



Comune di Buccinasco

Provincia di Milano

UFFICIO DEL PIANO REGOLATORE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2007



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE CONTRODEDOTTE

PGT. NORME UNITARIE

Parte I.	Norme del Documento di Piano	5
Titolo 1.	Disposizioni preliminari	6
Capo 1.	Principi e norme generali	6
Art. I.1.1.1.	Principi	6
Art. I.1.1.2.	Ambito di applicazione	6
Art. I.1.1.3.	Elaborati del Piano di governo del territorio e prevalenza	7
Art. I.1.1.4.	Elaborati del Documento di Piano	7
Art. I.1.1.5.	Deroghe	8
Art. I.1.1.6.	Indicatori per la Valutazione ambientale del PGT	8
Art. I.1.1.7.	Indicatori per il Monitoraggio del PGT	10
Art. I.1.1.8.	Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio	11
Art. I.1.1.9.	Sistema informativo territoriale	11
Titolo 2.	Strumenti del Piano di Governo del Territorio	12
Capo 1.	Documento di piano	12
Art. I.2.1.1.	Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT	12
Capo 2.	Direttive per il Piano dei servizi e il Piano delle Regole	12
Art. I.2.2.1.	Direttive per il Piano dei Servizi	12
Art. I.2.2.2.	Direttive per il Piano delle Regole	13
Titolo 3.	Ambiti di trasformazione e criteri per la pianificazione attuativa	14
Capo 1.	Disciplina generale	14
Art. I.3.1.1.	Individuazione degli ambiti di trasformazione	14
Art. I.3.1.2.	Perequazione e compensazione urbanistica	14
Art. I.3.1.3.	Indice di zona e indice minimo	14
Art. I.3.1.4.	Criteri per la pianificazione attuativa	14
Capo 2.	Classificazione degli Ambiti di trasformazione	16
Art. I.3.2.1.	Campo di applicazione e classificazione	16
Art. I.3.2.2.	Ambito misto di trasformazione (Tm)	16
Art. I.3.2.3.	Ambito produttivo di trasformazione (Tp)	20
Capo 3.	Ambiti di perequazione e compensazione	21
Art. I.3.3.1.	Ambito di perequazione e compensazione misto (Zm)	21
Art. I.3.3.2.	Ambito di perequazione e compensazione produttivo (Zp)	22
Titolo 4.	Definizioni	23
Capo 1.	Indici e parametri urbanistici ed edilizi	23
Art. I.4.1.1.	St = Superficie territoriale (mq)	23
Art. I.4.1.2.	It = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)	23
Art. I.4.1.3.	Itz = Indice di zona (mc/mq)	23
Art. I.4.1.4.	I _{tm} = Indice minimo (mc/mq)	23
Art. I.4.1.5.	I _c = Indice di compensazione (mc/mq)	23
Art. I.4.1.6.	Ut = Indice di Utilizzazione territoriale (mq/mq)	23
Art. I.4.1.7.	Sf = Superficie fondiaria (mq)	24
Art. I.4.1.8.	I _f = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)	24
Art. I.4.1.9.	U _f = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)	24
Art. I.4.1.10.	Sc = Superficie coperta (mq)	24
Art. I.4.1.11.	Q _c = Rapporto di copertura (%)	24
Art. I.4.1.12.	So = Superficie occupata (mq)	24
Art. I.4.1.13.	Q _o = Rapporto di occupazione (%)	24
Art. I.4.1.14.	Sp = Superficie permeabile (mq)	25
Art. I.4.1.15.	I _p = Indice di permeabilità (%)	25
Art. I.4.1.16.	S.l.p. Superficie lorda di pavimento	25
Art. I.4.1.17.	Volume	25
Art. I.4.1.18.	Altezza	26
Art. I.4.1.19.	Aree di pertinenza	26
Art. I.4.1.20.	U ₁ = Superficie per l'urbanizzazione primaria	27
Art. I.4.1.21.	U ₂ = Superficie per l'urbanizzazione secondaria	27
Capo 2.	Distanze	27
Art. I.4.2.1.	Disposizioni generali per le distanze	27
Art. I.4.2.2.	D _c = Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà (ml)	27
Art. I.4.2.3.	D _f = Distanza minima tra fabbricati (ml)	28
Art. I.4.2.4.	D _s = Distanza minima del fabbricato dalle strade (ml)	28
Capo 3.	Destinazioni d'uso	28
Art. I.4.3.1.	Rapporti tra le destinazioni d'uso e controllo delle stesse	28

Art. I.4.3.2. Destinazioni d'uso: definizioni, catalogazione ed esclusioni.....	29
Art. I.4.3.3. Disciplina dei mutamenti delle destinazioni d'uso.....	30
Titolo 5. Opere di urbanizzazione.....	31
Capo 1. Disposizioni generali.....	31
Art. I.5.1.1. Esecuzione delle opere di urbanizzazione.....	31
Art. I.5.1.2. Scomputo degli oneri di urbanizzazione.....	31
Capo 2. Opere di urbanizzazione primaria.....	31
Art. I.5.2.1. Definizione.....	31
Art. I.5.2.2. Cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria.....	32
Capo 3. Opere di urbanizzazione secondaria.....	32
Art. I.5.3.1. Definizione.....	33
Titolo 6. Schede degli ambiti misti di trasformazione.....	34
Art. I.6.1.1. Riferimenti.....	34
Art. I.6.1.2. Obiettivi specifici e prescrittivi.....	34
Parte II. Norme del Piano dei Servizi.....	36
Titolo 1. Disposizioni preliminari.....	37
Capo 1. Contenuti e definizioni.....	37
Art. II.1.1.1. Elaborati del Piano dei servizi.....	37
Art. II.1.1.2. Definizione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.....	37
Art. II.1.1.3. Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza.....	38
Art. II.1.1.4. Residenza pubblica.....	39
Art. II.1.1.5. Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi.....	39
Titolo 2. Disposizioni attuative e specifiche.....	41
Capo 1. Attuazione del Piano dei servizi.....	41
Art. II.2.1.1. Disciplina attuativa generale delle previsioni del Piano dei Servizi.....	41
Art. II.2.1.2. Variante obbligatoria al Piano dei servizi.....	41
Art. II.2.1.3. Concorso dei privati alla realizzazione del Piano dei servizi.....	41
Art. II.2.1.4. Programmazione del Piano dei servizi.....	42
Art. II.2.1.5. Limiti delle costruzioni nelle aree a servizi.....	42
Capo 2. Disposizioni specifiche per i piani esecutivi e le aree di trasformazione.....	42
Art. II.2.2.1. Dotazione di servizi nei piani esecutivi e negli ambiti di trasformazione.....	42
Art. II.2.2.2. Monetizzazione nei piani esecutivi e negli ambiti di trasformazione.....	43
Capo 3. Disposizioni specifiche diverse.....	43
Art. II.2.3.1. Verde di connessione fra territorio rurale ed edificato e sistema degli elementi naturali presenti nel tessuto urbano.....	43
Art. II.2.3.2. Gestione delle aree pubbliche o private destinate a verde urbano.....	44
Art. II.2.3.3. Area per le attrezzature cimiteriali.....	44
Art. II.2.3.4. Aree per servizi di interesse sovracomunale (F2).....	45
Parte III. Norme del Piano delle regole.....	46
Titolo 1. Disposizioni preliminari e generali.....	47
Capo 1. Contenuti e disposizioni generali.....	47
Art. III.1.1.1. Elaborati del Piano delle Regole.....	47
Art. III.1.1.2. Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi.....	47
Art. III.1.1.3. Esame dell'impatto paesistico dei progetti.....	47
Art. III.1.1.4. Piani Attuativi.....	48
Art. III.1.1.5. Soluzioni planivolumetriche nei piani urbanistici esecutivi.....	48
Art. III.1.1.6. Ambiti di esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.....	48
Capo 2. Immobili assoggettati a tutela.....	49
Art. III.1.2.1. Immobili assoggettati a tutela.....	49
Capo 3. Norma transitoria.....	49
Art. III.1.3.1. Piani attuativi vigenti o adottati.....	49
Titolo 2. Disposizioni relative al Parco Agricolo Sud Milano.....	51
Art. III.2.1.1. Disposizioni generali.....	51
Titolo 3. Norme di valenza paesistica.....	52
Capo 1. Disposizioni generali per gli ambiti ed elementi di valenza paesistica.....	52
Art. III.3.1.1. Principi.....	52
Art. III.3.1.2. Individuazione degli ambiti ed elementi oggetto delle disposizioni d'ambito e specifiche.....	52
Capo 2. Disposizioni d'ambito.....	52
Art. III.3.2.1. Ambiti di rilevanza paesistica.....	52
Art. III.3.2.2. Ambiti di rilevanza naturalistica.....	53

Art. III.3.2.3. Ambiti agricoli.....	54
Capo 3. Disposizioni specifiche	55
Art. III.3.3.1. Elementi del paesaggio agrario	55
Art. III.3.3.2. Parchi urbani e aree per la fruizione	56
Art. III.3.3.3. Nuclei di antica formazione	57
Art. III.3.3.4. Insediamenti rurali di interesse storico.....	57
Art. III.3.3.5. Elementi storico - architettonici.....	58
Art. III.3.3.6. Percorsi di interesse paesistico	59
Art. III.3.3.7. Ciclo delle acque	59
Art. III.3.3.8. Aree di bonifica.....	60
Art. III.3.3.9. Ambiti di cava cessata	60
Art. III.3.3.10. Tutela della fauna	61
Art. III.3.3.11. Tutela della flora.....	61
Art. III.3.3.12. Gangli secondari	61
Art. III.3.3.13. Corridoi ecologici e direttrici di permeabilità	62
Art. III.3.3.14. Varchi funzionali ai corridoi ecologici	62
Art. III.3.3.15. Barriere infrastrutturali ed interferenze con la rete ecologica	63
Art. III.3.3.16. Aree boscate	63
Art. III.3.3.17. Arbusteti, Siepi, Filari.....	63
Art. III.3.3.18. Alberi di interesse monumentale	64
Art. III.3.3.19. Stagni, lanche e zone umide estese	64
Titolo 4. Classificazione del territorio e relative prescrizioni.....	65
Capo 1. Classificazione e disposizioni generali per tutti gli ambiti	65
Art. III.4.1.1. Classificazione degli ambiti	65
Art. III.4.1.2. Edifici esistenti in contrasto con le previsioni del Piano di governo del territorio	65
65	
Art. III.4.1.3. Occupazioni di suolo per deposito di materiali esposizione di merci.....	65
Capo 2. Ambiti del tessuto urbano consolidato.....	65
Art. III.4.2.1. Ambito di recupero dei nuclei storici (Br).....	65
Art. III.4.2.2. Ambito residenziale consolidato (Bc).....	70
Art. III.4.2.3. Ambito produttivo consolidato (Pc)	72
Art. III.4.2.4. Ambito per verde privato (Vp)	74
Art. III.4.2.5. Ambito per attrezzature sportive private (Vsp)	75
Capo 3. Ambiti destinati all'agricoltura	76
Art. III.4.3.1. Ambito agricolo (E).....	76
Capo 4. Ambiti destinati alla viabilità ed Ambiti di rispetto.....	77
Art. III.4.4.1. Ambito per la viabilità.....	77
Art. III.4.4.2. Ambiti di rispetto.....	77
Titolo 5. Norme specifiche	78
Capo 1. Norme sulle attività commerciali	78
Art. III.5.1.1. Ambito di applicazione e definizioni	78
Art. III.5.1.2. Correlazione dei procedimenti.....	79
Art. III.5.1.3. Insediamento attività commerciali.....	80
Art. III.5.1.4. Disposizioni sulla compatibilità urbanistica viabilistica ed ambientale.....	81
Art. III.5.1.5. Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico.....	82
Titolo 6. Componente geologica, idrogeologica e sismica	83
Art. III.6.1.1. Elaborati della Componente geologica, idrogeologica e sismica	83
Art. III.6.1.2. Classi di fattibilità.....	83
Art. III.6.1.3. Classe I – Fattibilità senza particolari limitazioni (bianco)	84
Art. III.6.1.4. Classe II – Fattibilità con modeste limitazioni (giallo).....	84
Art. III.6.1.5. Classe III – Fattibilità con consistenti limitazioni (arancione).....	85
Art. III.6.1.6. Classe IV – Fattibilità con gravi limitazioni (Rosso).....	89
Titolo 7. Schede degli ambiti di recupero.....	91
Art. III.7.1.1. Riferimenti.....	91
Art. III.7.1.2. Demolizioni e ricostruzioni consentite	91
Titolo 8. Norma interpretativa	913

Parte I. Norme del Documento di Piano

Titolo 1. Disposizioni preliminari

Capo 1. Principi e norme generali

Art. 1.1.1.1. Principi

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione regolano il governo del territorio del Comune di Buccinasco nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche.

In particolare il Piano di governo del territorio del Comune di Buccinasco ha come principi fondamentali:

- a. la minimizzazione del consumo di suolo orientandosi principalmente verso azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale
- b. la perequazione intesa come distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri ispirata a principi di equità sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli
- c. la sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni, intesa come la salvaguardia dei diritti delle future generazioni attraverso azioni di riduzione del consumo delle risorse
- d. la salvaguardia della memoria storica e dell'ambiente attraverso la preservazione del patrimonio storico, artistico ed ambientale e dei relativi segni nonché della cultura materiale e degli elementi del paesaggio sedimentati nel tempo

Art. 1.1.1.2. Ambito di applicazione

Il governo del territorio comunale è regolato dagli strumenti sovraordinati di livello regionale e provinciale e dalla strumentazione urbanistica comunale costituita dal Piano di Governo del Territorio e dai piani attuativi e dagli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, nonché dai piani di settore vigenti.

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti: il Documento di piano, il Piano dei servizi e il Piano delle regole.

Tutte le opere edilizie nonché tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione statale e regionale, risulti necessario il rilascio di un titolo abilitativo edilizio, nonché tutti i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere strutturali di adeguamento al nuovo uso, debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente Piano di governo del territorio.

Le prescrizioni contenute nelle presenti norme ed in altri elaborati del Piano di governo del territorio dovranno intendersi modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali contrastanti e prevalenti, secondo le modalità e le forme stabilite dalle sopravvenute fonti normative statali e regionali.

Art. I.1.1.3. Elaborati del Piano di governo del territorio e prevalenza

Il Piano di governo del territorio è costituito da un insieme di elaborati grafici e testuali il cui elenco è riportato nelle parti delle norme in riferimento all'atto cui si riferiscono (Documento di piano, Piano dei servizi o Piano delle regole).

Gli elaborati sono divisi in due categorie: elaborati prescrittivi ed elaborati conoscitivi; gli elaborati prescrittivi formano gli atti cogenti di riferimento per le trasformazioni del territorio mentre quelli conoscitivi costituiscono i documenti di supporto per la ricerca della qualità nelle medesime trasformazioni.

I contenuti prescrittivi delle presenti norme, in caso di contrasto, prevalgono sugli elaborati grafici. Le previsioni con carattere prescrittivo degli elaborati grafici di maggior dettaglio, in caso di contrasto, prevalgono sugli stessi contenuti negli elaborati grafici di minor dettaglio.

Art. I.1.1.4. Elaborati del Documento di Piano

I seguenti elaborati, ai sensi dell'Art. I.1.1.3, costituiscono il Documento di piano:

Elaborati prescrittivi:

Dp.1	Norme Tecniche di Attuazione – Parte 1
Dp.1.1	Allegato I.1. Schede degli ambiti di trasformazione
Dp.2.1	Previsioni di Piano
Dp.2.1b	Ambiti di trasformazione
Dp.2.2	Piano del Parco Agricolo Sud Milano. Recepimento con correzioni
Dp.2.3	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. Recepimento con correzioni
Dp.2.4	Vincoli sovraordinati
Dp.2.5	Carta del Paesaggio
Dp.2.6	Indicatori
Dp.2.7	Cartografia di confronto degli ambiti agricoli

Elaborati conoscitivi:

Dp.3	Relazione illustrativa
Dp.3.1	Allegato 1. Dati demografici, sociali ed economici
Dp.3.2	Allegato 2. Rapporto dei forum di discussione
Dp.3.3	Allegato 3. Istanze e pareri
Dp.4.0	Prg vigente
Dp.4.1	Rilievo urbanistico

Dp.4.2	Carta del Paesaggio agrario
Dp.4.3	Qualità del territorio
Dp.4.4	Mobilità
Dp.4.5	Istanze
Dp.4.6	Mosaico degli strumenti urbanistici comunali vigenti
Dp.4.7	Evoluzione storica degli insediamenti
Dp.4.8	Censimento dei nuclei ed edifici di interesse storico
Vas.1	Valutazione ambientale strategica. Rapporto ambientale

Art. I.1.1.5. *Deroghe*

Ai sensi dell'art.40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, la deroga alle presenti norme, nei casi di cui ai successivi commi, è consentita esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, senza necessità di preventivo nullaosta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, è ammessa esclusivamente ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal piano delle regole e dai piani attuativi.

La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della Legge Regionale 20 febbraio 1989 n. 6.

Art. I.1.1.6. *Indicatori per la Valutazione ambientale del PGT*

Il Documento di piano e le sue varianti, ai sensi della direttiva 2001/42/CEE e della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 sono soggetti alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dalla loro attuazione, ai fini della salvaguardia del paesaggio e delle risorse del territorio.

Gli indicatori per la Valutazione ambientale con valore prescrittivo sono i seguenti:

<i>Indicatore</i>	<i>Definizione</i>	<i>Valore Piano</i>	<i>Doc. rif.</i>	<i>Valore limite</i>	<i>Valore obiettivo</i>
Categoria: SERVIZI					
SA18b. Servizi sovracomunali	Servizi sovracomunali	3	Ps.4.1	=	=
Isr01. Servizi comunali sup.	Servizi comunali / superficie territoriale (%)	14,9	Ps.4.2	=	=
Isr02. Servizi comunali ab.	Servizi comunali / abitanti (mq/ab)	61,0	Ps.4.2	=	=
Isr03. Edilizia pubblica	Appartamenti in edilizia pubblica / numero di famiglie (%)	2,1	Ps.3.1	=	5%
Categoria: VERDE					
SA18A. Verde comunale ab.	Verde comunale / n.abitanti (mq/ab)	46,9	Ps.4.2	=	=
PTCP. Dotazione di aree verdi (1)	Rapporto percentuale tra la superficie arborea e arborea/arbustiva e la superficie territoriale comunale	6,10%	Dp.2.6	> 6%	10%
Ive01. Verde comunale sup.	Verde comunale / superficie territoriale (%)	10,6	Ps.4.2	=	=

Ive02. Parchi pubblici ab.	Parchi pubblici / n.abitanti (mq/ab)	8,3	Ps.4.2	=	=
Ive03. Parchi pubblici sup.	Parchi pubblici / superficie territoriale (%)	1,9	Ps.4.2	=	=
Ive04. Giardini ab.	Giardini di quartiere / n.abitanti (mq/ab)	8,0	Ps.4.2	=	=
Ive05. Giardini sup.	Giardini di quartiere / superficie territoriale (%)	1,8	Ps.4.2	=	=
Ive06. Verde naturalistico	Verde naturalistico / n.abitanti (mq/ab)	10,8	Ps.4.2	=	=
Ive07. Verde naturalistico sup.	Verde naturalistico / superficie territoriale (%)	2,4	Ps.4.2	=	=
Ive08. Verde agricolo ab.	Verde agricolo comunale / n.abitanti (mq/ab)	19,7	Ps.4.2	=	=
Ive09. Verde agricolo sup.	Verde agricolo comunale / superficie territoriale (%)	4,4	Ps.4.2	=	=
Categoria:		TERRITORIO			
SA14a. Consumo suolo	Consumo di suolo: Area urbanizzata su area territoriale (%)	40,3	Dp.2.6	=	=
SA14b. Volumi edilizi	Volumi edilizi concessi / area urbanizzata (mc/mq)	1,5	Dp.4.1	=	=
SA14c. Riuso territorio	Rapporto percentuale tra la superficie territoriale delle zone di trasformazione soggette a piano attuativo e la superficie territoriale delle zone di espansione (%)	100,0	Dp.2.6	> 70%	100%
SA15. Forma urbana	Compattazione forma urbana	1,9	Dp.2.6	=	=
PTCP. Permeabilità dei suoli res. (2)	Rapporto percentuale tra la superficie permeabile in modo profondo e la superficie fondiaria delle zone di espansione e di trasformazione: residenza, terziario e tempo libero		Dp.2.6	E > 50% T > 40%	+5%
PTCP.Permeabilità dei suoli prod. (2)	Come sopra per produttive e commerciale		Dp.2.6	E > 25% T > 40%	+5%
PTCP.Frammentazione degli insediamenti produttivi	Rapporto moltiplicato per cento tra il "perimetro" e la superficie territoriale delle aree produttive	1,5	Dp.2.6	< 1,5	=
Categoria:		MOBILITA'			
SA11. Parcheggi interscambio (3)	Parcheggi di interscambio P4	0	-		
PTCP. Accessibilità alle stazioni ferroviarie e/o metropolitane (3)	Rapporto percentuale tra il numero di posti auto nei parcheggi d'interscambio (SFR e metropolitane) e il numero di spostamenti su ferro con origine nel comune dotato di stazione e in quelli confinanti non dotati di stazione (%)	0	-		
SA18c. Piste ciclopedonali	Rapporto percentuale tra la lunghezza delle piste ciclo-pedonali, esistenti o previste in sede propria o riservata, e la lunghezza della rete stradale, esistente e prevista in ambito comunale (%)	23,3	Dp.2.6	20%	30%
Imb01. Rete stradale	Rete stradale con rapporto flusso / capacità > 75% (%)	0,0	Dp.3	0%	0%
Imb02. Trasporto pubblico linee	Linee di trasporto pubblico	4	Dp.4.4	-	+1
Imb03. Trasporto pubblico freq.	Frequenza del trasporto pubblico (min)	20-50	Dp.3	-	15-45
Categoria:		AMBIENTE E PAESAGGIO			
SA01. Tutela paesistica	Area a tutela paesistica / superficie territoriale (%)	24,3	Dp.2.2	=	=
SA13b. Infrastrutture lineari	Incidenza delle infrastrutture lineari sugli habitat				
SA13a. Connettività ambientale	Esprime la possibilità di attraversare il territorio comunale seguendo linee di connettività, ovvero direttrici caratterizzate dalla presenza di suolo vegetato	3+1	Dp.2.6	=	+1
Iap01. Connettività ambientale II	Come sopra su linee secondarie ovvero parzialmente interferenti con aree urbanizzate	2+2		=	+1
Iap02. Superficie agraria	Superficie agraria / superficie territoriale (%)	44,4	Dp.2.7	=	=
Iap03. Fontanili attivi	Fontanili attivi / Fontanili totali	100,0	Dp.2.5	100%	100%

Categoria:	ENERGIA				
SA18d. Fotovoltaico	Percentuale energia fotovoltaica sul totale	-	-	-	5%

Note:

(1) con 40% < ICS ≤ 60%
(2) E = espansione; T = trasformazione
(3) Valore nullo in assenza di parcheggi di interscambio. L'indicatore è valido nella possibilità di previsione di specifiche linee di trasporto pubblico

Le varianti al Piano dei servizi ed al Piano delle regole, che comportino modifiche ai parametri di riferimento per gli indicatori sono ammesse solo se non peggiorative e nel rispetto dei valori limite precisati per ogni indicatore e devono tendere al raggiungimento dei valori obiettivo.

