

Comune di Vermezzo

Provincia di Milano

Regione Lombardia



Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)

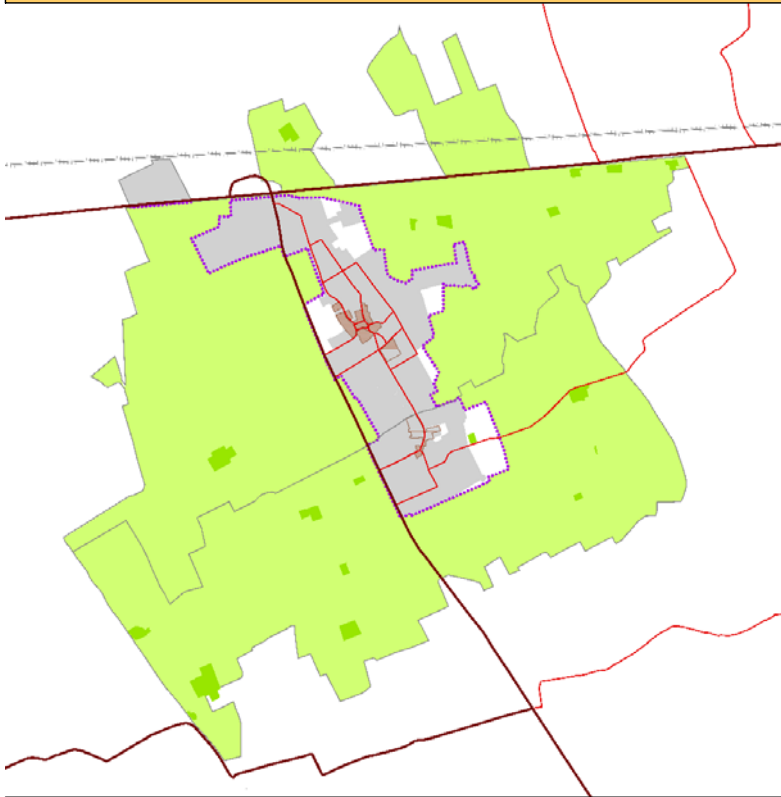
(legge regionale 11 marzo 2005, n. 12)

in coordinamento col Comune di Zelo Surrigone

ELABORATO MODIFICATO IN SEGUITO ALL'ACCOGLIMENTO DI OSSERVAZIONI E PARERI

DP/p.22

Criteria e indirizzi per l'attuazione



scala

data

15 settembre 2011 - 27 ottobre 2011 - 23 dicembre 2011 - 16 gennaio 2012 - 15 febbraio 2012
08 marzo 2012 - 18 aprile 2012 - 30 agosto 2012 - 12 ottobre 2012 - 25 giugno 2013

I progettisti:

.....
.....
.....
.....

Documento di Piano

I N D I C E

TITOLO PRIMO

GENERALITÀ

- Art. 01 Riferimenti normativi relativi al Documento di Piano
- Art. 02 Efficacia giuridica e durata del Documento di Piano
- Art. 03 Contenuti del Documento di Piano
- Art. 04 Elaborati e documenti costitutivi del Documento di Piano
- Art. 05 Rinvio a definizioni e norme generali del Piano delle Regole.

TITOLO SECONDO

OSSERVATORIO PER IL MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE

- Art. 06 Osservatorio per il monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio.

TITOLO TERZO

SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

- Art. 07 Efficienza energetica degli edifici.
- Art. 08 Sistemazione degli spazi esterni.
- Art. 09 Contenimento del consumo di acqua potabile.
Riutilizzo delle acque meteoriche.

TITOLO QUARTO

PEREQUAZIONE E INCENTIVAZIONE URBANISTICA

- Art. 10 Perequazione urbanistica.
- Art. 11 Incentivazione urbanistica.
- Art. 12 Incentivazione degli interventi di riqualificazione e valorizzazione del "Nucleo urbano di antica formazione"

TITOLO QUINTO

CRITERI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO

- Art. 13 Ambiti di Trasformazione.
- Art. 14 Obbligo della pianificazione attuativa.
- Art. 15 Iniziativa per l'avvio della pianificazione attuativa.
- Art. 16 Specifico strumento attuativo da applicare per la pianificazione attuativa di ciascun Ambito di Trasformazione.
- Art. 17 Programmi Integrati di Intervento (PII)
- Art. 18 Criteri e indirizzi generali per la pianificazione attuativa degli Ambiti di Trasformazione.

TITOLO SESTO

CRITERI E INDIRIZZI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

- Art. 19 Criteri e indirizzi specifici per ciascun Ambito di Trasformazione.
- Art. 20 Verde di compensazione e mitigazione paesistico-ambientale degli insediamenti e delle infrastrutture

TITOLO SETTIMO

**PRESCRIZIONI PER IL PIANO DEI SERVIZI
E PER IL PIANO DELLE REGOLE**

Art. 21 Il Piano dei Servizi

Art. 22 Prescrizioni per il Piano dei Servizi

Art. 23 Il Piano delle Regole

Art. 24 Prescrizioni per il Piano delle Regole

Art. 25 Prescrizioni per la tutela, la riqualificazione e il consolidamento della Rete Ecologica Comunale.

[**Articolo aggiunto in adeguamento al punto 05 delle prescrizioni o osservazioni contenute nella “valutazione di compatibilità condizionata del P.G.T. col P.T.C.P.” effettuata dall’Amministrazione Provinciale (vedi controdeduzioni)]**

ALLEGATO

Schede planimetriche relative agli Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano.

TITOLO PRIMO

GENERALITÀ

Art. 01 Riferimenti normativi relativi al Documento di Piano

Il Documento di Piano (D.d.P.) è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*).

Art. 02 Efficacia giuridica e durata del Documento di Piano

Il Documento di Piano (D.d.P.) non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni in esso contenute relative ad aree interne agli Ambiti di Trasformazione (AT) acquistano efficacia, sotto il profilo della "conformazione dei suoli", con l'approvazione dei rispettivi Piani Attuativi. Fino a tale approvazione le aree interne agli Ambiti di Trasformazione (AT) **si devono ritenere a tutti gli effetti "aree agricole"**.

Il Documento di Piano (D.d.P.) ha validità quinquennale ed è sempre modificabile. Scaduto tale termine, il comune provvede all'approvazione di un nuovo Documento di Piano; in caso di inadempienza si applicano le norme di cui all'articolo 25, comma 7, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*).

Art. 03 Contenuti del Documento di Piano

Come stabilito dall'art. 8 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), il Documento di Piano (D.d.P.) definisce:

- a) il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale, eventualmente proponendo le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;
- b) il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo, ivi compresi le fasce di rispetto ed i corridoi per i tracciati degli elettrodotti;
- c) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico, ai sensi dell'articolo 57, comma 1, lettera a).

Sulla base degli elementi di cui al comma precedente, il Documento di Piano (D.d.P.):

- a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;
- b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
- c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione

commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale, in applicazione dell'articolo 15, commi 1 e 2, lettera g);

- d) dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;
- e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;
- f) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree di cui all'articolo 1, comma 3-bis, determinando le finalità del recupero e le modalità d'intervento, anche in coerenza con gli obiettivi dell'articolo 88, comma 2;
- g) d'intesa con i comuni limitrofi, può individuare, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree nelle quali il piano dei servizi prevede la localizzazione dei campi di sosta o di transito dei nomadi;
- h) individua i principali elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio, definendo altresì specifici requisiti degli interventi incidenti sul carattere del paesaggio e sui modi in cui questo viene percepito;
- i) determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
- l) definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

Art. 04 Elaborati e documenti costitutivi del Documento di Piano

Il Documento di Piano è composto dai seguenti elaborati e documenti:

Il quadro conoscitivo e orientativo

DP/a.01	<i>Il territorio comunale nel contesto territoriale</i>	1 : 25.000
DP/a.02	<i>Infrastrutture per la mobilità, esistenti e previste, nel territorio comunale e nell'area vasta</i>	1 : 7.500
DP/a.03	<i>Estratto Piano Territoriale Regionale</i>	-----
DP/a.04	<i>Estratto Piano Paesaggistico Regionale</i>	-----
DP/a.05	<i>Estratto PTC Parco Agricolo Sud Milano</i>	-----
DP/a.06	<i>Estratto Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Milano</i>	-----
DP/a.07	<i>Estratto Piano d'Area Abbiatense-Binaschino</i>	-----
DP/a.08	<i>Estratto Piano d'Area dei Navigli</i>	-----
DP/a.09	<i>Carta dei vincoli</i>	1 : 5.000
DP/a.10	<i>Qualità dei suoli</i>	1 : 5.000
DP/a.11	<i>Uso dei suoli</i>	1 : 5.000
DP/a.12	<i>Le diverse fasi di sviluppo degli agglomerati urbani</i>	1 : 2.000
DP/a.13	<i>Il consumo di suolo attuale</i>	varie
DP/a.14	<i>Stato di attuazione del PRG vigente e possibilità di ulteriore espansione (N.d.A. del PTCP, art. 84)</i>	1 : 5.000
DP/a.15	<i>I principali elementi costitutivi del paesaggio</i>	1 : 5.000
DP/a.16	<i>Suggerimenti e proposte</i>	1 : 2.000

Le determinazioni di piano

DP/p.17	<i>Classi di sensibilità paesistica</i>	1 : 5.000
---------	---	-----------

DP/p.18	<i>Assetto strategico per lo sviluppo del territorio</i>	1	: 7.500
DP/p.19	<i>Previsioni di Piano e individuazione degli "Ambiti di trasformazione"</i>	1	: 5.000
DP/p.20	<i>Il consumo di suolo previsto dal PGT</i>		varie
DP/p.21	<i>Le trasformazioni di aree agricole previste dal PGT</i>	1	: 5.000
DP/p.22	<i>Criteri e indirizzi per l'attuazione</i>		-----
DP/p.23	<i>Relazione illustrativa</i>		-----
	<i>Elaborato allegato alla "Relazione illustrativa del Documento di Piano":</i>		
	<i>Proposta di modifica del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano</i>	1	: 5.000

Si intendono inoltre allegati al Documento di Piano per formarne parte integrante e sostanziale:

- la *"Definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T."* in attuazione dell'articolo 57 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12;
- la *"Definizione e regolamentazione del reticolo idrico minore di competenza del Comune"*, ai sensi delle d.g.r. n. 7/7868 del 25/01/2002 e n. 7/13950 del 01.08.2003 e in seguito al trasferimento agli Enti locali delle funzioni di polizia idraulica disposto dalla legge regionale n. 1/2000;
- la *"Valutazione Ambientale Strategica"* (VAS) del Documento di Piano di cui all'articolo 4 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*).

Degli elaborati testé elencati hanno carattere prescrittivo solo quelli di seguito elencati; i rimanenti hanno mero carattere illustrativo, istruttorio o documentale.

- DP/p.17 *Classi di sensibilità paesistica* 1 : 5.000
- DP/p.19 *Previsioni di Piano e individuazione degli "Ambiti di trasformazione"* 1 : 5.000
- DP/p.22 *Criteri e indirizzi per l'attuazione* -----
- la *"Definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica"* del P.G.T. in attuazione dell'articolo 57 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12,
- la *"Definizione del reticolo idrico minore di competenza comunale"*, ai sensi delle d.g.r. n. 7/7868 del 25/01/2002 e n. 7/13950 del 01.08.2003 e in seguito al trasferimento agli Enti locali delle funzioni di polizia idraulica disposto dalla L.R. n. 1/2000;
- la *"Valutazione Ambientale Strategica"* (VAS) del Documento di Piano di cui all'articolo 4 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*).

L'elaborato "DP/p.23 *Relazione illustrativa*" costituisce riferimento ai fini dell'esame di eventuali proposte di atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, in particolare di Programmi Integrati di Intervento, in applicazione di quanto stabilito all'[articolo 17, comma 2](#), dei presenti *criteri e indirizzi*.

Si precisa infine che, ai sensi dell'articolo 87, comma 1, e dell'articolo 91, comma 1, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), tutti gli elaborati del Documento di Piano concorrono a definire gli obiettivi generali e gli indirizzi dell'azione amministrativa comunale nell'ambito della programmazione integrata di intervento e pertanto, in tale evenienza, assumono (tutti, nessuno escluso) carattere prescrittivo.

Art. 05 Rinvio a definizioni e norme generali del Piano delle Regole.

Il Documento di Piano fa proprie ed utilizza le definizioni, gli indici e le norme di carattere generale contenute negli articoli di seguito elencati delle *Norme di Attuazione* del Piano delle Regole, nonché nelle *Norme di Attuazione* del Piano dei Servizi, articoli che si intendono pertanto qui espressamente richiamati a formare parte integrante e sostanziale dei presenti *"criteri ed indirizzi"*:

Norme di Attuazione del Piano delle Regole

- Il Piano di Governo del Territorio: generalità
- Finalità delle norme di attuazione
- Verifica e aggiornamento del Piano di Governo del Territorio
- Elaborati e documenti costitutivi del Piano di Governo del Territorio
- Elaborati aventi valore prescrittivo
- Contrasto fra elaborati

- Derghe alle prescrizioni del Piano di Governo del Territorio
- Rinvio ad altre disposizioni
- Urbanizzazione primaria
- Urbanizzazione secondaria
- Opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi
- Definizioni. Indici e parametri urbanistici ed edilizi
- Categorie di intervento
- Destinazioni d'uso
- Aree di pertinenza
- Costruzioni a confine
- Sopralzi
- Distributori di carburante
- Viabilità
- Parcheggi privati
- Rispetto dei corsi d'acqua
- Aree di salvaguardia dei pozzi idrici per consumo umano
- Arretramento dell'edificazione dagli elettrodotti
- Prescrizioni in merito alle modalità di gestione delle acque meteoriche
- Finalità del P.G.T. in ordine alla tutela e valorizzazione paesaggistica del territorio comunale
- Richiamo di norme vigenti in materia di tutela e valorizzazione paesaggistica
- Esame dell'impatto paesistico dei progetti.
- Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità paesistica dei luoghi.
- Valenza paesistica del Piano di Governo del Territorio.

Norme di Attuazione del Piano dei Servizi

- Servizi pubblici. Servizi di interesse pubblico. Servizi di interesse generale
- Urbanizzazione primaria. Urbanizzazione secondaria. Opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

TITOLO SECONDO

OSSERVATORIO PER IL MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE

Art. 06 Osservatorio per il monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio.

È costituito l'osservatorio per il monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio, nell'ambito della procedura permanente di Valutazione Ambientale Strategica, avente le seguenti finalità:

- verificare periodicamente l'attuazione del Piano e valutare l'incidenza positiva o negativa delle singole realizzazioni sul quadro del sistema ambientale esistente ed il grado di realizzazione di quello previsto dal Piano;
- indirizzare l'attuazione del Piano sulla base delle priorità derivanti dalla realizzazione del piano triennale delle opere pubbliche.

TITOLO TERZO

SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

Art. 07 Efficienza energetica degli edifici.

Secondo le norme nazionali¹ e regionali², gli edifici – in funzione della Zona climatica di appartenenza³, dei *Gradi giorno* del Comune (GG) e del *Rapporto di forma* dell'edificio (S/V)⁴ – non devono superare un determinato *Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale*⁵, definito mediante l' *Indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale* (EP_H) ed espresso in kWh/m² anno (chilowattora per metro quadrato di superficie utile dell'edificio per anno).

Per tutte le trasformazioni previste dal Documento di Piano (Ambiti di Trasformazione), comportanti sia interventi di nuova costruzione, sia interventi di riqualificazione di edifici esistenti purché soggetti alla presentazione della *Relazione tecnica* di cui all'articolo 28 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, il suddetto **“Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale” deve essere ulteriormente ridotto del 20% (venti per cento)**.

La norma si applica anche per eventuali interventi oggetto di atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.

Il Piano dei servizi stabilisce analogo incremento dell'efficienza energetica **per gli edifici pubblici e di interesse pubblico o generale, in misura non inferiore al 30% (trenta per cento)**.

Il Piano delle Regole stabilisce in quali casi e in qual misura si rende obbligatorio un incremento dell'efficienza energetica degli edifici per gli interventi non compresi negli Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano.

Art. 08 Sistemazione degli spazi esterni.

Per tutte le trasformazioni previste dal Documento di Piano (Ambiti di Trasformazione), è obbligatoria la presentazione, in allegato al piano attuativo, del progetto delle piantumazioni esterne, con specificazione delle essenze previste.

La messa a dimora di alberi negli spazi di pertinenza degli edifici è considerato elemento essenziale ed irrinunciabile per l'approvabilità della proposta di piano attuativo.

La norma si applica anche per eventuali interventi oggetto di atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.

Il Piano dei servizi stabilisce analogo criterio per gli interventi relativi a spazi ed attrezzature pubbliche.

Il Piano delle Regole stabilisce analogo criterio per gli interventi non compresi negli Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano.

Art. 09 Contenimento del consumo di acqua potabile. Riutilizzo delle acque meteoriche.

CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI ACQUA POTABILE

Alla luce di quanto previsto dal d.lgs 152/06 (art. 146) e dal r.r. 2/06 (art. 6), per le trasformazioni previste dal Documento di Piano (Ambiti di Trasformazione), il relativo Piano Attuativo dovrà prevedere la realizzazione

1 Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (*Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia*)
Decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311 (*Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo n. 192 del 2005, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia*).

2 “Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia” approvate con d.g.r. 26 giugno 2007, n. 8/5018 (*Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici in attuazione del d.lgs. 192/2005 e degli articoli 9 e 25 l.r. 24/2006*), modificate con D.d.u.o. 30 agosto 2007 n. 9527 (*Aggiornamento della procedura di calcolo per determinare i requisiti di prestazione energetica degli edifici*), ancora modificata con d.g.r. 31 ottobre 2007, n. 8/5773 (*Certificazione energetica degli edifici – Modifiche ed integrazioni alla d.g.r. n. 5018/2007*) e ancora modificata con d.g.r. 22 dicembre 2008, n. 8/8745 (*Determinazioni in merito alle disposizioni per l'efficienza energetica in edilizia e per la certificazione energetica degli edifici*).

3 Così come individuata dall'articolo 2 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412.

4 Dove:

S, espressa in metri quadrati, è la superficie che delimita l'ambiente riscaldato verso ambienti non riscaldati (è in definitiva il volume riscaldato V);

V, espresso in metri cubi, è il volume lordo delle parti di edificio riscaldate, definito dalle superfici che lo delimitano.

