

**COMUNE DI  
CERIANO LAGHETTO**  
Provincia di Milano

**PIANO DI GOVERNO  
DEL TERRITORIO**  
Legge Regionale 12/2005

**PIANO DELLE REGOLE**

**RELAZIONE**  
(Luglio 2007)

Testo modificato a seguito dell'accoglimento  
delle osservazioni pervenute  
(Febbraio 2008)

**STUDIO AMBIENTE**  
Dott. Arch. GIACOMINO AMADEO  
Via San Carlo Borromeo, 1  
20031 CESANO MADERNO (MI)  
Tel. +39 0362 1794210  
Fax +39 0362 1794211  
[info@studioambiente.org](mailto:info@studioambiente.org)

## **Indice**

1. Riferimenti e contenuti del Piano delle Regole
2. Individuazione degli ambiti urbani
3. I nuclei storici
4. Ambiti urbani consolidati
  - 4.1 Ambiti a prevalente destinazione residenziale
  - 4.2 Ambiti per attività produttive
5. Aree di interesse ecologico - ambientale
6. Aree per attività agricole
7. Ambiti di trasformazione urbanistica
8. Dotazione di aree per servizi pubblici e di uso pubblico
9. Efficienza energetica degli edifici
10. Capacità insediativa residenziale teorica

## 1. Riferimenti e contenuti del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è redatto ai sensi dell'art. 10 della LR. 12/2005 e si connota quale strumento di controllo della qualità urbana e territoriale.

Il PR riguarda, sia le parti del territorio urbanizzato, dove il tessuto urbano si è consolidato, per il quale sono ammessi interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, tra cui quelli di nuova edificazione nei lotti interclusi e nelle aree di completamento, sia le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzabili destinate all'agricoltura o non suscettibili di trasformazione urbanistica.

Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il PR ha per oggetto la disciplina generale delle modalità attuative di tutti gli interventi di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione degli immobili, delle destinazioni d'uso, nonché le norme attinenti alle attività di costruzione, le norme di carattere edilizio, la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.

Il PR, nell'ambito del territorio comunale, fatta eccezione per le aree comprese negli ambiti di trasformazione urbanistica individuati dal Documento di Piano (di seguito DP), attuabili mediante Programmi Integrati di Intervento (di seguito PII), secondo criteri insediativi e morfologici dettati dallo stesso DP, individua e definisce:

a) Il tessuto urbano consolidato, comprendente:

- Immobili assoggettati a tutela
- Immobili per i quali si propone l'assoggettamento a tutela
- Nuclei di antica formazione
- Tessuti consolidati recenti

b) Le aree destinate all'attività agricola

c) Le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologico

- ambiti di interesse geo - morfologico
- ambiti di interesse naturalistico
- ambiti, elementi e sistemi del paesaggio agrario tradizionale

d) Le aree non soggette a trasformazione, comprendenti le parti del territorio comunale, esterne al tessuto urbano consolidato e alle aree destinate all'agricoltura, sottratte a qualunque forma di utilizzazione diversa dallo stato di fatto, quali:

- 1) le aree che, in base ad oggettive condizioni di fatto, siano inidonee agli usi urbanistici, quali quelle preordinate alla coltivazione delle sostanze minerarie di cava o gravate da usi civici;
- 2) le aree che per ragioni geologiche, morfologiche, di acclività e simili sono tecnicamente non idonee ad essere urbanizzate;

- 3) le aree soggette a rischio geologico ed idraulico elevato e molto elevato;
- 4) le aree localizzate in prossimità dei beni storico - culturali e paesaggistici che caratterizzano l'immagine consolidata dei luoghi al fine di salvaguardarli da incongrue sovrapposizioni che ne comprometterebbero l'identità e per migliorarne la fruizione visiva.

Inoltre, il PR, in coordinamento con il Piano dei Servizi (di seguito PS), disciplina - sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico - anche le aree e gli edifici destinati a servizi (edifici e aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, aree a verde, corridoi ecologici e sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, aree per l'edilizia residenziale pubblica), al fine di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio agricolo.

Il PR disciplina:

- l'assetto morfologico per parti di tessuto urbano che risultano omogenei per caratteristiche funzionali, insediative, ambientali e di paesaggio urbano;
- i parametri quantitativi - volume o superficie lorda di pavimento - espressi in indici o in valori assoluti, il rapporto di copertura e le altezze massime e minime;
- le destinazioni d'uso non ammissibili;
- gli allineamenti e gli orientamenti degli edifici per dare continuità alle strade e agli spazi pubblici;
- le prescrizioni atte a consentire la continuità degli spazi a verde e le modalità di integrazione paesaggistica; - i parametri qualitativo - prestazionali riguardanti materiali, tecnologie, elementi costruttivi, ecc., per promuovere la qualità degli interventi in rapporto alla efficienza energetica, alla riduzione dell'inquinamento, al risparmio di risorse naturali, al migliore inserimento nel contesto di riferimento.

## 2. Individuazione degli ambiti urbani

Alla luce dell'evoluzione dell'impianto urbano e delle analisi ed indirizzi sviluppati nei Documenti di Piano, integrate dal Piano delle Regole, sono stati riconosciuti differenti ambiti del tessuto urbano consolidato.

