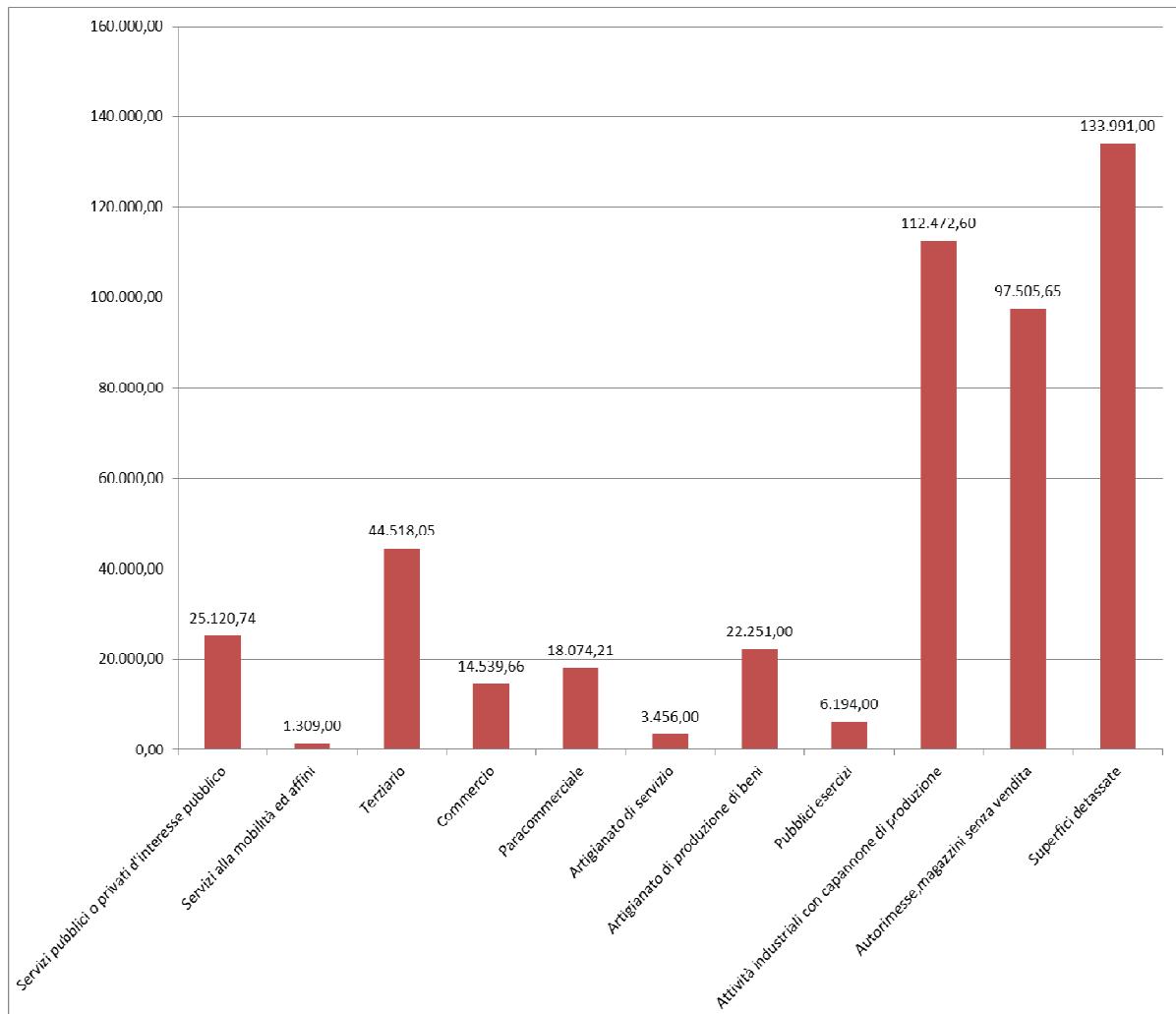
Dalla tabella B, dove le utenze sono più dettagliate, si evince che del totale delle abitazioni poco meno del 10% risulta essere occupata da una sola persona e che una quota delle residenze non risulta alloggio abituale di nessun residente, ma rimane a disposizione per altri usi, nel 90% dei casi in capo agli stessi proprietari.