5 Il “Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale” è la quantità di energia primaria globalmente richiesta, nel corso di un anno, per mantenere negli ambienti riscaldati la temperatura di progetto, in regime di attivazione continuo.

di due reti idriche separate, delle quali una idropotabile e l'altra non idropotabile e dovrà contenere apposita norma finalizzata:

- alla stessa separazione delle tubazioni idriche all'interno dei fabbricati;
- all'installazione di contatori (o misuratori di volume omologati) per ogni singola unità abitativa;
- all'installazione di dispositivi per la riduzione del consumo di acqua negli impianti idrico-sanitari.

La norma si applica anche per eventuali interventi oggetto di atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.

Il Piano dei servizi stabilisce analogo criterio per gli interventi relativi a spazi ed attrezzature pubbliche.

Il Piano delle Regole stabilisce analogo criterio, se ed in quanto applicabile, per gli interventi non compresi negli Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano.

RIUTILIZZO DELLE ACQUE METEORICHE

Per le trasformazioni previste dal Documento di Piano (Ambiti di Trasformazione), il relativo Piano Attuativo dovrà prevedere l'obbligo che gli edifici siano dotati di idoneo sistema di raccolta e riutilizzo (con captazione, filtraggio e accumulo) delle acque meteoriche provenienti dalle coperture e dagli spazi pavimentati esterni, per gli usi consentiti, quali ad esempio l'innaffiamento degli spazi esterni sistemati a verde e l'alimentazione delle cassette di lavaggio dei vasi wc.

La norma si applica anche per eventuali interventi oggetto di atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.

Il Piano dei servizi stabilisce analogo criterio per gli interventi relativi a spazi ed attrezzature pubbliche.

Il Piano delle Regole stabilisce analogo criterio per gli interventi non compresi negli Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano.

TITOLO QUARTO

PEREQUAZIONE E INCENTIVAZIONE URBANISTICA

Art. 10 Perequazione urbanistica.

In ottemperanza a quanto previsto dall'articolo 11 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), il presente articolo definisce i criteri per l'applicazione della "perequazione urbanistica".

In considerazione delle caratteristiche del territorio comunale, in gran parte costituito da aree agricole non suscettibili, secondo la citata legge regionale⁶, di applicazione della perequazione, e dunque con limitate aree suscettibili di applicazione della perequazione, il PGT si avvale della possibilità di applicazione della sola "perequazione di comparto" di cui al primo comma dell'articolo 11 della legge regionale citata, e non anche alla "perequazione diffusa" di cui al secondo comma dello stesso articolo.

La "perequazione di comparto" è ottenuta applicando lo stesso indice edificatorio all'intera area inclusa nella perimetrazione che definisce fisicamente ciascun *Ambito di Trasformazione* (AT), indipendentemente dalle specifiche destinazioni urbanistiche stabilite dal relativo Piano Attuativo; la *Possibilità edificatoria* derivante da tale indice sarà poi realizzata sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa (tenendo anche conto delle indicazioni – grafiche e/o analitiche – fornite dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi).

⁶ Infatti l'art. 11, c. 2, della l.r. 12/2005 così recita: "2. Sulla base dei criteri di cui al comma 1, nel piano delle regole i comuni, a fini di perequazione urbanistica, possono attribuire a tutte le aree del territorio comunale, ad eccezione delle aree destinate all'agricoltura e di quelle non soggette a trasformazione urbanistica, un identico indice di edificabilità territoriale, inferiore a quello minimo fondiario, differenziato per parti del territorio comunale, disciplinandone altresì il rapporto con la volumetria degli edifici esistenti, in relazione ai vari tipi di intervento previsti. In caso di avvalimento di tale facoltà, nel piano delle regole è inoltre regolamentata la cessione gratuita al comune delle aree destinate nel piano stesso alla realizzazione di opere di urbanizzazione, ovvero di servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, da effettuarsi all'atto della utilizzazione dei diritti edificatori, così come determinati in applicazione di detto criterio perequativo."

La *Possibilità edificatoria* che compete a ciascun *Ambito di Trasformazione* (AT) è stabilita dal Documento di Piano, che può indicarla sia mediante un indice di edificabilità territoriale, sia mediante una volumetria (*Volume urbanistico* (Vu) o *Superficie lorda di pavimento* (Slp)) complessiva.

Il Piano dei Servizi stabilisce la quantità – e, ove necessario, anche la localizzazione – delle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere al Comune (o da asservire all'uso pubblico).

Il Piano delle Regole stabilisce le modalità per l'applicazione di analogo criterio perequativo anche all'interno dei comparti soggetti a piano attuativo (o atto di programmazione negoziata con valenza territoriale).

Art. 11 Incentivazione urbanistica.

In ottemperanza a quanto previsto dall'articolo 11, comma 5, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), il presente articolo definisce i criteri per l'applicazione della "*incentivazione urbanistica*" da applicare alle trasformazioni previste dal Documento di Piano (Ambiti di Trasformazione).

L'incentivazione urbanistica consiste nel riconoscimento di una maggior possibilità edificatoria, relativamente all'intero *Ambito di Trasformazione* (AT) oggetto del Piano Attuativo, a fronte del raggiungimento di livelli di efficienza energetica migliorativi rispetto a quelli minimi prescritti dalle norme vigenti (ivi compresi i presenti *criteri e indirizzi*: [vedi precedente articolo 07](#)), e per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale (*social housing*) aggiuntivi a quelli da realizzare come minimo obbligatorio (ove prescritto dal D.d.P.).

A) Incentivazione urbanistica per maggior efficienza energetica dell'intervento

Nel caso che l'intervento in progetto attui un ulteriore contenimento del *Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale*, da sommare a quello stabilito all'articolo delle presenti norme di attuazione intitolato "*Efficienza energetica degli edifici*", potrà farsi luogo – esclusivamente per quegli ambiti di trasformazione per i quali le presenti norme espressamente prevedano tale possibilità – all'applicazione dell' "*incentivazione urbanistica*" (consistente nell'incremento della "*Capacità edificatoria base*") secondo la seguente graduazione:

A	B	C
Ulteriore riduzione del " <i>Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale</i> " conseguito con l'intervento (1)	Incremento della " <i>Capacità edificatoria base</i> " consentito (incentivazione urbanistica)	Incremento della " <i>Capacità edificatoria base</i> " consentito (incentivazione urbanistica) nel caso che la stessa ulteriore riduzione del " <i>Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale</i> " sia conseguita esclusivamente o prevalentemente mediante criteri di "edilizia bioclimatica" (2) da definire con apposito regolamento entro 180 giorni dall'entrata in vigore del P.G.T.
10 %	4,0 %	9,0 %
25 %	7,5 %	12,5 %
40 %	10,0 %	15,0 %

(1) la percentuale deve essere determinata con riferimento all'intero valore massimo di EP_H ammesso dalle norme regionali e non al valore massimo di EP_H già ridotto in applicazione dell'articolo delle presenti N.d.A. intitolato "Efficienza energetica degli edifici".

(2) L'architettura bioclimatica usa gli elementi naturali del sito (il sole, il vento, l'acqua, il terreno e la vegetazione) per realizzare edifici termicamente efficienti in grado di soddisfare i requisiti di comfort termico, indipendentemente dall'uso di impianti di climatizzazione.

Lo scopo dell'architettura bioclimatica è il controllo del microclima interno, con strategie progettuali "passive" che, minimizzando l'uso di impianti meccanici così come i relativi consumi energetici, massimizzano l'efficienza degli scambi termici tra edificio e ambiente.

L'architettura bioclimatica definisce le caratteristiche geometriche e strutturali dell'edificio, la sua localizzazione e l'orientamento in modo tale da adattarsi alle diverse condizioni climatiche.

Per riduzioni del "*Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale*" inferiori, superiori o intermedie rispetto a quelle indicate in colonna A, la possibilità di incremento della "*Capacità edificatoria base*" si calcola per interpolazione lineare, fermo restando il massimo del 10% (eventualmente elevabile al 15% per interventi di "edilizia bioclimatica").

La riduzione del *Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale* dovrà essere dimostrata con gli opportuni calcoli attraverso la *Relazione tecnica*⁷ di cui all'articolo 28 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, e confermata a conclusione dei lavori mediante l' *Attestato di certificazione energetica* di cui all'art. 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (*Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia*), come modificato dall'art. 2 del decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311 (*Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo n. 192 del 2005, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia*) e ss.mm.ii.

B) Incentivazione urbanistica per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale (*social housing*).

Per gli ambiti di trasformazione per i quali i presenti *criteri e indirizzi* espressamente prevedano tale possibilità, potrà farsi luogo all'applicazione di ulteriore "*incentivazione urbanistica*" consistente nell'incremento della "*Capacità edificatoria base*" nella misura massima del 10%, da destinare interamente alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale (*social housing*).

Tale quota (facoltativa) di edilizia residenziale sociale è aggiuntiva rispetto alla quota del 10% da realizzarsi come minimo obbligatorio.

Ai fini del presente piano, sono considerate iniziative di edilizia residenziale sociale (*social housing*) quelle volte alla realizzazione di alloggi e servizi, con forte connotazione sociale, a favore dei soggetti che non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato (per ragioni economiche o per assenza di un'offerta adeguata o anche per difficoltà di accesso al credito), e che sono pertanto volte a rafforzare la condizione di tali soggetti⁸.

Fra i soggetti cui sono rivolte dette iniziative rientrano in particolare: le giovani coppie, gli studenti, gli anziani, gli altri soggetti a rischio di esclusione sociale, gli agenti delle forze dell'ordine.

Le iniziative devono essere accompagnate dalla individuazione (e formalizzazione mediante apposita convenzione col Comune) di criteri particolari di assegnazione degli alloggi, che li connotano come servizio di interesse economico generale.

C) Norme comuni all'incentivazione di cui ai precedenti paragrafi A) e B).

In ottemperanza ai limiti massimi stabiliti dal quinto comma dell'articolo 11 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), le due modalità di incentivazione urbanistica di cui al paragrafo A) e di cui al paragrafo B) del presente articolo possono applicarsi cumulativamente per il medesimo Ambito di Trasformazione (AT), laddove la possibilità di incentivazione sia espressamente prevista nei *criteri e indirizzi* specifici dell'ambito, fino ad un massimo di incremento della "*Capacità edificatoria base*" pari al 20%, eventualmente elevabile fino al 25% qualora il maggior livello di efficienza energetica sia conseguito esclusivamente o prevalentemente con l'applicazione dei criteri dell' "*edilizia bioclimatica*".

L'incentivazione urbanistica, sia nel caso di cui al paragrafo A) che nel caso di cui al paragrafo B), è applicabile esclusivamente negli Ambiti di Trasformazione (AT) per i quali tale possibilità sia espressamente prevista nei *criteri e indirizzi* specifici relativi a ciascun ambito ([vedi successivo articolo 19](#))

L'incentivazione urbanistica di cui al paragrafo A) è applicabile solo nel caso che la riduzione del "*Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale*" sia estesa a tutti gli edifici compresi nell'Ambito di Trasformazione (AT).

L'incremento di possibilità edificatoria conseguente alla incentivazione urbanistica – in ogni caso non superiore al 20%, eventualmente elevabile fino al 25% qualora il maggior livello di efficienza energetica sia conseguito esclusivamente o prevalentemente con l'applicazione dei criteri dell' "*edilizia bioclimatica*" – non può di norma comportare la mancata osservanza di altri indici e parametri stabiliti dal Documento di Piano (altezza massima degli edifici, distanza da confini, strade e fra edifici, ecc.).

⁷ Relazione tecnica da redigere secondo le norme vigenti, e in particolare secondo l'allegato B alle "*Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia*" approvate con d.g.r. 26 giugno 2007, n. 8/5018 e s.m.i., come aggiornata con d.g.r. 31 ottobre 2007, n. 8/5773, e ancora aggiornata con d.g.r. 22 dicembre 2008, n. 8/8745.

⁸ Definizione tratta dalla "Fondazione Housing Sociale", costituita dalla Fondazione Cariplo, con ANCI Lombardia e con la Regione Lombardia e dal "CECODHAS" – organizzazione degli operatori del settore.

Art. 12 Incentivazione degli interventi di riqualificazione e valorizzazione del “Nucleo urbano di antica formazione”

Il P.G.T. incentiva gli interventi di riqualificazione e valorizzazione dell'edificato esistente nel “Nucleo urbano di antica formazione” attraverso l'applicazione di significative riduzioni del “contributo di costruzione”⁹ di cui all'articolo 43 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*).

Il Piano delle Regole stabilisce le modalità di applicazione di detto incentivo.

TITOLO QUINTO

CRITERI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Art. 13 Ambiti di Trasformazione.

Il Documento di Piano definisce, nella tavola intitolata *Previsioni di Piano e individuazione degli “Ambiti di trasformazione”*, le parti del territorio comunale soggette a trasformazione, definite “*Ambiti di Trasformazione*” (AT) e individuate con le dizioni “AT-1”, “AT-2”, “AT-3”, “AT-4” (suddiviso nei due sub-ambiti “AT-4a” e “AT-4b”).

Il perimetro di ciascuno di tali Ambiti di Trasformazione (AT) è indicato nella medesima tavola.

L'individuazione di detti ambiti nel Documento di Piano non comporta la conformazione dei suoli e non costituisce conseguentemente alcun presupposto di diritto edificatorio sugli stessi.

Art. 14 Obbligo della pianificazione attuativa.

L'attuazione delle previsioni del Documento di Piano (D.d.P.) relative a ciascun Ambito di Trasformazione (AT) è subordinata alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo, che potrà essere di iniziativa pubblica o privata, a scelta discrezionale del Comune.

Il relativo Piano Attuativo dovrà estendersi all'intero ambito perimetrato.

Le prescrizioni, gli indirizzi e i criteri da osservare nell'elaborazione del Piano Attuativo relativo a ciascun Ambito di Trasformazione sono dettati al Titolo successivo delle presenti norme.

L'approvazione di ciascun Piano Attuativo comporta la conformazione dei relativi suoli e il formarsi del presupposto di diritto edificatorio sugli stessi, salvo che si tratti di Piano Attuativo di iniziativa pubblica che riserva al Comune la titolarità dell'iniziativa edificatoria, come ad esempio nel caso del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18.04.1962, n. 167 e successive modificazioni o nel caso del Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971, n. 865.

A ciascun Ambito di Trasformazione si applica la “*perequazione di comparto*” precisata nell'apposito precedente articolo delle presenti norme; pertanto, salvo diversa e specifica indicazione delle presenti norme, la capacità edificatoria attribuita dal Documento di Piano a ciascun Ambito di Trasformazione, si considera attribuita uniformemente a tutta la superficie dell'ambito indipendentemente dalla destinazione finale delle aree, pubblica o privata.

Art. 15 Iniziativa per l'avvio della pianificazione attuativa.

⁹ Il “contributo di costruzione” è composto, nel caso della destinazione d'uso residenziale e funzioni complementari, accessorie o compatibili:

- dal contributo per oneri di urbanizzazione primaria;
- dal contributo per oneri di urbanizzazione secondaria;
- dal contributo sul costo di costruzione.

Il Comune può provvedere in qualsiasi momento, previo avviso di avvio del procedimento ai proprietari interessati e agli altri eventuali aventi titolo, all'elaborazione di uno o più Piani Attuativi per l'attuazione delle previsioni del Documento di Piano relative ai rispettivi Ambito di Trasformazione (AT).

Qualora fossero invece i proprietari (o altri aventi titolo) degli immobili inclusi in un determinato Ambito di Trasformazione (AT) ad essere interessati all'attuazione delle relative previsioni del Documento di Piano, gli stessi sono tenuti a darne formale comunicazione al Comune presentando una *Proposta preliminare* con la quale esprimono il loro interesse nonché la tipologia, l'entità e le caratteristiche dell'intervento che intenderebbero effettuare.

La *Proposta preliminare* deve essere corredata da grafici illustrativi dell'intervento auspicato e da una esauriente relazione illustrativa.

Il Comune valuta la *Proposta preliminare* e stabilisce innanzitutto, a sua discrezione:

- a) se provvedere direttamente, ma a spese degli interessati, all'elaborazione del Piano Attuativo, al fine di garantire nel modo più efficace il perseguimento dell'interesse pubblico;
- b) se consentire invece agli interessati di provvedere all'elaborazione del Piano Attuativo da sottoporre all'esame del Comune.

Qualora il Comune stabilisca di procedere con le modalità di cui al punto a), ne dà comunicazione – motivandone le ragioni – ai proponenti (e anche ad eventuali altri soggetti controinteressati) e dà quindi avvio, garantendo il confronto coi medesimi, all'elaborazione del Piano, che dovrà concludersi entro 90 giorni dalla data d'invio della comunicazione comunale. Qualora invece il Comune stabilisca di procedere con le modalità di cui al punto b), ne dà comunicazione ai proponenti (e anche ad eventuali altri soggetti controinteressati), autorizzandoli a procedere all'elaborazione del Piano Attuativo da sottoporre all'esame del Comune ed indicando altresì:

- il tipo di Piano Attuativo da utilizzare fra quelli previsti dalle norme vigenti e indicati al competente articolo dei presenti *criteri e indirizzi*;
- i criteri e gli indirizzi da tenere presenti nell'elaborazione del Piano Attuativo, in coerenza coi contenuti del Documento di Piano e del Piano dei Servizi ma anche con facoltà discrezionale di fornire ulteriori criteri e indirizzi;
- eventuali criteri per la *negoiazione* aggiuntivi rispetto a quelli definiti nel Documento di Piano ai sensi dell'art. 8, comma 2, lettera e) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*).

La comunicazione di cui al comma precedente dovrà essere inviata dal Comune entro 30 giorni dal ricevimento della *proposta preliminare*.

Come stabilito dal quarto comma dell'articolo 12 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*) e ss.mm.ii., per la presentazione del Piano Attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166 (*Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti*). In tal caso, il Sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del Piano Attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5¹⁰, della legge n. 166 del 2002 e il termine di novanta giorni di cui all'articolo 14, comma 1, della citata legge regionale 12/2005 inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura.

Il medesimo criterio e la medesima procedura si applica, per analogia, anche alla *Proposta preliminare*.

Art. 16 Specifico strumento attuativo da applicare per la pianificazione attuativa di ciascun Ambito di Trasformazione.