## 3. I nuclei storici

Il Comune di Ceriano L: è caratterizzato dalla presenza di due nuclei storici, la cui perimetrazione è stata effettuata sulla base della cartografia storica IGM del 1888, più avanti riportata.

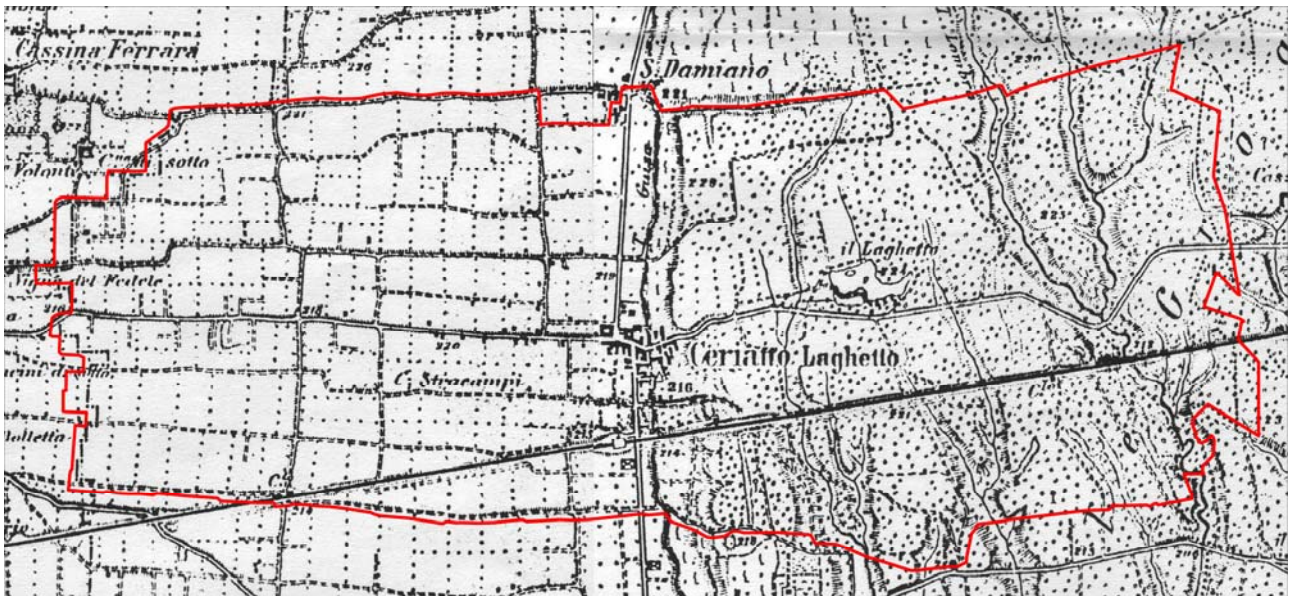
Il nucleo del capoluogo, si estende per circa 6,00 ha., e si sviluppa attorno a Piazza Diaz, ove lungo il lato ovest ed caratterizzato da un impianto a corti, originariamente tra loro collegate.

Il nucleo San Damiano, di circa 6.016 m<sup>2</sup> di estensione, è localizzato nei pressi del Santuario, ed in adiacenza alla omonima località sita in comune di Cogliate.

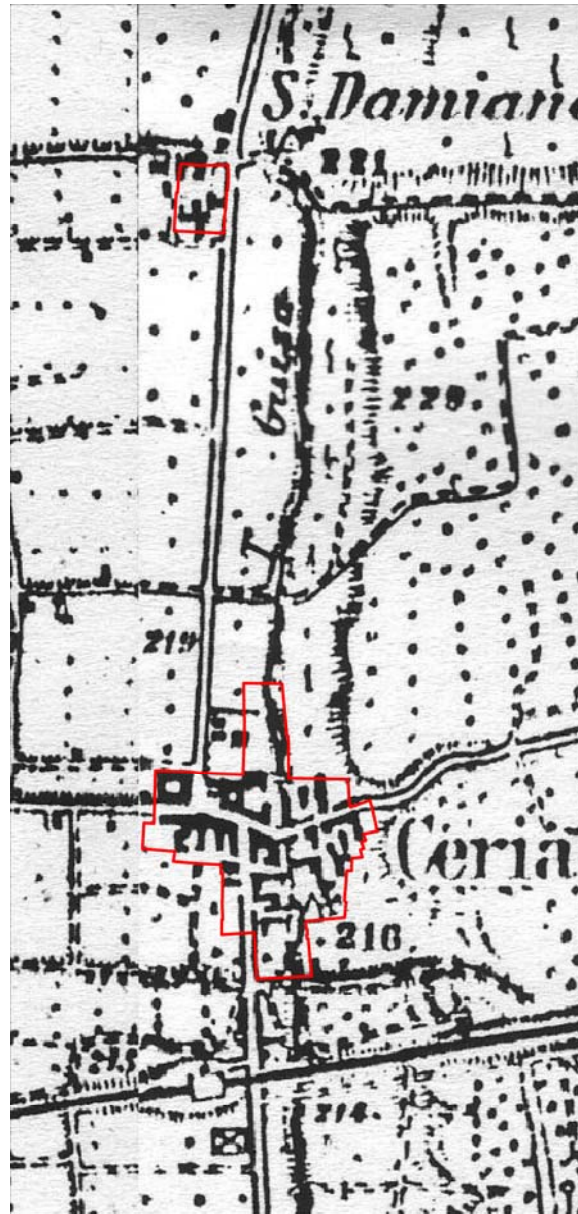
Gli ambiti di interesse storico - ambientale, sono costituiti da:

- Nuclei storici (NS)
- Complessi edilizi ed edifici isolati di interesse storico - architettonico, culturale e testimoniale presenti nel tessuto urbano consolidato (ES).

