

**COMUNE DI BUSSERO
(PROVINCIA DI MILANO)**



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO L.R. N° 12/2005

DOC. n° 1 - C – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DOCUMENTO DI PIANO

1 – DEFINIZIONI 2 – DOCUMENTO DI PIANO

**ADOZIONE
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE
CONTRODEDUZIONI CONSILIARI
DELIBERA DI APPROVAZIONE**

N°	58	DEL	20/09/2013
IL			
N°		DEL	
N°	14	DEL	20/03/2014

Elaborato testuale modificato e/o integrato a seguito Del. n° 14 del 20/03/2014

**IL SINDACO
IL SEGRETARIO
IL PROGETTISTA**

10 marzo 2014

LEGENDA N.T.A. – P.G.T.

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI			pag. 9
Art. 1	-	Finalità e contenuti del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) e del Piano delle Regole (P.d.R.)	pag. 9
1 a	-	Piano di Governo del Territorio	pag. 9
1 b	-	Varianti P.G.T.	pag. 11
1 c	-	Finalità delle norme tecniche di attuazione	pag. 11
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.G.T.			pag. 12
Art. 2	-	Strumenti di programmazione del P.G.T.	pag. 12
	-	Documento di indirizzi	pag. 12
	-	Piani di Settore	pag. 12
Art. 3	-	Strumenti di attuazione del P.G.T.	pag. 13
Art. 4	-	Permesso di costruire semplice e convenzionato	pag. 13
	-	Permesso di costruire semplice	pag. 13
	-	Permesso di costruire convenzionato	pag. 13
Art. 5 a	-	Piani attuativi (P.A.)	pag. 14
5 b	-	Piani Attuativi vigenti	pag. 16
TITOLO III - OPERE DI URBANIZZAZIONE			pag. 17
Art. 6	-	Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	pag. 17
	-	Comparti di urbanizzazione	pag. 17
6 a	-	Urbanizzazione primaria (U1)	pag. 17
6 b	-	Urbanizzazione secondaria (U2)	pag. 19
6 c	-	Urbanizzazioni primarie e secondarie	pag. 20
7	-	Aree per parcheggio privato	pag. 20
TITOLO IV - DESTINAZIONE D'USO DEI SUOLI E DEI FABBRICATI			pag. 21
Art. 8	-	Destinazione d'uso	pag. 21
	a)	Residenza (R)	pag. 21
	b)	Servizi (S) - Servizi urbani (Su) - Produttivi (BDS e DS)	pag. 21
	c)	Agricoltura (A)	pag. 22
Art. 9	-	Variazioni d'uso	pag. 22
Art. 10	-	Prescrizioni particolari: perimetro del centro edificato	pag. 23
		Centro edificato	pag. 23
Art. 11	-	Fasce di salvaguardia ambientale e clima acustico	pag. 23
Art. 12	-	Aree dismesse e siti inquinati	pag. 25
TITOLO V - INDICI URBANISTICI - EDILIZI - AMBIENTALI			pag. 26
Art. 13	-	Indici urbanistici - edilizi - ambientali	pag. 26
Art. 14	-	Calcolo del volume - verifica degli indici di densità edilizia	pag. 29
	-	Altezza delle costruzioni - H	pag. 30
Art. 15	-	Aree di pertinenza e impegnativa volumetrica	pag. 31
Art. 16	-	Arretramenti minimi	pag. 31
16 a	-	dagli spazi pubblici - Ds	pag. 31
		Portici	pag. 32
16 b	-	distanza delle fronti degli edifici dai confini privati - Dc	pag. 33
16 c	-	distanza fra le fronti degli edifici - De	pag. 33
Art. 17 a	-	Definizione degli interventi edilizi	pag. 34
	a -	Interventi di manutenzione ordinaria	pag. 34
	b -	Interventi di manutenzione straordinaria	pag. 34
	c -	Interventi di restauro e risanamento conservativo	pag. 34
	d -	Interventi di ristrutturazione edilizia	pag. 34
	e -	Interventi di nuova costruzione, ampliamento e di sopralzoo	pag. 34
	f -	Interventi di ristrutturazione urbanistica	pag. 35
Art. 17 b	-	Definizione di altri interventi	pag. 35
	a -	Interventi di demolizione	pag. 35
	b -	Interventi relativi a pertinenze	pag. 35
	c -	Interventi relativi ad aree scoperte	pag. 35
	d -	Interventi per manufatti provvisori	pag. 35
	e -	Opere pubbliche comunali	pag. 36
	f -	Altri interventi	pag. 36
	g -	Interventi urgenti	pag. 36
	h -	Interventi di variazione della destinazione d'uso	pag. 37
	i -	Interventi di bonifica e smaltimento	pag. 37
Art. 18	-	Tipologie edilizie	pag. 37
18 a	-	Repertorio degli interventi edilizi tipo	pag. 37
18 b	-	Unità edilizia	pag. 37
TITOLO VI - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI			pag. 38
Art. 19	-	Strade private e accessi carrai	pag. 38
19 a	-	Strade private	pag. 38
19 b	-	Accessi carrai	pag. 38
Art. 20	-	Cortili	pag. 39
Art. 21	-	Recinzioni	pag. 39

Art. 22	-	Costruzioni accessorie e box	pag. 39
TITOLO VII	-	TUTELA PAESISTICA, QUALITA' AMBIENTALE, TUTELA GEOLOGICA E DEI POZZI IDRICI E TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE	pag. 41
Art. 23	-	Tutela paesistica e qualità ambientale	pag. 41
		Esame paesistico e Autorizzazione paesaggistica	pag. 41
		Qualità ambientale	pag. 41
		Coerenza del P.G.T. con il P.T.R. – P.P.R.	pag. 41
Art. 24	-	Tutela geologica e idrogeologica	pag. 41
Art. 25	-	Tutela e sviluppo del verde	pag. 45

LEGENDA: N.T.A. – D.d.P.

TITOLO VIII - DISPOSIZIONI PRSCRITTIVE pag. 47

Art. 26	-	Finalità e contenuti del Documento di Piano (D.d.P.)	pag. 47
Art. 27	-	Efficacia del Documento di Piano – Prescrizioni, direttive, indirizzi	pag. 49
Art. 28	-	Attuazione del Documento di Piano	pag. 49
Art. 29	-	Individuazione degli Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti di Riqualificazione	pag. 50

TITOLO IX - DISPOSIZIONI DIRETTIVE pag. 52

Art. 30	-	Ambiti di Trasformazione	
	-	A.T. C/S ①-Pz (ex ZRU3 = PPE2), C/S② (ex ZRU2 = ARE4) C④ e C⑤ (ex ZRU1 = ARE1 = ARE3)	pag. 52
		Indirizzi Generali	pag. 52
		Indirizzi Particolari	pag. 52
		A.T. C/S①-Pz e A① - F3①: Stazione Metropolitana e Cascina Gogna	pag. 53
		A.T. C/S② di Viale Europa	pag. 53
		A.T. C④ e C⑤ degli elettrodotti / C⑥	pag. 53
		- Altri Ambiti di Trasformazione C	pag. 53
		A.T. C① di Via Caravaggio - Buonarroti	pag. 53
		A.T. C② di Via E. Lussu	pag. 53
		A.T. C③ ex Magazzino Comunale	pag. 53
		- Ambiti di Trasformazione F①	pag. 53
		A.T. F① di Via Europa	pag. 54
		- Ambiti di Trasformazione DS	pag. 54
		A.T. DS①	pag. 54
		A.T. DS② - F di Via Monza	pag. 54
		Compensazioni ambientali di cui all'art. 46 delle norme del P.T.C.P.	
Art. 31	-	Ambiti di Riqualificazione	pag. 54
	1)	Centri storici e nuclei di antica formazione	pag. 54
		Norme Tecniche di Riqualificazione (N.T.R.)	pag. 55
		com. 1 - Ambito di applicazione	pag. 55
		com. 2 - Allegati	pag. 55
		com. 3 - Livello e modalità d'intervento	pag. 55
		com. 4 - Volumetria e dati di progetto	pag. 56
		com. 5 - Individuazione degli interventi	pag. 56
		com. 6 - Tipologie edilizie e spazi liberi: schemi compositivi ed ambiti consolidati	pag. 56
		com. 7 - Standards - Parcheggi privati	pag. 56
		com. 8 - Elementi costruttivi, finiture edilizie, piano del colore	pag. 57
		com. 9 - Prescrizioni particolari per box, servizi e spazi esterni	pag. 59
		com. 10 - Prescrizioni particolari per le cortine	pag. 60
		com. 11 - Prescrizioni particolari	pag. 60
		com. 12 - Documentazione dei progetti	pag. 60
		com. 13 - Contenuti per la convenzione	pag. 61
	2)	Sistema storico - culturale	pag. 62
	3)	Paesaggio e Rete ecologica	pag. 62
		Paesaggio	pag. 62
		Rete ecologica	pag. 63
	4)	P.L.I.S. del Molgora (ex art. 34 – L.R. n° 83/86)	pag. 63
	5)	P.L.I.S. della Martesana	pag. 64
	6)	Parco Agricolo delle Cascine	pag. 65
	7)	Sistema delle aree verdi e dei percorsi ciclopedonali	pag. 66
	8)	Coni ottici	pag. 67
	9)	Sistema dei servizi urbani	pag. 67
	10)	Centro culturale e sportivo	pag. 67
	11)	Immagine pubblica	pag. 68
	12)	Nuovi centri urbani	pag. 68
	13)	Sistema commerciale locale	pag. 68
	14)	Parco Tecnologico	pag. 69
Art. 32	-	Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica	pag. 70

	A - Perequazione	pag.	70
	B - Compensazione	pag.	73
	C - Incentivazioni urbanistiche	pag.	75
	C1 – Riqualificazione urbanistica	pag.	75
	C2 – Riqualificazione ambientale	pag.	76
	C3 – Riqualificazione edilizia	pag.	77
	Meccanismi premiali	pag.	78
Art. 33	- Indici di fabbricabilità	pag.	78
Art. 34	- Indici urbanistici	pag.	81

TITOLO X - INDIRIZZI	pag.	83
-----------------------------	------	-----------

Art. 35	- Indici ambientali	pag.	83
	A Qualità del suolo	pag.	83
	B Qualità ambientale	pag.	83
	C Qualità urbana	pag.	84
	D Qualità paesistica	pag.	84
Art. 36	- Piani attuativi	pag.	84
	1 Contenuti	pag.	84
	2 Standards ed opere di urbanizzazione	pag.	86
	3 Standard qualitativo	pag.	87
	4 Fondo aree verdi	pag.	87

TITOLO XI - RAPPORTO CON GLI ALTRI DOCUMENTI DEL P.G.T.	pag.	88
--	------	-----------

Art. 37	- Piano dei Servizi (adeguato in attuazione del Piano dei Servizi)	pag.	88
Art. 38	- Norme per il Piano delle Regole e Regolamento Edilizio	pag.	89
Art. 39	- Osservatorio per il monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio	pag.	90

ALLEGATO - SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DI CUI ALL'ART. 30	pag.	91
--	------	-----------

LEGENDA N.T.A. P.d.R.

Art. 40	- Contenuti del Piano delle Regole	pag.	107
---------	------------------------------------	------	-----

TITOLO XII - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO	pag.	109
--	------	------------

Art. 41	- Territorio Comunale: Tessuto Urbano Consolidato	pag.	109
41 a	- Pianificazione provinciale Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) della Provincia di Milano	pag.	109
41 b	- Pianificazione provinciale Piano Particolareggiato del Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Molgora	pag.	110
41 c	- Pianificazione di settore: Classi di fattibilità geologica	pag.	110
41 d	- Individuazione del reticolo idrografico principale e minore - Piano stralcio per l'assetto idrogeologico	pag.	111
41 e	- Piano Territoriale Regionale d'Area – Navigli Lombardi (p.T.R.A.)	pag.	111

TITOLO XIII - NORME DI AMBITO	pag.	112
--------------------------------------	------	------------

Art. 42	- Zone di recupero e norme per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente	pag.	112
Art. 43	- Azionamento	pag.	112
Art. 44	- A - Centri storici e nuclei di antica formazione	pag.	112
	1 - Descrizione	pag.	112
	2 - Destinazione d'uso	pag.	112
	3 - Parametri edilizi	pag.	113
	- Densità edilizia	pag.	113
	- Altezze	pag.	113
	- Distanze	pag.	113
	4 - Edificazione	pag.	113
	5 - Standard	pag.	113
	6 - Definizioni	pag.	113
	7 - Modalità d'intervento	pag.	113
	8 - Allegati	pag.	116
	9 - Prescrizioni	pag.	116
	10 - Cascina Gogna	pag.	117
Art. 45	- A1 – Ville e parchi monumentali	pag.	118
	1 - Descrizione	pag.	118
	2 - Destinazione d'uso	pag.	118
	3 - Parametri edilizi	pag.	118
	4 - Edificazione	pag.	118
	5 - Prescrizioni	pag.	119
Art. 46	- B – Insediamenti residenziali di completamento	pag.	120
	1 - Descrizione	pag.	120
	2 - Destinazione d'uso	pag.	120
	3 - Parametri edilizi	pag.	120
	- Densità edilizia	pag.	120
	- Altezza degli edifici	pag.	120

		- Distanze tra i fabbricati	pag.	120
		- Superficie drenante	pag.	120
	4 -	Edificazione	pag.	120
	5 -	Standard	pag.	120
	6 -	Prescrizioni particolari	pag.	120
Art.	47	- BC – Insedimenti residenziali di impianto unitario (BC)	pag.	121
		1 - Descrizione	pag.	121
		2 - Destinazione	pag.	121
		3 - Parametri edilizi	pag.	121
		4 - Edificazione	pag.	121
		5 - Prescrizione	pag.	121
Art.	48	- BDS – Insedimenti produttivi e per servizi di completamento e di ristrutturazione	pag.	121
		1 - Descrizione	pag.	121
		2 - Destinazione d'uso	pag.	122
		3 - Parametri edilizi	pag.	122
		4 - Edificazione	pag.	122
		5 - Standard	pag.	122
		6 - Prescrizioni particolari	pag.	122
Art.	49	- B/SU – Insedimenti per servizi urbani e residenza di ristrutturazione e di completamento	pag.	123
		1 - Descrizione	pag.	123
		2 - Destinazione	pag.	123
		3 - Parametri edilizi	pag.	123
		4 - Edificazione	pag.	123
		5 - Standard	pag.	123
		6 - Prescrizioni particolari	pag.	124
TITOLO	XIV	- AMBITI AGRICOLI E1, E2, F3, e F4		
		- AMBITI DI INTERESSE PUBBLICO, DI INTERESSE GENERALE, DI RISPETTO E PER LA VIABILITÀ F, F1, F2, R, V	pag.	125
Art.	50	- E1 - Insedimenti agricoli	pag.	125
		1 - Descrizione	pag.	125
		2 - Destinazione	pag.	125
		3 - Parametri edilizi	pag.	125
		4 - Edificazione	pag.	127
		5 - Prescrizioni particolari	pag.	127
		6 - Recinzioni	pag.	129
		7 - Norme speciali	pag.	129
Art.	51	- E2 – Orti e giardini	pag.	129
		1 - Descrizione	pag.	129
		2 - Edificazione	pag.	129
		3 - Recinzioni	pag.	130
		4 - Prescrizioni particolari	pag.	130
		5 - Fasce di rispetto dell'abitato	pag.	130
Art.	52	- F - di pubblico interesse (standard)	pag.	131
		1 - Definizione	pag.	131
		2 - Destinazione	pag.	131
		3 - Dotazione	pag.	131
		4 - Parametri edilizi	pag.	132
		5 - Edificazione	pag.	133
		6 - Prescrizioni particolari per le zone		
		a - contrassegnate con simbolo ar	pag.	133
		b – contrassegnate con simbolo Ci per cimiteri	pag.	133
		7 - Rilocalizzazione	pag.	134
		8 - Attuazione degli standard	pag.	134
		9 - Prescrizioni	pag.	134
		10 - Varianti	pag.	135
Art.	53	- F1 - Servizi di interesse generale	pag.	135
		1 - Descrizione	pag.	135
		2 - Parametri edilizi	pag.	135
		3 - Edificazione	pag.	135
		4 - Prescrizioni particolari:		
		- F1 - per impianti fissi di radiotelefonìa e televisione (It)	pag.	136
		- F1 - per cabine dell'acquedotto e di trasformazione dell'energia elettrica e del gas (Ci)	pag.	136
		- F1 - per elettrodotti ad alta tensione 380 - 220 - 130 KW	pag.	137
		- F1 - per impianti ecologici (Ie)	pag.	137
		- F1 - PT Poste, ecc.	pag.	137
		- F1 - Isp Impianti sportivi	pag.	137
		- F1 – Asa Attrezzature di tipo socio - assistenziale	pag.	137
Art.	54	- F2 -Stazioni di servizio	pag.	138
		1 - Descrizione	pag.	138
		2 - Destinazioni d'uso	pag.	138
		3 - Edificazione	pag.	138
		4 - Prescrizioni particolari	pag.	138
Art.	55	- F3 –Tutela ambientale	pag.	138
		1 - Descrizione	pag.	138
		2 - Destinazione	pag.	139
		3 - Norme speciali	pag.	139

		4 - Recinzioni	pag.	139
		5 - Prescrizioni particolari	pag.	139
		6 - Disposizioni generali	pag.	140
		7 - Procedura di variante	pag.	141
Art.	56	- F4 –Boschi	pag.	141
		1 - Descrizione	pag.	141
		2 - Destinazione	pag.	141
		3 - Edificazione	pag.	142
		3 - Norme speciali	pag.	142
		4 - Recinzioni	pag.	142
		5 - Prescrizioni	pag.	143
Art.	57	- R - Rispetto	pag.	143
		A - R1 - rispetto cimiteriale, stradale e delle reti tecnologiche	pag.	143
		1 - Descrizione, destinazione e prescrizioni	pag.	143
		2 - Zona di rispetto cimiteriale	pag.	143
		3 - Fasce di rispetto stradale - recinzioni	pag.	144
		4 - Fasce di rispetto della linea metropolitana	pag.	145
		4 - Fasce di rispetto di pozzi ad uso pubblico	pag.	145
		5 - Fasce di rispetto delle reti tecnologiche	pag.	146
		B - R2 - a rischio archeologico	pag.	146
		1 - Descrizione, destinazione e prescrizioni	pag.	146
		C - R3 - di competenza fluviale	pag.	146
		D - R4 - Vincoli idrogeologici	pag.	147
		E - R5 - Vasca di laminazione	pag.	147
Art.	58	- V – Infrastrutture per la mobilità	pag.	147
		A - Infrastrutture stradali	pag.	147
		1 - Caratteristiche generali	pag.	147
		2 - Caratteristiche delle strade	pag.	148
		3 - Norme generali	pag.	149
		4 - Arretramenti degli edifici	pag.	150
		5 - Aree e viabilità a traffico limitato e pedonalità protetta	pag.	150
		6 - Percorsi di interesse paesistico e storico	pag.	150
		7 - Percorsi pedonali e ciclabili	pag.	150
		8 - Sentieri	pag.	151
		9 - Attraversamenti protetti	pag.	151
		10 - Riduzione dell'inquinamento	pag.	151
		11 - Competenze	pag.	151
		12 - Rete ecologica	pag.	151
		13 - Attraversamento Naviglio Martesana	pag.	151
		B - Infrastrutture ferroviarie	pag.	151
		1 - Descrizione	pag.	151
		2 - Destinazione	pag.	151
		3 - Edificazione	pag.	151

TITOLO	XV	- URBANISTICA COMMERCIALE	pag.	152
Art.	59	- Attività commerciali	pag.	152
Art.	60	- Costruzione a carattere commerciale: standard e superficie lorda di pavimento aggiuntiva	pag.	152
		- Costruzioni a carattere commerciale	pag.	152
		- Standard	pag.	152
		- Superficie lorda di pavimento aggiuntiva	pag.	153

TITOLO	XVII	- DISPOSIZIONI TRANSITORIE E DEROGHE	pag.	154
Art.	61	- Edificazione esistente difformità dal P.G.T.		
		Vigilanza, controlli e sanzioni - deroghe – costruzioni abusive	pag.	154
		- Edificazione esistente difformità dal P.G.T.	pag.	154
		- Vigilanza, controlli e sanzioni	pag.	154
		- Deroghe	pag.	154
		- Costruzioni abusive	pag.	154

TITOLO	XVIII	- DISPOSIZIONI FINALI	pag.	155
Art.	63	- Norme finali	pag.	155

ALLEGATI	- ALLEGATO N° 1 – Dimensionamento del P.G.T.	pag.	156
	- ALLEGATO N° 2 – Elementi costitutivi del paesaggio antropico e naturale	pag.	158
	- ALLEGATO N° 3 – Piano del colore	pag.	165
	- ALLEGATO N° 4 – Regolamento comunale di polizia idraulica	pag.	167

**COMUNE DI BUSSERO
(PROVINCIA DI MILANO)**



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO L.R. N° 12/2005

DOC. n°.1 - C - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1 – DEFINIZIONI

**ADOZIONE
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE
CONTRODEDUZIONI CONSILIARI
DELIBERA DI APPROVAZIONE**

**N° DEL
IL
N° DEL
N° DEL**

**IL SINDACO
IL SEGRETARIO
IL PROGETTISTA**

SIGLA	DESCRIZIONE
Ab.	ABITANTI
A.C.	AMMINISTRAZIONE COMUNALE
All.	ALLEGATO
Art.	ARTICOLO
Artt.	ARTICOLI
C.E.	COMMISSIONE EDILIZIA
C.E.E.	COMUNITA' ECONOMICA EUROPEA
D.G.R.	DECRETO GIUNTA REGIONALE
D. LGS.	DECRETO LEGISLATIVO
DOC.	DOCUMENTO
D.d.P.	DOCUMENTO DI PIANO
Dc	DISTANZA DAI CONFINI
De	DISTANZA DAGLI EDIFICI
Ds	DISTANZA DALLE STRADE
E.E.P.	EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE
G	GRADO DI UTILIZZAZIONE
G	GRONDA
H	ALTEZZA DEGLI EDIFICI
ICOMOS-IFLA	COMITATO SCIENTIFICO INTERNAZIONE PAESAGGI CULTURALI
ISO	INTERNATIONAL STANDARDS ORGANIZATION
Ist	INDICE DI SFRUTTAMENTO TERRITORIALE
Ist	INDICE DI SFRUTTAMENTO FONDIARIO
It	INDICE DI DENSITA' TERRITORIALE
If	INDICE DI DENSITA' FONDIARIA
L.R.	LEGGE REGIONALE
LI	LOTTI LIBERI
Ml. o MT.	METRI LINEARI
Mq.	METRI QUADRATI
Mc.	METRO CUBO
N.d.A.	NORME DI ATTUAZIONE
N.T.A.	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
NP	NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA
P.A.	PIANO ATTUATIVO
P.R.	PIANO DI RECUPERO
P.d.Z.	PIANI DI ZONA
P.G.T.	PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
P.I.I.	PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO
P.I.F.	PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE
P.I.P.	PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
P.L.I.S.	PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE
P.d.R.	PIANO DELLE REGOLE
P.R.G.	PIANO REGOLATORE GENERALE
P.T.R.	PIANO TERRITORIALE REGIONALE
P.T.C.	PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO
P.T.C.P.	PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE
P.P.R.	PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE
Pp	AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PRIVATO
P	AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PUBBLICO
Qnt	QUOTA NATURALE DEL TERRENO
R.L.I.	REGOLAMENTO LOCALE D'IGIENE
Rc	RAPPORTO DI COPERTURA
S.l.p. o Slp	SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO
Sf	SUPERFICIE FONDIARIA
St	SUPERFICIE TERRITORIALE
Sc	SUPERFICIE COPERTA
Sd	SUPERFICIE DRENANTE
S.m.i.	SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI
Sv	SUPERFICIE DI VENDITA
T.U.	TESTO UNICO
T.U.C.	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
TAV.	TAVOLA
U1	URBANIZZAZIONI PRIMARIE
U2	URBANIZZAZIONI SECONDARIE
V.A.S.	VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
V	VOLUME
Vt	VOLUMI TECNICI
≤	MINORE O UGUALE A
≥	MAGGIORE O UGUALE A
<	MINORE DI
>	MAGGIORE DI
AMBITO A	CENTRI STORICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE
AMBITO A1	VILLE E PARCHI MONUMENTALI
AMBITO B	INSEDIAMENTI RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO
AMBITO BC	INSEDIAMENTI RESIDENZIALI DI IMPIANTO UNITARIO (BC)
AMBITO BDS	INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E PER SERVIZI DI COMPLETAMENTO E DI RISTRUTTURAZIONE
AMBITO B/SU	INSEDIAMENTI PER SERVIZI URBANI E RESIDENZA DI RISTRUTTURAZIONE E DI COMPLETAMENTO
AMBITO E1	INSEDIAMENTI AGRICOLI
AMBITO E2	ORTI E GIARDINI
AMBITO F	DI PUBBLICO INTERESSE (STANDARD)
AMBITO F1	SERVIZI DI INTERESSE GENERALE
AMBITO F2	STAZIONI DI SERVIZIO
AMBITO F3	TUTELA AMBIENTALE
AMBITO F4	BOSCHI
AMBITO R	RISPETTO
	- R1 RISPETTO CIMITERIALE, STRADALE E DELLE RETI TECNOLOGICHE
	- R2 A RISCHIO ARCHEOLOGICO
	- R3 DI COMPETENZA FLUVIALE
	- R4 VINCOLI IDROGEOLOGICI
AMBITO V	INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - FINALITA' E CONTENUTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) E DEL PIANO DELLE REGOLE (P.d.R.)

