

# Comune di Zelo Surrigone

Provincia di Milano  
Regione Lombardia



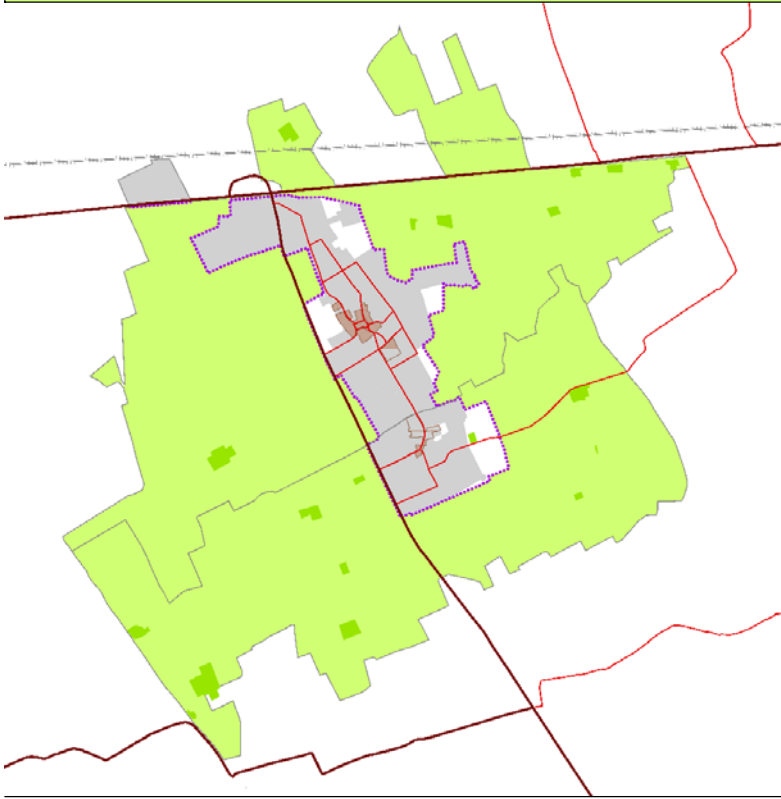
## Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) (legge regionale 11 marzo 2005, n. 12)

in coordinamento col Comune di Vermezzo

**ELABORATO MODIFICATO IN SEGUITO ALL'ACCOGLIMENTO DI OSSERVAZIONI E PARERI**

DP/p.22

Criteria e indirizzi per l'attuazione



scala

----

data

16 novembre 2011 - 22 febbraio 2012 - 09 ottobre 2012 - 11 ottobre 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 dell'Ambito di Trasformazione.
- Art. 17 Programmi Integrati di Intervento (PII)
- Art. 18 Criteri e indirizzi generali per la pianificazione attuativa.

## *TITOLO SESTO*

### **CRITERI E INDIRIZZI PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE**

- Art. 19 Criteri e indirizzi specifici per la pianificazione attuativa dell'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 ai punti 02, 04 e 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*

**Scheda planimetrica relativa all'Ambito di Trasformazione previsto dal Documento di Piano.**

## **TITOLO PRIMO**

### **GENERALITÀ**

#### **Art. 01 Riferimenti normativi relativi al Documento di Piano**

Il Documento di Piano è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 8, terzo comma, e dell'art. 10-bis 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 ha validità a tempo indeterminato ed è sempre modificabile, previa procedura di valutazione ambientale di ogni variante del medesimo, in conformità all'art. 4, comma 2, della legge regionale 12/2005.

Il Documento di Piano deve comunque essere verificato e aggiornato con periodicità almeno quinquennale, anche al fine dell'adeguamento della programmazione attuativa.

#### **Art. 03 Contenuti del Documento di Piano**

Come stabilito dall'art. 10-bis della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), il Documento di Piano definisce il quadro conoscitivo del territorio comunale, considerando in particolare:

- a) le previsioni derivanti dalla programmazione territoriale di livello sovraordinato,
- b) l'assetto del territorio urbano ed extraurbano,
- c) le caratteristiche del paesaggio agrario e dell'ecosistema,
- d) il sistema della mobilità,
- e) le presenze di interesse paesaggistico, storico-monumentale ed archeologico,
- f) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico,

e finalizzando il quadro delle conoscenze alla determinazione delle principali dinamiche in atto, delle maggiori criticità del territorio e delle sue potenzialità.