Art. 1.1.1.7. Indicatori per il Monitoraggio del PGT

Gli indicatori per il monitoraggio del Pgt sono i valori di riferimento per la fase del monitoraggio prevista dal Rapporto ambientale per la Valutazione ambientale strategica.

<i>Indicatore</i>	<i>Definizione</i>	<i>Valore</i>	<i>Doc. rif.</i>
Categoria:	AMBIENTE E PAESAGGIO		
Map01. Fontanili riattivati	Interventi di riattivazione Fontanili	2	Dp.2.5
Map02. Rinaturalizzazione acque	Opere di rinaturalizzazione Rogge e fontanili (cavo Belgiojoso, fosso di Buccinasco, roggia Mezzabarba, fontanile Testa del Roggione, asta del fontanile Brianzona, roggetta Triulzio, roggia Refredda)	7	Dp.2.5
Map03. Rinaturalizzazione laghi	Opere di rinaturalizzazione (Laghi di cava: Laghetto di cava Fagnana, Laghetto Marzabotto)	2	Dp.2.5
Categoria:	ARIA		
SA04b. Aree arborate	Aree Arborate (proprietà comunale) / superficie territoriale (%)	4,6	Dp.2.6
SA04a. Emissioni PM10	Emissioni PM10 kg / anno su mq	0,0041	Vas.1
SA04a. Emissioni PM2,5	Emissioni PM2,5 kg / anno su mq	0,0036	Vas.1
SA04a. Emissioni NH2	Emissioni NH2 kg / anno su mq	0,0484	Vas.1
SA04a. Emissioni CO2eq	Emissioni CO2eq t / anno su mq	0,0152	Vas.1
SA04a. Emissioni SO2	Emissioni SO2 t / anno su mq	0,0021	Vas.1
SA04a. Emissioni Nox	Emissioni Nox t / anno su mq	0,0504	Vas.1
Categoria:	RIFIUTI		
SA03. Raccolta differenziata	Rifiuti destinati alla raccolta differenziata (% sul tot)	54,4	Vas.1
Mri01. Rifiuti	Rifiuti prodotti all'anno (ton/anno)	14.790	Vas.1
Categoria:	SOCIO - ECONOMICI		
Mse01. Attività	Tasso di attività (2001) (%)	62,3	Ps.3
Mse02. Addetti	Numero addetti (2001)	8.011	Ps.3
Mse03. Imprese	Numero imprese (2001)	1.771	Ps.3
Mse04. Unità locali	Unità locali (2001)	1.869	Ps.3
Mse05. Esercizi	Esercizi totali per 10.000 abitanti (2001) (%)	37,3	Ps.3
Mse06. Esercizi alim.	Esercizio alimentare per 10.000 abitanti (2001) (%)	9,2	Ps.3
Mse07. Esercizi pubb.	Esercizi pubblici per 10.000 abitanti (2001) (%)	13,7	Ps.3

Le varianti al Piano dei servizi ed al Piano delle regole dovranno preventivamente verificare l'evoluzione degli indicatori che le stesse andranno a modificare e definire le proprie azioni in funzione dell'incidenza sui medesimi nella direzione del loro mantenimento o miglioramento.

Art. I.1.1.8. *Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio*

Gli interventi sottoposti alle presenti norme ai sensi dell'Art. I.1.1.2 perseguono il risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali e sono realizzati sulla base delle regole dell'edilizia bioclimatica.

Il Piano dei servizi, il Piano delle regole ed il Regolamento edilizio definiscono le modalità e le prescrizioni necessarie a perseguire le disposizioni di cui al primo comma.

Art. I.1.1.9. *Sistema informativo territoriale*

Il Piano di Governo del Territorio è costruito tramite l'ausilio del Sistema Informativo Territoriale (SIT), integrato con i SIT degli enti sovraordinati, costituito da un insieme di basi conoscitive dinamiche e di strati informativi che definiscono un quadro completo di riferimento normativo e culturale per la definizione delle possibilità progettuali.

Il SIT comunale è pubblico e fornisce servizi e informazioni a tutti i cittadini; le informazioni sono liberamente disponibili in quanto base necessaria per la comprensione del territorio ed il migliore orientamento delle scelte progettuali.

Titolo 2. Strumenti del Piano di Governo del Territorio

Capo 1. Documento di piano

Art. 1.2.1.1. Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT

Il Documento di piano individua gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del Pgt nella seguente tabella:

Abitanti aggiuntivi insediabili	1.846
Volume teorico per abitante	150 mc/ab
Volumetria residenziale aggiuntiva massima totale	276.900 mc
Volumetria per le attività produttive secondarie e terziarie aggiuntiva massima totale	258.000 mc
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale per abitante	45 mq/ab
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale per mq di SIp produttiva secondaria insediata	10 mq/100 mq
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale per mq di SIp produttiva terziaria e commerciale insediata	100 mq/100 mq

In termini quantitativi fino alla prima revisione del Piano dei servizi le potenziali aree di trasformazione individuate dal Pgt potranno venire trasformate in termini residenziali fino a 276.900 mc e in termini di attività produttive e terziario – commerciali fino a 258.000 mc, entità massima di aree che questo Pgt può effettivamente trasformare senza che il Piano dei servizi debba subire revisione alcuna

Capo 2. Direttive per il Piano dei servizi e il Piano delle Regole

Art. 1.2.2.1. Direttive per il Piano dei Servizi

Il Piano dei servizi persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi:

- a. raggiungimento di un equilibrio territoriale tra insediamenti, bisogni e servizi
- b. realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali

Inoltre il Piano dei Servizi:

- a. individua un insieme di aree necessario a dotare il comune di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale minimo per abitante come indicato all'Art. I.2.1.1
- b. recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di piano di cui all'Art. I.1.1.4

Eventuali modifiche al Piano dei servizi incidenti sugli obiettivi e prescrizioni di cui al presente articolo e più in generale modificativi degli indirizzi e prescrizioni del Documento di piano, in particolare in riferimento agli indicatori di cui all'art. Art. I.1.1.6, comportano oltre che variante al Piano dei servizi anche variante al Documento di piano.

Art. I.2.2.2. Direttive per il Piano delle Regole

Il Piano delle regole persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi:

- a. contenimento del consumo di suolo con priorità agli interventi di recupero e riqualificazione
- b. realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali

Inoltre il Piano delle regole:

- a. definisce un assetto conformativo dei suoli nel rispetto dei limiti e delle quantità di cui all'Art. I.2.1.1.
- b. recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di piano di cui all'Art. I.1.1.4

Eventuali modifiche al Piano delle regole incidenti sugli obiettivi e prescrizioni di cui al presente articolo e più in generale modificativi degli indirizzi e prescrizioni del Documento di piano, in particolare in riferimento agli indicatori di cui all'art. Art. I.1.1.6, comportano oltre che variante al Piano delle regole anche variante al Documento di piano.

Titolo 3. Ambiti di trasformazione e criteri per la pianificazione attuativa

Capo 1. Disciplina generale

Art. I.3.1.1. Individuazione degli ambiti di trasformazione

Il Documento di piano individua con apposita simbologia grafica, sulle tavole di cui all'Art. I.1.1.4, gli ambiti di trasformazione soggetti al presente titolo classificandoli ai sensi dell'Art. I.3.2.1.

Art. I.3.1.2. Perequazione e compensazione urbanistica

Sulla base dei criteri definiti al presente Titolo i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale ripartiscono tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli.

Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva di cui all'Art. I.2.1.1, sulla base delle disposizioni ed orientamenti di cui al presente titolo, i predetti piani ed atti di programmazione individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche.

Art. I.3.1.3. Indice di zona e indice minimo

Ai fini dell'applicazione dei principi di perequazione e compensazione urbanistica negli ambiti di trasformazione e riqualificazione, sono attribuiti due indici come definiti all'Art. I.4.1.3. e all'Art. I.4.1.4.

Tali indici sono intesi rispettivamente a definire la capacità edificatoria propria dell'ambito e a stabilire la quota edificatoria derivante dall'applicazione dei criteri della perequazione e compensazione.

Art. I.3.1.4. Criteri per la pianificazione attuativa

In sede di pianificazione attuativa degli ambiti di trasformazione si dovrà prevedere:

- la puntuale perimetrazione dei piani attuativi entro gli Ambiti di trasformazione e gli Ambiti di perequazione e compensazione

- il rispetto dei criteri specifici ed il raggiungimento degli obiettivi di cui al presente titolo nonché alle Schede del Titolo 6
- la puntuale individuazione delle aree di concentrazione fondiaria entro gli Ambiti di trasformazione
- la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi nella misura minima stabilita dal Piano dei Servizi e dalle Schede di cui al Titolo 6 e l'eventuale monetizzazione dove consentita
- la cessione gratuita al Comune delle aree definite come Ambiti di perequazione
- una quota massima del 40 % della volumetria residenziale da destinare a residenza convenzionata proporzionata al volume oggetto di intervento. La percentuale di edilizia convenzionata potrà essere modificata in sede di concertazione del piano attuativo, a seguito della verifica delle condizioni del mercato e della sostenibilità economica dell'intervento proposto, e soprattutto a fronte di proposte di riequilibrio con rimpinguo extra-oneri o mediante la realizzazione di opere di interesse pubblico extra scomputi.

Gli ambiti di trasformazione misti non sono incoerenti con il mantenimento delle destinazioni produttive in essere e con le loro espansioni nei limiti degli indici di Piano. Viene riconfermato l'obiettivo di riqualificazione dell'ambito.

Viene introdotta la possibilità di procedere tramite permesso di costruire convenzionato in luogo di piano attuativo nei casi di interventi non estesi, nel rispetto degli obiettivi definiti nel Piano, nonché dalle norme di attuazione e dalle schede allegate alle norme. In specifico per l'ambito misto di trasformazione (Tm) fino a 3000 mq di slp, mentre esclusivamente per l'ambito misto di trasformazione produttivo (Tp) fino a 10.000 mq di slp.

Nell'ambito (Tm), inoltre, per tener conto delle aspirazioni delle attività insediate verrà permessa, attraverso l'uso dei permessi di costruire convenzionati, la realizzazione di unità immobiliari, anche residenziali, di morfotipologia sperimentale e tali da ammettere – tra l'altro – l'assenza di divisorii interni e/o contemplare la sperimentazione di nuovi caratteri dell'abitare, ipotizzando la costituzione di nuovi ambiti di ristrutturazione di aree industriali. L'utilizzo dei laboratori esistenti potrà contemporaneamente essere destinato tanto a piccole attività compatibili con la destinazione residenziale, quanto a fini abitativi.

Tali strutture non debbono superare una superficie complessiva per unità indipendente di 600 mq, e le future unità immobiliari residenziali dovranno in ogni modo venire assoggettate agli interventi di bonifica prescritti per gli edifici residenziali, oltre a venire sottoposte agli oneri di urbanizzazione. Sarà ammessa la demolizione e ricostruzione, purchè questa non sia utilizzata per la realizzazione di edifici con caratteristiche morfotipologiche assimilabili a palazzine residenziali, con scale condominiali a servizio di più unità, e all'interno di ogni lotto di intervento

dovranno essere previsti i parcheggi pertinenziali e le quantità minime di verde, oltre agli interventi di caratterizzazione e di bonifica necessaria all'uso abitativo

Capo 2. Classificazione degli Ambiti di trasformazione

Art. I.3.2.1. Campo di applicazione e classificazione

Il Documento di piano, ai sensi dell'art.8 della Legge Regionale n°12/2005, individua gli ambiti di trasformazione e definisce i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, ed ai sensi dell'art. 12 della medesima Legge Regionale n° 12/2005 connette direttamente le azioni di sviluppo degli ambiti di trasformazione alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali.

Gli ambiti di trasformazione sono classificati come segue:

- Ambiti di trasformazione di cui al Capo 2
 - a. Ambito misto di trasformazione (Tm)
 - b. Ambito produttivo di trasformazione (Tp)
- Ambiti di perequazione e compensazione di cui al Capo 3
 - c. Ambito di perequazione e compensazione misto (Zm)
 - d. Ambito di perequazione e compensazione produttivo (Zp)

Art. I.3.2.2. Ambito misto di trasformazione (Tm)

a. Definizione e principi

Sono costituiti dagli ambiti di trasformazione con destinazione mista come individuati dagli elaborati del Documento di piano.

b. Modalità di intervento

Gli ambiti sono assoggettati alla pianificazione attuativa di cui all'Art. I.3.1.4.

Le convenzioni relative all'attuazione dei piani esecutivi dovranno prevedere la cessione di tutte le aree vincolate dal piano per attrezzature pubbliche secondarie che ricadano negli ambiti perimetrati, nonché di altre aree eventualmente occorrenti ai fini del rispetto degli standard minimi interni all'ambito prescritti dalla vigente legislazione e delle aree di perequazione e compensazione.

E' ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo interno all'ambito nei soli casi ove non sia prescritta la cessione diretta nelle singole schede.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

ltz	Indice di zona	mc/mq	0,5 1,8	(1)
------------	----------------	-------	----------------	------------

Itmin	Indice minimo	mc/mq	1,5	(1)
Qc	Rapporto di copertura	%	30	
Qo	Rapporto di occupazione	%	50	
Ip	Indice di permeabilità	%	50	
H	Altezza	piani	6	
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml	Art. I.4.2.2	
Df	Distanze minima tra fabbricati	ml	Art. I.4.2.3	
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml	Art. I.4.2.4	

(1) L'indice specifico è quello assegnato nella tavola degli Ambiti di trasformazione di cui all'Art. I.1.1.4

Relativamente a tale ambito si introduce la facoltà di attuazione mediante sottoambiti, definiti da un isolato di impianto urbano consolidato, che, pur contemplando la creazione di nuovi spazi pubblici, non configuri un disegno urbano nuovo o un nuovo assetto infrastrutturale.

In sede di pianificazione attuativa:

- Potranno essere valutate proposte specifiche di riduzione delle quote di edilizie convenzionata, ovvero di cessione di edifici esistenti da destinare a fini di pubblica utilità.
- si potrà aumentare la volumetria ricavata tramite l'applicazione dell'indice di zona fino al raggiungimento della volumetria esistente, intesa come SLP moltiplicata per l'altezza teorica (pari a 3,3,mt), la volumetria aggiuntiva così ricavata non concorre alla volumetria dell'indice minimo;
- si potrà introdurre il meccanismo premiale di cui al comma 5 dell'art. 11 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i. subordinato alla verifica della presenza di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, non superiore al 15 per cento della volumetria ammessa. Detta volumetria potrà essere realizzata come ultimo piano degli edifici nella forma del sottotetto ad uso abitativo, e contestualmente alla realizzazione degli edifici, se, con atto contestuale, l'ambito verrà escluso dal recupero a fini abitativi dei sottotetti ai sensi dell'art.65 della Legge Regionale n° 12/2005 e s.m.i., inserendolo tra quelli che il piano delle regole esclude dall'applicazione delle disposizioni del Capo I "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti" della medesima Legge Regionale n° 12/2005 e s.m.i. detta volumetria non concorre alla volumetria dell'indice minimo.

In sede attuativa, verrà inoltre data la possibilità di aggiungere un ulteriore 15% di volume, alle proposte di trasformazione che dimostrino un'effettiva capacità nel contribuire al miglioramento complessivo della qualità della vita e del contesto urbano.

Le proposte verranno quindi valutate attraverso un meccanismo di attribuzione di punteggi che portano a privilegiare interventi atti a:

- a. garantire la sostenibilità ambientale (sistemi atti a ridurre l'emissione di sostanze inquinanti, a ridurre consumi energetici o l'uso di fonti di energia rinnovabili);
- b. migliorare il contesto urbano (riduzione della congestione urbana, realizzazione di servizi pubblici);
- c. migliorare la risposta della città ai fabbisogni abitativi sociali (previsione di quote in affitto, edilizia convenzionata, servizi per la collettività).

La condizione di ammissibilità alla fase successiva di approvazione del piano attuativo prevede il raggiungimento di un punteggio minimo di 18. Sopra la soglia minima il punteggio totalizzato costituisce titolo preferenziale per la conformazione del piano attuativo. I piani attuativi che raggiungono un punteggio di almeno 45 sono considerati ammissibili indipendentemente dalla quota massima di mc. I piani attuativi che raggiungono un punteggio di almeno 55 otterranno un incremento volumetrico pari al 5%, quelli che raggiungono un punteggio di almeno 60 otterranno un incremento pari all'8%, quelli che raggiungono un punteggio di almeno 70 avranno un incremento volumetrico pari al 10%, oltre 80 punti l'incremento varierà dall'11% al 15%. Inoltre, i piani che supereranno i 55 punti verranno considerati e valutati al 50% della volumetria insediata ai fini del conteggio complessivo del Piano.

I criteri di assegnazione dei punteggi saranno quelli nel seguito esposti:

- A) energia e diminuzione di emissione;
- B) comfort degli edifici;
- C) coesione sociale.

I punteggi corrispondenti al punto **A** concernono:

- a. l'aumento dell'isolamento termico oltre quello previsto per legge (> 5% = punti 3, 10% = punti 9, 15% = punti 15, > 20% = punti 21);
- b. la presenza di un impianto di riscaldamento centralizzato idoneo all'allacciamento alla rete di riscaldamento (per predisposizione = punti 3, allacciamento = punti 18);
- c. la realizzazione di impianto di cogenerazione e teleriscaldamento (punti 60);
- d. la realizzazione di impianto di riscaldamento e condizionamento mediante pompa di calore (punti 28);
- e. l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili per il riscaldamento di acqua calda per usi sanitari in almeno il 40% del fabbricato (punti 9);
- f. l'utilizzo di fonti energetiche alternative nell'illuminazione degli spazi comuni per almeno l'80% del fabbisogno (punti 6).

I punteggi corrispondenti al punto **B** concernono:

- a) l'aumento della quota di illuminazione degli edifici con luce solare oltre le previsioni di legge (almeno il 10% = punti 3, almeno il 20% = punti 6);
- b) la realizzazione di tetti verdi per almeno il 60% della superficie complessiva della copertura (punti 9);
- c) l'organizzazione morfologica dell'insediamento per massimizzare l'apporto dell'energia solare (variabile da punti 12 a punti 24);
- d) la realizzazione di sistemi per il riutilizzo delle acque meteoriche (per irrigazione punti 6, per impianti sanitari punti 15);
- e) la realizzazione negli spazi condominiali di spazi attrezzati per il gioco dei bambini per almeno il 50% della superficie a verde prevista (punti 4);
- f) la realizzazione di strutture di viabilità ciclopedonale e di adeguamento e/o ristrutturazione della viabilità esistente (punti 15).

I punteggi corrispondenti al punto **C** concernono:

- a. la previsione di una quota da assegnare in locazione per almeno 10 anni rispetto agli alloggi previsti (per almeno il 10% = punti 8, per almeno il 20% = punti 18);
- b. la previsione di una quota da destinare ad alloggi per l'edilizia convenzionata rispetto alla superficie residenziale realizzata (superiore al 20% = punti 15);
- c. la diminuzione della congestione urbana mediante la realizzazione di posti auto oltre la quota prevista per legge (superiore al 20% = punti 9);
- d. la previsione di realizzazione di servizi di sussidiarietà privata ad uso pubblico (punti 15).

Il Documento di piano all'Art. I.2.1.1 fissa la volumetria massima assegnabile in sede di pianificazione attuativa all'insieme dei diversi ambiti di trasformazione.

d. Destinazioni d'uso

<i>Categoria</i>	<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Ammessa</i>	<i>Non ammessa</i>
Residenza	Residenza	X	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria	X	
	Artigianato	X	
	Depositi e magazzini	X	
	Produttivo insalubre di prima classe		X
	Produttivo insalubre di seconda classe		X
Attività terziarie	Ricettivo	X	
	Esercizio di vicinato	X	
	Medie strutture di vendita prossimità	X	
	Media struttura di vendita rilevanza locale		X
	Grande struttura di vendita		X
	Centro commerciale		X

	Commercio ingrosso	X	
	Uffici direzionali	X	
	Uffici minori	X	
	Laboratori	X	
Attrezzature private	Attrezzature private	X	
	Impianti tecnologici		X
Attrezzature pubbliche	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	X	
	Residenza pubblica	X	

e. Prescrizioni tipo-morfologiche

Le prescrizioni tipo – morfologiche sono riportate nelle Schede di cui al Titolo 6.

Art. I.3.2.3. Ambito produttivo di trasformazione (Tp)

a. Definizione e principi

Sono costituiti dagli ambiti di trasformazione con destinazioni per attività lavorative come individuati dagli elaborati del Documento di piano.

b. Modalità di intervento

Gli ambiti sono assoggettati alla pianificazione attuativa di cui all'Art. I.3.1.4.