Art. 1a - PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il Piano di Governo del Territorio persegue la finalità di realizzare un progetto urbanistico unitario

- di tutela e valorizzazione dell'identità culturale, sociale ed economica dei Cittadini Bussero
- di tutela e valorizzazione delle caratteristiche ambientali, storiche e di abitabilità del territorio comunale
- di promozione di uno sviluppo sostenibile per Bussero

nel contesto della Provincia di Milano.

Il Piano di Governo del Territorio persegue queste finalità nella partecipazione, applicando i principi di perequazione, compensazione, incentivazione e flessibilità attraverso la ripartizione equa dei vantaggi della concentrazione insediativa e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle infrastrutture di interesse generale e degli interventi necessari alla creazione delle condizioni di sostenibilità dello sviluppo:

- a) interventi di natura strategica, essendo inerenti le caratteristiche strutturali dell'intero territorio e le disponibilità di aree per l'edificazione e quelle da tutelare e salvaguardare a fini ambientali e paesistici;
- b) interventi di breve e medio periodo, da definirsi in sede di attuazione operativa del Piano di Governo del Territorio ed in particolare in sede di coordinamento degli interventi con le previsioni del Piano dei servizi.

Il P.G.T., ai sensi della L.R. n° 12/2005, è costituito dal

- Documento di Piano che esplicita strategie, obiettivi ed azioni attraverso cui perseguire le finalità del P.G.T.
- Piano dei Servizi che armonizza gli insediamenti funzionali ed il sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
- Piano delle Regole che definisce gli aspetti regolamentari e gli elementi di qualità della città e del territorio.

Le Norme Tecniche e le Tavole grafiche del P.G.T., anche con il concorso dei Piani Settoriali, disciplinano per finalità, modalità, destinazioni, indici e prescrizioni, gli interventi di cui al precedente capoverso, nei singoli ambiti e sulle aree per standards primari e secondari in ragione delle caratteristiche ambientali, edilizie ed urbanistiche esistenti e di previsione.

Le Norme Tecniche integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle Tavole grafiche del P.G.T. anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952, n° 1092 e successive modifiche e integrazioni.

Il P.G.T. e' compatibile e coerente con il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) e con il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) della Regione Lombardia, con il Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.P.) della Provincia di Milano, con il Piano Territoriale Regionale d'Area - Navigli Lombardi (P.T.R.A.) e con il Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Molgora.

Il Piano delle Regole (Doc. n° 3 del P.G.T.) con le presenti Norme definisce le modalità operative da eseguire per attuare le previsioni del P.G.T. all'interno del tessuto urbano consolidato e precisa le ulteriori possibilità edificatorie dei lotti liberi interclusi del tessuto urbano consolidato.

Applicazioni del Piano di Governo del Territorio

Tutto il territorio comunale è disciplinato dal Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia nonché modifica della destinazione di ambito, sono soggette alle leggi vigenti, alla disciplina delle norme del Documento di Piano e del Piano dei Servizi e delle presenti norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali oltre che alle disposizioni del Regolamento Comunale di Igiene vigente.

Le destinazioni di ambito previste dal P.G.T. non costituiscono di per se stesse titolo sufficiente per l'edificazione delle aree non dotate delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui al successivo art.6 o sulle quali l'Amministrazione non abbia previsto la loro realizzazione.

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

Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) è redatto

- ai sensi della legge n. 1150/1942 e della legge regionale n. 12/2005 e delle rispettive successive modificazioni;
- in adempimento dello Statuto Comunale;
- in conformità ai contenuti del Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.);

Il P.G.T. è costituito da:

Doc. n° 1 – DOCUMENTO DI PIANO

- A - STATO DI FATTO

- All. A - Carta d'uso del suolo (edificato, mobilità, paesaggio, agricoltura - Ortofoto) scala 1:5000
- All. B - P.R.G. vigente e Individuazione delle Istanze scala 1:5000
- All. C - Urbanizzazioni esistenti scala 1:5000

- B - PROGETTO

- Tav. 1 - Previsioni di Piano scala 1:3000
- Tav. 1.1 - Visualizzazione Azzonamento - Previsioni di Piano scala 1:3000
- Tav. 1.2 - Visualizzazione Studio Geologico e Reticolo Idrico – Previsioni di Piano scala 1:3000
- Tav. 1.3 - Visualizzazione Vincoli - Previsioni di Piano scala 1:3000
- Tav. 2 - Previsioni di Piano e visualizzazione sintetica e funzionale delle principali azioni strategiche previste dal Piano scala 1:10000
- All. n° 1 - Corografia - Inquadramento territoriale scala 1:20000
- All. n° 2 - Viabilità scala 1:5000
- All. n° 3 - Mobilità lenta scala 1:3000
- All. n° 4 - Sistema distributivo commerciale scala 1:3000
- All. n° 5 - Vincoli esistenti sul territorio comunale scala 1:4000
- All. n° 6 - Azioni per la sostenibilità scala 1:4000
- All. n° 7 - Carta dei Beni Paesaggistici (D.G.R. IX-2727/2011) della sensibilità dei siti e Rete Ecologica Comunale scala 1:3000

- C - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Doc. n° 1C – Norme Tecniche di Attuazione Documento di Piano comprensive dell'Allegato: Schede degli Ambiti di Trasformazione di cui all'art. 30

Allegati all'art. 31

- All. n° 2a1 - Fondo mappe Carlo VI 1721
- All. n° 2b1 - Fondo Mappe Catasto Lombardo Veneto 1865
- All. n° 2c1 - Fondo Mappe Cessato Catasto 1897
- All. n° 2a2 - Stato di conservazione edifici scala 1:1000
- All. n° 2b2 - Altezza degli edifici scala 1:1000
- All. n° 2c2 - Destinazione d'uso scala 1:1000
- All. n° 2d2 - Epoca di costruzione scala 1:1000
- All. n° 2e2 - Tipologie edilizie, spazi liberi e schemi compositivi scala 1:1000
- All. n° 2f2 - Modalità d'intervento scala 1:1000
- All. n° 2g - Sistema connettivo degli spazi aperti scala 1:5000
- All. n° 2h - Documentazione fotografica

- D – RELAZIONE comprensiva dei seguenti Allegati:

- All. n° 1 - Compatibilità del P.G.T. con il P.T.R. – P.P.R.
- All. n° 2 - Schede di valutazione di variazione max ammissibile (art. 84 N.d.A. del P.T.C.P.) e meccanismo premiale (Tab. 8 del P.T.C.P. vigente)
Criteri dimensionali delle previsioni insediative
(art. 70 delle N.d.A. del P.T.C.P. in adeguamento L.R. 12/05)
- All. n° 3 - Estratti planimetrici che documentano l'evoluzione storica di Bussero
- All. n° 4 - Estratti statistici
- All. n° 5 - Estratti P.T.C.P. vigente
- All. n° 6 - Estratti P.T.C.P. adottato
- All. n° 7 - Estratti del P.T.R.A. Regione Lombardia

- E – COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO P.G.T. L.R. 12/2005 ART. 57.1

- F - STUDIO PER L'INDIVIDUAZIONE DEL RETICOLO IDRICO MINORE SECONDO QUANTO PREVISTO DAL D.G.R. N° 7/13950 DEL 1/8/2003

- G - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)

DOCUMENTO N°2 – PIANO DEI SERVIZI

Piano dei servizi - Relazione

- All. n°1 - Previsioni del Piano dei Servizi e invariati ambientali scala 1:3000
- All. n°2 - Calcolo aree F (Standard) e dei servizi di livello sovracomunale e generale

DOCUMENTO N°3 – PIANO DELLE REGOLE

- A - PROGETTO

- Tav.1a - Azzonamento P.G.T. - sud scala 1:2000
- Tav. 1b - Azzonamento P.G.T. - nord scala 1:2000
- Tav. 1c - Legenda Azzonamento P.G.T.
- Tav. 2 - Azzonamento P.G.T. – tavola d'unione scala 1:3000

All. n°1a - Individuazione degli Ambiti di Trasformazione ed aree di completamento scala 1:3000
All. n°1b - Calcolo della capacità insediativa degli Ambiti di Trasformazione ed aree di completamento

- B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Doc. n° 3B – Norme Tecniche di Attuazione Piano delle Regole comprensive dei seguenti Allegati:

- All. n° 1 - Dimensionamento ed attuazione del P.G.T.
- All. n° 2 - Elementi costitutivi del paesaggio antropico e naturale
- All. n° 3 - Piano del colore
- All. n° 4 - Regolamento comunale di Polizia idraulica

- C - RELAZIONE PIANO DELLE REGOLE comprensive dei seguenti Allegati:

- All. n° 1 - Rete Ecologica e paesaggio
- All. n° 2 - Sistema della mobilità nelle scelte di P.G.T. e valutazione dei carichi urbanistici sulla rete della mobilità
- All. n° 3 - Quadro conoscitivo del territorio comunale – Componente commerciale
- All. n° 4 - Recepimento del Parere Motivato
- All. n° 5 - Controdeduzione dell'osservazione della Provincia resa in sede di 2^a Conferenza V.A.S.

DOCUMENTO N°4 – PARERI / OSSERVAZIONI
--

- | | |
|--|--------------|
| All. n° 1a - Azionamento P.G.T. – individuazione-osservazioni/pareri | scala 1:3000 |
| All. n° 1b - Legenda Azionamento P.G.T. – individuazione-osservazioni/pareri | scala 1:3000 |
| All. n° 2 - Norme Tecniche di Attuazione P.G.T. – ipotesi di modifica | |

Difformità regolamentari

In caso di eventuali difformità o contrasti, le disposizioni legislative statali e regionali e le relative prescrizioni prevalgono su quelle del P.G.T..

Le presenti norme, in quanto prescrittive prevalgono sugli altri elaborati del P.G.T. e le tavole di maggior dettaglio sulle altre.

In caso di difformità tra i Documenti del P.G.T. :

- prevalgono sugli altri due documenti, le previsioni del Piano dei Servizi, stante il loro carattere di pubblica utilità;
- prevalgono le previsioni del Piano delle Regole su quelle del Documento di Piano, stante il valore conformativo del primo.

In caso di eventuali difformità o contrasti tra gli elaborati del P.G.T. ed altre norme o regolamenti comunali (di igiene e sanità, di polizia urbana, ecc) prevalgono tutte le norme prescrittive.

In caso di eventuali difformità tra norme non prescrittive, prevalgono le norme più favorevoli alla fattibilità degli interventi.

Difformità grafiche

Gli elaborati grafici sono derivati dall'aerofotogrammetrico e rappresentano l'ingombro degli edifici così come risulta dalla proiezione sul piano orizzontale della copertura delle parti edificate fuori terra.

Le eventuali difformità grafiche tra aerofotogrammetrico e catastale devono essere risolte dal rilievo dello stato di fatto nel rispetto degli elaborati di P.G.T. di cui al presente articolo.

Gli edifici esistenti di cui al successivo art.14, sono anche gli edifici non rilevati dall'aerofotogrammetrico ma regolarmente autorizzati

Art. 1b – VARIANTI P.G.T.

A - Il procedimento di Variante agli atti costituenti il P.G.T., viene avviato ai sensi e per gli effetti dell'art.13, comma 13 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i..

Le presenti norme già individuano alcune ipotesi di varianti possibili per la soluzione di particolari problemi, se ed in quanto essi si presenteranno in fase di attuazione del P.G.T.

B - Il procedimento di correzione di errori materiali e di rettifica degli atti di P.G.T., non costituenti variante agli stessi verrà avviato ai sensi dell'art. 13 – 14 bis della L.R. n° 12/2005 e s.m.i..

In particolare non costituiscono variante al P.G.T.

- le modifiche dirette ad apportare agli strumenti urbanistici generali, sulla scorta di rilevazioni cartografiche aggiornate, dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e delle confinanze, le modificazioni necessarie a conseguire la realizzabilità delle previsioni urbanistiche anche mediante rettifiche delle delimitazioni tra ambiti omogenei diversi;
- le modifiche dirette esclusivamente a specificare la normativa stessa, nonché a renderla congruente con disposizioni normative sopravvenute, eccettuati espressamente i casi in cui ne derivi una rideterminazione ex-novo della disciplina delle aree;
- le modifiche di cui ai successivi artt. 2, 5a e 6, Titolo VI, artt. 28 e di cui agli altri articoli che lo dichiarano espressamente.

Art. 1c – FINALITA' DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole del P.G.T., di cui hanno la medesima efficacia obbligatoria anche ai fini dell'applicazione della misura di salvaguardia.

TITOLO II- ATTUAZIONE DEL P.G.T.

Art. 2 - STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE DEL P.G.T.

- DOCUMENTI DI INDIRIZZI

I Documenti di Indirizzi sono predisposti dall'Amministrazione Comunale e/o da privati operatori e sono approvati e variati dal Consiglio Comunale.

Essi riguardano temi ed ambiti territoriali (= Ambiti di Riqualificazione) individuati dall'All. n° 6 – Doc. 1 – B e definiti come Ambiti di Riqualificazione dall'art. 31 delle presenti norme. Tali ambiti potranno essere individuati anche successivamente per rispondere all'esigenza di coordinamento degli interventi e/o di riqualificazione dei singoli ambiti.

Per gli Ambiti di Riqualificazione di cui all' art. 31 delle N.T.A. del D.d.P. i Documenti di Indirizzi corrispondono alle direttive illustrate nello stesso articolo. Tali direttive ed il perimetro degli ambiti potranno essere eventualmente modificati e/o integrati dal Consiglio Comunale senza che queste modifiche e/o integrazioni costituiscano Variante al P.G.T., se ed in quanto non variano i contenuti urbanistici del P.G.T.

Il progetto di ogni intervento interno ad un ambito, dovrà essere accompagnato da una Relazione di Progetto sull'attuazione e/o integrazione degli indirizzi illustrati dall' art. 31 delle N.T.A. del D.d.P.

I Documenti di Indirizzi possono anche proporre una diversa perimetrazione dei Piani Attuativi compresi nel proprio ambito, secondo le procedure di cui all'art. 29 delle N.T.A. del D.d.P. per gli Ambiti di Trasformazione.

- PIANI DI SETTORE

Per verificare e coordinare le singole previsioni di attuazione del P.G.T. il Comune può avvalersi della predisposizione ed approvazione dei seguenti:

A - Piani di settori obbligatori per Bussero

- Regolamenti (in particolare del Regolamento Edilizio, di Igiene edilizia ed ambientale, delle Fognature ed altri previsti dalle norme vigenti);
- Piano Urbanistico Commerciale (ai sensi della L.R. n° 6/2010);
- Classificazione Acustica del territorio comunale (ai sensi L.R. 13/01);
- Inquinamento Elettromagnetico (ai sensi L.R. 11/01) e Luminoso (ai sensi L.R. 17/00);
- Razionalizzazione della rete di Distributori di Carburante (ai sensi della L.R. n° 6/2010);
- Piano per l'illuminazione per il territorio comunale (L.R. 5/07);
- Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (ai sensi della L.R. n° 26/2003);
- Studio Geologico (L.R. n° 12/2005 – D.G.R. 7/6645/01 e s.m.i.);

B - Piani di settore non obbligatori per Bussero:

- Piano Energetico Comunale (ai sensi della legge 10/91) obbligatorio per i Comuni oltre 15.000 abitanti;
- Piano Urbano del Traffico (ai sensi D. Lgs. 285/92) e Piano Urbano della Mobilità obbligatorio per i Comuni in elenco;
- P.R.U.S.S.T. (Programma di riqualificazione e sviluppo sostenibile del territorio) di cui al D.M. 8 ottobre 1998 di cui agli elenchi;

In sede di predisposizione dei vari Piani di Settore, verranno in particolare individuati i gestori presenti sul territorio e verranno pianificati i vari interventi tecnologici in maniera compatibile con le politiche di sviluppo dei medesimi gestori.

Analogamente il Comune a seguito dell'azione del P.G.T., di sue varianti o di piani attuativi dello stesso, deve assicurare la loro coerenza con tutti i piani di settore vigenti ed in particolare deve assicurare entro dodici mesi dall'adozione la coerenza con la classificazione acustica in vigore, con il PUGSS e con tutti gli altri Piani di settore obbligatori.

Art. 3 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.G.T.

Il P.G.T. si attua a mezzo di:

- 1) Piani Particolareggiati (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni e di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865;
- 2) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18.4.1962 n. 167e successive modificazioni;
- 3) Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui alla legge 22.10.1971 n° 865, artt. 26 - 27;
- 4) Piani di Lottizzazione (P.L.) d'ufficio o convenzionati di cui alla legge 17.8.1942 n° 1150 art. 28 e successive modifiche ed integrazioni;
- 5) Piani di Recupero (P.R.) di iniziativa pubblica o privata di cui all'art. 28 della legge 5.8.1978 n° 457;
- 6) Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) di cui alla legge regionale n° 12/2005;
- 7) Accordi di programma di cui alla legge n° 267/2000 ed alla legge regionale 15.5.1993 n° 14;
- 8) Permessi di costruire semplici e convenzionati anche per il completamento delle urbanizzazioni, in aree ed opere.
- 9) Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) di cui alla L.R. n° 12/2005 e Comunicazione di Inizio Attività (C.I.A.) di cui alla legge n° 73/2010;
- 10) Progetti di opere pubbliche;

Indipendentemente dalle espresse previsioni grafiche del P.G.T. il Responsabile del Settore può subordinare il permesso di costruire alla predisposizione di preventivo piano attuativo ai sensi dell'art. 28 L.U. n. 1150/42, ogni qualvolta ciò risulti necessario per un più corretto sviluppo urbano ed una migliore tutela dei valori ambientali, naturalistici e urbani.

Art. 4 - PERMESSO DI COSTRUIRE SEMPLICE E CONVENZIONATO

Ove non è obbligatoria la formazione di un Piano Attuativo, può essere rilasciata per l'edificazione permesso di costruire semplice o convenzionato.

In generale saranno consentiti interventi diretti a permesso di costruire semplice o convenzionato, quando sussistono le condizioni di cui al successivo art. 6. In caso contrario è prescritto il ricorso a piano attuativo pubblico o privato.

- PERMESSO DI COSTRUIRE SEMPLICE

Per il rilascio dei permessi di costruire che comportano volumi insediativi sia residenziali sia produttivi e per servizi, dovrà essere previsto il pagamento del contributo di cui all'art. 44 della Legge Regionale n° 12/2005 relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché alla quota del costo di costruzione o di smaltimento dei rifiuti, determinati sulla base dell'art. 48 della medesima Legge.

La quantificazione di tale contributo, dovrà avvenire ai sensi ed in attuazione di quanto disposto dalla:

- delibera del Consiglio Regionale n. 11/556 del 28.07.1977 / B.U.R.L. n. 45 del 09.11.1977
- D.M. 10 maggio 1977

con eventuali successive modifiche e integrazioni.

- PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Il permesso di costruire convenzionato è lo strumento previsto nel Piano delle Regole in alternativa o in sostituzione del P.A. al fine di favorire ed assicurare la partecipazione diretta all'urbanizzazione del territorio, ad opera dei soggetti attuatori degli interventi edilizi ed al recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone di recupero di cui alle presenti norme.

Il permesso di costruire convenzionato può essere previsto senza ricorrere al piano attuativo:

- a) per i nuovi interventi quando il P.G.T. prevede la cessione delle sole aree di parcheggio e di verde pubblico di cui agli art.6a e 6b delle presenti norme, individuandole all'interno della stessa proprietà del comparto dell'intervento;
- b) in ambiti già edificati, di cui si prevede solamente il completamento o il recupero degli insediamenti esistenti e delle opere di urbanizzazione in parte già esistenti, quando il permesso di costruire convenzionato è previsto dalle norme di ambito.

Nella richiesta di permesso di costruire convenzionato deve essere allegata la convenzione approvata dalla Giunta Comunale in attuazione di uno schema di convenzione deliberato dal Consiglio Comunale, con i contenuti di seguito elencati e con l'individuazione delle aree in prevista cessione.

Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato alla stipulazione, a cura e spese degli interessati, tra Amministrazione Comunale e richiedente, dell'atto di cessione gratuita delle aree necessarie alle urbanizzazioni e della convenzione per la definizione degli aspetti planivolumetrici e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione con il deposito delle relative garanzie fidejussorie, entrambi in forma di atto pubblico, da trascrivere a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari.

Il contenuto della convenzione può variare in rapporto alla sua specifica funzione e tipologie; possono essere applicate, in via analogica, le disposizioni in materia di contenuto delle convenzioni urbanistiche ammesse a piani attuativi.

In particolare per l'esecuzione da parte del richiedente delle opere di urbanizzazione quando consentito dalla normativa vigente, il permesso di costruire deve essere corredato dalla convenzione di cui sopra con l'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento edilizio, dal relativo progetto esecutivo, accompagnato dal computo metrico estimativo.

Il progetto esecutivo dovrà essere approvato con specifico atto amministrativo in conformità della normativa vigente.

In sede di rilascio del permesso di costruire il Responsabile del Settore autorizza l'esecuzione di tutte o di alcune delle opere dettando le prescrizioni eventualmente necessarie e determina il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione riducendolo dell'ammontare del costo delle opere da realizzarsi direttamente.

Rimangono comunque ad esclusivo carico dell'interessato le estensioni di rete riferibile al solo intervento richiesto e gli allacciamenti ai pubblici servizi.

Art. 5a - PIANI ATTUATIVI (P.A.)

Negli ambiti dove è obbligatoria la compilazione di un Piano Attuativo, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione del Piano Attuativo stesso.

I Piani Attuativi sono riferiti ad unità urbanistiche individuate dalle presenti norme e dalle N.T.A. del D.d.P.

Per i Piani Attuativi previsti dalle presenti norme, la soglia individuata per la volumetria o S.l.p., è quella teorica di Piano.

Il Piano Attuativo è sempre obbligatorio per il recupero di aree dismesse e di quelle da bonificare.

Si definiscono aree di bonifica quelle per le quali esiste il pericolo potenziale o reale di contaminazione del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee.

I Piani Urbanistici Attuativi dovranno in questo caso rispettare le prescrizioni tecniche previste dal progetto di bonifica redatto ai sensi della legislazione vigente.