Sulla base degli elementi di cui al comma precedente, il Documento di Piano:

- a) individua gli obiettivi generali di sviluppo, miglioramento e conservazione per la politica territoriale del comune, verificandone la sostenibilità; determina inoltre gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo con prioritario riferimento alla riqualificazione del territorio, alla minimizzazione del consumo di suolo, all'utilizzo ottimale delle risorse territoriali, al miglioramento dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale;
- b) determina le politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali, dettagliando e circostanziando eventuali scelte di rilevanza sovracomunale, nonché dimostrando la compatibilità delle predette politiche di intervento con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione;
- c) individua puntualmente gli Ambiti di Trasformazione assoggettati a Piano Attuativo, determinandone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le destinazioni funzionali, nonché gli eventuali criteri di negoziazione per l'attuazione degli interventi;
- d) definisce 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.08B	<i>Schema della Rete Ecologica Regionale (R.E.R.)</i>	scale varie
DP/a.08C	<i>Schema della Rete Ecologica Provinciale (R.E.P.)</i>	scale varie

[ *Elaborati aggiunti in adeguamento ai punti 02, 04 e 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) ]*

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>	-----
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": 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
- Deroghe 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 nazionali<sup>1</sup> e regionali<sup>2</sup>, gli edifici – in funzione della Zona climatica di appartenenza<sup>3</sup>, dei Gradi giorno del Comune (GG) e del Rapporto di forma dell'edificio (S/V)<sup>4</sup> – non devono superare un determinato Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale<sup>5</sup>, definito mediante l'Indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale (EP<sub>H</sub>) ed espresso in kWh/m<sup>2</sup> 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

---

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.

**“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 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 regionale<sup>6</sup>, 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).

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

---

<sup>6</sup> 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."



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 %	<b>4,0 %</b>	9,0 %
25 %	<b>7,5 %</b>	12,5 %
40 %	<b>10,0 %</b>	15,0 %

- (1) la percentuale deve essere determinata con riferimento all'intero valore massimo di EP<sub>H</sub> ammesso dalle norme regionali e non al valore massimo di EP<sub>H</sub> 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*<sup>7</sup> 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.

<sup>7</sup> 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.

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 soggetti <sup>8</sup>.

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.).

## **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" <sup>9</sup> 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**

---

<sup>8</sup> 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.

<sup>9</sup> 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.

## **Art. 13 Ambiti di Trasformazione.**

Il Documento di Piano individua, nella tavola intitolata “*Previsioni di Piano e individuazione degli “Ambiti di trasformazione”*”, la sola porzione del territorio comunale soggetta a trasformazione, definita “*Ambito di Trasformazione*” (AT) e individuata con la dizione “AT-1”.

Il perimetro di detto Ambito di Trasformazione (AT) è indicato nella medesima tavola.

L'individuazione di detto ambito 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 all'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 Piano Attuativo dovrà estendersi all'intero ambito perimetrato.

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

L'approvazione del 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.

All'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 all'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.**

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

Qualora fossero invece i proprietari (o altri aventi titolo) degli immobili inclusi nell'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 *negoziatura* 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 5<sup>10</sup>, 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 dell'Ambito di Trasformazione.**

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 quale tipologia di Piano Attuativo andrà applicata all'Ambito di Trasformazione previsto dal Documento di Piano, fra quelle previste dalle norme

---

<sup>10</sup> 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."

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 dell'Ambito 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](#).

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.**

ESAME DI IMPATTO PAESISTICO



Gli interventi sia privati che pubblici che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, previsti nell'Ambito di Trasformazione (AT) definito dal Documento di Piano, ed in ogni modo connessi all'attuazione del relativo Piano Attuativo (o atto 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 QUALITA' 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

Il 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

Il *Piano Attuativo* 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 planivolumetriche 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 dal 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 fognatura<sup>11</sup>) 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), il 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), il 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 DEL PIANO ATTUATIVO

Le trasformazioni urbanistico–edilizie relative all'Ambito di Trasformazione dovranno avvenire nel rispetto dei tempi stabiliti in apposito *Cronoprogramma di attuazione* da allegare al *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;
- 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.