Le convenzioni relative all'attuazione dei piani esecutivi dovranno prevedere la cessione delle aree occorrenti ai fini del rispetto degli standard minimi interni all'ambito prescritti dalla vigente legislazione e delle aree di perequazione e compensazione.

E' sempre ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo interno all'ambito.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Itz	Indice di zona	mc/mq	1,5	
Itmin	Indice minimo	mc/mq	1,8	
Qc	Rapporto di copertura	%	60	
Qo	Rapporto di occupazione	%	80	
Ip	Indice di permeabilità	%	20	
H	Altezza	ml	20	
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml	Art. I.4.2.2	(2)
Df	Distanze minima tra fabbricati	ml	Art. I.4.2.3	
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml	Art. I.4.2.4	(2)

Il Documento di piano all'Art. I.2.1.1 fissa la volumetria massima assegnabile in sede di pianificazione attuativa all'insieme dei diversi ambiti di trasformazione.

d. Destinazioni d'uso

Categoria

Destinazione d'uso

Ammessa

Non ammessa

Residenza	Residenza		X
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria	X	
	Artigianato	X	
	Depositi e magazzini	X	
	Produttivo insalubre di prima classe		X
	Produttivo insalubre di seconda classe		X
Attività terziarie	Ricettivo	X	
	Esercizio di vicinato	X	
	Medie strutture di vendita prossimità	X	
	Media struttura di vendita rilevanza locale		X
	Grande struttura di vendita		X
	Centro commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali	X	
	Uffici minori	X	
	Laboratori	X	
Attrezzature private	Attrezzature private	X	
	Impianti tecnologici	X	
Attrezzature pubbliche	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	X	
	Residenza pubblica		X

Capo 3. Ambiti di perequazione e compensazione

Art. I.3.3.1. Ambito di perequazione e compensazione misto (Zm)

a. Definizione e principi

Sono gli ambiti per i quali si prevede la cessione al Comune ai fini del raggiungimento degli obiettivi ambientali ed ecologici del Documento di Piano ed il trasferimento dei relativi diritti volumetrici negli Ambiti misti di trasformazione.

b. Modalità di intervento

Gli ambiti sono assoggettati alla pianificazione attuativa di cui all'Art. I.3.1.4.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Ic	Indice di compensazione	mc/mq	0,3	(1)
-----------	-------------------------	-------	------------	------------

(1) Gli indici, previsti negli ambiti di perequazione e compensazione, sono direttamente correlati con le linee di indirizzo definite nel Documento di piano e con gli obiettivi di contenimento della capacità insediativa teorica generale, e tengono al contempo conto dello stato di fatto e di diritto delle aree. Trattasi di aree non edificate, in gran parte in spazi di cintura con funzione di percorrenze e barriere verdi, destinate a standard nel Prg vigente, in alcuni casi soggette a inedificabilità derivante dallo stato di fatto e dalla presenza di vincoli sovraordinati. Valutata l'omogeneità delle aree, si determina di utilizzare un unico indice di perequazione pari a 0,3 mc/mq., confermando peraltro le perimetrazioni negli elaborati di Pgt.

Art. 1.3.3.2. Ambito di perequazione e compensazione produttivo (Zp)

a. Definizione e principi

Sono gli ambiti per i quali si prevede la cessione al Comune ai fini del raggiungimento degli obiettivi del Documento di Piano ed il trasferimento dei relativi diritti volumetrici negli Ambiti produttivi di trasformazione.

b. Modalità di intervento

Gli ambiti sono assoggettati alla pianificazione attuativa di cui all'Art. 1.3.1.4.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

lc	Indice di compensazione	mc/mq	0,3	
-----------	-------------------------	-------	------------	--

Titolo 4. Definizioni

Capo 1. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Art. I.4.1.1. St = Superficie territoriale (mq)

Superficie complessiva degli ambiti perimetrati per i quali il presente piano prevede la formazione di piani urbanistici esecutivi.

Art. I.4.1.2. It = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

Volume massimo costruibile per ogni unità di superficie territoriale.

Art. I.4.1.3. Itz = Indice di zona (mc/mq)

L'indice di zona, espresso in metri cubi di volume su metri quadrati di superficie territoriale, è l'indice da applicare alla superficie territoriale dell'ambito perimetrato per stabilire la capacità edificatoria ad esso riferita.

Art. I.4.1.4. Itm = Indice minimo (mc/mq)

L'indice minimo, espresso in metri cubi di volume su metri quadrati di superficie territoriale, è l'indice da applicare per stabilire la capacità edificatoria minima da prevedere in sede attuativa perché sia consentito l'intervento. La differenza tra indice minimo ed indice di zona determina la quantità edificatoria minima necessaria da trasferire dalle aree di perequazione attuativa.

Art. I.4.1.5. Ic = Indice di compensazione (mc/mq)

L'indice di compensazione è l'indice, espresso in metri cubi di volume su metri quadrati di superficie territoriale, da applicare agli Ambiti di perequazione e compensazione per verificare la volumetria massima ammessa trasferibile negli Ambiti di trasformazione a fronte della cessione gratuita al Comune dell'area da cui è stato ricavato.

Art. I.4.1.6. Ut = Indice di Utilizzazione territoriale (mq/mq)

Superficie lorda di pavimento massima ammessa per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

Art. I.4.1.7. Sf = Superficie fondiaria (mq)

Nelle zone sottoposte a pianificazione esecutiva la superficie delle aree destinate alla realizzazione degli interventi ed a costituire pertinenze degli stessi, detratte le aree destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria.

Nel caso delle altre zone per area fondiaria deve intendersi l'intera area che ha in base alle tavole del piano destinazione insediativa.

Art. I.4.1.8. If= Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

Volume massimo costruibile per ogni unità di superficie fondiaria.

Art. I.4.1.9. Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

Superficie lorda di pavimento massima ammessa per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

Art. I.4.1.10. Sc = Superficie coperta (mq)

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra come delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali con esclusione delle parti aperte come balconi, sporti di gronda, tettoie e simili, per la parte non eccedente la misura di metri 1,70.

Art. I.4.1.22 Realizzazione dei locali di deposito dei rifiuti e impianti fotovoltaici

Art. I.4.1.11. Qc = Rapporto di copertura (%)

Rapporto massimo ammesso tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

Art. I.4.1.12. So = Superficie occupata (mq)

Superficie risultante dalla unione della superficie coperta (Sc) e delle superfici risultanti dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate sotterranee come delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali.

Art. I.4.1.13. Qo = Rapporto di occupazione (%)

Rapporto massimo ammesso tra superficie occupata (So) e superficie fondiaria (Sf).

Art. I.4.1.14. *Sp = Superficie permeabile (mq)*

Superficie scoperta e drenante libera da qualsivoglia costruzione sottostante non sottoposta ad alcuna opera edilizia e/o intervento che possa modificarne le caratteristiche naturali di permeabilità e di filtrazione.

Art. I.4.1.22 Realizzazione dei locali di deposito dei rifiuti e impianti fotovoltaici

Art. I.4.1.15. *Ip = Indice di permeabilità (%)*

Rapporto minimo ammesso tra superficie permeabile (Sp) e superficie fondiaria (Sf).

Art. I.4.1.16. *S.I.p. Superficie lorda di pavimento*

Somma delle superfici dei singoli piani abitabili fuori terra, interrati, seminterrati come delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali.

Non concorrono a determinare la superficie lorda di pavimento:

- a. le scale comuni a più unità immobiliari e gli androni di ingresso agli edifici
- b. i soppalchi, se totalmente aperti sul lato maggiore, per una superficie massima pari al 30% della superficie netta del locale su cui si affacciano ed una altezza massima di 2,50 m (per quanto riguarda la destinazione produttiva sarà comunque soggetta al pagamento degli oneri ai sensi della L.R. 12/05)
- c. le cantine nei piani interrati e seminterrati emergenti dalla quota di marciapiede all'intradosso per un'altezza inferiore a 1,80 m purché aventi altezza inferiore ai limiti previsti per l'abitabilità dei locali
- d. le parti comuni (quali deposito biciclette e spazzatura) nel limite massimo del 25% della Superficie coperta
- e. spazi per il ricovero di autovetture compresi gli spazi di manovra ed accesso purché di altezza interna massima di 2,50 m
- f. i sottotetti non abitabili aventi altezza media ponderale inferiore od uguale a mt 2,40
- g. gli spazi adibiti a volumi e locali tecnici nei limiti minimi atti a contenere i relativi impianti tecnologici (per quanto riguarda la destinazione produttiva sarà comunque soggetta al pagamento degli oneri, ai sensi della L.R. 12/05)
- h. le terrazze, i balconi, le logge, i portici e gli aggetti aperti

Art. I.4.1.17. *Volume*

Superficie lorda di pavimento moltiplicata per l'altezza virtuale di mt.3,30

Art. I.4.1.18. Altezza

Distanza tra la quota media del marciapiede o, in sua assenza, la quota media del terreno in prossimità della costruzione a sistemazione esterna definitiva e la quota dell'intradosso della gronda o, se superiore, la quota dell'intradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano abitabile; nel caso di solai inclinati di locali abitabili l'altezza dovrà essere calcolata alla quota media dell'intradosso del solaio di copertura.

Nel caso di costruzioni con differenti altezze, l'altezza di riferimento per le presenti norme è quella maggiore.

L'altezza può anche essere espressa in numero di piani fuori terra; non è considerato piano fuori terra il piano emergente fino ad un massimo di m. 1,80 misurato tra l'intradosso della prima soletta fuori terra e la quota media del marciapiede o, in sua assenza, la quota media del terreno in prossimità della costruzione a sistemazione esterna definitiva.

Art. I.4.1.19. Aree di pertinenza

Aree sulla cui superficie sono stati calcolati gli indici di fabbricabilità territoriale o fondiaria.

Un'area di pertinenza deve essere considerata satura quando risultano assentiti e realizzati edifici per una superficie lorda o per un volume pari a quelli massimi consentiti dal piano.

Le aree di pertinenza territoriale e fondiaria degli edifici già esistenti e realizzati in attuazione del piano, non potranno essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima concessa.

Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici, pertanto, tra gli elaborati richiesti per gli strumenti esecutivi dovrà figurare l'individuazione planivolumetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiarie con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dei dati catastali delle proprietà, a dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree sature da quella non sature.

Ai fini del rilascio del titolo abilitativo edilizio è richiesta l'individuazione planivolumetrica delle aree di pertinenza fondiaria.

Nel caso che le aree di pertinenza comprendano parti di proprietà diverse da quelle direttamente interessate dall'intervento di attuazione del piano, occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino e documentino che i proprietari delle aree calcolate sono consenzienti e disposti a rinunciare all'edificabilità loro spettante.

Tale vincolo dovrà essere previsto da un'apposita convenzione che dovrà essere registrata, trascritta e consegnata in copia all'Amministrazione comunale.

Ai fini del calcolo volumetrico e di tutti gli indici prescritti dal presente piano deve considerarsi come area di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici già esistenti l'area che ha determinato il volume edificato come da titolo abilitativo edilizio, e nel caso di aree

edificate prima dell'entrata in vigore della Legge 1150/42, l'area di proprietà alla data di adozione del progetto del presente Piano di governo del territorio.

Nel caso di frazionamenti successivi alla data di adozione del PGT lotti liberi o parzialmente liberi risultanti dagli stessi potranno essere computati ai fini edificatori solo nella misura in cui non debbano considerarsi asserviti ai sensi del precedente comma o in base ai nuovi indici di Piano, all'edificio o agli edifici esistenti sull'originaria unitaria proprietà.

Art. 1.4.1.20. U1 = Superficie per l'urbanizzazione primaria

Superficie delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria.

Art. 1.4.1.21. U2 = Superficie per l'urbanizzazione secondaria

Superficie delle aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria.

Art. 1.4.1.22. Realizzazione dei locali di deposito dei rifiuti e impianti solari

Negli ambiti consolidati sono esclusi dal calcolo della superficie coperta (Sc) e della superficie permeabile (Sp) le superfici derivanti dalla proiezione sul piano orizzontale del locale per il conferimento dei rifiuti e le strutture per impianti solari che non abbiano altra destinazione d'uso, realizzati come corpi autonomi e non inseriti in altro corpo edilizio. L'esclusione succitata si applica ai soli edifici esistenti ovvero per i quali è già stata comunicata la fine lavori, nei quali non sia già esistente il locale per il conferimento dei rifiuti o strutture per impianti solari.

Capo 2. Distanze

Art. 1.4.2.1. Disposizioni generali per le distanze

Le distanze si misurano a partire dalla sagoma determinata dalla Superficie coperta (Sc).

Nei casi in cui vi siano parti eccedenti la misura di metri 1,70 la misura della distanza sarà computata tenendo conto della sola parte eccedente.

Art. 1.4.2.2. Dc = Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà (ml)

La distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà, per gli interventi di nuova costruzione e nei casi di interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, deve essere di metri 5 e pari almeno alla metà dell'altezza del fabbricato medesimo.

La costruzione a confine è ammessa nei seguenti casi:

- a. sia stata stipulata con il proprietario del lotto confinante una convenzione, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio, dalla quale risulti la costituzione, nelle forme

di legge, della limitazione al diritto ad edificare gravante sul lotto confinante e siano rispettati i limiti delle distanze tra gli edifici;

- b. si tratti di costruzioni accessorie, quali autorimesse, ripostigli, serre o simili, che abbiano altezza media uguale o minore di metri 2,50 e che la parete sul confine sia cieca.
- c. esistano fronti edificati costituiti su un allineamento continuo e caratterizzante almeno più di un isolato

Art. 1.4.2.3. Df = Distanze minima tra fabbricati (ml)

La distanza minima tra le pareti di fabbricati prospicienti per le diverse zone omogenee sono stabilite dall'art.9 del D.M. 2 aprile 1968 n.1444.

La distanza tra fabbricati (Df) non può comunque essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di metri 7,00 solo nel caso in cui non ci siano pareti finestrate.

Le costruzioni accessorie quali autorimesse, ripostigli, serre o simili devono essere arretrate dai fabbricati almeno metri 3,00, oppure essere costruite in aderenza agli stessi.

Art. 1.4.2.4. Ds = Distanza minima del fabbricato dalle strade (ml)

Distanza minima tra l'edificio ed ogni opera fuori terra dal limite di pubblica proprietà ovvero dal ciglio stradale.

Lungo le strade destinate al traffico autoveicolare, gli edifici devono sorgere in arretramento dal ciglio stradale nelle seguenti misure:

- 5,00 m. per strade di larghezza inferiore a 7 m.
- 7,50 m. per strade di larghezza compresa tra 7 m. e 15 m.
- 10,00 m. per strade di larghezza superiore a 15 m.

La distanza dalla strada, potrà essere diminuita nei casi di allineamenti in atto chiaramente definiti e nei casi espressamente previsti da piani attuativi con previsioni planivolumetriche.

Capo 3. Destinazioni d'uso

Art. 1.4.3.1. Rapporti tra le destinazioni d'uso e controllo delle stesse

La verifica dei rapporti tra le destinazioni d'uso insediabili prescritti per le varie zone dalle presenti norme deve essere effettuata in sede di richiesta di titolo abilitativo edilizio, con riferimento alla superficie lorda di pavimento dell'intero edificio interessato, anche parzialmente, dall'intervento, e in caso di piani urbanistici esecutivi con riferimento alla complessiva superficie lorda di pavimento dagli stessi prevista.

Art. 1.4.3.2. Destinazioni d'uso: definizioni, catalogazione ed esclusioni

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio. E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto della legislazione vigente salvo quelle escluse dalle presenti norme.

Ai fini delle presenti norme la destinazione d'uso principale e quelle complementari, accessorie o compatibili sono corrispondenti ed elencate nella successiva tabella sotto la voce «Destinazioni d'uso».

<i>Categoria</i>	<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Specificazione</i>
<i>Residenza</i>	Residenza	Residenza, residence, pensionati, case per studenti, collegi con eccezione della residenzialità assimilata al ricettivo
<i>Attività primarie</i>	Agricoltura	Agricoltura ed attività connesse compresa la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda come normato dall'art.59 e successivi della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 e s.m.i.
<i>Attività secondarie</i>	Industria	Attività industriali di produzione e trasformazione di beni compresi i relativi uffici, laboratori e spazi espositivi
	Artigianato	Attività artigianali di produzione e trasformazione di beni compresi i relativi uffici, laboratori e spazi espositivi
	Depositi e magazzini	Attività di deposito, magazzinaggio e stoccaggio merci non al servizio di attività insediate nell'ambito
	Produttivo insalubre di prima classe	Attività insalubri di 1a classe ai sensi dell'art.216 del T.U.LL.SS. Regio decreto 27/07/1934 n°1265
	Produttivo insalubre di seconda classe	Attività insalubri di 2a classe ai sensi dell'art.216 del T.U.LL.SS. Regio decreto 27/07/1934 n°1265
<i>Attività terziarie</i>	Ricettivo	Alberghi, pensioni
	Esercizio di vicinato	Esercizi di vicinato di cui all'art.4 primo comma lett. d) del D. lgs. n. 114/98
	Medie strutture di vendita di prossimità	Medie strutture di vendita di cui all'art.4 primo comma lett. e) del D. lgs. n. 114/98 da 251mq fino a 1.500mq
	Media struttura di vendita di rilevanza locale	Medie strutture di vendita di cui all'art.4 primo comma lett. e) del D. lgs. n. 114/98 da 1.501mq fino a 2.500mq
	Grande struttura di vendita	Grandi strutture di vendita di cui all'art.4 primo comma lett. f) del D. lgs. n. 114/98
	Centro commerciale	Centri commerciali di cui all'art.4 primo comma lett. g) del D. lgs. n. 114/98
	Commercio ingrosso	Attività per il commercio all'ingrosso di cui all'art.4 primo comma lett. a) del D. lgs. n. 114/98
	Uffici direzionali	Attività direzionali, attività amministrative in genere, (bancarie, finanziarie etc.) – Sedi di enti ed associazioni
	Uffici minori	Studi professionali ed agenzie (turistiche, immobiliari, bancarie, assicurative, ecc.)
	Laboratori	Attività di analisi, ricerca e sviluppo

<i>Attrezzature private</i>	Attrezzature private	Attrezzature destinate allo spettacolo, alla ricreazione, all'istruzione, all'attività culturale, alla salute ed all'igiene, all'esercizio di attività sportive ed altre attrezzature private non assimilabili alle attrezzature pubbliche come definite dal Piano dei Servizi
	Impianti tecnologici	Impianti di smaltimento rifiuti e di depurazione, piattaforme ecologiche, impianti acquedotto, cabine di smistamento energia elettrica, impianti di distribuzione di energia elettrica, impianti di teleriscaldamento, impianti di telecomunicazione ed altri impianti non assimilabili alle attrezzature pubbliche come definite dal Piano dei Servizi
<i>Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale</i>	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale come definite nel Piano dei Servizi
	Residenza pubblica	Residenza pubblica o assimilabile rientrante tra i servizi come definita nel Piano dei Servizi

Il Piano delle Regole indica, in riferimento alla disciplina delle diverse zone, le destinazioni d'uso, come definite dal presente articolo ed elencate nella soprastante tabella, non ammesse.

Art. 1.4.3.3. Disciplina dei mutamenti delle destinazioni d'uso

I mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuati con opere edilizie, comportano un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nei seguenti casi:

- a. passaggio tra le categorie delle destinazioni d'uso di cui alla tabella dell'Art. 1.4.3.2
- b. passaggio nell'ambito della categoria del terziario di cui alla tabella dell'Art. 1.4.3.2 da un'altra funzione alla funzione commerciale, qualora lo stesso sia preordinato all'insediamento di esercizi aventi dimensioni superiori all'esercizio di vicinato.

I mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, comportano un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale esclusivamente nei casi in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera d), del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114. Detti mutamenti debbono quindi considerarsi ammissibili in base alle presenti norme solo alla condizione che risultino risolti i problemi di dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da essi indotti.

Titolo 5. Opere di urbanizzazione

Capo 1. Disposizioni generali

Art. 1.5.1.1. Esecuzione delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.

Art. 1.5.1.2. Scomputo degli oneri di urbanizzazione

A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nel rispetto delle norme che regolano l'esecuzione dei lavori pubblici.

Il comune determina le modalità di presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico - economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie, nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza.

Le opere, collaudate a cura del comune, sono acquisite alla proprietà comunale.

Capo 2. Opere di urbanizzazione primaria

Art. 1.5.2.1. Definizione

Le urbanizzazioni primarie sono relative alle opere identificate dall'art. 44 comma 3 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, cui vengono aggiunte alcune prescrizioni relative alle loro caratteristiche:

a. Strade.

Trattasi di tutte le strade occorrenti l'allacciamento alla viabilità principale delle singole aree o di singoli lotti edificabili. Tali strade debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale, essere costruita a regola d'arte e dotate comunque delle seguenti caratteristiche dimensionali minime:

- la larghezza minima delle nuove sedi stradali è fissata in mt 13,00 con sede di mt 7,50
- nel caso di nuova viabilità a fondo cieco all'interno di una zona residenziale è consentita una larghezza minima di mt. 5,00 qualora la strada dia accesso a non più di quattro abitazioni e di mt.7,00 qualora essa dia accesso a più abitazioni.

Sono comprese nel primo punto le piste ciclabili intese come spazi attrezzati per la circolazione delle biciclette e riservati alla stessa.

Le piste ciclabili debbono essere realizzati a regola d'arte con pavimentazione adatta per il traffico specifico, con sede di larghezza non inferiore a mt. 1,80, con protezioni laterali di altezza non inferiore a cm.25 e, laddove le aree lo consentono, con fasce laterali verdi opportunamente piantumate.

b. Spazi di sosta o di parcheggio.

Trattasi degli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli da dimensionare e realizzare in relazione alla entità, alle caratteristiche e ai tipi degli insediamenti che essi servono. Per le zone residenziali le aree di parcheggio debbono essere dimensionate in base allo standard minimo di 4 mq/ab.

c. Fognature.

d. Rete idrica.

e. Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas.

f. Cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.