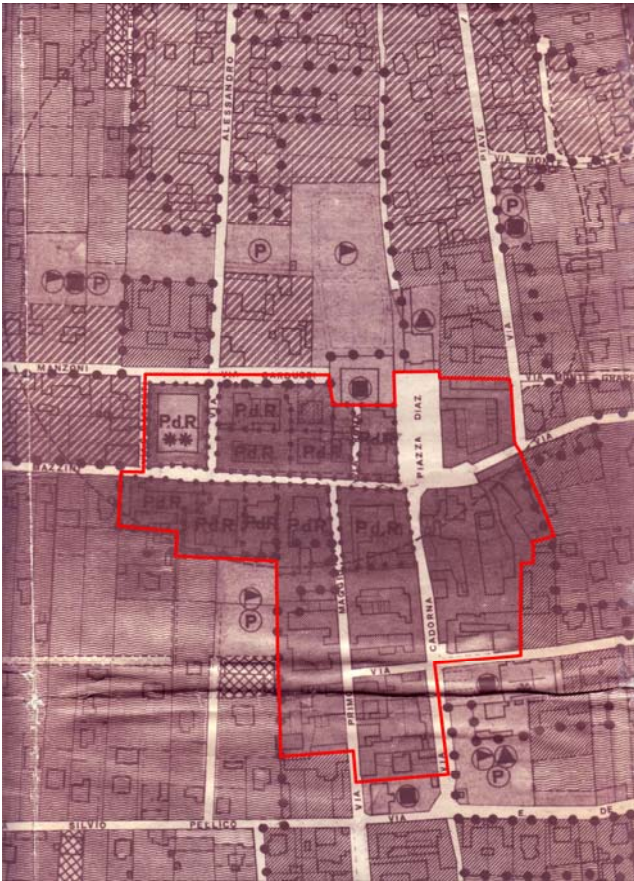
Gli stralci cartografici seguenti, evidenziano i riferimenti utilizzati per la individuazione e perimetrazione dei nuclei storici.



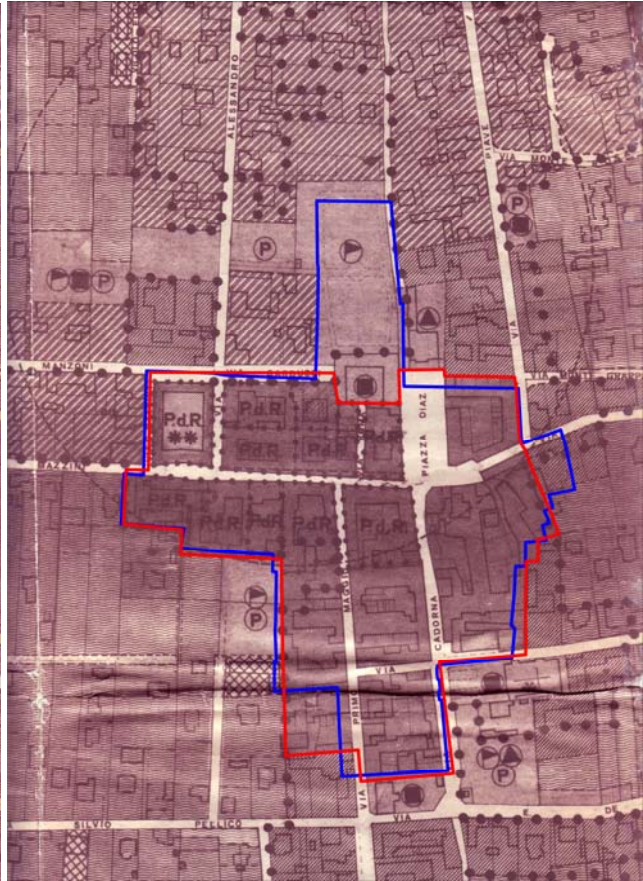
Carta storica IGM - 1888 (attuali confini amministrativi di Ceriano Laghetto)



Carta storica IGM 1888: nuclei storici di Ceriano e S. Damiano



Stralcio PRG (linea rossa): nucleo antico (zona B1)



Stralcio PRG vigente (linea blu)  
nucleo storico (NS) del PGT.

Rispetto alla cartografia del 1888, nella perimetrazione del nucleo storico del capoluogo sono stati ricompresi alcune porzioni significative nell'impianto urbanistico di Ceriano L., come il "giardinone", attrezzato in epoca successiva.

La perimetrazione dei nuclei storici operata con il PGT, si discosta rispetto a quella del previgente Piano Regolatore Generale per:

- l'inserimento del parco di Palazzo Carcassola (attuale sede Municipale);
- il riconoscimento del nucleo di S. Damiano.