¹⁰ Il quinto comma richiamato così recita: "5. Il concorso dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili in base all'imponibile catastale, ricompresi nel piano attuativo, è sufficiente a costituire il consorzio ai fini della presentazione al comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del relativo schema di convenzione. Successivamente il sindaco, assegnando un termine di novanta giorni, diffida i proprietari che non abbiano aderito alla formazione del consorzio ad attuare le indicazioni del predetto piano attuativo sottoscrivendo la convenzione presentata. Decorso infruttuosamente il termine assegnato, il consorzio consegue la piena disponibilità degli immobili ed è abilitato a promuovere l'avvio della procedura espropriativa a proprio favore delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. L'indennità espropriativa, posta a carico del consorzio, in deroga all'articolo 5-bis del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, deve corrispondere al valore venale dei beni espropriati diminuito degli oneri di urbanizzazione stabiliti in convenzione. L'indennità può essere corrisposta anche mediante permuta di altre proprietà immobiliari site nel comune."

I piani urbanistici attuativi mediante i quali vengono attuate le previsioni del Documento di Piano sono quelli, sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata, previsti dalle norme vigenti, e in particolare:

- a) Piano Particolareggiato (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.08.1942, n. 1150 e successive modificazioni.
Può essere predisposto esclusivamente di iniziativa pubblica;
- b) Piano di Lottizzazione (P.L.) di cui all'art. 28 della legge 17.08.1942, n. 1150.
E' predisposto, di norma, di iniziativa privata, salvo il caso della compilazione d'ufficio ai sensi del comma 11 del citato art. 28);
- c) Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18.04.1962, n. 167 e successive modificazioni.
Può essere predisposto esclusivamente di iniziativa pubblica;
- d) Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971, n. 865.
Può essere predisposto esclusivamente di iniziativa pubblica;
- e) Piano di Recupero (P.R.) del patrimonio edilizio esistente, di cui agli artt. 28 e seguenti della legge 05.08.1978, n. 457.
Può essere predisposto sia di iniziativa pubblica che privata (art. 30 della legge citata).

Al competente articolo dei presenti *criteri e indirizzi* è stabilito, per ciascun Ambito di Trasformazione (AT), quale tipologia di Piano Attuativo andrà applicata fra quelle previste dalle norme vigenti, a seconda che il Piano Attuativo sia redatto dai soggetti privati che ne hanno titolo oppure dal Comune.

Art. 17 Programmi Integrati di Intervento (PII)

A discrezione del Comune, per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione (AT) può essere utilizzato, in luogo del Piano Attuativo ordinario e con la stessa procedura di cui al [precedente articolo 15](#), e sempre che ne ricorrano i presupposti di legge, il Programma Integrato di Intervento (PII) di cui all'art. 87 e seguenti della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*).

In tal caso il Programma Integrato di Intervento (PII) deve essere corredato dalle "previsioni planovolumetriche di dettaglio" e dal "cronoprogramma di attuazione" di cui al [successivo articolo 18](#) solo se espressamente prescritti dal *Documento di Piano* per l'Ambito di Trasformazione considerato.

Proposte di Programmi Integrati di Intervento possono essere sottoposte all'Amministrazione Comunale anche per trasformazioni non previste dal Documento di Piano (e dunque non relative ad aree o complessi preventivamente inclusi dal Documento di Piano in "Ambiti di Trasformazione"), purché finalizzate al raggiungimento degli "obiettivi" indicati nel medesimo.

I proprietari (o aventi titolo) interessati all'avvio della formazione del Programma Integrato di Intervento (PII) ne danno formale comunicazione al Comune presentando una *Proposta preliminare* con la quale esprimono il loro interesse nonché la tipologia, l'entità e le caratteristiche dell'intervento che intenderebbero effettuare. La *Proposta preliminare* deve essere corredata da grafici illustrativi dell'intervento auspicato e da una esauriente relazione illustrativa, dai quali sia desumibile ogni elemento utile a valutare:

- a) l'attitudine dell'intervento proposto a concorrere al conseguimento degli "obiettivi" del Documento di Piano;
- b) il rapporto dell'intervento col contesto (edificato e non) nonché il suo impatto paesistico.

Il Comune valuta la *Proposta preliminare* e stabilisce innanzitutto, a sua discrezione, se la stessa sia procedibile, in quanto atta a concorrere al conseguimento degli "obiettivi" risultanti dal Documento di Piano, oppure se non sia procedibile in quanto avulsa (o, ancor peggio, confliggente) con detti obiettivi.

L'eventuale improcedibilità dovrà essere comunicata entro 30 giorni dal ricevimento della proposta.

Qualora il Comune ritenga procedibile la proposta, stabilisce a sua discrezione:

- a) se provvedere direttamente, ma a spese degli interessati, all'elaborazione del Programma Integrato di Intervento (PII) e relativa documentazione necessaria per la procedura di VAS, al fine di garantire nel modo più efficace il perseguimento dell'interesse pubblico;

b) ovvero se consentire agli interessati di provvedere all'elaborazione del Programma Integrato di Intervento (PII), da sottoporre all'esame del Comune, e relativa documentazione necessaria per la procedura di VAS.

Qualora il Comune stabilisca di procedere con le modalità di cui al punto a), ne dà comunicazione – motivandone le ragioni – ai proponenti (e anche ad eventuali altri soggetti controinteressati) e dà quindi avvio, garantendo il confronto coi medesimi, all'elaborazione del Programma (e della documentazione necessaria per la procedura di VAS), che dovrà concludersi entro 90 giorni dalla data d'invio della comunicazione comunale (fatti salvi i tempi tecnici per l'espletamento della procedura di VAS).

Qualora invece il Comune stabilisca di procedere con le modalità di cui al punto b), ne dà comunicazione ai proponenti (e anche ad eventuali altri soggetti controinteressati), autorizzandoli a procedere all'elaborazione del Programma da sottoporre all'esame del Comune (e della documentazione necessaria per la procedura di VAS) ed indicando altresì:

- l'esatta perimetrazione delle aree e dei fabbricati che dovranno costituire l'ambito del Programma;
- i criteri e gli indirizzi per la progettazione dell'intervento;
- l'eventuale necessità che il Programma Integrato di Intervento sia corredato dalle *Previsioni planovolumetriche di dettaglio* e dal *Cronoprogramma di attuazione di cui al successivo articolo 18*;
- eventuali criteri per la negoziazione.

La comunicazione di cui al comma precedente dovrà avvenire entro 60 giorni dal ricevimento da parte del Comune della *proposta preliminare* dei proprietari o aventi titolo.

Art. 18 Criteri e indirizzi generali per la pianificazione attuativa degli Ambiti di Trasformazione.

ESAME DI IMPATTO PAESISTICO

Gli interventi sia privati che pubblici che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, previsti negli Ambiti di Trasformazione (AT) definiti dal Documento di Piano, ed in ogni modo connessi all'attuazione dei relativi Piani Attuativi (o atti di programmazione negoziata con valenza territoriale), devono essere preceduti, sia in fase di pianificazione attuativa (in considerazione dell'obbligo, previsto dalle presenti norme, di *Previsioni planovolumetriche di dettaglio*) che in fase di rilascio dei relativi titoli abilitativi, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente e richiamati e specificati al [Capo Primo delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole](#), dall' *esame di impatto paesistico* e, ove del caso, dal *giudizio di impatto paesistico*, fermo restando che ogni intervento di trasformazione dei "beni paesaggistici" di cui all'articolo 134 del d.lgs. 22/01/2004 n. 42 «*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*», ossia degli ambiti ed immobili vincolati (sia con provvedimento specifico che "ope legis"), è soggetto alla preventiva "autorizzazione paesaggistica" di cui all'articolo 146 del predetto decreto.

OBIETTIVI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA

Per ciascuna trasformazione prevista, il Documento di Piano stabilisce specifici "obiettivi di qualità paesaggistica", dei quali la pianificazione attuativa (P.A.) dovrà tener conto. Così pure dovrà tenerne conto la successiva progettazione edilizia.

La progettazione degli interventi finalizzati alla mitigazione e all'inserimento paesistico delle trasformazioni è considerata parte organica e fondamentale del processo di pianificazione e progettazione edilizia e condizione essenziale per qualsiasi atto di assenso da parte del Comune.

CONTENUTI OBBLIGATORI DEGLI ELABORATI

Gli elaborati relativi ad interventi sia pubblici che privati devono documentare:

- la fattibilità geologica;
- la compatibilità acustica;
- la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e della qualità architettonica dell'intervento;
- il raggiungimento degli "obiettivi di qualità paesaggistica" stabiliti dal Documento di Piano;
- la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;
- l'accessibilità veicolare e ciclopeditone, nonché la presenza di servizi pubblici di trasporto;
- la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e, per i Piani Attuativi, secondaria.

NORME DI ATTUAZIONE

Ogni Piano Attuativo (ed ogni atto di programmazione negoziata con valenza territoriale) dovrà obbligatoriamente essere corredato di proprie Norme di attuazione, che ne costituiranno parte integrante e sostanziale.

PREVISIONI PLANOVOLUMETRICHE

Laddove espressamente prescritto dal presente *Documento di Piano*, il *Piano Attuativo* relativo a determinati *Ambiti di Trasformazione* dovrà essere corredato da “*previsioni planovolumetriche di dettaglio*”, aventi valore prescrittivo e vincolante, mediante le quali – eventualmente anche con riferimento a diverse soluzioni alternative – risultino esattamente definiti:

- la tipologia di ciascun edificio;
- la sagoma di ingombro di ciascun edificio;
- le masse e le altezze di ciascun edificio;
- le distanze minime da osservare dai confini di proprietà;
- le distanze minime da osservare fra gli edifici; come previsto al comma 1-bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, l'indice “*De – Distanza fra edifici*” è derogabile all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa (e, per analogia, di programmazione negoziata con valenza urbanistica), a condizione che la minor distanza sia prevista, motivata e organicamente risolta dal Piano Attuativo medesimo;
- l'orientamento degli edifici, il reciproco ombreggiamento nelle diverse stagioni, le misure atte a favorire il “guadagno solare passivo” nella stagione fredda, le misure atte a garantire la protezione dal surriscaldamento dei locali per irraggiamento solare (“effetto serra”) nella stagione calda;
- il rapporto tipologico e morfologico con il tessuto edificato circostante o limitrofo;
- la destinazione di ciascun edificio;
- le principali caratteristiche costruttive, materiche e coloristiche delle facciate e delle coperture di ciascun edificio;
- le principali caratteristiche costruttive e materiche delle pavimentazioni relative a spazi pubblici (strade e parcheggi): ove possibile, i progetti di tali opere concernenti la mobilità dovranno prevedere l'utilizzo di materiali costruttivi di recupero, l'utilizzo di asfalti fotocatalitici e l'impiego di tecniche costruttive fonoassorbenti; tenderanno inoltre a ridurre al minimo le superfici pavimentate o impermeabilizzate (ad esempio per le aiuole spartitraffico), favorendo invece l'utilizzo delle pavimentazioni verdi e traspiranti;
- l'indicazione e quantificazione delle superfici esterne di pertinenza da pavimentare nonché le principali caratteristiche costruttive e materiche delle relative pavimentazioni.

Nella sistemazione delle aree scoperte di pertinenza (sia negli interventi di nuova edificazione, sia negli interventi di riqualificazione dell'edificato esistente) le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando invece le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno possibilmente di tipo traspirante, come il “prato armato”.

Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ASL o dell'ARPA.

La norma di cui al presente punto si applica anche per i Piani Attuativi per i quali il Documento di Piano eventualmente non prescriva l'obbligo delle “previsioni planovolumetriche di dettaglio”;

- il progetto delle piantumazioni esterne, con specificazione delle essenze previste;
- le principali caratteristiche costruttive, materiche e coloristiche delle recinzioni.

Ogni previsione, in fase di attuazione, di modificazioni rispetto alle suddette “*previsioni planivolumetriche di dettaglio*” sarà considerata “*alterazione delle caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo*” ai sensi e per gli effetti del dodicesimo comma dell'articolo 14 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), e comporterà pertanto la necessità di approvazione di preventiva variante al Piano Attuativo. E' tuttavia consentito che le Norme di attuazione del Piano Attuativo (vedi punto precedente) stabiliscano quali modificazioni (non essenziali) sono consentite senza necessità di approvazione di preventiva variante al Piano stesso.

BONIFICA DELL'AREA

Nei casi di ristrutturazione urbanistica l'intervento è sempre accompagnato da dichiarazione di tecnico abilitato (competente in materia ed iscritto al relativo albo professionale) che asseveri la non necessità della bonifica dell'area (preliminare all'intervento) o del piano di bonifica del sito.

RISCHIO IDRAULICO

Per le aree e gli interventi **eventualmente** ricadenti in fasce di classificazione del Rischio Idraulico si applica quanto previsto dalla “Zonizzazione del rischio idraulico” ai sensi della d.g.r. 11 dicembre 2001, n. 7/7365, parte B, paragrafo 5.

PIANI DI SETTORE

Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il Documento di Piano si avvale e fa riferimento anche ai seguenti Piani di Settore:

- la “Classificazione Acustica del territorio comunale”, redatta ai sensi della l. 447/95, della l.r. 13/2001 e della d.g.r. 2 luglio 2002, n. VII/9776;
- la definizione della “Componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T.” in attuazione dell’articolo 57 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12;
- la “Definizione del reticolo idrico minore” di competenza del Comune, ai sensi delle d.g.r. n. 7/7868 del 25/01/2002 e n. 7/13950 del 01.08.2003 e in seguito al trasferimento agli Enti locali delle funzioni di polizia idraulica disposto dalla L.R. n. 1/2000;
- la “Valutazione Ambientale Strategica” (VAS) del Documento di Piano di cui all’articolo 4 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*);
- il “Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo” (PUGSS) di cui all’art. 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26 (Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche).

COLLETTAMENTO FOGNARIO

Alla luce di quanto previsto dal d.lgs 03.04.2006 n. 152, art. 146, comma 1, lett. g), le estensioni della rete fognaria previste da ciascun Piano Attuativo al servizio dei nuovi previsti insediamenti dovranno essere di tipo separato, con collettamenti differenziati per le acque piovane (solo quelle raccolte su spazi pubblici, considerato che quelle raccolte su spazi privati non possono in alcun caso essere convogliate in fognatura¹¹) e per le acque reflue e di prima pioggia.

RETE IDRICA

Alla luce di quanto previsto dal d.lgs 03.04.2006 n. 152, art. 146, comma 2, e dal r.r. 24.03.2006 n. 2, art. 6, comma 1, lett. b), ciascun Piano Attuativo dovrà prevedere la realizzazione di due reti idriche separate (c.d. “reti duali”), delle quali una idropotabile e l’altra non idropotabile e dovrà contenere apposita norma finalizzata:

- alla stessa separazione delle tubazioni idriche all’interno dei fabbricati;
- all’installazione di contatori (o misuratori di volume omologati) per ogni singola unità abitativa;
- all’installazione di dispositivi per la riduzione del consumo di acqua negli impianti idrico-sanitari;

RIUTILIZZO DELLE ACQUE METEORICHE

Alla luce di quanto previsto dal r.r. 24.03.2006 n. 2, art. 6, comma 1, lett. e), ciascun Piano Attuativo dovrà prevedere l’obbligo che gli edifici siano dotati di idoneo sistema di raccolta e riutilizzo (con captazione, filtraggio e accumulo) delle acque meteoriche provenienti dalle coperture e dagli spazi pavimentati esterni, per gli usi consentiti, quali ad esempio l’innaffiamento degli spazi esterni sistemati a verde e l’alimentazione delle cassette di lavaggio dei vasi wc.

CRONOPROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI

Laddove espressamente prescritto dal presente *Documento di Piano*, le trasformazioni urbanistico-edilizie relative a determinati *Ambiti di Trasformazione* dovranno avvenire nel rispetto dei tempi stabiliti in apposito *Cronoprogramma di attuazione* da allegare al relativo *Piano Attuativo* (o atto di programmazione negoziale con valenza territoriale) quale parte integrante e sostanziale.

Detto *Cronoprogramma di attuazione* dovrà stabilire:

- a) i termini temporali – di durata massima decennale – di ultimazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico la cui esecuzione sia posta a carico dei soggetti attuatori, fermo restando che la cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e (ove previste) secondaria dovrà essere effettuata all’atto della stipulazione della convenzione urbanistica reattiva al Piano Attuativo;
- b) i termini temporali di possibile rilascio dei *Permessi di costruire* (o di possibile presentazione di titoli equipollenti) relativi agli interventi di edificazione privata ed – eventualmente – di possibile rilascio dei relativi *Certificati di agibilità*, al fine di dosare e programmare nel tempo l’insediamento di nuovi abitanti o di nuove attività economiche, anche al fine del coordinamento degli interventi comunali per l’adeguamento dei servizi;
- c) la misura della penale da applicare in caso di ritardo nel compimento delle opere pubbliche o di interesse pubblico rispetto ai termini di cui al punto a). La penale si applica dal giorno di scadenza del termine assegnato con la diffida fino al giorno di completamento dell’opera;

11 Vedi articolo delle presenti N.d.A. intitolato “*Prescrizioni in merito alle modalità di gestione delle acque meteoriche*”

- d) le modalità per l'applicazione di dette penali:
- notifica per messo comunale (o comunicazione mediante raccomandata a.r.) di contestazione con diffida ad adempiere entro un determinato termine temporale;
 - constatazione in contraddittorio – dopo la scadenza assegnata – della mancato adempimento alla diffida;
 - irrogazione della penale;
 - possibilità per il Comune di rivalersi sulla garanzia finanziaria in caso di mancato pagamento della penale;
- e) la possibilità per il Comune di escutere le garanzie finanziarie e di sostituirsi ai proprietari interessati nella realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico, qualora il ritardo si protragga oltre un determinato termine;
- f) la possibilità per il Comune, qualora il ritardo nella realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico si protragga oltre un determinato termine, di ordinare la sospensione dei lavori di costruzione degli edifici ad uso privato.

Il Cronoprogramma ha efficacia prescrittiva e vincolante per i soggetti attuatori, tanto per le opere pubbliche e di interesse pubblico, quanto per quelle private.

I contenuti del cronoprogramma saranno espressamente richiamati nella convenzione urbanistica reattiva al Piano Attuativo.

PIANI ATTUATIVI RELATIVI A PIU' AMBITI DI TRASFORMAZIONE

E' ammessa l'approvazione di Piani Attuativi comprendenti due o più Ambiti di Trasformazione, anche non contigui, ferme restande le prescrizioni impartite dal Documento di Piano per ciascun ambito.