I cunicoli tecnologici sono intesi come cunicoli attrezzati in sottosuolo per accogliere i sottoservizi tecnologici. La loro realizzazione verrà promossa se l'estensione dell'ambito di intervento garantirà una soglia dimensionale minima della rete.

g. Pubblica illuminazione.

h. Spazi di verde attrezzato.

Art. 1.5.2.2. Cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria

Ove occorra, il titolo abilitativo alla edificazione, quale sua condizione di efficacia, è accompagnato da una impegnativa unilaterale, da trasciversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al comune, a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi specifici previsti dalle normative vigenti, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento. E' comunque assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo.

Capo 3. Opere di urbanizzazione secondaria

Art. 1.5.3.1. Definizione

Le urbanizzazioni secondarie sono relative alle opere identificate dall'art.44 comma 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12:

i. Asili nido e scuole materne.

j. Scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo.

k. Mercati di quartiere.

l. Presidi per la sicurezza pubblica.

m. Delegazioni comunali.

n. Chiese e altri edifici religiosi.

o. Impianti sportivi di quartiere.

p. Aree verdi di quartiere.

q. Centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie.

r. Cimiteri.

Titolo 6. Schede degli ambiti misti di trasformazione

Art. I.6.1.1. Riferimenti

L'Allegato I.1 alle presenti norme indica gli eventuali indirizzi, con valore di linea guida per la fase della pianificazione attuativa, per ogni ambito misto di trasformazione:

s. Allineamenti

Allineamenti preferenziali per le nuove edificazioni.

t. Percorsi pubblici

Tracciati prioritari dei percorsi pubblici ciclo – pedonali finalizzati alla permeabilità e connettività urbana.

u. Percorsi alberati

Percorsi ciclo – pedonali e stradali ove prevedere alberature lineari.

v. Strade interne

Nuovi tracciati viari pubblici interni agli ambiti.

w. Concentrazione fondiaria

Aree dove concentrare l'edificazione.

x. Concentrazione fondiaria bassa

Area dove è ammessa la concentrazione dell'edificazione con altezza massima di due piani.

y. Aree per servizi

Aree prioritarie per la localizzazione delle cessioni per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.

z. Verde privato

Aree da mantenere a verde privato.

Art. I.6.1.2. Obiettivi specifici e prescrittivi

Tutti i parametri riportati nelle tabelle delle schede dell'Allegato I.1 hanno valore prescrittivo ad eccezione dei dati relativi alla superficie territoriale che dovranno essere dimostrati sulla base di specifici rilievi.

Gli obiettivi riportati nelle schede, laddove presenti, hanno valore prescrittivo.

Hanno valore di indirizzo i seguenti ulteriori obiettivi specifici per i rispettivi ambiti:

Ambito B: realizzazione di edifici con destinazioni non residenziali sulle aree di concentrazione fondiaria lungo la via Resistenza in coerenza con gli indirizzi delle previsioni di piano; estensione del mercato comunale sulle aree previste a servizi lungo la via Resistenza.

Ambito C2: estensione dell'area di pertinenza delle scuole sull'area per servizi posta all'estremo est dell'ambito.

Parte II. Norme del Piano dei Servizi

Titolo 1. Disposizioni preliminari

Capo 1. Contenuti e definizioni

Art. II.1.1.1. Elaborati del Piano dei servizi

I seguenti elaborati, ai sensi dell'Art. I.1.1.3, costituiscono il Piano dei servizi:

Elaborati prescrittivi:

Ps.1	Norme Tecniche di Attuazione – Parte 2
Ps.2.1	Piano dei Servizi
Ps.2.2	Piano dei Servizi: modalità di attuazione
Cu.1	Carta unica. Piano dei Servizi

Elaborati conoscitivi:

Ps.3	Relazione illustrativa
Ps.3.1	Allegato 1. Schede dei servizi
Ps.4.1	Stato dei servizi sovracomunali
Ps.4.2	Stato dei servizi comunali
Ps.4.3	Stato della rete commerciale

Art. II.1.1.2. Definizione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni di cui al presente articolo, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.

La convenzione, atto di asservimento o regolamento d'uso è approvato con deliberazione di Consiglio Comunale e deve rispondere alle seguenti indicazioni:

- previsione di orari e modalità di funzionamento in coerenza con le esigenze espresse dalla comunità locale
- previsione di tariffe ridotte per particolari categorie svantaggiate o per residenti od occupati nel Comune

I servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono distinti nelle seguenti macro - categorie:

- a. aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza di cui all'Art. II.1.1.3
- b. residenza pubblica di cui all'Art. II.1.1.4
- c. aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi di cui all'Art. II.1.1.5

Art. II.1.1.3. Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza

Sono così definite le parti del territorio comunale che accolgono, o che sono destinate ad accogliere le attrezzature pubbliche, o di uso pubblico, al servizio della popolazione residente o presente, di cui all'art. 9 della legge regionale n. 12/2005.

In tali zone é consentito sia completare le attrezzature esistenti, che realizzare nuove e diverse attrezzature in coerenza con la programmazione comunale (Piano dei Servizi, Piano Triennale delle Opere Pubbliche) e/o con un progetto esecutivo approvato dall'Amministrazione Comunale, che deve in ogni caso considerare l'intera area e tutte le attrezzature eventualmente esistenti su di essa, coordinandone l'uso e la gestione.

Esse sono di norma destinate, secondo quanto specificamente indicato con apposito simbolo sulla tavola Piano dei Servizi di cui all'Art. II.1.1.1, alla realizzazione di opere comprese nelle seguenti categorie di servizi:

<i>Categoria</i>	<i>Tipologia</i>
Istruzione	<i>Istruzione inferiore</i>
	Scuole per l'infanzia (materne) Scuole primarie (elementari) Scuole secondarie inferiori (medie)
	<i>Istruzione superiore</i>
	Scuole superiori e Formazione professionale
	<i>Servizi formativi</i>
Interesse comune	<i>Servizi sociali</i>
	Asili Nido Servizi sociali per la persona
	<i>Servizi amministrativi pubblici</i>
	<i>Sicurezza e Protezione Civile</i>
	Sicurezza Polizia Locale Protezione Civile
	<i>Poste e Telecomunicazioni</i>
	Poste Telecomunicazioni e media
	<i>Turismo e Fiere</i>
	Servizi per il turismo Spazi e padiglioni fieristici ed espositivi

Verde e sport	<i>Verde</i>
	Verde d'arredo, piazze e aree pedonali Verde di quartiere Parchi urbani Verde connettivo Parchi Territoriali
	<i>Sport</i>
	Centri polivalenti Impianti sportivi
Parcheggi	Spazi per la sosta e servizi connessi
Attrezzature Tecnologiche	Attrezzature per le reti e la distribuzione Centri di smaltimento e trattamento rifiuti Attrezzature comunali (come depositi e magazzini) Altre attrezzature
Attrezzature religiose	Chiese ed altri luoghi di culto Oratori e centri sportivi aggregati Centri religiosi, Uffici ecclesiastici e servizi connessi

L'eventuale realizzazione di tali attrezzature e la loro gestione, da parte di singoli soggetti privati o da parte di Enti, proprietari o meno delle aree, è regolata dalle disposizioni contenute nell'Art. II.2.1.3.

Nel caso in cui l'intervento venga effettuato da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale, come per le opere religiose, verrà rilasciato idoneo titolo abilitativo alla costruzione, e non sarà soggetto a convenzionamento. In particolare, le opere religiose saranno autorizzate in conformità all'art. 36 dell'Nta del PRG del 1990.

Art. II.1.1.4. Residenza pubblica

Le aree destinate a servizi possono essere destinate dall'Amministrazione Comunale ad edilizia residenziale pubblica.

Si intende per edilizia residenziale pubblica quella di diretta realizzazione da parte del Comune o totalmente realizzata con finanziamenti pubblici e destinata a categorie svantaggiate.

Art. II.1.1.5. Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi

Sono così definite, ed individuate nella tavola Piano dei Servizi di cui all'Art. II.1.1.1, le parti del territorio comunale destinate ad accogliere le attrezzature e gli edifici ritenuti necessari al fine di offrire un supporto logistico, sociale e per la salute degli addetti delle aziende insediate nella zona, volto soprattutto a migliorare le condizioni di lavoro e di permanenza nel luogo, senza necessariamente escludere l'uso delle attrezzature stesse da parte della popolazione residente o presente.

Esse sono di norma destinate alla realizzazione di parcheggi per le aziende e gli addetti, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed altre funzioni equivalenti (ricreative, culturali, associative, ecc.).

Gli interventi potranno essere effettuati dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti anche privati (artigiani e loro associazioni, industriali e loro associazioni, enti vari, singole aziende private, ecc.....) nel rispetto delle disposizioni di cui all'Art. II.2.1.3.

Titolo 2. Disposizioni attuative e specifiche

Capo 1. Attuazione del Piano dei servizi

Art. II.2.1.1. Disciplina attuativa generale delle previsioni del Piano dei Servizi

Le previsioni del Piano dei servizi si attuano prevalentemente tramite l'acquisizione pubblica delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico individuate sulla tavola Piano dei Servizi di cui all'Art. II.1.1.1 e vincolate ai sensi dell'art. 9 della Legge Regionale n° 12/2005.

L'acquisizione da parte del Comune può avvenire tramite esproprio o acquisizione bonaria, nei termini di legge, ovvero tramite cessione gratuita (diretta o attraverso l'acquisizione di aree soggette a perequazione) da parte dei privati nell'ambito delle procedure per l'attuazione dei Piani attuativi o degli Ambiti di trasformazioni.

Le finalità pubbliche del Piano sono comunque realizzabili, qualora l'Amministrazione comunale lo ritenga utile, anche mediante le procedure di cui all'Art. II.2.1.3.

Nella tavola Piano dei servizi: modalità di attuazione di cui all'Art. II.1.1.1, mediante apposita simbologia, sono individuate le aree che al momento dell'adozione del Piano di governo del territorio sono di proprietà pubblica e quelle private per le quali si prevede di conseguire l'uso pubblico nei termini di legge e secondo la programmazione del Piano dei servizi.

Il Piano dei servizi ha analizzato il problema dell'accessibilità e della mobilità per utenze deboli alla scala urbana e pianificatoria intendendo il Piano dell'accessibilità come strumento attuativo.

Art. II.2.1.2. Variante obbligatoria al Piano dei servizi

Costituisce realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei servizi, con la conseguente necessità di variante al medesimo Piano, la previsione di attrezzature rientranti in una macro - categoria diversa sulla base della distinzione di cui all'Art. II.1.1.2.

Art. II.2.1.3. Concorso dei privati alla realizzazione del Piano dei servizi

I privati hanno la facoltà di proporre la realizzazione, a loro intero carico o in compartecipazione col Comune od altro Ente, delle attrezzature previste dal Piano dei servizi, sia su aree di loro proprietà, come su aree di proprietà del comune, o appositamente asservite all'uso pubblico. La proposta di realizzazione può anche prevedere una localizzazione diversa

da quella indicata dal Piano dei servizi, anche su aree non specificamente destinate ai servizi, purché non si tratti di aree agricole; tale diversa previsione non comporta variante del Piano dei servizi ed è soggetta alle previsioni di cui all'Art. II.1.1.2.

Art. II.2.1.4. Programmazione del Piano dei servizi

Il Piano dei servizi è strumento d'indirizzo per l'attuazione del Piano di governo del territorio e può essere modificato e aggiornato ai sensi della vigente legislazione; il Comune, in sede di Bilancio e approvazione del Programma Triennale delle opere pubbliche e relativi aggiornamenti, verifica lo stato d'attuazione delle previsioni del Piano dei servizi e ne determina gli eventuali adeguamenti.

Art. II.2.1.5. Limiti delle costruzioni nelle aree a servizi

I limiti di edificabilità delle aree del Piano dei servizi sono definiti in sede di approvazione del progetto esecutivo, tenendo conto della necessità di garantire, soprattutto per quanto riguarda l'altezza degli edifici, un coerente rapporto col contesto edilizio ed ambientale

Indicativamente, ad eccezione dell'edilizia residenziale pubblica, si ritiene opportuno non superare i tre piani fuori terra e l'altezza di m. 11,50 ed un rapporto di copertura Rc del 40%. Qual'ora fosse indispensabile superare i suddetti indici e quelli della zona omogenea contermine, il progetto dell'opera pubblica dovrà essere corredato da apposito elaborato necessario alla valutazione paesistica.

Sono in ogni caso fatti salvi i diritti dei terzi: in particolare dovrà sempre essere rispettata la Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà di cui all'Art. I.4.2.2 e la Distanza minima tra fabbricati di cui all'Art. I.4.2.3.

Capo 2. Disposizioni specifiche per i piani esecutivi e le aree di trasformazione

Art. II.2.2.1. Dotazione di servizi nei piani esecutivi e negli ambiti di trasformazione

Le previsioni attuative nei piani esecutivi e negli ambiti di trasformazione o, dove prescritto, nei titoli abilitativi convenzionati, dovranno prevedere la dotazione di servizi come indicato nelle schede attuative e comunque non inferiore a 45 mq / abitante per la destinazione residenziale, calcolata sulla base del parametro 150 mc / abitante, 100 mq / 100 mq di SIp per le destinazioni commerciali e terziarie e 10 mq / 100 mq di SIp per le destinazioni produttive secondarie.

La pianificazione esecutiva, anche relativa agli ambiti di trasformazione, dovrà prevedere:

- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria

- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dalle presenti norme
- la monetizzazione dove consentita ai sensi dell'art. Art. II.2.2.2
- le ulteriori previsioni di cui alle presenti norme, in particolare indicate in riferimento agli ambiti di trasformazione ed agli ambiti soggetti a pianificazione attuativa

Art. II.2.2.2. Monetizzazione nei piani esecutivi e negli ambiti di trasformazione

Qualora, dove espressamente consentito dalle norme d'ambito del Piano delle regole e dalle schede dei piani esecutivi e degli ambiti di trasformazione, l'acquisizione delle aree per servizi come definite nel presente Piano non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, si potrà prevedere in alternativa totale o parziale della cessione, la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

Capo 3. Disposizioni specifiche diverse

Art. II.2.3.1. Verde di connessione fra territorio rurale ed edificato e sistema degli elementi naturali presenti nel tessuto urbano

Il Piano dei servizi individua, con apposita simbologia nella tavola Piano dei Servizi di cui all'Art. II.1.1.1, ai sensi dell'art. 9.1 della legge regionale 12/2005, in quanto corridoi ecologici ed elementi di connessione fra territorio rurale e territorio edificato, alcuni tracciati corrispondenti a corsi d'acqua naturali presenti nel tessuto urbano.

I corsi d'acqua rappresentano una presenza di naturalità da valorizzare con la cura delle sponde mediante provvedimenti di ingegneria naturalistica, la tutela, la riqualificazione e l'arricchimento degli elementi vegetazionali naturali, la pulizia.

Il Comune predisporrà appositi progetti di valorizzazione, anche al fine di individuare e definire le opere di riqualificazione da porre a carico della collettività, come anche degli interventi edilizi nei lotti adiacenti, e allo scopo di prevedere, dove possibile, una integrazione acqua - aree pubbliche e acqua - percorsi ciclo pedonali.

Il Piano dei servizi, con apposita simbologia nella tavola Piano dei Servizi di cui all'Art. II.1.1.1, identifica anche all'interno del tessuto urbano consolidato aree, generalmente di forma lineare, che ad integrazione dei corsi d'acqua, rappresentano comunque importanti elementi di connessione fisica e visiva dell'edificato col territorio naturale e agricolo.

Le aree destinate a verde di connessione, ancorché non soggette ad esproprio, hanno valore di bene ambientale e sono pertanto da tutelare e valorizzare e da mantenere aperte alla fruizione collettiva, anche tramite accordi specifici con i privati proprietari: sia che si tratti di aree pubbliche che di aree private, va conservata, qualificata e potenziata la presenza della vegetazione autoctona, incrementandola o sostituendola con una adeguata varietà di specie di diversa dimensione e lasciando il terreno allo stato naturale, libero da pavimentazioni, salvo il caso che tali aree vengano interessate da percorsi di attraversamento ciclo pedonali. Ai privati proprietari è vietato recintare tali aree e procedere a interventi sulla vegetazione esistente che non siano di ordinaria manutenzione, come definita all'Art. II.2.3.2.

Il Comune, d'accordo con i privati proprietari, potrà intervenire con opere di manutenzione e miglioramento.

Art. II.2.3.2. Gestione delle aree pubbliche o private destinate a verde urbano

La fondamentale funzione ecologica ed ambientale del verde presente o da allestire nell'ambito edificato o al suo contorno implica da parte della Pubblica Amministrazione e dei privati proprietari l'obbligo della cura e manutenzione; sono quindi parte di tale sistema ambientale anche le aree che nel Piano di governo del territorio sono identificate come verde privato o le aree comunque adibite a verde nelle aree private.

Art. II.2.3.3. Area per le attrezzature cimiteriali

Sono così denominate le aree interessate dal cimitero esistente e quelle circostanti costituenti la fascia di rispetto dello stesso cimitero destinate all'ampliamento delle sue strutture e delle attrezzature complementari e alla salvaguardia igienico ambientale.

Su tali aree è quindi esclusivamente consentito realizzare opere cimiteriali ed opere ad esse complementari, quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, piccole attrezzature di servizio quali chioschi per la vendita di fiori o di immagini sacre, nonché uffici della pubblica amministrazione inerenti la custodia e gestione dell'attrezzatura principale.

Non potranno essere costruiti nuovi edifici o strutture, anche se di modeste dimensioni, destinate ad usi diversi da quelli sopra indicati, che presentino requisiti di durata, inamovibilità e di incorporamento col terreno.

È consentita la coltivazione a scopo agricolo delle aree ricadenti nella fascia di rispetto; vincolando la coltivazione a colture che non richiedano permanenza di acqua sul terreno. La coltivazione del riso, secondo il Regolamento speciale della Provincia di Milano dovrà avvenire ad una distanza minima di mt. 200 dal cimitero.

Sono fatte salve eventuali deroghe annuali concesse dalle autorità competenti.

Si evidenzia che, come emerge anche dai pareri Asl e Arpa, ai sensi delle disposizioni legislative vigenti sarà necessario provvedere alla redazione del Piano regolatore cimiteriale e all'ulteriore verifica dell'esaurimento delle possibilità offerte dall'attuale cimitero, prima di procedere all'attuazione della previsione generale; in tale sede sarà inoltre necessario procedere agli approfondimenti tecnici e normativi specifici a livello di progettazione.

Nello specifico verrà individuata una nuova area nelle vicinanze del cimitero attuale, per permetterne l'ampliamento, che al contempo salvaguardi a pari livello gli ambiti residenziali esistenti o programmati

Art. II.2.3.4. Aree per servizi di interesse sovracomunale (F2)

Sono le aree destinate a parchi pubblici territoriali nonché ad altre attrezzature pubbliche sovracomunali.

Parte III. Norme del Piano delle regole

Titolo 1. Disposizioni preliminari e generali

Capo 1. Contenuti e disposizioni generali

Art. III.1.1.1. Elaborati del Piano delle Regole

I seguenti elaborati, ai sensi dell' Art. I.1.1.3, costituiscono il Piano delle Regole:

Elaborati prescrittivi:

Pr.1	Norme Tecniche di Attuazione –Parte 3
Pr.1.1	Allegato III.1. Schede degli ambiti di recupero
Pr.1.2	Allegato III.2. Schede dei nuclei ed edifici storici
Pr.2.1	Carta della sensibilità paesistica
Pr.2.2	Carta della valenza paesistica
Cu.1	Carta unica. Piano delle Regole

Elaborati conoscitivi:

Pr.3	Relazione illustrativa
Pr.3.1	Allegato 1. Schede dei beni storico, architettonici ed ambientali
Pr.3.2	Allegato 2. Carte storiche

Art. III.1.1.2. Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi

Il Regolamento edilizio definisce i requisiti di sostenibilità e di efficienza energetica degli interventi obbligatori sulla base di standard riconosciuti.

Art. III.1.1.3. Esame dell'impatto paesistico dei progetti

In tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi i piani attuativi, i cui provvedimenti di approvazione, devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.

Sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole.

Ai fini dell'esame di cui al primo comma la carta della sensibilità paesistica di cui all'Art. III.1.1.1 definisce il grado di sensibilità del sito per l'intero territorio comunale.

Il grado di incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico sono determinati dal progettista sulla base delle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Art. III.1.1.4. Piani Attuativi

Il Piano delle Regole individua le parti del territorio per le quali è obbligatorio il ricorso a piani attuativi estesi all'intero ambito.

I piani attuativi di iniziativa pubblica e privata dovranno essere redatti nel rispetto, oltre che della loro disciplina di legge, delle disposizioni relative ai servizi dettate dalle norme del Piano dei servizi.

I piani particolareggiati potranno prevedere la suddivisione degli ambiti, cui essi risulteranno relativi, in comparti che dovranno risultare di dimensioni tali da garantire un'organica attuazione delle loro previsioni. In tale ipotesi, per ognuno di detti comparti il piano particolareggiato dovrà prevedere la stipulazione tra il Comune ed i proprietari di una convenzione atta a garantire un'organica attuazione delle previsioni di ristrutturazione urbanistica in esso contenute.

Negli "ambiti di recupero dei nuclei storici (Br)" i piani attuativi di recupero dovranno essere estesi all'intero ambito perimetrato (unità minime d'intervento), individuati nelle tavole "Allegato III.1.", salvo una più puntuale definizione del perimetro, coincidente con la proprietà catastale.

Negli "ambiti di recupero dei nuclei storici (Br)" i piani attuativi di recupero potranno prevedere la realizzazione di opere aggiuntive di interesse generale, eccedenti gli impegni economici minimi convenzionali di legge, anche costituenti modifica al vigente Piano dei Servizi se non già individuate. Tali opere aggiuntive, aventi funzione di interesse pubblico, anche di proprietà private, dovranno essere definite nella convenzione per l'attuazione del piano di recupero, secondo le modalità previste dalla Parte II delle Norme Tecniche di Attuazione.