I NS perimetrati costituiscono un insieme di luoghi caratterizzati da insediamenti storici, comprendente isolati, singoli edifici e relative pertinenze ed aree circostanti, manufatti, spazi aperti e giardini, oppure originatisi come elementi singolari (edifici e complessi di interesse storico, architettonico e ambientale diffusi nell'ambito del territorio) che, per quanto modificato nel tempo da operazioni di sostituzione e trasformazione edilizia, conservano parti significative dell'impianto originario di differenziato interesse, che richiedono interventi di tutela e riqualificazione ambientale.

La disciplina relativa agli ambiti di interesse storico - ambientale, si basa sull'indagine tipologica degli edifici e degli spazi liberi e determina i criteri per la conservazione ed il recupero delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storiche dell'insediamento, nonché le modalità cui sono soggetti gli interventi di sostituzione e di nuova costruzione.

Gli interventi nei NS devono essere volti a conservare e valorizzare il patrimonio edilizio ed urbanistico, migliorando le condizioni abitative e la dotazione dei servizi pubblici e di uso pubblico.

A tale scopo, per ogni edificio, manufatto e spazio aperto, è stata definita una catalogazione dei valori storici e ambientali presenti (cfr. tavole serie AT ), che ha considerato le seguenti specificazioni:

- a) Edifici e complessi edilizi che costituiscono emergenza architettonica assimilabile alla qualità di monumento.
- b) Edifici singoli o in sequenza significativa di valore storico o documentario.
- c) Edifici e complessi edilizi con impianto morfologico originario conservato.
- d) Edifici privi di valore storico o documentario appartenenti all'impianto urbano originario; edifici che a seguito di interventi edilizi incongrui hanno perso i caratteri d'interesse storico – ambientale.
- e) Edifici recenti non aderenti all'impianto morfologico ed ai caratteri ambientali del nucleo
- f) Parchi e giardini di interesse storico, ambientale o documentario
- g) Spazi aperti di interesse storico, ambientale o documentario
- h) Edifici minori privi di valore documentario o ambientale
- h) Edifici minori privi di valore documentario o ambientale
- i) Elementi e manufatti di valore storico, ambientale, documentario
- l) Elementi e manufatti singoli o interventi in contrasto con il valore documentario o ambientale dell'edificio
- m) Allineamenti e continuità prospettiche da conservare

L'equilibrio tra conservazione-tutela e opportunità di intervento viene perseguito attraverso una mirata assegnazione delle categorie d'intervento agli edifici. La disciplina è finalizzata a precisare la tutela degli edifici di pregio e nello stesso tempo a favorire le possibilità di intervento sul patrimonio di minore pregio o alterato in modo più o meno irreversibile, che costituisce la maggior parte del tessuto edilizio ed urbanistico di valore storico ambientale.

La valutazione del grado di obsolescenza, riferito alla sintesi dello stato di conservazione – manutenzione - datazione, relazionata alla catalogazione degli edifici, ha consentito di definire le seguenti classi

di edifici, articolati in unità, cui corrispondono specifiche finalità, modalità e categorie di intervento edilizio:

CLASSE 1: Edifici e complessi edilizi monumentali, di rilevante importanza nel contesto urbano, caratterizzati da aspetti architettonici o storico-artistici significativi.

CLASSE 2: Tessuti edificati ed unità edilizie che, pur non presentando particolari pregi architettonici, costituiscono il patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto partecipi alla morfologia dell'ambito storico, sia per intrinseche caratteristiche tipologiche di interesse testimoniale.

I Nuclei storici (NS), sono definiti ambiti polifunzionali a prevalente destinazione residenziale per i quali si persegue l'obiettivo della tutela e consolidamento della residenza, della equilibrata integrazione con essa delle funzioni complementari, della qualificazione degli spazi e dei servizi pubblici.

Considerati, la presenza di specifiche condizione di degrado estese anche ad interi isolati e corti, riferita agli edifici, ai corpi accessori di origine rurale (rustici, fienili, ex stalle, ecc.) ed alle pertinenze, la connessa scarsa attrattività dell'abitare nel nucleo, oltre alla necessità di importanti investimenti per realizzare i più opportuni interventi di riqualificazione, è stato definito un meccanismo normativo, che a fronte della concessione di benefici da parte del Comune di Ceriano L. (espressi in opportunità e modalità edificatorie), richiede, e pone come obiettivo, la riqualificazione di porzioni dei nuclei storici e delle relative pertinenze, ovvero la cessione gratuita al comune dei sedimi risultanti da interventi di demolizione.

Le modalità definite sono le seguenti:

a) trasferimento della Superficie Lorda di Pavimento di fabbricati accessori, negli ambiti esterni definiti di trasformazione, ovvero in aree appartenenti agli ambiti consolidati del centro abitato, a fronte del riconoscimento di progressivi bonus volumetrici rapportati agli obiettivi: riqualificazione urbanistica degli spazi, incremento del 20% della slp da trasferire; cessione al Comune di Ceriano L. dei sedimi risultanti dalle demolizioni, incremento del 50% della slp da trasferire.

b) alle aree ed immobili (edifici e relative pertinenze) costituenti unità funzionalmente e urbanisticamente compiute, con l'esclusione degli ambiti assoggettati a Piano di Recupero in attuazione del previgente Piano Regolatore Generale edifici, è attribuito un indice di trasferimento volumetrico (ITV) di  $0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , riferito alla superficie fondiaria dell'intera unità edilizia considerata, la cui capacità edificatoria deve

essere trasferita negli ambiti di trasformazione e consolidati definiti dalle norme.

c) riutilizzo della SLP e della superficie coperta (SC) di eventuali corpi incongrui esistenti nelle corti, aderenti o staccati dall'edificio principale, mediante intervento di ristrutturazione urbanistica, secondo specifiche indicazioni normativi.