---

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

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

#### DIRITTI ESISTENTI

Il 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 DEL PIANO ATTUATIVO

La documentazione a corredo del 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 LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE**

#### **Art. 19 Criteri e indirizzi specifici per la pianificazione attuativa dell'Ambito di Trasformazione.**

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

#### **Ambito di Trasformazione "AT-1" di riorganizzazione dell'edificato urbano, con destinazione residenziale.**

##### ***Descrizione***

L'ambito, di forma geometrica articolata, comprende aree inedificate, localizzate nel quadrante nord-est del territorio edificato, al cui interno sono intercluse.

L'ambito è accessibile dalla Strada del Brolo, alla quale è adiacente lungo i lati est e nord.

Le aree sono di proprietà privata e sono confinanti, verso ovest, con le proprietà della Parrocchia di Santa Giuliana e Beata Vergine del Carmelo, sulle quali sorgono la chiesa di Santa Giuliana e l'Oratorio parrocchiale.

##### ***Superficie dell'ambito***

Mq 4.600 circa, fatta salva più precisa misurazione in sede di pianificazione attuativa.

##### ***Obiettivi di intervento***

La trasformazione delle aree incluse nell'ambito persegue tre distinte finalità:

- completare l'edificato esistente, come peraltro già previsto dal PRG previgente;
- concorrere alla realizzazione di nuova attrezzatura pubblica o di uso pubblico;
- concorrere alla razionalizzazione della viabilità nella zona (completamento della Strada del Brolo).

## **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.
    - 2.c.4 Servizi privati
      - 2.c.4.1 Attrezzature private culturali e per lo spettacolo.
- 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.a.1.5 Strutture per attività assistenziali.
      - 3.a.1.7 Strutture per attività culturali.
      - 3.a.1.8 Strutture per attività sociali e ricreative.
      - 3.a.1.9 Strutture per servizi amministrativi.
  - 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 3.680 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 368 mc aggiuntivi).

La "capacità edificatoria base" potrà essere ulteriormente incrementata fino ad un massimo del 10% (pari a circa 368 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 mt. 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 mt per calibro stradale fino a mt 7,00;  
7,50 mt per calibro stradale da mt 7,00 a mt 15,00;  
10,00 mt per calibro stradale oltre mt 15,00.
- De : pari all' *Altezza (H)* con minimo di 10,00 mt, 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** mt
- 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 368 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.,<br><br>oppure, a discrezione del Comune, |

### **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.**

- A) 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 (vedi i seguenti articoli del Piano dei Servizi: *“Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.”* e *“Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa”*).
- B) E' inoltre prevista un'area destinata ad **attrezzature pubbliche o di uso pubblico**, avente superficie di circa mq 1.300 (fatta salva più precisa misurazione in sede di pianificazione attuativa). La destinazione specifica di tale area è stabilita dal Piano dei Servizi.

Entrambe le aree di cui al punto A) e al punto B) dovranno essere cedute gratuitamente al Comune (o asservite all'uso pubblico) e verranno computate come *aree standard*.

E' tuttavia in facoltà del Comune rinunciare alla cessione dell'area di cui al punto B), facendo luogo alla monetizzazione sostitutiva o alla realizzazione di opere (insistenti su aree rese disponibili dal Comune) a titolo di *“standard di qualità”*. Ad onta di ogni possibile equivoco o fraintendimento, si ribadisce che la possibilità di far luogo alla monetizzazione sostitutiva (o alla realizzazione di opere a titolo di *“standard di qualità”*) è opzione riservata al Comune.

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' – in generale – a totale carico dei soggetti attuatori dell'AT-1 (quale condizione per l'approvabilità del relativo Piano Attuativo) l'**adeguamento e potenziamento** – qualora necessario in relazione all'attuazione del P.A. medesimo – **delle urbanizzazioni primarie esterne all'ambito**, sia di 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, sono a totale carico dei soggetti attuatori dell'AT-1 (quale condizione per l'approvabilità del relativo Piano Attuativo) i **lavori occorrenti per il completamento della Strada del Brolo** (ivi compreso il costo di acquisizione dei terreni necessari), consistenti nel completamento del marciapiede per il tratto mancante al lato nord, a motivo del fatto che la strada menzionata costituisce uno dei percorsi di accesso all'ambito. Resta stabilito che in caso di inerzia dei Proprietari delle aree incluse nell'ambito AT-1, l'Amministrazione Comunale, previa formale assegnazione di congruo termine per la presentazione del Piano Attuativo e successiva diffida ad adempiere, avrà facoltà di dar corso anticipatamente alle menzionate opere di completamento della Strada Del Brolo, addebitandone successivamente il costo all'AT-1 in sede di negoziazione dei contenuti della convenzione del relativo Piano Attuativo.

