

**Comune di Rosate**

Provincia di Milano

Regione Lombardia



# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

(legge regionale 11 marzo 2005, n. 12)

## Variante generale 2014

ELABORATO MODIFICATO IN SEGUITO ALL'ACCOGLIMENTO DI OSSERVAZIONI E PARERI

Elaborato n.

**DP/p.18**

Titolo

**Criteria e indirizzi per l'attuazione**

Scala:

-----

Data

19 febbraio 2015

Aggiornamenti

10 ottobre 2015

Adozione

26 marzo 2015

Pubblicazione

6 maggio 2015

Approvazione

.....

Pubblicazione sul B.U.R.L.

.....

Il Sindaco

Daniele Del Ben

L'Assessore

Claudio Venghi

I progettisti

.....

.....

.....

dott. arch. ALBERTO CARABELLI

ARCHITETTURA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

via Zara, 12 - 21049 Tradate (VA)

P. IVA 03384360123 - C.F. CRB LRT 68L25 L682L

Tel. 0331.843021 - Fax. 0331.849751

e-mail: carabelli@arpassociati.it e-mail pec: carabelli@pec.arpassociati.it

**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 nei "Nuclei urbani di antica formazione"

## *TITOLO QUINTO*

### **CRITERI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO**

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

## *TITOLO SESTO*

### **CRITERI E INDIRIZZI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

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

## *TITOLO SETTIMO*

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

- Art. 21 Il Piano dei Servizi
- Art. 22 Prescrizioni per il Piano dei Servizi
- Art. 23 Il Piano delle Regole
- Art. 24 Prescrizioni per il Piano delle Regole
- Art. 25 Prescrizioni per la tutela, la riqualificazione e il consolidamento della Rete Ecologica Comunale.

## *TITOLO PRIMO*

### **GENERALITÀ**

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

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

#### **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”, solo con l’approvazione dei rispettivi Piani Attuativi.

Il Documento di Piano (D.d.P.) ha validità quinquennale ed è sempre modificabile.

Una volta cessata l’efficacia del Documento di Piano, per avvenuta decorrenza del quinquennio di validità, viene a cessare, in particolare, la possibilità di attuazione degli Ambiti di Trasformazione nel caso in cui non risulti adottato il relativo Piano Attuativo (o *Atto di programmazione negoziata con valenza territoriale*).

Scaduto il suddetto termine quinquennale, il comune provvede all’approvazione di un nuovo Documento di Piano.

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

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

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

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

- a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;
- b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l’utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche, della

definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;

- c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale, in applicazione dell'articolo 15, commi 1 e 2, lettera g);
- d) dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;
- e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;
- f) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree di cui all'articolo 1, comma 3-bis, determinando le finalità del recupero e le modalità d'intervento, anche in coerenza con gli obiettivi dell'articolo 88, comma 2;
- g) d'intesa con i comuni limitrofi, può individuare, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree nelle quali il piano dei servizi prevede la localizzazione dei campi di sosta o di transito dei nomadi;
- h) individua i principali elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio, definendo altresì specifici requisiti degli interventi incidenti sul carattere del paesaggio e sui modi in cui questo viene percepito;
- i) determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
- l) definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

## **Art. 04 Elaborati e documenti costitutivi del Documento di Piano**

Il Documento di Piano si articola nei documenti ed elaborati di seguito elencati:

### *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 : 25.000
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 adeguato alla l.r. 12/2005.</i>	-----
DP/a.07	<i>Estratto Piano d'Area Abbiatense-Binaschino.</i>	-----
DP/a.08	<i>Carta dei vincoli.</i>	1 : 5.000
DP/a.09a	<i>Le diverse fasi di sviluppo del sistema urbano, le trasformazioni dei sistemi funzionali. Edificazione nel XVIII secolo.</i>	1 : 2.000
DP/a.09b	<i>Le diverse fasi di sviluppo del sistema urbano, le trasformazioni dei sistemi funzionali. Edificazione nel XIX secolo.</i>	1 : 2.000
DP/a.09c	<i>Le diverse fasi di sviluppo del sistema urbano, le trasformazioni dei sistemi funzionali. Edificazione nel XX secolo.</i>	1 : 2.000
DP/a.10	<i>Stato di attuazione del PGT vigente.</i>	1 : 10.000
DP/a.11	<i>Il consumo di suolo attuale.</i>	1 : 10.000
DP/a.12	<i>I principali elementi costitutivi del paesaggio.</i>	1 : 5.000
DP/a.13	<i>Suggerimenti e proposte.</i>	1 : 2.000

### Le determinazioni di piano

DP/p.14	Classi di sensibilità paesistica.	1 : 5.000
DP/p.15	Assetto strategico per lo sviluppo del territorio.	1 : 7.500
DP/p.16	Previsioni di Piano e individuazione degli "Ambiti di trasformazione".	1 : 5.000
DP/p.17	Il consumo di suolo previsto dal PGT.	-----
DP/p.18	Criteri e indirizzi per l'attuazione.	-----
DP/p.19	Relazione illustrativa.	-----

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 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 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).

Fatte salve le disposizioni di tutela contenute nella legge istitutiva del Parco Agricolo Sud Milano e nel relativo Piano Territoriale di Coordinamento del Parco, degli elaborati testé elencati hanno carattere prescrittivo solo quelli di seguito elencati; i rimanenti hanno mero carattere illustrativo, istruttorio o documentale.

DP/p.14	Classi di sensibilità paesistica.	1 : 5.000
DP/p.16	Previsioni di Piano e individuazione degli "Ambiti di trasformazione".	1 : 5.000
DP/p.18	Criteri e indirizzi per l'attuazione.	-----

Altri studi e documenti a corredo del Documento di Piano:

- 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 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).

L'elaborato "DP/p.19 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 "Criteri e indirizzi per l'attuazione" del Documento di Piano.

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 carattere orientativo e di indirizzo.

## 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 e indirizzi":

### Norme di Attuazione del Piano delle Regole

- Il Piano di Governo del Territorio: generalità
- Finalità delle norme di attuazione del PGT
- Verifica e aggiornamento del Piano di Governo del Territorio
- Articolazione 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.
- 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.

### *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).

Fatto salvo quanto prescritto dall'art. 10, commi 1-ter e 1-quater, della l.r. 11.03.2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), commi aggiunti dall'art. 4, comma 5, della l.r. 28/11/2014, n. 31 (*Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico-edilizia*), per tutte le trasformazioni previste dal Documento di Piano (Ambiti di Trasformazione), purché soggette alla presentazione della *Relazione tecnica* di cui all'articolo 28 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, il suddetto **“Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale” deve essere ulteriormente ridotto del 30% (trenta per cento) per gli Interventi integrativi del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione e del 20% (venti per cento) per gli Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente** (per le definizioni vedi art. 13 delle N.d.A. del P.d.R.),

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**.

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 all'articolo 146 del d.lgs. 3 aprile 2006, n. 152<sup>6</sup> nonché all'articolo 6 del regolamento regionale 24 marzo 2006, n. 2<sup>7</sup>, per le trasformazioni previste dal Documento di Piano (Ambiti di Trasformazione), il

<sup>1</sup> 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*).

<sup>2</sup> “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*).

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

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> Il decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 2 (*Norme in materia ambientale*) è stato pubblicato sulla G.U. del 14 aprile 2006, n. 88.

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 (*impianto idrico duale*);
- 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>7</sup>, di applicazione della perequazione, e dunque con limitate aree suscettibili di applicazione della stessa, 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 territoriale 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).

<sup>7</sup> Il regolamento regionale 24 marzo 2006, n. 2 (*Disciplina dell'uso delle acque superficiali e sotterranee, dell'utilizzo delle acque a uso domestico, del risparmio idrico e del riutilizzo dell'acqua in attuazione dell'articolo 52, comma 1, lettera c) della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26*) è stato pubblicato sul B.U.R.L. del 28 marzo 2006, 1° supplemento ordinario al n. 13.

<sup>8</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."

La *Possibilità edificatoria* che compete a ciascun *Ambito di Trasformazione* (AT) è stabilita dal Documento di Piano, che può indicarla mediante un indice di edificabilità territoriale ovvero, in alternativa, mediante l'indicazione di 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 come incrementati dai presenti *Criteri e indirizzi* (vedi precedente articolo 07), e per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale (*social housing*) aggiuntivi a quelli da realizzare come minimo obbligatorio (ove prescritto dal D.d.P.).

### A) Incentivazione urbanistica per maggior efficienza energetica dell'intervento

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

A	B	C
Ulteriore riduzione del “ <i>Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale</i> ” conseguito con l'intervento, aggiuntiva alla riduzione obbligatoria secondo i presenti <i>Criteri e indirizzi</i> (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 “ <i>edilizia bioclimatica</i> ” (2) da definire con apposito regolamento entro 180 giorni dall'entrata in vigore del P.G.T.
10 %	<b>4,0 %</b>	6,0 %
20 %	<b>4,7 %</b>	6,8 %
30 %	<b>5,7 %</b>	7,9 %
40 %	<b>7,1 %</b>	9,5 %
50 %	<b>9,1 %</b>	11,8 %
60 %	<b>12,0 %</b>	15,0 %

(1) la percentuale deve essere determinata con riferimento all'intero valore massimo di  $EP_H$  ammesso dalle norme regionali e non al valore massimo di  $EP_H$  già ridotto in applicazione dell'articolo dei presenti *Criteri e indirizzi* 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>9</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*).

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>10</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 nei "Nuclei urbani di antica formazione"**

<sup>9</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.

<sup>10</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.

Il P.G.T. incentiva gli interventi di riqualificazione e valorizzazione dell'edificato esistente nei "Nuclei urbani di antica formazione" attraverso l'applicazione di significative riduzioni del "Contributo di costruzione"<sup>11</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**

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

Il Documento di Piano definisce, nella tavola intitolata *Previsioni di Piano e individuazione degli "Ambiti di trasformazione*, le parti del territorio comunale soggette a trasformazione, definite "Ambiti di Trasformazione" (AT) e individuate con le dizioni "AT-1", "AT-2", "AT-3", "AT-4", "AT-5".

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

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

#### **Art. 14 Obbligo della pianificazione attuativa.**

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

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

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

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

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

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

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

Qualora fossero invece i proprietari (o altri aventi titolo) degli immobili inclusi in un determinato Ambito di Trasformazione (AT) ad essere interessati all'attuazione delle relative previsioni del Documento di Piano, gli stessi

---

<sup>11</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.

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:

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

La comunicazione di cui al comma precedente dovrà essere inviata dal Comune entro 30 giorni dal ricevimento della *proposta preliminare*. La mancata comunicazione da parte del Comune entro il suddetto termine equivale ad assenso all'elaborazione del Piano Attuativo da parte dei proponenti.

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>12</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 di ciascun 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);

---

<sup>12</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."

- c) Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18.04.1962, n. 167 e successive modificazioni. Può essere predisposto esclusivamente di iniziativa pubblica;
- d) Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971, n. 865. Può essere predisposto esclusivamente di iniziativa pubblica;
- e) Piano di Recupero (P.R.) del patrimonio edilizio esistente, di cui agli artt. 28 e seguenti della legge 05. 08.1978, n. 457. Può essere predisposto sia di iniziativa pubblica che privata (art. 30 della legge citata).

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

## **Art. 17 Programmi Integrati di Intervento (PII)**

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

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

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

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

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

Il Comune valuta la *Proposta preliminare* e stabilisce innanzitutto, a sua discrezione, se la stessa sia procedibile, in quanto atta a concorrere al conseguimento degli “obiettivi” risultanti dal Documento di Piano, oppure se non sia procedibile in quanto avulsa (o, ancor peggio, confliggente) rispetto a 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 planivolumetriche di dettaglio* e dal *Cronoprogramma di attuazione* di cui al successivo articolo 18;
- eventuali criteri per la negoziazione.

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

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

### ESAME DI IMPATTO PAESISTICO

Gli interventi sia privati che pubblici che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, previsti negli Ambiti di Trasformazione (AT) definiti dal Documento di Piano, ed in ogni modo connessi all'attuazione dei relativi Piani Attuativi (o *Atti di programmazione negoziata con valenza territoriale*), devono essere preceduti, sia in fase di pianificazione attuativa (in considerazione dell'obbligo, previsto dalle presenti norme, di *Previsioni planivolumetriche 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, Titolo quarto 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, ivi compresa la specificazione delle essenze arboree e arbustive da mettersi a dimora;
- l'accessibilità veicolare e ciclopeditone, nonché la presenza di servizi pubblici di trasporto;
- la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e, ove del caso, secondaria.

### NORME DI ATTUAZIONE

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

### PREVISIONI PLANIVOLUMETRICHE

Laddove espressamente prescritto dal presente *Documento di Piano*, il *Piano Attuativo* relativo a determinati *Ambiti di Trasformazione* dovrà essere corredato da "*previsioni planivolumetriche 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" (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 prescrive l'obbligo delle "previsioni planivolumetriche di dettaglio";
- il progetto delle piantumazioni esterne, con specificazione delle essenze previste, sia arboree che arbustive;
  - 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; è tuttavia consentito che le Norme di attuazione del Piano Attuativo (vedi punto precedente) stabiliscano quali modificazioni (non essenziali) sono effettuabili senza necessità di approvazione di preventiva variante al Piano stesso.

#### BONIFICA DELL'AREA

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

#### RISCHIO IDRAULICO

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

#### PIANI DI SETTORE

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

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

#### COLLETTAMENTO FOGNARIO

Alla luce di quanto previsto dal d.lgs 03.04.2006 n. 152, art. 146, comma 1, lett. g), le estensioni della rete fognaria previste da ciascun Piano Attuativo al servizio dei nuovi previsti insediamenti dovranno essere di tipo separato, con collettamenti differenziati per le acque piovane (solo quelle raccolte su spazi pubblici, considerato che quelle raccolte su spazi privati non possono in alcun caso essere convogliate in fognatura<sup>13</sup>) e per le acque reflue e di prima pioggia.

## RETE IDRICA

Alla luce di quanto previsto all'articolo 146, comma 2, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152<sup>14</sup> nonché all'articolo 6, comma 1, lettera b) del regolamento regionale 24 marzo 2006, n. 2<sup>15</sup>, ciascun Piano Attuativo dovrà prevedere la realizzazione di due reti idriche separate, delle quali una idropotabile e l'altra non idropotabile, e dovrà contenere apposite norme finalizzate:

- 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 all'articolo 6, comma 1, lettera e), del regolamento regionale 24 marzo 2006, n. 2<sup>16</sup>, ciascun Piano Attuativo dovrà prevedere l'obbligo che gli edifici siano dotati di idoneo sistema di raccolta e riutilizzo (con captazione, filtraggio e accumulo) delle acque meteoriche provenienti dalle coperture e dagli spazi pavimentati esterni, per gli usi consentiti, quali ad esempio l'innaffiamento degli spazi esterni sistemati a verde e l'alimentazione delle cassette di lavaggio dei vasi wc.

## CRONOPROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI

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

Detto *Cronoprogramma di attuazione* dovrà stabilire:

- a) i termini temporali – di durata massima decennale – di ultimazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico la cui esecuzione sia posta a carico dei soggetti attuatori, fermo restando che la cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e (ove previste) secondaria dovrà essere effettuata all'atto della stipulazione della convenzione urbanistica relativa 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.

<sup>13</sup> Vedi articolo 24 (*Prescrizioni in merito alle modalità di gestione delle acque meteoriche*) delle N.d.A. del P.d.R., il cui contenuto è richiamato dall'articolo 05 dei presenti *Criteri e indirizzi* per formarne parte integrante e sostanziale.

<sup>14</sup> Il decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 2 (*Norme in materia ambientale*) è stato pubblicato sulla G.U. del 14 aprile 2006, n. 88.

<sup>15</sup> Il regolamento regionale 24 marzo 2006, n. 2 (*Disciplina dell'uso delle acque superficiali e sotterranee, dell'utilizzo delle acque a uso domestico, del risparmio idrico e del riutilizzo dell'acqua in attuazione dell'articolo 52, comma 1, lettera c) della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26*) è stato pubblicato sul B.U.R.L. del 28 marzo 2006, 1° supplemento ordinario al n. 13.

<sup>16</sup> Vedi nota precedente.

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

#### PIANI ATTUATIVI RELATIVI A PIU' AMBITI DI TRASFORMAZIONE

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

#### DIRITTI ESISTENTI

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

#### PROCEDURE DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

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

#### DOCUMENTAZIONE A CORREDO DEI PIANI ATTUATIVI

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

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

## *TITOLO SESTO*

### **CRITERI E INDIRIZZI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

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

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

#### **Ambito di Trasformazione "AT-1" per attività terziarie.**

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

L'ambito, situato in via Giacomo Matteotti, dalla quale ha accesso, comprende un'area ineditata di forma sub-quadrangolare e di media estensione, adiacente l'edificio residenziale (lati est e sud), un insediamento terziario commerciale (lato ovest) e il Centro sportivo Ciro Campisi (lato nord).

Il Nucleo urbano di antica formazione del capoluogo dista circa 300 metri in linea d'aria.

Lungo il confine est l'area è lambita dal Cavo Resta.

La stessa confina inoltre (lato est) con l'area pubblica su cui insiste il pozzo idropotabile di Via Giacomo Matteotti (codice n. 015.188.2) nella cui *Zona di rispetto* di 200 mt di raggio<sup>17</sup> è interamente compresa.

L'area è attualmente di proprietà privata.

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

Circa **4.568 mq** totali, fatta salva più precisa misurazione in sede di pianificazione attuativa.

##### ***Vincoli***

L'ambito è interamente compreso entro la **zona di rispetto del pozzo idrico** per consumo umano (200 mt di raggio) di Via Giacomo Matteotti (codice: n. 015.188.2).

L'intervento di trasformazione è pertanto soggetto al rispetto delle vigenti norme in materia (vedi art. 22 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole) nonché alle "*Norme di fattibilità geologica*" contenute nella "*Componente geologica, idrogeologica e sismica*" che forma parte integrante e sostanziale del PGT, integralmente riportate all'art. 37 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

<sup>17</sup> Vedi articolo 22 (*Aree di salvaguardia dei pozzi idrici per consumo umano*) delle N.d.A. del P.d.R., il cui contenuto è richiamato dall'articolo 05 dei presenti *Criteri e indirizzi* per formarne parte integrante e sostanziale.

### Obiettivi di intervento

Completamento dell'edificato esistente, come peraltro già previsto dal precedente Documento di Piano, con insediamento di attività terziarie.

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

### Destinazioni consentite

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.c Abitazioni di servizio ad insediamenti di altre attività economiche
- 2) Attività economiche
  - 2.c Attività terziarie
    - 2.c.1 Attività commerciali ed attività assimilabili
      - 2.c.1.1 Esercizi di vicinato.
      - 2.c.1.2 **Medie strutture di vendita**  
**[ Destinazione aggiunta in accoglimento dell'osservazione n. 06 (vedi controdeduzioni) ]**
      - 2.c.1.5 Autosaloni, mobilifici, esposizioni merceologiche.
      - 2.c.1.6.1 Pubblici esercizi in genere.
      - 2.c.1.9 Artigianato di servizio.
      - 2.c.1.10 Commercio all'ingrosso.
    - 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.2.4 Centri di ricerca.
    - 2.c.3 Attività alberghiere
      - 2.c.3.1 Alberghi.
      - 2.c.3.2 Motels.
      - 2.c.3.4 Convivenze assistenziali-residenziali.
      - 2.c.3.5 Residences/case albergo
    - 2.c.4 Servizi privati
      - 2.c.4.1 Attrezzature private culturali, ricreative e per lo spettacolo e l'intrattenimento.
      - 2.c.4.2 Parcheggi privati a pagamento.
      - 2.c.4.3 Attrezzature sportive e ricreative private a pagamento non spettacolari.
      - 2.c.4.4 Attrezzature sportive private a pagamento spettacolari.
      - 2.c.4.5 Attrezzature private per la salute, la forma fisica e la bellezza.
      - 2.c.4.6 Scuole private.
- 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.1.4 Strutture per il gioco e lo sport.
  - 3.b Attrezzature non computabili ai fini della dotazione di "aree standard"
    - 3.b.1 Opere di urbanizzazione: mobilità.
    - 3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche.

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

### Possibilità edificatoria

All'Ambito di Trasformazione è attribuita una "capacità edificatoria base" calcolata applicando un *Indice di utilizzazione territoriale (Ut)* pari a 1,00 mq per mq, e dunque pari a circa **4.568 mq** totali (salvo più precisa determinazione all'atto della pianificazione attuativa).

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 **457 mq** aggiuntivi).

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

Rc : 0,60 mq/mq.

- Ip : 0,40 mq/mq (fatto salvo quanto prescritto dal R.L.I., Manuale tecnico, Cap. 3°, punto 1).
- Dc : 1/2 dell' *Altezza* (H) con minimo di 5,00 ml.  
Il Piano attuativo può eventualmente stabilire distanze differenti dai confini dei singoli lotti dal medesimo previsti, 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, registrata e trascritta (vedi, per tale eventualità, quanto stabilito nelle N.d.A. del P.d.R., articolo 12<sup>18</sup>, paragrafo B, indice Dc *Distanza dai confini di proprietà*).
- Ds : 5,00 ml per calibro stradale inferiore a mt 7,00,  
7,50 ml per calibro stradale compreso fra mt 7,00 e mt 15,00,  
10,00 ml per calibro stradale superiore a mt 15,00,  
o secondo quanto previsto dal P.A.
- De : pari all' *Altezza* (H) con minimo di 10,00 ml.  
L'indice è derogabile dal Piano Attuativo, a condizione che la minor distanza sia dal medesimo adeguatamente motivata e organicamente risolta.
- Hm : **11,50** ml
- Sp : vedi articolo intitolato "*Parcheggi privati*" delle N.d.A. del Piano delle Regole<sup>19</sup>.
- Stn : vedi i seguenti articoli delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi<sup>20</sup>:  
- *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.*

In relazione a quanto stabilito dall'articolo 8, comma 2, lettera e)<sup>21</sup> della legge regionale 11.03.2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), si precisa che gli indici e parametri definitivi verranno stabiliti dal Piano Attuativo, con la possibilità di ulteriore incremento della "*capacità edificatoria base*" – aggiuntivo all'incremento di cui al comma 2 del presente paragrafo – entro il limite massimo del 20% (e dunque pari a circa **914 mq** aggiuntivi), che il Comune potrà eventualmente accordare a sua discrezione mediante apposita negoziazione, 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):

- incremento del contributo al raggiungimento degli obiettivi 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; in particolare la negoziazione potrà eventualmente (e in alternativa alla localizzazione effettuata dal Piano dei Servizi in Via Amburgo) avere per oggetto la realizzazione – all'interno del presente ambito – di **una struttura in grado di ospitare ambulatori medici coordinati e supportati da servizi comuni**;
- 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.

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 ventiquattro mesi** dall'entrata in vigore del PGT;
- pervenga alla fase di adozione consiliare del Piano Attuativo **entro sei mesi** dalla presentazione della *proposta preliminare*;
- pervenga alla stipula formale della convenzione **entro gli ulteriori sei mesi**.

E' in facoltà del Comune concedere proroghe.

### **Tipologia di strumento attuativo utilizzabile**

<sup>18</sup> Il cui contenuto è richiamato dall'articolo 05 dei presenti *Criteri e indirizzi* per formarne parte integrante e sostanziale

<sup>19</sup> Vedi nota precedente.

<sup>20</sup> Il cui contenuto è richiamato dall'articolo 05 dei presenti *Criteri e indirizzi* per formarne parte integrante e sostanziale.

<sup>21</sup> La norma richiamata così recita:

"2. [ *omissis* ] *il documento di piano*:

[ *omissis* ]

e) *individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;*"

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.

### **Previsioni planivolumetriche di dettaglio**

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

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

### **Cronoprogramma di attuazione**

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

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

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

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

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

### **Opere di urbanizzazione all'esterno dell'ambito.**

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

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

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

L'intervento darà luogo ad un complesso ospitante attività terziarie, possibilmente dotato di uno spazio scoperto comune, che rimarrà privato di uso comune.

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

Vedi anche la specifica scheda planimetrica allegata ai presenti *Criteri e indirizzi*, tenendo presente che è in facoltà dell'Amministrazione Comunale prescrivere (o accettare) varianti migliorative.

### **Recinzioni**

Fatte salve differenti prescrizioni del nuovo Regolamento Edilizio – qualora approvato prima dell'adozione del Piano Attuativo – le **recinzioni** potranno avere altezza totale non superiore a mt. 2,00 e saranno di norma di tipo semiaperto, così composte:

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

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

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

### **Obiettivi di qualità paesistica**

Tipologia, morfologia, colori e finiture esterne degli edifici saranno tali da porsi in assonanza con l'adiacente edificato residenziale.

Gli spazi destinati a parcheggio, a viali pedonali, ciclabili e motoveicolari verranno possibilmente pavimentati con materiali naturali e traspiranti (ove consentito dalla competente ASL).

Detti spazi saranno possibilmente dotati di equipaggiamento vegetale, con impiego di specie autoctone scelte – in sede di pianificazione attuativa – fra quelle ammesse nel territorio del Parco Agricolo Sud Milano dal relativo *Piano di settore agricolo*, secondo l'elenco integrato con disposizione dirigenziale n. 12/2010 (*Allegato I*). Il P.A. conterrà il progetto della piantumazione con specificazione delle essenze, delle altezze, del sesto di impianto e di quant'altro necessario.

Gli spazi privati scoperti saranno convenientemente piantumati.

Per le pavimentazioni e sistemazioni degli spazi esterni si rinvia inoltre all'articolo 18.

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

### **Prescrizioni particolari preordinate alla tutela ambientale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica.**

Poiché l'ambito è interamente compreso entro la *Zona di rispetto* di 200 mt di raggio relativa al pozzo idropotabile di Via Giacomo Matteotti (codice n. 015.188.2), l'intervento di trasformazione dovrà avvenire nel rispetto delle norme richiamate all'articolo 22 (*Aree di salvaguardia dei pozzi idrici per consumo umano*) delle N.d.A. del P.d.R., il cui contenuto è richiamato dall'articolo 05 dei presenti *Criteri e indirizzi* per formarne parte integrante e sostanziale (fatta salva la possibilità di riduzione della *Zona di rispetto*, nei modi previsti dalle norme vigenti).

## **Ambito di Trasformazione "AT-2" per attrezzature pubbliche**

### **Descrizione**

L'ambito comprende una porzione della vasta area ineditata compresa fra la S.P. 30 "Binasco-Vermezzo" (lato nord), il Centro sportivo Ciro Campisi (lato est) e la Via Silvio Pellico (lati sud e ovest), e più precisamente la porzione che ne costituisce l'estremità meridionale, avente forma sub-triangolare.

E' accessibile dalla Via Silvio Pellico nonché dalla stradina campestre che lo costeggia sul lato est (dividendolo dal menzionato Centro sportivo Ciro Campisi).

L'area è attualmente di proprietà privata.

### **Superficie dell'ambito**

Circa **2.943 mq** totali, fatta salva più precisa misurazione in sede di pianificazione attuativa.

### **Vincoli**

L'ambito è in parte compreso entro la **zona di rispetto del pozzo idrico** per consumo umano (200 mt di raggio) di Via Giacomo Matteotti (codice: n. 015.188.2).

L'intervento di trasformazione è pertanto soggetto al rispetto delle vigenti norme in materia (vedi art. 22 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole) nonché alle "*Norme di fattibilità geologica*" contenute nella "*Componente geologica, idrogeologica e sismica*" che forma parte integrante e sostanziale del PGT, integralmente riportate all'art. 37 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

### **Obiettivi di intervento**

Formazione di un parcheggio pubblico al servizio del Centro sportivo Ciro Campisi.

### **Destinazioni consentite**

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):

- 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.
  - 3.b Attrezzature non computabili ai fini della dotazione di "aree standard"

### 3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche

#### **Possibilità edificatoria**

A questo Ambito di Trasformazione non è attribuita alcuna possibilità edificatoria in relazione alla destinazione a parcheggio pubblico, fermo restando che fino all'approvazione del relativo Piano Attuativo – che comporta la “conformazione” del terreno secondo la nuova destinazione – lo stesso si intende appartenente alle “aree agricole esterne al Parco Agricolo Sud Milano” e si avvale pertanto della relativa possibilità edificatoria e destinazione come stabilite dal Piano delle Regole.

#### **Tipologia di strumento attuativo utilizzabile**

Piano Particolareggiato (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.08.1942, n. 1150 e ss.mm.ii.,

#### **Previsioni planivolumetriche di dettaglio**

Non è richiesto che il Piano Attuativo sia corredato dalle *Previsioni planivolumetriche di dettaglio* di cui al precedente articolo 18, bensì – più semplicemente – dal progetto definitivo dell'attrezzatura pubblica prevista (parcheggio pubblico).

#### **Cronoprogramma di attuazione**

Non è richiesto che il Piano Attuativo sia corredato dal *Cronoprogramma di attuazione* di cui al precedente articolo 18.

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

All'interno dell'ambito verrà realizzato un parcheggio pubblico, con relativo verde attrezzato piantumato.

#### **Opere di urbanizzazione all'esterno dell'ambito.**

E' a carico del soggetto attuatore dell'attrezzatura pubblica prevista (parcheggio pubblico) l'eventuale **adeguamento e potenziamento** – qualora necessario in relazione all'attuazione del P.A. medesimo – **delle urbanizzazioni primarie esterne all'ambito**, sia quelle relative alla mobilità pedonale, ciclabile e motoveicolare, sia quelle relative alle reti impiantistiche pubbliche, in modo tale da garantire l'agevole accessibilità all'ambito e l'agevole mobilità nelle aree pubbliche circostanti nonché la piena funzionalità delle reti impiantistiche pubbliche.

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

Non viene fornita alcuna indicazione, non essendo prevista la realizzazione di edifici.