Art. III.1.1.5. Soluzioni planivolumetriche nei piani urbanistici esecutivi

Negli ambiti per i quali viene prescritta la formazione di piani urbanistici esecutivi, che sono perimetrati sulle tavole di piano o previsti nelle norme di attuazione, potranno essere promosse localizzazioni delle attrezzature urbanistiche primarie e secondarie diverse da quelle previste dal presente piano e conseguentemente anche diverse individuazioni delle superfici fondiarie, nonché soluzioni planivolumetriche diverse dall'applicazione delle disposizioni tipomorfologiche relative alle varie zone ed ai vari ambiti, fatti comunque salvi le speciali disposizioni di zona e le regole generali dettate dalle presenti norme.

Art. III.1.1.6. Ambiti di esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della Legge Regionale n° 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, è escluso per i seguenti ambiti ed immobili:

- a. immobili di cui all'Art. III.1.2.1 di categoria A0 e A1
- b. ambiti esclusi ai sensi dell'Art. I.3.2.2

c. ambiti di recupero dei nuclei storici (Br) di cui all'Art. 4.2.1.

Capo 2. Immobili assoggettati a tutela

Art. III.1.2.1. Immobili assoggettati a tutela

Sono immobili assoggettati a tutela i beni ambientali e storico - artistico - monumentali nonché gli immobili ed i nuclei di valore storico, artistico e culturale identificati con apposita simbologia nella carta della Valenza paesistica di cui all'Art. III.1.1.1 e soggetti alle disposizioni di cui al successivo Titolo 3.

Gli immobili di cui al presente articolo, in relazione al valore dell'edificio e dell'impianto urbano o rurale ed alle modalità di intervento, sono classificati nelle seguenti categorie:

A0. Edificio tutelato ai sensi del D.lgs 42/2004 soggetto ad autorizzazione paesaggistica

A1 Edificio o insieme di edifici riconoscibili nella cartografia storica di più antica datazione e caratterizzanti l'impianto urbano. Gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e materiche del manufatto.

A2 Edificio o insieme di edifici di origine storica il cui valore è riconducibile al suo essere parte di un impianto urbano o rurale. L'intervento ammesso è quello di ristrutturazione edilizia, urbanistica e recupero urbano, anche con demolizione e ricostruzione nel rispetto dell'orientamento dell'edificio preesistente, dei rapporti dimensionali leggibili nelle sezioni urbane e rurali e ricostruito in coerenza con i caratteri tipologici e materici dell'edificio preesistente e del contesto cui appartiene.

Gli interventi ammessi devono essere orientati alla tutela del bene o del contesto ed alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie come desumibili dall'analisi diretta del bene nonché dalla documentazione storica.

La documentazione storica allegata alla Relazione illustrativa e le schede allegate alle norme di cui all'Art. III.1.1.1 costituisce base di valutazione per la definizione progettuale degli interventi di cui al comma precedente.

Capo 3. Norma transitoria

Art. III.1.3.1. Piani attuativi vigenti o adottati

Il Piano delle regole identifica con apposita simbologia gli ambiti di più recente approvazione od adozione di piani attuativi.

Per gli ambiti, identificati al comma precedente, per i quali sono in corso di attuazione le previsioni di strumenti attuativi definitivamente approvati prevalgono le previsioni contenute nei

piani esecutivi, compresi i piani integrati di intervento, come regolate dalle rispettive convenzioni sottoscritte.

Gli ambiti, identificati al primo comma, per i quali lo strumento attuativo è stato solo adottato si dovranno conformare alla disciplina del Piano di governo del territorio nel caso in cui il piano esecutivo non sia definitivamente approvato e la relativa convenzione sottoscritta prima della definitiva approvazione degli atti costituenti il Piano di governo del territorio.

Gli ambiti non specificatamente identificati sono soggetti alla disciplina del Piano di governo del territorio.

Titolo 2. Disposizioni relative al Parco Agricolo Sud Milano

Art. III.2.1.1. Disposizioni generali

In relazione alle disposizioni di cui all'art. 3 delle Norme del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano, relativamente alle aree comprese nel perimetro del parco:

- a. nelle norme d'ambito di cui al Titolo 4 della presente parte terza sono definite le condizioni di ammissibilità degli interventi
- b. nelle norme di valenza paesistica di cui al Titolo 3 della presente parte terza sono dettate le norme per il rispetto dei caratteri architettonici e tipologici relativi agli interventi consentiti
- c. nella carta della valenza paesistica di cui all'Art. III.1.1.1 è integrata e completata l'individuazione degli elementi puntuali di cui al Titolo III, capo IV delle norme del PTC del parco nonché i relativi azionamenti e nelle norme di valenza paesistica di cui al Titolo 3 della presente parte terza, sono specificate le relative norme

In relazione alle disposizioni di cui all'art. 4 delle Norme del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano, relativamente alle aree esterne al parco:

- a. nelle norme di valenza paesistica di cui al Titolo 3 della presente parte terza sono dettate le norme per la tutela dei parchi pubblici e privati
- b. nelle norme di valenza paesistica di cui al Titolo 3 della presente parte terza sono dettate le norme per la tutela e salvaguardia delle superfici a bosco esistenti, dei corsi d'acqua con le relative sponde, nonché dei fontanili attivi
- c. nella carta della valenza paesistica di cui all'Art. III.1.1.1 sono definiti la viabilità di penetrazione al parco e la continuità dei percorsi e delle piste ciclabili

Titolo 3. Norme di valenza paesistica

Capo 1. Disposizioni generali per gli ambiti ed elementi di valenza paesistica

Art. III.3.1.1. Principi

La valenza ecologica, paesistica e ambientale degli elementi e degli ambiti individuati costituisce il quadro di riferimento per la valutazione preventiva e preconditione all'uso ed alle trasformazioni territoriali. Le modalità di intervento ammesse negli ambiti e per gli elementi sono disciplinate in base ai principi di valorizzazione e riqualificazione.

La valorizzazione riguarda il riconoscimento, il mantenimento e il ripristino dei caratteri fondamentali originari degli ambiti e degli elementi individuati.

La riqualificazione riguarda il recupero del territorio in un'ottica di rispetto e valorizzazione dei beni e dei diversi contesti territoriali che potenzialmente rappresentano una risorsa in termini paesistico – ambientale nonché il mantenimento di un equilibrato rapporto fra aree edificate e territorio libero, attraverso il riordino delle frange urbane, il ripristino dei degradi artificiali e naturali, l'arricchimento delle componenti che possono assumere un ruolo attivo nella ricostruzione del paesaggio.

Art. III.3.1.2. Individuazione degli ambiti ed elementi oggetto delle disposizioni d'ambito e specifiche

La carta della valenza paesistica di cui all'Art. III.1.1.1 individua gli ambiti ed elementi oggetto delle norme di cui ai successivi capi.

Le norme di cui al successivo Capo 3 si applicano altresì agli elementi presenti sul territorio comunale e non specificatamente individuati qualora rientranti nelle relative definizioni.

Nel territorio del Parco Agricolo Sud Milano le disposizioni di cui ai successivi capi sono integrate dalle norme del del PTC del parco.

Capo 2. Disposizioni d'ambito

Art. III.3.2.1. Ambiti di rilevanza paesistica

Sono aree connotate dalla presenza di elementi di interesse storico, geomorfologico, naturalistico e le aree in cui si manifestano dinamiche idrauliche, intese come sistemi territoriali costituiti dal corso d'acqua naturale e dal relativo contesto paesistico, caratterizzato da elementi morfologici, naturalistici, storico - architettonici e culturali. Sono altresì comprese le aree che necessitano di una riqualificazione dal punto di vista paesistico.

Le modalità di intervento ammesse in tali zone rispondono al principio della valorizzazione di cui all'Art. III.3.1.1.

Negli ambiti di rilevanza paesistica si applicano le seguenti disposizioni:

- a. vanno salvaguardati gli elementi orografici e geomorfologici del terreno
- b. le espansioni edilizie nelle aree ove è consentito perseguono l'obiettivo del completamento del margine urbano dei nuclei esistenti, evitando la formazione di nuovi sistemi insediativi sconnessi dai nuclei esistenti. La progettazione degli interventi, in particolare per quelli direttamente prospicienti i corsi d'acqua e i Navigli storici, dovrà essere mirata all'inserimento storico, paesistico ed ambientale. Il recupero e l'ampliamento degli edifici situati in tali aree avverrà nel rispetto dei caratteri paesistico - ambientali storici locali
- c. non è consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria
- d. ai fini della valutazione di assoggettabilità alla procedura di VIA degli interventi di cui all'Allegato B del D.P.R. 12 Aprile 1996, ricadenti in tali ambiti, sono da considerare gli specifici elementi di valenza paesistico - ambientale caratterizzanti il contesto in cui è ricompreso l'intervento
- e. negli ambiti di rilevanza paesistica lungo i Navigli storici non devono essere alterati gli elementi di riconoscibilità e specificità tipologica esistente. Le opere di manutenzione e restauro degli specifici manufatti afferenti ai Navigli (strade, alzaie, sponde, chiuse e canali) andranno effettuate nel rispetto delle originarie tecniche costruttive. Gli elementi storici compresi in tali ambiti tutelati andranno valorizzati come elementi significativi di un più vasto sistema turistico e fruitivo
- f. gli interventi di riqualificazione territoriale d'iniziativa pubblica o privata comportanti ristrutturazione urbanistica dei nuclei esistenti, completamento degli aggregati urbani esistenti e nuove espansioni edilizie debbono concorrere al perseguimento degli obiettivi di tutela e debbono essere coerenti e compatibili rispetto alle caratteristiche paesistico - ambientali del contesto in cui si inseriscono

Art. III.3.2.2. *Ambiti di rilevanza naturalistica*

Gli ambiti di rilevanza naturalistica sono connotati dalla presenza di elementi di rilevante interesse naturalistico, geomorfologico, agronomico, in diretto e funzionale rapporto fra loro. Tali ambiti comprendono le aree di naturalità individuate dai vigenti piani territoriali dei Parchi Regionali nonché quelle proposte in via preliminare dal PTCP. Le modalità di intervento ammesse in tali zone rispondono al principio della valorizzazione di cui all'Art. III.3.1.1.

Negli ambiti di rilevanza naturalistica si applicano le seguenti disposizioni:

- a. vanno salvaguardati gli elementi orografici e geomorfologici del terreno ed è vietata l'apertura di nuove cave

- b. non è consentita di norma la realizzazione di impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, deve essere assoggettata a misure di mitigazione e compatibilità ambientale
- c. nelle aree agricole comprese all'interno di tali ambiti, l'eventuale insediamento di nuovi complessi agricolo - zootecnici, ove ammessi, dovrà essere integrato da un progetto di inserimento paesistico
- d. gli interventi di espansione edilizia dovranno evitare la frammentazione del territorio e la compromissione della funzionalità ecologica di tali ambiti
- e. non è consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria
- f. ai fini della valutazione di assoggettabilità alla procedura di VIA degli interventi di cui all'Allegato B del D.P.R. 12 Aprile 1996, ricadenti in tali ambiti, sono da considerare gli specifici elementi di valenza paesistico - ambientale caratterizzanti il contesto in cui è ricompreso l'intervento

Art. III.3.2.3. Ambiti agricoli

Gli ambiti agricoli sono aree rurali in cui si esercita l'attività agricola e si qualificano come importante risorsa ambientale rinnovabile, anche per la collettività. Essi corrispondono agli ambiti di cui all'Art. III.4.3.1.

In coerenza con i fini perseguiti dai regolamenti comunitari e dagli strumenti di pianificazione di settore, quali il Piano di sviluppo agricolo provinciale e dalla L.R. 93/1980 e successive modifiche, negli ambiti agricoli si applicano le seguenti direttive:

- a. deve essere conservata la compattezza delle aree agricole evitando che interventi per nuove infrastrutture o impianti tecnologici comportino la frammentazione di porzioni di territorio di rilevante interesse agricolo
- b. deve essere garantita la funzionalità e l'efficienza della rete irrigua valorizzandola attraverso opere di ingegneria naturalistica, anche con riferimento agli esempi del Repertorio B del PTCP
- c. nelle aree agricole adiacenti alle frange ed alle periferie urbane le espansioni e trasformazioni urbane dovranno configurarsi come riqualificazione e ricomposizione dei fronti e delle frange urbane, anche tramite il riequipaggiamento arboreo ed arbustivo del territorio. La progettazione degli interventi dovrà essere mirata all'inserimento storico, paesistico ed ambientale
- d. le attrezzature, i servizi e le opere di urbanizzazione secondaria ammesse dalla pianificazione comunale o sovracomunale devono essere caratterizzate da bassi rapporti di copertura delle superfici territoriali. In queste aree risulta prioritaria l'attivazione di progetti di rete ecologica

Capo 3. Disposizioni specifiche

Art. III.3.3.1. Elementi del paesaggio agrario

Gli elementi del paesaggio agrario costituiscono la trama fondamentale del territorio agricolo. L'identità dei luoghi è il risultato delle relazioni esistenti fra tali elementi. Le modalità di intervento ammesse per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione di cui all'Art. III.3.1.1.

Disposizioni per i fontanili:

- a. è vietato alterare la testa e l'asta dei fontanili
- b. è vietata ogni opera di trasformazione, di urbanizzazione e di edificazione all'interno di una fascia non inferiore a metri 50 misurati dall'orlo della testa e lungo l'asta, per una fascia non inferiore a metri 25 se la situazione attuale lo consente. Nello specifico tali disposizioni non si applicano relativamente alle aree inglobate nell'urbanizzato per le quali lo stato di fatto non lo consente. Le eventuali recinzioni sono consentite solo in forma di siepi di vegetazione arbustiva
- c. è da promuovere la riqualificazione delle incisioni della testa e dell'asta per almeno 150 m, dei fontanili attivi e di quelli potenzialmente riattivabili e la relativa vegetazione di pertinenza in quanto elementi di valorizzazione ecologica e agricola del territorio rurale
- d. oltre agli interventi necessari per la normale manutenzione della testa e dell'asta, da effettuarsi con tecniche tradizionali, legata alla funzione irrigua dei fontanili, sono ammessi interventi per la fruizione, quali piccole attrezzature di osservazione e percorsi pedonali purché compatibili con 1e finalità della conservazione e della valorizzazione naturalistica del bene

Disposizioni per le marcite:

- a. è da incentivare, attraverso l'attivazione di rapporti con gli operatori agricoli e l'erogazione di contributi finanziari, il mantenimento di tali coltivazioni per il loro valore storico - culturale, anche a fini didattici e ambientali

Disposizioni per la rete irrigua:

- a. sono tutelati e valorizzati i percorsi delle rogge e dei canali irrigui evitando alterazioni e interruzioni di tracciato. Sono fatte salve le competenze attribuite ai Consorzi di Bonifica e Irrigazione dalle normative in vigore e dagli specifici obiettivi, piani e programmi ai sensi della L.R. 59/84 e successive modifiche per il governo delle acque interne, compatibilmente con la tutela dei valori paesistici. E' ammessa la tombinatura per esigenze agricole, atta a garantire l'accesso agli appezzamenti coltivati

Disposizioni per i manufatti idraulici

- a. è vietato alterare i manufatti idraulici di valore paesistico; per tutti gli altri manufatti, che rappresentano comunque testimonianza storica locale, le eventuali nuove sistemazioni idrauliche, non integrabili con le preesistenze, dovranno essere totalmente alternative senza necessità di eliminazione dei vecchi manufatti
- b. vanno recuperati e conservati i manufatti che rappresentano una testimonianza storica locale di modelli atti al governo delle acque irrigue
- c. vengono comunque fatte salve le competenze attribuite ai Consorzi di Bonifica e Irrigazione dalle normative in vigore, nel rispetto della tutela dei valori paesistici dei manufatti idraulici

Disposizioni per la viabilità podereale ed interpodereale:

- a. la viabilità, quale elemento caratterizzante il paesaggio agrario, va conservata e mantenuta in buono stato per l'efficiente transito dei mezzi agricoli. Va incentivata la percorribilità ciclo - pedonale, anche a scopo turistico e più in generale fruitivo, delle aree agricole che ancora presentano visuali di interesse paesaggistico

Disposizioni per la vegetazione di ripa e bordo campo:

- a. deve essere conservata e riqualificata la vegetazione arboreo - arbustiva attraverso la manutenzione forestale che preveda forme di governo della vegetazione che tenda, con tagli selettivi, a favorire la rinnovazione e l'affermarsi della vegetazione autoctona ancora presente e della flora erbacea nemorale. Devono essere favorite tutte quelle pratiche, anche in applicazione e recepimento di direttive comunitarie, di disposizioni nazionali, regionali, provinciali, che incrementino il patrimonio vegetale

Disposizioni per i complessi rurali:

- a. devono essere ricercate, in via prioritaria, opportunità di recupero e valorizzazione ad usi agricoli, di fruizione turistica, didattica e culturale che mantengano i caratteri dell'edilizia rurale della tradizione locale. Sono ammesse trasformazioni d'uso, purché compatibili con l'attività agricola presente ed il contesto paesaggistico
- b. gli interventi sui complessi rurali devono avvenire nel rispetto dei caratteri tipologici e morfologici della tradizione locale

Art. III.3.3.2. Parchi urbani e aree per la fruizione

Sono i parchi urbani esistenti e previsti dalla pianificazione comunale i quali, per dimensione e bacino di utenza, hanno valenza a scala sovracomunale nonché le aree anche private per la fruizione destinate anche ad attività sportive. Essi sono funzionali alla creazione di un sistema di connessioni, attraverso percorsi ciclopedonali, corridoi ecologici ed interventi paesistici lungo i corsi d'acqua che mettano in relazione tali aree tra di loro e con il Parco Agricolo Sud Milano.

Le aree di cui al presente articolo sono preservate nel loro valore di connettività urbana e sovracomunale e nel patrimonio vegetale esistente.

Art. III.3.3.3. Nuclei di antica formazione

I nuclei di antica formazione sono intesi come i nuclei originari dei centri urbani dotati di ruolo territoriale e di capacità di attrazione più limitata rispetto ai centri storici, caratterizzati da struttura urbana non particolarmente complessa e ricca di funzioni civili e religiose, ancorché dotata di cortine edilizie antiche, continue e riconoscibili. Sono da considerare parte integrante dei nuclei storici anche le aree di pertinenza funzionale o visiva di edifici e nuclei isolati, le aree inedificate, il verde e le fasce di rispetto o di protezione visiva, gli edifici di costruzione o ricostruzione recente interclusi o accorpati ad un agglomerato storico.

I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali ambiti rispondono al principio della valorizzazione di cui all'Art. III.3.1.1.

Entro il perimetro dei nuclei di antica formazione si applicano le seguenti disposizioni:

- a. deve essere tutelata l'integrità del reticolo viario che ha determinato l'impianto originario e dell'impianto urbano e conservate le tipologie edilizie storiche, evidenziando i caratteri di unitarietà e tipicità dei luoghi attraverso la valorizzazione dei segni storici e la conservazione degli elementi architettonici di dettaglio, come materiali, componenti edilizie, colori, ecc.
- b. le norme edilizie, di cui al Regolamento Edilizio, sono integrate da specificazioni per il mantenimento dei caratteri di tipicità dell'edilizia locale, quali componenti architettoniche, materiali di finitura, colori, pavimentazioni esterne
- c. sono ammessi di regola gli interventi non distruttivi del bene e dei suoi elementi, nel rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali allo scopo di non alterare l'equilibrio del complesso e la sua struttura
- d. gli interventi di nuova edificazione, dove ammessi, dovranno ricercare l'inserimento nel tessuto edilizio esistente, sia per gli aspetti tipologico - funzionali, che per quelli architettonico - espressivi
- e. la destinazione d'uso dovrà essere coerente con gli elementi tipologici, formali e strutturali del singolo organismo edilizio, valutato in relazione alla prevalenza dell'interesse storico

Art. III.3.3.4. Insedimenti rurali di interesse storico

Tali nuclei e aggregazioni insediative sono caratterizzati da un impianto planimetrico e da un tessuto edilizio relativamente integri, sono costituiti da edifici e complessi produttivi agricoli (cascine) comprendenti strutture edilizie, organismi ed elementi architettonici di interesse storico e ambientale legati a funzioni abitative, produttive agricole e zootecniche, anche con presenza di edifici religiosi e abitazioni padronali.

I criteri e le modalità di intervento in tali ambiti sono afferenti al sistema della valorizzazione di cui all'Art. III.3.1.1.

Agli insediamenti rurali di interesse storico si applicano le seguenti disposizioni:

- a. gli interventi di recupero dei manufatti esistenti devono privilegiare il rispetto della morfologia dell'insediamento, dei caratteri tipologici e dei materiali costruttivi tipici del luogo
- b. gli interventi di nuova edificazione, dove ammessi, devono ricercare l'inserimento nel tessuto edilizio esistente, sia per gli aspetti tipologico funzionali che per quelli architettonico - espressivi
- c. i mutamenti della destinazione agricola originaria degli edifici eventualmente dismessi, sono consentiti qualora non pregiudichino la prosecuzione dell'attività agricola o non alterino i caratteri e gli elementi del contesto territoriale, quali i tracciati stradali poderali ed interpoderali, i canali di scolo e di irrigazione, le siepi, i filari alberati, gli elementi storico - testimoniali riconducibili alla originaria partizione agraria

Art. III.3.3.5. Elementi storico - architettonici

Edifici storici, religiosi, civili, militari, rurali, ville, parchi e giardini storici, edifici di archeologia industriale, luoghi e scenari della memoria storica e loro ambiti paesistici e spaziali di pertinenza, testimonianze significative della storia e della cultura, che costituiscono emergenze puntuali.

Gli elementi storico - architettonici comprendono, altresì, le emergenze paesistiche complesse, caratterizzate dalla presenza di più elementi strettamente interconnessi e caratterizzanti il territorio.

Gli elementi individuati comprendono sia i beni vincolati ai sensi del D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, sia beni ritenuti di valore storico - architettonico e individuati negli elaborati del PGT.

I criteri e le modalità di intervento ammessi per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione di cui all'Art. III.3.1.1.