Per l'attuazione degli interventi edilizio – urbanistici relativi a lotti aventi le caratteristiche di cui sopra ma che sono già in parte edificati, il Piano Urbanistico Attuativo potrà esser sostituito da un Permesso di costruire convenzionato, di cui al precedente art. 4, in cui l'Operatore si impegna a completare le opere di urbanizzazione mancanti, compresa la formazione del parcheggio, a monetizzare la rimanente quota di contributi e dello standard di legge ed attuare il progetto di bonifica delle aree eventualmente contaminate.

Gli elaborati, i contenuti e le procedure di approvazione relative ai Piani Attuativi sono specificate dalla legislazione vigente, dal Regolamento Edilizio e dall'art. 36 delle presenti norme per i P.A. relativi agli Ambiti di Trasformazione e per l'applicazione dello standard di cui alle presenti norme.

Un Piano Attuativo così come individuato dal P.G.T., può essere realizzato per parti nel rispetto delle procedure definite dal presente articolo e dall'art. 29 delle presenti norme.

In sede di redazione dei P.A. è possibile modificare la posizione e la forma delle diverse destinazioni funzionali, individuate nelle tavole di Azzonamento, senza diminuire le quantità delle aree destinate all'uso pubblico sempre all'interno dei P.A.; è possibile trasferire le volumetrie e le superfici edificabili su aree diverse da quelle previste dal P.G.T., sempre nell'ambito del perimetro del Piano Attuativo medesimo, salvo diverse prescrizioni eventualmente riportate nei singoli ambiti funzionali.

Analogamente, di un Piano Attuativo vigente si può modificare l'assetto planivolumetrico previsto senza che

questa modifica costituisca variante urbanistica al P.A..

L'approvazione dei P.A. è subordinata alla stipula fra il Comune e le proprietà interessate, della convenzione di cui all'art. 36.

Ai singoli P.A. sarà accompagnato uno specifico Piano del Colore di cui all'allegato n°. 3 alle presenti norme.

Per gli interventi da attuare a P.A., nelle zone interne al T.U.C. quando non previsti nel P.G.T., l'indice di densità fondiaria (If) e l'indice di utilizzazione fondiario (Isf) delle norme, si assumono rispettivamente come indici It e Ist e si applicano anche alle aree di proprietà previste da cedere dal P.G.T. per la formazione di urbanizzazioni primarie e secondarie.

I Piani Attuativi (P.A.) di cui al precedente art.3 si possono così definire:

1 - PIANI PARTICOLAREGGIATI (P.P.)

I Piani Particolareggiati devono rispettare le destinazioni di ambito indicate nella tavola del P.G.T. nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascun ambito dalle presenti Norme di Attuazione.

I Piani Particolareggiati si attuano secondo la procedura prevista dalla Legge Urbanistica e sono redatti dall'Amministrazione Comunale d'ufficio, anche quando non sono previsti dal P.G.T.

2 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE (P.L.)

L'attuazione dei Piani di Lottizzazione è subordinata in base alla Legge 06.08.1967 n. 765, alla stipulazione tra il Comune e i Lottizzanti di una Convenzione riguardante quanto previsto dall'art. 8 della citata Legge, dalle L.R. n°. 12/2005.

I Piani di Lottizzazione possono essere redatti:

- per iniziativa privata dei proprietari
- dai proprietari su invito del Sindaco
- dall'Amministrazione Comunale d'Ufficio, qualora i proprietari non abbiano corrisposto all'invito del Sindaco, secondo quanto disposto dall'art. 8 - penultimo e ultimo comma - della legge 05.08.1967 n. 765.

3 - PIANI DI RECUPERO (P.R.)

I Piani di Recupero prevedono la disciplina degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree all'uopo individuati nell'ambito delle Zone di Recupero.

I Piani di Recupero possono essere attuati dai proprietari singoli o riuniti in consorzio, e dai Comuni nei casi previsti dalla Legge 457/78 e successive modifiche e integrazioni.

Le norme per il recupero del patrimonio edilizio esistente sono contenute negli artt. 27, 28, 30, 31, della legge 05.08.1978 n. 457 e successive modifiche e integrazioni.

4 - PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (P.I.I.)

I Programmi Integrati di Intervento sono accompagnati di previsione planivolumetrica in scala non inferiore a 1:200, in attuazione del P.G.T. o di Accordi di Programma o di altre procedure previste dalle leggi regionali e nazionali.

5 - PIANI DI ZONA (P.d.Z.) PER L'EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE (E.E.P.)

I Piani di Zona, ai sensi della Legge n°. 167/62, si configurano come P.P. destinati al recupero di aree per il soddisfacimento del fabbisogno arretrato e .del fabbisogno futuro di abitazioni economiche e popolari e dei servizi relativi atti a dotare queste aree di uno standard di vita adeguato alle attuali esigenze ed all'integrazione di queste aree con la restante parte dell'abitato.

In alternativa al P.d.Z., l'A.C. può accettare che l'edilizia economica popolare venga realizzata dai privati attraverso le convenzioni previste dall'art. 18 del T.U. 380/2001 e dall'art. 43 della L. n°. 457/1978.

6 - PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)

I piani per insediamenti produttivi ai sensi della L. 22.10.1971 n°. 865 art. 27, sono finalizzati alla realizzazione di aree produttive d'iniziativa dell'Amministrazione Comunale.

La realizzazione dei P.I.P. avviene in base alla L. 22.10.1971 n°. 865.

Modalità, di stesura o di iter di formazione e approvazione sono quelli fissati, dalla Legge 22.10.1971 n°. 865 art. 27 e della L.R. 12.3.1984 n°. 14.

I Piani Attuativi e le loro Varianti già individuati dal P.G.T. (Azzonamento e N.T.A.), se conformi alle previsioni

degli atti di P.G.T. sono adottati dalla Giunta Comunale e approvati dal Consiglio Comunale (Art. 14.4 bis – L.R. n° 12/2005).

Art. 5b - PIANI ATTUATIVI VIGENTI

Le previsioni dei piani attuativi (Azzonamento e N.T.A.) vigenti (adottati o approvati), individuati e/o non individuati dal P.G.T., prevalgono sino alla loro integrale realizzazione sulle previsioni del P.G.T. e delle loro Varianti adottate successivamente alla sua approvazione definitiva.

Sino alla scadenza del termine di validità del P.A. l'uso edificatorio di dette aree è disciplinato dal Piano Attuativo stesso. Una volta scaduto il menzionato termine, ferma restando la destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati, quale prevista dal relativo Piano Attuativo, gli eventuali interventi (di manutenzione, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione con ricostruzione e di eventuali ampliamento e nuova costruzione) sono disciplinati come segue:

- a - in caso di interventi già eseguiti ad integrale attuazione del Piano Attuativo, gli indici urbanistici sono quelli risultanti dalla situazione esistente alla data di scadenza del ricordato termine;
- b - in caso di parziale attuazione del Piano Attuativo, fermo restando la sua volumetria di progetto, per gli eventuali interventi di completamento delle costruzioni, che non abbiano esaurito il volume assegnato al lotto, nonché per gli eventuali interventi di nuova edificazione dei lotti - edificabili a norma del Piano Attuativo - non utilizzati, gli indici sono quelli definiti dal P.A.;
- c - qualora i P.A. vigenti al momento dell'adozione del P.G.T. dovessero decadere (una volta scaduto il termine prefissato) senza che sia iniziata l'attuazione del P.A. stesso, l'edificazione attraverso un nuovo Piano Attuativo, sarà regolamentata dalle norme del Documento di Piano restando confermati, in assenza di indici di ambito, i parametri volumetrici del P.A. scaduto da utilizzare secondo le procedure di cui agli artt. 32 che fissa gli indici di pertinenza e 33 che definisce i criteri di perequazione/compensazione per l'utilizzo dell'indice di progetto, pari a quello del P.A. scaduto;
- d - le obbligazioni di cedere aree per l'urbanizzazione e di eseguire opere di urbanizzazione restano pienamente efficaci e valide (con le rispettive garanzie) sino al loro pieno adempimento, anche ove lo stesso abbia ad intervenire dopo la scadenza del ricordato termine.

L'eventuale modificazione dell'assetto urbanistico definito dal Piano Attuativo è consentita solo mediante l'approvazione di nuovo Piano Attuativo esteso a tutte le aree comprese nel precedente.

La disciplina di cui al presente articolo non fa salve le eventuali opere realizzate in difformità dal Piano Attuativo e/o dai conseguenti permessi di costruire, opere rispetto alle quali resta integro il potere sanzionatorio dell'amministrazione, ove non sia stato emanato il permesso di costruire in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni; eventuali opere difformi non costituiscono comunque elemento di riferimento per individuare la situazione esistente ed i relativi indici e parametri.

TITOLO III – OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

L'attuazione del P.G.T. dovrà promuovere, con la predisposizione dei Programmi di Opere Pubbliche in connessione all'approvazione dei Bilanci Comunali ed in conformità al Piano dei Servizi, l'adeguamento degli insediamenti alla dotazione delle opere e servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di allacciamento ai pubblici servizi, in aree ed opere, con attenzione particolare alla popolazione anziana, all'eliminazione delle barriere architettoniche ed alla vivibilità dell'ambiente urbano da parte della popolazione infantile, nonché alla dotazione di opere ed aree per impianti e servizi generali.

Nelle zone edificabili l'Autorizzazione alla Lottizzazione è subordinata alla realizzazione, nei termini previsti dalla relativa convenzione, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'assenso edilizio tramite Permesso di Costruire o D.I.A. o S.C.I.A. per interventi di costruzione, ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento e modifica di destinazione, è subordinato, in generale e nelle forme di legge, all'esistenza di tutte le opere di urbanizzazione primaria ovvero, una volta acquisita l'area di competenza delle opere, alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime nonché delle opere necessarie di allacciamento della zona ai pubblici servizi per distribuzione di acqua, gas elettricità e per accessibilità viabilistica, veicolare, ciclabile e pedonale, contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso o D.I.A. o S.C.I.A.

In sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione ed in particolare dei parcheggi e dei percorsi pedonali, occorrerà garantire il superamento delle barriere architettoniche secondo quanto stabilito dalla normativa vigente in riferimento in particolare alle pendenze longitudinali e trasversali, nonché alle caratteristiche della pavimentazione.

Non costituiscono varianti al P.G.T. le modifiche rivolte a dislocare diversamente le aree destinate a infrastrutture e servizi all'interno di comparti soggetti a piano attuativo.

COMPARTI DI URBANIZZAZIONE

Sono gli ambiti interni e/o esterni al Tessuto Urbano Consolidato i cui lotti, parzialmente edificati e/o liberi necessitano delle medesime opere di urbanizzazione (U1 + U2) per poter essere completati e/o edificati.

Art. 6a - URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U1)

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree e opere, che costituiscono requisito necessario per rendere edificabile un'area ai sensi dell'art. 28 della L.U. 18.7.1942 n. 1150 ed ai sensi dell'art. 12 del T.U. 380/2001.

Esse sono, definite dall'art. 4 della Legge 29.9.1964 n. 847 e dall'art. 44.3 della L.R. n.º. 12/2005:

a) Sedi viarie

Le strade di viabilità principale, quelle al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili.

b) Spazi di sosta o di parcheggio (P 1º)

Gli spazi pubblici necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti.

c) Fognature

I condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete principale urbana; nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete principale ed agli impianti di depurazione.

d) Rete idrica

Le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere (pozzi) per la captazione, il sollevamento e accessorie; nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale urbana.

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

Le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico e industriale; nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale urbana; nonché le cabine di trasformazione dell'energia elettrica (C.M. 13 gennaio 1970 n. 227 e succ.) e del gas.

f) Pubblica illuminazione e rete telefonica

Le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico e per la telefonia, ivi comprese le centraline al servizio dei fabbricati o gruppi di fabbricati.

g) Spazi di verde attrezzato

Le aree pubbliche, in prossimità di singoli edifici, mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature.

Le aree in cessione destinate

- a sedi viarie (a) sia veicolari che pedonali;

e la cessione e/o il convenzionamento ad uso pubblico delle aree destinate dal P.G.T. a

- spazi di sosta o di parcheggio (b)

con un minimo:

- di 3,00 mq./ 120 o 80 mc. o di 3,00 mq / 40 mq. o 30 mq. S.l.p. per gli Ambiti di Trasformazione (in funzione del taglio degli alloggi) di volume o S.l.p. residenziale, con un minimo di un posto auto per ogni alloggio;
- 5% dell'intera superficie destinata ad unità produttiva
- di 0,40 mq. per ogni mq. di S.l.p. per attività commerciali V.I.C. e MS1 interni al T.U.C. e direzionali (art. 18 L. 06/08/1967 n°. 765) e di 0,50 mq. per attività commerciali V.I.C. esterni al T.U.C. e per attività commerciali MS1, MS2 e C.C. ($\leq 1.500,0$ mq.), di 0,75 mq. per GS e C.C. ($> 1.500,00$ mq.) e di un posto auto per ogni tre posti letto per edifici per attività ricettiva calcolato sulla potenzialità edificatoria del lotto;

- a verde attrezzato (g), con un minimo di 3,00 mq./ 120 o 80 mc. o di 3,00 mq / 40 mq. o 30 mq. di volume o di S.l.p. residenziale calcolato sulla potenzialità edificatoria (di P.G.T.) del lotto;

di pertinenza dell'Ambito per il quale viene richiesto il P.A., è sempre dovuta a corredo dell'urbanizzazione primaria dell'Ambito e, quindi, per consentire l'utilizzazione edificatoria dello stesso.

Per gli ampliamenti e le sopraelevazioni di cui sopra, si procederà alla monetizzazione di cui di seguito.

La cessione delle aree di cui al punto g) , non è dovuta per gli interventi per i quali il P.G.T. prescrive il preventivo ricorso al piano attuativo.

La cessione preventiva e/o il convenzionamento ad uso pubblico delle aree per la formazione delle opere di urbanizzazione primaria b) e g), per cambio di destinazione e per i lotti interclusi e non prospicienti su spazi pubblici, può essere sostituita negli ambiti A e B, dalla monetizzazione delle aree di mancata cessione, o dagli interventi diretti dell'operatore al miglioramento e/o espansione delle aree di sosta e di parcheggio pubbliche esistenti.

Analogamente la cessione e/o il convenzionamento ad uso pubblico degli spazi di sosta e di parcheggio di cui al punto b) e delle aree di verde attrezzato di cui al punto g) può essere sostituita dalla monetizzazione, quando la loro formazione è vietata per motivi di sicurezza, dal Codice della strada e/o dal suo Regolamento di Attuazione. Quando il recupero dei sottotetti di cui all'art. 14 è volto alla realizzazione di nuove unità abitative, lo stesso è subordinato all'obbligo di reperimento degli spazi di sosta o di parcheggio di cui alla precedente lettera b).

La cessione e/o il convenzionamento ad uso pubblico delle aree destinate a spazi di sosta o di parcheggio (b) ed a verde attrezzato (g) dovrà di norma, realizzare un arretramento minimo di 2,50 mt. della recinzione del lotto d'intervento, dal ciglio strada e lungo il fronte strada.

Prescrizioni particolari

Fognatura

Nelle zone attualmente sprovviste di pubblica fognatura, gli interventi di nuova costruzione, (esclusi gli ampliamenti di cui all'art. 17a) in generale e gli interventi di cui all'art. 30 (Ambiti di Trasformazione in

particolare), nel caso in cui comportino la realizzazione di nuovi scarichi o la variazione degli stessi per quantità e/o qualità, saranno permessi solo a condizione che siano realizzate le opere necessarie a consentirne il recapito in pubblica fognatura e di questa nel collettore.

In tutti gli interventi urbanistici preventivi (Piani Attuativi) deve essere progettata e realizzata la separazione della rete di raccolta delle acque nere da quella delle acque meteoriche.

In generale stante la particolare natura del suolo, si dovranno prevedere tutti gli accorgimenti utili per minimizzare l'impatto degli interventi sulle acque superficiali.

In particolare dovranno essere tenute in considerazione le seguenti cautele:

- misure di impermeabilizzazione delle aree coinvolte, al fine di scongiurare possibili infiltrazioni in falda di fluidi inquinanti;
- predisposizione degli impianti di raccolta ed allontanamento delle acque superficiali;
- realizzazione di adeguate opere fognarie.

Rete idrica

Oltre a quanto richiesto dal D. Lgs n°. 152 del 3 aprile 2006, i progetti edilizi o di lottizzazione per gli insediamenti industriali dovranno essere accompagnati da una documentazione tecnica nella quale sia indicata:

- a) la fonte di alimentazione idrica;
- b) la quantità necessaria per i processi produttivi e per i servizi accessori
- c) la quantità dello scarico e il recapito finale
- d) il progetto tecnico dettagliato dell'intero impianto con relazione illustrativa.

Corridoio tecnologico

Con la realizzazione delle nuove strade e/o ristrutturazione di quelle esistenti occorrerà in coordinamento con il P.U.G.S.S. provvedere alla realizzazione e/o ristrutturazione coordinata dei sottoservizi, nello schema, del Corridoio tecnologico di cui al P.U.G.S.S. per la pianificazione, progettazione ed esecuzione delle nuove tecnologie al servizio dell'intero Comune o di sue parti (Parco Tecnologico di cui all'art. 31.14).

Art. 6b - URBANIZZAZIONE SECONDARIA (U2)

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica, religiosa, collettiva della città e dei quartieri.

Esse sono le attrezzature collettive, aree ed opere, di interesse pubblico di livello comunale e intercomunale, elencate dalla L.R. n°. 12/2005 e di cui al Piano dei Servizi:

	Pubblico	Privato	
A - ISTRUZIONE	S/ma	s/ma	ASILI NIDO E SCUOLE MATERNE
	S/e	s/e	SCUOLE DELL'OBBLIGO: ELEMENTARI
	S/m	s/m	SCUOLE DELL'OBBLIGO: MEDIE
	S/s	s/s	SCUOLE DELL'OBBLIGO: scuola secondaria di 2° grado
B - INTERESSE COMUNE	H/h	h/h	ATTREZZATURE OSPEDALIERE, SANITARIE, ASSISTENZIALI
	M		MUNICIPIO E DELEGAZIONI COMUNALI
	CC	cc	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE CENTRI SOCIALI ED ATTREZZATURE CULTURALI
		Far - ar	ATTREZZATURE RELIGIOSE
	Ci		CIMITERO
		Mc	MAGAZINO COMUNALE
	Me		MERCATO COMUNALE
C- PARCO – GIOCO - SPORT	Vc	vc	VERDE DI CONNESSIONE
	Vp	vp	AREE VERDI DI QUARTIERE E
			PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
	PA	pa	PARCHI
	PZ	pz	ISOLE PEDONALI E PIAZZE
	IS	is	CENTRI ED IMPIANTI SPORTIVI E RICREATIVI
D- EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	E.R.P.		EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Nei P.A. i parcheggi di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 6a nei P.A. saranno organizzati in:

- 1) parcheggi di superficie e sotterranei di quartiere;
- 2) parcheggi di corona.

Il Piano dei Servizi quantificherà l'eventuale fabbisogno di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.), individuando le aree per il suo soddisfacimento.

Analogamente il Piano dei Servizi valuterà se ed in che misura il Cimitero di cui alle presenti norme, si deve intendere come U2 di interesse generale di cui alla L.R. n°. 12/2005.

Nelle aree verdi e di parcheggio di quartiere sono rispettivamente compresi i percorsi ciclopedonali realizzati all'esterno della rete viaria, e le piazze individuate sulla tavola dell'Azzonamento.

Le piazze saranno definite nella loro dimensione e tipologia dal progetto esecutivo e potranno essere realizzate contestualmente ai parcheggi e depositi pertinenziali di cui al successivo art. 7.

La cessione e/o il convenzionamento ad uso pubblico delle aree individuate dal P.G.T. e destinate a parcheggio ed aree verdi, appartenenti alla medesima proprietà del lotto per il quale viene richiesto il permesso di costruire, è dovuta esclusivamente in caso di intervento di nuova costruzione, di cui all'art. 17 delle presenti norme, esclusi gli ampliamenti e le sopraelevazioni degli edifici esistenti fino al raddoppio del volume esistente, a necessario corredo dell'urbanizzazione secondaria del lotto, e, quindi, per consentire l'utilizzazione edificatoria dello stesso. In tale casistica si può operare esclusivamente con permesso di costruire convenzionato.

E' consentita la monetizzazione delle aree di cui al capoverso precedente, quando prevista dalle singole norme di ambito e quando la cessione dovuta non superi mq. 200.

La quantificazione delle aree di urbanizzazione secondaria (U2 = standard F) per ciascuna destinazione d'uso di cui all'art. 8, è definita dalle presenti norme.

Art. 6c - URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE

Al fine del computo delle opere di urbanizzazione, gli "spazi di verde attrezzato" di cui alle opere di urbanizzazione primaria (U1) non sono comprese nelle "aree verdi di quartiere" di cui alle opere di urbanizzazione secondaria (U2), essendo le prime aree di prossimità dei singoli edifici e le seconde aree di servizio del quartiere di appartenenza.

Art. 7 - AREE PER PARCHEGGIO PRIVATO

Nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni secondo le disposizioni di cui alla legge n°. 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati, comprensivi degli spazi di manovra, in misura non inferiore a:

- per residenza (R e dcR) (min. 1 posto macchina per alloggio) 10 mq./100 mc.
- per altre destinazioni (S e d.c.S) 10 mq./100 mc. calcolando il volume dell'edificio per un'altezza virtuale di 3,00 ml.

I parcheggi devono essere reperiti nell'ambito delle aree oggetto degli interventi a permesso di costruire semplice.

La superficie minima di ogni posto auto non deve essere inferiore a 15,00 mq. al netto degli spazi di manovra, ad eccezione di parcheggi di tipo meccanizzato.

Nel caso di edifici con destinazioni plurime, la dotazione di aree per il parcheggio dovrà essere calcolata con riferimento a ciascuna destinazione prevista.

I box interrati dovranno rispettare la distanza da Codice Civile e da Regolamento Edilizio vigente.

TITOLO IV- DESTINAZIONE D'USO DEI SUOLI E DEI FABBRICATI

Art. 8 - DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati compresi quelli produttivi, dovrà sempre essere indicata nella presentazione dei progetti per interventi edilizi e dovrà essere consona alla destinazione prevista dal P.G.T. che definisce le destinazioni d'uso principali e compatibili e quelle non ammissibili nei singoli ambiti omogenei.

La verifica dei rapporti tra le funzioni insediabili prescritti per i singoli ambiti deve essere effettuata con riferimento alla superficie lorda di pavimento dell'intero edificio interessato dall'intervento e, in caso di piani urbanistici esecutivi, con riferimento alla complessiva superficie lorda di pavimento degli immobili cui gli stessi sono relativi.

L'utilizzazione dei fabbricati è subordinata all'agibilità o alla licenza d'uso, come previsto dalle Norme vigenti in materia, ed in particolare, dal Regolamento Comunale d'Igiene.

a) Residenza (R)

Destinazione principale: Residenza

Destinazioni d'uso compatibili con la R

Nei limiti del 30% della S.I.p. complessiva nell'ambito di ciascun intervento o strumento attuativo salvo prescrizioni diverse per i singoli ambiti, sono ammesse come compatibili le attrezzature per attività personale, o di un nucleo familiare, o di un insieme di persone, che non sia né nociva, né molesta o in contrasto con il carattere delle zone residenziali, condotta in edifici esistenti o appositamente costruiti o in botteghe o in abitazioni ma anche in forma ambulante o di posteggio e finalizzata alla produzione di servizi connessi al mantenimento, alla cura, al benessere della persona o alla produzione di beni d'uso personale o comune purché siano venduti in loco, nonché alla manutenzione della casa o degli edifici in genere.

In particolare sono ammessi gli uffici e studi professionali, spazi per l'istruzione ed attività culturali e di svago, escluse le attività specifiche non ammissibili di cui sotto e sono ammesse le attrezzature commerciali per gli esercizi di vicinato e quelle specificatamente ammesse nei singoli ambiti.