#### **Recinzioni**

Qualora il parcheggio pubblico venga recintato, per le caratteristiche della recinzione ci si atterrà ai criteri e indirizzi relativi all'Ambito di Trasformazione “AT-1”.

#### **Obiettivi di qualità paesistica**

L'intervento dovrà tendere al minimo impatto paesistico-ambientale nei confronti del territorio circostante.

Gli spazi destinati a parcheggio, a viali pedonali, ciclabili e motoveicolari verranno possibilmente pavimentati (fatto salvo parere contrario della competente ASL) con materiali naturali e traspiranti e verranno adeguatamente piantumati con impiego di specie autoctone scelte – in sede di pianificazione attuativa – fra quelle ammesse nel territorio del Parco Agricolo Sud Milano dal relativo *Piano di settore agricolo*, secondo l'elenco integrato con disposizione dirigenziale n. 12/2010 (*Allegato 1*). Il P.A. conterrà il progetto della piantumazione con specificazione delle essenze, delle altezze, del sesto di impianto e di quant'altro necessario.

### **Ambito di Trasformazione “AT-3” per attività produttive secondarie e funzioni compatibili e di supporto.**

#### **Descrizione**

L'ambito, situato in via Silvio Pellico, dalla quale ha accesso, comprende un'area inedita di forma sub-triangolare e di limitata estensione, adiacente l'edificio produttivo-industriale posto all'estrema propaggine nord-ovest dell'edificio del capoluogo (e compreso fra la stessa Via Silvio Pellico, la Via Alcide De Gasperi e la Via Aldo Moro).

L'area è attualmente di proprietà privata.

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

Circa **2.304 mq** totali, fatta salva più precisa misurazione in sede di pianificazione attuativa.

#### **Obiettivi di intervento**

Completare la zona produttiva industriale localizzata a nord-ovest dell'edificio del capoluogo.

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

### Destinazioni consentite

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.c Abitazioni di servizio ad insediamenti di altre attività economiche (industriali, artigianali, terziarie)
- 2) Attività economiche
  - 2.b Attività industriali e artigianali
    - 2.b.1 Attività industriali.
    - 2.b.2 Attività artigianali.
  - 2.c Attività terziarie
    - 2.c.1 Attività commerciali ed attività assimilabili
      - 2.c.1.1 Esercizi di vicinato
      - 2.c.1.2 **Medie strutture di vendita**  
**[ Destinazione aggiunta in accoglimento dell'osservazione n. 06 (vedi controdeduzioni) ]**
      - 2.c.1.5 Autosaloni, mobilifici, esposizioni merceologiche
      - 2.c.1.6.1 Pubblici esercizi in genere
      - 2.c.1.6.2 Pubblici esercizi molesti
      - 2.c.1.7 Distributori di carburante
      - 2.c.1.8 Impianti di autolavaggio.
      - 2.c.1.9 Artigianato di servizio, purché non nocivo o molesto per la residenza
      - 2.c.1.10 Commercio all'ingrosso
    - 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.2.4 Centri di ricerca
    - 2.c.4 Servizi privati
      - 2.c.4.1 Attrezzature private culturali, ricreative e per lo spettacolo e l'intrattenimento.
      - 2.c.4.2 Parcheggi privati a pagamento
      - 2.c.4.3 Attrezzature sportive e ricreative private a pagamento non spettacolari
      - 2.c.4.4 Attrezzature sportive private a pagamento spettacolari
      - 2.c.4.5 Attrezzature private per la salute, la forma fisica e la bellezza
      - 2.c.4.6 Scuole private
- 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.1.4 Strutture per il gioco e lo sport
  - 3.b Attrezzature non computabili ai fini della dotazione di "aree standard"
    - 3.b.1 Opere di urbanizzazione: mobilità
    - 3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche.

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

### Possibilità edificatoria

All'Ambito di Trasformazione è attribuita una "capacità edificatoria base" calcolata applicando un *Indice di utilizzazione territoriale (Ut)* pari a 0,70 mq per mq, e dunque pari a circa **1.613 mq** totali (salvo più precisa determinazione all'atto della pianificazione attuativa).

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 **161 mq** aggiuntivi).

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

Rc : 0,65 mq/mq.

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

- Dc : 1/2 dell' *Altezza* (H) con minimo di 5,00 ml, salvo convenzione con il confinante (vedi, per tale eventualità, quanto stabilito nelle N.d.A. del P.d.R., articolo 12<sup>22</sup>, paragrafo B, indice Dc *Distanza dai confini di proprietà*).
- Ds : 7,50 mt per calibro stradale fino a mt 15,00,  
10,00 mt " " " oltre mt 15,00,  
o secondo quanto previsto dal P.A.
- De : pari all' *Altezza* (H) con minimo di 10,00 ml.  
L'indice è derogabile dal Piano Attuativo, a condizione che la minor distanza sia dal medesimo adeguatamente motivata e organicamente risolta.
- Hm : 11,50 ml, esclusi impianti tecnologici.
- Sp : vedi articolo intitolato "*Parcheggi privati*" delle N.d.A. del Piano delle Regole<sup>23</sup>.
- Stn : vedi i seguenti articoli delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi<sup>24</sup>:  
- *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.*

In relazione a quanto stabilito dall'articolo 8, comma 2, lettera e)<sup>25</sup> della legge regionale 11.03.2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), si precisa che gli indici e parametri definitivi verranno stabiliti dal Piano Attuativo, con la possibilità di ulteriore incremento della "*capacità edificatoria base*" – aggiuntivo all'incremento di cui al comma 2 del presente paragrafo – entro il limite massimo del 20% (e dunque pari a circa **323 mq** aggiuntivi), che il Comune potrà eventualmente accordare a sua discrezione mediante apposita negoziazione, 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):

- incremento del contributo al raggiungimento degli obiettivi 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;
- 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.

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 ventiquattro mesi** dall'entrata in vigore del PGT;
  - pervenga alla fase di adozione consiliare del Piano Attuativo **entro sei mesi** dalla presentazione della *proposta preliminare*;
  - pervenga alla stipula formale della convenzione **entro gli ulteriori sei 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 di Lottizzazione (P.L.) di cui all'art. 28 della legge 17.08.1942, n. 1150 e ss.mm.ii. |

#### **Previsioni planivolumetriche di dettaglio**

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

<sup>22</sup> Il cui contenuto è richiamato dall'articolo 05 dei presenti *Criteri e indirizzi* per formarne parte integrante e sostanziale

<sup>23</sup> Vedi nota precedente.

<sup>24</sup> Il cui contenuto è richiamato dall'articolo 05 dei presenti *Criteri e indirizzi* per formarne parte integrante e sostanziale.

<sup>25</sup> La norma richiamata così recita:

"2. [ *omissis* ] *il documento di piano:*

[ *omissis* ]

e) *individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;*"

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

#### ***Cronoprogramma di attuazione***

Non è richiesto che il Piano Attuativo sia corredato dal *Cronoprogramma di attuazione* di cui al precedente articolo 18.

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

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

#### ***Opere di urbanizzazione all'esterno dell'ambito.***

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

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

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

Per la distribuzione planimetrica si veda la specifica scheda planimetrica allegata ai presenti *Criteri e indirizzi*, tenendo presente che è in facoltà dell'Amministrazione Comunale prescrivere modifiche migliorative.

#### ***Recinzioni***

Fatte salve differenti prescrizioni del nuovo Regolamento Edilizio – qualora approvato prima dell'adozione del Piano Attuativo – le **recinzioni** potranno avere altezza totale non superiore a mt. 2,00 e verso gli spazi pubblici saranno di norma di tipo semiaperto, così composte:

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

La parte aperta non potrà essere inferiore al 50% della superficie in proiezione verticale dell'intera recinzione (compreso il sottostante cordolo o muretto): la verifica dovrà essere effettuata per ogni tratto di 5 mt di sviluppo. Le sole recinzioni correnti lungo il confine con altre proprietà private, non aperte all'uso pubblico, o prospettanti verso parcheggi pubblici e giardini pubblici, potranno essere completamente cieche, ferma restando l'altezza massima di metri 2,00.

#### ***Obiettivi di qualità paesistica***

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

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

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

Per le pavimentazioni e sistemazioni degli spazi esterni si rinvia inoltre all'articolo 18.

#### **Ambito di Trasformazione “AT-4” per attività produttive secondarie e funzioni compatibili e di supporto.**

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

L'ambito, situato in via Amburgo, dalla quale ha accesso, comprende un'area ineditata di forma rettangolare e di limitata estensione, adiacente l'edificato produttivo-industriale costituente la propaggine sud dell'edificato del capoluogo.

L'area è attualmente di proprietà privata.

### **Superficie dell'ambito**

Circa **2.230 mq** totali, fatta salva più precisa misurazione in sede di pianificazione attuativa.

### **Obiettivi di intervento**

Completare, con adeguata mitigazione paesistico-ambientale, la zona produttiva industriale localizzata a sud dell'edificato del capoluogo; in tal caso l'intervento si farà carico in quota parte dei costi che il Comune sosterrà per il completamento e il miglioramento di servizi pubblici comunali, secondo quanto meglio precisato nel Piano dei Servizi.

In alternativa, in attuazione di quanto previsto all'articolo 47, par. 47.08, delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, l'ambito potrà ospitare il nuovo magazzino comunale in sostituzione di quello attualmente esistente in Via Leonardo da Vinci.

### **Destinazioni consentite**

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.c Abitazioni di servizio ad insediamenti di altre attività economiche (industriali, artigianali, terziarie)
- 2) Attività economiche
  - 2.b Attività industriali e artigianali
    - 2.b.1 Attività industriali.
    - 2.b.2 Attività artigianali.
  - 2.c Attività terziarie
    - 2.c.1 Attività commerciali ed attività assimilabili
      - 2.c.1.1 Esercizi di vicinato
      - 2.c.1.2 **Medie strutture di vendita**  
**[ Destinazione aggiunta in accoglimento dell'osservazione n. 06 (vedi controdeduzioni) ]**
      - 2.c.1.5 Autosaloni, mobilifici, esposizioni merceologiche
      - 2.c.1.6.1 Pubblici esercizi in genere
      - 2.c.1.6.2 Pubblici esercizi molesti
      - 2.c.1.7 Distributori di carburante
      - 2.c.1.8 Impianti di autolavaggio.
      - 2.c.1.9 Artigianato di servizio, purché non nocivo o molesto per la residenza
      - 2.c.1.10 Commercio all'ingrosso
    - 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.2.4 Centri di ricerca
    - 2.c.4 Servizi privati
      - 2.c.4.1 Attrezzature private culturali, ricreative e per lo spettacolo e l'intrattenimento.
      - 2.c.4.2 Parcheggi privati a pagamento
      - 2.c.4.3 Attrezzature sportive e ricreative private a pagamento non spettacolari
      - 2.c.4.4 Attrezzature sportive private a pagamento spettacolari
      - 2.c.4.5 Attrezzature private per la salute, la forma fisica e la bellezza
      - 2.c.4.6 Scuole private
- 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.1.4 Strutture per il gioco e lo sport
  - 3.b Attrezzature non computabili ai fini della dotazione di "aree standard"
    - 3.b.1 Opere di urbanizzazione: mobilità
    - 3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche.

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

Qualora, in attuazione di quanto previsto all'articolo 47, par. 47.08, delle Norme di Attuazione del P.d.R., l'ambito sia adibito alla realizzazione del nuovo magazzino comunale in sostituzione di quello attualmente

esistente in Via Leonardo da Vinci, la destinazione consentita è la seguente: magazzini, spazi di deposito e autorimesse del comune.

### **Possibilità edificatoria**

All'Ambito di Trasformazione è attribuita una "capacità edificatoria base" calcolata applicando un *Indice di utilizzazione territoriale (Ut)* pari a 0,70 mq per mq, e dunque pari a circa **1.561 mq** totali (salvo più precisa determinazione all'atto della pianificazione attuativa).

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 **156 mq** aggiuntivi).

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

- Rc : 0,65 mq/mq.
- Ip : 0,30 mq/mq (fatto salvo quanto prescritto dal R.L.I., Manuale tecnico, Cap. 3°, punto 1).
- Dc : 1/2 dell' *Altezza* (H) con minimo di 5,00 ml, salvo convenzione con il confinante (vedi, per tale eventualità, quanto stabilito nelle N.d.A. del P.d.R., articolo 12<sup>26</sup>, paragrafo B, indice *Dc Distanza dai confini di proprietà*).
- Ds : 7,50 mt per calibro stradale fino a mt 15,00,  
10,00 mt " " " oltre mt 15,00,  
o secondo quanto previsto dal P.A.
- De : pari all' *Altezza* (H) con minimo di 10,00 ml.  
L'indice è derogabile dal Piano Attuativo, a condizione che la minor distanza sia dal medesimo adeguatamente motivata e organicamente risolta.
- Hm : 11,50 ml, esclusi impianti tecnologici.
- Sp : vedi articolo intitolato "*Parcheggi privati*" delle N.d.A. del Piano delle Regole<sup>27</sup>.
- Stn : vedi i seguenti articoli delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi<sup>28</sup>:
  - *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.*

In relazione a quanto stabilito dall'articolo 8, comma 2, lettera e)<sup>29</sup> della legge regionale 11.03.2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), si precisa che gli indici e parametri definitivi verranno stabiliti dal Piano Attuativo, con la possibilità di ulteriore incremento della "capacità edificatoria base" – aggiuntivo all'incremento di cui al comma 2 del presente paragrafo – entro il limite massimo del 20% (e dunque pari a circa **312 mq** aggiuntivi), che il Comune potrà eventualmente accordare a sua discrezione mediante apposita negoziazione, 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):

- incremento del contributo al raggiungimento degli obiettivi 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;
- 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.

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 ventiquattro mesi** dall'entrata in vigore del PGT;

<sup>26</sup> Il cui contenuto è richiamato dall'articolo 05 dei presenti *Criteri e indirizzi* per formarne parte integrante e sostanziale

<sup>27</sup> Vedi nota precedente.

<sup>28</sup> Il cui contenuto è richiamato dall'articolo 05 dei presenti *Criteri e indirizzi* per formarne parte integrante e sostanziale.

<sup>29</sup> La norma richiamata così recita:

"2. [ omissis ] *il documento di piano:*

[ omissis ]

e) *individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;*"

- pervenga alla fase di adozione consiliare del Piano Attuativo **entro sei mesi** dalla presentazione della *proposta preliminare*;
  - pervenga alla stipula formale della convenzione **entro gli ulteriori sei 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 di Lottizzazione (P.L.) di cui all'art. 28 della legge 17.08.1942, n. 1150 e ss.mm.ii.

#### **Previsioni planivolumetriche di dettaglio**

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

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

#### **Cronoprogramma di attuazione**

Non è richiesto che il Piano Attuativo sia corredato dal *Cronoprogramma di attuazione* di cui al precedente articolo 18.

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

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

Qualora, in attuazione di quanto previsto all'articolo 47, par. 47.08, delle Norme di Attuazione del P.d.R., l'ambito sia adibito alla realizzazione del nuovo magazzino comunale in sostituzione di quello attualmente esistente in Via Leonardo da Vinci, non è richiesta cessione né monetizzazione di aree pubbliche o di uso pubblico.