Agli elementi storico - architettonici si applicano le seguenti disposizioni:

- a. gli interventi di manutenzione straordinaria di risanamento conservativo e di restauro devono essere orientati al mantenimento dello stato dei luoghi
- b. gli interventi ricostruttivi o di recupero dovranno essere subordinati alla redazione di un progetto riguardante non solo i caratteri storico architettonici dei singoli manufatti, ma esteso all'intero contesto in cui il bene è inserito. Nel caso dei giardini e parchi storici, gli interventi vanno inquadrati all'interno di uno studio complessivo che consideri tutte le sue componenti, architettoniche, materiche e vegetali

- c. eventuali modifiche alla destinazione d'uso vanno finalizzate alla loro valorizzazione, attraverso un'attenta valutazione della compatibilità delle nuove funzioni previste, evitando la frammentazione dei beni stessi e rispettando il contesto in cui sono inseriti
- d. gli interventi di modifica all'aspetto esteriore dovranno essere supportati da specifici studi di verifica degli effetti indotti con particolare attenzione alle visuali e ai rapporti percettivi esistenti, alla compatibilità delle destinazioni d'uso e a tutti quegli aspetti che possono influire sulla conservazione dei caratteri peculiari del bene considerato

Art. III.3.3.6. Percorsi di interesse paesistico

I percorsi (strade, ferrovie e canali) che attraversano ambiti di qualità paesistica o che collegano mete di interesse storico e turistico, anche di importanza minore. Lungo tali percorsi vengono altresì individuati anche quei tratti o quei luoghi dai quali si godono ampie viste a grande distanza o con ampio campo visivo, che permettono di cogliere in modo sintetico i caratteri distintivi del paesaggio. Parte di questi tracciati costituiscono fondamento dell'organizzazione storica del territorio, così come rilevato dalla cartografia storica della prima levata I.G.M. del 1888.

I criteri e le modalità di intervento ammessi, lungo tali percorsi, rispondono al principio della valorizzazione di cui all'Art. III.3.1.1.

Ai luoghi e percorsi di interesse paesistico si applicano le seguenti disposizioni:

- a. all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato gli interventi di trasformazione non devono limitare le visuali panoramiche nei punti e lungo i percorsi individuati
- b. non è consentita, all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, l'installazione di cartellonistica pubblicitaria lungo il percorso, ad eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale ed informativa prevista dal codice della strada

Art. III.3.3.7. Ciclo delle acque

Le acque superficiali e sotterranee costituiscono un sistema complesso formato da un reticolo idrografico superficiale gerarchizzato in tratti principali e secondari, connesso ai corpi idrici sotterranei a loro volta distinti in falda freatica superficiale e falde profonde.

Per la valorizzazione di tali ambiti si rimanda alle disposizioni di cui al Titolo 6 integrate con le seguenti direttive:

- a. gli scarichi idrici dovranno possedere requisiti di qualità compatibili con l'effettivo stato del recettore
- b. deve essere favorita l'immissione delle acque pluviali sul suolo e nei primi strati del sottosuolo, evitando comunque condizioni di inquinamento. Nella realizzazione dei nuovi interventi di urbanizzazione e di infrastrutturazione vanno definite opportune

aree atte a favorire l'infiltrazione e l'invaso temporaneo diffuso delle precipitazioni meteoriche

- c. le immissioni dirette delle acque meteoriche negli alvei fluviali devono essere ridotte, favorendo opportune soluzioni progettuali e individuando aree in grado di fermare temporaneamente le acque nei periodi di crisi e di regolarne il deflusso al termine degli stessi
- d. per gli impianti di depurazione di futura realizzazione o per l'ampliamento degli esistenti deve essere prevista, ove possibile, l'adozione del trattamento terziario e di processi di fitodepurazione o di lagunaggio. Deve inoltre essere incentivato il riuso delle acque depurate
- e. nei nuovi insediamenti sono da promuovere la distinzione delle reti di distribuzione in acque di alto e basso livello qualitativo e interventi di riciclo e riutilizzo delle acque meteoriche

Art. III.3.3.8. Aree di bonifica

Si definiscono aree di bonifica quelle per le quali siano state attivate le procedure previste dall'art. 17 del D.lgs. 22/97 e del D.M. 471/99 a causa di un potenziale o reale pericolo di contaminazione del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee. I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali ambiti rispondono al principio della riqualificazione di cui all'Art. III.3.1.1.

Le aree di bonifica rilevate in fase di redazione del PGT sono identificate negli elaborati grafici di cui all'Art. I.1.1.4.

Stabilimenti a rischio di incidente rilevante

Sono individuati gli stabilimenti classificati a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.lgs. 334/1999, anche esterni al Comune di Buccinasco ma con possibili ricadute all'interno del territorio comunale, per i quali si rimanda alle specifiche disposizioni di legge.

Gli stabilimenti a rischio di incidente rilevante rilevati in fase di redazione del PGT sono identificati negli elaborati grafici di cui all'Art. I.1.1.4.

Art. III.3.3.9. Ambiti di cava cessata

Si definiscono cave cessate gli ambiti alterati dall'esercizio di attività estrattiva non più in corso e cave parzialmente recuperate a uso fruitivo gli ambiti in cui vi è la presenza di interventi di recupero. I criteri e le modalità di intervento in tali ambiti rispondono al principio della riqualificazione di cui all'Art. III.3.1.1.

I recuperi e i ripristini dovranno avvenire sulla base di specifici progetti finalizzati a garantire la compatibilità ambientale e paesaggistica favorendo la rinaturazione. Tali progetti dovranno considerare l'intero ambito di cava e promuovere il miglioramento complessivo della qualità paesistica dei luoghi. A tal fine essi possono fare riferimento alle tecniche di ingegneria naturalistica riportate nel Repertorio B del PTCP.

Art. III.3.3.10. Tutela della fauna

Rientrano tra le categorie da tutelare di cui all'Elenco 1 del PTCP:

- a. le presenze faunistiche del territorio provinciale importanti per il mantenimento della biodiversità e degli equilibri ecologici
- b. l'elenco di specie guida che, per il loro elevato valore di indicatore ambientale, costituiscono un riferimento operativo per le azioni di ricostruzione degli habitat e della rete ecologica
- c. l'elenco delle specie alloctone presenti sul territorio provinciale, che costituiscono un fattore di danno per le popolazioni di fauna locale
- d. l'elenco delle specie ritenute prioritarie ai fini degli interventi conservativi

Si rimanda alla Direttiva sull'avifauna 79/409/CEE, e la L.R. 26/1993 sulla protezione della fauna selvatica e la disciplina dell'attività venatoria, nonché la D.G.R. 20 Aprile 2001 n. 6/4345.

Art. III.3.3.11. Tutela della flora

Specie floristiche tutelate ai sensi della L.R. 33/1977, art. 22 comma 1 ed ulteriori specie da tutelare con le medesime modalità individuate all'Elenco 1 del PTCP.

E' vietata la raccolta delle specie tutelate nel rispetto delle leggi regionali in materia di tutela della flora.

Art. III.3.3.12. Gangli secondari

Zone che presentano caratteristiche analoghe a quelle dei gangli primari (ambiti territoriali sufficientemente vasti, caratterizzati da una particolare compattezza territoriale e ricchezza di elementi naturali) ma dai quali si differenziano per il più modesto livello di naturalità presente. Le modalità di intervento ammesse all'interno dei gangli rispondono al principio della riqualificazione di cui all'Art. III.3.1.1.

Il territorio del Parco Agricolo Sud Milano in Comune di Buccinasco è identificato come ganglio secondario.

In tali ambiti si applicano le seguenti direttive:

- a. si devono evitare interventi di nuova edificazione che possano frammentare il territorio e compromettere la funzionalità ecologica di tali ambiti

- b. i tracciati di nuove infrastrutture viabilistiche dovranno limitare l'interferenza con i gangli. Qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale

Art. III.3.3.13. Corridoi ecologici e direttrici di permeabilità

Fasce di territorio che, presentando una continuità territoriale, sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati fra di loro, agevolando lo spostamento della fauna. La distinzione tra corridoio primario e secondario è determinata dall'ampiezza e dalla valenza strategica dei gangli connessi, nonché dalla funzionalità complessiva della rete.

I criteri e le modalità di intervento ammesse all'interno dei corridoi ecologici rispondono al principio della riqualificazione di cui all'Art. III.3.1.1.

In tali ambiti la realizzazione di nuovi insediamenti ed opere che possano interferire con la continuità dei corridoi e delle direttrici di permeabilità deve essere preceduta dalla realizzazione di fasce di naturalità orientate nel senso del corridoio stesso per una larghezza idonea a garantirne la continuità (in via indicativa almeno 50 m), anche sulla base dei criteri progettuali presenti nel Repertorio B del PTCP.

Iniziative e azioni

Il Comune:

- individua a scala di maggior dettaglio i corridoi ecologici e le direttrici di connessione
- definisce modalità di intervento in modo che le trasformazioni consentite non pregiudichino gli obiettivi di funzionalità ecologica
- individua eventuali ulteriori aree di connessione ecologica a livello locale a completamento del progetto provinciale

Art. III.3.3.14. Varchi funzionali ai corridoi ecologici

Varchi in corrispondenza dei corridoi funzionali al progetto di rete ecologica, dove l'andamento dell'espansione urbana ha determinato una significativa riduzione degli spazi agricoli o aperti.

I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali ambiti rispondono al principio della riqualificazione di cui all'Art. III.3.1.1.

A tali aree si applicano le seguenti disposizioni:

- a. in corrispondenza di ciascun varco deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato, mantenendo lo spazio minimo ineditato tra due fronti, tale da garantire la continuità del corridoio ecologico

- b. nelle situazioni puntuali di maggior criticità strategiche ai fini della continuità dei corridoi ecologici nelle aree più intensamente urbanizzate devono essere previsti progetti di rinaturazione per il rafforzamento del corridoio ecologico
- c. nell'ambito dei programmi di rimboschimento deve essere data priorità agli interventi in tali zone

Art. III.3.3.15. Barriere infrastrutturali ed interferenze con la rete ecologica

Interferenze tra le principali infrastrutture viarie esistenti e programmate e gli elementi della rete ecologica. I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali corridoi rispondono al principio della riqualificazione di cui all'Art. III.3.1.1.

In tali aree devono essere previsti, di norma, passaggi faunistici con relativo impianto vegetazionale di invito e copertura nonché specifici interventi di miglioramento della permeabilità del territorio, anche utilizzando le indicazioni progettuali di cui al Repertorio B del PTCP. Tali interventi sono da considerarsi prioritari nel caso di realizzazione di nuove infrastrutture.

Art. III.3.3.16. Aree boscate

Boschi definiti ai sensi della Legge Regionale n. 27/2004 e s.m.i. nonché le aree ricoperte prevalentemente da vegetazione arborea che per caratteristiche e collocazione assumono interesse paesistico. Gli interventi ammessi in tali ambiti rispondono al principio della valorizzazione di cui all'Art. III.3.1.1.

Gli indirizzi per la gestione dei boschi sono contenuti nelle disposizioni della legislazione e regolamenti regionali.

Art. III.3.3.17. Arbusteti, Siepi, Filari

Le unità ecosistemiche costituenti la struttura di riferimento per la costituzione della rete ecologica sono: arbusteti, siepi e filari.

Gli interventi ammessi per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione di cui all'Art. III.3.1.1.

Modifiche agli elementi individuati di cui al presente articolo sono consentiti solo previa autorizzazione del Comune.

Art. III.3.3.18. Alberi di interesse monumentale

Esemplari arborei singoli, in gruppo o in filare di alto pregio naturalistico, storico, paesaggistico e culturale. Gli interventi ammessi per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione di cui all'Art. III.3.1.1.

E' vietato danneggiare o abbattere gli alberi di interesse monumentale. L'abbattimento può avvenire esclusivamente per esigenze di pubblica incolumità o per esigenze fitosanitarie e comunque dopo aver accertato l'impossibilità ad adottare soluzioni alternative. In tal caso l'abbattimento viene autorizzato dai comuni previa acquisizione di una perizia tecnica effettuata da un esperto in discipline agronomiche - forestali.

Art. III.3.3.19. Stagni, lanche e zone umide estese

Ecosistemi caratterizzati da acque lentiche basse, contraddistinte dalla elevata produttività primaria e rivestono un ruolo importante in termini di biodiversità. Gli interventi ammessi per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione di cui all'Art. III.3.1.1.

A tali elementi si applicano le seguenti disposizioni:

- a. è vietata la loro soppressione, nonché qualsiasi intervento che ne depauperi il grado di naturalità
- b. sono ammessi esclusivamente interventi di naturalizzazione anche con riferimento ai criteri di cui al Repertorio B del PTCP
- c. deve essere incentivata la fruibilità di questi luoghi, con modalità non impattanti sugli equilibri ecologici

Titolo 4. Classificazione del territorio e relative prescrizioni

Capo 1. Classificazione e disposizioni generali per tutti gli ambiti

Art. III.4.1.1. Classificazione degli ambiti

Il territorio comunale è suddiviso nei seguenti ambiti:

- Ambiti del tessuto urbano consolidato di cui al Capo 2
 - Ambito di recupero dei nuclei storici (Br)
 - Ambito residenziali consolidato (B)
 - Ambito produttivo consolidato (P)
 - Ambito per verde privato (Vp)
 - Ambito per attrezzature sportive private (Vsp)
- Ambiti destinati all'agricoltura di cui al Capo 3
 - Ambito agricolo (E)
- Ambiti destinati alla viabilità e servizi connessi di cui al Capo 4
 - Ambito per la viabilità
- Ambiti di rispetto di cui al Art. III.4.4.2

Art. III.4.1.2. Edifici esistenti in contrasto con le previsioni del Piano di governo del territorio

Gli edifici esistenti alla data di adozione degli atti costituenti il Piano di governo del territorio e contrastanti con le previsioni del medesimo possono essere mantenuti; su di essi sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria ed adeguamento igienico – sanitario senza modifiche del volume esistente e nel rispetto delle norme di salvaguardia degli edifici di pregio di cui alle presenti norme.

Art. III.4.1.3. Occupazioni di suolo per deposito di materiali esposizione di merci

Depositi di materiali ed esposizione di merci a cielo libero possono essere assentite solo negli ambiti produttivi.

Capo 2. Ambiti del tessuto urbano consolidato

Art. III.4.2.1. Ambito di recupero dei nuclei storici (Br)

a. Definizione e principi

Sono costituiti dai nuclei di antica formazione individuate come zone di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente ai sensi dell'art. 27 della legge 5 Agosto 1978 n. 457.

Nell'ambito di tali zone per ragioni di tutela dell'impianto urbano originario, del patrimonio storico – architettonico e delle peculiarità ambientali viene previsto il mantenimento del tessuto urbanistico ed edilizio esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Il Piano individua con apposita perimetrazione gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui all'art. 28 della legge 5 Agosto 1978 n. 457.

L'Amministrazione comunale si riserva di individuare alcuni degli ambiti di pianificazione esecutiva perimetrati sulle tavole come ambiti da assoggettare a piani di recupero di iniziativa pubblica ai sensi dell'art. 28 della legge 5 Agosto 1978 n. 457.

b. Modalità di intervento

Intervento edilizio tramite piano esecutivo.

Negli ambiti assoggettati dal Piano alla formazione di piani di recupero dovranno essere perseguite finalità di adeguamento a valorizzazione anche prevedendo il recupero di fienili e portici chiusi da tra lati e la demolizione con possibilità di ricostruzione di superfetazioni e di edifici privi di valore ed estranei all'impianto rurale originario.

A fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti, potrà essere consentito un aumento della volumetria esistente non superiore al 15% di quella già prevista dal Piano. Analogamente ed anche in aggiunta all'incremento volumetrico che precede, nel caso di interventi in edilizia bioclimatica o con caratteristiche di risparmio energetico, potrà essere consentito un ulteriore aumento della volumetria esistente originaria, non superiore al 15%, di quella prevista dal Piano. In questi, il piano attuativo di recupero potrà modificare gli indici e parametri edilizio-urbanistici di cui alla lettera c) secondo i criteri definiti dall'Art. III.3.3.3, adeguando la dotazione di standard alla volumetria complessiva prevista dal Piano.

All'approvazione dei piani di recupero di cui ai precedenti commi è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi edilizi.

Nelle more di formazione ed approvazione di detti piani e nei casi previsti dall'art. 28 della legge 5 Agosto 1978 n. 457 sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia dell'art. 31 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Inoltre sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia che riguardino globalmente uno o più edifici anche se modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti purché il concessionario si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla

percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione.

Il Piano dei servizi individua le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le opere da realizzare; è ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per il rispetto della dotazione minima di servizi dove il Piano dei servizi non individua le aree per servizi o individua una superficie inferiore alla minima richiesta.

Intervento edilizio diretto.

Per le aree e gli immobili non assoggettati a piani di recupero e comunque non compresi in questi, si possono attuare interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo. Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto degli edifici ed ambiti di valore individuati dal Piano.

Si chiarisce che le norme vigenti in materia di piani di recupero consentono di intervenire per sottoambiti, da definirsi nella fase attuativa pur nel rispetto della visione d'insieme e che le previsioni di cessione siano indicative e possano essere variate nel rispetto degli obiettivi stabiliti dal Pgt.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	esistente	(3)
Qc	Rapporto di copertura	%	30	
Qo	Rapporto di occupazione	%	50	
Ip	Indice di permeabilità	%	25	
H	Altezza	ml	esistente	(1)
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml	Art. I.4.2.2	(2)
Df	Distanze minima tra fabbricati	ml	Art. I.4.2.3	
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml	Art. I.4.2.4	(2)

- (1) Per i casi di nuova edificazione l'altezza massima è quella degli edifici contermini
- (2) E' ammessa una distanza inferiore nei casi di allineamenti con gli edifici esistenti
- (3) Al fine di uniformare il sottoambito C (Piano di recupero di Gudo Gambaredo) di completamento del disegno planivolumetrico l'indice applicato massimo sarà di 1,5 mc/mq

In sede di pianificazione attuativa:

- si potrà derivare il calcolo della consistenza volumetrica esistente dalla volumetria reale a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti, potrà essere consentito un aumento della volumetria esistente non superiore al 15% di quella già prevista dal Piano. Analogamente ed anche in aggiunta all'incremento volumetrico che precede, nel caso di interventi in edilizia bioclimatica o con caratteristiche di risparmio energetico, potrà essere consentito un ulteriore aumento

della volumetria esistente originaria, non superiore al 15%, di quella prevista dal Piano. In questi, il piano attuativo di recupero potrà modificare gli indici e parametri edilizio-urbanistici di cui alla lettera c) secondo i criteri definiti dall'Art. III.3.3.3, adeguando la dotazione di standard alla volumetria complessiva prevista dal Piano.

Le proposte saranno quindi valutate attraverso un meccanismo di attribuzione di punteggi che portano a privilegiare interventi atti a :

- sostenibilità ambientale (sistemi atti a ridurre l'emissione di sostanze inquinanti, a ridurre consumi energetici o l'uso di fonti di energia rinnovabili...)
- miglioramento del contesto urbano (riduzione della congestione urbana, realizzazione di servizi pubblici ...)
- miglioramento della risposta della città ai fabbisogni abitativi sociali (previsione di quote in affitto, edilizia convenzionata, servizi per la collettività ...)

La condizione di ammissibilità alla fase successiva di approvazione del piano attuativo, è il raggiungimento di un punteggio minimo di 18. Sopra la soglia minima il punteggio totalizzato costituisce titolo preferenziale per la conformazione del piano attuativo. I piani attuativi che hanno un punteggio di almeno 45 punti sono considerati ammissibili indipendentemente dalla quota massima di mc. I piani attuativi che raggiungono almeno 55 punti otterranno un incremento volumetrico pari al 5%, quelli che raggiungono 60 punti otterranno un incremento pari all'8%, quelli che raggiungono 70 punti avranno un incremento volumetrico pari al 10%, oltre 80 punti l'incremento varierà dal 11% al 15%. Inoltre i piani che supereranno i 55 punti verranno considerati e valutati al 50% della volumetria insediata ai fini del conteggio complessivo del Piano.

I criteri di assegnazione dei punteggi saranno quelli di seguito esposti:

- a. ENERGIA E DIMINUIZIONE DI EMISSIONE
- b. COMFORT DEGLI EDIFICI
- c. COESIONE SOCIALE

Per il punto A. avremo:

- aumento dell'isolamento termico oltre quello previsto per legge (> 5% = p.ti 3, 10% = p.ti 9, 15% = p.ti 15, > 20% = p.ti 21)
- impianto di riscaldamento centralizzato idoneo all'allacciamento alla rete di riscaldamento (per predisposizione = p.ti 3, allacciamento = p.ti 18)
- realizzazione di impianto di cogenerazione e teleriscaldamento (p.ti 60)
- realizzazione di impianto di riscaldamento e condizionamento mediante pompa di calore (p.ti 28)
- utilizzo di fonti energetiche rinnovabili per il riscaldamento di acqua calda per usi sanitari di almeno al 40% del fabbricato (p.ti 9)

- utilizzo di fonti energetiche alternative per illuminazione degli spazi comuni per almeno l'80% del fabbisogno (p.ti 6)

Per il punto B. avremo:

- aumento della quota di illuminazione degli edifici con luce solare oltre le previsioni di legge (almeno il 10% = p.ti 3, almeno il 20% = p.ti 6)
- realizzazione di tetti verdi per almeno il 60% della superficie complessiva della copertura (p.ti 9)
- organizzazione morfologica dell'insediamento per massimizzare l'apporto dell'energia solare (variabile da p.ti 12 a p.ti 24)
- realizzazione di sistemi per il riutilizzo delle acque meteoriche (per irrigazione p.ti 6, per impianti sanitari p.ti 15)
- realizzazione negli spazi condominiali di spazi attrezzati per il gioco dei bambini per almeno il 50% della superficie a verde prevista (p.ti 4)
- realizzazione di strutture di viabilità ciclopedonale e di adeguamento/ristrutturazione della viabilità esistente (p.ti 15)

Per il punto C. avremo:

- previsione di una quota da assegnare in locazione per almeno 10 anni rispetto agli alloggi previsti (per almeno il 10% = p.ti 8, per almeno il 20% = p.ti 18)
- previsione di una quota da destinare ad alloggi per l'edilizia convenzionata rispetto alla superficie residenziale realizzata (superiore al 20% = p.ti 15)
- diminuzione della congestione urbana mediante la realizzazione di posti auto oltre la quota prevista per legge (superiore al 20% = p.ti 9).
- la previsione di realizzazione di servizi di sussidiarietà privata ad uso pubblico (punti 15).