Le destinazioni d'uso compatibili con la residenza, sono ammesse oltre la percentuale del 30% della S.I.p. del fabbricato a condizione che vengano reperiti in loco e non monetizzati, gli standard corrispondenti alla destinazione "servizi".

Destinazioni non ammissibili

Sono escluse le attività che risultino incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale dell'ambito.

In particolare sono esclusi:

- gli impianti fissi di radiotelefonìa e televisione;
- le discoteche, le sale cinematografiche, gli auditorium, che facciano uso di impianti di diffusione / amplificazione;
- le attrezzature per lavorazioni nocive ed inquinanti e/o che svolgano in tutto o in parte lavorazioni insalubri di I e II classe di cui all'Art. 216 del T.U.LL.SS. n. 1265/1934 e successive modifiche ed integrazioni, quali le vetrerie artistiche, le attività industriali di lavanderie, tintorie a favore di terzi (enti, istituzioni, ecc.).

Nel caso di cessazione di destinazioni non ammissibili in atto, fermo restando le esclusioni di cui sopra, le nuove attività dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale, previa acquisizione dei pareri dovuti.

Sono pure escluse le grandi strutture di vendita, se non già esistenti.

b) Servizi (S) - Servizi urbani (SU) – Produttivi (DS)

Destinazione principale

attrezzature ricettive, ricreative, di ristoro, esercizi commerciali per attività commerciale di alienazione di

merci all'ingrosso e/o al dettaglio, nonché di somministrazione di alimenti e/o bevande, attrezzature para-commerciali di servizio e/o di produzione per il consumo immediato, con servizio di sportello (agenzie bancarie e d'assicurazioni, acconciatori, fotografi, centri di telefonia fissa e simili); artigianato di servizio, e depositi, che non siano né nocivi, né molesti o in contrasto con il carattere anche tipologico dell'ambito, parcheggi pubblici e privati, senza distributori di carburante; uffici e servizi pubblici e/o di interesse generale e uffici privati.

Sono ammesse come destinazione principale anche le attività produttive ed artigianali se ed in quanto compatibili con la destinazione principale a servizi. Sono in ogni caso escluse le attività produttive già escluse come destinazioni non ammissibili.

Destinazioni d'uso compatibili con la S, con la SU e con la DS

Nei limiti di cui ai singoli ambiti, sono ammesse come compatibili la residenza esclusivamente di servizio per il titolare e/o il custode, nella misura pari all'esistente e per i nuovi interventi, nella misura non superiore a mq. 110 di S.l.p. per ogni lotto d'intervento o per ogni unità di servizio insediata, così come individuati all'interno dei singoli comparti di Azionamento; tale residenza sarà comunque incorporata nell'edificio principale.

Negli ambiti B/SU attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica la residenza potrà essere elevata così come previsto dalle presenti norme, in assenza di attività produttive incompatibili con la residenza all'interno e di attività produttive all'esterno, se non separate lungo il perimetro del comparto da una fascia di salvaguardia ambientale di cui al successivo art.11.

Destinazioni non ammissibili

Sono escluse la residenza oltre le quantità di cui alle Destinazioni d'uso compatibili e nuove attrezzature per lavorazioni produttive e artigianali (escluse le attività di servizio di cui alla destinazione principale), comprese quelle nocive ed inquinanti e/o che svolgano in tutto o in parte lavorazioni insalubri di cui all'Art. 216 del T.U.L.L.SS. n. 1265/1934 e successive modifiche e integrazioni.

Sono pure escluse le grandi strutture di vendita di generi alimentari.

c) Agricoltura (A)

Destinazione principale

Attrezzature per lo svolgimento delle attività agricole (depositi di attrezzi, materiali, prodotti da impiegare nell'attività agricola), attrezzature per la prima conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, impianti e attrezzature per l'allevamento di animali.

Destinazioni d'uso compatibili con A

Nei limiti di cui ai singoli ambiti, sono ammesse come compatibili le abitazioni destinate al personale addetto, attrezzature per la vendita al dettaglio dei prodotti agricoli, nel rispetto di quanto definito dalle presenti norme; attività di allevamento, di maneggio e florovivaista e di agriturismo.

La S.l.p. complessiva della destinazione principale e compatibile con l'agricoltura (A), è definita per i singoli ambiti.

Destinazioni non ammissibili

Sono escluse la residenza ad eccezione delle abitazioni di cui alle destinazioni d'uso compatibili, le attrezzature "per l'allevamento di suini", fatto salvo quanto previsto dalla normativa dell'ambito E1 e tutte le attività elencate alla voce b) Industria.

Sono pure escluse le medie e grandi strutture di vendita.

In tutti gli ambiti a destinazione residenziale (8a) ed a destinazione per servizi (8b), sono sempre ammesse le destinazioni di pubblico interesse di cui all'art. 52.

Art. 9 - VARIAZIONI D'USO

Ogni variazione alla destinazione d'uso dei fabbricati o di parte di essi è soggetta, anche se non comporta l'esecuzione di opere edilizie, alla verifica di ammissibilità della destinazione nei singoli ambiti di P.G.T. secondo le presenti norme e modalità di attuazione e secondo ogni norma del R.L.I. e del Regolamento Edilizio.

All'interno di ciascun ambito, il cambio di destinazione d'uso fra quelle principali e compatibili ammesse, è sempre possibile nei limiti delle presenti norme.

Nel caso di cessioni di attività non ammesse, non è possibile il subentro di altre attività non ammissibili.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle prescrizioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico - sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune, ad esclusione dei mutamenti di destinazione d'uso finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali. Il cambio di destinazione nei limiti di cui alle presenti norme non comporta una variazione del fabbisogno di standard, ad esclusione dei casi in cui le aree o gli edifici vengono adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'art. 4, lettera d) del D.L. 31 marzo 1998 n° 114.

Il rispetto dei limiti di cui sopra deve essere in ogni caso comunicato all'Amministrazione Comunale per ogni cambio di destinazione, anche senza l'esecuzione di opere edilizie ed anche per le S.l.p. inferiori a centocinquanta metri quadrati.

Se il cambio di destinazione d'uso comporta la realizzazione di opere edilizie ed un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di standard, l'Operatore dovrà cedere o asservire a mezzo di convenzione da stipulare prima del rilascio del permesso di costruire o al deposito della D.I.A. o S.C.I.A. gli eventuali standards aggiuntivi, dovuti per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione di standards già attribuiti dalla precedente destinazione.

Nella zona di recupero di cui alle presenti norme, qualora venga accertata l'impossibilità del recupero totale o parziale degli standards nell'area o nell'edificio interessato dal mutamento di destinazione d'uso, può essere proposta la cessione di altra area individuata a standard o la monetizzazione della stessa.

E' sempre possibile il cambio di destinazione d'uso fra quelle principali e compatibili di residenza (art. 8a) e Servizi (art. 8b) con le destinazioni di pubblico interesse (art. 52-F- N.T.A. – P.d.R.) alle condizioni di cui all'art. 13 se in forma definitiva o con permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 40 – L.R. n° 12/2005 se in forma provvisoria.

Art. 10 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI: PERIMETRO DEL CENTRO EDIFICATO **CENTRO EDIFICATO**

Gli ambiti A e B residenziali del tessuto urbano consolidato e gli Ambiti di Trasformazione urbanistica con prevalente (70%) destinazione residenziale e di servizi (30%) di cui alle presenti norme ed al Documento di Piano sono comprese nel "perimetro dei centri edificati" di cui al titolo 2.7.3.3 del Regolamento Comunale di Igiene vigente, che esclude l'insediamento di nuove attività (produttive, artigianali, commerciali, di deposito e di servizio) in cui si effettuino in tutto o in parte lavorazioni insalubri di prima classe di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS. Regio Decreto n. 1265/1934 ed all'elenco del D.M. 05/09/94 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché l'ampliamento e/o la ristrutturazione di insediamenti esistenti relativi a cicli di lavorazioni insalubri iscritte nella prima classe.

Per le attività esistenti alla data di adozione del piano che effettuano lavorazioni insalubri di prima classe entro il perimetro del centro edificato non sono ammessi interventi edilizi che consentano un potenziamento dell'attività insalubre svolta; sono ammessi, viceversa, interventi edilizi finalizzati all'adeguamento tecnologico o igienico sanitario che concorrano alla riduzione dell'inquinamento e/o al miglioramento delle condizioni dell'ambiente di lavoro, comunque non correlati ad un ampliamento del ciclo di lavorazione insalubre.

L'insediamento di nuove attività o l'ampliamento/ristrutturazione di attività esistenti insalubri di seconda classe, all'interno del perimetro del centro edificato, nelle zone in cui non è vietato dalle presenti norme, è subordinato dell'adozione di soluzioni progettuali atte a evitare o ridurre inquinamenti ed effetti molesti sulla popolazione.

Art. 11 - FASCE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE E CLIMA ACUSTICO

1 - Qualora lotti a destinazione residenziale siano localizzati a confine di aree destinate a insediamenti produttivi e tali destinazioni siano a conferma di previsioni urbanistiche vigenti alla data di adozione del P.G.T., negli interventi di nuova edificazione, dovranno essere realizzate idonee zone di salvaguardia ambientale a protezione degli insediamenti residenziali. La fascia di salvaguardia comprende le zone interposte tra gli edifici produttivi e/o tra gli impianti e attrezzature afferenti all'attività produttiva e gli edifici residenziali.

La stessa prescrizione si applica a zone di servizio urbano, zone di servizio o zone standard per attrezzature pubbliche quando si realizzano edifici destinati alla residenza o a servizi culturali, sociali, sanitari di tipo residenziale.

Qualora i lotti a destinazione residenziale o produttiva siano (uno o entrambi) di nuova formazione in forza

del P.G.T. , la larghezza della fascia, sarà definita in sede del progetto edilizio e di eventuali piani attuativi se non già indicata sulla tavola dell'Azzonamento. La fascia dovrà prevedere sul lotto di pertinenza dell'intervento, una zona piantumata costituita da una quinta alberata e arbustiva a foglia persistente.

In alternativa alla realizzazione della fascia, negli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e di ampliamento, ove siano presenti impedimenti tecnici, potranno essere proposte e realizzate soluzioni progettuali comportanti una riduzione dell'impatto ambientale esistente.

Qualora per la particolare conformazione del lotto la realizzazione della suddetta zona di larghezza minima non consenta la saturazione degli indici urbanistici, potrà essere ammessa una larghezza inferiore a condizione che siano adottate soluzioni progettuali e di gestione dall'attività lavorativa, comportanti una riduzione dell'impatto ambientale, in modo da sopperire alla norma derogata.

Nel caso di contiguità tra lotti a destinazione residenziale e aree destinate a insediamenti produttivi sia introdotta dal P.G.T. la zona a filtro dovrà essere realizzata mediante interposizione di una zona non edificata di larghezza da definirsi in sede di P.A. a comprendere una quinta alberata e arbustiva a foglia persistente. Nel caso di lotti non edificati, l'ubicazione della fascia, equamente ripartita tra i due lotti, è definita in sede di approvazione del P.G.T. Nel caso di lotti con insediamenti produttivi già esistenti, le zone non edificate occupate da attrezzature con destinazione d'uso compatibile con l'industria (D) di cui all'art. 9.1.b, poste a confine con le nuove aree destinate a residenza, possono contribuire alla funzione di fascia di filtro.

- 2 - Qualora i lotti edificabili siano localizzati a confine di zone e/o ambiti agricoli, il P.G.T. individua o va individuata in sede di P.A. o permesso di costruire una fascia di proprietà privata da mantenere in condizioni di decoro a cura e spese dei proprietari, inserite nell'ambito dell'intervento. Esse sono destinate alla realizzazione di spazi verdi con possibilità di frazionamenti mediante separazione con siepi.

In esse è vietata qualsiasi tipo di nuova costruzione, fatta eccezione per depositi di ricovero di attrezzi nella misura di uno ogni 1000 mq., di dimensioni massime di 3x2 metri, da realizzarsi in legno o muratura e con copertura in tegole.

A confine di tali aree, la cui localizzazione all'interno dei Piani Attuativi è vincolante, è possibile costruire gli edifici dei Piani Attuativi stessi.

Nel caso dell'esistenza di strutture provvisorie o definitive che non siano conformi, in termini di materiali e dimensioni, con quanto descritto nel Piano Attuativo cui l'area si riferisce, di provvedere all'adeguamento, alla sostituzione o alla demolizione di tali strutture.

Il progetto planivolumetrico del Piano Attuativo dovrà indicare le opere di sistemazione ed adeguamento di tali aree comprese le piantumazioni.

Gli impegni di cui ai precedenti punti saranno trascritti nelle Convenzioni con definizione dei tempi di esecuzione di tali lavori coordinati con quelli della realizzazione degli edifici dei Piani Attuativi stessi.

Tutte le fasce e le quinte arborate di cui sopra, già definite sulla tavola dell'Azzonamento, fermo restando le loro caratteristiche dimensionali, potranno essere rilocalizzate in sede di Pianificazione Attuativa.

- 3 - Ai fini del controllo del rispetto della normativa in materia di inquinamento acustico, è obbligatoria la presentazione della documentazione di prevenzione di impatto acustico e di clima acustico di cui all'art. 8 della L.Q. 447/95 e di cui all'art. 5 della L.R. 13/2001 per i progetti relativi a:

- strade di tipo A, B, C, D, E e F di cui al successivo articolo;
- discoteche;
- circoli privati e pubblici esercizi con macchinari e impianti rumorosi;
- impianti sportivi e ricreativi;
- ferrovie.

In generale la documentazione di cui sopra è obbligatoria per il rilascio di permesso di costruire relativo ad insediamenti produttivi, sportivi e ricreativi, o per prestazioni di servizi commerciali polifunzionali.

In particolare:

- è comunque necessario, qualora si intendano realizzare, ristrutturare o ampliare insediamenti produttivi posti in adiacenza ad azzonamenti residenziali, che ne venga fatta espressamente menzione, in occasione di richieste all'A.S.L. di parere igienico – sanitario;

- ai sensi dell'art. 8 comma 3 della L.Q. 447/95 occorre prevedere idonea documentazione di clima acustico per gli edifici residenziali che sorgeranno nei pressi di attività già esistenti e caratterizzate da emissioni di rumore;
- analogamente dovrà essere prodotta idonea documentazione di clima acustico per i nuovi insediamenti residenziali confinanti con le strade di tipo A, B, C, D, E, F di cui al successivo articolo.

La valutazione di clima acustico deve essere effettuata già in fase di pianificazione attuativa per i soli aspetti planivolumetrici, in particolare per quanto riguarda gli Ambiti di Trasformazione ricompresi nei casi sopracitati.

Art. 12 – AREE DISMESSE E SITI INQUINATI

Nel caso di insediamenti produttivi dismessi o in via di dismissione dovrà essere predisposto ed attuato da parte della proprietà un piano di indagine ambientale preliminare sul sito ai sensi del punto 3.2.1. del Regolamento Comunale di Igiene della Regione Lombardia, volto ad accertare lo stato di salubrità del suolo, del sottosuolo e di qualità delle acque sotterranee, al fine di escludere la presenza di eventuali contaminazioni. In caso di esito positivo, dovrà essere avviato l'iter previsto dal D. Lgs n°. 152/2006 – Parte IV – Titolo V. Il piano d'indagine dovrà essere validato dagli Enti Pubblici competenti.

In caso di presenza di contaminazioni con limiti inferiori alle destinazioni d'uso delle aree, dovrà essere predisposto un Piano degli Scavi ai sensi dell'art. 186 del D. Lgs n° 152/06 per la definizione della tipologia dei terreni in funzione della loro classificazione come terre e rocce da scavo (esenti dall'iter dei rifiuti).

Per quanto riguarda gli interventi di demolizione degli edifici e di bonifica e smaltimento di materiali inquinanti, anche all'interno delle aree dismesse, vale quanto disposto dall'art. 17 per i singoli interventi.

In generale per i siti inquinati eventualmente presenti sul territorio, la loro bonifica ed il ripristino ambientale degli stessi siti, dovranno essere condotti ai sensi dello stesso D.Lgs n° 152/2006 e della D.G.R. n° 6/17252 del 01.08.1996 e saranno di entità commisurabile anche alla specifica futura destinazione d'uso dei suoli.

TITOLO V – INDICI URBANISTICI – EDILIZI – AMBIENTALI

Art. 13 – INDICI URBANISTICI – EDILIZI - AMBIENTALI

Gli indici urbanistici ed edilizi che regolano l'utilizzazione delle aree e l'edificazione nei vari ambiti del territorio comunale, sono definiti come segue:

It - Indice di densità territoriale (mc./mq.)

Definisce il volume costruibile per ogni unità di superficie territoriale.

If - Indice di densità fondiaria (mc./mq.)

Definisce il volume costruibile per ogni unità di superficie fondiaria.

Ist - Indice di sfruttamento territoriale (mq./mq.)

Indica la massima superficie lorda di pavimento (S.l.p.), espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di superficie territoriale (St), limitatamente agli insediamenti produttivi e commerciali o ai servizi pubblici o ad altre zone speciali.

Isf - Indice di sfruttamento fondiario (mq./mq.)

Indica la massima superficie lorda di pavimento (Slp), espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (Sf), limitatamente agli insediamenti produttivi e commerciali o ai servizi pubblici o ad altre zone speciali.

Sf - Superficie fondiaria (mq.)

E' costituita dall'area a destinazione omogenea di ambito sulla quale il P.G.T. si attua a mezzo di intervento diretto, successivo o meno all'intervento preventivo.

Per i lotti interni ai piani attuativi, essa è costituita dalla parte residua della superficie territoriale detratta le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

Per i lotti esterni ai piani attuativi, edificabili a semplice permesso di costruire, la Sf è quella catastale se ed in quanto edificabile ed è comprensiva anche delle aree previste edificabili dall'Azzonamento ma destinate all'adeguamento delle strade e/o alla formazione della nuova rete della viabilità e degli spazi di sosta e di verde attrezzato di cui all'art.6a.

In essa non sono comprese le aree e gli spazi già di proprietà o di uso pubblico oppure ove sia in corso il trasferimento di proprietà, anche se queste aree e questi spazi fossero azzonati come edificabili.

St - Superficie territoriale (mq.)

E' definita dalla superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi pubblici o privati di attuazione del P.G.T. ed è pertanto comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione vera e propria e delle aree necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria definite nelle misure dal Piano e dalle presenti norme. Sono da escludere ai fini del suo computo: le aree e gli spazi compresi in essa che siano già usate per una qualche destinazione pubblica; le aree stradali non ancora acquisite alla proprietà pubblica, ma aperte al pubblico transito da oltre tre anni; le aree comprese in altri ambiti inedificabili (E2, F3, F4) del P.G.T., nonché le fasce di rispetto stradale a norma delle disposizioni vigenti.

Sc - Superficie coperta (mq.)

Misura la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi e sporti di gronda fino a m. 1,50 di profondità, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali nonché dei porticati, delle tettoie aperte e dei box esterni di cui all'art. 22 delle presenti norme.

Le parti aggettanti aperte con sporgenza superiore a m. 1,50 per la residenza ed a m. 2,50 per altre destinazioni saranno computate per la sola parte eccedente. Sono inoltre esclusi gli impianti sportivi purché privi di manufatti aventi consistenza volumetrica (Sc; Slp) e sono escluse le parti di edificio sotterranee esterne al perimetro della costruzione fuori terra, purché l'estradosso finale (soletta + strato di terreno e/o pavimentazione) non sia sporgente dalla quota del marciapiede stradale di riferimento ($\pm 0,00$).

Si considera Sc esistente quella delle costruzioni accessorie o tettoie in muratura, che non abbiano carattere precario o provvisorio, che non siano abusive e che alla data di adozione del P.G.T. presentano le parti strutturali sostanzialmente integre.

Rc - Rapporto di copertura (mq.)

Esprime il rapporto tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

G - Grado di utilizzazione (%)

E' il rapporto, misurato in percentuale (%), tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

Slp- Superficie lorda complessiva di pavimento

A - Negli ambiti prevalentemente residenziali:

è la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani interrati e soppalchi, nonché delle altre superfici coperte, con le esclusioni sotto indicate

a - Sono escluse dal computo della S.I.p.:

1. le superfici coperte adibite al ricovero ed al parcheggio degli autoveicoli con i relativi spazi di manovra ed accesso, nei limiti di cui al successivo art. 22 se esterne e nei limiti di cui all'indice Sd se interne e/o in espansione del profilo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio;
2. le superfici delle murature perimetrali e le superfici delle murature divisione fra appartamenti in adempimento di quanto previsto dall'art. 32-C (Meccanismi premiali) delle N.T.A. del D.d.P.;
3. le superfici destinate a servizi tecnici (scala comune a più alloggi o scala interna ad ogni singolo alloggio purchè di larghezza uguale o superiore a 1.00 m.; ascensori; locale macchine; locale contatori; centrale termica; sede di impianti per la sicurezza degli edifici) dei fabbricati;
4. le superfici degli aggetti aperti, quali terrazze, balconi, logge e portici e pilotis.

b - Sono altresì escluse dal computo della S.I.p.:

1. i soppalchi non aventi autonomamente i requisiti di abitabilità.
2. i vani nei sottotetti con destinazione accessoria che abbiano una altezza media ponderale inferiore o uguale a mt. 1,80 per gli ampliamenti e le sopraelevazioni di cui alle presenti norme
I vani nei sottotetti con altezza eccedente quella indicata ai punti precedenti rientrano per intero nel computo della S.I.p. e del volume
3. le superfici destinate a cantine e locali accessori di altezza non superiore a m. 2.50, calcolata dal piano di pavimento all'intradosso della copertura, fino ad un massimo non superiore al 100% della S.C. in progetto, posti ai piani interrati ovvero poste al piano terreno degli edifici, purchè in quest'ultimo caso non occupino più del 30% della superficie coperta (SC) in progetto; in caso di superfici eccedenti le percentuali, i rapporti e le altezze indicati, queste devono essere interamente computate all'interno della S.I.p..
4. le superfici in progetto destinate a tettoia e/o altre destinazioni accessorie di cui al successivo art. 22, funzionalmente e/o non funzionalmente connesse all'edificio principale, fino ad un massimo non superiore al 10% della superficie drenante in progetto o esistente; le superfici eccedenti tale quantità devono essere computate all'interno della S.I.p..

c - Sono infine escluse dal computo della S.I.p. la superficie degli eventuali servizi pubblici e privati se convenzionati, realizzati all'interno degli edifici residenziali.

B - Per gli ambiti produttivi, artigianali, commerciali, terziari

E' la somma delle superfici lorde dei vari piani adibiti alle attività previste nei singoli ambiti e le superfici di cui all'art. 27.e.7 della L.R. n°12/2005.

Sono escluse dal computo della S.I.p., le parti interrate o seminterrate (massimo mt. 1.00 estradosso fuori terra) purchè abbiano altezza netta interna non superiore a mt. 2.60. Sono pure esclusi i soppalchi interni, aventi altezza interna netta inferiore a mt. 2.60.

Sono inoltre esclusi dal computo della Slp le superfici di cui al precedente paragrafo b.4.

Sono altresì escluse dal computo della S.I.p. le superfici destinate ai servizi tecnici definiti come al precedente paragrafo a.3, compresi i depuratori delle acque di lavorazione e gli impianti per lo

smaltimento dei rifiuti e le superfici destinate ai servizi per la sicurezza, comprese le vasche di accumulo al fine della prevenzione di incendi.

NP - Numero dei piani fuori terra

Indica il numero totale dei piani fuori terra di un edificio compreso il piano terreno o rialzato ed escluso il piano sottotetto inabitabile e il seminterrato.

Qnt - Quota Naturale del terreno

Ai fini del presente articolo è da intendersi quota naturale del terreno quella originaria preesistente.

Dc - Distanze dai confini

E' la distanza delle nuove costruzioni dal confine di proprietà, così come definita dall' art.16b delle presenti norme.

De - Distanza tra gli edifici

E' la distanza delle nuove costruzioni dalle altre costruzioni, così come definito dall'art.16c delle presenti norme.