DIRITTI ESISTENTI

Ciascun Piano Attuativo dovrà esattamente e puntualmente rappresentare e documentare eventuali diritti esistenti (servitù, usi civici, diritti in genere a favore di cicchessia) e dimostrare in qual modo detti diritti vengano fatti salvi, sollevando il Comune da qualsiasi responsabilità.

PROCEDURE DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Le procedure della pianificazione attuativa sono disciplinate dalle norme nazionali e regionali vigenti, oltre a quanto ulteriormente precisato dal Documento di Piano in ordine all'obbligatorietà della "proposta preliminare".

DOCUMENTAZIONE A CORREDO DEI PIANI ATTUATIVI

La documentazione a corredo di ciascun Piano Attuativo è quella stabilita dalle norme nazionali e regionali vigenti, oltre a quanto ulteriormente precisato dal Documento di Piano.

Si richiama in particolare la deliberazione della Giunta Regionale in data 27 marzo 1984, n. III/37689, modificata con deliberazione G.R. in data 10 aprile 1984, n. III/38054, modificata con deliberazione G.R. in data 24 luglio 1987, n. IV/22289, modificata con deliberazione G.R. in data 03 maggio 1989 n. IV/42321 ed ancora modificata con deliberazione G.R. in data 25 luglio 1997, n. VI/30267 (pubblicata in B.U.R.L. n. 35 del 25 agosto 1997, serie ordinaria).

TITOLO SESTO

CRITERI E INDIRIZZI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art. 19 Criteri e indirizzi specifici per ciascun Ambito di Trasformazione.

La pianificazione attuativa degli interventi previsti in ciascun Ambito di Trasformazione verrà effettuata sulla base dei criteri e indirizzi di seguito indicati.

Ambito di Trasformazione "AT-1" di espansione con destinazione residenziale.

Descrizione

L'ambito, di forma sub-quadrangolare, comprende aree inedificate adiacenti, dal lato est, la parte più centrale dell'aggregato residenziale di Vermezzo e in parte lo stesso nucleo di antica formazione.

Le aree sono lambite lungo il confine est dalla Roggia Longona.
Le aree sono di proprietà privata.

Superficie dell'ambito

Mq 5.600 circa, fatta salva più precisa misurazione in sede di pianificazione attuativa, di cui circa mq 1.250 verranno destinati a fascia piantumata con funzione di mitigazione paesistico-ambientale.

Obiettivi di intervento

Completamento dell'edificato esistente, come peraltro già previsto dal PRG precedente.

L'intervento si farà carico in quota parte dei costi che il Comune sosterrà per il completamento e il miglioramento di servizi pubblici comunali, secondo quanto meglio precisato nel Piano dei Servizi.

Destinazioni previste

Fatte salve le definitive previsioni del redigendo Piano Attativo), in questo Ambito di Trasformazione sono in linea di massima previste le seguenti destinazioni (come classificate nelle [Norme di Attuazione del Piano delle Regole](#)):

- 1) Residenza
 - 1.a Abitazioni urbane
 - 1.e Accessori alla residenza
- 2) Attività economiche
 - 2.c Attività terziarie
 - 2.c.2 Attività direzionali
 - 2.c.2.1 Uffici.
 - 2.c.2.2 Studi professionali.
- 3) Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
 - 3.a Attrezzature computabili ai fini della dotazione di "aree standard"
 - 3.a.1 Servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
 - 3.a.1.1 Parcheggi e spazi di sosta
 - 3.a.1.2 Verde pubblico: parchi, giardini, verde attrezzato, ecc.
 - 3.b Attrezzature non computabili ai fini della dotazione di "aree standard"
 - 3.b.1 Opere di urbanizzazione: mobilità
 - 3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche

Il Piano Attativo dovrà stabilire esattamente quali destinazioni d'uso non sono ammesse o, se del caso, stabilire limiti quantitativi per le destinazioni ammesse.

Possibilità edificatoria

All'Ambito di Trasformazione è attribuita una "capacità edificatoria base" calcolata applicando un [Indice di fabbricabilità territoriale \(It\)](#) pari a 0,80 mc per mq, e dunque pari a circa 4.480 mc totali (salvo più precisa determinazione all'atto della pianificazione attuativa). Di tale possibilità edificatoria, almeno il 10% deve essere riservato all'edilizia residenziale sociale (*social housing*) come definita [al precedente articolo 11, paragrafo B](#)), nonché dalle norme vigenti.

L'intervento potrà avvalersi dell' "Incentivazione urbanistica per maggior efficienza energetica dell'intervento" prevista all'[articolo 11, paragrafo A](#)), con incremento della "capacità edificatoria base" non superiore al 10% (pari a circa 448 mc aggiuntivi).

La "capacità edificatoria base" potrà essere ulteriormente incrementata fino ad un massimo del 10% (pari a circa 448 mc aggiuntivi) per la realizzazione di edilizia residenziale sociale (*social housing*) aggiuntiva rispetto alla quota obbligatoria di cui al primo comma, secondo periodo, del presente paragrafo.

Nell'ambito si osserveranno inoltre i seguenti indici e parametri:

Rc : 0,40 mq/mq.

Ip : 0,30 mq/mq (fatto salvo quanto prescritto dal R.L.I., Manuale tecnico, Cap. 3°, punto 1).

Dc : 1/2 dell' [Altezza \(H\)](#) con minimo di 5,00 ml. Il Piano attuativo può eventualmente stabilire distanze differenti dai confini dei lotti, motivandone tecnicamente le ragioni e risolvendone organicamente le possibili conseguenze negative. La distanza qui stabilita deve però essere in ogni caso rispettata dal confine con proprietà esterne al perimetro del P.A., salvo convenzione con il confinante (che potrà consentire

esclusivamente di costruire in confine, mentre rimane esclusa la possibilità di costruire a distanze intermedia fra 0,00 e quanto qui stabilito).

- Ds : 5,00 ml per calibro stradale fino a ml 7,00;
7,50 ml per calibro stradale da ml 7,00 a ml 15,00;
10,00 ml per calibro stradale oltre ml 15,00.
- De : pari all' *Altezza (H)* con minimo di 10,00 ml, o in aderenza nei casi consentiti. L'indice è derogabile all'interno dell'ambito del Piano Attuativo, a condizione che la minor distanza sia prevista, motivata e organicamente risolta dal Piano Attuativo medesimo;
- Hm : **9,00** ml
- Sp : vedi [articolo intitolato "Parcheggi privati"](#) delle Norme di attuazione del Piano delle Regole.
- Stn : vedi i seguenti articoli delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi:
- [Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.](#)
- [Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa.](#)

Gli indici e parametri definitivi verranno stabiliti dal Piano Attuativo, con la possibilità di ulteriore incremento della "capacità edificatoria base" – aggiuntivo agli incrementi di cui ai commi 2 e 3 del presente paragrafo – entro il limite massimo del 10% (e dunque pari a circa 448 mc aggiuntivi), che il Comune potrà eventualmente accordare a sua discrezione mediante apposita negoziazione (art. 8, c. 2, lett. e) della l.r. 12/2005), condotta sulla base dei seguenti requisiti di qualità dell'intervento proposto (ed eventualmente di altri che il Comune potrà indicare in esito alla *Proposta preliminare di cui al precedente articolo 15*):

- elevata sostenibilità ambientale dell'intervento, superiore a quella minima richiesta dalle norme vigenti e dal Documento di Piano;
- elevata qualità paesaggistica;
- elevata qualità architettonica;
- elevata qualità delle opere di urbanizzazione realizzate all'interno dell'ambito;
- incremento del contributo al raggiungimento degli obiettivi strategici del Documento di Piano, in particolare per quanto riguarda l'assunzione (in misura maggiore rispetto al minimo prescritto dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi) di oneri economici connessi alla realizzazione di nuove attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

L'incremento suddetto potrà essere accordato a condizione che l'intervento:

- sia avviato con la presentazione della *proposta preliminare di cui al precedente articolo 15 entro sei mesi* dall'entrata in vigore del PGT;
 - pervenga alla fase di adozione consiliare del piano attuativo **entro tre mesi** dalla presentazione della *proposta preliminare*;
 - pervenga alla stipula formale della convenzione **entro gli ulteriori tre mesi**.
- E' in facoltà del Comune concedere proroghe.

Tipologia di strumento attuativo utilizzabile

- In caso di Piano Attuativo di iniziativa privata: Piano di Lottizzazione (P.L.) di cui all'art. 28 della legge 17.08.1942, n. 1150 e ss.mm.ii.;
- In caso di Piano Attuativo di iniziativa pubblica: Piano Particolareggiato (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.08.1942, n. 1150 e ss.mm.ii.,
oppure, a discrezione del Comune,
Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18.04.1962, n. 167 e ss.mm.ii.

Previsioni planivolumetriche di dettaglio

Il Piano Attuativo dovrà obbligatoriamente essere definito mediante le *Previsioni planivolumetriche di dettaglio* di cui al [precedente articolo 18](#), che ne costituiranno parte integrante e sostanziale.

Le trasformazioni urbanistico–edilizie previste dal Piano Attuativo dovranno avvenire nel rispetto di dette *Previsioni planivolumetriche di dettaglio*, fatta salva la possibilità consentita [al precedente articolo 18](#) che le Norme di attuazione del Piano Attuativo stabiliscano quali modificazioni (non essenziali) sono consentite senza necessità di approvazione di preventiva variante al Piano stesso.

Cronoprogramma di attuazione

Il Piano Attuativo dovrà obbligatoriamente essere corredato dal *Cronoprogramma di attuazione* di cui al [precedente articolo 18](#), che ne costituirà parte integrante e sostanziale.

Le trasformazioni urbanistico–edilizie previste dal Piano Attuativo dovranno avvenire nel rispetto di detto *Cronoprogramma di attuazione*.

Opere di urbanizzazione e aree pubbliche o di uso pubblico all'interno dell'ambito.

All'interno dell'ambito dovranno essere realizzati – a cura dei soggetti attuatori e a scomputo del *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria – i **parcheggi pubblici** (con relativo verde attrezzato piantumato) nella quantità prescritta in relazione alle destinazioni effettivamente insediate. Le relative aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune (o asservite all'uso pubblico) e verranno computate come *aree standard*.

Dovrà inoltre essere realizzata, a cura dei soggetti attuatori, l'**eventuale viabilità di accesso e di distribuzione interna**, tenendo possibilmente distinti i percorsi pedonali e ciclabili da quelli autoveicolari. Detta viabilità interna non verrà assunta a proprio carico dal Comune, ma rimarrà privata, e dunque il relativo costo di realizzazione non verrà scomputato dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria (fermo restando che in nessun caso le relative aree di sedime possono essere computate come *aree standard*).

Altre opere all'interno dell'ambito, non qualificabili come opere di urbanizzazione.

A cura dei soggetti attuatori dovrà essere realizzata la già menzionata **fascia piantumata** con funzione di **mitigazione paesistico-ambientale**.

L'area da destinare a fascia di mitigazione e separazione avrà una superficie orientativamente pari a mq 1.250. Il relativo costo di realizzazione non verrà scomputato dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria né secondaria. Le relative aree rimarranno private, con obbligo di cura e manutenzione, e non verranno computate come *aree standard*.

Opere di urbanizzazione all'esterno dell'ambito.

E' a totale carico dei soggetti attuatori del P.A. l'**eventuale adeguamento e potenziamento** – qualora necessario in relazione all'attuazione del P.A. medesimo – **delle urbanizzazioni primarie esterne all'ambito**, sia quelle relative alla mobilità pedonale, ciclabile e motoveicolare, sia quelle relative alle reti impiantistiche pubbliche, in modo tale da garantire l'agevole accessibilità all'ambito e l'agevole mobilità nelle aree pubbliche circostanti nonché la piena funzionalità delle reti impiantistiche pubbliche. In particolare dovrà essere realizzata la **strada di accesso a partire dalla prevista nuova rotonda sulla SP 30** (o altro manufatto richiesto dall'Ente proprietario e/o gestore della SP 30). Le spese a tal fine sostenute sono da classificare fra le *opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi*, e non verranno pertanto scomputate dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria (né secondaria).

Inoltre, più in generale, è a carico dei soggetti attuatori del P.A. la **partecipazione economica agli interventi di completamento e miglioramento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di livello comunale** previsti nel Piano dei Servizi, nella misura ivi stabilita. L'esborso a tal fine sostenuto verrà scomputato dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione.

Tipologia e morfologia edilizia. Distribuzione planimetrica

L'intervento darà luogo ad un piccolo quartiere residenziale monotipologico (edifici isolati monofamiliari/bifamiliari, oppure case a schiera, oppure piccoli edifici condominiali in linea plurifamiliari e pluripiano) o pluritipologico (ossia con tipologie miste), possibilmente dotato di uno spazio verde piantumato, che rimarrà privato di uso comune.

Le coperture saranno a falde inclinate con pendenza compresa fra il 35% e il 45%.

Vedi anche la specifica scheda planimetrica allegata ai presenti *criteri e indirizzi*, tenendo presente che è in facoltà dell'Amministrazione Comunale prescrivere modifiche migliorative.

Recinzioni

Le **recinzioni** potranno avere altezza totale non superiore a mt. 2,00 e saranno di norma di tipo semiaperto, così composte:

- parte inferiore cieca, costituita da un cordolo o da un muretto avente altezza massima mt. 0,50;
- parte superiore semiaperta, costituita da reti, grigliati, cancellate o simili, con eventuali parti cieche, anche in muratura.

La parte aperta non potrà essere inferiore al 50% della superficie in proiezione verticale dell'intera recinzione (compreso il sottostante cordolo o muretto): la verifica dovrà essere effettuata per ogni tratto di 5 mt di sviluppo.

Le sole recinzioni correnti lungo il confine con altre proprietà private, non aperte all'uso pubblico, o prospettanti verso parcheggi pubblici e giardini pubblici, potranno essere completamente cieche, ferma restando l'altezza massima di metri 2,00.

Obiettivi di qualità paesistica

Tipologia, morfologia, colori e finiture esterne degli edifici saranno tali da porsi in assonanza con l'adiacente nucleo di antica formazione.

Gli spazi destinati a parcheggio, a viali pedonali, ciclabili e motoveicolari verranno contenuti al minimo indispensabile (o prescritto da norme vigenti) e pavimentati con materiali naturali e traspiranti. Detti spazi saranno dotati di equipaggiamento vegetale (piantumazioni).

Lungo il lato ovest dell'ambito verrà realizzata una fascia piantumata con funzione di mitigazione, con impiego di specie autoctone scelte – in sede di pianificazione attuativa – fra quelle ammesse nel territorio del Parco Agricolo Sud Milano dal relativo *Piano di settore agricolo*, secondo l'elenco integrato con disposizione dirigenziale n. 12/2010 (*Allegato 1*). Il P.A. conterrà il progetto della piantumazione con specificazione delle essenze, delle altezze, del sesto di impianto e di quant'altro necessario.

Gli spazi privati scoperti saranno convenientemente piantumati.

Il complesso dovrà possibilmente essere dotato di uno spazio verde piantumato, privato e di uso comune.

Per le pavimentazioni e sistemazioni degli spazi esterni si rinvia inoltre [all'articolo 18](#).

Infine, l'intervento non potrà comportare l'interramento del corso d'acqua che lambisce l'ambito lungo il lato est; il corso d'acqua dovrà rimanere a cielo aperto, le sue sponde convenientemente sistemate e qualsiasi edificazione mantenuta alla distanza di rispetto stabilita [all'articolo delle Norme di attuazione del Piano delle Regole intitolato "Rispetto dei corsi d'acqua"](#).

Ambito di Trasformazione "AT-2" di espansione con destinazione residenziale

Descrizione

L'ambito comprende aree inedificate situate a sud est del paese, adiacenti al plesso scolastico "Gianni Rodari" e, dal lato opposto, al territorio aperto ricadente nel Parco Agricolo Sud Milano.

E' accessibile dalla via Dante Alighieri.

Le aree sono lambite lungo il confine est dalla Roggia Sant'Ambrogio.

Le aree sono di proprietà privata.

Superficie dell'ambito

Mq 13.500 circa, fatta salva più precisa misurazione in sede di pianificazione attuativa, di cui circa mq 2.920 verranno destinati a fasce piantumate con funzione di mitigazione paesistico-ambientale.

Obiettivi di intervento

Completamento verso est dell'edificato esistente, rendendo possibile la prosecuzione fino al plesso scolastico "Gianni Rodari" (e alle vie Carducci, Dante e Toscana) dell'asse stradale (Via Papa Wojtyla) recentemente realizzato al margine est del territorio edificato di Zelo Surrigone, che attualmente si arresta al confine comunale. Il nuovo asse stradale e le relative pertinenze saranno mitigati (mitigazione paesistico ambientale) con apposite fasce alberate.

L'intervento si farà carico in quota parte dei costi che il Comune sosterrà per il completamento e il miglioramento di servizi pubblici comunali, fra i quali la prosecuzione stradale testé menzionata, il tutto secondo quanto meglio precisato nel Piano dei Servizi.

Destinazioni previste

Fatte salve le definitive previsioni del redigendo Piano Attativo), in questo Ambito di Trasformazione sono in linea di massima previste le seguenti destinazioni (come classificate nelle [Norme di Attuazione del Piano delle Regole](#)):

- 1) Residenza
 - 1.a Abitazioni urbane
 - 1.e Accessori alla residenza
- 2) Attività economiche
 - 2.c Attività terziarie
 - 2.c.2 Attività direzionali
 - 2.c.2.1 Uffici.
 - 2.c.2.2 Studi professionali.

- 3) Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
 - 3.a Attrezzature computabili ai fini della dotazione di "aree standard"
 - 3.a.1 Servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
 - 3.a.1.1 Parcheggi e spazi di sosta
 - 3.a.1.2 Verde pubblico: parchi, giardini, verde attrezzato, ecc.
 - 3.b Attrezzature non computabili ai fini della dotazione di "aree standard"
 - 3.b.1 Opere di urbanizzazione: mobilità
 - 3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche

Il Piano Attuativo dovrà stabilire esattamente quali destinazioni d'uso non sono ammesse o, se del caso, stabilire limiti quantitativi per le destinazioni ammesse.

Possibilità edificatoria

All'Ambito di Trasformazione è attribuita una "capacità edificatoria base" calcolata applicando un *Indice di fabbricabilità territoriale (It)* pari a 0,80 mc per mq, e dunque pari a circa 10.800 mc totali (salvo più precisa determinazione all'atto della pianificazione attuativa). Di tale possibilità edificatoria, almeno il 10% deve essere riservato all'Edilizia Residenziale Sociale (*social housing*) come definita [al precedente articolo 11, paragrafo B](#)), nonché dalle norme vigenti.