Le spese sostenute per le opere di cui ai due commi precedenti sono da classificare fra le *opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi*, e non verranno pertanto scomutate dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria (né secondaria).

Infine, 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 scomutato dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione.

### **Tipologia e morfologia edilizia. Distribuzione planimetrica**

L'intervento darà luogo ad un piccolo quartiere residenziale (o misto: residenza e attività economiche del settore terziario-commerciale, direzionale e dei servizi) 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 scheda specifica nell' "Allegato 1", tenendo presente che è in facoltà dell'Amministrazione Comunale prescrivere modifiche migliorative.

### **Recinzioni**

Le recinzioni potranno essere alte non più di mt. 2,00 e potranno essere completamente cieche se interposte fra proprietà private, aperte almeno per il 50% se prospettanti verso spazi pubblici.

### **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 e con la chiesa parrocchiale.

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

Detti spazi saranno dotati di equipaggiamento vegetale (piantumazioni).

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](#).

## **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 naturalizzata (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 esistenti (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.

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

Il territorio comunale è interessato da numerosi elementi della rete ecologica, desumibili sia dalla Rete Ecologica Provinciale (R.E.P.) definita nel PTCP (vigente e adottato), sia dalla Rete Ecologica Regionale (REC), e precisamente:

### **RETE ECOLOGICA PROVINCIALE (R.E.P.)**

- un **Ganglio secondario** (art. 44 delle n.d.a. del P.T.C.P. adottato), costituito da un vasto areale che

interessa quasi per intero la porzione di territorio comunale (rurale) posta ad ovest della S.P. n. 30 "Binasco-Vermezzo", estendendosi ulteriormente verso nord e verso ovest sui territori di Vermezzo, Abbiategrosso e Morimondo;

- un **Corridoio ecologico primario** (art. 45 delle n.d.a. del P.T.C.P. adottato), corrente in direzione da nord-nord/ovest a sud-sud/est lungo la Roggia Bergonza e il confine con Gudo Visconti;
- un **Corridoio ecologico secondario** (art. 45 delle n.d.a. del P.T.C.P. adottato) che partendo dall'estrema appendice sud-ovest del territorio comunale, si dirige dapprima verso sud lungo il Navigliaccio o Ticinello Occidentale e volge poi verso est (fra Gudo e Rosate) fino a collegare il predetto *Ganglio secondario* col *Ganglio secondario* posto più a sud-est, nel vasto territorio rurale compreso fra gli edificati di Rosate, Bettola, Bubbiano, Calvignasco, Casorate, Vernate, Binasco e Noviglio;
- un **Corridoio ecologico fluviale** (art. 45 delle n.d.a. del P.T.C.P. adottato), che corre lungo la Roggia Bergonza al confine est del territorio comunale;
- due **Corsi d'acqua minori con caratteristiche attuali di importanza ecologica** (art. 45 delle n.d.a. del P.T.C.P. adottato):
  - la Roggia Longona, limitatamente al tratto non tombinato che scorre a sud del nucleo edificato (il tratto attraversante quest'ultimo è interamente tombinato) lambendo dapprima il cimitero comunale (dal lato est) e quindi il depuratore consortile;
  - la Roggia Mischia II, che attraversa da nord a sud la parte di territorio rurale ad est del nucleo edificato;
- un **Corso d'acqua minore da riqualificare ai fini polivalenti** (art. 45 delle n.d.a. del P.T.C.P. adottato): il Navigliaccio o Ticinello Occidentale, che scorre lungo il confine ovest del territorio comunale, a confine con Morimondo (invero, nel PTCP vigente, anche la Roggia Bergonza risulta qualificata allo stesso modo).