Ds - Distanze dagli spazi pubblici

E' la distanza delle nuove costruzioni dagli spazi pubblici, così come definita dall'art.16a delle presenti norme.

G - Gronda

La gronda di cui alla definizione di SIp è il lato esterno della copertura che non interseca il colmo.

Pp - Aree destinate a parcheggio privato

Sono gli spazi di sosta per autoveicoli aperti o coperti (anche se interrati) ad uso privato, come previsto all'art. 18 della legge 6 agosto 1967 n°. 765 modificato dalla Legge 24 marzo 1989 n°. 122 e dall'art.7 delle presenti norme.

P - Aree destinate a parcheggio pubblico

Sono gli spazi ad uso pubblico di sosta per autoveicoli, da reperirsi generalmente in spazi pubblici, come previsto dal D.M. 2 aprile 1968.

U1 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria

Comprende la superficie delle aree destinate ad urbanizzazione primaria, come definita e quantificata dalle presenti norme.

U2 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Comprende la superficie delle aree destinate ad urbanizzazione secondaria, come definita e quantificata dalle presenti norme.

Sd - Superficie drenante (m%)

E' la superficie fondiaria per P.d.C. e territoriale per P.A. e/o P.d.C.c. minima filtrante, da lasciare libera da posti macchina o depositi e da costruzioni, anche in sottosuolo e da adibire preferibilmente a verde, secondo quanto disposto dall' art. 25.

La superficie drenante potrà essere definita per ciascun ambito e per ogni tipo di intervento anche dal Regolamento Comunale d'Igiene e non dovrà comunque essere inferiore:

- al 15% per gli Ambiti di Trasformazione D e per gli ambiti di completamento produttivi B/D;
- al 30% per gli Ambiti di Trasformazione e per gli ambiti di completamento residenziali e terziari (B, B/V e B/SU);
- al 30% per gli ambiti di trasformazione (espansione) residenziali (C) e terziari C/S;

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, di ampliamento mediante espansione planimetrica di un edificio, quando lo stato di fatto non consente di garantire il rispetto dell'indice minimo di superficie scoperta e drenante previsto gli interventi devono essere effettuati in modo da non ridurre ulteriormente e possibilmente migliorare l'indice di superficie drenante esistente.

Limitatamente a tali interventi e al fine di migliorare o adeguare l'indice di superficie drenante ai valori previsti, possono essere computate le coperture a verde di corpi fabbrica interrati purché realizzate con uno strato di terreno di almeno 40 cm di spessore e contigue, per almeno un lato del perimetro, ad area a verde priva di qualsiasi costruzione nel sottosuolo, in modo da garantire la funzione di drenaggio e filtrazione delle acque meteoriche nel terreno circostante.

LI - Lotti liberi

Ad ogni effetto si considerano lotti liberi quelli totalmente inedificati di proprietà del richiedente la concessione edilizia e che non risultino stralciati, sia catastalmente che di fatto, dopo la data di adozione del P.G.T., né dalla sua stessa proprietà se già edificata, né da aree contigue edificate, né dalla sua stessa proprietà se già edificata, né da aree contigue edificate, né da altre aree tra loro contigue appartenenti a partite catastali unitarie e già edificate ancorché su un solo mappale.

SV - Superficie di vendita (mq.)

E' l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, casse e simili. Non costituisce superficie di vendita quella 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 (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/8 della Slp.

La superficie di vendita degli esercizi che, nello stesso locale, effettuano la vendita congiunta all'ingrosso ed al dettaglio (macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato; materiale elettrico; colori e vernici, carte da parati, ferramenta ed utensileria; articoli per impianti idraulici, a gas e igienici; articoli per riscaldamento; strumenti scientifici e di misura; macchine per ufficio; auto, motocicli e relativi accessori e pezzi di ricambi; combustibili; materiali per l'edilizia; legnami) è calcolata nella misura di 1/2 della S.l.p. complessivamente utilizzata.

In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.lgs 114/98 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

Art. 14 - CALCOLO DEL VOLUME - VERIFICA DEGLI INDICI DI DENSITA' EDILIZIA

Il controllo generale dell'uso del territorio avviene anche con la limitazione volumetrica di tutti gli edifici che su esso insistono o che su di esso verranno edificati, sia con destinazione abitativa sia con destinazione produttiva, commerciale, di servizio o altro.

Pertanto i parametri della densità edilizia per i singoli ambiti devono essere verificati sempre sui volumi edilizi, progettati o esistenti da conservare che abbiano una effettiva capacità di contenere l'abitazione stabile di persone o la loro permanenza per lo svolgimento di qualsiasi attività produttiva commerciale di servizio o altro.

Agli effetti del controllo della densità edilizia valgono le seguenti definizioni:

V - Volume

Il volume delle costruzioni residenziali e di servizio è da ricavarsi convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda complessiva di pavimento dei singoli piani per l'altezza virtuale dell'interpiano di ml. 3,00 indipendentemente dalla sua altezza effettiva e dalla destinazione d'uso, purché l'altezza media interna netta del piano sia uguale o inferiore a ml. 3,50.

Il volume dei locali con altezza media interna superiore a ml. 3,50 verrà computato per l'altezza effettiva.

Nel caso di edifici preesistenti con altezze di interpiano inferiori a quelle indicate, verranno computate le altezze reali, quando in possesso dei requisiti igienico – sanitari di legge.

Vt - Volumi tecnici

Devono intendersi per "volumi tecnici", ai fini dell'esclusione del calcolo della S.l.p. di cui all'art.13, i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

I volumi tecnici sono volumi che concorrono a migliorare l'agibilità dei volumi destinati all'attività residenziale o produttiva o di servizio e verranno realizzati in conformità all'Allegato n° 2 alle presenti norme.

Recupero dei sottotetti esistenti

Sono esclusi dall'applicazione della L.R. n°. 12 /2005 relativamente al recupero dei sottotetti esistenti, gli

edifici in ambito A fatta eccezione per gli edifici non di tipo "A" di cui alle presenti norme e nel rispetto dell'altezza dell'edificio circostante più alto.

Volume e S.I.p. degli edifici esistenti

Per edifici esistenti si intendono gli edifici inseriti catastalmente o documentati da atti notarili, se precedenti al 1 settembre 1967, o autorizzati.

Il volume o la SIp degli edifici esistenti sono calcolati come quelli di progetto in attuazione delle presenti norme.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica e di demolizione, ammessi nelle zone di recupero di cui alle presenti norme e negli Ambiti di Trasformazione, il volume esistente è quello risultante dall'ingombro reale dell'edificio: superficie coperta per altezza.

In tali ambiti, le sovrastrutture e/o superfetazioni saranno computati se regolarmente assentiti o accatastati al 1 settembre 1967, solo negli interventi di ristrutturazione urbanistica attraverso appositi Piani Attuativi o permessi di costruire convenzionati.

Per gli edifici rustici (stalle e fienili), sarà considerata tutta la S.I.p. del corpo di fabbrica esistente anche se costituito da pilastri e tetto con o senza pareti perimetrale.

Il volume degli edifici crollati o demoliti a seguito di ordinanza sindacale, per motivi di sicurezza e/o ceduti per realizzare opere di urbanizzazione primaria e secondaria, qualora non indennizzate o per promuovere il risanamento urbanistico, edilizio ed ambientale, potranno essere o ricostruiti o riutilizzati, ai fini compensativi, in ampliamento di edifici esistenti o in un ambito di ristrutturazione urbanistica, nei modi di cui alle norme di ambito attraverso permesso di costruire convenzionato o Piano Attuativo o trasferiti quando previsto dalle presenti norme e nei limiti di ciascun ambito.

Ai fini della verifica degli indici esistenti, la superficie fondiaria e territoriale di pertinenza è quella risultante dal permesso di costruire e/o convenzione o da quella catastale per gli edifici preesistenti al 1967.

Per gli edifici industriali, il volume di riferimento per il calcolo della S.I.p. esistente, è quello risultante applicando l'altezza convenzionale di interpiano di ml. 4,30 se la loro altezza è uguale o superiore a ml. 4,30 od applicando l'altezza esistente se la loro altezza è inferiore a ml. 4,30.

Superfetazioni

Per superfetazione si intende ogni elemento spurio dell'unità edilizia, aggiunto in epoca successiva a quella dell'edificazione dell'organismo architettonico o delle sue organiche trasformazioni e completamente "estrane" ed incongruenti ad esso.

ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI – H

L'altezza massima di un fabbricato si calcola dalla quota dello spiccatto del marciapiede o carreggiata stradale (pubblici) prospicienti l'ingresso pedonale principale della costruzione, alla quota dell'estradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano, nel caso che il fabbricato sorga su un piano naturale con pendenza inferiore al 5%.

Ai soli fini del calcolo delle altezze di cui ai successivi articoli 16b, 16c d alle presenti norme, qualora la quota del terreno naturale fosse inferiore alla quota del marciapiede o carreggiata stradale, l'altezza del fabbricato si calcola tra la quota dell'estradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano e le quote massima e minima della relativa proiezione verticale sul terreno allo stato naturale.

Nel caso di un ultimo piano con solaio di copertura non piano, l'altezza, ai fini della verifica del limite suddetto, è da misurare all'imposta del tetto, rilevata sul prospetto o al colmo nel caso di copertura con pendenza superiore al 35%, con esclusione dei volumi tecnici, corpo scala, torrette di ascensori, camini e simili.

Per ogni singolo ambito previsto dal P.G.T. è fissato un limite di altezza massima (H) che viene misurato in metri.

Per gli edifici esistenti, prevalentemente di origine rurale, privi di soletta di copertura al piano superiore, l'altezza, si misura con riferimento all'imposta del tetto sulle murature o pilastrature perimetrale.

Nel caso di edifici con solai a volta, l'altezza suddetta si misura con riferimento alla media delle altezze all'intradosso della volta stessa, o alla catena nel caso di edifici industriali o ad essi assimilabili.

Una trincea scavata nel terreno per formare un'area di disimpegno atto a permettere l'accesso alle autorimesse ed ai locali dei piani interrati o seminterrati, non deve essere considerata quale livello del marciapiede o del terreno sistemato ai fini delle misure sull'altezza massima ammessa e sull'altezza media, a condizione che la

stessa non interessi un tratto complessivo superiore al 40% dell'intero perimetro dell'edificio; pertanto, in questi casi, le altezze verranno misurate a partire dalle quote di marciapiede o di terreno immediatamente adiacenti, senza tenere conto della profondità della trincea.

Qualora si eccedesse tale limite, la maggior altezza dovrà essere computata per il calcolo dell'altezza media.

SISTEMAZIONE DEL TERRENO

La sistemazione del terreno non dovrà comportare la creazione di "collina artificiale" e, verso i confini, si dovrà sistemare il terreno in cui avviene l'intervento in modo tale che rimanga la situazione "de quo" ed ancora il raccordo tra il terreno sistemato ed il terreno confinante avvenga ad una distanza minima di ml. 1,50 da quest'ultimo.

Art. 15 - AREE DI PERTINENZA E IMPEGNATIVA VOLUMETRICA

Le aree di pertinenza sono quelle, fondiari e territoriali, che vengono utilizzate, in base alle prescrizioni di P.G.T. e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo degli indici urbanistici.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato l'edificabilità di P.G.T.

Le aree di pertinenza relative agli edifici esistenti risultanti dagli atti autorizzativi, debitamente illustrati in sede di domanda di permesso di costruire o D.I.A. o S.C.I.A. o P.A., non potranno essere conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare l'eventuale maggiore edificabilità prevista dalle presenti norme. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici. Negli elaborati richiesti per gli strumenti attuativi dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiari con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dei dati catastali delle proprietà, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree saturate da quelle non saturate.

Nel caso le aree di pertinenza comprendessero parti di proprietà diverse da quella direttamente interessata dall'intervento di attuazione del P.G.T. occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia mostrino e documentino che la proprietà delle aree così vincolate è consenziente e disposta a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare in parte o in tutto l'indice di edificabilità.

Di tale vincolo sarà stipulata apposita convenzione a cura e spese dei privati che sarà registrata e resa pubblica mediante trascrizione nei RR.II. a norma art. 2643 C.C. n°2 bis.

Gli edifici esistenti negli ambiti agricoli sono vincolati ai relativi fondi secondo l'appoderamento in atto all'entrata in vigore delle presenti norme.

Ad essi viene attribuita, all'atto di richiesta permesso di costruire, un'area di pertinenza fondiaria in base agli indici di ambito previsti dal P.G.T. I fondi e gli appezzamenti anche inedificati, ma la cui superficie è stata computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento urbanistico ed edilizio di ambito, restando inedificabili anche in caso di frazionamento successivo.

E' ammessa la stipulazione di impegnative volumetriche, regolarmente trascritte, nelle quali possono essere asservite le aree fondiari di proprietà non confinanti o contermini, oltre che per le aree in ambito agricolo E, anche quando e come sia previsto dall'art.33 delle presenti norme.

Art. 16- ARRETRAMENTI MINIMI

Art. 16a- DAGLI SPAZI PUBBLICI - Ds

E' la distanza minima degli edifici dai fili stradali e si misura sulla normale alla linea di confine, prevista dal P.G.T., fra la proprietà e quella pubblica, nella proiezione orizzontale.

Non sono considerati ai fini del calcolo della distanza eventuali balconi aperti a sbalzo fino a ml. 1,50 di sporgenza, le verande completamente apribili ed i normali aggetti (sporti di gronda, scale, pensiline, elementi decorativi e simili) sino a ml. 1,50 di sporgenza.

Nel caso di sporgenze superiori ai limiti sopra indicati, la parte eccedente va considerata ai fini del calcolo suddetto.

Tale distanza è riferita alle sezioni stradali tipo o agli allineamenti definiti dal P.G.T. o dai piani esecutivi.

In tutti gli altri casi, non riconducibili alla disciplina di cui sopra, la distanza minima delle fronti degli edifici dal

confine stradale deve essere di:

- a) ml. 5,00 su strade di larghezza fino a ml. 7,00;
- b) ml. 7,50 su strade di larghezza tra ml. 7,00 fino a ml. 15,00;
- c) ml. 10,00 su strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

Le precedenti prescrizioni non sono valide per l'ambito "A" e per l'ambito "E1" dove si applica la specifica normativa di ambito.

In presenza di strade a fondo cieco, chiaramente destinate al servizio dei singoli edifici o di gruppi di edifici, e delle strade F2 di cui alle presenti norme, la distanza minima dell'edificazione dal confine stradale deve essere di ml. 5,00.

Per confine stradale si intende il confine tra la proprietà privata e quella pubblica destinata a strada, ad esclusione degli arretramenti per la realizzazione dei parcheggi e del verde di urbanizzazione primaria.

Negli spazi risultanti dagli arretramenti suddetti, non possono essere eseguite opere edilizie (salvo le recinzioni sul confine stradale) quali boxes, rustici, depositi, ecc.

Le strutture interrato devono distare dal limite delle strade e piazze almeno ml. 3,00, eccetto quelle eventualmente necessarie per i servizi tecnologici.

Negli ambiti "A" ed in generale ove ricorre l'obbligo di rispettare gli allineamenti esistenti, le strutture interrato possono essere realizzate sul confine tra proprietà pubblica e privata.

I fabbricati costruiti in arretramento dai confini stradali esistenti dovranno, di norma, risultare paralleli agli stessi.

In ogni caso sarà a carico del proprietario, che ha edificato in arretramento la propria costruzione, l'onere della sistemazione dell'area lasciata libera con l'arretramento stesso.

Per arretramenti effettuati al fine di ampliare spazi pubblici, strade o piazze, l'onere di cui sopra cesserà di essere a carico del proprietario quando l'Amministrazione Comunale riterrà opportuno includere l'area risultante nel patrimonio comunale.

In corrispondenza di incroci e biforcazioni le fasce di rispetto stradale di cui alle presenti norme determinate dalle distanze minime sopra indicate sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi, sia uguale al doppio delle dimensioni delle fasce di rispetto afferenti le rispettive strade, ed il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. all'interno delle fasce di arretramento stradale, possono essere soggetti oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo, anche ad interventi di ampliamento nel rispetto degli allineamenti prevalenti, così come risultano da appositi verbali dell'Ufficio Tecnico in conformità di quanto disposto dal Regolamento Edilizio o da specifici progetti redatti dall'Amministrazione Comunale, e della distanza minima tra pareti finestrate (De).

Analogamente nel rispetto degli allineamenti prevalenti di cui sopra e della distanza minima tra pareti finestrate (De), è possibile anche realizzare nuovi edifici in deroga delle distanze minime delle fronti degli edifici dal confine stradale.

All'interno dei Piani Attuativi possono essere determinate distanze minime dei fabbricati dai confini diverse da quelle fin qui elencate purché giustificate dal contesto progettuale proposto, e nei termini consentiti dalla vigente legislazione in materia.

Altre indicazioni inerenti alle linee di edificazione sono date dai limiti delle fasce di rispetto stradale di cui alle presenti norme, dalle linee di rispetto agli incroci o innesti stradali.

Tali limiti sono individuati nelle tavole di Azionamento o della viabilità.

Nei casi in cui le distanze minime (Ds) di cui sopra sono derogabili, non sono nemmeno considerati ai fini del calcolo della distanza Ds i cappotti termici esterni.

PORTICI

Gli arretramenti della viabilità nelle zone di Recupero, qualora prescritti, potranno essere ottenuti anche mediante formazione di portico pubblico o di uso pubblico o anche con percorsi pedonali alternativi alle aree di intervento.

Art. 16b - DISTANZA DELLE FRONTI DEGLI EDIFICI DAI CONFINI PRIVATI - Dc

E' la distanza misurata - in proiezione orizzontale - delle fronti di un edificio dai confini con i terreni contigui di proprietà di terzi.

Per distanza dai confini si intende la distanza reale esistente dal limite di proprietà o la distanza virtuale determinata da una specifica impegnativa registrata tra due confinanti, purché agli effetti dell'edificabilità vengano mantenute fra gli edifici le distanze minime prescritte dalle presenti norme.

La misurazione viene effettuata sulla perpendicolare alla linea di confine non considerando, ai fini della distanza minima, eventuali aggetti quali, balconi aperti a sbalzo fino a ml. 1,50 di sporgenza e verande completamente apribili, ed i normali aggetti (sporti di gronda, scale, pensiline, elementi decorativi e simili) sino a ml. 1,50 di sporgenza.

Nel caso di sporgenze superiori a mt. 1,50 la parte eccedente tale limite, va considerata ai fini della determinazione della distanza.

In particolare, le distanze minime dai confini - misurate come al precedente comma - devono essere:

- a. mt. 5,00 minimo, fatte salve le diverse specifiche prescrizioni di ambito o casistiche particolari di cui ai successivi commi, in modo che l'analogo distacco rispettato dall'edificazione sul lotto attiguo porti la distanza complessiva tra i due edifici a mt. 10,00 (art. 9 - D.M. 02.04.1968 n. 1444 - art. 17 della legge 06.08.1967 n. 765).
- b. pari all'altezza del fabbricato dedotti 5 m. qualora il fabbricato superi l'altezza di mt. 10,00 e qualora il lotto attiguo risulti inedificato (art. 9 - D.M. 02.04.1968 n. 1444).
- c. mt. 0,00 in tutti gli ambiti ove ammesso, quando esista un'apposita convenzione trascritta nei Registri Immobiliari tra i proprietari confinanti con l'impegno reciproco ad edificare in aderenza o quando sul confine già sorge un edificio del lotto vicino.

In tale caso il nuovo edificio dovrà rispettare la sagoma del preesistente salvo stipulare la convenzione di cui sopra, sempre nel rispetto dei limiti di ambito.

All'interno dei Piani Attuativi possono essere determinate distanze minime dei fabbricati dai confini diverse da quelle fin qui elencate purché giustificate dal contesto progettuale proposto, e nei termini consentiti dalla vigente legislazione in materia.

Per le costruzioni accessorie valgono le distanze previste all'art. 22.

Nel caso di aree destinate a viabilità privata e nel caso in cui dette aree risultino comprese nelle proprietà adiacenti, dovranno essere rispettate solo le distanze previste dalla normativa di piano dai confini privati.

Nei casi in cui le distanze minime (Dc) di cui sopra sono derogabili, non sono nemmeno considerati ai fini del calcolo della distanza Dc i cappotti termici esterni.

Per gli aspetti connessi all'aereoilluminazione degli edifici, riferiti in particolare agli ostacoli che si possono frapporre, vale quanto riportato dall'art. 3.4.10 del R.L.I. e dal Regolamento Edilizio.

Art. 16c - DISTANZE FRA LE FRONTI DEGLI EDIFICI - De

E' la distanza misurata in proiezione orizzontale tra le fronti - finestrate e non - di due edifici.

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10,00 tra le pareti finestrate di edifici antistanti.

E' altresì prescritta, tra le pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. Tale norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

La misurazione viene effettuata sulla perpendicolare ai due edifici e a raggio dai loro spigoli non considerando ai fini della distanza minima, eventuali aggetti aperti, balconi aperti da almeno due lati, verande completamente apribili, e gronde con sporgenza fino a mt. 1,50.

Nel caso di sporgenze superiori a mt. 1,50 la parte eccedente tale limite va considerata ai fini della determinazione della distanza.

Nel caso in cui il lotto attiguo risulti edificato con un edificio con pareti finestrate posto a distanza dal confine inferiore alla minima prescritta dal Piano, chi edificherà successivamente all'entrata in vigore delle presenti norme dovrà tenere l'edificio ad una distanza dal preesistente pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di mt. 10,00.

Nel caso di parete non finestrata preesistente e a distanza dal confine inferiore alla minima prescritta dal Piano,

potrà essere edificato sul terreno contermino un fabbricato con una parete cieca fronteggiante e posta alla distanza minima prevista dall'art. 16b.

Le distanze minime di mt. 10,00 tra gli edifici stabilite dal presente articolo e dalle disposizioni particolari di ambito, sono da applicarsi anche nel caso di edifici da realizzarsi su fondi della medesima proprietà, fatte salve le disposizioni vigenti in materia di piani attuativi e Piani Particolareggiati.

Fra fabbricati, fra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nell'art.16a per edifici esistenti all'interno del perimetro del centro edificato, che debbono essere sopraelevati o ampliati, e nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica.

In questi casi, dovranno comunque essere rispettati, la distanza minima fra pareti finestrate, l'allineamento stradale prevalente, così come risulta dall'apposito verbale dell'Ufficio Tecnico e le distanze minime tra fabbricati, pari a quanto disposto dal D.M. 1 aprile 1968 in ambito A.

Art. 17a - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione, di demolizione, di ristrutturazione urbanistica e gli interventi relativi a pertinenze, sono definiti dall'art. 27 della L.R. n°. 12/2005 e dalle vigenti disposizioni di legge e dal Regolamento Edilizio vigente

a - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

“ ... si intendono per interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.”

b - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

“ si intendono per: interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico - sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in un'unità immobiliare.”

c - INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

“ ... si intendono per: interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.”

d - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

“ ...si intendono per interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.”

e - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE, AMPLIAMENTO E DI SOPRALZO

Sono interventi di nuova costruzione “quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite agli articoli precedenti e precisamente:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto 6);
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - 6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
 - 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.
- 7bis) Gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima volumetria dell'immobile sostituito.

Ogni altro intervento non disciplinato nei precedenti o nei successivi articoli del presente regolamento.

f - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

“Sono interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.”

Art. 17b - DEFINIZIONE DI ALTRI INTERVENTI

Altri interventi ed in particolare gli interventi relativi ad aree scoperte, quelli per manufatti provvisori, per opere pubbliche, gli interventi urgenti, gli interventi di variazione di destinazione d'uso e di bonifica e smaltimento in quanto relativi a particolari tipi di intervento, non definiti o non definiti esaurientemente dalle disposizioni di cui al precedente art. 17a e dalla normativa vigente, sono definiti dal presente articolo.

a - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE

Sono interventi di demolizione quelli rivolti a rimuovere in tutto o in parte edifici e manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

Nelle demolizioni dovranno essere rispettate le norme contenute nel R.L.I.

b- INTERVENTI RELATIVI A PERTINENZE

Sono relativi a pertinenze tutti gli interventi relativi soltanto alla formazione od alla sistemazione delle pertinenze (aree libere o manufatti edilizi comprese le recinzioni) di edifici esistenti ovvero alla loro trasformazione o sostituzione, fermo restando che per gli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti, nella loro totalità, di nuova edificazione, di ampliamento e di sopralzo, le sistemazioni esterne ai fabbricati formano parte integrante del progetto edilizio, in conformità al quale le opere devono essere ultimate.