L'intervento potrà avvalersi dell' "Incentivazione urbanistica per maggior efficienza energetica dell'intervento" prevista all'[articolo 11, paragrafo A](#)), con incremento della "capacità edificatoria base" non superiore al 10% (pari a circa 1.080 mc aggiuntivi).

La "capacità edificatoria base" potrà essere ulteriormente incrementata fino ad un massimo del 10% (pari a circa 1.080 mc aggiuntivi) per la realizzazione di edilizia residenziale sociale (*social housing*) aggiuntiva rispetto alla quota obbligatoria di cui al primo comma, secondo periodo, del presente paragrafo.

Nell'ambito si osserveranno inoltre i seguenti indici e parametri:

- Rc : 0,60 mq/mq.
- Ip : 0,30 mq/mq (fatto salvo quanto prescritto dal R.L.I., Manuale tecnico, Cap. 3°, punto 1).
- Dc : 1/2 dell' *Altezza (H)* con minimo di 5,00 ml. Il Piano attuativo può eventualmente stabilire distanze differenti dai confini dei lotti, motivandone tecnicamente le ragioni e risolvendone organicamente le possibili conseguenze negative. La distanza qui stabilita deve però essere in ogni caso rispettata dal confine con proprietà esterne al perimetro del P.A., salvo convenzione con il confinante (che potrà consentire esclusivamente di costruire in confine, mentre rimane esclusa la possibilità di costruire a distanze intermedia fra 0,00 e quanto qui stabilito).
- Ds : 5,00 ml per calibro stradale fino a ml 7,00;
7,50 ml per calibro stradale da ml 7,00 a ml 15,00;
10,00 ml per calibro stradale oltre ml 15,00.
- De : pari all' *Altezza (H)* con minimo di 10,00 ml, o in aderenza nei casi consentiti. L'indice è derogabile all'interno dell'ambito del Piano Attuativo, a condizione che la minor distanza sia prevista, motivata e organicamente risolta dal Piano Attuativo medesimo;
- Hm : **11,50 ml**
- Sp : vedi [articolo intitolato "Parcheggi privati"](#) delle Norme di attuazione del Piano delle Regole.
- Stn : vedi i seguenti articoli delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi:
 - [Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.](#)
 - [Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa.](#)

Gli indici e parametri definitivi verranno stabiliti dal Piano Attuativo, con la possibilità di ulteriore incremento della "capacità edificatoria base" – aggiuntivo agli incrementi di cui ai commi 2 e 3 del presente paragrafo – entro il limite massimo del 10% (e dunque pari a circa 1.080 mc aggiuntivi), che il Comune potrà eventualmente accordare a sua discrezione mediante apposita negoziazione (art. 8, c. 2, lett. e) della l.r. 12/2005), condotta sulla base dei seguenti requisiti di qualità dell'intervento proposto (ed eventualmente di altri che il Comune potrà indicare in esito alla *Proposta preliminare di cui al precedente articolo 15*):

- elevata sostenibilità ambientale dell'intervento, superiore a quella minima richiesta dalle norme vigenti e dal Documento di Piano;
- elevata qualità paesaggistica;

- elevata qualità architettonica;
- elevata qualità delle opere di urbanizzazione realizzate all'interno dell'ambito;
- incremento del contributo al raggiungimento degli obiettivi strategici del Documento di Piano, in particolare per quanto riguarda l'assunzione (in misura maggiore rispetto al minimo prescritto dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi) di oneri economici connessi alla realizzazione di nuove attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

L'incremento suddetto potrà essere accordato a condizione che l'intervento:

- sia avviato con la presentazione della *proposta preliminare* di cui al [precedente articolo 15](#) entro **sei mesi** dall'entrata in vigore del PGT;
 - pervenga alla fase di adozione consiliare del piano attuativo **entro tre mesi** dalla presentazione della *proposta preliminare*;
 - pervenga alla stipula formale della convenzione **entro gli ulteriori tre mesi**.
- E' in facoltà del Comune concedere proroghe.

Tipologia di strumento attuativo utilizzabile

In caso di Piano Attuativo di iniziativa privata:	Piano di Lottizzazione (P.L.) di cui all'art. 28 della legge 17.08.1942, n. 1150 e ss.mm.ii.;
In caso di Piano Attuativo di iniziativa pubblica:	Piano Particolareggiato (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.08.1942, n. 1150 e ss.mm.ii., oppure, a discrezione del Comune, Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18.04.1962, n. 167 e ss.mm.ii.

Previsioni planivolumetriche di dettaglio

Il Piano Attuativo dovrà obbligatoriamente essere definito mediante le *Previsioni planivolumetriche di dettaglio* di cui al [precedente articolo 18](#), che ne costituiranno parte integrante e sostanziale.

Le trasformazioni urbanistico–edilizie previste dal Piano Attuativo dovranno avvenire nel rispetto di dette *Previsioni planivolumetriche di dettaglio*, fatta salva la possibilità consentita al [precedente articolo 18](#) che le Norme di attuazione del Piano Attuativo stabiliscano quali modificazioni (non essenziali) sono consentite senza necessità di approvazione di preventiva variante al Piano stesso.

Cronoprogramma di attuazione

Il Piano Attuativo dovrà obbligatoriamente essere corredato dal *Cronoprogramma di attuazione* di cui al [precedente articolo 18](#), che ne costituirà parte integrante e sostanziale.

Le trasformazioni urbanistico–edilizie previste dal Piano Attuativo dovranno avvenire nel rispetto di detto *Cronoprogramma di attuazione*.

Opere di urbanizzazione e aree pubbliche o di uso pubblico all'interno dell'ambito.

All'interno dell'ambito dovranno essere realizzati – a cura dei soggetti attuatori e a scomputo del *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria – i **parcheggi pubblici** (con relativo attrezzato piantumato) nella quantità indicata nel Piano dei Servizi in relazione alle destinazioni effettivamente insediate. Le relative aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune (o asservite all'uso pubblico) e verranno computate come *aree standard*.

Dovrà inoltre essere realizzata, a cura dei soggetti attuatori, l'**eventuale viabilità di accesso e di distribuzione interna**, tenendo possibilmente distinti i percorsi pedonali e ciclabili da quelli autoveicolari. Detta viabilità interna non verrà assunta a proprio carico dal Comune, ma rimarrà privata, e dunque il relativo costo di realizzazione non verrà scomputato dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria (fermo restando che in nessun caso le relative aree di sedime possono essere computate come *aree standard*).

E' a carico dei soggetti attuatori del P.A. la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per realizzare la già menzionata **prosecuzione** (tratto interno all'ambito) **fino al plesso scolastico "Gianni Rodari"** (e alle vie Carducci, Dante e Toscana) **dell'asse stradale** (Via Papa Wojtyla) recentemente realizzato al margine est del territorio edificato di Zelo Surrigone, **che attualmente si arresta al confine comunale**, ivi comprese le relative fasce di mitigazione paesistico-ambientale.

Il costo di realizzazione dell'opera sarà a carico dei soggetti attuatori del P.A. solo in quota parte, come precisato nel Piano dei Servizi; l'importo di spesa sostenuto verrà scomputato dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria. Le relative aree non verranno computate come *aree standard*.

Opere di urbanizzazione all'esterno dell'ambito.

E' a totale carico dei soggetti attuatori del P.A. l'eventuale **adeguamento e potenziamento** – qualora necessario in relazione all'attuazione del P.A. medesimo – **delle urbanizzazioni primarie esterne all'ambito**, sia quelle relative alla mobilità pedonale, ciclabile e motoveicolare, sia quelle relative alle reti impiantistiche pubbliche, in modo tale da garantire l'agevole accessibilità all'ambito e l'agevole mobilità nelle aree pubbliche circostanti nonché la piena funzionalità delle reti impiantistiche pubbliche. Le spese a tal fine sostenute sono da classificare fra le *opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi*, e non verranno pertanto scomputate dagli *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria (né secondaria).

E' a carico dei soggetti attuatori del P.A. la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per realizzare la già menzionata **prosecuzione** (tratto esterno all'ambito) **fino al plesso scolastico "Gianni Rodari"** (e alle vie Carducci, Dante e Toscana) **dell'asse stradale** (Via Papa Wojtyla) recentemente realizzato al margine est del territorio edificato di Zelo Surrigone, **che attualmente si arresta al confine comunale**, ivi comprese le relative fasce di mitigazione paesistico-ambientale.

Il costo di realizzazione dell'opera sarà a carico dei soggetti attuatori del P.A. solo in quota parte, come precisato nel Piano dei Servizi; l'importo di spesa sostenuto verrà scomputato dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria. Le relative aree non verranno computate come *aree standard*.

Inoltre, più in generale, è a carico dei soggetti attuatori del P.A. la **partecipazione economica agli interventi di completamento e miglioramento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di livello comunale** previsti nel Piano dei Servizi, fra i quali la realizzazione della testé menzionata prosecuzione stradale, nella misura ivi stabilita. L'esborso a tal fine sostenuto verrà scomputato dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione.

Tipologia e morfologia edilizia. Distribuzione planimetrica

L'intervento darà luogo ad un piccolo quartiere residenziale monotipologico (edifici isolati monofamiliari/bifamiliari, oppure case a schiera, oppure piccoli edifici condominiali in linea plurifamiliari e pluripiano) o pluritipologico (ossia con tipologie miste), possibilmente dotato di uno spazio verde piantumato, che rimarrà privato di uso comune.

Lo spazio da adibire a parcheggio pubblico (o di uso pubblico) sarà localizzato in modo tale da comprendere le relative aree di manovra, evitando disposizioni "in riga" o "in fila" a fianco della carreggiata stradale, tali da costringere gli automezzi ad effettuare la manovra di parcheggio su quest'ultima.

Le coperture saranno a falde inclinate con pendenza compresa fra il 35% e il 45%.

Vedi anche la specifica scheda planimetrica allegata ai presenti *criteri e indirizzi*, tenendo presente che è in facoltà dell'Amministrazione Comunale prescrivere modifiche migliorative.

Recinzioni

Le **recinzioni** potranno avere altezza totale non superiore a mt. 2,00 e saranno di norma di tipo semiaperto, così composte:

- parte inferiore cieca, costituita da un cordolo o da un muretto avente altezza massima mt. 0,50;
- parte superiore semiaperta, costituita da reti, grigliati, cancellate o simili, con eventuali parti cieche, anche in muratura.

La parte aperta non potrà essere inferiore al 50% della superficie in proiezione verticale dell'intera recinzione (compreso il sottostante cordolo o muretto): la verifica dovrà essere effettuata per ogni tratto di 5 mt di sviluppo.

Le sole recinzioni correnti lungo il confine con altre proprietà private, non aperte all'uso pubblico, o prospettanti verso parcheggi pubblici e giardini pubblici, potranno essere completamente cieche, ferma restando l'altezza massima di metri 2,00.

Obiettivi di qualità paesistica

L'intervento dovrà tendere al minimo impatto paesistico-ambientale nei confronti del circostante territorio aperto, ricompreso nel Parco Agricolo Sud Milano.

Gli spazi destinati a parcheggio, a viali pedonali, ciclabili e motoveicolari verranno contenuti al minimo indispensabile (o prescritto da norme vigenti) e pavimentati con materiali naturali e traspiranti.

Detti spazi saranno dotati di equipaggiamento vegetale (piantumazioni).

Gli spazi a parcheggio saranno possibilmente collocati in modo tale da non risultare visibili dalla strada pubblica oppure, se collocati in fregio a questa, saranno convenientemente schermati con cortina vegetale.

Lungo il lato est verrà realizzata la già menzionata fascia alberata con funzione di mitigazione dell'intervento, con impiego di specie autoctone scelte – in sede di pianificazione attuativa – fra

quelle ammesse nel territorio del Parco Agricolo Sud Milano dal relativo *Piano di settore agricolo*, secondo l'elenco integrato con disposizione dirigenziale n. 12/2010 (*Allegato 1*). Il P.A. conterrà il progetto della piantumazione con specificazione delle essenze, delle altezze, del sesto di impianto e di quant'altro necessario.

Gli spazi privati scoperti saranno convenientemente piantumati.

Gli edifici dovranno possibilmente essere dotati di ampi spazi di verde piantumato, che rimarrà privato di uso comune, avente la funzione di garantire il conveniente distacco dalla nuova arteria stradale in progetto.

Per le pavimentazioni e sistemazioni degli spazi esterni si rinvia inoltre [all'articolo 18](#).

Infine, l'intervento non potrà comportare l'interramento del corso d'acqua che lambisce l'ambito lungo il lato est; il corso d'acqua dovrà rimanere a cielo aperto, le sue sponde convenientemente sistemate e qualsiasi edificazione mantenuta alla distanza di rispetto stabilita [all'articolo delle Norme di attuazione del Piano delle Regole intitolato "Rispetto dei corsi d'acqua"](#).

Ambito di Trasformazione "AT-3" di riorganizzazione funzionale con destinazione residenziale.

Descrizione

L'ambito comprende aree site in Via Roma, sul lato nord della stessa, adiacenti il nucleo di antica formazione di Vermezzo.

Su dette aree insiste l'insediamento agricolo denominato "Cascina Suardi".

Le aree sono di proprietà privata.

Superficie dell'ambito

Mq 8.900 circa, fatta salva più precisa misurazione in sede di pianificazione attuativa, di cui circa mq 1.840 verranno destinati a fasce piantumate con funzione di mitigazione paesistico-ambientale.

Obiettivi di intervento

Sostituire le attrezzature produttive esistenti con edifici prevalentemente residenziali compatibili col contesto residenziale in cui l'ambito è collocato.

L'intervento si farà carico in quota parte dei costi che il Comune sosterrà per il completamento e il miglioramento di servizi pubblici comunali, secondo quanto meglio precisato nel Piano dei Servizi.

Destinazioni previste

Fatte salve le definitive previsioni del redigendo Piano Attativo), in questo Ambito di Trasformazione sono in linea di massima previste le seguenti destinazioni (come classificate nelle [Norme di Attuazione del Piano delle Regole](#)):

- 1) Residenza
 - 1.a Abitazioni urbane
 - 1.e Accessori alla residenza
- 2) Attività economiche
 - 2.c Attività terziarie
 - 2.c.1 Attività commerciali ed attività assimilabili
 - 2.c.1.1 Esercizi di vicinato
 - 2.c.1.6.1 Pubblici esercizi in genere, purché non molesti per la residenza
 - 2.c.1.8 Artigianato di servizio, purché non nocivo o molesto per la residenza
 - 2.c.2 Attività direzionali
 - 2.c.2.1 Uffici.
 - 2.c.2.2 Studi professionali.
 - 2.c.2.3 Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie.
- 3) Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
 - 3.a Attrezzature computabili ai fini della dotazione di "aree standard"
 - 3.a.1 Servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
 - 3.a.1.1 Parcheggi e spazi di sosta
 - 3.a.1.2 Verde pubblico: parchi, giardini, verde attrezzato, ecc.
 - 3.b Attrezzature non computabili ai fini della dotazione di "aree standard"
 - 3.b.1 Opere di urbanizzazione: mobilità
 - 3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche.

Il Piano Attativo dovrà stabilire esattamente quali destinazioni d'uso non sono ammesse o, se del caso, stabilire limiti quantitativi per le destinazioni ammesse.

Possibilità edificatoria

All'Ambito di Trasformazione è attribuita una "capacità edificatoria base" calcolata applicando un [Indice di fabbricabilità territoriale \(It\)](#) pari a 0,80 mc per mq, e dunque pari a circa 7.120 mc totali (salvo più precisa determinazione all'atto della pianificazione attuativa). Di tale possibilità edificatoria, almeno il 10% deve essere riservato all'Edilizia Residenziale Sociale (*social housing*) come definita [al precedente articolo 11, paragrafo B](#)), nonché dalle norme vigenti.

L'intervento potrà avvalersi dell' "Incentivazione urbanistica per maggior efficienza energetica dell'intervento" prevista all'[articolo 11, paragrafo A](#)), con incremento della "capacità edificatoria base" non superiore al 10% (pari a circa 712 mc aggiuntivi).

La "capacità edificatoria base" potrà essere ulteriormente incrementata fino ad un massimo del 10% (pari a circa 712 mc aggiuntivi) per la realizzazione di edilizia residenziale sociale (*social housing*) aggiuntiva rispetto alla quota obbligatoria di cui al primo comma, secondo periodo, del presente paragrafo.

Nell'ambito si osserveranno inoltre i seguenti indici e parametri:

- Rc : 0,40 mq/mq.
- Ip : 0,30 mq/mq (fatto salvo quanto prescritto dal R.L.I., Manuale tecnico, Cap. 3°, punto 1).
- Dc : 1/2 dell' [Altezza \(H\)](#) con minimo di 5,00 ml. Il Piano attuativo può eventualmente stabilire distanze differenti dai confini dei lotti, motivandone tecnicamente le ragioni e risolvendone organicamente le possibili conseguenze negative. La distanza qui stabilita deve però essere in ogni caso rispettata dal confine con proprietà esterne al perimetro del P.A., salvo convenzione con il confinante (che potrà consentire esclusivamente di costruire in confine, mentre rimane esclusa la possibilità di costruire a distanze intermedia fra 0,00 e quanto qui stabilito).
- Ds : 5,00 ml per calibro stradale fino a ml 7,00;
7,50 ml per calibro stradale da ml 7,00 a ml 15,00;
10,00 ml per calibro stradale oltre ml 15,00.
- De : pari all' [Altezza \(H\)](#) con minimo di 10,00 ml, o in aderenza nei casi consentiti. L'indice è derogabile all'interno dell'ambito del Piano Attuativo, a condizione che la minor distanza sia prevista, motivata e organicamente risolta dal Piano Attuativo medesimo;
- Hm : **9,00** ml
- Sp : vedi [articolo intitolato "Parcheggi privati"](#) delle Norme di attuazione del Piano delle Regole.
- Stn : vedi i seguenti articoli delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi:
 - [Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.](#)
 - [Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa.](#)

Gli indici e parametri definitivi verranno stabiliti dal Piano Attuativo, con la possibilità di ulteriore incremento della "capacità edificatoria base" – aggiuntivo agli incrementi di cui ai commi 2 e 3 del presente paragrafo – entro il limite massimo del 10% (e dunque pari a circa 712 mc aggiuntivi), che il Comune potrà eventualmente accordare a sua discrezione mediante apposita negoziazione (art. 8, c. 2, lett. e) della l.r. 12/2005), condotta sulla base dei seguenti requisiti di qualità dell'intervento proposto (ed eventualmente di altri che il Comune potrà indicare in esito alla [Proposta preliminare di cui al precedente articolo 15](#)):

- elevata sostenibilità ambientale dell'intervento, superiore a quella minima richiesta dalle norme vigenti e dal Documento di Piano;
- elevata qualità paesaggistica;
- elevata qualità architettonica;
- elevata qualità delle opere di urbanizzazione realizzate all'interno dell'ambito;
- incremento del contributo al raggiungimento degli obiettivi strategici del Documento di Piano, in particolare per quanto riguarda l'assunzione (in misura maggiore rispetto al minimo prescritto dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi) di oneri economici connessi alla realizzazione di nuove attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

L'incremento suddetto potrà essere accordato a condizione che l'intervento:

- sia avviato con la presentazione della [proposta preliminare di cui al precedente articolo 15](#) entro **sei mesi** dall'entrata in vigore del PGT;
- pervenga alla fase di adozione consiliare del piano attuativo **entro tre mesi** dalla presentazione della [proposta preliminare](#);

- pervenga alla stipula formale della convenzione **entro gli ulteriori tre mesi**.
E' in facoltà del Comune concedere proroghe.