Tali benefici, possono essere concessi da parte del Comune di Ceriano Laghetto sulla base di una convenzione e di un progetto di riqualificazione degli immobili e/o degli spazi comuni nel loro complesso, che definiscono i reciproci impegni dei Soggetti coinvolti.

#### **4. Ambiti urbani consolidati**

Gli ambiti urbani consolidati, comprendono le parti del tessuto edificato a prevalente destinazione residenziale, esterne ai nuclei storici, che il PR, in base alle caratteristiche morfologiche e funzionali articola nei seguenti sub-ambiti, a prevalente destinazione residenziale:

- B - Tessuti urbani di espansione novecentesca
- C1 - Tessuti urbani di formazione delle frazioni
- C2 - Tessuti urbani di formazione recente del capoluogo
- C3 - Tessuti urbani a verde privato pertinenziale
- C4 - Ambiti urbani interessati da interventi in corso di attuazione
- C5 - Ambiti dei corridoi ecologici urbani
- C6 - Ambiti urbani di completamento

Gli ambiti specializzati per attività produttive articolati in:

APS e - Ambiti produttivi esistenti di rilievo sovracomunale

APC - Ambiti produttivi di rilievo comunale

APC i - Ambiti per attività produttive con prevalenza di attività industriali - artigianali esistenti

APC a - Ambiti per attività produttive in corso di attuazione

APC r - Edifici e complessi produttivi in ambito prevalentemente residenziale

APC c - Ambiti per attività produttive esistenti con prevalenza di attività commerciali

CEP - Corridoi ecologici degli ambiti produttivi

AA - Aree per l'esercizio dell'attività agricola

#### **4.1 Ambiti a prevalente destinazione residenziale**

##### **TESSUTI URBANI DELL'ESPANSIONE NOVECENTESCA (B)**

Sono costituiti dalle aree edificate più prossime al nucleo originario del capoluogo, presentano una morfologia dell'impianto urbano storicizzata, senza una continuità di elementi di interesse storico architettonico tali da poterli considerare "nucleo storico".

che pur non appartenendo al nucleo storico, per morfologia e densità si accostano alle caratteristiche urbane del nucleo.

L'ambito B, per morfologia e densità si accosta alle caratteristiche urbane del nucleo originario, pertanto non sono consentiti incrementi di capacità edificatoria.

L'ambito interessa una superficie fondiaria di circa 15.282 m<sup>2</sup>, mentre la consistenza dell'edificato è di circa 5.789 m<sup>2</sup> di superficie lorda di pavimento.

##### **TESSUTI URBANI DI FORMAZIONE DELLE FRAZIONI (C1)**

Appartengono a questo tessuto le aree residenziali delle Frazioni Villaggio Brollo e Dal Pozzo. Il tessuto è costituito prevalentemente da bassa edilizia mono - bifamiliare, in particolar modo nella frazione Brollo.

La superficie fondiaria complessiva è di circa 122.597 m<sup>2</sup>, con una edificazione di circa 50.668 m<sup>2</sup> di superficie lorda di pavimento.

Nelle aree ancora libere da edificazione, inserite nel tessuto urbanizzato, sono ammessi interventi per una superficie lorda di pavimento di 2.985 m<sup>2</sup>.

Nei lotti edificati è ammessa una capacità edificatoria residua pari a circa 1.806 m<sup>2</sup> di superficie lorda di pavimento.

##### **TESSUTI URBANI DI FORMAZIONE RECENTE (C2)**

Corrispondono alle aree residenziali che si sono sviluppate a partire dagli anni '50 del secolo scorso a corona del nucleo antico del capoluogo.

Interessano una superficie fondiaria pari a circa 593.845 m<sup>2</sup>, con una edificazione di 186.640 m<sup>2</sup> di superficie lorda di pavimento.

All'interno del tessuto edificato sono presenti residuali aree libere da edificazione nelle quali sono ammessi interventi di nuova edificazione, a conferma del vigente PRG, per una superficie lorda di pavimento di 16.253 m<sup>2</sup>.

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di completamento stimati in complessivi 18.022 m<sup>2</sup> di superficie lorda di pavimento.

##### **TESSUTI URBANI A VERDE PRIVATO PERTINENZIALE (C3)**

Sono costituiti dalle aree residenziali dotate di aree pertinenziali attrezzate a giardino, che per dimensione o continuità con altre

analoghe situazioni rappresentano una sorta di “trama verde” nel tessuto urbano del capoluogo.

Tali aree interessano una superficie fondiaria di circa 236.420 m<sup>2</sup>, sulla quale sono presenti edificazioni per complessivi 49.480 m<sup>2</sup> di superficie lorda di pavimento.