Gli interventi relativi a pertinenze sono disciplinati da quanto previsto per il tipo di intervento cui essi appartengono o per il tipo di intervento analogo.

c- INTERVENTI RELATIVI AD AREE SCOPERTE

Sono relativi ad aree scoperte gli interventi volti, senza la costruzione di manufatti edilizi, a realizzare un nuovo assetto o, in genere, a sistemare e/o attrezzare terreni liberi da costruzioni e, comunque, non costituenti pertinenze di fabbricati esistenti.

I depositi a cielo aperto con funzione di magazzino e/o di esposizione, con o senza commercio, di beni finiti o strumentali sono comunque soggetti alla verifica di conformità rispetto alle vigenti disposizioni in materia di destinazione d'uso.

d- INTERVENTI PER MANUFATTI PROVVISORI

Gli interventi volti ad insediare manufatti provvisori destinati o meno alla permanenza di persone non infissi al suolo e necessari per far fronte ad esigenze obiettivamente transitorie o stagionali, non superiori ad un periodo di sei mesi nell'arco di un anno solare, trascorso il quale i manufatti stessi saranno integralmente rimossi, sono soggetti a permesso di costruire gratuito, nella quale dev'essere espressamente indicato il termine entro cui il manufatto sarà rimosso a cura e spese del concessionario.

Il permesso di costruire può essere rilasciato soltanto a quanti siano nel legittimo possesso dell'area interessata dall'intervento e previa sottoscrizione di impegnativa con la quale il richiedente assuma l'obbligazione di procedere, entro la data indicata nel permesso di costruire, all'integrale rimozione del manufatto, con espressa accettazione dell'intervento comunale d'ufficio in danno, in caso di eventuale inadempienza; in relazione agli elementi, oggettivi e soggettivi, peculiari della fattispecie, l'Amministrazione può prescrivere la prestazione di fideiussione per un importo pari al presumibile costo di rimozione del manufatto e di remissione in pristino dell'area.

I manufatti di cui al presente articolo devono avere dimensioni minime necessarie in relazione al loro uso, essere realizzati in materiali leggeri, con requisiti di agevole asportabilità, ed avere aspetto compatibile con il decoro urbano e con i caratteri salienti dell'ambiente circostante.

La domanda per interventi per manufatti provvisori dev'essere corredata dagli elaborati che, di caso in caso, risulteranno necessari per un'adeguata conoscenza delle caratteristiche morfologiche del manufatto, dei materiali da usare e dell'esatta ubicazione del manufatto stesso nel contesto urbano e territoriale.

Il permesso di costruire di cui al presente articolo non sostituisce, a nessun effetto, né la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche né gli altri titoli abilitativi eventualmente necessari.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano all'insediamento provvisorio di impianti destinati al mercato settimanale od a spettacoli viaggianti né all'occupazione temporanea di suolo pubblico con standards per iniziative culturali, politiche e commerciali da porre su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale.

e- OPERE PUBBLICHE COMUNALI

Gli interventi volti a realizzare opere pubbliche sono assentiti a mezzo dell'approvazione del relativo progetto da parte dell'Organo Comunale competente, alle condizioni e previa l'acquisizione dei pareri previsti dalla vigente legislazione in materia.

f - ALTRI INTERVENTI

Sono compresi tra gli altri interventi quelli volti all'installazione o realizzazione di:

- distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla riqualificazione del quadro urbano;
- cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- insegne commerciali, targhe professionali e simili;
- impianti pubblicitari e tecnici da ubicare su area di pubblica circolazione, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico;
- tende sporgenti su spazio pubblico.

La domanda per ottenere l'assenso alla realizzazione degli interventi di cui al presente articolo dev'essere corredata almeno dai seguenti elaborati (e comunque da quelli necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto):

planimetria generale (in scala compresa fra 1:500 e 1:2000) che consenta di individuare, nel contesto urbano o territoriale, l'area interessata all'intervento;

progetto dell'opera (in scala 1:50/100 o, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche dell'intervento, maggiore) con dettagli e particolari rappresentativi del manufatto, dei materiali e dei colori;

documentazione fotografica a colori del luogo d'installazione e dell'insieme.

Gli interventi di cui al presente articolo non debbono, comunque, alterare o turbare il quadro urbano e/o i lineamenti e l'aspetto delle costruzioni entro o sulle quali eventualmente si collochino né costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.

La costruzione e l'ampliamento di cimiteri, ivi compresi la realizzazione, il restauro ed il ripristino di cappelle, tombe, monumenti, loculi ed ossari sono disciplinati dal Regolamento di Polizia Mortuaria e dal piano regolatore cimiteriale, per detti interventi provvede il competente Settore Comunale.

g - INTERVENTI URGENTI

Gli interventi necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone o per l'integrità di beni, possono essere eseguiti, allorché non sia possibile ovviare con strumenti provvisori (quale l'interdizione dell'accesso a determinati spazi) senza preventiva autorizzazione o permesso di costruire o

denuncia, ma sotto la responsabilità personale del proprietario, del possessore o del detentore e dell'esecutore, anche per quanto riguarda la effettività del pericolo.

Il proprietario è tenuto comunque a comunicare all'Ufficio competente del Settore Tecnico l'intervento eseguito nonché, ove l'intervento abbia interessato le strutture del fabbricato o manufatto ovvero abbia comportato l'esecuzione di opere murarie, comunicare il nominativo del professionista abilitato in qualità di direttore dei lavori di coordinatore per la sicurezza e dell'esecutore.

Detti professionisti sono tenuti a presentare una dettagliata relazione tecnica sulle modalità dell'intervento, sui provvedimenti adottati per evitare il pericolo imminente, sulle eventuali ulteriori opere da eseguire e una volta ultimato l'intervento a redigere e presentare il certificato di collaudo.

h - INTERVENTI DI VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO

Sono di variazione della destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a consentire la modificazione, da una categoria all'altra (da un uso principale ad un uso complementare od accessorio o compatibile) dell'uso di immobili esistenti ovvero di singole unità immobiliari; le destinazioni d'uso degli immobili ammesse al P.G.T. sono precisate, per ogni ambito, nelle N.T.A. del P.G.T..

Gli interventi di variazione della destinazione d'uso sono disciplinati dalle disposizioni nazionali e regionali (Art. 52 – L.R. n° 12/2005) e dall' art 9 delle presenti norme.

Le sanzioni amministrative per il mutamento di destinazione d'uso con o senza opere edilizie in difformità dalle vigenti prescrizioni urbanistiche comunali sono disciplinate dalle disposizioni nazionali e regionali (Art. 53 – L.R. n° 12/2005).

i - INTERVENTI DI BONIFICA E SMALTIMENTO

Sono gli interventi di bonifica e smaltimento delle strutture contenenti materiali inquinanti quali amianto (tetto con manto di copertura in eternit, ecc.) ed altri. Tali interventi devono rispettare la normativa vigente in materia e le procedure degli interventi edilizi di appartenenza (manutenzione ordinaria, straordinaria, ecc.). Gli interventi di bonifica e smaltimento potranno essere programmati sulla base di un censimento preventivo delle aree dismesse e/o delle strutture inquinanti esistenti sul territorio comunale.

Art. 18- TIPOLOGIE EDILIZIE

Le tipologie edilizie si distinguono in:

- A - Edifici isolati: edifici a villa, villino, a stella, a nastro, a gradoni, ecc. che siano comunque accorpati, con distacco dai confini e dalle strade.
- B - Edifici abbinati: edifici costruiti in adiacenza, con un lato in comune sul confine di proprietà, senza formare frontespizi nudi.
- C - Edifici a schiera o in linea: edifici costituiti da più unità, perlopiù unifamiliari, uguali o simili, ripetuti con o senza suddivisione tra le aree in proprietà distinte.
- D - Edifici a cortina: edifici posti lungo il perimetro di uno o più lotti, senza interruzioni o distacchi superiori ai 10,00 ml. e che racchiudano spazi formanti cortili.

Per ogni tipologia valgono gli indirizzi di cui all'Allegato n°2 alle presenti norme.

Art. 18a - REPERTORIO DEGLI INTERVENTI EDILIZI TIPO

Al fine di meglio orientare gli interventi edilizi nella costruzione di un'immagine unitaria di Bussero, nell'Allegato n°2 alle presenti norme, sono descritti gli Elementi costitutivi del paesaggio antropico e naturale di indirizzo di ciascun intervento. Tali Elementi sono individuati nell'All.n°7-Doc.1B.

Art. 18b – UNITA' EDILIZIA

Per unità edilizia si intende un'unità organica costituita da un edificio, quale oggetto dominante, nonché dalla sua "area di pertinenza" e dalle eventuali altre pertinenze.

L'area di pertinenza può anche essere limitata al solo sedime, in tal caso l'unità edilizia coincide con l'edificio.

TITOLO VI – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI

Gli articoli relativi al presente Titolo, potranno essere eliminati, modificati e/o integrati dal Regolamento Edilizio, senza che tali eliminazioni, modifiche e/o integrazioni costituiscano variante del P.G.T. ai sensi del precedente art. 1b.

Art. 19 - STRADE PRIVATE E ACCESSI CARRAI

Art. 19a - STRADE PRIVATE

E' vietato aprire strade private senza il permesso di costruire o D.I.A. o S.C.I.A.

Per ottenere il permesso all'apertura occorre presentare domanda allegando il progetto della strada, corredato dagli elaborati seguenti:

- a) Planimetria estratta dallo strumento urbanistico, su cui sia individuata l'ubicazione della strada;
- b) Planimetria disegnata sulla mappa catastale, con indicazione della strada;
- c) Planimetria in scala non inferiore ad 1:500 derivata da rilievo topografico, completamente quotata, anche in altimetria, con indicazione del tracciato stradale, del suo innesto nella rete viaria esterna, degli impianti per lo smaltimento delle acque, dei centri per l'illuminazione e quanto altro necessario per illustrarne le caratteristiche;
- d) Sezioni tipo di dettaglio in scala non inferiore a 1:200, e particolari descrittivi e costruttivi degli elementi caratteristici;
- e) Relazione illustrativa che motivi le ragioni della richiesta e che illustri le caratteristiche costruttive.

Alla domanda dovrà essere pure allegato uno schema di convenzione che prescriva l'assunzione di tutti gli oneri costruzione e di manutenzione a carico degli interessati, che preveda la possibilità da parte del Comune di rendere pubblica la via stessa e che fissi un termine per l'esecuzione delle opere.

Le strade private al servizio di abitazione devono avere di norma una larghezza di 5,00 m. al netto di spazi che l'Amministrazione comunale potrà richiedere per la sosta degli autoveicoli e per l'eventuale marciapiede.

Le strade a fondo cieco dovranno terminare con uno slargo di dimensioni tali da poter assicurare ai normali mezzi di trasporto l'inversione di marcia.

In determinati casi, il cui apprezzamento spetterà al Comune, in relazione all'importanza della rete viaria principale, alle sue caratteristiche ed alla situazione urbanistica dell'ambito, potrà essere prescritta la chiusura con cancello all'imbocco delle strade private, particolarmente per quelle a fondo cieco e la formazione di un adeguato spazio di sosta.

Per le strade private già aperte, comprese quelle originate da lottizzazioni di terreno a scopo edilizio già realizzate e con edificazione avanzata, il Comune potrà invitare i proprietari a provvedere, di comune accordo, alla realizzazione di quei servizi e sistemazioni che, in sede di urbanizzazione generale saranno necessari per i collegamenti con i servizi che il Comune stesso attua nella zona.

Art. 19b - ACCESSI CARRAI

Si considera accesso ogni entrata carrabile da un lotto ad una strada pubblica o privata aperta al pubblico transito.

Ogni accesso carraio deve rispondere ai seguenti requisiti:

- assicurare una buona visibilità della e dalla strada;
- l'area di raccordo deve avere un tratto in arretramento e preferibilmente in piano o con pendenza massima del 7%, di almeno 5,00 ml. dalla carreggiata stradale e deve essere pavimentata. In caso di impossibilità a realizzare tale arretramento è possibile realizzare un'area di raccordo ed accostamento laterale per l'accesso al passo carraio, di almeno 2,50 ml. di profondità e di 5,00 ml. di lunghezza;

- l'acqua piovana deve essere incanalata e raccolta in modo da non defluire sulla strada;
- il confine tra l'area privata e l'area pubblica deve essere opportunamente contrassegnato con soglie;
- i cancelli carrai e porte di autorimesse debbono aprirsi verso l'interno della proprietà privata;
- la recinzione eventuale deve essere raccordata con smussi in modo da ottenere la massima visibilità;
- lo smusso o l'abbassamento dei marciapiedi deve essere eseguito con le caratteristiche tecniche prescritte dall'Amministrazione Comunale.

La larghezza dell'accesso carraio non deve essere inferiore a 3,00 ml.

L'Amministrazione Comunale può dettare ulteriori prescrizioni costruttive o limitazioni per una maggiore sicurezza del traffico, quando gli accessi servano impianti industriali, edifici commerciali od artigianali, edifici di uso collettivo.

Gli accessi devono in ogni caso essere conformi alle disposizioni di cui al Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada - D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 20 – CORTILI

Negli ambiti in cui i cortili sono ammessi e non siano già esistenti, la loro superficie, sia nel caso di nuove costruzioni che in quello di aggiunte, modifiche o sostituzioni di vecchi edifici, non dovrà essere inferiore a 1/4 della superficie totale delle pareti e dei muri che vi prospettano.

I cortili di forma irregolare o oblunga (larghezza media maggiore di tre volte della lunghezza media) dovranno essere, al fine del calcolo, scomposti in cortili regolamentari a sé stanti.

Particolari prescrizioni potranno essere stabilite dall'Amministrazione Comunale nei casi speciali e al fine di determinare il raggiungimento di buone condizioni igieniche e soluzioni tipologiche valide.

L'altezza delle pareti prospettanti sul cortile sarà misurata a partire dalla quota del piano abitabile più basso illuminato dal cortile, fino all'intradosso del solaio del piano abitabile più alto illuminato dal cortile stesso.

Per gli edifici di nuova costruzione, i lati dei cortili confinanti con le altre proprietà, sia che questi lati non siano fabbricati, che se fabbricati ad altezza minore delle massime di ambito, saranno considerati dell'altezza ammessa nell'ambito, salvo computarne l'effettiva minore altezza esclusivamente quando esista tra i confinanti convenzione di servitù perpetua "altius non tollendi" legalmente trascritta e debitamente notificata al Comune; se invece vi sono fabbricati di altezza maggiore della massima consentita nell'ambito, si valuterà nel computo l'altezza effettiva.

L'area del cortile può appartenere a diverse proprietà: in questo caso i cortili confinanti possono considerarsi come un cortile unico, quando esista tra i confinanti convenzione di servitù perpetua legalmente trascritta e debitamente notificata al Comune.

L'area del cortile non può essere suddivisa con recinzioni e altri manufatti che ne compromettano l'estetica e diminuiscano gli spazi per la circolazione e l'affluibilità degli stessi.

Art. 21 – RECINZIONI

L'articolo recepisce la normativa definita dal Regolamento Edilizio.

Art. 22 - COSTRUZIONI ACCESSORIE E BOX

Si definiscono accessori quei fabbricati non abitabili che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale abitativo.

Essi possono essere autorizzati solo se di pertinenza ai fabbricati principali.

Essi sono identificabili nei boxes, anche di tipo aperto, per deposito di autovetture, rustici, depositi per attrezzi da giardinaggio, depositi per bricolage, ripostigli e tettoie.

Le richieste di autorizzazione per costruzioni accessorie devono soddisfare le seguenti prescrizioni:

- Rapporto di copertura: all'interno del massimo consentito dall'ambito a limitatamente alla parte eccedente 1 mq./10 mc. per i box e 8 mq. per i rustici, depositi per attrezzi da giardinaggio, depositi per bricolage, ripostigli e

tettoie, riferita alla superficie utile delle costruzioni accessorie e dei box al netto delle murature.

- Altezza fuori terra: non superiore a mt. 2,4 misurata dallo spiccatto di campagna all'estradosso della copertura. In caso di box seminterrati l'altezza massima interna dovrà essere contenuta in mt. 2,6, nel rispetto altresì delle quote di spiccatto di campagna delle aree circostanti.
- Distanza dal ciglio stradale: quella stabilita dall'ambito.
- Distanza dai confini: non sono stabiliti minimi dai confini nel rispetto dei disposti del Codice Civile.
- Distanza dai fabbricati: possono essere realizzati in aderenza al fabbricato matrice o ad altri fabbricati sia di tipo accessorio che principali esistenti sui confini. Non possono distare: meno di 5 mt. da altri fabbricati situati fuori dal confine di proprietà e non aventi carattere accessorio.
- Volume: le costruzioni di cui al presente articolo non costituiscono volume ed S.l.p. solo nel caso in cui servono: a sopperire alle esigenze di spazi per la sosta degli autoveicoli per una dotazione massima non superiore a quella stabilita dalla L. 122/89, che non sia già presente nell'edificio matrice esistente, a ricoverare attrezzi di giardinaggio o altri arredi esterni per la dotazione massima di 8 mq. per ogni unità immobiliare, riferita per entrambi i casi alla superficie utile al netto delle murature. Nel caso in cui le dimensioni delle costruzioni accessorie dovessero superare le dotazioni sopra riportate, la parte eccedente deve essere computata ai fini volumetrici per l'altezza virtuale di m. 3.= o di S.l.p..

Le costruzioni accessorie saranno soggette a Permesso di costruire o D.I.A. o S.C.I.A.

Per le costruzioni accessorie destinate a box soggette a Permesso di costruire o D.I.A. o S.C.I.A. dovrà essere presentato atto di vincolo pertinenziale, ai sensi dell'art. 9 della Legge 24/03/1989, n. 122, così come precisato dall'art. 12, comma 9, L. 246/2005, debitamente registrato all'Ufficio del Registro, nel caso di costruzioni singole (mono-bifamiliari), mentre dovrà essere trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari nel caso di costruzioni di tipo condominiali o a schiera.

Le costruzioni accessorie, dovranno prevedere soluzioni progettuali, materiali e colori tali da garantire un corretto inserimento ambientale ed un corretto rapporto con l'edificazione circostante, ed inoltre dovranno comunque attenersi alle eventuali prescrizioni normative relative alla prevenzione incendi.

Negli ambiti "A" e "B" compresi nelle zone di recupero di cui alle presenti norme non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni accessorie.

TITOLO VII- TUTELA PAESISTICA, QUALITA' AMBIENTALE , TUTELA GEOLOGICA E DEI POZZI IDRICI E TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

Art. 23 - TUTELA PAESISTICA E QUALITA' AMBIENTALE

Il Comune al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile del proprio territorio, persegue il recupero e la valorizzazione dei luoghi, delle emergenze storico - architettoniche e degli ambiti paesistici, lo sviluppo degli ecosistemi e la loro fruizione culturale e sociale.

A questo fine il P.G.T. ai sensi dell'art. 32 delle N.T.A. del P.P.R. , articolo che si recepisce integralmente, sviluppa alcuni programmi ed alcune azioni specifiche.

Tali azioni sono illustrate dall'art. 31 delle presenti norme e dall'Allegato n° 6 – Azioni per la sostenibilità del Doc. n° 1 – B.

ESAME PAESISTICO E AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

Ai sensi degli Artt. 8 e 35 del P.P.R., in generale, tutti gli interventi che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi ed in particolare gli interventi promossi dal P.G.T. su aree vincolate paesaggisticamente in base al D.Lgs.n° 42/2004 di cui all'All. n° 5 – Vincoli esistenti sul territorio comunale del Doc. n° 1 – B, sono assoggettati ad autorizzazione paesaggistica mentre tutti gli altri progetti sono assoggettati all'esame paesistico di cui alla Parte IV del P.P.R.

Le aree soggette ad autorizzazione paesaggistica e/o all'esame paesistico sono individuate nell'All. n° 7 del Doc. 1B – Carta dei beni paesaggistici (D.G.R. IX/2727/2011), della sensibilità dei siti e Rete Ecologica

La tutela e la qualificazione dell'ambiente si dovrà esprimere mediante la verifica dei caratteri della trasformazione proposta in relazione al grado di sensibilità dei siti: occorre cioè determinare la compatibilità tra le risorse naturalistico/ambientali e/o di pregio storico/artistico con la trasformazione proposta.

L'Autorizzazione paesaggistica e' per il resto normata dalla legislazione vigente.

QUALITÀ AMBIENTALE

Per i Piani Attuativi, per i progetti di opere pubbliche, nonché i progetti di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamenti e ristrutturazione ricadenti in ambito soggetto a vincolo condizionato, la relazione di accompagnamento di cui al successivo art. 35 deve illustrare i provvedimenti assunti per risolvere le criticità corrispondenti a ciascun vincolo, al fine di migliorare la sostenibilità degli interventi, dal punto di vista, geologico, idraulico, ambientale, storico, ecc.

COERENZA DEL P.G.T. CON IL P.T.R. – P.P.R.

Così come indicato dall'art. 32 del P.P.R., il P.G.T. ha impostato le scelte di sviluppo urbanistico locale in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesaggistici contenuti in tale Piano così come esplicitati dal P.T.C.P. della Provincia di Milano.

Il P.G.T. si propone quindi come “atto a maggiore definizione” rispetto al P.P.R., al P.T.C.P. recependone e sviluppandone le indicazioni di metodo e di merito, configurandosi alla fine come piano paesistico dell'intero territorio comunale.

Le politiche e le azioni di tutela e valorizzazione paesaggistica sono state infatti applicate all'intero territorio comunale, integrando le disposizioni del Titolo III, artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/2001 e s.m.i..

Art. 24 - TUTELA GEOLOGICA E IDROGEOLOGICA

Gli interventi previsti in tutto il territorio comunale dovranno essere conformi a quanto contenuto per le rispettive classi di fattibilità geologica (L.R. n° 12/2005, Art. 57.1), e nelle indagini geologico-tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica comunale ed individuate cartograficamente nella carta di “fattibilità Geologica” di cui al Doc. 1.E del P.G.T.

Si riportano integralmente le N.T.A. della “COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO”

“10.1 Prescrizioni di carattere geologico a corredo delle Norme Tecniche di Attuazione

Aree di fattibilità di Classe 4

Fattibilità con gravi limitazioni

Descrizione: Aree allagabili per eventi di piena con tempo di ritorno inferiore a 10 anni, individuate in base alle ricostruzioni storiche degli eventi di piena del Molgora ed alle caratteristiche morfologiche stazionali.

Prescrizioni: All'interno di tali aree è fatto divieto di realizzare qualsiasi nuova edificazione all'infuori di opere tese alla mitigazione del rischio idraulico.

Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo.

La messa in opera, ed il successivo collaudo, di interventi volti alla mitigazione del rischio idraulico connesso alle piene del Torrente Molgora può comportare un declassamento, con conseguente ridefinizione del vincolo geologico, delle aree perimetrate.

Aree di fattibilità di Classe 4b

Fattibilità con gravi limitazioni

Descrizione: Aree allagabili in occasione degli eventi di piena del Molgora: vasca di laminazione in progetto come da previsioni del Piano Territoriale Regionale.

Prescrizioni: All'interno di tali aree è fatto divieto di realizzare qualsiasi nuova edificazione all'infuori della vasca di laminazione in progetto ed alle sue eventuali opere accessorie.