Tipologia di strumento attuativo utilizzabile

- In caso di Piano Attuativo di iniziativa privata: Piano di Lottizzazione (P.L.) di cui all'art. 28 della legge 17.08.1942, n. 1150 e ss.mm.ii.
- oppure:
- Piano di Recupero (P.R.) del patrimonio edilizio esistente, di cui agli artt. 28 e ss. della legge 05.08.1978, n. 457.
- In caso di Piano Attuativo di iniziativa pubblica: Piano Particolareggiato (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.08.1942, n. 1150 e ss.mm.ii.
- oppure:
- Piano di Recupero (P.R.) del patrimonio edilizio esistente, di cui agli artt. 28 e ss. della legge 05.08.1978, n. 457.

Previsioni planivolumetriche di dettaglio

Il Piano Attuativo dovrà obbligatoriamente essere definito mediante le *Previsioni planivolumetriche di dettaglio* di cui al [precedente articolo 18](#), che ne costituiranno parte integrante e sostanziale.

Le trasformazioni urbanistico–edilizie previste dal Piano Attuativo dovranno avvenire nel rispetto di dette *Previsioni planivolumetriche di dettaglio*, fatta salva la possibilità consentita [al precedente articolo 18](#) che le Norme di attuazione del Piano Attuativo stabiliscano quali modificazioni (non essenziali) sono consentite senza necessità di approvazione di preventiva variante al Piano stesso.

Cronoprogramma di attuazione

Il Piano Attuativo dovrà obbligatoriamente essere corredato dal *Cronoprogramma di attuazione* di cui al [precedente articolo 18](#), che ne costituirà parte integrante e sostanziale.

Le trasformazioni urbanistico–edilizie previste dal Piano Attuativo dovranno avvenire nel rispetto di detto *Cronoprogramma di attuazione*.

Opere di urbanizzazione e aree pubbliche o di uso pubblico all'interno dell'ambito.

All'interno dell'ambito dovranno essere realizzati – a cura dei soggetti attuatori e a scomputo del *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria – i **parcheggi pubblici** (con relativo verde attrezzato piantumato) nella quantità indicata nel Piano dei Servizi in relazione alle destinazioni effettivamente insediate. Le relative aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune (o asservite all'uso pubblico) e verranno computate come *aree standard*.

Dovrà inoltre essere realizzata, a cura dei soggetti attuatori, l'**eventuale viabilità di accesso e di distribuzione interna**, tenendo possibilmente distinti i percorsi pedonali e ciclabili da quelli autoveicolari. Detta viabilità interna non verrà assunta a proprio carico dal Comune, ma rimarrà privata, e dunque il relativo costo di realizzazione non verrà scomputato dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria (fermo restando che in nessun caso le relative aree di sedime possono essere computate come *aree standard*).

Altre opere all'interno dell'ambito, non qualificabili come opere di urbanizzazione.

A cura dei soggetti attuatori dovranno essere realizzate le già menzionate **fasce piantumate** con funzione di **mitigazione paesistico-ambientale**.

Le aree da destinare a dette fasce avranno una superficie orientativamente pari a mq 1.840. Il relativo costo di realizzazione non verrà scomputato dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria né secondaria. Le relative aree rimarranno private, con obbligo di cura e manutenzione, e non verranno computate come *aree standard*.

Opere di urbanizzazione all'esterno dell'ambito.

E' a totale carico dei soggetti attuatori del P.A. l'**eventuale adeguamento e potenziamento** – qualora necessario in relazione all'attuazione del P.A. medesimo – **delle urbanizzazioni primarie esterne all'ambito**, sia quelle relative alla mobilità pedonale, ciclabile e motoveicolare, sia quelle relative alle reti impiantistiche pubbliche, in modo tale da garantire l'agevole accessibilità all'ambito e l'agevole mobilità nelle aree pubbliche circostanti nonché la piena funzionalità delle reti impiantistiche pubbliche. Le spese a tal fine sostenute sono da classificare fra le *opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi*, e non verranno pertanto scomputate dagli *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria (né secondaria).

Inoltre, più in generale, è a carico dei soggetti attuatori del P.A. la **partecipazione economica agli interventi di completamento e miglioramento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di livello comunale** previsti nel Piano dei Servizi, nella misura ivi stabilita. L'esborso a tal fine sostenuto verrà scomputato dal contributo di costruzione per oneri di urbanizzazione.

Tipologia e morfologia edilizia. Distribuzione planimetrica

L'intervento darà luogo ad un piccolo quartiere residenziale composto da edifici a tipologia "intensiva-urbana" (edifici in linea plurifamiliari e pluripiano oppure case a schiera), possibilmente disposti attorno ad uno spazio verde piantumato, privato di uso comune, e con eventuale presenza di funzioni diverse dalla residenza, da scegliere fra quelle qui elencate e purché non nocive o moleste nei confronti della residenza.

Lo spazio da adibire a parcheggio pubblico (o di uso pubblico) sarà localizzato in modo tale da comprendere le relative aree di manovra, evitando disposizioni "in riga" o "in fila" a fianco della carreggiata stradale, tali da costringere gli automezzi ad effettuare la manovra di parcheggio su quest'ultima.

Vedi anche la specifica scheda planimetrica allegata ai presenti *criteri e indirizzi*, tenendo presente che è in facoltà dell'Amministrazione Comunale prescrivere modifiche migliorative.

Recinzioni

Le **recinzioni** potranno avere altezza totale non superiore a mt. 2,00 e saranno di norma di tipo semiaperto, così composte:

- parte inferiore cieca, costituita da un cordolo o da un muretto avente altezza massima mt. 0,50;
- parte superiore semiaperta, costituita da reti, grigliati, cancellate o simili, con eventuali parti cieche, anche in muratura.

La parte aperta non potrà essere inferiore al 50% della superficie in proiezione verticale dell'intera recinzione (compreso il sottostante cordolo o muretto): la verifica dovrà essere effettuata per ogni tratto di 5 mt di sviluppo.

Le sole recinzioni correnti lungo il confine con altre proprietà private, non aperte all'uso pubblico, o prospettanti verso parcheggi pubblici e giardini pubblici, potranno essere completamente cieche, ferma restando l'altezza massima di metri 2,00.

Obiettivi di qualità paesistica

Morfologia, particolari costruttivi, colori e finiture esterne degli edifici saranno tali da porsi in assonanza col contesto edificato esistente e previsto.

Gli spazi destinati a parcheggio, a viali pedonali, ciclabili e motoveicolari verranno contenuti al minimo indispensabile (o prescritto da norme vigenti) e pavimentati con materiali naturali e traspiranti. Detti spazi saranno dotati ove possibile di equipaggiamento vegetale (piantumazioni).

Gli spazi a parcheggio saranno possibilmente collocati in modo tale da non risultare visibili dalla strada pubblica oppure, se collocati in fregio a questa, saranno convenientemente schermati con cortina vegetale.

Per le pavimentazioni e sistemazioni degli spazi esterni si rinvia inoltre [all'articolo 18](#).

Lungo i lati nord e ovest dell'ambito verranno realizzate le già menzionate **fasce piantumate** con funzione di **mitigazione paesistico-ambientale**, con impiego di specie autoctone scelte – in sede di pianificazione attuativa – fra quelle ammesse nel territorio del Parco Agricolo Sud Milano dal relativo *Piano di settore agricolo*, secondo l'elenco integrato con disposizione dirigenziale n. 12/2010 (*Allegato 1*). Il P.A. conterrà il progetto della piantumazione con specificazione delle essenze, delle altezze, del sesto di impianto e di quant'altro necessario.

Ambito di Trasformazione "AT-4" di riorganizzazione funzionale con destinazione mista residenziale e terziario-commerciale.

Descrizione

L'ambito – **suddiviso nei due sub-ambiti "AT-4a" e "AT-4b"**, ciascuno dei quali subordinato a distinta pianificazione attuativa – comprende aree site all'estremità sud dell'agglomerato edificato di Vermezzo, all'incrocio fra Via Giosué Carducci e Via Alessandro Manzoni, adiacenti all'area piantumata di recente realizzazione comunemente nota con la denominazione "*bosco in città*".

Sulla porzione di circa metà dell'ambito posta ad est insistono tre fabbricati a destinazione produttiva industriale, dismessi o sottoutilizzati.

La metà rimanente, posta ad ovest, è ineditata (fatta eccezione per alcuni edifici accessori di minima consistenza) ma risulta tuttavia – seppure separata dalla precedente da una recinzione – adibita a piazzale di manovra e deposito.

Le aree sono di proprietà privata.

Superficie dell'ambito

- sub-ambito “AT-4a”: mq 3.238 circa,
 - sub-ambito “AT-4b”: mq 5.943 circa,
- fatta salva, per entrambi i sub-ambiti, più precisa misurazione in sede di pianificazione attuativa.

Obiettivi di intervento

Sostituire le attrezzature produttive esistenti con edifici prevalentemente residenziali, compatibili col contesto residenziale in cui l'ambito è collocato.

L'intervento si farà carico in quota parte dei costi che il Comune sosterrà per il completamento e il miglioramento di servizi pubblici comunali, secondo quanto meglio precisato nel Piano dei Servizi.

Destinazioni previste

Fatte salve le definitive previsioni del redigendo Piano Attativo), in questo Ambito di Trasformazione sono in linea di massima previste le seguenti destinazioni (come classificate nelle [Norme di Attuazione del Piano delle Regole](#)):

- 1) Residenza
 - 1.a Abitazioni urbane
 - 1.c Abitazioni di servizio ad insediamenti di altre attività economiche (industriali, artigianali, terziarie): alloggi dei proprietari, dei conduttori o dei dipendenti dell'azienda.
 - 1.e Accessori alla residenza
- 2) Attività economiche
 - 2.c Attività terziarie
 - 2.c.1 Attività commerciali ed attività assimilabili
 - 2.c.1.1 Esercizi di vicinato
 - 2.c.1.2 Medie strutture di vendita
 - 2.c.1.5 Autosaloni, mobilifici, esposizioni merceologiche
 - 2.c.1.6.1 Pubblici esercizi in genere, purché non molesti per la residenza
 - 2.c.1.8 Artigianato di servizio, purché non nocivo o molesto per la residenza
 - 2.c.2 Attività direzionali
 - 2.c.2.1 Uffici.
 - 2.c.2.2 Studi professionali.
 - 2.c.2.3 Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie.
 - 2.c.3 Attività alberghiere
 - 2.c.3.1 Alberghi.
 - 2.c.3.4 Convivenze assistenziali-residenziali
 - 2.c.3.5 Residences/case albergo
 - 2.c.4 Servizi privati
 - 2.c.4.1 Attrezzature private culturali e per lo spettacolo.
 - 2.c.4.2 Parcheggi privati a pagamento.
 - 2.c.4.3 Attrezzature sportive private a pagamento non spettacolari.
 - 2.c.4.5 Attrezzature private per la salute.
- 3) Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
 - 3.a Attrezzature computabili ai fini della dotazione di “aree standard”
 - 3.a.1 Servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
 - 3.a.1.1 Parcheggi e spazi di sosta
 - 3.a.1.2 Verde pubblico: parchi, giardini, verde attrezzato, ecc.
 - 3.b Attrezzature non computabili ai fini della dotazione di “aree standard”
 - 3.b.1 Opere di urbanizzazione: mobilità
 - 3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche

Ciascuno dei due Piani Attativi (AT-4a e AT-4b) dovrà stabilire esattamente quali destinazioni d'uso non sono ammesse o, se del caso, stabilire limiti quantitativi per le destinazioni ammesse.

Possibilità edificatoria

All'Ambito di Trasformazione è attribuita una capacità edificatoria calcolata applicando un [Indice di utilizzazione territoriale \(Ut\)](#) pari a 0,85 mq per mq, e dunque pari a circa:

- sub-ambito “AT-4a”: mq 2.752
 - sub-ambito “AT-4b”: mq 5.052
- totali: mq 7.804

salvo più precisa determinazione all'atto delle rispettive pianificazioni attuative (AT-4a e AT-4b).

Di tale possibilità edificatoria:

- una quota parte non superiore al 40% potrà essere destinata alle attività economiche terziario-commerciali, ricettive e di servizio consentite nell'ambito (vedi paragrafo precedente);
- la parte rimanente (che pertanto potrà anche arrivare al 100%) verrà destinata alla residenza, e di questa almeno il 10% deve essere riservato all'Edilizia Residenziale Sociale (*social housing*) come definita al precedente articolo 11, paragrafo B), nonché dalle norme vigenti.

[Parte modificata in accoglimento dell'osservazione n. 09 (vedi controdeduzioni)]

Nell'ambito si osserveranno inoltre i seguenti indici e parametri:

- Rc : 0,75 mq/mq.
- Ip : 0,30 mq/mq per la residenza e funzioni assimilabili.
0,15 mq/mq per attività economiche terziario-commerciali, ricettive e di servizio consentite nell'ambito.
E' fatto salvo quanto prescritto dal R.L.I. (Manuale tecnico, Cap. 3°, punto 1).
- Dc : 1/2 dell' *Altezza (H)* con minimo di 5,00 ml. Il Piano attuativo può eventualmente stabilire distanze differenti dai confini dei lotti, motivandone tecnicamente le ragioni e risolvendone organicamente le possibili conseguenze negative. La distanza qui stabilita deve però essere in ogni caso rispettata dal confine con proprietà esterne al perimetro del P.A., salvo convenzione con il confinante (che potrà consentire esclusivamente di costruire in confine, mentre rimane esclusa la possibilità di costruire a distanze intermedia fra 0,00 e quanto qui stabilito).
- Ds : 5,00 ml per calibro stradale fino a ml 7,00;
7,50 ml per calibro stradale da ml 7,00 a ml 15,00;
10,00 ml per calibro stradale oltre ml 15,00.
- De : pari all' *Altezza (H)* con minimo di 10,00 ml, o in aderenza nei casi consentiti. L'indice è derogabile all'interno dell'ambito del Piano Attuativo, a condizione che la minor distanza sia prevista, motivata e organicamente risolta dal Piano Attuativo medesimo;
- Hm : **11,20 ml**
- Sp : vedi [articolo intitolato "Parcheggi privati"](#) delle Norme di attuazione del Piano delle Regole.
- Stn : vedi i seguenti articoli delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi:
- [Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.](#)
- [Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa.](#)

Gli indici e parametri definitivi verranno stabiliti dal Piano Attuativo, con la possibilità di incremento della "*capacità edificatoria base*" entro il limite massimo del 10%, che il Comune potrà eventualmente accordare a sua discrezione mediante apposita negoziazione (art. 8, c. 2, lett. e) della l.r. 12/2005), condotta sulla base dei seguenti requisiti di qualità dell'intervento proposto (ed eventualmente di altri che il Comune potrà indicare in esito alla [Proposta preliminare di cui al precedente articolo 15](#)):

- realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale (*social housing*) in misura superiore al minimo prescritto (vedi comma 2 del presente paragrafo);
- elevata sostenibilità ambientale dell'intervento, superiore a quella minima richiesta dalle norme vigenti e dal Documento di Piano;
- elevata qualità paesaggistica;
- elevata qualità architettonica;
- elevata qualità delle opere di urbanizzazione realizzate all'interno dell'ambito;
- incremento del contributo al raggiungimento degli obiettivi strategici del Documento di Piano, in particolare per quanto riguarda l'assunzione (in misura maggiore rispetto al minimo prescritto dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi) di oneri economici connessi alla realizzazione di nuove attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

L'incremento suddetto potrà essere accordato a condizione che l'intervento:

- sia avviato con la presentazione della [proposta preliminare di cui al precedente articolo 15 entro sei mesi](#) dall'entrata in vigore del PGT;
 - pervenga alla fase di adozione consiliare del piano attuativo **entro tre mesi** dalla presentazione della [proposta preliminare](#);
 - pervenga alla stipula formale della convenzione **entro gli ulteriori tre mesi**.
- E' in facoltà del Comune concedere proroghe.

Tipologia di strumento attuativo utilizzabile

- In caso di Piano Attuativo di iniziativa privata: Piano di Lottizzazione (P.L.) di cui all'art. 28 della legge 17.08.1942, n. 1150 e ss.mm.ii.
- oppure: Piano di Recupero (P.R.) del patrimonio edilizio esistente, di cui agli artt. 28 e ss. della legge 05.08.1978, n. 457.
- In caso di Piano Attuativo di iniziativa pubblica: Piano Particolareggiato (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.08.1942, n. 1150 e ss.mm.ii.
- oppure: Piano di Recupero (P.R.) del patrimonio edilizio esistente, di cui agli artt. 28 e ss. della legge 05.08.1978, n. 457.

Previsioni planivolumetriche di dettaglio

Il Piano Attuativo dovrà obbligatoriamente essere definito mediante le *Previsioni planivolumetriche di dettaglio* di cui al [precedente articolo 18](#), che ne costituiranno parte integrante e sostanziale.

Le trasformazioni urbanistico–edilizie previste dal Piano Attuativo dovranno avvenire nel rispetto di dette *Previsioni planivolumetriche di dettaglio*, fatta salva la possibilità consentita al [precedente articolo 18](#) che le Norme di attuazione del Piano Attuativo stabiliscano quali modificazioni (non essenziali) sono consentite senza necessità di approvazione di preventiva variante al Piano stesso.