All'interno dell'ambito sono presenti di aree libere da edificazione nelle quali è possibile realizzare interventi di nuova edificazione per una superficie lorda di pavimento stimata in 11.882 m<sup>2</sup>.

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di completamento per complessivi 15.184 m<sup>2</sup> di superficie lorda di pavimento.

#### AMBITI URBANI INTERESSATI DA INTERVENTI IN CORSO DI ATTUAZIONE (C4)

Coincidono con i piani attuativi adottati e approvati i cui interventi sono in corso di realizzazione. Interessano una superficie complessiva di 31.542 m<sup>2</sup>.

#### AMBITI URBANI DI COMPLETAMENTO (C6)

Corrispondono ad aree confermate rispetto al vigente Piano Regolatore Generale, per la cui attuazione è richiesta la formazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata.

La superficie territoriale interessata assomma a circa 18.658 m<sup>2</sup> di superficie lorda di pavimento, con una capacità insediativa pari a 6.530,00 m<sup>2</sup> di superficie lorda di pavimento.

Le tabelle allegate al successivo cap. 9, sintetizzano la capacità insediativa residenziale complessiva del Piano di Governo del Territorio.

#### **4.2. Ambiti per attività produttive**

Gli ambiti specializzati per attività produttive del settore manifatturiero si articolano in:

- APS: Ambiti per attività produttive di rilievo sovracomunale, (totalmente o prevalentemente edificati).
- APC: Ambiti per attività produttive di rilievo comunale, (totalmente o prevalentemente edificati).

Sulla cartografia del PR sono localizzate le aree ed i complessi produttivi classificati “a rischio di incidente rilevante” risultanti dal PTCP, che per Ceriano L. interessano la BASF per la quale peraltro non ricorrono situazioni di rischio a livello territoriale, tali da condizionare le destinazioni urbanistiche delle aree circostanti.

A tali aree, qualora ricorrano le condizioni, si applicano le disposizioni di cui all'Art. 4 del DM Lavori Pubblici del 9/05/2001.

## AMBITI PRODUTTIVI ESISTENTI DI RILIEVO SOVRACOMUNALE (APS e)

Gli ambiti APS e, totalmente o prevalentemente edificati, comprendono:

- a) - le parti di territorio appartenenti al "polo tecnologico" di interesse regionale (esteso anche sui territori di Cesano M. e Bovisio M.).
- b) - le parti di territorio costituenti l'ambito produttivo di Via Milano (esteso anche sui territori di Solaro e di Bovisio Masciago).
- c) - le parti di territorio costituenti l'ambito produttivo di Via I° Maggio, esteso anche sul territorio di Solaro.

Negli ambiti APS e, lettere a, c, è ammesso l'insediamento di attività classificate come insalubri di I° classe ai sensi dell'art. 216 del TU delle leggi sanitarie - D.M. 5 settembre 1994.

In tali ambiti, il PGT persegue l'obiettivo del rinnovo dell'assetto insediativo, finalizzato al corretto equilibrio tra insediamenti produttivi ed ambiente, e contestuale incremento e della riqualificazione del patrimonio delle aree di interesse naturalistico ed ambientale.

A tali fini è ammesso il trasferimento della capacità edificatoria generata dalle aree comprese in ambito SP, servizi per le attività produttive.

Inoltre, gli interventi edilizi che comportano incremento della superficie coperta (SC) rispetto alla situazione esistente alla data di adozione del PGT, sono soggetti a convenzione per la cessione delle aree inserite nei corridoi ecologici e buffer, ovvero per la realizzazione degli interventi di riqualificazione ambientale.

La superficie territoriale degli ambiti APS e, è di circa 538.579 m<sup>2</sup>.

Gli ambiti produttivi di rilievo comunale APC si distinguono in:

- APC i - Ambiti per attività produttive industriali - artigianali esistenti
- APC a - Ambiti per attività produttive industriali - artigianali in corso di attuazione
- APC r - Edifici e complessi produttivi in ambito prevalentemente residenziale
- APC c - Ambiti per attività produttive prevalentemente commerciali

Negli ambiti APC non è ammesso l'insediamento di attività classificate come insalubri di I° classe, ma solamente quelle classificate come insalubri di II° classe, ai sensi dell'Art. 216 del TU delle leggi sanitarie D.M. 5 Settembre 1994.

#### AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE INDUSTRIALI-ARTIGIANALI (APC i)

Gli ambiti APC i, sono totalmente o prevalentemente edificati, comprendono le parti di territorio occupate da impianti produttivi manifatturieri o ad esso assimilabili, per le quali è confermata la destinazione in atto,

In tali aree, è ammesso il trasferimento della capacità edificatoria generata dalle aree comprese in ambito SP, servizi per le attività produttive.

Gli interventi edilizi che comportano incremento della SC rispetto alla situazione esistente alla data di adozione del PGT, sono soggetti a convenzione per la cessione degli ambiti dei corridoi ecologici e buffer, ovvero per la realizzazione degli interventi di riqualificazione ambientale.

Per le parti di territorio interessate da PA vigenti alla data di adozione del PGT, sono confermate la disciplina attuativa in vigore ed i contenuti convenzionali, fino alla scadenza della convenzione.

La superficie territoriale degli ambiti APC i, è di circa 204.724 m<sup>2</sup>.