Aree di fattibilità di Classe 3a

Fattibilità con consistenti limitazioni

Descrizione: Aree allagate in occasione di eventi meteorici eccezionali o allagabili con minore frequenza, indicativamente con tempi di ritorno superiori ai 100 anni, e / o con modesti valori di velocità ed altezze d'acqua, tali da non pregiudicare l'incolumità delle persone, la funzionalità degli edifici e delle infrastrutture e lo svolgimento di attività economiche.

Prescrizioni: Pur non escludendone la possibilità si sconsiglia l'edificazione nelle aree in esame, soprattutto in relazione ad insediamenti di tipo residenziale e/o industriale; in ogni caso qualsiasi intervento dovrà essere supportato da approfondite analisi di fattibilità di tipo idraulico.

Sono vietati gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi prevedano un pari aumento della capacità di invaso in area idraulicamente equivalente.

A supporto degli interventi edificatori si dovrà fornire una relazione idraulica di dettaglio che attesti la compatibilità del progetto con la piena di riferimento (le quote dei piani pavimento finito dovranno essere compatibili con le altezze dell'acqua esondata), da determinare con le procedure previste in relazione alle sezioni idrauliche significative adiacenti alle opere in progetto. La massima piena dovrà essere riferita ad un tempo di ritorno di 100 anni.

Si dovranno fornire, infine, ampie garanzie circa la mitigazione del rischio.

La messa in opera, ed il successivo collaudo, di interventi volti alla mitigazione del rischio idraulico connesso alle piene del Torrente Molgora può comportare un declassamento, con conseguente ridefinizione del vincolo geologico, delle aree perimetrate.

Aree di fattibilità di Classe 3b

Fattibilità con consistenti limitazioni

Descrizione: Aree soggette a ristagno idrico superficiale delle acque di pioggia in occasione di eventi meteorici rilevanti, dipeso dalla conformazione morfologica delle stesse: depressione topografica rispetto al piano strada.

Prescrizioni: Ogni nuovo intervento dovrà essere supportato da approfondite analisi di fattibilità volte a valutare nel dettaglio gli impatti derivanti dall'interazione tra i possibili fenomeni di ristagno locale e l'opera in progetto. Si dovranno inoltre fornire ampie garanzie circa la mitigazione del rischio predisponendo opportune opere di drenaggio delle acque superficiali. La messa in opera, ed il successivo collaudo, di tali interventi potrà comportare un declassamento, con conseguente ridefinizione del vincolo geologico, delle aree perimetrate.

Aree di fattibilità di Classe 2

Fattibilità con modeste limitazioni

Descrizione: Aree caratterizzate da media vulnerabilità dell'acquifero freatico: soggiacenza di falda compresa tra i 13 e i 18 m. dal piano campagna (Settembre 2010).

Suoli profondi. Permeabilità elevata: $1,0 \cdot E^{-3} \div 1,0 \cdot E^{-04}$ m/s.

Prescrizioni: Per le nuove opere edificatorie e/o di ampliamento, le opere in sotterraneo potranno essere

eseguite con particolari cautele di impermeabilizzazioni, in quanto l'intero territorio comunale è soggetto a fluttuazioni anche metriche dell'acquifero libero.

Opere in sotterraneo a servizio delle attività produttive dovranno adottare specifici accorgimenti atti a scongiurare la possibile contaminazione dell'acquifero freatico.

Valgono inoltre le prescrizioni di cui all'art. 38 delle NdA del PTCP.

Ulteriori prescrizioni e limitazioni d'uso

Aree di salvaguardia delle captazioni idropotabili

A) Descrizione: Fascia di tutela assoluta dei pozzi ad uso idropotabile (raggio 10 m).

(Come da perimetrazioni riportate all'interno della Carta dei Vincoli)

Prescrizioni: Le zone di tutela assoluta, previste dal D.Lgs. 258/2000 art. 5 comma 4 e D.G.R. 10 aprile 2003, così come ripreso dall' art. 94 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152, aventi un'estensione di almeno 10 m di raggio, devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione ed infrastrutture di servizio.

B) Descrizione: Aree comprese entro le fasce di rispetto dei pozzi pubblici, individuate secondo i criteri stabiliti dalla D.G.R. 6/15137 del 27/06/1996, così come ripreso dal D. Lgs. 11 maggio 1999 n. 152, D.lgs. 18 agosto 2000 n. 258, D.G.R. 10 aprile 2003 e dall' art. 94 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152.

(Come da perimetrazioni riportate all'interno della Carta dei Vincoli)

Prescrizioni: In prossimità dei pozzi ad uso pubblico deve essere mantenuta una zona di rispetto di raggio pari a m. 200 oppure un'area di salvaguardia individuata tramite criterio temporale ai sensi della D.G.R. 27 giugno 1996, n. 6/15137. All'interno di tale area è vietato l'insediamento dei centri di pericolo e lo svolgimento delle attività riportate all'interno delle normative sopraelencate. Eventuali insediamenti residenziali dovranno presentare un'adeguata opera di protezione per eventuali dispersioni di liquami nel sottosuolo, soprattutto con la protezione a "doppia camicia" delle opere di allacciamento all'impianto fognario.

Vincoli di polizia idraulica

Descrizione: Fascia di rispetto del reticolo idrografico superficiale.

Aree adiacenti ai corsi d'acqua da mantenere a disposizione per consentire l'accessibilità per interventi di manutenzione e per la realizzazione di interventi di difesa.

(Come da perimetrazioni riportate all'interno della Carta dei Vincoli)

Prescrizioni: Lungo le aste fluviali, i navigli ed i canali, la distanza minima dei fabbricati di nuova costruzione, misurata orizzontalmente dagli argini degli stessi, deve essere pari a m. 10 per il Torrente Molgora ed il Naviglio Martesana e m. 5 per i canali derivatori Terziari Villorosi.

Entro questo limite sono consentite esclusivamente le opere di manutenzione e difesa dei corsi d'acqua e le opere pubbliche atte a garantire la messa in sicurezza della viabilità ordinaria.

Inoltre, entro la fascia dei 5 m dai limiti come sopra definiti sono vietate le piantagioni ed i movimenti terra.

Ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 152/99, art. 115 D.Lgs. 152/06 e s.m.i. è vietata la tombinatura di qualsiasi corso d'acqua, che non sia imposta da ragioni di tutela di pubblica incolumità.

All'interno delle fasce di rispetto del reticolo idrografico principale (cfr. Tav. 8 - Carta dei Vincoli) sono vietate le attività di cui all'art. 96 del R.D. 523/1904 e RD 368/1904. All'interno delle fasce di rispetto del reticolo idrografico di competenza del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villorosi sono vietate le attività di cui all'art. 3, lettera a, del R.R. 08/02/10 e alla D.G.R. 6/04/11 n° IX/1542.

Gli ambiti fluviali di pertinenza del Torrente Molgora sono, inoltre, assoggettati alle prescrizioni di cui all'art. 24 delle NdA del PTCP. I sistemi dell'idrografia artificiale (Naviglio Martesana) sono infine assoggettati alle prescrizioni di cui all'art. 27 delle NdA del PTCP.

Vincoli derivanti da pianificazione sovracomunale

A) Descrizione: Orli di terrazzo meritevoli di attenzione e salvaguardia, individuati in base a specifiche peculiarità geomorfologiche di continuità spaziale e di scarpate significative.

Prescrizioni: Valgono le prescrizioni di cui all'Art. 21 delle NdA del PTCP.

B) Descrizione: Aree degradate o dismesse, individuate in riferimento alle aree in cui l'attività produttiva pregressa o in corso ha determinato situazioni di abbandono e talvolta di degrado ambientale e paesaggistico (art. 39, NdA del PTCP della Provincia di Milano) – ditta Moderchromo srl.

Prescrizioni: L'area risulta attualmente oggetto di un procedimento di bonifica ambientale in seguito all'accertato inquinamento dell'acquifero freatico ad opera dell'attività produttiva esistente, ciò in conformità con le disposizioni di cui al D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152 (Norme in materia ambientale).

L'attività, tutt'ora in corso, potrà svolgersi nel rispetto delle prescrizioni di cui al progetto di bonifica approvato e contestualmente al monitoraggio ambientale delle matrici impattate, senza in alcun modo interferire con esso.

Il parere sull'edificabilità e su possibili future trasformazioni dell'area risulta favorevole con consistenti limitazioni connesse alla verifica dei limiti raggiunti al termine degli interventi di bonifica.

Prescrizioni aggiuntive per tutte le classi

Prescrizioni di carattere sismico

Aree interessate da edificazione di edifici strategici e/o sensibili.

Nell'area in esame, individuata come zona sismica di quarta categoria, nel caso di nuovi insediamenti di edifici strategici e rilevanti (secondo l'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03) ci si dovrà orientare nel seguente modo:

- *Per l'intervallo di periodo (T) 0.1-0.5s, e cioè per edifici fino a 5 piani, risulta Fa uguale al valore di soglia corrispondente (1,4), considerando una variabilità di $\pm 0,1$ che tiene conto della variabilità del valore di Fa ottenuto..*

In questo caso la normativa è da considerarsi sufficiente a tenere in considerazione i possibili effetti di amplificazione litologica.

- *Per l'intervallo di periodo (T) 0.5-1.5s, e cioè per edifici con più di 5 piani, risulta Fa sempre inferiore al valore di soglia corrispondente (1,7). Anche in questo caso la normativa è da considerarsi sufficiente a tenere in considerazione i possibili effetti di amplificazione litologica.*

Prescrizioni di carattere ambientale

Ambiti soggetti a future trasformazioni urbanistiche (da commerciale / industriale a residenziale / verde pubblico / privato) e/o zone potenzialmente interessate da degrado qualitativo del suolo o del sottosuolo:

Per le aree industriali dismesse e le zone ove si abbia fondata ragione di ritenere che vi sia un'alterazione della qualità del suolo o immediato sottosuolo ogni intervento è subordinato all'esecuzione del Piano di Indagine Ambientale Preliminare e, qualora si rendesse necessario, del Piano di Caratterizzazione ed alle eventuali bonifiche secondo le procedure di cui al D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152 (Norme in materia ambientale); la tipologia edificatoria può essere condizionata dai limiti raggiunti al termine degli interventi di bonifica.

Prescrizioni di carattere geotecnico

Per nuovi interventi edificatori, ove consentiti, permane l'obbligo di eseguire indagini geotecniche (ai sensi del D.M. 11/03/88, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) al fine di determinare con precisione le caratteristiche geotecniche del suolo e del primo sottosuolo.

A seguito di quanto riportato nella presente relazione, lo studio geologico risulta:

- *adeguato ai contenuti di cui all'art. 18 del PAI (D.P.C.M. 24/05/2001);*
- *compatibile con il PTCP per gli aspetti di difesa del suolo;*
- *conforme ai contenuti di cui all'art.57, comma 1, della l.r. 11 marzo 2005, n°12 e D.G.R. 30 novembre 2011 n° IX/2616"*

Art. 25 - TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

Negli insediamenti urbani con particolare riguardo agli ambiti residenziali e d'uso pubblico deve essere curato in modo speciale il verde, oltre che per assicurare appropriate funzioni sociali, ricreative, paesaggistiche, idrogeologiche, anche per assicurare funzioni di rilevanza igienico-sanitaria, quali l'autodepurazione dell'aria, il miglioramento delle condizioni microclimatiche, il contenimento dell'inquinamento acustico ed atmosferico.

Nell'attuazione degli interventi al margine delle aree urbanizzate, in riferimento alla particolare valenza paesistico – ambientale del territorio in cui i singoli interventi si collocano ed al margine delle aree a standard, i confini degli insediamenti saranno delimitati nello schema della quinta arborea di separazione di cui all'art.31.7.f delle N.T.A. del D.d.P. e all'All. 6 – Azioni per la sostenibilità del Doc. n° 1 B.

In particolare deve essere prevista:

- negli ambiti residenziali la piantumazione obbligatoria di un albero per ogni 100 mq di superficie fondiaria o in aree appositamente individuate dal P.G.T. quali i boschi urbani o nell'area stessa dell'intervento edilizio a definire un Parco/Giardino di cui all'art. 31.7.c e una quinta arborata di separazione dalla strada di cui all'art.31.7.f delle N.T.A. del D.d.P.
- negli ambiti produttivi una quinta verde di separazione con le altri ambiti di cui all' art.11– Fascia di salvaguardia ambientale ed in generale, una piantumazione delle aree libere con alberi di alto fusto di essenze locali e tradizionali, in ragione di almeno 1 albero ogni 40 mq. di superficie coperta.
- nella redazione dei piani attuativi nei lotti prospicienti le pubbliche vie dovrà essere prevista per tutto il fronte stradale una striscia di terreno libera da costruzioni di cm. 150, al fine di poter piantumare nelle stesse essenze di medio/alto fusto.

In tutti i progetti, gli alberi secolari e di particolare pregio dovranno rigorosamente essere rilevati e indicati su apposita planimetria. I progetti dovranno essere studiati in modo di rispettare le piante suddette, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali.

L'abbattimento delle piante esistenti può essere consentito eccezionalmente solo se previsto da uno specifico progetto di sistemazione del parco o giardino interessato dall'abbattimento, nel rispetto dei rapporti di cui sopra.

In tutti i progetti di nuove costruzioni di tipo residenziale si dovrà includere il progetto della sistemazione esterna di tutta l'area, destinando a verde piantumato una parte della superficie del lotto così come eventualmente definito nei singoli ambiti.

In particolare per il sistema delle aree verdi e dei percorsi ciclopedonali urbani di cui all'art.31.7 delle N.T.A. del D.d.P. e all'All. 6 del Doc. n° 1 B e per le aree coperte o copribili da boschi valgono le specifiche norme di ambito.

In generale, su tutto il territorio comunale è vietato l'abbattimento di piante a meno che si tratti di:

- a. coltivazione e attività silvo – pastorali (vivai, pioppeti, alberi da frutta e simili) e di manutenzione di giardini privati.
- b. alberature da abbattere in attuazione di un Piano Attuativo o del progetto di cui sopra, con obbligo di ripiantumazione dello stesso numero e nel medesimo ambito, di essenze autoctone.
- c. alberature da abbattere per la realizzazione di Servizi Pubblico ed opere di urbanizzazione, con obbligo di ripiantumazione di essenze autoctone.

Negli ambiti a verde Pubblico destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi urbani, di parchi di quartiere e di campi da gioco individuati nella tavola dell'Azionamento, sono consentite unicamente costruzioni che integrano e/o che siano funzionali alla destinazione ed alla gestione dell'ambito e cioè attrezzature per il gioco dei bambini, attrezzature sportive e di tempo libero e chioschi.

Tutte le costruzioni devono essere tali da non creare pregiudizio al godimento ed all'agibilità dei parchi, alle alberature esistenti, alle caratteristiche panoramiche e ambientali.

Tali costruzioni possono essere anche eseguite e gestite da privati mediante permessi di costruire temporanei. Oltre alle presenti norme per la tutela e lo sviluppo del verde vale quanto disposto anche dal Regolamento Edilizio Comunale.



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO L.R. N° 12/2005

DOC. n°1 - C - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

2 – DOCUMENTO DI PIANO

ALLEGATO: SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DI CUI ALL'ART. 30

**N.B.: LE SCHEDE ESEMPLIFICANO L'ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO IN RIFERIMENTO AI SINGOLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.
LE SUPERFICI, GLI INDICI ED IN GENERALE I RIFERIMENTI NORMATIVI SONO SOLO INDICATIVI E DOVRANNO ESSERE PUNTUALMENTE VERIFICATI IN ATTUAZIONE DEL P.G.T. (N.T.A. ED ELABORATI GRAFICI)**

**ADOZIONE
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE
CONTRODEDUZIONI CONSILIARI
DELIBERA DI APPROVAZIONE**

N°	DEL
IL	
N°	DEL
N°	DEL

**IL SINDACO
IL SEGRETARIO
IL PROGETTISTA**

TITOLO VIII- DISPOSIZIONI PRESCRITTIVE

Art. 26 - FINALITA' E CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO (D.d.P.)

A) L'art. 8 della L.R. n.º 12/2005 recita:

“1) Il Documento di Piano, anche avvalendosi degli strumenti di cui all'articolo 3, definisce:

a) il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale, eventualmente proponendo le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;

*b) il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo, ivi compresi le fasce di rispetto ed i corridoi per i tracciati degli elettrodotti;
(lettera così modificata dalla legge reg. n. 4 del 2008)*

c) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico, ai sensi dell'articolo 57, comma 1, lettera a).

2) Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il documento di piano:

a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;

*b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
(lettera così modificata dalla legge reg. n. 4 del 2008)*

c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale, in applicazione dell'articolo 15, commi 1 e 2, lettera g);

d) dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;

*e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli Ambiti di Trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;
(lettera così modificata dalla legge reg. n. 4 del 2008)*

e-bis) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree di cui all'articolo 1, comma 3-bis, determinando le finalità del recupero e le modalità d'intervento, anche in coerenza con gli obiettivi dell'articolo 88, comma 2;

e-ter) d'intesa con i comuni limitrofi, può individuare, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree nelle quali il piano dei servizi prevede la localizzazione dei campi di sosta o di

- transito dei nomadi;*
- e-quater) individua i principali elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio, definendo altresì specifici requisiti degli interventi incidenti sul carattere del paesaggio e sui modi in cui questo viene percepito; (lettere e-bis, e-ter ed e-quater introdotte dalla legge reg. n. 4 del 2008)*
- f) determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;*
- g) definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.*
- 3) *Il documento di piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.*
- 4) *Il documento di piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile. Scaduto tale termine, il comune provvede all'approvazione di un nuovo documento di piano; in caso di inadempienza si applicano le norme di cui all'articolo 25, comma 7.“*

B) Elaborati del Documento di Piano

- A - STATO DI FATTO

All. A	- Carta d'uso del suolo (edificato, mobilità, paesaggio, agricoltura - Ortofoto)	scala 1:5000
All. B	- P.R.G. vigente e Individuazione delle Istanze	scala 1:5000
All. C	- Urbanizzazioni esistenti	scala 1:5000

- B - PROGETTO

Tav. 1	- Previsioni di Piano	scala 1:3000
Tav. 1.1	- Visualizzazione Azzonamento - Previsioni di Piano	scala 1:3000
Tav. 1.2	- Visualizzazione Studio Geologico e Reticolo Idrico – Previsioni di Piano	scala 1:3000
Tav. 1.3	- Visualizzazione Vincoli - Previsioni di Piano	scala 1:3000
Tav. 2	- Previsioni di Piano e visualizzazione sintetica e funzionale delle principali azioni strategiche previste dal Piano	scala 1:10000
All. n° 1	- Corografia - Inquadramento territoriale	scala 1:20000
All. n° 2	- Viabilità	scala 1:5000
All. n° 3	- Mobilità lenta	scala 1:3000
All. n° 4	- Sistema distributivo commerciale	scala 1:3000
All. n° 5	- Vincoli esistenti sul territorio comunale	scala 1:4000
All. n° 6	- Azioni per la sostenibilità	scala 1:4000
All. n° 7	- Carta dei Beni Paesaggistici (D.G.R. IX-2727/2011) della sensibilità dei siti e Rete Ecologica Comunale	scala 1:3000

- C - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Doc. n° 1C – Norme Tecniche di Attuazione Documento di Piano comprensive dell'Allegato:
 Schede degli Ambiti di Trasformazione di cui all'art. 30

Allegati all'art. 31

All. n° 2a1	- Fondo mappe Carlo VI 1721	
All. n° 2b1	- Fondo Mappe Catasto Lombardo Veneto 1865	
All. n° 2c1	- Fondo Mappe Cessato Catasto 1897	
All. n° 2a2	- Stato di conservazione edifici	scala 1:1000
All. n° 2b2	- Altezza degli edifici	scala 1:1000
All. n° 2c2	- Destinazione d'uso	scala 1:1000
All. n° 2d2	- Epoca di costruzione	scala 1:1000
All. n° 2e2	- Tipologie edilizie, spazi liberi e schemi compositivi	scala 1:1000
All. n° 2f2	- Modalità d'intervento	scala 1:1000
All. n° 2g	- Sistema connettivo degli spazi aperti	scala 1:5000
All. n° 2h	- Documentazione fotografica	

- D – RELAZIONE comprensiva dei seguenti Allegati:

All. n° 1	- Compatibilità del P.G.T. con il P.T.R. – P.P.R.	
All. n° 2	- Schede di valutazione di variazione max ammissibile (art. 84 N.d.A. del P.T.C.P.) e meccanismo premiale (Tab. 8 del P.T.C.P. vigente) Criteri dimensionali delle previsioni insediative (art. 70 delle N.d.A. del P.T.C.P. in adeguamento L.R. 12/05)	
All. n° 3	- Estratti planimetrici che documentano l'evoluzione storica di Bussero	
All. n° 4	- Estratti statistici	
All. n° 5	- Estratti P.T.C.P. vigente	
All. n° 6	- Estratti P.T.C.P. adottato	
All. n° 7	- Estratti del P.T.R.A. Regione Lombardia	

- E – COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO P.G.T. L.R. 12/2005 ART. 57.1

- F - STUDIO PER L'INDIVIDUAZIONE DEL RETICOLO IDRICO MINORE SECONDO QUANTO PREVISTO DAL D.G.R. N° 7/13950 DEL 1/8/2003

- G - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)

Art. 27 - EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO – PRESCRIZIONI, DIRETTIVE, INDIRIZZI

La normativa del Documento di Piano si articola in norme a carattere generale, ed in norme rivolte agli strumenti attuativi degli Ambiti di Trasformazione ed ai Documenti di Indirizzi degli Ambiti di Riqualificazione del Documento di Piano ed agli altri documenti del P.G.T.

La normativa si articola in:

- 1) **Prescrizioni:** sono le norme (artt.26,27,28,29) vincolanti a cui i Piani Attuativi degli Ambiti di Trasformazione ed i Documenti di Indirizzi degli Ambiti di Riqualificazione si devono attenere e che riguardano quantità e localizzazioni specifiche cui il Documento di Piano ammette importanza strategica; la modificazione di queste norme comporta variante al Documento di Piano.
- 2) **Direttive** (artt. 30, 31, 32, 33, 34): indicano in termini generali le politiche che i Piani Attuativi ed i Documenti di Indirizzi devono porre in atto provvedendo ad integrazioni ed adattamenti che traggono motivazioni dalle analisi di dettaglio, ovvero dall'articolazione delle stesse politiche in più alternative vantaggiose per la più efficace azione di attuazione del Piano.
- 3) **Indirizzi** (artt. 35, 36, 37,38, 39): insieme di specificazioni che illustrano nel dettaglio gli obiettivi delle singole politiche e che devono essere approfondite e verificate in sede di elaborazione.
Gli indirizzi forniscono inoltre ai Piani Attuativi ed ai Documenti di Indirizzi una gamma di possibili interventi, anche facoltativi che possono, ove indicato, costituire le condizioni per usufruire degli incentivi previsti dal comma 5 dell'art. 11 della L.R. n°. 12/2005.

N.B.: L'Allegato alle presenti norme definisce la capacità insediativa globale degli Ambiti di Trasformazione e non già le quantità di ciascun ambito che potranno eventualmente essere modificate, senza necessità di variante urbanistica del D.d.P., qualora rimanga invariata la capacità insediativa globale del D.d.P. stesso e qualora le localizzazioni strategiche (U1 e U2) rimangano quelle definite dagli Ambiti di Trasformazione originali, ferma restando la necessità di verificare la procedura e/o l'esclusione della V.A.S. per gli Ambiti riformulati.

Art. 28 – ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

Per l'attuazione delle previsioni di Piano, il D.d.P. si avvale degli strumenti di programmazione di cui agli artt. 2 e 3 delle presenti norme ed in particolare di:

a - PIANI DI SETTORE

Per verificare e coordinare le singole previsioni di piano, il D.d.P. si avvale dei Piani di Settore di cui all'art.2 delle N.T.A. ed in particolare di:

- Studio geologico
- Piano di classificazione acustica

In particolare gli interventi negli Ambiti di Trasformazione di cui all'art. 30 dovranno risultare coerenti con il Piano di classificazione acustica ed in generale con i Piani di Settore vigenti di cui al precedente art. 2.