#### RETE ECOLOGICA REGIONALE (R.E.R.)

- **due elementi primari** della R.E.R.:
  - un **elemento di primo livello della R.E.R.** costituito da un vasto areale che comprende l'intero territorio rurale posto ad ovest della S.P. n. 30 "Binasco-Vermezzo" nonché l'intero territorio rurale posto ad est della Roggia Mischia II, escludendo in pratica la sola porzione di territorio rurale compresa fra le due predette barriere fisiche.

Si tratta della porzione, interessante il territorio di Zelo, di un assai più esteso areale la cui individuazione è da ricollegare all'*Area prioritaria per la biodiversità* contraddistinta nel progetto regionale della R.E.R. col n. 30 e denominata "*Risaie, fontanili e garzaie del Pavese e del Milanese*", la quale si allunga in parallelo alla matrice naturale primaria "*Valle del Ticino*" (n. 31) e al relativo *Corridoio ecologico primario a bassa o moderata antropizzazione* (n. 1 "*Fiume Ticino*").

Dunque, in relazione agli elementi di cui si compone la R.E.R., questo "*elemento di primo livello*" è da ricomprendere fra gli "*Elementi di primo livello compresi nelle Aree prioritarie per la biodiversità*" di cui al punto 1), lettera a) della apposita tabella di classificazione riportata nella relazione illustrativa del progetto regionale della R.E.R.;
  - un ampio **corridoio regionale primario a bassa o moderata antropizzazione**, contraddistinto nel progetto della R.E.R. col n. 8 e con la denominazione "*Corridoio Ovest Milano*", corrente in direzione da nord-nord/ovest a sud-sud/est nella parte orientale del territorio comunale a cavaliere della Roggia Bergonza e del confine con Gudo Visconti.

Nel progetto regionale della R.E.R. detto corridoio corre all'interno della già menzionata *Area prioritaria per la biodiversità* contraddistinta col n. 30 e denominata "*Risaie, fontanili e garzaie del Pavese e del Milanese*".

Il "*Corridoio Ovest Milano*" (n. 8) attraversante il territorio comunale interconnette i due corridoi primari a bassa o moderata antropizzazione posti a nord (n. 28 "*Dorsale Verde Nord Milano*") e a sud (n. 9 "*Corridoio Sud Milano*"), correnti entrambi da est ad ovest e connessi con la matrice primaria del Ticino.
- **un elemento di secondo livello** della R.E.R., rappresentato da un areale localizzato nel territorio agricolo che si estende fra l'edificato di Zelo e quello di Gudo Visconti (l'areale non lambisce direttamente alcuno dei due edificati) ed escluso dal sopra menzionato elemento di primo livello.

Detto areale va a saldarsi verso ovest con la campagna posta al di là della S.P. n. 30 "Binasco-Vermezzo", ricadente nel sopra menzionato elemento di primo livello, e verso est col "*Corridoio Ovest Milano*" (n. 8) e con la porzione est del medesimo elemento di primo livello, costituendo a tutti gli effetti una sorta di "saldatura" fra le due parti di quest'ultimo, quella ad ovest della strada provinciale e quella ad est della Roggia Mischia II.

In relazione alla tipizzazione degli elementi della R.E.R. descritta nella relativa relazione illustrativa, si deve ritenere che questo elemento di secondo livello sia da ricomprendere fra le "*Aree importanti per la biodiversità non ricomprese nelle Aree prioritarie*".

Quello sopra descritto è un sistema di elementi di fondamentale importanza ai fini della connettività ecologica di area vasta, che appartengono alla già menzionata *Area prioritaria per la biodiversità* contraddistinta nel progetto regionale della R.E.R. col n. 30, denominata "*Risaie, fontanili e garzaie del Pavese e del Milanese*", la quale si interpone 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, oltre a far propri

- gli obiettivi indicati per la R.E.R. nella DGR 8/8515 del 26 novembre 2008, anche alla luce della DGR 8/10962 del 30 dicembre 2009,
- gli obiettivi indicati per la R.E.P. dal PTCP (vigente e, soprattutto, adottato),

stabilisce, in particolare, che la strategia da perseguire al fine della tutela, del consolidamento e del miglioramento della connettività ecologica nel territorio comunale e coi territori comunali contermini dovrà articolarsi, essenzialmente, in due direzioni:

- tutelare le ampie porzioni del territorio comunale variamente qualificate nella R.E.P. ma tutte essenzialmente riconducibili all'*Area prioritaria per la biodiversità* contraddistinta nel progetto regionale della R.E.R. col n. 30, denominata "*Risaie, fontanili e garzaie del Pavese e del Milanese*" e collocate all'interno del più vasto areale (vincolato) costituito dal territorio del Parco Agricolo Sud Milano;
- tutelare, riqualificare e consolidare gli elementi di connettività fra tali ampie porzioni e fra queste e gli areali posti al di fuori del territorio comunale, nell'area vasta circostante.