#### **Opere all'esterno dell'ambito.**

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

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

A cura dei soggetti attuatori dovranno essere inoltre realizzate, lungo i lati nord e ovest dell'ambito, **fasce piantumate** di profondità adeguata, con funzione di **mitigazione paesistico-ambientale**.

Il relativo costo di realizzazione non verrà scomputato dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria né secondaria. Le relative aree rimarranno private, con obbligo di cura e manutenzione, e non verranno computate come *aree standard*.

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

Per la distribuzione planimetrica si veda la specifica scheda planimetrica allegata ai presenti *Criteri e indirizzi*, tenendo presente che è in facoltà dell'Amministrazione Comunale prescrivere modifiche migliorative.

#### **Recinzioni**

Fatte salve differenti prescrizioni del nuovo Regolamento Edilizio – qualora approvato prima dell'adozione del Piano Attuativo – le **recinzioni** potranno avere altezza totale non superiore a mt. 2,00 e verso gli spazi pubblici saranno di norma di tipo semiaperto, così composte:

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

La parte aperta non potrà essere inferiore al 50% della superficie in proiezione verticale dell'intera recinzione (compreso il sottostante cordolo o muretto): la verifica dovrà essere effettuata per ogni tratto di 5 mt di sviluppo. Le sole recinzioni correnti lungo il confine con altre proprietà private, non aperte all'uso pubblico, o prospettanti verso parcheggi pubblici e giardini pubblici, potranno essere completamente cieche, ferma restando l'altezza massima di metri 2,00.

### **Obiettivi di qualità paesistica**

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

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

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

Detti spazi saranno dotati ove possibile di equipaggiamento vegetale (piantumazioni).

Per le pavimentazioni e sistemazioni degli spazi esterni si rinvia inoltre all'articolo 18.

## **Ambito di Trasformazione “AT-5” per attività produttive secondarie e funzioni compatibili e di supporto.**

### **Descrizione**

L'ambito, situato in via Amburgo/Via Thansau, dalle quali può avere accesso, comprende un'area ineditata di forma rettangolare e di media estensione, adiacente l'edificato produttivo-industriale costituente la propaggine sud dell'edificato del capoluogo.

L'area è attualmente di proprietà privata.

### **Superficie dell'ambito**

Circa **5.449 mq** totali, fatta salva più precisa misurazione in sede di pianificazione attuativa.

### **Obiettivi di intervento**

Completare, con adeguata mitigazione paesistico-ambientale, la zona produttiva industriale localizzata a sud dell'edificato del capoluogo.

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

### **Destinazioni consentite**

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.c Abitazioni di servizio ad insediamenti di altre attività economiche (industriali, artigianali, terziarie)
- 2) Attività economiche
  - 2.b Attività industriali e artigianali
    - 2.b.1 Attività industriali.
    - 2.b.2 Attività artigianali.
  - 2.c Attività terziarie
    - 2.c.1 Attività commerciali ed attività assimilabili
      - 2.c.1.1 Esercizi di vicinato
      - 2.c.1.2 **Medie strutture di vendita**  
**[ Destinazione aggiunta in accoglimento dell'osservazione n. 06 (vedi controdeduzioni) ]**
      - 2.c.1.5 Autosaloni, mobilifici, esposizioni merceologiche
      - 2.c.1.6.1 Pubblici esercizi in genere
      - 2.c.1.6.2 Pubblici esercizi molesti
      - 2.c.1.7 Distributori di carburante
      - 2.c.1.8 Impianti di autolavaggio.
      - 2.c.1.9 Artigianato di servizio, purché non nocivo o molesto per la residenza
      - 2.c.1.10 Commercio all'ingrosso
    - 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.2.4 Centri di ricerca
- 2.c.4 Servizi privati
  - 2.c.4.1 Attrezzature private culturali, ricreative e per lo spettacolo e l'intrattenimento.
  - 2.c.4.2 Parcheggi privati a pagamento
  - 2.c.4.3 Attrezzature sportive e ricreative private a pagamento non spettacolari
  - 2.c.4.4 Attrezzature sportive private a pagamento spettacolari
  - 2.c.4.5 Attrezzature private per la salute, la forma fisica e la bellezza
  - 2.c.4.6 Scuole private
- 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.1.4 Strutture per il gioco e lo sport
  - 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 utilizzazione territoriale (Ut)* pari a 0,70 mq per mq, e dunque pari a circa **3.814 mq** totali (salvo più precisa determinazione all'atto della pianificazione attuativa).

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 **381 mq** aggiuntivi).

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

- Rc : 0,65 mq/mq.
- Ip : 0,30 mq/mq (fatto salvo quanto prescritto dal R.L.I., Manuale tecnico, Cap. 3°, punto 1).
- Dc : 1/2 dell'*Altezza* (H) con minimo di 5,00 ml, salvo convenzione con il confinante (vedi, per tale eventualità, quanto stabilito nelle N.d.A. del P.d.R., articolo 12<sup>30</sup>, paragrafo B, indice *Distanza dai confini di proprietà*).
- Ds : 7,50 mt per calibro stradale fino a mt 15,00,  
10,00 mt " " " oltre mt 15,00,  
o secondo quanto previsto dal P.A.
- De : pari all' *Altezza* (H) con minimo di 10,00 ml.  
L'indice è derogabile dal Piano Attuativo, a condizione che la minor distanza sia dal medesimo adeguatamente motivata e organicamente risolta.
- Hm : 11,50 ml, esclusi impianti tecnologici.
- Sp : vedi articolo intitolato "*Parcheggi privati*" delle N.d.A. del Piano delle Regole<sup>31</sup>.
- Stn : vedi i seguenti articoli delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi<sup>32</sup>:
  - *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.*

In relazione a quanto stabilito dall'articolo 8, comma 2, lettera e)<sup>33</sup> della legge regionale 11.03.2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), si precisa che gli indici e parametri definitivi verranno stabiliti dal Piano

<sup>30</sup> Il cui contenuto è richiamato dall'articolo 05 dei presenti *Criteri e indirizzi* per formarne parte integrante e sostanziale

<sup>31</sup> Vedi nota precedente.

<sup>32</sup> Il cui contenuto è richiamato dall'articolo 05 dei presenti *Criteri e indirizzi* per formarne parte integrante e sostanziale.

<sup>33</sup> La norma richiamata così recita:

"2. [ *omissis* ] il documento di piano:

[ *omissis* ]

e) *individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale,*

Attuativo, con la possibilità di ulteriore incremento della “*capacità edificatoria base*” – aggiuntivo all’incremento di cui al comma 2 del presente paragrafo – entro il limite massimo del 20% (e dunque pari a circa **763 mq** aggiuntivi), che il Comune potrà eventualmente accordare a sua discrezione mediante apposita negoziazione, 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):

- incremento del contributo al raggiungimento degli obiettivi 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;
- 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.

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 ventiquattro mesi** dall’entrata in vigore del PGT;
  - pervenga alla fase di adozione consiliare del Piano Attuativo **entro sei mesi** dalla presentazione della *proposta preliminare*;
  - pervenga alla stipula formale della convenzione **entro gli ulteriori sei 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 di Lottizzazione (P.L.) di cui all’art. 28 della legge 17.08.1942, n. 1150 e ss.mm.ii.

#### **Previsioni planivolumetriche di dettaglio**

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

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

#### **Cronoprogramma di attuazione**

Non è richiesto che il Piano Attuativo sia corredato dal *Cronoprogramma di attuazione* di cui al precedente articolo 18.

#### **Opere di urbanizzazione e aree pubbliche o di uso pubblico all’interno dell’ambito.**

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

#### **Opere all’esterno dell’ambito.**

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

Inoltre, più in generale, è a carico dei soggetti attuatori del P.A. la **partecipazione economica agli interventi di completamento e miglioramento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di livello comunale**

---

*paesaggistica e storico–monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;*”

previsti nel Piano dei Servizi, nella misura ivi stabilita. L'esborso a tal fine sostenuto verrà scomputato dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione.

A cura dei soggetti attuatori dovrà essere inoltre realizzata, lungo il lato ovest dell'ambito, una **fascia piantumata** di profondità adeguata, con funzione di **mitigazione paesistico-ambientale**.

Il relativo costo di realizzazione non verrà scomputato dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria né secondaria. La relativa area rimarrà privata, con obbligo di cura e manutenzione, e non verrà computata come *aree standard*.

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

Per la distribuzione planimetrica si veda la specifica scheda planimetrica allegata ai presenti *Criteri e indirizzi*, tenendo presente che è in facoltà dell'Amministrazione Comunale prescrivere modifiche migliorative.

#### **Recinzioni**

Fatte salve differenti prescrizioni del nuovo Regolamento Edilizio – qualora approvato prima dell'adozione del Piano Attuativo – le **recinzioni** potranno avere altezza totale non superiore a mt. 2,00 e verso gli spazi pubblici saranno di norma di tipo semiaperto, così composte:

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

La parte aperta non potrà essere inferiore al 50% della superficie in proiezione verticale dell'intera recinzione (compreso il sottostante cordolo o muretto): la verifica dovrà essere effettuata per ogni tratto di 5 mt di sviluppo. Le sole recinzioni correnti lungo il confine con altre proprietà private, non aperte all'uso pubblico, o prospettanti verso parcheggi pubblici e giardini pubblici, potranno essere completamente cieche, ferma restando l'altezza massima di metri 2,00.

#### **Obiettivi di qualità paesistica**

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

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

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

Detti spazi saranno dotati ove possibile di equipaggiamento vegetale (piantumazioni).

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

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

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

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

Le aree e fasce destinate a “verde di compensazione e mitigazione paesistico-ambientale in previsione” dovranno avere, ove possibile, una profondità non inferiore a mt. 10 (dieci).

[ Parte modificata in adeguamento al punto [07] delle osservazioni e prescrizioni contenute nella “valutazione di compatibilità condizionata del P.G.T. col P.T.C.P.” effettuata dalla Città Metropolitana di Milano (vedi controdeduzioni) ]

## 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 assicurare una dotazione comunale di aree per servizi pari a 45 mq/ab;
- e) definisce analiticamente i servizi strategici di cui al punto b), operando anche variazioni sia di localizzazione sia di estensione, rispetto alla previsione del presente Documento di Piano quando ciò contribuisca alla loro più rapida attuazione;
- f) indica, attraverso il *Regolamento del sottosuolo* allegato al P.U.G.S.S. di cui all'art. 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26 (*Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche*), le finalità e modalità di attuazione degli interventi nel sottosuolo in relazione agli obblighi e competenze degli interventi pubblici e privati in attuazione del P.G.T.

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

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

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

## **Art. 23 Il Piano delle Regole**

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

- a) definisce, sull'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica:
  1. il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del P.T.C.P. e del piano di bacino;
  2. l'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale e gli interventi di trasformazione urbana, programmi di recupero urbano (PRU) o programmi di riqualificazione urbana e sviluppo sostenibile del territorio (PRUSST).
- e) individua:
  1. le aree destinate all'agricoltura;
  2. le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
  3. le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

## **Art. 24 Prescrizioni per il Piano delle Regole**

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

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

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

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

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

Il Piano delle Regole consente e disciplina la possibilità di insediamento nelle zone industriali esistenti poste all'interno di ambiti residenziali di attività terziario-commerciali, in modo tale da favorire la graduale conversione di dette zone ad attività più compatibili con la residenza circostante.

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

Il territorio comunale è interessato da elementi della Rete Ecologica Regionale (R.E.R.) e della Rete Ecologia Provinciale (R.E.P.) che della prima costituisce definizione a scala locale (provinciale):

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

– **tre Elementi primari** della R.E.R.:

- un **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*”), attraversante, da nord a sud, la parte orientale del territorio comunale.

Nel progetto regionale della R.E.R. detto corridoio corre in parte (a nord del territorio comunale) all'interno dell'*Elemento di primo livello* compreso nell'*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 (il corridoio 9 interessa inoltre, in particolare, il Ganglio 2” *Ticino di Vigevano*” e il Ganglio 4 “*Sud Milano*”);

- un **varco da deframmentare**, localizzato a nord-est dell'edificato del capoluogo, fra questo, la Cascina Canobbia e l'edificato di Noviglio;
- un **varco da tenere**, localizzato a sud dell'edificato del capoluogo, fra la propaggine meridionale di quest'ultimo (la zona industriale) e l'edificato di Bettola di Calvignasco;

– **un elemento di secondo livello** della R.E.R.:

- l'**elemento di secondo livello della R.E.R.**, rappresentato da un areale composto da due fasce (o corridoi?) composte a formare una sorta di “T” rovesciata:
  - la prima fascia corrente in senso verticale (ossia da nord a sud) nella parte del territorio agricolo posto ad est

dell'edificato del capoluogo;

- la seconda fascia corrente in senso trasversale (ossia da est a ovest) lungo il confine meridionale del comune. Dette fasce svolgono una funzione di completamento del disegno di rete e di raccordo e connessione ecologica tra gli *Elementi di primo livello della R.E.R.* interessanti l'area vasta circostante il territorio comunale e compresi nelle *Aree prioritarie per la biodiversità* contraddistinte col n. 30 ("*Risaie, fontanili e garzaie del Pavese e del Milanese*") e col n. 31 ("*Valle del Ticino*").

In relazione alla tipizzazione degli elementi della R.E.R. descritta nella relativa relazione illustrativa, si deve ritenere che queste fasce (o corridoi) siano da annoverare fra le "*Aree importanti per la biodiversità non ricomprese nelle Aree prioritarie*".

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

- un **ganglio secondario** (art. 44 delle N.d.A. del PTCP), interessante quasi tutto il vasto territorio agricolo situato ad est dell'abitato e che si estende un poco verso est sul territorio di Noviglio e verso sud sul territorio di Vernate e Calvignasco;
- due **corridoi primari** (art. 45 delle N.d.A. del PTCP):
  - il primo disposto in direzione nord-sud, che mette in connessione il predetto ganglio secondario col vasto ganglio primario situato a nord del Naviglio Grande, fra Magenta e Milano. Tale corridoio coincide col *Corridoio primario a bassa o moderata antropizzazione* della R.E.R.;
  - il secondo che, partendo dalla matrice naturale primaria del Ticino, attraversa (a sud dell'edificato del capoluogo, fra questo e l'edificato di Bettola di Calvignasco) il predetto ganglio secondario di Rosate e prosegue poi lungo la parte meridionale e orientale del territorio provinciale connettendo vari gangli primari e secondari fino all'Adda;
- due **corridoi secondari** (art. 44 delle N.d.A. del PTCP):
  - il primo collegante il predetto ganglio secondario con l'altro ganglio secondario situato a nord-ovest di Rosate, fra Abbiategrasso, Vermezzo, Zelo S., Gudo V., Morimondo e Ozzero;
  - il secondo collegante il predetto ganglio secondario con l'altro ganglio secondario situato a sud-ovest di Milano, fra la Tangenziale Ovest, il Naviglio Grande, il Naviglio Pavese, Gaggiano, Vigano, Noviglio e Zibido S.G.;
- uno dei **principali corridoi ecologici fluviali** (art. 45 delle N.d.A. del PTCP):
  - il corridoio ecologico fluviale rappresentato dalla Roggia Bergonza e dalle relative fasce vegetali ripariali;
- vari **corsi d'acqua minori con caratteristiche attuali di importanza ecologica** (art. 45 delle N.d.A. del PTCP);
- vari **corsi d'acqua minori da riqualificare a fini polivalenti** (art. 45 delle N.d.A. del PTCP);
- un **varco non perimetrato** (art. 46 delle N.d.A. del PTCP), situato a sud dell'edificato del capoluogo, lungo la S.P. 163, fra la zona industriale di Rosate e l'edificato di Bettola di Calvignasco;
- una delle **principali interferenze delle reti infrastrutturali in progetto/programmate con i corridoi ecologici** (art. 47 delle N.d.A. del PTCP): consiste nell'interferenza fra la nuova "circonvallazione sud di Rosate" (classificata dal PTCP semplicemente fra le "opere allo studio"), destinata a collegare la S.P. 30 con la SP 163, e il corridoio ecologico fluviale della Roggia Bergonza (considerata anche "corso d'acqua minore da riqualificare a fini polivalenti");
- una delle **principali interferenze delle reti infrastrutturali in progetto/programmate con i gangli della rete ecologica** (art. 47 delle N.d.A. del PTCP): consiste nell'interferenza fra un tratto della nuova "circonvallazione sud di Rosate" e il "ganglio secondario" in precedenza menzionato.