#### EDIFICI E COMPLESSI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE IN AMBITI RESIDENZIALI (APC r)

Gli ambiti APC r, comprendono parti del tessuto consolidato occupate da impianti produttivi manifatturieri o ad esso assimilabili, per le quali è confermata la destinazione in atto.

In tali aree, è ammesso il trasferimento della capacità edificatoria generata dalle aree comprese in ambito SP, servizi per le attività produttive.

Gli interventi edilizi che comportano incremento della SC rispetto alla situazione esistente alla data di adozione del PGT, sono soggetti a convenzione per la cessione degli ambiti dei corridoi ecologici e buffer, ovvero per la realizzazione degli interventi di riqualificazione ambientale.

La superficie territoriale degli ambiti APC r, è di circa 54.661 m<sup>2</sup>.

#### AMBITI PRODUTTIVI IN CORSO DI ATTUAZIONE (APC a)

Corrispondono alle aree interessate da Piani Attuativi adottati e approvati, i cui interventi sono in corso di realizzazione, per i quali sono confermate la disciplina attuativa ed i contenuti convenzionali in essere, fino alla scadenza della convenzione.

La superficie territoriale degli ambiti APC a, è di circa 27.927 m<sup>2</sup>.

#### AMBITI PER ATTIVITA' COMMERCIALI (APC c)

Comprendono edifici esistenti per i quali sono confermate le destinazioni in atto e gli indici urbanistici esistenti alla data di adozione degli atti del PGT.

In tali aree, è ammesso il trasferimento della capacità edificatoria generata dalle aree comprese in ambito SP, servizi per le attività produttive.

Gli interventi edilizi che comportano incremento della SC rispetto alla situazione esistente alla data di adozione del PGT, sono soggetti a convenzione per la cessione degli ambiti dei corridoi ecologici e buffer, ovvero per la realizzazione degli interventi di riqualificazione ambientale.

La superficie fondiaria degli ambiti APC c, è di circa 3.372 m<sup>2</sup>

#### **5. Le aree di interesse ecologico - ambientale**

Le aree di interesse ecologico e ambientale comprendono aree libere, interne e/o adiacenti alle fasce di rispetto dalle acque pubbliche; le aree boscate comprese nel Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Milano, oltre a quelle specificamente campite nella cartografia del PR, con funzione di corridoi ecologici urbani e filtro ambientale, quale separazione da infrastrutture s/o insediamenti diversi.

Tali aree, sono localizzate in ambiti residenziali (C5) e produttivi (CEP), e possono essere acquisite da parte del Comune di Ceriano Laghetto, mediante convenzione trascritta nei pubblici registri immobiliari, con la quale può essere autorizzato il trasferimento della capacità edificatoria assegnata, ma non utilizzabile in loco, corrispondente a:

- ambiti residenziali -  $ITV = 0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , oltre alla SLP di eventuali edifici esistenti, all'interno degli ambiti edificabili del tessuto consolidato (AC), che specificamente lo ammettono, ovvero degli ambiti di trasformazione di espansione AT definiti dal Documento di Piano.
- ambiti produttivi -  $ITV = 0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , all'interno degli ambiti edificabili APS e APC; - incremento della SC ammessa dalle norme d'ambito all'interno degli ambiti edificabili APS e APC a fronte della cessione di superficie fondiaria equivalente di corridoio.

Qualora le aree dei corridoi siano già nella disponibilità del Comune di Ceriano Laghetto, la cessione è sostituita dalla realizzazione degli interventi di riqualificazione ambientale di valore equivalente a ITV ovvero a SF equivalente.

La destinazione d'uso delle aree è finalizzata alla qualificazione ambientale ed alla conservazione degli componenti del paesaggio

agrario ancora presenti. Gli interventi di attrezzatura a verde (rimboschimento, filtro ambientale, ecc.) devono essere realizzati contestualmente all'attuazione degli interventi privati cui è stata assegnata la capacità volumetrica.

La superficie complessiva dei corridoi ecologici in ambito residenziale, C5, assomma a 24.046 m<sup>2</sup>, mentre la superficie dei corridoi ambientali in ambito produttivo è di 72.855 m<sup>2</sup>.

## **6. Aree per attività agricole**

Le aree destinate alle attività agricole, comprendono le parti del territorio comunale connotate da uno specifico interesse ecologico – ambientale, prevalentemente corrispondenti:

- all'ambito ovest del territorio comunale, individuato quale corridoio ecologico secondario a scala sovracomunale dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Milano.
- alle aree boscate individuate nel Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Milano.

In tali aree, sono ammesse esclusivamente le opere funzionali alla conduzione del fondo agricolo, quelle destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dalla LR. 12/05.

Tra le finalità del PGT si evidenzia la salvaguardia del territorio agricolo operata mediante il controllo dei nuovi insediamenti agricoli, mediante le specifiche norme dell'ambito morfologico di riferimento.

Ai fini della salvaguardia delle aree agricole, la norma delle aree agricole vieta:

- l'utilizzo della superficie agricola per scopi diversi (depositi all'aperto, parcheggi di automezzi, ecc.) anche senza modificazione del substrato colturale.
- la discarica ed immagazzinamento all'aperto di rifiuti, di rottami di automobili e altri depositi estranei all'attività agricola.