	Tipologia	N. Utenze	% su Totale	Superficie netta [mq]	% su Totale
1a	Residenza	8.826,00	54,11%	666.679,31	51,57%
1b	Pertinenze (Box,cantine,soffitte,ecc)	6.175,00	37,86%	146.660,44	11,34%
2	Servizi pubblici o privati d'interesse pubblico (anche stagionali)	75,00	0,46%	25.120,74	1,94%
3	Servizi alla mobilità ed affini	10,00	1,46%	1.309,00	0,10%
4	Terziario (anche in zone industriali)	353,00	2,16%	44.518,05	3,44%
5	Commercio	121,00	0,74%	14.539,66	1,12%
6	Paracommerciale (artigianato di servizio,servizi alla persona)	132,00	0,81%	18.074,21	1,40%
7	Artigianato di servizio	12,00	0,07%	3.456,00	0,27%
8	Artigianato di produzione di beni	78,00	0,48%	22.251,00	1,72%
9	Pubblici esercizi	64,00	0,39%	6.194,00	0,48%
10	Attività industriali con capannone di produzione	105,00	0,64%	112.472,60	8,70%
11	Autorimesse,magazzini senza vendita (prevalentemente zona ind.)	238,00	1,46%	97.505,65	7,54%
12	Superficie detassate (no conferimento rifiuti)	123,00	0,75%	133.991,00	10,36%
	<b>Totale</b>	<b>16.312,00</b>		<b>1.292.771,66</b>	

Tabella A - Utenze TARSU al 2011 a Novate Milanese divise per macro-categoria - Fonte: Ufficio Entrate Comune di Novate Milanese



**Figura A.1 - Superficie netta utenze TARSU al 2011 a Novate Milanese divise per macro-categorie aggregate -**  
**Fonte: Ufficio Entrate Comune di Novate Milanese**



**Figura A.2 - Superficie netta utenze TARSU al 2011 a Novate Milanese dettaglio macro-categoria "Altre destinazioni d'uso" -**  
**Fonte: Ufficio Entrate Comune di Novate Milanese**

Tipologia	N. Utenze	% su Totale	Superficie netta [mq]	% su Totale
Abitazione unico occupante	1.915,00	11,74%	122.543,74	9,48%
Abitazioni	6.757,00	41,42%	533.974,69	41,30%
Box,cantine,soffitte,ecc	6.175,00	37,86%	146.660,44	11,34%
Case a disposizione	154,00	0,94%	10.160,88	0,79%
Musei,biblioteche,scuole	70,00	0,43%	22.214,74	1,72%
Cinematografi,teatri e ricevitorie	4,00	0,02%	326,00	0,03%
Autorimesse,magazzini senza vendita	238,00	1,46%	97.505,65	7,54%
Campeggi,distributori carbur.	10,00	0,06%	1.309,00	0,10%
Locali ad uso stagionale	1,00	0,01%	2.580,00	0,20%
Esposizioni,autosaloni	8,00	0,05%	3.502,66	0,27%
Uffici ,agenzie e studi profess	344,00	2,11%	41.757,05	3,23%
Banche ed ist.credito	9,00	0,06%	2.761,00	0,21%
Negozi abbigliamento,calzature,librerie ecc.	72,00	0,44%	5.149,00	0,40%
Edicola,farmacia,tabaccaio	20,00	0,12%	1.346,00	0,10%
Negozi di tende,tessuti, tappeti ecc	5,00	0,03%	519,00	0,04%
Negozi:parrucchiere,barbiere,estetista elettricista ecc.	112,00	0,69%	16.728,21	1,29%
Attività artig:falegname,idraulico,fabbro elettricista	4,00	0,02%	815,00	0,06%
Carrozzerie,autofficina,elettrauto	8,00	0,05%	2.641,00	0,20%
Attività industriali con capannone di produzione	105,00	0,64%	112.472,60	8,70%
Attività artigianale di produzione di beni	78,00	0,48%	22.251,00	1,72%
Ristoranti,trattorie,pizzerie ecc	20,00	0,12%	2.569,00	0,20%
Mense,birrerie,pub	1,00	0,01%	322,00	0,02%
Bar,caffè, pasticcerie	43,00	0,26%	3.303,00	0,26%
Pane,pasta,macellerie,generi alimentari	22,00	0,13%	4.714,00	0,36%
Ipermercati,supermercati,plurilicenze	2,00	0,01%	144,00	0,01%
Pescherie,pizza al trancio	8,00	0,05%	380,00	0,03%
Ortofrutta	1,00	0,01%	65,00	0,01%
Fiori e piante	3,00	0,02%	66,00	0,01%
Superfici detassate (no conferimento rifiuti)	123,00	0,75%	133.991,00	10,36%
<b>Totale</b>	<b>16.312,00</b>		<b>1.292.771,66</b>	

Tabella B - Utenze TARSU al 2011 a Novate Milanese divise per tipologia - Fonte: Ufficio Entrate Comune di Novate Milanese