Gli elementi sopra elencati – ed in particolar modo quelli della R.E.P., che costituisce definizione a scala locale (provinciale) della R.E.R. – compongono un sistema di fondamentale importanza ai fini della connettività ecologica di area vasta, costituendo articolazioni de (e talvolta connessioni con) la 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 a sua volta si interpone fra:

- le aree ad elevata antropizzazione del capoluogo lombardo e del suo hinterland;
- la matrice fondamentale rappresentata dal sistema fluviale del Ticino.

Con riferimento all'intero territorio provinciale (e considerata l'ampia cesura della rete ecologica provinciale rappresentata dalla metropoli lombarda e dal suo hinterland, nonché la rarefazione di elementi utili alla biodiversità riscontrabile nelle sue propaggini verso ovest e nord-ovest nonché verso sud e sud-est), gli elementi sopra elencati svolgono la funzione di interconnessione di un più ampio sistema di elementi e di connessioni presente nell'area vasta del Sud-ovest Milano, sistema che, almeno per ampiezza degli areali e per qualificazione gerarchica, sembra assumere il peso maggiore nell'intero territorio provinciale, altrove assai più (quando non completamente) urbanizzato e dunque con minor presenza di areali e connessioni utili alla biodiversità.

In relazione a detti elementi di connettività ecologica il Documento di Piano detta le seguenti prescrizioni specifiche per

il Piano dei Servizi e per il Piano delle Regole.

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

- alle indicazioni espresse nel capitolo 5 "*Le reti ecologiche comunali (REC)*" del documento "*Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali*" allegato alla DGR 8/8515 del 26 novembre 2008 "*Modalità per l'attuazione della Rete Ecologica Regionale in raccordo con la programmazione territoriale degli Enti locali*", anche alla luce della DGR 8/10962 del 30 dicembre 2009 "*Rete ecologica regionale: approvazione degli elaborati finali, comprensivi del settore Alpi e Prealpi*" e suoi allegati;
- al progetto di Rete Ecologica Provinciale (REP), quale risulta dal PTCP vigente;

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

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

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

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

*Allegato*

**Schede planimetriche  
relative agli ambiti di Trasformazione  
previsti dal Documento di Piano**

## **Ambito di trasformazione AT-1**

<i>Destinazione d'uso prevalente:</i>	terziario/commerciale
<i>Superficie territoriale:</i>	4.568 mq
<i>Indice di utilizzazione territoriale (Ut):</i>	1 mq/mq
<i>Superficie lorda di pavimento:</i>	4.568 mq

---

### **Legenda**



Perimetro ambito di trasformazione



Area edificabile terziario/commerciale



Fascia di rispetto dal pozzo idrico di Via Matteotti

Si riportano alle pagine seguenti i criteri ed indirizzi per l'Ambito di trasformazione AT-1, come riportati all'art. 19 dell'elaborato DP/p.18 "Criteri e indirizzi per l'attuazione"

Si rimanda alle norme di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica all'art. 37 dell'elaborato PR/p.10 "Norme di attuazione"



## Indirizzi e criteri per l'Ambito di Trasformazione "AT-1"

### **Descrizione**

L'ambito, situato in via Giacomo Matteotti, dalla quale ha accesso, comprende un'area ineditata di forma sub-quadrangolare e di media estensione, adiacente l'edificato residenziale (lati est e sud), un insediamento terziario commerciale (lato ovest) e il Centro sportivo Ciro Campisi (lato nord).

Il Nucleo urbano di antica formazione del capoluogo dista circa 300 metri in linea d'aria.

Lungo il confine est l'area è lambita dal Cavo Resta.

La stessa confina inoltre (lato est) con l'area pubblica su cui insiste il pozzo idropotabile di Via Giacomo Matteotti (codice n. 015.188.2) nella cui *Zona di rispetto* di 200 mt di raggio<sup>34</sup> è interamente compresa.

L'area è attualmente di proprietà privata.

### **Superficie dell'ambito**

Circa **4.568 mq** totali, fatta salva più precisa misurazione in sede di pianificazione attuativa.

### **Vincoli**

L'ambito è interamente compreso entro la **zona di rispetto del pozzo idrico** per consumo umano (200 mt di raggio) di Via Giacomo Matteotti (codice: n. 015.188.2).

L'intervento di trasformazione è pertanto soggetto al rispetto delle vigenti norme in materia (vedi art. 22 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole) nonché alle "*Norme di fattibilità geologica*" contenute nella "*Componente geologica, idrogeologica e sismica*" che forma parte integrante e sostanziale del PGT, integralmente riportate all'art. 37 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

### **Obiettivi di intervento**

Completamento dell'edificato esistente, come peraltro già previsto dal precedente Documento di Piano, con insediamento di attività terziarie.

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

### **Destinazioni consentite**

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.c Abitazioni di servizio ad insediamenti di altre attività economiche
- 2) Attività economiche
  - 2.c Attività terziarie
    - 2.c.1 Attività commerciali ed attività assimilabili
      - 2.c.1.1 Esercizi di vicinato.

**2.c.1.2 Medie strutture di vendita**  
**[ Destinazione aggiunta in accoglimento dell'osservazione n. 06 (vedi controdeduzioni) ]**

- 2.c.1.5 Autosaloni, mobilifici, esposizioni merceologiche.
      - 2.c.1.6.1 Pubblici esercizi in genere.
      - 2.c.1.9 Artigianato di servizio.
      - 2.c.1.10 Commercio all'ingrosso.
    - 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.2.4 Centri di ricerca.
    - 2.c.3 Attività alberghiere
      - 2.c.3.1 Alberghi.
      - 2.c.3.2 Motels.
      - 2.c.3.4 Convivenze assistenziali-residenziali.
      - 2.c.3.5 Residences/case albergo
    - 2.c.4 Servizi privati
      - 2.c.4.1 Attrezzature private culturali, ricreative e per lo spettacolo e l'intrattenimento.
      - 2.c.4.2 Parcheggi privati a pagamento.
      - 2.c.4.3 Attrezzature sportive e ricreative private a pagamento non spettacolari.
      - 2.c.4.4 Attrezzature sportive private a pagamento spettacolari.

<sup>34</sup> Vedi articolo 22 (*Aree di salvaguardia dei pozzi idrici per consumo umano*) delle N.d.A. del P.d.R., il cui contenuto è richiamato dall'articolo 05 dei presenti *Criteri e indirizzi* per formarne parte integrante e sostanziale.

- 2.c.4.5 Attrezzature private per la salute, la forma fisica e la bellezza.
- 2.c.4.6 Scuole private.
- 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.1.4 Strutture per il gioco e lo sport.
  - 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 utilizzazione territoriale (Ut)* pari a 1,00 mq per mq, e dunque pari a circa **4.568 mq** totali (salvo più precisa determinazione all’atto della pianificazione attuativa).

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 **457 mq** aggiuntivi).

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

- Rc : 0,60 mq/mq.
- Ip : 0,40 mq/mq (fatto salvo quanto prescritto dal R.L.I., Manuale tecnico, Cap. 3°, punto 1).
- Dc : 1/2 dell’ *Altezza* (H) con minimo di 5,00 ml.  
Il Piano attuativo può eventualmente stabilire distanze differenti dai confini dei singoli lotti dal medesimo previsti, 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, registrata e trascritta (vedi, per tale eventualità, quanto stabilito nelle N.d.A. del P.d.R., articolo 12<sup>35</sup>, paragrafo B, indice *Dc Distanza dai confini di proprietà*).
- Ds : 5,00 ml per calibro stradale inferiore a mt 7,00,  
7,50 ml per calibro stradale compreso fra mt 7,00 e mt 15,00,  
10,00 ml per calibro stradale superiore a mt 15,00,  
o secondo quanto previsto dal P.A.
- De : pari all’ *Altezza* (H) con minimo di 10,00 ml.  
L’indice è derogabile dal Piano Attuativo, a condizione che la minor distanza sia dal medesimo adeguatamente motivata e organicamente risolta.
- Hm : **11,50** ml
- Sp : vedi articolo intitolato “*Parcheggi privati*” delle N.d.A. del Piano delle Regole<sup>36</sup>.
- Stn : vedi i seguenti articoli delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi<sup>37</sup>:
  - *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.*

In relazione a quanto stabilito dall’articolo 8, comma 2, lettera e)<sup>38</sup> della legge regionale 11.03.2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), si precisa che gli indici e parametri definitivi verranno stabiliti dal Piano

<sup>35</sup> Il cui contenuto è richiamato dall’articolo 05 dei presenti *Criteri e indirizzi* per formarne parte integrante e sostanziale

<sup>36</sup> Vedi nota precedente.

<sup>37</sup> Il cui contenuto è richiamato dall’articolo 05 dei presenti *Criteri e indirizzi* per formarne parte integrante e sostanziale.

<sup>38</sup> La norma richiamata così recita:

“2. [ *omissis* ] *il documento di piano:*

[ *omissis* ]

e) *individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;*”

Attuativo, con la possibilità di ulteriore incremento della “*capacità edificatoria base*” – aggiuntivo all’incremento di cui al comma 2 del presente paragrafo – entro il limite massimo del 20% (e dunque pari a circa **914 mq** aggiuntivi), che il Comune potrà eventualmente accordare a sua discrezione mediante apposita negoziazione, 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):

- incremento del contributo al raggiungimento degli obiettivi 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; in particolare la negoziazione potrà eventualmente (e in alternativa alla localizzazione effettuata dal Piano dei Servizi in Via Amburgo) avere per oggetto la realizzazione – all’interno del presente ambito – di **una struttura in grado di ospitare ambulatori medici coordinati e supportati da servizi comuni**;
- 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.

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 ventiquattro mesi** dall’entrata in vigore del PGT;
- pervenga alla fase di adozione consiliare del Piano Attuativo **entro sei mesi** dalla presentazione della *proposta preliminare*;
- pervenga alla stipula formale della convenzione **entro gli ulteriori sei 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.

#### **Previsioni planivolumetriche di dettaglio**

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

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

#### **Cronoprogramma di attuazione**

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

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

#### **Opere di urbanizzazione e aree pubbliche o di uso pubblico all’interno dell’ambito.**

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

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

#### **Opere di urbanizzazione all’esterno dell’ambito.**

E’ a totale carico dei soggetti attuatori del P.A. l’eventuale **adeguamento e potenziamento** – qualora necessario in relazione all’attuazione del P.A. medesimo – **delle urbanizzazioni primarie esterne all’ambito**, sia quelle relative alla mobilità pedonale, ciclabile e motoveicolare, sia quelle relative alle reti impiantistiche pubbliche, in modo tale da garantire l’agevole accessibilità all’ambito e l’agevole mobilità nelle aree pubbliche circostanti nonché la piena funzionalità delle reti impiantistiche pubbliche. Le spese a tal fine sostenute sono da classificare

fra le opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, e non verranno pertanto scomputate dal contributo di costruzione per oneri di urbanizzazione primaria (né secondaria).

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

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

L'intervento darà luogo ad un complesso ospitante attività terziarie, possibilmente dotato di uno spazio scoperto comune, che rimarrà privato di uso comune.

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

Vedi anche la specifica scheda planimetrica allegata ai presenti *Criteri e indirizzi*, tenendo presente che è in facoltà dell'Amministrazione Comunale prescrivere (o accettare) varianti migliorative.

#### **Recinzioni**

Fatte salve differenti prescrizioni del nuovo Regolamento Edilizio – qualora approvato prima dell'adozione del Piano Attuativo – le **recinzioni** potranno avere altezza totale non superiore a mt. 2,00 e saranno di norma di tipo semiaperto, così composte:

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

La parte aperta non potrà essere inferiore al 50% della superficie in proiezione verticale dell'intera recinzione (compreso il sottostante cordolo o muretto): la verifica dovrà essere effettuata per ogni tratto di 5 mt di sviluppo. Le sole recinzioni correnti lungo il confine con altre proprietà private, non aperte all'uso pubblico, o prospettanti verso parcheggi pubblici e giardini pubblici, potranno essere completamente cieche, ferma restando l'altezza massima di metri 2,00.

#### **Obiettivi di qualità paesistica**

Tipologia, morfologia, colori e finiture esterne degli edifici saranno tali da porsi in assonanza con l'adiacente edificato residenziale.

Gli spazi destinati a parcheggio, a viali pedonali, ciclabili e motoveicolari verranno possibilmente pavimentati con materiali naturali e traspiranti (ove consentito dalla competente ASL).

Detti spazi saranno possibilmente dotati di equipaggiamento vegetale, con impiego di specie autoctone scelte – in sede di pianificazione attuativa – fra quelle ammesse nel territorio del Parco Agricolo Sud Milano dal relativo *Piano di settore agricolo*, secondo l'elenco integrato con disposizione dirigenziale n. 12/2010 (*Allegato I*). Il P.A. conterrà il progetto della piantumazione con specificazione delle essenze, delle altezze, del sesto di impianto e di quant'altro necessario.

Gli spazi privati scoperti saranno convenientemente piantumati.

Per le pavimentazioni e sistemazioni degli spazi esterni si rinvia inoltre all'articolo 18.

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

#### **Prescrizioni particolari preordinate alla tutela ambientale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica.**

Poiché l'ambito è interamente compreso entro la *Zona di rispetto* di 200 mt di raggio relativa al pozzo idropotabile di Via Giacomo Matteotti (codice n. 015.188.2), l'intervento di trasformazione dovrà avvenire nel rispetto delle norme richiamate all'articolo 22 (*Aree di salvaguardia dei pozzi idrici per consumo umano*) delle N.d.A. del P.d.R., il cui contenuto è richiamato dall'articolo 05 dei presenti *Criteri e indirizzi* per formarne parte integrante e sostanziale (fatta salva la possibilità di riduzione della *Zona di rispetto*, nei modi previsti dalle norme vigenti).