- Questi meccanismi premiali verranno applicati purchè l'intervento nell'ambito attuativo venga proposto mediante Piano Integrato di Intervento, assoggettato a "valutazione ambientale strategica"(VAS), secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
- In sede attuativa potranno essere previste soluzioni specifiche relative al reperimento dei posti auto nel rispetto del corretto inserimento paesistico.

d. Destinazioni d'uso

<i>Categoria</i>	<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Ammessa</i>	<i>Non ammessa</i>
Residenza	Residenza	X	

Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria		X
	Artigianato	X	
	Depositi e magazzini		X
	Produttivo insalubre di prima classe		X
	Produttivo insalubre di seconda classe		X
Attività terziarie	Ricettivo		X
	Esercizio di vicinato	X	
	Medie strutture di vendita prossimità		X
	Media struttura di vendita rilevanza locale		X
	Grande struttura di vendita		X
	Centro commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali		X
	Uffici minori	X	
	Laboratori		X
Attrezzature private	Attrezzature private	X	
	Impianti tecnologici		X
Attrezzature pubbliche	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	X	
	Residenza pubblica	X	

e. Prescrizioni tipo-morfologiche

Le prescrizioni tipo – morfologiche per i nuclei di Buccinasco Castello e Gudo Gambaredo sono precisate nelle schede di cui al Titolo 7.

Nello specifico del nucleo di Gudo Gambaredo è possibile individuare un tracciato viabilistico, con funzione di by-pass del nucleo, che utilizzi i tracciati della viabilità rurale esistente prevedendone l'adeguamento alle disposizioni del codice della strada e gli opportuni raccordi con la viabilità esistente. In relazione alle possibili modifiche della viabilità le aree di sosta e parcheggio possono trovare una diversa dislocazione nella logica della riduzione delle aree occupate valutando la possibilità di utilizzare il medesimo parcheggio per funzioni – tempi differenti nonché del migliore inserimento ambientale. Sono fatte salve le disposizioni delle norme del PASM e la necessità di acquisire il parere del medesimo Ente Parco

Gli immobili e nuclei assoggettati a tutela ai sensi dell'Art. III.1.2.1 devono rispondere alle disposizioni del medesimo articolo.

Per le aree e gli immobili, classificati nel PRG del 1990 come aree agricole, il proponente del Piano di Recupero dovrà produrre certificato rilasciato dal competente organismo tecnico che attesti l'effettiva dismissione di aree e di edifici dall'attività agricola

Art. III.4.2.2. Ambito residenziale consolidato (Bc)

a. Definizione e principi

Zone consolidate prevalentemente residenziali.

b. Modalità di intervento

Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti ad eccezione dei casi nei quali l'intervento è esteso su un'area con superficie fondiaria superiore a 5.000 mq per i quali è prescritto il ricorso a piano esecutivo o a titolo abilitativo convenzionato rivolti alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblico o di interesse pubblico o generale.

Nei casi di attuazione tramite pianificazione esecutiva o nei casi di incremento della dotazione di servizi ai sensi delle norme del Piano dei servizi dovranno essere reperite le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria. E' ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	1,8	(1)
Qc	Rapporto di copertura	%	30	
Qo	Rapporto di occupazione	%	50	
Ip	Indice di permeabilità	%	50	
H	Altezza	ml	20	(2)
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml	Art. I.4.2.2	
Df	Distanze minima tra fabbricati	ml	Art. I.4.2.3	
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml	Art. I.4.2.4	

- (1) Nel caso in cui l'Indice di fabbricabilità fondiaria esistente è superiore ne è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto dei restanti indici e parametri
- (2) Nel caso in cui l'Altezza esistente è superiore ne è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto dei restanti indici e parametri

d. Destinazioni d'uso

<i>Categoria</i>	<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Ammessa</i>	<i>Non ammessa</i>
Residenza	Residenza	X	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria		X
	Artigianato		X
	Depositi e magazzini		X
	Produttivo insalubre di prima classe		X
	Produttivo insalubre di seconda classe		X
Attività terziarie	Ricettivo		X
	Esercizio di vicinato	X	
	Medie strutture di vendita prossimità	X	
	Media struttura di vendita rilevanza locale		X
	Grande struttura di vendita		X
	Centro commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali		X
	Uffici minori	X	
	Laboratori		X
Attrezzature private	Attrezzature private	X	

Comune di Buccinasco	2007	Piano di Governo del Territorio controdedotto
----------------------	------	---

	Impianti tecnologici		X
Attrezzature pubbliche	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	X	
	Residenza pubblica	X	

e. Prescrizioni tipo-morfologiche

Gli immobili e nuclei assoggettati a tutela ai sensi dell'Art. III.1.2.1 devono rispondere alle disposizioni del medesimo articolo

Art. III.4.2.3. Ambito produttivo consolidato (Pc)

a. Definizione e principi

Sono comprese in tale ambito le zone consolidate destinate ad attività lavorative, parzialmente o totalmente edificate.

b. Modalità di intervento

Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti ad eccezione dei casi nei quali l'intervento è esteso su un'area con superficie lorda di pavimento superiore a 10.000 mq per i quali è prescritto il ricorso a piano esecutivo o a titolo abilitativo convenzionato rivolti alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblico o di interesse pubblico o generale.

Nei casi di attuazione tramite pianificazione esecutiva o nei casi di incremento della dotazione di servizi ai sensi delle norme del Piano dei servizi dovranno essere reperite le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria. E' ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo.

Ai fini del rilascio dei titoli abilitativi edilizi deve essere garantito il rispetto di tutte le prescrizioni vigenti in materia di inquinamento atmosferico, di scarichi nel suolo e nelle acque, di inquinamento acustico, di salubrità degli ambienti di lavoro.

Nei casi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione dovranno essere individuate fasce di rispetto piantumate e comunque con effetto di schermo per l'inquinamento acustico e dell'aria verso le aree contermini in generale e con particolare attenzione ai casi di vicinanza con destinazioni residenziali o a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	1,8	(1)
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,8	(2)
Qc	Rapporto di copertura	%	50 (1) 60 (2)	
Qo	Rapporto di occupazione	%	70 (1) 80 (2)	
Ip	Indice di permeabilità	%	30 (1) 20 (2)	

H	Altezza	ml	20	
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml	Art. I.4.2.2	
Df	Distanze minima tra fabbricati	ml	Art. I.4.2.3	
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml	Art. I.4.2.4	

- (1) Nel caso di destinazioni rientranti nella categoria delle attività terziarie
(2) Nel caso di destinazioni rientranti nella categoria delle attività secondarie

d. Destinazioni d'uso

<i>Categoria</i>	<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Ammissa</i>	<i>Non ammissa</i>
Residenza	Residenza	X (1)	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria	X	
	Artigianato	X	
	Depositi e magazzini	X	
	Produttivo insalubre di prima classe	X(2)	
	Produttivo insalubre di seconda classe	X(2)	
Attività terziarie	Ricettivo	X	
	Esercizio di vicinato	X	
	Medie strutture di vendita prossimità	X	
	Media struttura di vendita rilevanza locale		X
	Grande struttura di vendita		X
	Centro commerciale		X
	Commercio ingrosso	X	
	Uffici direzionali	X	
	Uffici minori	X	
	Laboratori	X	
Attrezzature private	Attrezzature private	X	
	Impianti tecnologici	X	
Attrezzature pubbliche	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	X	
	Residenza pubblica		X

- (1) Nelle aree individuate in cartografia con perimetrazione linea continua nera, in riferimento alle osservazioni presentate si richiamano le seguenti linee strategiche:
- non sono previste trasformazioni verso il residenziale di aree inserite strutturalmente nel tessuto produttivo, il cui mantenimento e la cui riqualificazione sono tra gli indirizzi individuati dall'Amministrazione sulla base della loro funzione economica e sociale;
 - vengono, invece, previste alcune zone la cui conformazione morfologica e di assetto viabilistico non è più consona all'utilizzo industriale; in questo ambito misto sarà quindi possibile, attraverso l'uso di permessi di costruire convenzionati, similmente a quanto previsto per l'ambito Tp, la realizzazione di unità immobiliari, anche residenziali, di morfotipologia sperimentale e tali da ammettere – tra l'altro – l'assenza di divisori interni e/o contemplare la sperimentazione di nuovi caratteri dell'abitare, ipotizzando la costituzione di nuovi ambiti di ristrutturazione di aree

industriali. L'utilizzo dei laboratori esistenti potrà contemporaneamente essere destinato tanto a piccole attività compatibili con la destinazione residenziale, quanto a fini abitativi. Tali strutture non debbono superare una superficie complessiva per unità indipendente di 600 mq, e le future unità immobiliari residenziali dovranno in ogni modo venire assoggettate agli interventi di bonifica prescritti per gli edifici residenziali, oltre a venire sottoposte agli oneri di urbanizzazione. Sarà ammessa la demolizione e ricostruzione, purchè questa non sia utilizzata per la realizzazione di edifici con caratteristiche morfotipologiche assimilabili a palazzine residenziali, con scale condominiali a servizio di più unità, e all'interno di ogni lotto di intervento dovranno essere previsti i parcheggi pertinenziali e le quantità minime di verde, oltre agli interventi di caratterizzazione e di bonifica necessaria all'uso abitativo; Il principio non è esteso alla generalità del territorio urbano e ha valore esclusivamente per i lotti individuati in cartografia, e tali da possedere le seguenti caratteristiche:

- a. superficie fondiaria inferiore a 4000 mq;
- b. fronte su carreggiata con ampiezza inferiore ai 9,5 m.

All'area degli operatori che optano per la demolizione e ricostruzione si assegna un indice di fabbricabilità pari a 1,8 mc/mq, prescrivendo la realizzazione dei relativi parcheggi all'interno dell'area stessa, e viene attribuita per funzioni residenziali una entità massima del 50% del volume realizzabile.

In tutte le restanti aree la destinazione residenziale non è compatibile.

Le trasformazioni da ambito produttivo ad ambito misto residenziale sono avvenute in coerenza con le linee strategiche del Documento di piano; si è voluto inoltre evitare la monofunzionalizzazione degli insediamenti esistenti.

(2) Ai sensi dell'art. 216 del Testo Unico delle leggi sanitari *"un'industria o manifattura iscritta nella prima classe può essere permessa nell'abitato, quante volte l'industriale che l'esercita provi che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il suo esercizio non reca nocimento alla salute del vicinato"*.

Art. III.4.2.4. Ambito per verde privato (Vp)

a. Definizione e principi

Sono comprese in tale ambito le aree destinate a verde privato che devono essere mantenute a giardino, con piante di alto fusto.

Sulle aree suddette è vietata qualsiasi costruzione, anche in sottosuolo, salvo quanto stabilito alla successiva lettera c) del presente articolo.

b. Modalità di intervento

Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti.

Nelle costruzioni eventualmente esistenti sulle aree destinate a verde privato sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione.

I titoli abilitativi edilizi per la realizzazione delle opere di cui alla lettera c), nonché per la trasformazione o modificazione dei giardini e parchi esistenti, devono essere corredati da una relazione storico - ambientale dimostrativa della compatibilità degli interventi con il contesto considerato, da una relazione sullo stato di consistenza e di conservazione delle strutture arboree, redatte a cura di esperti del settore, nonché da una adeguata documentazione fotografica.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Qc	Rapporto di copertura	%	10	
Qo	Rapporto di occupazione	%	20	
Ip	Indice di permeabilità	%	80	
H	Altezza	piani	1 f.t.	(1)
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml	Art. I.4.2.2	
Df	Distanze minima tra fabbricati	ml	Art. I.4.2.3	
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml	Art. I.4.2.4	

(1) Sono ammessi manufatti emergenti, di un solo piano fuori terra, al solo fine di consentire il collegamento protetto tra i piani interrati delle autorimesse ed il piano terra.

E' ammessa la costruzione di autorimesse interrate al servizio dei fabbricati esistenti nelle zone medesime o che insistono su aree con esse confinanti purché siano rispettati i parametri urbanistici ed edilizi di cui al presente articolo nonché i regolamenti comunali vigenti e siano realizzate nelle porzioni libere da piantumazioni di pregio o d'alto fusto nonché da presenze architettoniche di particolare valore ambientale.

d. Destinazioni d'uso

In tale ambito sono escluse tutte le destinazioni d'uso.

Art. III.4.2.5. Ambito per attrezzature sportive private (Vsp)

a. Definizione e principi

Sono comprese in tale ambito le aree nelle quali risultano già insediati impianti sportivi privati dei quali si consente il completamento - ampliamento e le aree destinate a nuovi impianti sportivi.

b. Modalità di intervento

Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,05	(1)
Qc	Rapporto di copertura	%	5	
Qo	Rapporto di occupazione	%	10	
Ip	Indice di permeabilità	%	90	
H	Altezza	piani	1 f.t.	
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml	Art. I.4.2.2	
Df	Distanze minima tra fabbricati	ml	Art. I.4.2.3	
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml	Art. I.4.2.4	

(1) Ai fini del calcolo dell'indice non si terrà conto di laghi, stagni ed altri specchi d'acqua ricadenti nell'ambito di pianificazione

d. Destinazioni d'uso

<i>Categoria</i>	<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Ammessa</i>	<i>Non ammessa</i>
Residenza	Residenza		X
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria		X
	Artigianato		X
	Depositi e magazzini		X
	Produttivo insalubre di prima classe		X
	Produttivo insalubre di seconda classe		X
Attività terziarie	Ricettivo		X
	Esercizio di vicinato	X	
	Medie strutture di vendita prossimità		X
	Media struttura di vendita rilevanza locale		X
	Grande struttura di vendita		X
	Centro commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali		X
	Uffici minori		X
	Laboratori		X
Attrezzature private	Attrezzature private	X	
	Impianti tecnologici		X
Attrezzature pubbliche	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	X	
	Residenza pubblica		X

Capo 3. Ambiti destinati all'agricoltura

Art. III.4.3.1. Ambito agricolo (E)

Sono comprese in tale ambito le aree e le costruzioni destinate all'agricoltura.

All'interno di tali aree sono individuati con apposita simbologia, sulla tavola della Valenza paesistica di cui all'Art. III.1.1.1, le cascine e gli immobili che presentano rilevante valore storico - ambientale e per i quali vengono conseguentemente dettate prescrizioni particolari nelle norme della valenza paesistica di cui al Titolo 3.

Per gli ambiti di cui al presente articolo si rimanda alle prescrizioni di cui alla Legge Regionale n°12/2005.

Capo 4. Ambiti destinati alla viabilità ed Ambiti di rispetto

Art. III.4.4.1. Ambito per la viabilità

Sono incluse in tale ambito le aree destinate alla viabilità nonché i servizi ad essa connessi quali i distributori di carburante e gli autolavaggio.

Sono escluse tutte le altre funzioni ad eccezione dei pubblici esercizi e delle attività di commercio al dettaglio connesse alla attività di distribuzione carburante e autolavaggio.

Art. III.4.4.2. Ambiti di rispetto

Sono individuati con apposita simbologia in cartografia gli ambiti di rispetto derivanti da norme prevalenti quali le fasce di rispetto cimiteriale, stradale, dei corsi d'acqua, delle reti ed impianti tecnologici.

Per tali ambiti si rimanda alle relative norme sovraordinate di riferimento.

Titolo 5. Norme specifiche

Capo 1. Norme sulle attività commerciali

Art. III.5.1.1. Ambito di applicazione e definizioni

Le presenti norme hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area con destinazione d'uso commerciale.

Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'art. 4 del D.Lgs. 114/98.

Per superficie di vendita (SV) di un esercizio commerciale si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali ad esempio i mobilifici, le concessionarie d'auto, le rivendite di legnami, di materiali edili e simili, è computata nella misura di 1/10 della SLP per la quota di superficie non superiore a mq 2.500 e nella misura di 1/4 della SLP per la quota di superficie superiore ai predetti limiti. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche indicate, salvo che sia chiesta ed ottenuta l'autorizzazione prescritta dagli art. 8 e 9 del D.Lgs. n. 114/98 per l'intera superficie di vendita.

L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno od entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare
- non alimentare

Sono individuate le seguenti tipologie distributive:

Tabella A		
Tipologia delle attività di commercio al dettaglio		
<i>Tipologia</i>	<i>Sigla</i>	<i>Superficie di vendita (mq)</i>
<i>Esercizio di vicinato</i>	VIC	minore o uguale a 250
<i>Medie strutture di vendita di prossimità</i>	MSP	da 251 fino a 1.500
<i>Media struttura di vendita di rilevanza locale</i>	MSL	da 1.501 fino a 2.500
<i>Grande struttura di vendita</i>	GS	maggiore di 2.500
<i>Centro commerciale</i>	CC	Media o grande struttura localizzata in un insediamento urbanistico unitario, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più

		edifici, avente spazi di distribuzione unitari coperti o scoperti che danno accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi, coperti o scoperti, gestiti unitariamente; per superficie di vendita del CC si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti
--	--	---

Laddove sia consentito l'insediamento di una tipologia di attività, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.

Art. III.5.1.2. Correlazione dei procedimenti

Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico - edilizio.

Apertura di un esercizio di vicinato.

Nei casi in cui, per l'apertura di un esercizio di vicinato conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di presentare la D.I.A. di cui agli art. 41 e 42 della L.R. n°12/05, alla comunicazione prevista dal D.Lgs. n. 114/1998 va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 42, comma 1 della L.R. n° 12/05.

Apertura di una media struttura di vendita.

Nei casi in cui, per l'apertura di una media struttura di vendita conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di presentare la D.I.A. di cui agli art. 41 e 42 della L.R. n. 12/05, alla richiesta di autorizzazione di esercizio va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 42, comma 1, della L.R. n° 12/05. Qualora non ci si avvalga della facoltà di presentare una D.I.A., contestualmente alla richiesta di autorizzazione ex art. 8 del D.Lgs. n. 114/1998, va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere necessarie.

Se l'autorizzazione commerciale produce effetti anche di permesso di costruire, va sottoscritta dal responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il permesso di costruire.

Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. n. 42/04 e s.m.i. deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente ad essa rispettando le procedure di cui all'articolo 82 della L.R. n° 12/05 e i criteri regionali contenuti nella deliberazione di Giunta Regionale n. 6/30194 del 25 luglio 1997.

L'atto autorizzativo commerciale con valenza paesistica viene poi inviato, unitamente al parere della Commissione Edilizia e/o della Commissione per il Paesaggio, alla competente Sovrintendenza ai fini dell'avvio delle procedure di autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004.

Qualora l'intervento interessi aree non specificatamente vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/04 occorre, in base alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale e tenuto conto

delle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" che i progetti siano accompagnati da una relazione paesistica.

La conclusione del procedimento di natura urbanistico - edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulla domande di cui all'art. 8 del D.Lgs. n. 114/1998.

Il principio di contestualità, ai fini dell'insediamento di medie e grandi strutture di vendita, è derogabile in caso di strumenti attuativi già approvati alla data di entrata in vigore del Regolamento regionale n. 3/2000 (9 agosto 2000), relativamente ai quali il rilascio del Permesso di costruire costituente, ai sensi delle vigenti disposizioni, atto dovuto per l'Amministrazione Comunale, nonché l'inizio dei lavori a seguito di D.I.A., sono ammissibili anche anticipatamente al rilascio della corrispondente autorizzazione di esercizio. Nei medesimi casi si intende altresì assolto l'obbligo di adeguamento di cui all'art. 6, comma 5 del D.Lgs. n. 114/1998 e inoltre non deve essere garantita la dotazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio di grandi strutture di vendita stabilita dall'art. 4, comma 5 della L.R. n. 14/1999.

Apertura, trasferimento e ampliamento di una grande struttura di vendita.

L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento di una grande struttura di vendita sono soggetti ad autorizzazione rilasciata dal Comune; le domande di autorizzazione sono esaminate con le procedure e sulla base delle priorità di cui agli articoli 5 e 6 della L.R. 14/99.

In nessun caso è consentito il trasferimento senza una nuova autorizzazione.

Art. III.5.1.3. Insediamento attività commerciali

Le definizioni, le categorie e i limiti dimensionali per gli esercizi commerciali citati nel presente Titolo delle NTA, prevalgono sulle definizioni, le categorie e i limiti dimensionali degli articoli degli altri Titoli delle NTA.

Gli insediamenti commerciali di qualsiasi tipologia sono consentiti solo laddove sia ammessa la destinazione d'uso commerciale, nel rispetto degli indici e dei limiti percentuali previsti per le singole zone omogenee.

Su tutto il territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato (VIC), ove le norme delle singole zone omogenee ammettano la destinazione d'uso commerciale.

Nelle aree ove è ammessa la destinazione commerciale è consentito insediare MSP (medie strutture di vendita di prossimità) con tipologia alimentare e non alimentare.

Non è consentito l'insediamento di MSL (medie strutture di vendita di rilevanza locale) e GS (grandi strutture di vendita).

Sono sempre consentiti gli ampliamenti di superficie all'interno della medesima tipologia commerciale.

L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali è consentito nel rispetto degli indici e delle norme delle singole zone omogenee e della dotazione delle aree a standard di cui all'art. 5 del presente titolo.

L'insediamento delle strutture di vendita aventi dimensione superiore all'esercizio di vicinato (VIC) è assoggettato alla formazione di piano attuativo finalizzato all'individuazione degli standard di cessione e alla realizzazione di soluzione viabilistiche che ne minimizzino l'impatto sulla rete viaria esistente.

Le strutture di vendita operanti alla data di adozione della presente variante di adeguamento alle N.T.A. vengono confermate nella loro effettiva consistenza; gli edifici nei quali sono inserite si intendono destinati all'insediamento di strutture di vendita della medesima tipologia esistente, come indicata nella tabella A di cui alla presente variante, fermo restando l'adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico nella misura prevista al successivo art. 5.