Più in dettaglio detta strategia si esplicherà nelle seguenti azioni:

1. definire compiutamente e dettagliatamente la R.E.C., delimitandone cartograficamente:
  - 1.1. gli elementi (areali) che svolgono una funzione prioritaria e diretta per la biodiversità, essenzialmente riconducibili alle porzioni di territorio comprese nell'*Area prioritaria per la biodiversità* contraddistinta denominata nella R.E.R. "*Risaie, fontanili e garzaie del Pavese e del Milanese*";
  - 1.2. gli elementi di connessione (corridoi ecologici, compresi quelli fluviali, ed eventuali varchi) fra tali elementi e quelli posti nel territorio limitrofo;
  - 1.3. le aree cuscinetto o intermedie (*buffer zones*);
2. stabilire la tutela assoluta negli areali corrispondenti agli elementi di cui al punto 1.1;
3. evitare qualsiasi ulteriore trasformazione in espansione che possa ridurre l'ampiezza degli elementi di connettività della rete (corridoi e varchi) di cui al punto 1.2, disciplinando la possibilità di eventuali nuovi insediamenti agricoli (indirizzandone ove del caso l'ubicazione al di fuori dei suddetti elementi di connettività oppure, ove ciò non sia possibile, prevedendo adeguate misure di mitigazione e compensazione);
4. indirizzare all'interno degli eventuali varchi – sulla base di apposito progetto da predisporre entro un anno dall'entrata in vigore della presente variante di PGT – la piantumazione di nuovi alberi, filari e fasce alberate, facendo ricorso alla maggiorazione del contributo di costruzione da applicarsi in caso di interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto (art. 43, c. 2-bis, l.r. 12/2005) nonché all'apposito fondo regionale finalizzato a tali interventi (art. 43, c. 2-bis 1, l.r. 12/2005). Si vedano in proposito i seguenti provvedimenti regionali:
  - d.g.r. n. 8/8757 del 22 dicembre 2008 «Linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione per il finanziamento di interventi estensivi delle superfici forestali (art. 43, comma 2-bis, l.r. n. 12/2005)» (pubblicata sul BURL del 12.01.2009, serie ordinaria n. 2);
  - d.g.r. n. 8/11297 del 10 febbraio 2010 «Linee guida relative all'applicazione delle disposizioni di cui al comma 2-bis art. 43 l.r. n. 12/2005 e modalità di gestione del fondo di cui al comma 2 bis 1 art. 43 l.r. n. 12/2005 ("Fondo aree verdi")» (pubblicata sul BURL del 22.02.2010, serie ordinaria n. 8);
5. vietare (o limitare) la soppressione di elementi vegetali nelle aree cuscinetto di cui al punto 1.3.

In particolare quanto all'azione relativa alla definizione cartografica della R.E.C. (precedente punto 1):

- a) 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 (R.E.P.), quale risulta dal PTCP vigente e soprattutto da quello adottato con delibera del Consiglio Provinciale n. 16 del 7 giugno 2012 (posteriore, quest'ultimo, all'approvazione della R.E.R. e dichiaratamente coerente con la stessa).

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.

- b) il Piano delle Regole riprende la R.E.C. definita dal Piano dei Servizi, rappresentandola in tutti i competenti elaborati grafici alle relative scale.

[ Articolo aggiunto in adeguamento ai punti 02, 04 e 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 1*

**Scheda planimetrica  
relativa all'Ambito di Trasformazione  
previsto dal Documento di Piano.**

## Ambito di trasformazione AT-1.

Superficie territoriale: 4.600 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 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 degli edifici



Accesso carraio



Area per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (per la destinazione specifica vedi Piano dei Servizi)



Tratto di marciapiede da realizzare a carico dei soggetti attuatori dell'AT-1, ivi compreso il costo di acquisizione delle relative aree