## Ambito di trasformazione AT-2

<i>Destinazione d'uso prevalente:</i>	attrezzature pubbliche (parcheggio)
<i>Superficie territoriale:</i>	2.943 mq
<i>Indice di utilizzazione territoriale (Ut):</i>	-
<i>Superficie lorda di pavimento:</i>	-

---

### Legenda



Perimetro ambito di trasformazione



Area per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale



Nuova viabilità in progetto



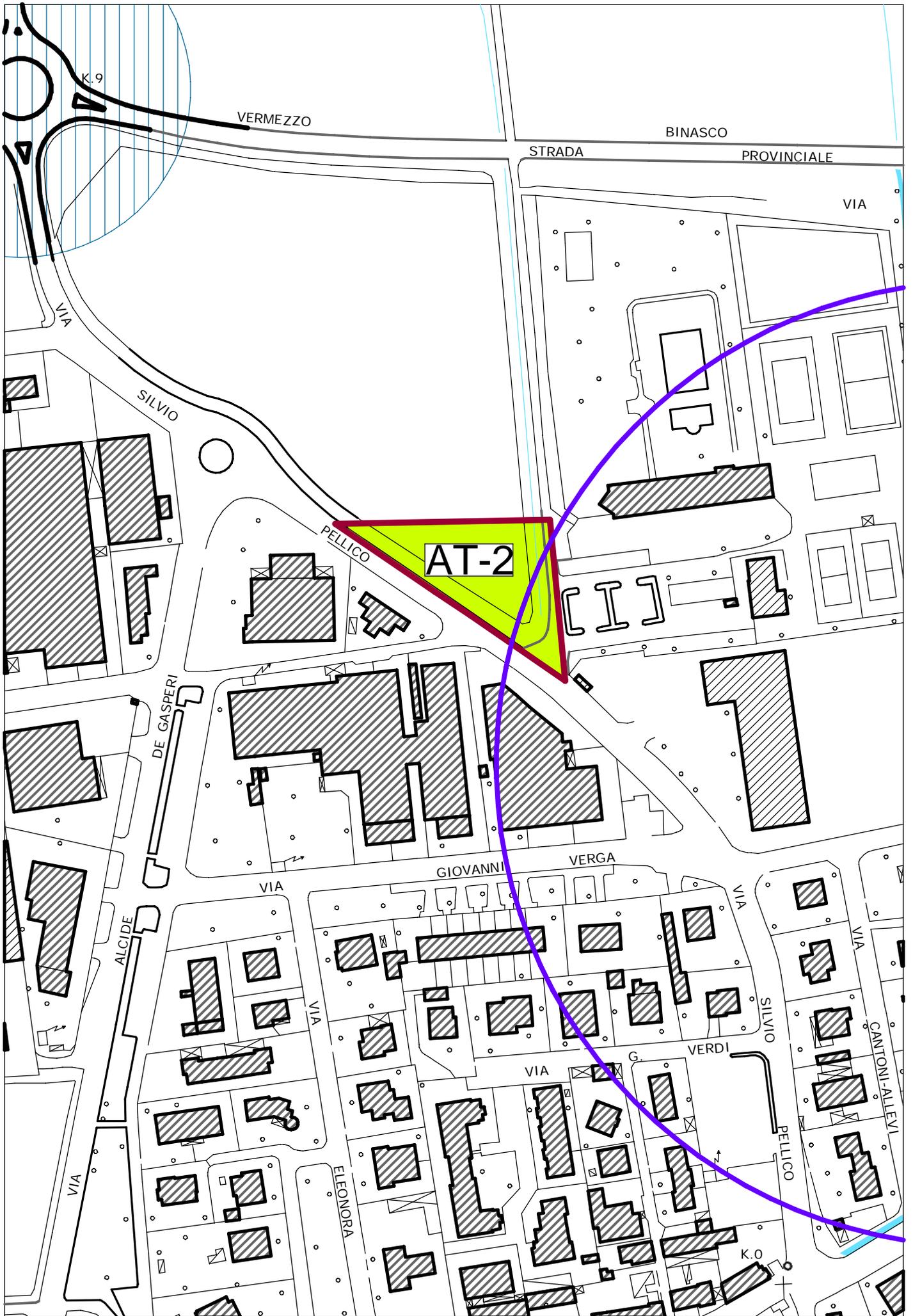
Aree di pertinenza delle previsioni di nuovi tracciati stradali e ampliamenti



Fascia di rispetto dal pozzo idrico di Via Matteotti

Si riportano alle pagine seguenti i criteri ed indirizzi per l'Ambito di trasformazione AT-2, come riportati all'art. 19 dell'elaborato DP/p.18 "Criteri e indirizzi per l'attuazione"

Si rimanda alle norme di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica all'art. 37 dell'elaborato PR/p.10 "Norme di attuazione"



## Indirizzi e criteri per l'Ambito di Trasformazione "AT-2"

### **Descrizione**

L'ambito comprende una porzione della vasta area ineditata compresa fra la S.P. 30 "Binasco-Vermezzo" (lato nord), il Centro sportivo Ciro Campisi (lato est) e la Via Silvio Pellico (lati sud e ovest), e più precisamente la porzione che ne costituisce l'estremità meridionale, avente forma sub-triagonale.

E' accessibile dalla Via Silvio Pellico nonché dalla stradina campestre che lo costeggia sul lato est (dividendolo dal menzionato Centro sportivo Ciro Campisi).

L'area è attualmente di proprietà privata.

### **Superficie dell'ambito**

Circa **2.943 mq** totali, fatta salva più precisa misurazione in sede di pianificazione attuativa.

### **Vincoli**

L'ambito è in parte compreso entro la **zona di rispetto del pozzo idrico** per consumo umano (200 mt di raggio) di Via Giacomo Matteotti (codice: n. 015.188.2).

L'intervento di trasformazione è pertanto soggetto al rispetto delle vigenti norme in materia (vedi art. 22 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole) nonché alle "*Norme di fattibilità geologica*" contenute nella "*Componente geologica, idrogeologica e sismica*" che forma parte integrante e sostanziale del PGT, integralmente riportate all'art. 37 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

### **Obiettivi di intervento**

Formazione di un parcheggio pubblico al servizio del Centro sportivo Ciro Campisi.

### **Destinazioni consentite**

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

- 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.
    - 3.b Attrezzature non computabili ai fini della dotazione di "aree standard"
      - 3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche

### **Possibilità edificatoria**

A questo Ambito di Trasformazione non è attribuita alcuna possibilità edificatoria in relazione alla destinazione a parcheggio pubblico, fermo restando che fino all'approvazione del relativo Piano Attuativo – che comporta la "*conformazione*" del terreno secondo la nuova destinazione – lo stesso si intende appartenente alle "aree agricole esterne al Parco Agricolo Sud Milano" e si avvale pertanto della relativa possibilità edificatoria e destinazione come stabilite dal Piano delle Regole.

### **Tipologia di strumento attuativo utilizzabile**

Piano Particolareggiato (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.08.1942, n. 1150 e ss.mm.ii.,

### **Previsioni planivolumetriche di dettaglio**

Non è richiesto che il Piano Attuativo sia corredato dalle *Previsioni planivolumetriche di dettaglio* di cui al precedente articolo 18, bensì – più semplicemente – dal progetto definitivo dell'attrezzatura pubblica prevista (parcheggio pubblico).

### **Cronoprogramma di attuazione**

Non è richiesto che il Piano Attuativo sia corredato dal *Cronoprogramma di attuazione* di cui al precedente articolo 18.

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

All'interno dell'ambito verrà realizzato un parcheggio pubblico, con relativo verde attrezzato piantumato.

### **Opere di urbanizzazione all'esterno dell'ambito.**

E' a carico del soggetto attuatore dell'attrezzatura pubblica prevista (parcheggio pubblico) l'eventuale **adeguamento e potenziamento** – qualora necessario in relazione all'attuazione del P.A. medesimo – **delle urbanizzazioni primarie esterne all'ambito**, sia quelle relative alla mobilità pedonale, ciclabile e motoveicolare, sia quelle relative alle reti impiantistiche pubbliche, in modo tale da garantire l'agevole

accessibilità all'ambito e l'agevole mobilità nelle aree pubbliche circostanti nonché la piena funzionalità delle reti impiantistiche pubbliche.

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

Non viene fornita alcuna indicazione, non essendo prevista la realizzazione di edifici.

***Recinzioni***

Qualora il parcheggio pubblico venga recintato, per le caratteristiche della recinzione ci si atterrà ai criteri e indirizzi relativi all'Ambito di Trasformazione "AT-1".

***Obiettivi di qualità paesistica***

L'intervento dovrà tendere al minimo impatto paesistico-ambientale nei confronti del territorio circostante.

Gli spazi destinati a parcheggio, a viali pedonali, ciclabili e motoveicolari verranno possibilmente pavimentati (fatto salvo parere contrario della competente ASL) con materiali naturali e traspiranti e verranno adeguatamente piantumati con impiego di specie autoctone scelte – in sede di pianificazione attuativa – fra quelle ammesse nel territorio del Parco Agricolo Sud Milano dal relativo *Piano di settore agricolo*, secondo l'elenco integrato con disposizione dirigenziale n. 12/2010 (*Allegato I*). Il P.A. conterrà il progetto della piantumazione con specificazione delle essenze, delle altezze, del sesto di impianto e di quant'altro necessario.

## **Ambito di trasformazione AT-3**

<i>Destinazione d'uso prevalente:</i>	produttivo secondario
<i>Superficie territoriale:</i>	2.304 mq
<i>Indice di utilizzazione territoriale (Ut):</i>	0,70 mq/mq
<i>Superficie lorda di pavimento:</i>	1.613 mq

---

### **Legenda**



Perimetro ambito di trasformazione



Area edificabile produttiva secondaria



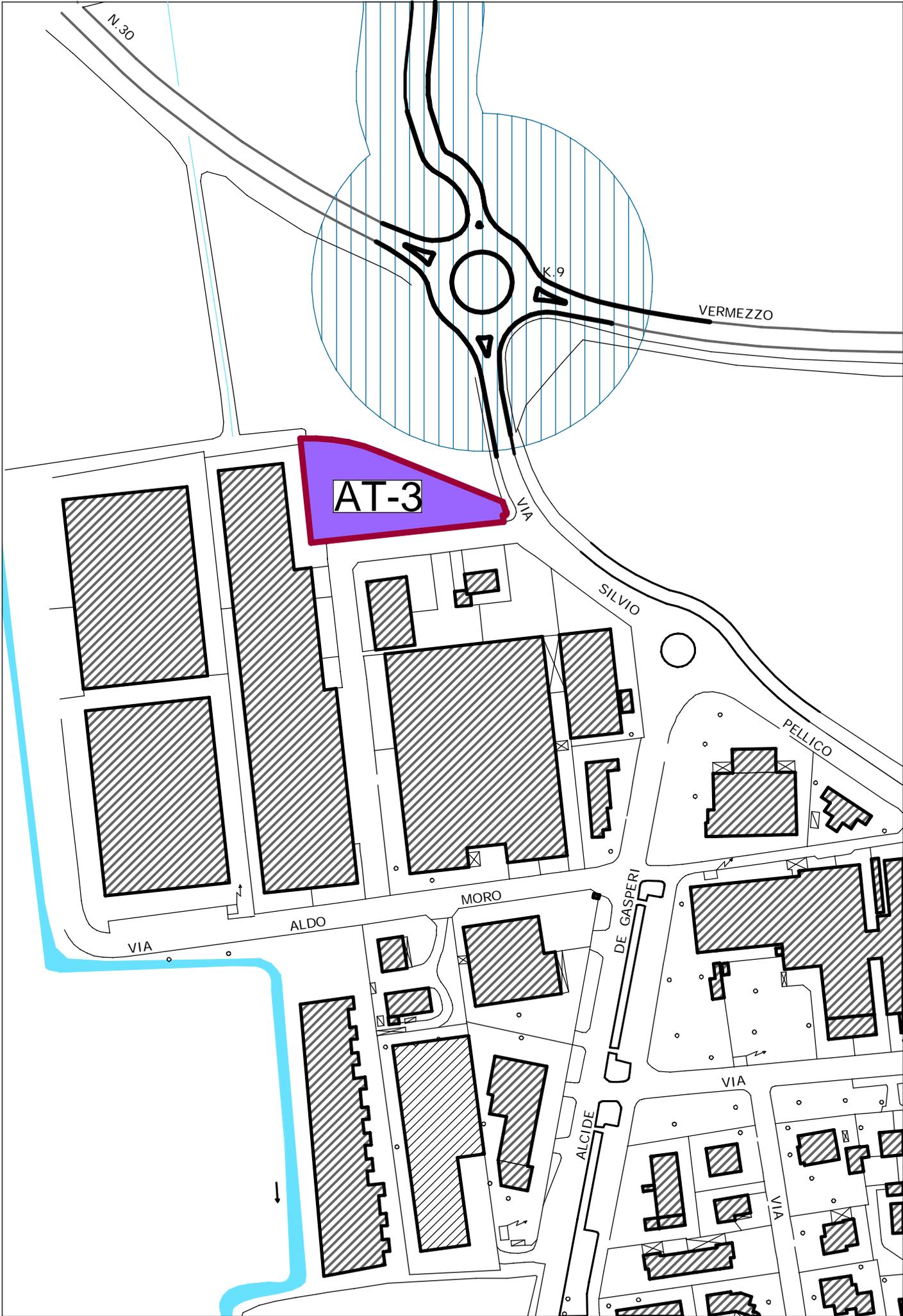
Nuova viabilità in progetto



Aree di pertinenza delle previsioni di nuovi tracciati stradali e ampliamenti

Si riportano alle pagine seguenti i criteri ed indirizzi per l'Ambito di trasformazione AT-3, come riportati all'art. 19 dell'elaborato DP/p.18 "Criteri e indirizzi per l'attuazione"

Si rimanda alle norme di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica all'art. 37 dell'elaborato PR/p.10 "Norme di attuazione"



## Indirizzi e criteri per l'Ambito di Trasformazione "AT-3"

### **Descrizione**

L'ambito, situato in via Silvio Pellico, dalla quale ha accesso, comprende un'area inedita di forma sub-triangolare e di limitata estensione, adiacente l'edificio produttivo-industriale posto all'estrema propaggine nord-ovest dell'edificio del capoluogo (e compreso fra la stessa Via Silvio Pellico, la Via Alcide De Gasperi e la Via Aldo Moro).

L'area è attualmente di proprietà privata.

### **Superficie dell'ambito**

Circa **2.304 mq** totali, fatta salva più precisa misurazione in sede di pianificazione attuativa.

### **Obiettivi di intervento**

Completare la zona produttiva industriale localizzata a nord-ovest dell'edificio del capoluogo.