Cronoprogramma di attuazione

Il Piano Attuativo dovrà obbligatoriamente essere corredato dal *Cronoprogramma di attuazione* di cui al [precedente articolo 18](#), che ne costituirà parte integrante e sostanziale.

Le trasformazioni urbanistico–edilizie previste dal Piano Attuativo dovranno avvenire nel rispetto di detto *Cronoprogramma di attuazione*.

Opere di urbanizzazione e aree pubbliche o di uso pubblico all'interno dell'ambito.

All'interno dell'ambito dovranno essere realizzati – a cura dei soggetti attuatori e a scomputo del *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria – i **parcheggi pubblici** (con relativo verde attrezzato piantumato) nella quantità indicata nel Piano dei Servizi in relazione alle destinazioni effettivamente insediate. Le relative aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune (o asservite all'uso pubblico) e verranno computate come *aree standard*.

Dovrà inoltre essere realizzata, a cura dei soggetti attuatori, l'**eventuale viabilità di accesso e di distribuzione interna**, tenendo possibilmente distinti i percorsi pedonali e ciclabili da quelli autoveicolari. Detta viabilità interna non verrà assunta a proprio carico dal Comune, ma rimarrà privata, e dunque il relativo costo di realizzazione non verrà scomputato dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria (fermo restando che in nessun caso le relative aree di sedime possono essere computate come *aree standard*).

Opere di urbanizzazione all'esterno dell'ambito.

E' a totale carico dei soggetti attuatori del P.A. l'**eventuale adeguamento e potenziamento** – qualora necessario in relazione all'attuazione del P.A. medesimo – **delle urbanizzazioni primarie esterne all'ambito**, sia quelle relative alla mobilità pedonale, ciclabile e motoveicolare, sia quelle relative alle reti impiantistiche pubbliche, in modo tale da garantire l'agevole accessibilità all'ambito e l'agevole mobilità nelle aree pubbliche circostanti nonché la piena funzionalità delle reti impiantistiche pubbliche. Le spese a tal fine sostenute sono da classificare fra le *opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi*, e non verranno pertanto scomputate dagli *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria (né secondaria).

Inoltre, più in generale, è a carico dei soggetti attuatori del P.A. la **partecipazione economica agli interventi di completamento e miglioramento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di livello comunale** previsti nel Piano dei Servizi, nella misura ivi stabilita. L'esborso a tal fine sostenuto verrà scomputato dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione.

Tipologia e morfologia edilizia. Distribuzione planimetrica

L'intervento darà luogo ad un complesso con funzioni miste, composto da edifici a tipologia "intensiva-urbana" (edifici pluripiano in linea o a piastra).

Gli spazi da adibire a parcheggi pubblici (o di uso pubblico) saranno localizzati in modo tale da comprendere le relative aree di manovra, evitando disposizioni "in riga" o "in fila" a fianco della carreggiata stradale, tali da costringere gli automezzi ad effettuare la manovra di parcheggio su quest'ultima.

Vedi anche la specifica scheda planimetrica allegata ai presenti *criteri e indirizzi*, tenendo presente che è in facoltà dell'Amministrazione Comunale prescrivere modifiche migliorative.

Recinzioni

Le **recinzioni** potranno avere altezza totale non superiore a mt. 2,00 e saranno di norma di tipo semiaperto, così composte:

- parte inferiore cieca, costituita da un cordolo o da un muretto avente altezza massima mt. 0,50;
- parte superiore semiaperta, costituita da reti, grigliati, cancellate o simili, con eventuali parti cieche, anche in muratura.

La parte aperta non potrà essere inferiore al 50% della superficie in proiezione verticale dell'intera recinzione (compreso il sottostante cordolo o muretto): la verifica dovrà essere effettuata per ogni tratto di 5 mt di sviluppo.

Le sole recinzioni correnti lungo il confine con altre proprietà private, non aperte all'uso pubblico, o prospettanti verso parcheggi pubblici e giardini pubblici, potranno essere completamente cieche, ferma restando l'altezza massima di metri 2,00.

Obiettivi di qualità paesistica

Gli spazi destinati a parcheggio, a viali pedonali, ciclabili e motoveicolari verranno contenuti al minimo indispensabile (o prescritto da norme vigenti) e pavimentati con materiali naturali e traspiranti. Detti spazi saranno dotati ove possibile di equipaggiamento vegetale (piantumazioni).

Gli spazi a parcheggio saranno possibilmente collocati in modo tale da non risultare visibili dalle strade pubbliche oppure, se collocati in fregio a queste, saranno convenientemente schermati con cortine vegetali.

Per le pavimentazioni e sistemazioni degli spazi esterni si rinvia inoltre [all'articolo 18](#).

Art. 20 Verde di compensazione e mitigazione paesistico-ambientale degli insediamenti e delle infrastrutture

Il Documento di Piano (elaborato intitolato *Previsioni di piano e individuazione degli "Ambiti di Trasformazione"*) indica con opportuna simbologia grafica, al contorno delle trasformazioni previste, aree e fasce destinate a *"verde di compensazione e mitigazione paesistico-ambientale in previsione"*.

A prescindere da quanto specificamente indicato in detto elaborato del D.d.P., dette aree e fasce possono assumere, in sede di pianificazione attuativa o di progettazione di opere e infrastrutture pubbliche e di uso pubblico, varie funzioni, quali ad esempio:

- a) funzione di **compensazione della sottrazione di naturalità** causata all'ambiente con le trasformazioni; La funzione di compensazione sarà garantita dalla rinaturalizzazione delle aree (o fasce), conseguita attraverso la trasformazione in area piantumata (bosco);
- b) funzione di **mitigazione dell'impatto visivo** di edifici o infrastrutture **dal territorio rurale**;

Le fasce saranno in questo caso costituite da cortine vegetali di alberi di alto fusto, in duplice o triplice filare con posa sfalsata, caratterizzate da altezza, compattezza e omogeneità sufficienti per ottenere l'effetto di schermatura/mitigazione desiderato;

- c) funzione di **delimitazione del confine fra territorio edificato e territorio non edificato**, al fine di rendere più netto e leggibile tale confine.

Le fasce saranno costituite come al punto b);

- d) funzione di mitigazione dell'impatto visivo e anche di **barriera di attenuazione acustica fra insediamenti residenziali ed infrastrutture** (generalmente della mobilità) suscettibili di generare un clima acustico negativo.

Le fasce saranno in questo caso costituite da cortine vegetali di alberi di alto fusto, in duplice o triplice filare con posa sfalsata, caratterizzate da altezza, compattezza, omogeneità e massa sufficienti per ottenere, oltre all'effetto di schermatura/mitigazione, anche quello di barriera acustica. E' da valutare l'ipotesi – al fine di migliorare l'effetto di mitigazione acustica – che le cortine insistano su sottostante duna artificiale, adeguatamente rinaturalizzata (tappezzanti, cespugliame, ecc.).

- e) **funzione di allontanamento fra insediamenti**, generalmente fra insediamenti esistenti e insediamenti di nuova realizzazione, al fine di migliorare l'inserimento paesistico di questi ultimi e la fruibilità visiva e percepibilità delle relative caratteristiche architettoniche.

Le fasce saranno in questo caso costituite da filari di alberi di alto fusto, semplici o doppi, con chioma (espansa a ombrello o globosa) rialzata da terra, in modo da garantire la continuità dei coni visivi, e da

sottostante prato, eventualmente da arredare con manufatti per la sosta degli utenti, giochi, cestini gettacarta, fontane ed altri elementi di arredo.

Le essenze da mettere a dimora verranno scelte – d'intesa col Comune – fra quelle ammesse nel territorio del Parco Agricolo Sud Milano dal relativo *Piano di settore agricolo*, secondo l'elenco integrato con disposizione dirigenziale n. 12/2010 (*Allegato 1*). Il P.A. conterrà il progetto della piantumazione con specificazione delle essenze, delle altezze, del sesto di impianto e di quant'altro necessario.

Ove del caso, le aree e le fasce dovranno essere poste in relazione con gli elementi e le valenze presenti nel contesto o storicamente esistiti (percorsi, orditura storica dei campi, trama dei filari e dei corsi d'acqua, insediamenti agricoli, manufatti della storia agraria, ecc.) e con questi integrarsi.

Le fasce di verde potranno essere fruibili dal pubblico: verranno in tal caso previsti idonei percorsi pedonali e ciclabili.

TITOLO SETTIMO

PRESCRIZIONI PER IL PIANO DEI SERVIZI E PER IL PIANO DELLE REGOLE

Art. 21 Il Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi (P.d.S.) assume quale finalità quella di assicurare, a supporto delle funzioni insediate e previste, una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale.

Valuta l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità, individua le modalità di intervento e quantifica i costi per il loro adeguamento. Analogamente il Piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati nel Documento di Piano le modalità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, ne quantifica i costi di attuazione.

Fermo restando il valore prescrittivo degli obiettivi strategici indicati, il Piano dei Servizi ha piena autonomia di previsione, dovendosi attenere in fase attuativa per quanto riguarda gli aspetti morfologici degli interventi alle indicazioni normative del Piano delle Regole, salvo che non siano formulate nella presente normativa indicazioni specifiche prevalenti.

Art. 22 Prescrizioni per il Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi (P.d.S.) articola le sue previsioni su tre categorie di aree:

- servizi pubblici;
- strutture lineari (strade, corsi d'acqua, ecc);
- interventi privati.

Il Piano dei Servizi:

- a) conferma le aree per servizi strategici definite dal Documento di Piano;
- b) norma e definisce le altre aree per il completamento della dotazione complessiva di servizi;
- c) definisce le aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture e viabilità;
- d) definisce un complesso di aree (comprese quelle di cui al precedente punto b) tendenti all'obiettivo di incrementare – nel medio–lungo periodo e dunque non necessariamente nell'immediato – l'indice di dotazione comunale di aree per servizi a 30,00 mq/ab;
- e) definisce analiticamente i servizi strategici di cui al punto b), operando anche variazioni sia di localizzazione sia di estensione, rispetto alla previsione del presente Documento di Piano quando ciò contribuisca alla loro più rapida attuazione;

f) indica, attraverso il *Regolamento del sottosuolo* allegato al P.U.G.S.S. di cui all'art. 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26 (*Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche*), le finalità e modalità di attuazione degli interventi nel sottosuolo in relazione agli obblighi e competenze degli interventi pubblici e privati in attuazione del P.G.T.

Il Piano dei Servizi verifica inoltre l'adeguatezza della previsione dei servizi strategici, tra quelli già previsti ma non ancora attuati, e propone una eventuale diversa collocazione degli stessi. Analogamente il Piano verifica la rispondenza alle esigenze degli utenti di quelli già realizzati, disponendo eventuali provvedimenti migliorativi degli aspetti rilevati come non adeguatamente rispondenti ad una loro completa funzionalità.

Il Piano dei Servizi nel provvedere alla localizzazione di nuovi servizi di progetto procede con il criterio del minor consumo possibile di nuovi suoli. In particolare eviterà di prevedere interventi su aree agricole che svolgono già una loro funzione ecologica con effetti positivi sulla qualità ambientale e conseguentemente della vita dei cittadini.

Il Piano dei Servizi si avvale inoltre di apposita deliberazione (di norma assunta nel contesto della formazione del Bilancio Comunale) per la determinazione di oneri e contributi e del valore delle aree al fine della determinazione delle indennità di esproprio, delle indennità conseguenti alla decadenza dei vincoli ed al fine della monetizzazione di standard.

Art. 23 Il Piano delle Regole

Il Piano delle Regole (P.d.R.):

- a) definisce, sull'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:
 1. il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del P.T.C.P. e del piano di bacino;
 2. l'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale e gli interventi di trasformazione urbana, programmi di recupero urbano (PRU) o programmi di riqualificazione urbana e sviluppo sostenibile del territorio (PRUSST).
- 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.

Art. 24 Prescrizioni per il Piano delle Regole

Il Piano delle Regole (P.d.R.):

- a) codifica le definizioni, gli indici e i parametri edilizi e urbanistici – col relativo metodo di applicazione e verifica – nonché le norme generali da utilizzare per la disciplina dei diversi ambiti del territorio comunale, che sono recepiti anche dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi;
- b) individua all'interno degli ambiti del tessuto edificato consolidato quelle aree e quegli immobili sui quali si rende opportuno che le trasformazioni consentite siano assoggettate a preventiva formazione di Piano Attuativo e ne determina la conformazione fissandone i parametri e gli indici;
- c) localizza le aree sia pubbliche sia private su cui possono essere attivati gli incentivi, previsti dal presente Documento di Piano relativi ai temi di:
 - d.1) efficienza energetica;
 - d.2) miglioramento della qualità ambientale ed ecologica;

Per la definizione dei caratteri architettonici degli interventi (con particolare attenzione alle zone di valore storico ambientale), di funzionalità edilizia, di qualità e salubrità dei materiali edili, di compatibilità ambientale e paesistica, di promozione di energie alternative, di tutela e miglioramento delle acque superficiali e sotterranee (favorendo la diffusione di una cultura ambientale volta alla riduzione dei consumi idrici ed al riciclo della risorsa) il Piano delle Regole si avvale del Regolamento Edilizio che detta norme e indirizzi per procedure e modalità di presentazione delle richieste di intervento. Dopo l'approvazione del presente P.G.T., l'Amministrazione Comunale avvierà pertanto l'aggiornamento del Regolamento Edilizio, al fine di implementarlo con i contenuti sopra indicati (e salvo altri).

Il Piano delle Regole definisce le attività rientranti nelle destinazioni d'uso commerciali ed in quelle ad esse equiparate (somministrazione di alimenti e bevande e attività para-commerciali), ne individua eventuali categorie o sottocategorie omogenee, recependo le prescrizioni di legge nazionali e regionali sul commercio, ed individua le categorie ammesse o escluse nei vari ambiti, salvo indicazioni di maggior dettaglio inserite nei Piani Attuativi o nei piani di settore.

Il Piano delle Regole articola la disciplina dell'edificato esistente secondo sub-ambiti regolati da indici di possibilità edificatoria e di altezza massima degli edifici omogenei e compatibili con quelli previsti dal P.R.G. precedentemente in vigore.

Il Piano delle Regole consente e disciplina la possibilità di insediamento nella zona edificata industriale-artigianale comunemente nota con la denominazione "Villaggio Ravello" anche di attività ricettive e di trattenimento e svago e di altre attività economiche compatibili con le attività produttive.

Il Piano delle Regole prevede e disciplina, per gli ambiti del tessuto edificato consolidato residenziale o prevalentemente residenziale, la possibilità di realizzazione *una tantum*, in deroga agli indici e parametri di edificabilità dell'ambito urbanistico di appartenenza, di posti auto aggiuntivi al coperto, nella quantità massima di una autorimessa di 18 mq netti calpestabili per ciascuna *Unità funzionale (Ufn)*, precisando quali indici e parametri non sono derogabili.

Il Piano delle Regole prevede e disciplina la possibilità di ampliamento su aree pubbliche comunali, previa convenzione con il Comune, delle attività economiche di seguito elencate, con la realizzazione di strutture edilizie provvisorie e amovibili:

- commercio al dettaglio;
- somministrazione di alimenti e bevande;
- artigianato di servizio.

Il Piano delle Regole disciplina le caratteristiche delle recinzioni negli ambiti di sua competenza, in particolare per quanto concerne l'altezza massima e le caratteristiche di trasparenza.

Art. 25 Prescrizioni per la tutela, la riqualificazione e il consolidamento della Rete Ecologica Comunale.

Il territorio comunale (il territorio agricolo in particolare) è interessato da numerosi elementi della rete ecologica, desumibili sia dalla Rete Ecologica Provinciale (REP) definita nel PTCP (vigente e adottato), sia dalla Rete Ecologica Regionale (REC), e precisamente:

RETE ECOLOGICA PROVINCIALE (REP)

- un **ganglio secondario** (art. 44 delle n.d.a. del P.T.C.P. vigente) che si estende sul territorio rurale posto ad ovest della S.P. 30 "Binasco-Vermezzo";
- un **corridoio ecologico primario** (art. 45 delle n.d.a. del P.T.C.P. vigente) che attraversa secondo la direzione nord-sud la parte più orientale del territorio rurale, lungo la Roggia Bergonza;
- un **corridoio ecologico secondario** (art. 45 delle n.d.a. del P.T.C.P. vigente) che, disposto secondo la direttrice nord-sud, collega l'ampio ganglio primario localizzato nella parte meridionale del territorio di Cisliano col predetto ganglio secondario interessante Vermezzo, attraversando la S.S. 494 Milano-Alessandria ("Strada statale Vigevanese") e il Naviglio Grande nel tratto compreso fra le due zone industriali (quella di Ravello e quella posta all'incrocio fra la predetta S.S. 494 e la S.P. 30 "Binasco-Vermezzo");
- **due corridoi ecologici fluviali** (art. 45 delle n.d.a. del P.T.C.P. vigente), rispettivamente disposti:
 - lungo il Naviglio Grande;
 - lungo la Roggia Bergonza;

- tre ***corsi d'acqua minori con caratteristiche attuali di importanza ecologica*** (art. 45 delle n.d.a. del P.T.C.P. vigente), corrispondenti:
 - al Fontanile Beretta II (a nord del Naviglio Grande);
 - alla Roggia Mischia II (a sud del Naviglio Grande);
 - alla Roggia Longona (breve tratto a confine con Zelo S.);
- tre ***corsi d'acqua minori da riqualificare ai fini polivalenti*** (art. 45 delle n.d.a. del P.T.C.P. vigente), corrispondenti:
 - al Naviglio Grande;
 - al "Navigliaccio o Ticinello Occidentale";
 - alla Roggia Bergonza;
- due ***barriere infrastrutturali*** (art. 47 delle n.d.a. del P.T.C.P. vigente) nei punti in cui il corridoio primario e quello secondario attraversano la S.S. 494 Milano-Alessandria ("*Strada statale Vigevanese*") e il Naviglio Grande.

RETE ECOLOGICA REGIONALE (REC)

- un ***corridoio ecologico "a bassa o moderata antropizzazione"***, che coincide col corridoio ecologico primario della REC;
- un areale che è parte di un ***elemento di primo livello della RER***, comprendente la gran parte del territorio rurale comunale (ne rimane esclusa la sola porzione a sud-est dell'edificato, fino alla Roggia Mischia) oltre a parte dell'area pubblica comunemente denominata "bosco in città".