## **7. Ambiti di trasformazione di urbanistica**

Il PR recepisce gli ambiti di trasformazione urbanistica, articolati in ambiti di espansione e di riqualificazione, come definiti e disciplinati dal Documento di Piano, ai soli fini di coordinare l'assetto territoriale nel suo insieme.

Gli interventi negli ambiti di trasformazione si attuano mediante Programma Integrato di Intervento; una volta realizzati, saranno recepiti dal PR.

#### **8. Dotazione di aree per servizi pubblici e di uso pubblico**

Il complesso delle aree e attrezzature per servizi pubblici e di uso pubblico, identificate quale standard nel Piano dei Servizi, a servizio della residenza e della produzione è il seguente:

- aree e attrezzature a servizio della residenza: 250.677 m<sup>2</sup>.
- aree e attrezzature a servizio delle attività produttive: 151.602 m<sup>2</sup>.

La verifica della dotazione di aree e attrezzature a servizio della residenza, è sintetizzata nel parametro di 30,06 m<sup>2</sup>/abitante (250.677m<sup>2</sup>/8.339 abitanti).

#### **9. Efficienza energetica degli edifici**

La normativa del Piano delle Regole, al fine di incentivare l'efficienza energetica degli edifici esistenti e di nuova edificazione, compresi negli ambiti consolidati (AC), definisce degli incentivi, in forma di incremento della capacità edificatoria, in deroga ai limiti di densità prescritti per i diversi ambiti del territorio comunale.

Pertanto, negli interventi edilizi per i quali si opterà per una delle classi energetiche sottoindicate, riferite alla classificazione nazionale e regionale, saranno concessi incrementi della SLP esistente ovvero ammessa nei limiti di seguito precisati:

- Incremento del 5% per edifici di Classe C con fabbisogno energetico fino a 45 kWh/m<sup>2</sup>
- Incremento del 10% per edifici di Classe B con fabbisogno energetico fino a 30 kWh/m<sup>2</sup>
- Incremento del 15% per edifici di Classe A con fabbisogno energetico fino a 15 kWh/m<sup>2</sup>

#### **10. Capacità insediativa residenziale teorica**

Il complesso delle trasformazioni urbanistiche (ambiti AT e AR), degli interventi edilizi ammessi negli ambiti consolidati (AC), delle compensazioni e dei benefici volumetrici consentiti, in attuazione del PGT, comporta una capacità insediativa teorica, calcolata sulla base del parametro di 56,50 m<sup>2</sup> di slp/abitante, sintetizzata nella seguente Tab. 1.

Il parametro di 56,50 m<sup>2</sup> di slp/abitante corrisponde al rapporto tra, il complesso della superficie lorda di pavimento residenziale, esistente al 31/12/2006 (pari a circa 343.000,00 m<sup>2</sup> di slp), e la popolazione residente al 31/12/2006, pari a 6047 abitanti.



L'applicazione del meccanismo della compensazione urbanistica e dei benefici volumetrici ad alcune specifiche destinazioni di piano (strade comunali in progetto, corridoi ecologici, aree di interesse ambientale e aree per servizi pubblici), rende disponibile una capacità edificatoria da trasferire negli ambiti allo scopo specificati dalle norme.

La tabella seguente, sintetizza l'articolazione della capacità insediativa derivante da compensazioni e benefici attribuiti ai diversi ambiti considerati:

#### Ceriano Laghetto - INCREMENTO CAPACITA' EDIFICATORIA

	Strada in progetto	Nucleo storico	SLP ambiti dei corridoi ecologici in tessuti residenz.(m <sup>2</sup> )	Aree di interesse ambientale	Aree standard*	TOTALE slp
	If 0,15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	If 0,15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	If 0,15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	If 0,15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	If 0,15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
		NS	C5			
<b>Sf</b>	1128	31.235	24.046	31.396	19.056	<b>106.861</b>
<b>TOTALE slp</b>	169	4.685	3.607	4.709	2.858	<b>16.029</b>
<b>Ab. Insediabili</b>	3	83	64	83	51	<b>284</b>

\* = Aree esterne agli ambiti AR e AT

La tabella seguente sintetizza l'articolazione dell'uso del suolo definita dal PGT.

		superficie (m <sup>2</sup> )
NS		64.868
B		15.282
C1		122.597
C2		593.845
C3		236.420
C4		31.542
C5		24.046
C6		18.658
APS e		538.579
APC i		204.724
APC r		54.661
APC a		27.927
APC c		3.372
Corridoi eco. produttivi		72.855
Aree per servizi		126.977
Servizi tecnologici ambientali		53.732
Aree a parcheggio		44.899
AR		40.933
AT		216.047
Linee ferroviarie		26.883
Aree agricole		1.956.378
Insedimenti agricoli		46.208
Insedimenti extra agricoli		7.690
Aree di rilevante interesse ambientale		31.396
Parco delle Groane		2.314.912
Laghetto	22.099	
Ambiti insediativi del Parco delle Groane	34.126	
Zone per servizi all'agricoltura	23.670	
"SIC" Boschi di Ceriano Laghetto	1.784.135	
Strade e piazze esistenti		196.868
Progetti stradali approvati		28.985

TOT. COMUNE Ceriano Laghetto

7.101.282