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

### **Destinazioni consentite**

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.c Abitazioni di servizio ad insediamenti di altre attività economiche (industriali, artigianali, terziarie)
- 2) Attività economiche
  - 2.b Attività industriali e artigianali
    - 2.b.1 Attività industriali.
    - 2.b.2 Attività artigianali.
  - 2.c Attività terziarie
    - 2.c.1 Attività commerciali ed attività assimilabili
      - 2.c.1.1 Esercizi di vicinato
      - 2.c.1.2 **Medie strutture di vendita**  
**[ Destinazione aggiunta in accoglimento dell'osservazione n. 06 (vedi controdeduzioni) ]**
      - 2.c.1.5 Autosaloni, mobilifici, esposizioni merceologiche
      - 2.c.1.6.1 Pubblici esercizi in genere
      - 2.c.1.6.2 Pubblici esercizi molesti
      - 2.c.1.7 Distributori di carburante
      - 2.c.1.8 Impianti di autolavaggio.
      - 2.c.1.9 Artigianato di servizio, purché non nocivo o molesto per la residenza
      - 2.c.1.10 Commercio all'ingrosso
    - 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.2.4 Centri di ricerca
    - 2.c.4 Servizi privati
      - 2.c.4.1 Attrezzature private culturali, ricreative e per lo spettacolo e l'intrattenimento.
      - 2.c.4.2 Parcheggi privati a pagamento
      - 2.c.4.3 Attrezzature sportive e ricreative private a pagamento non spettacolari
      - 2.c.4.4 Attrezzature sportive private a pagamento spettacolari
      - 2.c.4.5 Attrezzature private per la salute, la forma fisica e la bellezza
      - 2.c.4.6 Scuole private
- 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.1.4 Strutture per il gioco e lo sport
  - 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 utilizzazione territoriale (Ut)* pari a 0,70 mq per mq, e dunque pari a circa **1.613 mq** totali (salvo più precisa determinazione all'atto della pianificazione attuativa).

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 **161 mq** aggiuntivi).

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

- Rc : 0,65 mq/mq.
- Ip : 0,30 mq/mq (fatto salvo quanto prescritto dal R.L.I., Manuale tecnico, Cap. 3°, punto 1).
- Dc : 1/2 dell'*Altezza* (H) con minimo di 5,00 ml, salvo convenzione con il confinante (vedi, per tale eventualità, quanto stabilito nelle N.d.A. del P.d.R., articolo 12<sup>39</sup>, paragrafo B, indice *Distanza dai confini di proprietà*).
- Ds : 7,50 mt per calibro stradale fino a mt 15,00,  
10,00 mt " " " oltre mt 15,00,  
o secondo quanto previsto dal P.A.
- De : pari all' *Altezza* (H) con minimo di 10,00 ml.  
L'indice è derogabile dal Piano Attuativo, a condizione che la minor distanza sia dal medesimo adeguatamente motivata e organicamente risolta.
- Hm : 11,50 ml, esclusi impianti tecnologici.
- Sp : vedi articolo intitolato "*Parcheggi privati*" delle N.d.A. del Piano delle Regole<sup>40</sup>.
- Stn : vedi i seguenti articoli delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi<sup>41</sup>:
  - *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.*

In relazione a quanto stabilito dall'articolo 8, comma 2, lettera e)<sup>42</sup> della legge regionale 11.03.2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), si precisa che gli indici e parametri definitivi verranno stabiliti dal Piano Attuativo, con la possibilità di ulteriore incremento della "capacità edificatoria base" – aggiuntivo all'incremento di cui al comma 2 del presente paragrafo – entro il limite massimo del 20% (e dunque pari a circa **323 mq** aggiuntivi), che il Comune potrà eventualmente accordare a sua discrezione mediante apposita negoziazione, 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):

- incremento del contributo al raggiungimento degli obiettivi 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;
- 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.

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

<sup>39</sup> Il cui contenuto è richiamato dall'articolo 05 dei presenti *Criteri e indirizzi* per formarne parte integrante e sostanziale

<sup>40</sup> Vedi nota precedente.

<sup>41</sup> Il cui contenuto è richiamato dall'articolo 05 dei presenti *Criteri e indirizzi* per formarne parte integrante e sostanziale.

<sup>42</sup> La norma richiamata così recita:

"2. [ omissis ] *il documento di piano:*

[ omissis ]

e) *individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;*"

- sia avviato con la presentazione della *proposta preliminare* di cui al precedente articolo 15 **entro ventiquattro mesi** dall'entrata in vigore del PGT;
  - pervenga alla fase di adozione consiliare del Piano Attuativo **entro sei mesi** dalla presentazione della *proposta preliminare*;
  - pervenga alla stipula formale della convenzione **entro gli ulteriori sei 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 di Lottizzazione (P.L.) di cui all'art. 28 della legge 17.08.1942, n. 1150 e ss.mm.ii.

#### **Previsioni planivolumetriche di dettaglio**

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

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

#### **Cronoprogramma di attuazione**

Non è richiesto che il Piano Attuativo sia corredato dal *Cronoprogramma di attuazione* di cui al precedente articolo 18.

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

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

#### **Opere di urbanizzazione all'esterno dell'ambito.**

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

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

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

Per la distribuzione planimetrica si veda la specifica scheda planimetrica allegata ai presenti *Criteri e indirizzi*, tenendo presente che è in facoltà dell'Amministrazione Comunale prescrivere modifiche migliorative.

#### **Recinzioni**

Fatte salve differenti prescrizioni del nuovo Regolamento Edilizio – qualora approvato prima dell'adozione del Piano Attuativo – le **recinzioni** potranno avere altezza totale non superiore a mt. 2,00 e verso gli spazi pubblici saranno di norma di tipo semiaperto, così composte:

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

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

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

#### **Obiettivi di qualità paesistica**

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

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

Detti spazi saranno dotati ove possibile di equipaggiamento vegetale (piantumazioni).

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

Per le pavimentazioni e sistemazioni degli spazi esterni si rinvia inoltre all'articolo 18.

## **Ambito di trasformazione AT-4**

<i>Destinazione d'uso prevalente:</i>	produttivo secondario
<i>Superficie territoriale:</i>	2.230 mq
<i>Indice di utilizzazione territoriale (Ut):</i>	0,70 mq/mq
<i>Superficie lorda di pavimento:</i>	1.561 mq

---

### **Legenda**



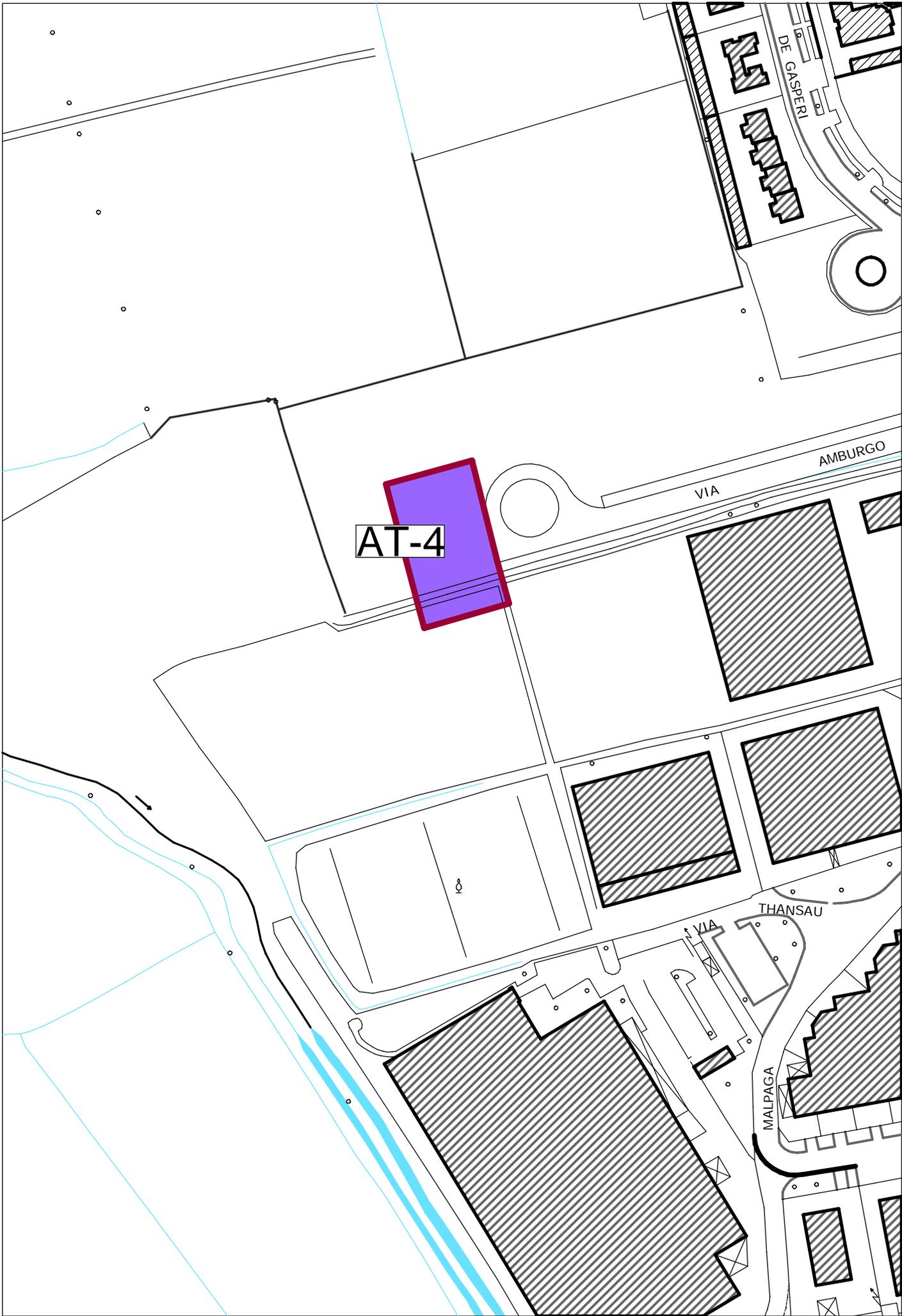
Perimetro ambito di trasformazione



Area edificabile produttiva secondaria

Si riportano alle pagine seguenti i criteri ed indirizzi per l'Ambito di trasformazione AT-4, come riportati all'art. 19 dell'elaborato DP/p.18 "Criteri e indirizzi per l'attuazione"

Si rimanda alle norme di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica all'art. 37 dell'elaborato PR/p.10 "Norme di attuazione"



## Indirizzi e criteri per l'Ambito di Trasformazione "AT-4"

### Descrizione

L'ambito, situato in via Amburgo, dalla quale ha accesso, comprende un'area ineditata di forma rettangolare e di limitata estensione, adiacente l'edificio produttivo-industriale costituente la propaggine sud dell'edificio del capoluogo.

L'area è attualmente di proprietà privata.

### Superficie dell'ambito

Circa **2.230 mq** totali, fatta salva più precisa misurazione in sede di pianificazione attuativa.

### Obiettivi di intervento

Completare, con adeguata mitigazione paesistico-ambientale, la zona produttiva industriale localizzata a sud dell'edificio del capoluogo; in tal caso l'intervento si farà carico in quota parte dei costi che il Comune sosterrà per il completamento e il miglioramento di servizi pubblici comunali, secondo quanto meglio precisato nel Piano dei Servizi.

In alternativa, in attuazione di quanto previsto all'articolo 47, par. 47.08, delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, l'ambito potrà ospitare il nuovo magazzino comunale in sostituzione di quello attualmente esistente in Via Leonardo da Vinci.

### Destinazioni consentite

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.c Abitazioni di servizio ad insediamenti di altre attività economiche (industriali, artigianali, terziarie)
- 2) Attività economiche
  - 2.b Attività industriali e artigianali
    - 2.b.1 Attività industriali.
    - 2.b.2 Attività artigianali.
  - 2.c Attività terziarie
    - 2.c.1 Attività commerciali ed attività assimilabili
      - 2.c.1.1 Esercizi di vicinato
      - 2.c.1.2 **Medie strutture di vendita**  
**[ Destinazione aggiunta in accoglimento dell'osservazione n. 06 (vedi controdeduzioni) ]**
      - 2.c.1.5 Autosaloni, mobilifici, esposizioni merceologiche
      - 2.c.1.6.1 Pubblici esercizi in genere
      - 2.c.1.6.2 Pubblici esercizi molesti
      - 2.c.1.7 Distributori di carburante
      - 2.c.1.8 Impianti di autolavaggio.
      - 2.c.1.9 Artigianato di servizio, purché non nocivo o molesto per la residenza
      - 2.c.1.10 Commercio all'ingrosso
    - 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.2.4 Centri di ricerca
    - 2.c.4 Servizi privati
      - 2.c.4.1 Attrezzature private culturali, ricreative e per lo spettacolo e l'intrattenimento.
      - 2.c.4.2 Parcheggi privati a pagamento
      - 2.c.4.3 Attrezzature sportive e ricreative private a pagamento non spettacolari
      - 2.c.4.4 Attrezzature sportive private a pagamento spettacolari
      - 2.c.4.5 Attrezzature private per la salute, la forma fisica e la bellezza
      - 2.c.4.6 Scuole private
- 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.1.4 Strutture per il gioco e lo sport
  - 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.

Qualora, in attuazione di quanto previsto all'articolo 47, par. 47.08, delle Norme di Attuazione del P.d.R., l'ambito sia adibito alla realizzazione del nuovo magazzino comunale in sostituzione di quello attualmente esistente in Via Leonardo da Vinci, la destinazione consentita è la seguente: magazzini, spazi di deposito e autorimesse del comune.

#### **Possibilità edificatoria**

All'Ambito di Trasformazione è attribuita una "capacità edificatoria base" calcolata applicando un *Indice di utilizzazione territoriale (Ut)* pari a 0,70 mq per mq, e dunque pari a circa **1.561 mq** totali (salvo più precisa determinazione all'atto della pianificazione attuativa).

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 **156 mq** aggiuntivi).

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

- Rc : 0,65 mq/mq.
- Ip : 0,30 mq/mq (fatto salvo quanto prescritto dal R.L.I., Manuale tecnico, Cap. 3°, punto 1).
- Dc : 1/2 dell'Altezza (H) con minimo di 5,00 ml, salvo convenzione con il confinante (vedi, per tale eventualità, quanto stabilito nelle N.d.A. del P.d.R., articolo 12<sup>43</sup>, paragrafo B, indice Dc *Distanza dai confini di proprietà*).
- Ds : 7,50 mt per calibro stradale fino a mt 15,00,  
10,00 mt " " " oltre mt 15,00,  
o secondo quanto previsto dal P.A.
- De : pari all' Altezza (H) con minimo di 10,00 ml.  
L'indice è derogabile dal Piano Attuativo, a condizione che la minor distanza sia dal medesimo adeguatamente motivata e organicamente risolta.
- Hm : 11,50 ml, esclusi impianti tecnologici.
- Sp : vedi articolo intitolato "*Parcheggi privati*" delle N.d.A. del Piano delle Regole<sup>44</sup>.
- Stn : vedi i seguenti articoli delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi<sup>45</sup>:
  - *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.*

In relazione a quanto stabilito dall'articolo 8, comma 2, lettera e)<sup>46</sup> della legge regionale 11.03.2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), si precisa che gli indici e parametri definitivi verranno stabiliti dal Piano Attuativo, con la possibilità di ulteriore incremento della "capacità edificatoria base" – aggiuntivo all'incremento di cui al comma 2 del presente paragrafo – entro il limite massimo del 20% (e dunque pari a circa **312 mq** aggiuntivi), che il Comune potrà eventualmente accordare a sua discrezione mediante apposita negoziazione, 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):

- incremento del contributo al raggiungimento degli obiettivi 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;
- elevata sostenibilità ambientale dell'intervento, superiore a quella minima richiesta dalle norme vigenti e dal Documento di Piano;

<sup>43</sup> Il cui contenuto è richiamato dall'articolo 05 dei presenti *Criteri e indirizzi* per formarne parte integrante e sostanziale

<sup>44</sup> Vedi nota precedente.