Trattasi di un sistema di elementi di fondamentale importanza ai fini della connettività ecologica di area vasta, che si interpongono fra:

- le aree ad elevata antropizzazione del capoluogo lombardo e dell'adiacente *continuum* urbanizzato ricadente nelle province di Milano e Varese (ed anche di Monza e Brianza);
- la matrice fondamentale rappresentata dal sistema fluviale del Ticino.

In relazione a detti elementi di connettività ecologica il Documento di Piano detta le seguenti prescrizioni specifiche per il Piano dei Servizi e per il Piano delle Regole.

Il Piano dei Servizi individua e definisce compiutamente, mediante apposito elaborato grafico a scala adeguata (almeno 1 : 10.000), la Rete Ecologica Comunale, in conformità:

- alle indicazioni espresse nel capitolo 5 "*Le reti ecologiche comunali (REC)*" del documento "*Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali*" allegato alla DGR 8/8515 del 26 novembre 2008 "*Modalità per l'attuazione della Rete Ecologica Regionale in raccordo con la programmazione territoriale degli Enti locali*", anche alla luce della DGR 8/10962 del 30 dicembre 2009 "*Rete ecologica regionale: approvazione degli elaborati finali, comprensivi del settore Alpi e Prealpi*" e suoi allegati;
- al progetto di Rete Ecologica Provinciale (REP), quale risulta dal PTCP vigente e anche da quello adottato con delibera del Consiglio Provinciale n. 16 del 7 giugno 2012 (posteriore, quest'ultimo, all'approvazione della RER e dichiaratamente coerente con la stessa);
- alle prescrizioni, in materia di sistemi ambientali a rete, del PTR "Navigli Lombardi" approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. IX/72 del 16 novembre 2010.

Detto elaborato grafico – le cui indicazioni è opportuno siano estese oltre il confine comunale – deve evidenziare le relazioni intercorrenti fra gli elementi della Rete Ecologica Comunale e gli altri elementi che concorrono a definire la complessiva valenza ecologica del territorio comunale, quali aree protette, aree boscate, filari, reticolo idrico superficiale, fontanili attivi, ecc.

Il Piano delle Regole riprende la REC definita dal Piano dei Servizi, rappresentandola in tutti i competenti elaborati grafici alle relative scale, e detta, nelle relative norme di attuazione, la disciplina a cui sono assoggettati gli areali corrispondenti ai diversi elementi della rete ecologica, perseguendo e facendo propri

- gli obiettivi indicati per la RER nella menzionata DGR 8/8515 del 26 novembre 2008, anche alla luce della menzionata DGR 8/10962 del 30 dicembre 2009,
- gli obiettivi indicati per la REP dal PTCP (vigente e adottato),

e tenuta presente la finalità fondamentale di tutelare, consolidare e migliorare la connettività ecologica nel territorio comunale e coi territori comunali contermini.

[**Articolo aggiunto in adeguamento al punto 05 delle prescrizioni o osservazioni contenute nella "valutazione di compatibilità condizionata del P.G.T. col P.T.C.P."** effettuata dall'Amministrazione Provinciale (vedi controdeduzioni)]

Allegato

**Schede planimetriche
relative agli Ambiti di Trasformazione
previsti dal Documento di Piano.**

Ambito di trasformazione AT-1

Superficie territoriale: 5.600 mq

Vedi criteri e indirizzi all'art. 19 dell'elaborato DP/p.22 "Criteri e indirizzi per l'attuazione"

Vedi norme di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica all'art. 37 dell'elaborato PR/p.11 "Norme di attuazione"

Legenda



Perimetro ambito di trasformazione



Nuova viabilità in progetto



Nuova viabilità di accesso (posizione e tracciato sono meramente indicativi e verranno meglio definiti in fase di pianificazione attuativa)



Percorso di collegamento ciclo-pedonale



Area edificabile residenziale



Area di massimo ingombro del/degli edificio/edifici



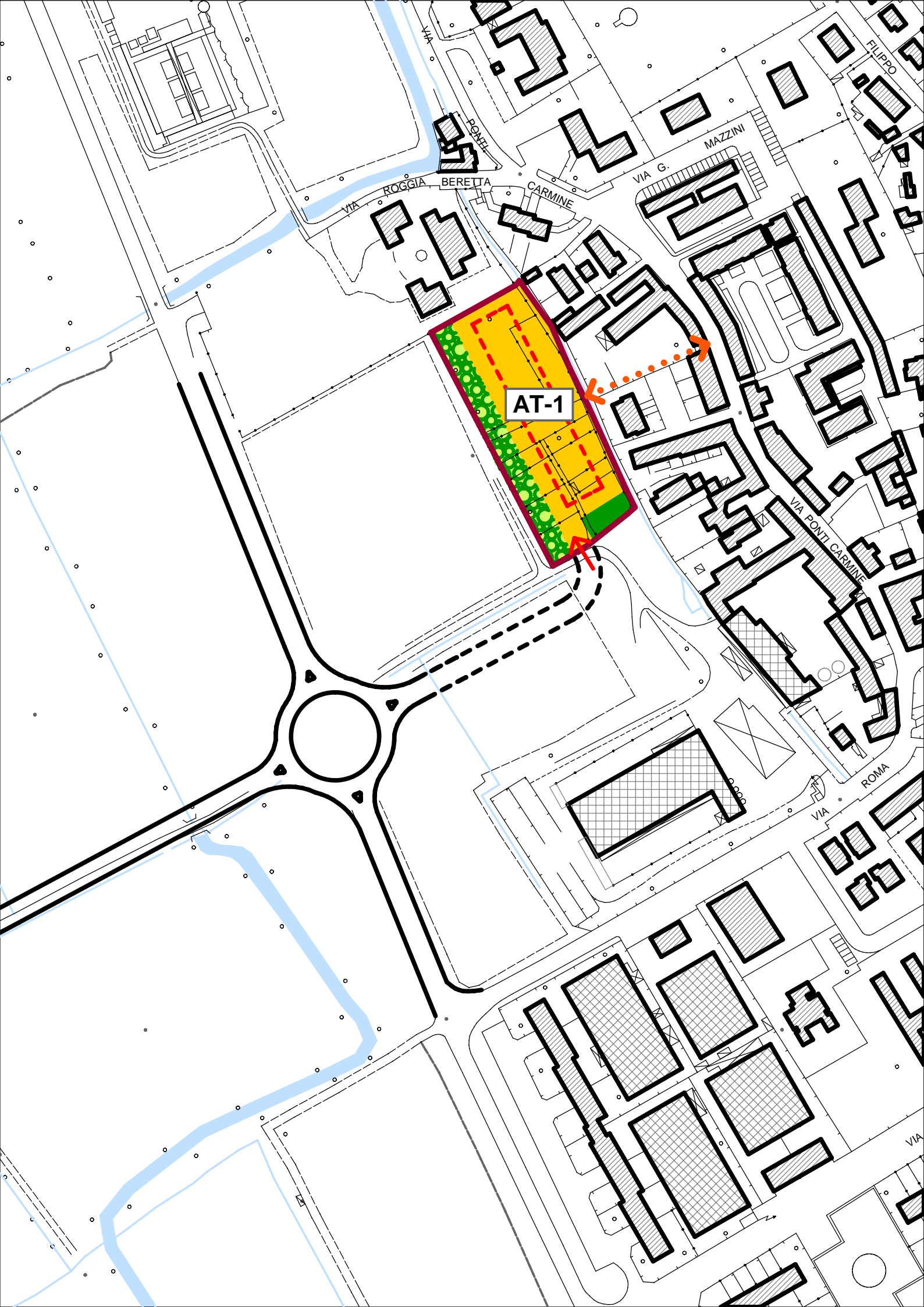
Accesso carraio



Parcheggio pubblico



Verde di mitigazione degli insediamenti e delle infrastrutture



Ambito di trasformazione AT-2

Superficie territoriale: mq 13.500

Vedi criteri e indirizzi all'art. 19 dell'elaborato DP/p.22 "Criteri e indirizzi per l'attuazione"

Vedi norme di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica all'art. 37 dell'elaborato PR/p.11 "Norme di attuazione"

Legenda



Perimetro ambito di trasformazione



Nuova viabilità in progetto



Area a standard scolastico



Area edificabile residenziale



Area di massimo ingombro del/degli edificio/edifici



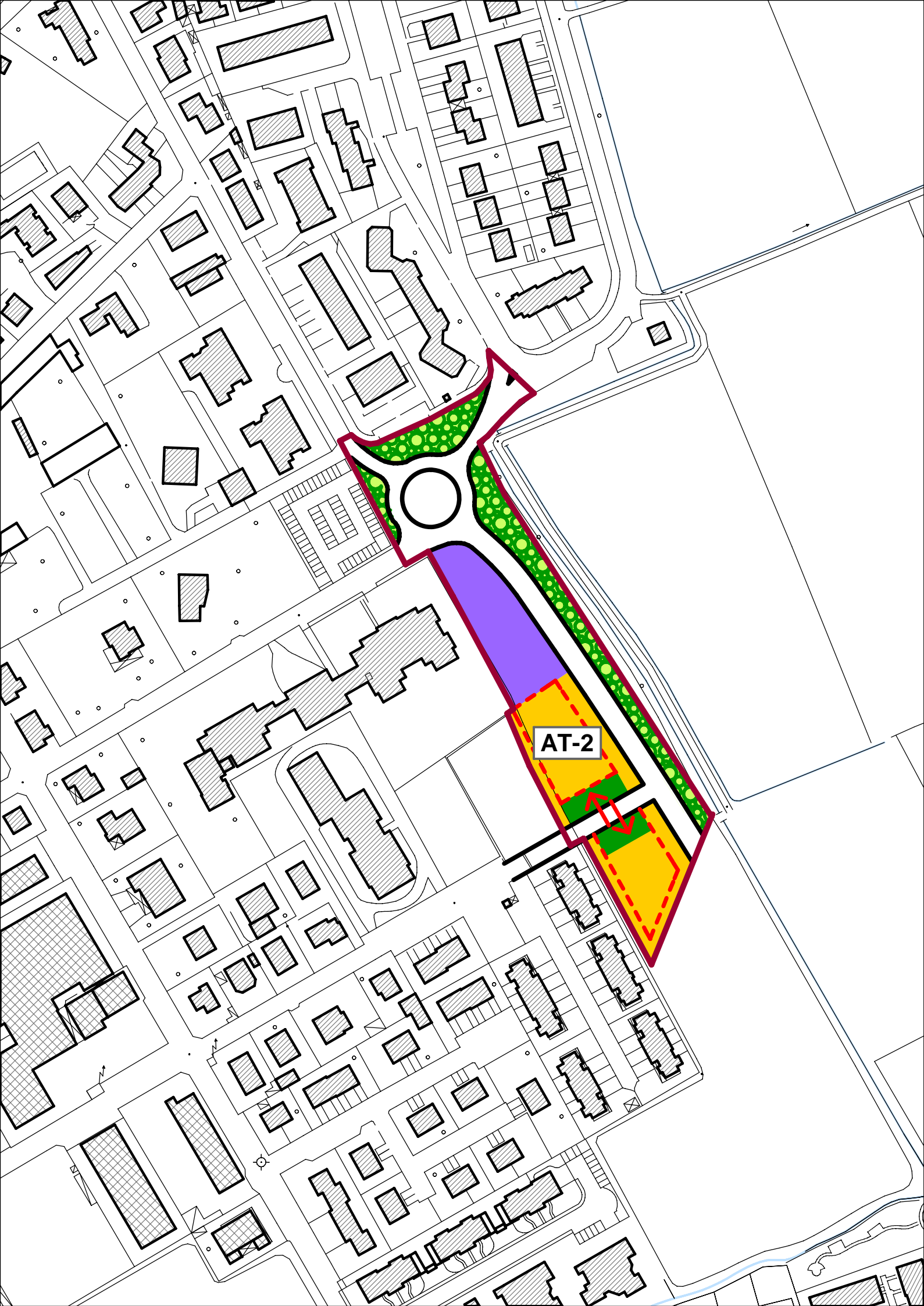
Accesso carraio



Parcheggio pubblico



Verde di mitigazione degli insediamenti e delle infrastrutture



AT-2

Ambito di trasformazione AT-3

Superficie territoriale: mq 8.900

Vedi criteri e indirizzi all'art. 19 dell'elaborato DP/p.22 "Criteri e indirizzi per l'attuazione"

Vedi norme di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica all'art. 37 dell'elaborato PR/p.11 "Norme di attuazione"

Legenda



Perimetro ambito di trasformazione



Nuova viabilità in progetto



Nuova viabilità di accesso (posizione e tracciato sono meramente indicativi e verranno meglio definiti in fase di pianificazione attuativa)



Area edificabile residenziale



Area di massimo ingombro del/degli edificio/edifici



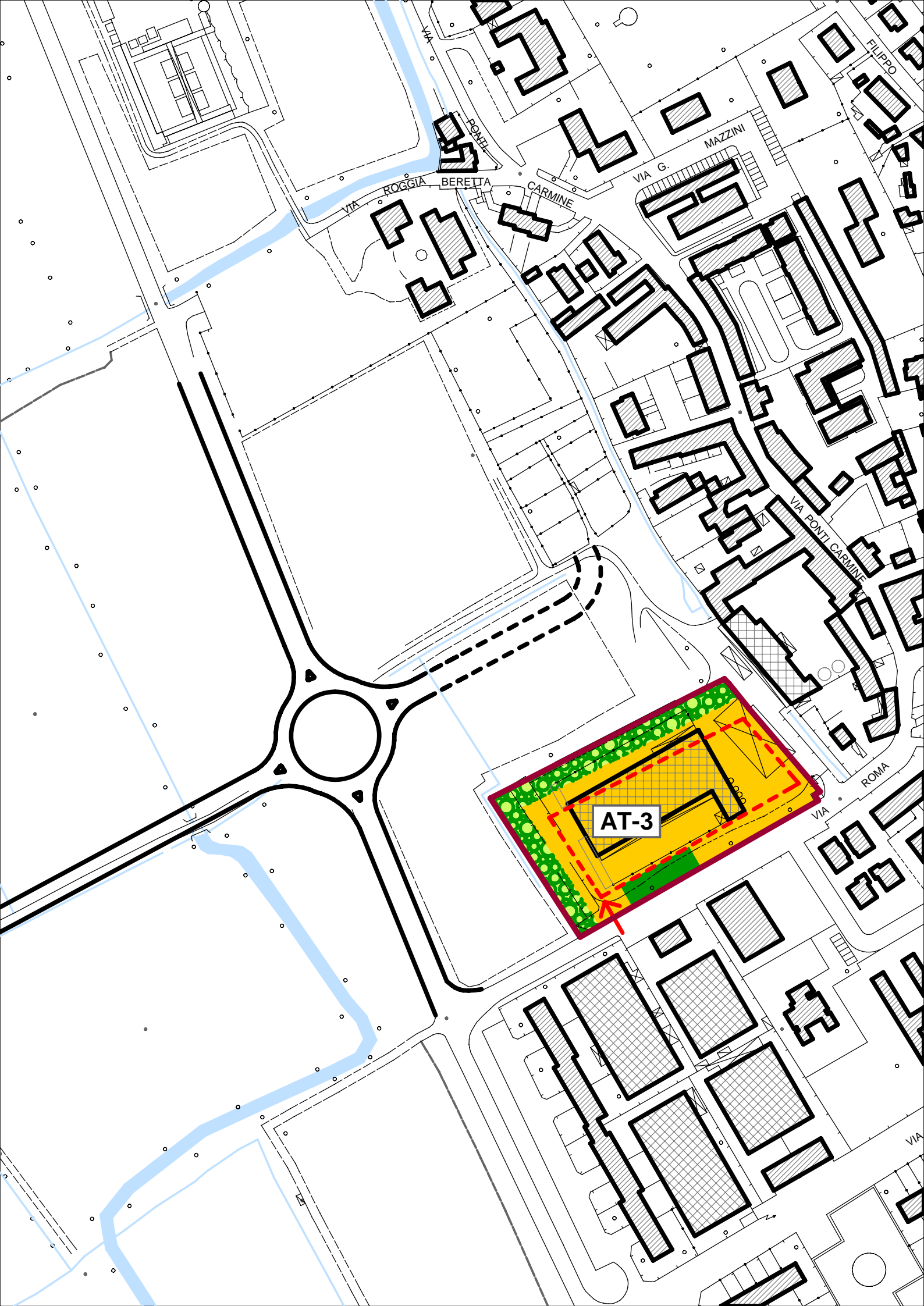
Accesso carraio



Parcheggio pubblico



Verde di mitigazione degli insediamenti e delle infrastrutture



AT-3

Ambito di trasformazione AT-4a

Superficie territoriale: mq 3.238

Vedi criteri e indirizzi all'art. 19 dell'elaborato DP/p.22 "Criteri e indirizzi per l'attuazione"

Vedi norme di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica all'art. 37 dell'elaborato PR/p.11 "Norme di attuazione"

Legenda



Perimetro ambito di trasformazione



Zona di rispetto del pozzo idrico pubblico (raggio di 200 mt dal punto di captazione)



Area di massimo ingombro del/degli edificio/edifici



Accesso carraio



Area edificabile mista residenziale e terziario-commerciale



Parcheggio pubblico



Verde di mitigazione degli insediamenti e delle infrastrutture



AT-4a

ALESSANDRO

PIAVE

VIA

GIACOMO

MANZONI

ALIGHIERI

PASCOLI

LEOPARDI

DANTE

GIOVANNI

EDMONDO

VIA

DE AMICIS

VIA

GIOSUE'

CARDUCCI

PETRARCA

ALESSANDRO

VIA

MANTONI

Ambito di trasformazione AT-4b

Superficie territoriale: mq 5.943

Vedi criteri e indirizzi all'art. 19 dell'elaborato DP/p.22 "Criteri e indirizzi per l'attuazione"

Vedi norme di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica all'art. 37 dell'elaborato PR/p.11 "Norme di attuazione"

Legenda



Perimetro ambito di trasformazione



Zona di rispetto del pozzo idrico pubblico (raggio di 200 mt dal punto di captazione)



Area di massimo ingombro del/degli edificio/edifici



Accesso carraio



Area edificabile mista residenziale e terziario-commerciale



Parcheggio pubblico



Verde di mitigazione degli insediamenti e delle infrastrutture



AT-4b