Art. III.5.1.4. Disposizioni sulla compatibilità urbanistica viabilistica ed ambientale

In caso di realizzazione di interventi destinati ad ospitare attività con superficie di vendita superiore ai 250 mq, è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; a tal fine, se necessarie, dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree comprese nel comparto di intervento.

Per gli insediamenti commerciali di medie strutture di vendita, consentiti dalle presenti norme, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

Per il reperimento degli spazi da destinare a parcheggio degli insediamenti commerciali è di norma escluso l'utilizzo delle fasce di rispetto stradali; per queste fasce di rispetto i nuovi insediamenti dovranno comunque prevedere un'adeguata sistemazione paesaggistica. I parcheggi a raso dovranno prevedere obbligatoriamente adeguate alberature.

Sino all'emanazione da parte della Giunta Regionale delle soglie dimensionali di cui al comma 1 bis dell'art. 2 della L.R. 3 settembre 1999, n. 20, così come modificata dalla L.R. 3/2003, risultano assoggettati a specifica procedura di verifica d'esclusione dalla Valutazione di Impatto Ambientale i progetti di strutture di vendita inseriti in ambiti territoriali aventi dimensioni maggiori a quanto specificato nell'Allegato B, Punto 7, lettera b. In carenza di specifica definizione di "ambito urbano", si considerano tali le aree aventi perimetro contiguo per almeno il 50% della sua estensione con aree edificate e aree che il vigente PRG destina a zone A,B, e servizi a valenza comunale (ex art. 22 L.R. 51/75). La contiguità sussiste anche se tra le aree è

presente una strada; l'estensione delle aree contigue viene calcolata come sommatoria di tutte le aree adiacenti al lotto in questione anche se tra di loro non continue.

Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del tessuto edilizio o dei singoli complessi edilizi di interesse storico ambientale solamente a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

Art. III.5.1.5. Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico

Per le attività commerciali ammissibili ai sensi del precedente art. 3 sono prescritte le seguenti dotazioni di aree a standard:

Lo standard minimo è pari al 100% della Slp. di cui almeno il 50% destinato a parcheggi. La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

In caso di dimostrata impossibilità a reperire all'interno dell'area la quantità di standard necessaria, si potrà ricorrere eccezionalmente alla monetizzazione totale, fino al concorrimiento di tale standard. Tale norma non vale per la media struttura di vendita di rilevanza locale per cui la quantità minima di parcheggi (da garantire a standard) è pari al 50%.

Gli ampliamenti delle medie strutture di vendita già esistenti alla data dell'adozione delle presenti norme, anche se conseguenti ad accorpamento di attività già autorizzate ed attive nel Comune e nei Comuni contermini, saranno consentiti solamente a condizione che venga dimostrata la conformità alle presenti norme sulla dotazione di parcheggi e di aree a standard in rapporto all'intera superficie commerciale risultante a seguito dell'ampliamento.

E' fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in esercizio alla data di adozione della presente variante, o dei loro aventi causa per subingresso per atto tra vivi o mortis causa, a proseguire l'attività commerciale in assenza di modifiche urbanistiche ai locali sede dell'attività stessa.

Titolo 6. Componente geologica, idrogeologica e sismica

Art. III.6.1.1. Elaborati della Componente geologica, idrogeologica e sismica

I seguenti elaborati costituiscono la documentazione di riferimento per la Componente geologica, idrogeologica e sismica:

Vol n.1	Relazione-Fase di Analisi
Vol n.2	Relazione-Fase di Diagnosi, Sintesi e Fattibilità
All n.5	Relazione-Fase di Analisi e Valutazione degli aspetti sismici
	Individuazione Reticolo Idrografico Nord
	Individuazione Reticolo Idrografico Sud
	Reticolo Idrografico con Fasce di Rispetto Nord
	Reticolo Idrografico con Fasce di Rispetto Sud
	Reticolo Idrografico da Catastale Nord
	Reticolo Idrografico da Catastale Sud
Tav.1	Elementi Geologici, Idrografici e Idrogeologici
Tav.2	Elementi Pedologici e Geotecnici
Tav.3	Elementi Antropici
Tav.4	Pericolosità Sismica Locale
Tav.5a	Vincoli Nord
Tav.5b	Vincoli Sud
Tav.6a	Sintesi Nord
Tav.6b	Sintesi Sud
Tav.7a	Fattibilità Nord
Tav.7b	Fattibilità Sud

Art. III.6.1.2. Classi di fattibilità

Le classi di fattibilità sono individuate sugli elaborati di cui all'Art. III.6.1.1.

La fattibilità è un indice di pericolosità che fornisce le indicazioni in ordine alle limitazioni e destinazioni d'uso del territorio, alle prescrizioni per interventi urbanistici, agli studi ed indagini da effettuare per gli approfondimenti richiesti, alle opere di mitigazione del rischio e alla necessità di controllo di fenomeni in atto o potenziali.

Nel complesso il territorio di Buccinasco risulta gravato dalla presenza di diversi centri di pericolo potenziale e di elevati aspetti di vulnerabilità.

Sulla base di tali elaborazioni seguendo i criteri di legge nel territorio sono state individuate 3 classi: (II, III, IV). All'interno di ognuna sono state definite specifiche sottoclassi, per un totale di 9 sottoclassi.

Di seguito si riporta la descrizione di ogni classe secondo le indicazioni regionali contenute nella DGR 7/6645/01.

Art. III.6.1.3. Classe I – Fattibilità senza particolari limitazioni (bianco)

La classe comprende quelle aree che non presentano particolari limitazioni a variazioni di destinazioni d'uso.

Questa classe non è rappresentata all'interno del territorio comunale.

Art. III.6.1.4. Classe II – Fattibilità con modeste limitazioni (giallo)

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni alla modifica di destinazione d'uso dei terreni. Per superare le limitazioni è necessario realizzare approfondimenti di carattere geologico tecnico o idrogeologico come specificato di seguito per le diverse sottoclassi.

In tali aree dovranno essere indicate le specifiche costruttive degli interventi edificatori e gli eventuali approfondimenti per la mitigazione del rischio.

Le aree individuate come classe II sono state suddivise in due zone a seconda delle particolari caratteristiche di ognuna:

- Zona II A – area urbanizzata

Nuovi interventi edilizi (abitativi, produttivi ed infrastrutturali) devono verificare in fase di elaborazione le modalità di approvvigionamento delle acque per i diversi usi privilegiando gli aspetti di uso plurimo e di risparmio idrico e le modalità di convogliamento degli scarichi civili rispetto ai pluviali come prescritto dal D.Lgs. 36 /94 e 152/99 e successive e dalle norme regionali e comunale.

Lo scarico diretto delle attività produttive e delle realtà abitative sul suolo, secondo le disposizioni dei Dlgs. 152/99 e 258/00, è vietato.

Le fognature, le fosse biologiche e le cunette stradali di nuova costruzione devono essere alloggiare in manufatti impermeabili a tenuta, dotati di pozzetti ispezionabili per prevenire fenomeni di contaminazione. Qualsiasi intervento edificatorio dovrà comunque essere supportato da indagine strumentale (prova penetrometrica, sondaggi geognostici, etc.) sulle caratteristiche di portanza dei terreni.

Oltre alle indicazioni contenute nei citati D.M. 11 marzo 1988 e Circ. LL.PP. n°30483 del 24 settembre 1988, in queste aree dovranno essere adottate le specifiche costruttive degli interventi edificatori e gli approfondimenti di indagine per la mitigazione del rischio. Essendo gli acquiferi superficiali poco o per nulla protetti ogni intervento sull'esistente e ogni nuova opera deve garantire il mantenimento e/o il miglioramento delle caratteristiche fisico chimiche delle acque della falda sia superficiale sia profonda nell'intorno. Per ogni nuova opera dovrà essere confrontata la profondità massima raggiunta da scavi e opere con la soggiacenza minima della falda e con il suo trend evolutivo in un arco di tempo di almeno 10 anni attraverso le registrazioni dell'ARPA. Nel caso si verifichi contatto tra l'opera in progetto e la falda si dovrà

garantire la tutela della falda da ogni rischio di contaminazione sia durante la fase costruttiva sia successivamente attraverso uno specifico studio idrogeologico (art. 21 DLgs 152/99 e 258/00).

▪ Zona II B - area agricola

Oltre a tutte le prescrizioni presenti nella Zona II A bisognerà tener conto di quanto segue:

Questa zona corrisponde ad una vasta porzione del territorio comunale.

Le limitazioni derivano dall'elevata vulnerabilità della falda freatica che risulta a pochi metri dal p.c. e non è protetta da livelli impermeabili continui.

Lo scarico diretto delle attività agricole deve rispondere alle disposizioni dei DLgs. 152/99 e 258/00.

Lo spandimento dei liquami in agricoltura deve essere tenuto entro i valori minimi di legge.

Le fognature, le fosse biologiche e le cunette stradali di nuova costruzione devono essere alloggiati in manufatti impermeabili a tenuta, dotati di pozzetti ispezionabili per prevenire fenomeni di contaminazione.

Art. III.6.1.5. Classe III – Fattibilità con consistenti limitazioni (arancione)

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso delle aree per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate.

L'utilizzo di queste zone sarà subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine per acquisire una maggiore conoscenza geologica - tecnica dell'area e del suo intorno, mediante campagne geognostiche, prove in situ o laboratorio, nonché mediante studi tematici specifici di varia natura (idrogeologici, ambientali, etc.), come specificato nei paragrafi successivi per le diverse sottoclassi.

La classe III è stata suddivisa in tre sottoclassi (da A ad C) per meglio individuare le specificità e le prescrizioni di fattibilità:

▪ Zona III A: zone di rispetto dei pozzi idropotabili

L'area di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta di ogni pozzo ad uso idropotabile ed ha un'estensione di raggio non inferiore a 200 metri rispetto al punto di captazione.

Esse vanno sottoposte a vincoli di destinazione d'uso per tutelare quali - quantitativamente la risorsa idrica captata e l'integrità della falda, per cui in queste zone sono vietate le attività o destinazioni d'uso previste nel DGR 6/15137/1996 e richiamate nelle disposizioni contenute nel DLgs 152/99 e nelle successive modificazioni del DLgs 258/00.

Per quanto riguarda le zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute al comma 5 e 6 dell'art. 5 del D.Lgs 258/00.

Nelle zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a. dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b. accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c. spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d. dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e. aree cimiteriali;
- f. apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g. apertura di pozzi a eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione e alla protezione delle caratteristiche quali - quantitative della risorsa idrica;
- h. gestioni di rifiuti;
- i. stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j. centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k. pozzi perdenti;
- l. pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Area di espansione urbanistica

Per le zone soggette a cambiamento di destinazione d'uso ricadenti all'interno delle zone di rispetto dei pozzi si prescrive l'esecuzione di indagini ed approfondimenti sui suoli e sulle falde soggiacenti.

Queste zone devono essere sottoposte a studio di caratterizzazione idrogeologica estesa ad un congruo intorno dell'area di intervento, che verifichi anche nel tempo l'assenza di eventuali contaminazioni della falda.

Deve essere prodotta una indagine idrogeologica atta a valutare il grado di permeabilità e fissare modalità operative e costruttive tali da diminuire il rischio di inquinamento delle acque sotterranee e superficiali (corsi d'acqua principali e minori).

In fase progettuale si consiglia uno studio geo - ambientale di inserimento che tenga conto del sistema delle eventuali rogge irrigue presenti (anche tombinate) delle implicazioni idrauliche, del drenaggio delle acque piovane.

Si deve in ogni caso evitare la contaminazione del suolo e delle acque superficiali che defluiscono sul territorio permeando nel sottosuolo e nella falda.

Particolare attenzione dovrà essere posta al progetto di approvvigionamento idropotabile e a quello legato allo smaltimento delle acque reflue.

Le fognature, le fosse biologiche e le cunette stradali di nuova costruzione devono essere alloggiati in manufatti impermeabili a tenuta, dotati di pozzetti ispezionabili per prevenire fenomeni di contaminazione.

In generale si consiglia che ogni nuovo Intervento edilizio o ristrutturazione di area di notevole consistenza areale, volumetrica o con elementi di impatto (aree produttive, terziarie, zootecniche, parcheggi sotterranei etc.) e che possono determinare una interazione con la falda idrica devono essere preceduti da una analisi di S.I.A. supportata da indagini strumentali.

Nuovi pozzi idropotabili

Nel caso di necessità di ulteriori approvvigionamenti idrici, le aree di localizzazione di nuovi pozzi idropotabili vanno ricercate fuori dai nuclei urbanizzati.

L'ubicazione dovrà essere preceduta dalla delimitazione delle fasce di rispetto secondo i criteri idrogeologico e temporale previste nel DGR 6/15137 del 1996.

L'indagine idrogeologica di dettaglio a livello areale dovrà valutare la compatibilità dell'intervento e fissare apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

Una volta realizzata l'opera dovranno essere effettuate prove di portata per predisporre un bilancio idrogeologico d'area volto a valutare la potenzialità della falda e tarare la produzione del pozzo in modo da non creare fenomeni di sovrasfruttamento della falda.

▪ Sottoclasse III B – Fasce di protezione dei laghi di cava

L'area risulta a rischio per quanto riguarda la stabilità delle sponde e per l'aumentata vulnerabilità della falda che risulta superficiale ed affiorante.

In caso di edificazioni nella zona limitrofa al perimetro del lago deve essere in via preferenziale mantenuta una distanza dall'orlo delle scarpate pari alla profondità, al fine di garantire un fattore di sicurezza $F \geq 1,3$ come richiesto dal comma G.3.2 del DM 11/3/88. L'applicazione di questa prescrizione comporta l'individuazione di una distanza di rispetto variabile in funzione dell'altezza della scarpata, comunque non inferiore ai 10 m.

La possibilità di interventi costruttivi in prossimità del perimetro di cava dovranno essere valutati tenendo conto delle peculiari caratteristiche idro-geologiche e geotecniche in prossimità dell'area.

Ogni intervento dovrà essere supportato da specifiche indagini geognostiche locali realizzate appositamente per l'intervento atte a valutare le caratteristiche dei terreni e dimensionare l'opera in modo da garantirne la stabilità della scarpata e della struttura del corpo idrico.

Dal punto di vista idrogeologico dovranno essere valutati tramite uno specifico studio possibili interferenze dell'intervento con la falda dal punto di vista della qualità delle acque e dal punto di vista quantitativo.

La fascia di protezione del perimetro di cava è stata indicata in 10 metri secondo le modalità di polizia idraulica misurata dal ciglio della scarpata morfologica stabile.

Qualsiasi tipo di intervento morfologico o di riassetto paesaggistico che possa influire sia indirettamente che direttamente sul contesto dell'area deve essere supportato da apposita relazione che valuti i possibili aspetti idrogeologici, idraulici e geotecnici.

▪ Sottoclasse III C – fascia di tutela idraulica del reticolo idrico

La fascia di rispetto del reticolo idrico in base al RD 523/04 e alle DGR /7868/02 e DGR 7/13950/03, sono state indicate in 4 e 10 metri secondo le modalità di polizia idraulica misurata dal ciglio della scarpata morfologica stabile o dal piede esterno dell'argine del corso d'acqua da ambo i lati.

Ogni deroga dovrà essere supportata da uno studio idraulico che verifichi la situazione territoriale e della struttura del corpo idrico.

Comunque le DGR 7/7868 e la DGR 7/13950/03 fissano in metri 4 l'area di tutela assoluta.

Qualsiasi tipo di intervento che possa influire sia indirettamente che direttamente sul reticolo deve essere supportato da apposita relazione idrogeologico - idraulica che valuti (quando applicabile) una piena con un adeguato tempo di ritorno (almeno 100 anni).

L'area compresa nella fascia di 4 m da ambo le sponde non può essere interessata da nuove edificazioni o movimenti di terra se non per difesa idraulica.

Il sistema degli scarichi fognari esistenti nel reticolo idrico superficiale deve essere monitorato in accordo con la Provincia di Milano e l'ARPA perché rispetti i parametri di qualità della Legge 258/00.

I tratti di reticolo idrico a presenti nelle aree urbanizzate che nel tempo sono stati tombinati hanno fasce di rispetto di 4 m, così come richiesto dalla Regione.

In caso di interventi urbanistici che interessano le parti tombinate, l'amministrazione comunale dovrà valutare in via prioritaria la possibilità di un ripristino a giorno della struttura idrica fissando in almeno 4 metri le fasce di rispetto, da ambo i lati.

Il mantenimento della tombinatura dovrà essere motivato ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs 152/99 e supportato da uno specifico studio idraulico ed idrogeologico che verifichi la fattibilità dell'opera.

Nuove Tombinature

La copertura dei corsi d'acqua è vietata, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 152/99, a meno che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità

Attività vietate e soggette ad autorizzazione o "nulla osta"

Per le specifiche attività vietate o soggette ad autorizzazione valgono le disposizioni di cui al RD 523/1904 (art. 96,97,98) e 368/1904 (art. 132-138).

Art. III.6.1.6. Classe IV – Fattibilità con gravi limitazioni (Rosso)

L'alta pericolosità / vulnerabilità comporta gravi limitazioni per la modifica di destinazioni d'uso delle aree. E' esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 31 lettere a) b) c) della L. 457/1978.

Per i nuclei abitati esistenti dovranno essere predisposti piani di protezione.

Eventuali infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico potranno essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili e dovranno comunque essere puntualmente verificate.

A tal fine da parte del realizzatore dovrà essere allegata al progetto apposita relazione geologica, e idrogeologica che accerti la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico

La classe IV è stata suddivisa in 3 sottoclassi da A ad C per meglio individuare le specificità e le prescrizioni di fattibilità.

- Sottoclasse IV A: la zona di tutela assoluta dei pozzi pubblici.

Essa è costituita dall'area immediatamente circostante la captazione del pozzo (numero 9 pozzi).

L'estensione dell'area è di dieci metri di raggio dal punto di captazione come previsto per legge (DLgs 152/99 e DLgs 258/00).

La delibera regionale DGR 6/15137/1996 nella tabella n. 1 delle classi d'ingresso colloca tale territorio nella IV classe.

Limitazioni d'uso

La zona deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche.

Vanno attuate le prescrizioni della DGR 6/15137/1996 e le disposizioni contenute nel DLgs 152/99 e le successive modificazioni del DLgs 258/00.

- Sottoclasse IV B: la zona di tutela assoluta dei fontanili

Solo le zone limitrofe alle teste dei fontanili. Tali aree sono punti di emergenza naturale della falda e vanno equiparati alle opere di captazione dei pozzi per quanto riguarda le limitazioni d'uso. Le limitazioni sono estese ad un intorno di 10 m dal perimetro della testa di fontanile, da intendersi come ciglio della scarpata morfologica stabile.

Limitazioni d'uso

A questa zona vengono applicate le disposizioni di tutela previste nel DGR 6/15137/1996 e DLgs 152/99 e le modificazioni del 258/00 come indicato per la zona di tutela assoluta dei pozzi idropotabili.

- Sottoclasse IV C: la zona di tutela assoluta dei laghi di cava

Sono i laghi di ex-cava. Tali aree sono zone in cui la falda viene in contatto con l'esterno e pertanto devono essere tutelati.

Limitazioni d'uso

A questa zona vengono applicate le disposizioni di tutela previste nel DGR 6/15137/1996 e Dlgs 152/99 e le modificazioni del 258/00 come indicato per la zona di tutela assoluta dei pozzi idropotabili.

L'ecosistema acquatico necessita di "manutenzione" per migliorare il drenaggio e il deflusso delle acque

Devono essere valutati ed evitati i fenomeni di impermeabilizzazione ed eutrofizzazione dei laghi, con conseguente degrado dell'ambiente e del territorio.

Eventuali interventi che vengano realizzati in quest'area, quali ad esempio ponti o passerelle, etc. devono essere realizzati in modo da non alterare la permeabilità e il naturale deflusso idrico della falda.

Ogni intervento dovrà essere pertanto corredato da uno studio che valuti l'interazione dell'intervento con la falda. Se l'intervento prevede interventi costruttivi (pali, etc.) dovrà essere corredato da apposito studio geotecnico che supporti gli studi strutturali.

Titolo 7. Schede degli ambiti di recupero

Art. III.7.1.1. Riferimenti

L'Allegato III.1 alle presenti norme indica gli indirizzi, con valore di linea guida o prescrittivi dove espressamente specificato per la fase della pianificazione attuativa, per gli ambiti di recupero di Buccinasco Castello e Gudo Gambaredo:

a. Recupero servizi

Edifici per i quali è prescritto il recupero con destinazione a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

b. Recupero residenza

Edifici per i quali è prescritto il recupero con destinazione a residenza o non esclusa dalle norme d'ambito.

c. Nuova edificazione residenziale

Localizzazione, con valore di linee guida, dei nuovi edifici con destinazione residenziale o non esclusa dalle norme d'ambito, derivanti dalla demolizione degli edifici esistenti come specificato al primo comma dell'Art. III.7.1.2.

Art. III.7.1.2. Demolizioni e ricostruzioni consentite

E' consentita la demolizione e ricostruzione, nel rispetto delle volumetrie esistenti e con le indicazioni di cui all'Art. III.7.1.1, per tutti gli immobili non specificatamente indicati sulle schede di cui all'Allegato III.1 e comunque privi di valore storico.

La volumetria esistente del piano attuativo di recupero è calcolata, per tutti i manufatti edilizi presenti nell'ambito di recupero, secondo il criterio della quantità reale del volume vuoto per pieno determinata dalla dimensione geometrica delimitata dall'estradosso delle coperture e dai relativi elementi strutturali verticali portanti.

E' altresì consentita la demolizione e nuova costruzione, nel rispetto delle volumetrie esistenti, degli immobili adibiti ad uso box o deposito, non individuati tra quelli di valore storico, con il mantenimento della destinazione iniziale.

Titolo 8. Disciplina interpretativa

“Nel caso di difformità tra la narrativa illustrativa nelle relazioni esplicative e le prescrizioni contenute nel combinato disposto tra la Carta unica, la Carta del Piano dei servizi e le Norme tecniche di attuazione, prevale il disposto di questi ultimi tre atti”.