<sup>45</sup> Il cui contenuto è richiamato dall'articolo 05 dei presenti *Criteri e indirizzi* per formarne parte integrante e sostanziale.

<sup>46</sup> La norma richiamata così recita:

"2. [ omissis ] *il documento di piano:*

[ omissis ]

e) *individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;*"

- elevata qualità paesaggistica;
- elevata qualità architettonica;
- elevata qualità delle opere di urbanizzazione realizzate all'interno dell'ambito.

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 ventiquattro mesi** dall'entrata in vigore del PGT;
- pervenga alla fase di adozione consiliare del Piano Attuativo **entro sei mesi** dalla presentazione della *proposta preliminare*;
- pervenga alla stipula formale della convenzione **entro gli ulteriori sei 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 di Lottizzazione (P.L.) di cui all'art. 28 della legge 17.08.1942, n. 1150 e ss.mm.ii.

#### **Previsioni planivolumetriche di dettaglio**

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

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

#### **Cronoprogramma di attuazione**

Non è richiesto che il Piano Attuativo sia corredato dal *Cronoprogramma di attuazione* di cui al precedente articolo 18.

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

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

Qualora, in attuazione di quanto previsto all'articolo 47, par. 47.08, delle Norme di Attuazione del P.d.R., l'ambito sia adibito alla realizzazione del nuovo magazzino comunale in sostituzione di quello attualmente esistente in Via Leonardo da Vinci, non è richiesta cessione né monetizzazione di aree pubbliche o di uso pubblico.

#### **Opere all'esterno dell'ambito.**

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

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

A cura dei soggetti attuatori dovranno essere inoltre realizzate, lungo i lati nord e ovest dell'ambito, **fasce piantumate** di profondità adeguata, con funzione di **mitigazione paesistico-ambientale**.

Il relativo costo di realizzazione non verrà scomputato dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria né secondaria. Le relative aree rimarranno private, con obbligo di cura e manutenzione, e non verranno computate come *aree standard*.

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

Per la distribuzione planimetrica si veda la specifica scheda planimetrica allegata ai presenti *Criteri e indirizzi*, tenendo presente che è in facoltà dell'Amministrazione Comunale prescrivere modifiche migliorative.

#### **Recinzioni**

Fatte salve differenti prescrizioni del nuovo Regolamento Edilizio – qualora approvato prima dell'adozione del Piano Attuativo – le **recinzioni** potranno avere altezza totale non superiore a mt. 2,00 e verso gli spazi pubblici saranno di norma di tipo semiaperto, così composte:

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

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

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

### ***Obiettivi di qualità paesistica***

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

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

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

Detti spazi saranno dotati ove possibile di equipaggiamento vegetale (piantumazioni).

Per le pavimentazioni e sistemazioni degli spazi esterni si rinvia inoltre all'articolo 18.

## **Ambito di trasformazione AT-5**

<i>Destinazione d'uso prevalente:</i>	produttivo secondario
<i>Superficie territoriale:</i>	5.449 mq
<i>Indice di utilizzazione territoriale (Ut):</i>	0,70 mq/mq
<i>Superficie lorda di pavimento:</i>	3.814 mq

---

### **Legenda**



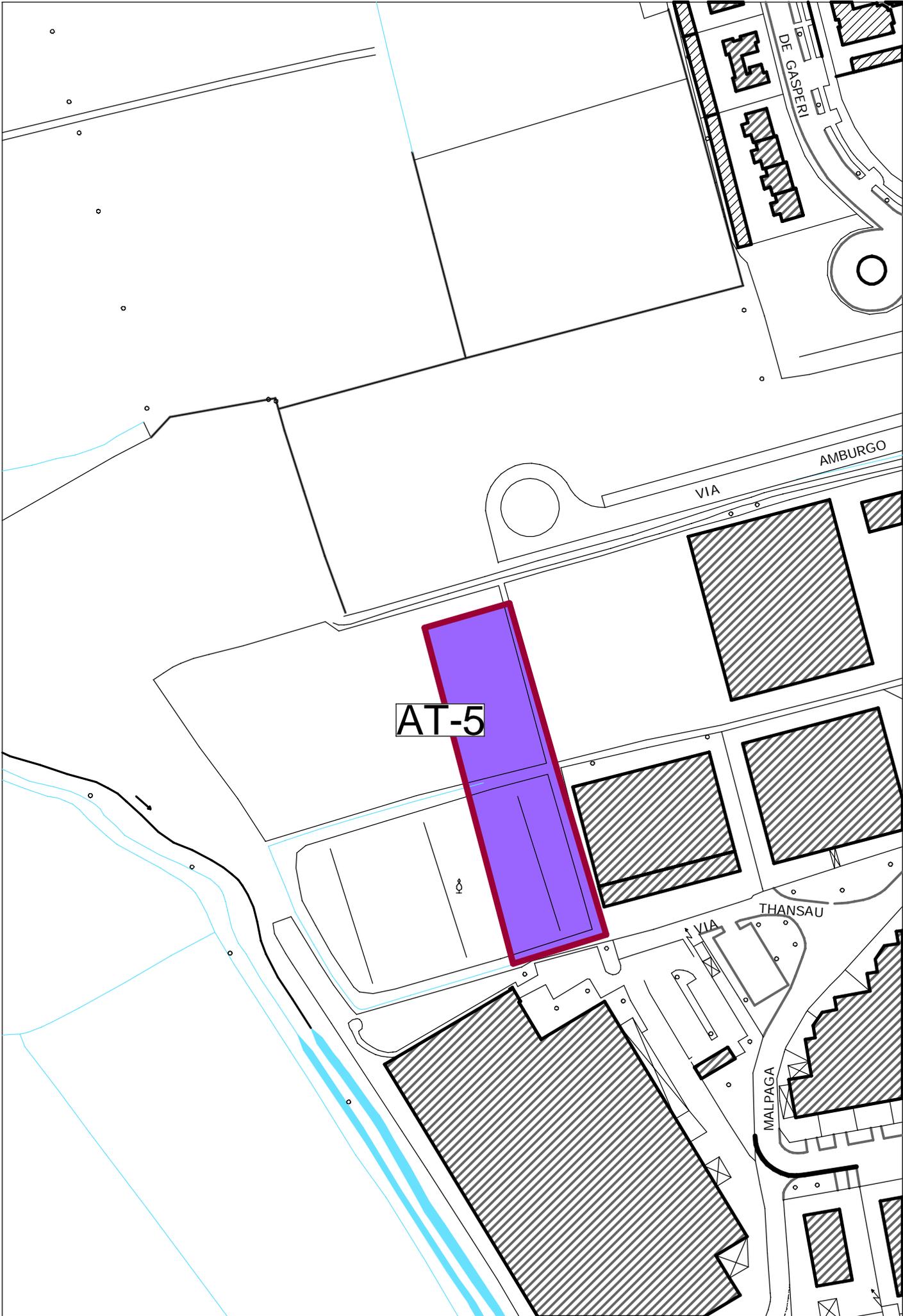
Perimetro ambito di trasformazione



Area edificabile produttiva secondaria

Si riportano alle pagine seguenti i criteri ed indirizzi per l'Ambito di trasformazione AT-5, come riportati all'art. 19 dell'elaborato DP/p.18 "Criteri e indirizzi per l'attuazione"

Si rimanda alle norme di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica all'art. 37 dell'elaborato PR/p.10 "Norme di attuazione"



DE GASPERI

VIA AMBURGO

AT-5

VIA THANSAU

VIA MALPAGA

## Indirizzi e criteri per l'Ambito di Trasformazione "AT-5"

### **Descrizione**

L'ambito, situato in via Amburgo/Via Thansau, dalle quali può avere accesso, comprende un'area ineditata di forma rettangolare e di media estensione, adiacente l'edificio produttivo-industriale costituente la propaggine sud dell'edificio del capoluogo.

L'area è attualmente di proprietà privata.

### **Superficie dell'ambito**

Circa **5.449 mq** totali, fatta salva più precisa misurazione in sede di pianificazione attuativa.

### **Obiettivi di intervento**

Completare, con adeguata mitigazione paesistico-ambientale, la zona produttiva industriale localizzata a sud dell'edificio del capoluogo.

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

### **Destinazioni consentite**

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.c Abitazioni di servizio ad insediamenti di altre attività economiche (industriali, artigianali, terziarie)
- 2) Attività economiche
  - 2.b Attività industriali e artigianali
    - 2.b.1 Attività industriali.
    - 2.b.2 Attività artigianali.
  - 2.c Attività terziarie
    - 2.c.1 Attività commerciali ed attività assimilabili
      - 2.c.1.1 Esercizi di vicinato
      - 2.c.1.2 **Medie strutture di vendita**  
**[ Destinazione aggiunta in accoglimento dell'osservazione n. 06 (vedi controdeduzioni) ]**
      - 2.c.1.5 Autosaloni, mobilifici, esposizioni merceologiche
      - 2.c.1.6.1 Pubblici esercizi in genere
      - 2.c.1.6.2 Pubblici esercizi molesti
      - 2.c.1.7 Distributori di carburante
      - 2.c.1.8 Impianti di autolavaggio.
      - 2.c.1.9 Artigianato di servizio, purché non nocivo o molesto per la residenza
      - 2.c.1.10 Commercio all'ingrosso
    - 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.2.4 Centri di ricerca
    - 2.c.4 Servizi privati
      - 2.c.4.1 Attrezzature private culturali, ricreative e per lo spettacolo e l'intrattenimento.
      - 2.c.4.2 Parcheggi privati a pagamento
      - 2.c.4.3 Attrezzature sportive e ricreative private a pagamento non spettacolari
      - 2.c.4.4 Attrezzature sportive private a pagamento spettacolari
      - 2.c.4.5 Attrezzature private per la salute, la forma fisica e la bellezza
      - 2.c.4.6 Scuole private
- 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.1.4 Strutture per il gioco e lo sport
  - 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 utilizzazione territoriale (Ut)* pari a 0,70 mq per mq, e dunque pari a circa **3.814 mq** totali (salvo più precisa determinazione all'atto della pianificazione attuativa).

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 **381 mq** aggiuntivi).

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

- Rc : 0,65 mq/mq.
- Ip : 0,30 mq/mq (fatto salvo quanto prescritto dal R.L.I., Manuale tecnico, Cap. 3°, punto 1).
- Dc : 1/2 dell'*Altezza* (H) con minimo di 5,00 ml, salvo convenzione con il confinante (vedi, per tale eventualità, quanto stabilito nelle N.d.A. del P.d.R., articolo 12<sup>47</sup>, paragrafo B, indice *Distanza dai confini di proprietà*).
- Ds : 7,50 mt per calibro stradale fino a mt 15,00,  
10,00 mt " " " oltre mt 15,00,  
o secondo quanto previsto dal P.A.
- De : pari all' *Altezza* (H) con minimo di 10,00 ml.  
L'indice è derogabile dal Piano Attuativo, a condizione che la minor distanza sia dal medesimo adeguatamente motivata e organicamente risolta.
- Hm : 11,50 ml, esclusi impianti tecnologici.
- Sp : vedi articolo intitolato "*Parcheggi privati*" delle N.d.A. del Piano delle Regole<sup>48</sup>.
- Stn : vedi i seguenti articoli delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi<sup>49</sup>:
  - *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.*

In relazione a quanto stabilito dall'articolo 8, comma 2, lettera e)<sup>50</sup> della legge regionale 11.03.2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), si precisa che gli indici e parametri definitivi verranno stabiliti dal Piano Attuativo, con la possibilità di ulteriore incremento della "capacità edificatoria base" – aggiuntivo all'incremento di cui al comma 2 del presente paragrafo – entro il limite massimo del 20% (e dunque pari a circa **763 mq** aggiuntivi), che il Comune potrà eventualmente accordare a sua discrezione mediante apposita negoziazione, 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):

- incremento del contributo al raggiungimento degli obiettivi 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;
- 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.

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

<sup>47</sup> Il cui contenuto è richiamato dall'articolo 05 dei presenti *Criteri e indirizzi* per formarne parte integrante e sostanziale

<sup>48</sup> Vedi nota precedente.

<sup>49</sup> Il cui contenuto è richiamato dall'articolo 05 dei presenti *Criteri e indirizzi* per formarne parte integrante e sostanziale.

<sup>50</sup> La norma richiamata così recita:

"2. [ omissis ] *il documento di piano:*

[ omissis ]

e) *individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;*"

- sia avviato con la presentazione della *proposta preliminare* di cui al precedente articolo 15 **entro ventiquattro mesi** dall'entrata in vigore del PGT;
  - pervenga alla fase di adozione consiliare del Piano Attuativo **entro sei mesi** dalla presentazione della *proposta preliminare*;
  - pervenga alla stipula formale della convenzione **entro gli ulteriori sei 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 di Lottizzazione (P.L.) di cui all'art. 28 della legge 17.08.1942, n. 1150 e ss.mm.ii.

#### **Previsioni planivolumetriche di dettaglio**

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

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

#### **Cronoprogramma di attuazione**

Non è richiesto che il Piano Attuativo sia corredato dal *Cronoprogramma di attuazione* di cui al precedente articolo 18.

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

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

#### **Opere all'esterno dell'ambito.**

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

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

A cura dei soggetti attuatori dovrà essere inoltre realizzata, lungo il lato ovest dell'ambito, una **fascia piantumata** di profondità adeguata, con funzione di **mitigazione paesistico-ambientale**.

Il relativo costo di realizzazione non verrà scomputato dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria né secondaria. La relativa area rimarrà privata, con obbligo di cura e manutenzione, e non verrà computata come *aree standard*.

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

Per la distribuzione planimetrica si veda la specifica scheda planimetrica allegata ai presenti *Criteri e indirizzi*, tenendo presente che è in facoltà dell'Amministrazione Comunale prescrivere modifiche migliorative.

#### **Recinzioni**

Fatte salve differenti prescrizioni del nuovo Regolamento Edilizio – qualora approvato prima dell'adozione del Piano Attuativo – le **recinzioni** potranno avere altezza totale non superiore a mt. 2,00 e verso gli spazi pubblici saranno di norma di tipo semiaperto, così composte:

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

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

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

### ***Obiettivi di qualità paesistica***

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

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

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

Detti spazi saranno dotati ove possibile di equipaggiamento vegetale (piantumazioni).

Per le pavimentazioni e sistemazioni degli spazi esterni si rinvia inoltre all'articolo 18.