In assenza di tali Piani, in sede di pianificazione attuativa di attuazione degli interventi negli Ambiti di Trasformazione, occorrerà adempiere, limitatamente agli Ambiti di Trasformazione, alle prescrizioni delle leggi istitutive dei Piani di settore obbligatori per il Comune di Bussero.

b- STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Per l'attuazione delle previsioni di Piano, il D.d.P. si avvale degli strumenti di attuazione di cui all'art.3 delle N.T.A. ed in particolare di:

- 1) Piani Particolareggiati (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni e di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865;
- 2) Piani di Zona (P.d.Z.) per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18.4.1962 n.

167 e successive modificazioni;

- 3) Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui alla legge 22.10.1971 n°. 865, artt. 26 - 27;
- 4) Piani di Lottizzazione cui alla legge 17.8.1942 n°. 1150 art. 28 e successive modifiche ed integrazioni;
- 5) Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) di cui alla legge regionale n°. 12/2005;
- 6) Progetti di opere pubbliche.

c - DOCUMENTI DI INDIRIZZI

I Documenti di Indirizzi sono descritti dall'art. 2 delle presenti norme.

Per gli Ambiti di Riqualificazione di cui al successivo art. 31, i Documenti di Indirizzi corrispondono alle direttive di cui all'art. 31 ed ai perimetri individuati puntualmente dall'All. n°. 6 – Doc. 1 –B.

Tali direttive e perimetri possono essere integrati e/o modificati dal Consiglio Comunale senza che queste modifiche e/o integrazioni costituiscano Variante al P.G.T. se ed in quanto non variano i contenuti urbanistici del P.G.T.

d - PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI

Al fine di una corretta e graduale attuazione del P.G.T. dal 2013 al 2023, l'Amministrazione Comunale promuoverà l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione per quote annuali e/o pluriennali, fino all'esaurimento al 2018 della capacità insediativa complessiva prevista per il D.d.P. a quella data, quale risulta dall'Allegato alle presenti norme.

Art. 29 - INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E DEGLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

- 1) In coerenza con gli obiettivi di sviluppo quantitativo e qualitativo del P.G.T., il D.d.P. individua sul territorio comunale Ambiti di Trasformazione urbanistica ed Ambiti di Riqualificazione ambientale e/o di ricomposizione paesaggistica.
Gli ambiti si articolano a loro volta in zone di intervento, pubbliche e private.
- 2) Si intendono per Ambiti di Trasformazione ed Ambiti di Riqualificazione gli ambiti urbani e territoriali che hanno carattere di rilevanza tale da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano e di quartiere; sono individuati mediante indicazione numerica e perimetrazione cartografica e disciplinati singolarmente dalle presenti norme; gli interventi ammessi sono volti alla riqualificazione urbanistica e paesistico – ambientale della città.
- 3) Gli Ambiti di Trasformazione sono destinati in particolare alla realizzazione di:
 - a) servizi ad uso pubblico;
 - b) viabilità ed infrastrutture;
 - c) edificazione mono e polifunzionale.
- 4) Gli ambiti di cui al comma 2 trovano definizione di massima quanto a destinazione, parametri ed indici negli articoli delle presenti norme.
- 5) Gli interventi edilizi ed urbanistici all'interno dei comparti di intervento compresi negli Ambiti di Trasformazione di cui al comma 1 sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi, ed a quanto previsto ai successivi commi.
- 6) La proposta di del Piano Attuativo di ciascun A.T., è presentata dal privato in attuazione degli indirizzi espressi dal Documento di Piano in generale e specificatamente per l'A.T. Entro 60 giorni dalla richiesta, l'A.C.:
 - a) dichiara se intende procedere a Piano Particolareggiato o comunque ad altro strumento di iniziativa pubblica sulla stessa area;
 - b) in alternativa si esprime in linea tecnica ed amministrativa, sull'applicazione dei meccanismi di perequazione, di compensazione e di incentivazione di cui ai successivi artt. 32 e 33, sulla specificazione dei contenuti discrezionali previsti dalle specifiche norme relative all'A.T., sul coordinamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e sulla dotazione di standards urbanistici in relazione alle previsioni del Piano dei Servizi.

- 7) In caso di mancata determinazione dell' A.C. su quanto previsto dal precedente comma 6, fermo restando le disposizioni di cui all'art.14 della L.R. n°. 12/2005, la proposta di Piano Attuativo deve intendersi presentabile e l'istanza di Piano Attuativo potrà seguire l'iter di legge. Il perimetro d'ambito, ai fini dell'attuazione, prevale su altri perimetri individuati nelle tavole di azionamento, salvo quanto previsto al successivo comma 8.
- 8) Negli Ambiti di Trasformazione, è consentita la realizzazione per parti attraverso un Piano Attuativo, nel rispetto delle specifiche norme di ambito; in tal senso sono consentite, in sede di approvazione del Piano Attuativo, modifiche delle perimetrazioni di area e di ambito o attuazioni parziali, qualora il Comune, in sede di verifica della proposta, le ritenga utili a conseguire con maggior efficacia i programmi comunali di intervento, una semplificazione delle procedure, una maggior funzionalità urbanistica e compatibilità ambientale, fatti comunque salvi i diritti di terzi e i principi perequativi. A questo fine il Comune e/o il Privato operatore definirà uno schema generale e concordato, di attuazione delle direttive del presente D.d.P., a cui riferire i singoli interventi.
- 9) Ai fini della valutazione di cui al comma 8, il comune verifica prioritariamente che siano rispettate le seguenti condizioni:
- a) è ammissibile la realizzazione per parti attraverso Piani Attuativi, a condizione che:
- la S.l.p. massima ammissibile, gli standard ed i servizi annessi, siano determinati in conformità alle prescrizioni ed indicazioni delle singole norme generali o dello specifico ambito, in coerenza con lo schema generale di cui al punto precedente e proporzionalmente all'effettiva estensione territoriale dell'intervento;
 - gli operatori provvedano, nelle forme di cui alle presenti norme, alla cessione delle aree di pertinenza da destinare a standard, a servizi, a viabilità e per l'allacciamento ai pubblici servizi, ove necessario;
- b) è ammissibile la realizzazione per parti e per interventi diretti a condizione che:
- siano verificate le condizioni di cui alla lettera a)
 - sia verificata almeno una delle seguenti condizioni:
 - 1 - l'intervento riguardi aree già edificate e preveda un progetto di ristrutturazione edilizia e/o ampliamento inferiore o uguale al 20% della Slp esistente alla data di adozione delle presenti norme, nel rispetto delle caratteristiche, del contesto urbanistico ed edilizio circostante;
 - 2 - l'intervento riguardi edifici di valore storico (1888) ed architettonico o ambientale di cui alle presenti norme; in tal caso l'intervento di risanamento conservativo, di ristrutturazione, di modifica di destinazione o ampliamento, dovrà comunque rispettare i caratteri originari dell'edificio ai sensi delle presenti norme;
 - 3 - il progetto riguardi una singola unità edilizia, anche se polifunzionale, con St inferiore a mq 5.000, fatti salvi edifici o opere minori di servizio o pertinenziali.
- 10) Qualora la ristrutturazione urbanistica configuri di fatto un Ambito di Trasformazione urbana non previsto nelle tavole grafiche del PGT, ma rispondente ai requisiti di cui alle N.T.A. per ogni ambito, è prescritto il ricorso a piano attuativo pubblico o privato con le modalità di cui ai precedenti commi, compresa la V.A.S..

TITOLO IX – DISPOSIZIONI DIRETTIVE

Art. 30 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Gli Ambiti di Trasformazione individuati dal D.d.P. sono relativi a interventi per insediamenti residenziali esistenti (A) e nuovi (C) ed a interventi per servizi (C/S e DS) e per standard F di nuova edificazione e/o trasformazione, con relative aree di pertinenza (F, F3).

Il Documento di Piano recepisce innanzitutto il Documento di Inquadramento di cui alla Del. C.C. n°. 69 del 20 dicembre 2007 ed individuando i seguenti Ambiti di Trasformazione:

A.T. C/S① - Pz (ex ZRU3 = PPE2), C/S② (ex ZRU2 = ARE4), C④ e C⑥ (ex ZRU1 = ARE1 = ARE3)

Per questi A.T. valgono gli Indirizzi Generali già definiti dal Documento di Inquadramento previgente.

L'attuazione di questi A.T. è subordinata all'interramento / spostamento della linea di alta tensione ed alla formazione del Corridoio ecologico nord-sud, così come dettagliato dall'art. 32.

Le nuove fasce di prima approssimazione saranno recepite in sede di pianificazione attuativa degli A.T. degli A.T.

INDIRIZZI GENERALI

- a - Il progetto urbanistico dovrà essere unico ed esteso a tutti gli Ambiti, per meglio guidare gli sviluppi e garantire l'ottimale riuscita del piano mediante il ricorso allo strumento del PII di iniziativa privata, la cui convenzione urbanistica dovrà regolare i reciproci diritti ed obblighi tra i diversi soggetti interessati in relazione alla necessità di una coerente e ordinata riorganizzazione dell'ambito urbano interessato e ai rapporti urbanistici tra pubblico e privato, nonché contrattuali, che legano i diversi ambiti con particolare riferimento alle aree di cui il Comune è proprietario. Per l'Ambito C⑥ che resta escluso dalla pianificazione, il progetto urbanistico dovrà comunque prevedere una ipotesi di sviluppo futuro per garantire logicità e coerenza con la loro successiva pianificazione. Per quest'ultimo Ambito il P.G.T. in relazione ai vincoli che le N.T.A. del P.R.G. previgente ponevano a suo carico poiché gli stessi risultano assunti totalmente dagli Ambiti C/S① - Pz, C/S②, C④ e C⑥, in sostituzione di questi vincoli individua una nuova, specifica disciplina volta a meglio soddisfare l'interesse pubblico e a compensare i risultati ambientali di cui gli altri Ambiti si fanno pieno carico.
- b - Per tutti gli elementi modificativi rispetto ai contenuti e parametri del Documento di Inquadramento previgente e quindi del Documento di Piano considerando come questi Documenti hanno valore unicamente indicativo e non prescrittivo, gli stessi dovranno costituire specifica modifica al Documento di Piano da sviluppare e confermare in sede di presentazione dei P.I.I. I Programmi Integrati di Intervento dovranno quindi attestare puntualmente l'interesse e le ricadute pubbliche, nonché il miglior soddisfacimento delle istanze dell'A.C., tenendo fermo il principio di perseguire uno sviluppo territoriale che esprima coerenza qualitativa e prestazionale, nonché incremento dell'attuale dotazione ottimale di attrezzature e servizi pubblici.
- c - Con riferimento agli elementi quantitativi si dà atto che gli stessi sono normati nei successivi articoli 32 e 33
- d - Con riferimento all'impianto urbanistico proposto, si valuta lo stesso positivamente, ancorché sia da intendersi indicativo e non vincolante con la possibilità di ricercare e sviluppare con il progetto definitivo del P.I.I. altre soluzioni che esprimano anch'esse un equilibrio nella distribuzione dei pesi volumetrici tra i lotti individuati e una funzionalità dell'assetto urbanizzativo;
- e - Gli A.T. C④, C⑥, C/S②, A① - F3① e in parte il C/S① ricadono negli ambiti agricoli e naturalistici (fascia di 500 mt. dalle sponde) del Piano Territoriale Regionale d'Area Navigli Lombardi.
Ai fini delle compensazioni richieste, i due A.T. C④ e C⑥ propongono la formazione del Corridoio ecologico nord-sud di connessione degli ambiti tutelati del Naviglio Martesana con il territorio a nord – ovest di cui al successivo art. 31.6, denominato "Bosco Elettrico" di cui al successivo art. 56.6.
- f - La funzionalità del corridoio ecologico individuato, dovrà essere garantita già in fase di cantierizzazione degli interventi. La Convenzione Urbanistica dovrà organizzare le fasi attuative dell'intero ambito secondo il principio su esposto.

INDIRIZZI PARTICOLARI

Oltre gli indirizzi generali di cui al precedente capoverso, il Documento di Piano formula alcuni indirizzi particolari relativamente ai singoli Ambiti di Trasformazione per promuovere il loro coordinamento anche con gli altri Ambiti di Trasformazione individuati dal D.d.P..

A.T. C/S① - Pz e A① - F3① : Stazione Metropolitana e Cascina Gogna

Fermo restando gli indirizzi generali per l'Ambito di Trasformazione C/S①-Pz, il Documento di Piano coglie l'opportunità di coordinare quest'Ambito con l'Ambito A① - F3① per la formazione di un centro:

- compatibile in quanto valorizza il corridoio ecologico della Martesana e l'insediamento storico di Cascina Gogna
- accessibile in quanto promuove l'abbattimento delle barriere architettoniche dell'attuale stazione della metropolitana
- integrato in quanto realizza il doppio affaccio della Stazione MM2 e la disimpegno solo ciclopedonalmente dalla S.S. 21.

L'intervento organizzerà inoltre la rete dei percorsi ciclabili, da Bussero verso l'esterno e viceversa ed all'interno del territorio comunale di connessione delle cascine con il centro abitato e con il centro storico in particolare.

L'A.T. A① - F3① risulta di notevole interesse paesaggistico essendo compreso nel vigente P.T.R.A. – Navigli Lombardi. Dovranno in particolare essere salvaguardate le vedute panoramiche in direzione sud, a preservare la continuità di paesaggio con i comuni limitrofi. Gli interventi ammessi nell'A.T. dovranno risultare conformi ai criteri di gestione del P.T.R.A..

Così come risulta dall'All. 2f2 – Doc. 1C – D.d.P. – Modalità di intervento, il manufatto della Cascina Gogna e della Chiesa di S. Giuseppe dovrà essere conservato attraverso gli interventi di restauro conservativo di cui all'art. 44.7.A.

Nell'A.T. A①- F3① sono specificatamente escluse le destinazioni non ammissibili di cui al precedente art. 8a)

- Residenza. Sono inoltre escluse le destinazioni terziario – commerciali di media e grande distribuzione.

A.T. C/S② di Viale Europa

Nell' A.T. C/S② è prevista la realizzazione di un complesso edilizio misto, residenziale (privata, convenzionata e sovvenzionata nello schema della residenza protetta) e commerciale. L'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione che definisca i tempi e i modi dell'edificazione di tale complesso, ad avvenuto interrimento degli elettrodotti.

Lo standard obbligatoriamente da cedere sarà pari allo standard di parcheggio dimensionato sulle singole destinazioni.

A.T. C④ e C⑤ degli elettrodotti /C⑥

Gli Ambiti C④ e C⑤ attuano gli elementi qualitativi di cui agli indirizzi generali ed i seguenti indirizzi specifici.

In particolare il progetto urbanistico dovrà essere unico ed esteso come schema generale e concordato di cui all'art.29, anche all'Ambito C⑥, per meglio guidare gli sviluppi e garantire l'ottimale riuscita dei singoli P.I.I.

Il progetto urbanistico sarà accompagnato da uno schema di convenzione urbanistica che dovrà regolare i reciproci diritti ed obblighi tra i diversi soggetti interessati in relazione alla necessità di una coerente e ordinata riorganizzazione dell'ambito urbano interessato e ai rapporti urbanistici tra pubblico e privato, nonché contrattuali, che legano i diversi Ambiti con particolare riferimento alle aree di cui il Comune è proprietario.

L'Ambito C⑥ è relativo all'area che si sviluppa verso est lungo la linea della metropolitana e sarà disimpegnato dalla Piazza della Stazione. La Tipologia degli edifici dell'Ambito C⑥ si raccorderà alla tipologia degli edifici dell'Ambito C④.

Altri Ambiti di Trasformazione C

A.T. C① di via Caravaggio - Buonarroti

L'ambito è già previsto edificabile dal P.R.G. previgente. La sua attuazione è subordinata alla soluzione dei problemi di compatibilità tra residenza prevista ed industria presente, anche attraverso la formazione di una fascia di salvaguardia ambientale di cui all'art. 11 delle presenti norme

L'insediamento dovrà inoltre prevedere la formazione di una cintura verde lungo il perimetro interno all'insediamento e di cui all'art. 31.6.h, in attuazione di quanto previsto dalle Modalità attuative del 'Repertorio B' allegato alle N.d.A. di P.T.C.P. vigente.

L'insediamento si organizzerà secondo i criteri della biourbanistica di cui al successivo art. 32.C1.

Al P.A. dell'A.T. C① sarà allegata la documentazione di prevenzione di impatto acustico di cui al precedente art. 11.3.

A.T. C② di via E. Lussu

L'ambito è già previsto edificabile dal P.R.G. previgente. L'insediamento si organizzerà secondo lo schema della Biourbanistica di cui al successivo art. 32.C, a bassa densità insediativa ed alti contenuti ambientali.

L'insediamento dovrà organizzarsi per realizzare la migliore connessione ambientale tra costruito e territorio agricolo circostante in attuazione di quanto previsto dalle Modalità attuative del 'Repertorio B' allegato alle N.d.A. di P.T.C.P. vigente.

L'insediamento si organizzerà secondo i criteri della biourbanistica di cui al successivo art. 32.C1.

A.T. C③ ex Magazzino Comunale

L'intervento sarà destinato all'edilizia residenziale abitativa.

L'insediamento si organizzerà preferibilmente a corte interna e coordinerà gli interventi di riqualificazione degli insediamenti circostanti.

In particolare l'insediamento organizzerà il passaggio ecologico all'interno del T.U.C., dal P.L.I.S. del Molgora al Plesso Scolastico Comunale e da questo in sottopasso (tubo da 50 cm. di diametro minimo) a Viale Europa ed, attraverso l'area di rispetto cimiteriale, al Parco Agricolo delle Cascine.

Ambiti di Trasformazione F①

A.T. F① di Via Europa

L'Ambito è funzionale alla realizzazione di una Casa per Disabili in attuazione di uno specifico progetto d'intervento in ambito sociale.

Ambiti di Trasformazione DS

- A.T. DS①

L'Ambito di Trasformazione è subordinato all'interramento dell'elettrodotto da 220 volt ed alla formazione di una fascia di salvaguardia ambientale di cui all'art. 11.1, dimensionando in sede di progetto quella individuata sulla tavola dell'Azzonamento.

L'attuazione di questo A.T. è subordinata all'interramento / spostamento della linea di alta tensione ed alla formazione del Corridoio ecologico nord-sud, così come dettagliato dall'art. 32.

Le nuove fasce di prima approssimazione saranno recepite in sede di pianificazione attuativa degli A.T.

- A.T. DS② - F di via Monza

L'intervento corrisponde all'insediamento d'ingresso in Bussero da Carugate ed è finalizzato ad organizzare, sviluppare e promuovere attività artigianali, industriali e di servizio, preferibilmente connesse con le attività agricole attive sul territorio comunale e su quello circostante, con la bioedilizia e con attività per il risparmio energetico. Si potranno quindi insediare con altre attività produttive, attività di specializzazione e di ricerca, attività di manutenzione e vendita di macchine agricole e di prodotti di bioedilizia e per il risparmio energetico ecc., in connessione con le stesse attività attive sul territorio comunale e sul territorio circostante.

Sono inoltre ammesse le attività di servizio quale la ristorazione, la banca e il distributore di benzina e/o gas, ed eventualmente altre attività compatibili con quelle principali insediate.

L'insediamento si dovrà caratterizzare sia morfologicamente che tipologicamente in riferimento al particolare contesto agricolo in cui si colloca.

In particolare lo standard F vi posto ad est e la fascia di arretramento stradale lungo la via Monza dovranno obbligatoriamente essere organizzate a verde di mitigazione, secondo le modalità di attuazione del 'Repertorio B' allegato del P.T.C.P. vigente.

Inoltre l'insediamento dovrà conformarsi alle direttive di cui all'art. 30.14 per quanto riguarda l'assetto morfo – tipologico.

L'insediamento concorre inoltre alla realizzazione e potenziamento del passaggio ecologico nord-sud per il superamento di via Monza, destinando a questo scopo lo standard individuato.

Compensazioni ambientali di cui all'art.46 delle norme del P.T.C.P.

Gli interventi di cui agli A.T. dovranno attuare gli Ambiti di Riqualificazione richiamati nelle schede e dovranno inoltre prevedere gli insediamenti edilizi appoggiati al T.U.C. o agli insediamenti edilizi esistenti a confine e viceversa dovranno prevedere le aree libere in continuità delle aree libere confinanti e di quelle agricole in particolare.

In questi interventi dovranno obbligatoriamente essere cedute le aree verdi di U1 e U2 lungo i marciapiedi e/o percorsi ciclopedonali esistenti o previsti, nello schema di verde di connessione ambientale oppure tali aree verdi verranno organizzate nello schema di parco o giardino urbano di cui all'art. 31.7.c.

Art. 31 - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

Gli Ambiti di Riqualificazione si propongono obiettivi più specifici di riqualificazione dell'esistente di cui al Documento Programmatico, consentendone un'attuazione articolata e programmata.

Per gli interventi interni agli Ambiti di Riqualificazione che dimostrino di perseguire in modo coerente gli obiettivi di riqualificazione di cui a ciascun ambito, si applicano gli incentivi di cui ai contenuti ed alle modalità dell'art. 32.c.

Ogni progetto sarà accompagnato da una relazione di congruità con il Documento di Indirizzi di appartenenza.

Per gli Ambiti di Riqualificazione di cui all'All. n° 6 del Doc. n° 1 – B valgono i seguenti indirizzi di riqualificazione e/o ricomposizione paesaggistica, eventualmente modificabili e/o integrabili così come previsto dall'art.2.

Per ogni ambito il Documento di Indirizzi elenca i principali Ambiti di Trasformazione del D.d.P. e gli ambiti del T.U.C. in essi ricompresi.

1) CENTRI STORICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Dal Documento di Indirizzi: *“Questo è un patrimonio che va rivalutato recuperandolo ad una vita propositiva, dotandolo di servizi di qualità (potenziamento biblioteca), riqualificando i volumi dismessi ad attività residenziali o commerciali, e studiando una viabilità sicura.”*

Dal Documento di Indirizzi: *“ ... dando un'anima al paese, attraverso il consolidamento e la valorizzazione della sua identità storico – culturale (tradizioni e radici che vivono principalmente nel vecchio centro storico).”*

Dal P.P.R.: *L'A.T. attua il criterio di sviluppo sostenibile ‘Conservare e migliorare la qualità delle risorse storiche e culturali’ di cui al comma 4 dell'art. 19 del P.P.R..*

Questo ambito concorre in modo fondamentale anche se non in forma esclusiva a definire l'immagine pubblica di Bussero di cui all'Ambito n°.11, non solo per la storia ma anche per le tipologie insediative che propone e che facilitano la socializzazione e l'aggregazione.

In questo senso è da incentivare all'interno del Centro Storico la localizzazione di attrezzature pubbliche (biblioteca ed altro).

L'Ambito di Riqualificazione comprende gli insediamenti storici di cui a presenti norme.

Essi sono compresi in un unico Ambito di Riqualificazione per l'esigenza di salvaguardia e valorizzazione dell'identità storico-culturale che essi certificano.

Per questi ambiti relativamente agli edifici ed agli spazi liberi valgono le modalità di intervento di cui alle presenti norme e le presenti Norme Tecniche di Riqualificazione (N.T.R.) dell'intero ambito e/o di parti di esso.

NORME TECNICHE DI RIQUALIFICAZIONE (N.T.R.)

comma 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti N.T.R. interessano gli ambiti di P.G.T., di interesse storico – artistico ed ambientale e non, qualificate come zone di recupero ai sensi delle presenti norme.

Tali zone corrispondono agli ambiti A di cui ai Centri e nuclei storici e A1 di cui alle Ville con parchi al 1888, appositamente individuate sulla tavola dell'Azionamento del P.G.T.

Gli obiettivi degli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono quelli fissati dalle presenti norme.

Le Varianti alle presenti norme ed agli allegati di cui al successivo comma 2, saranno deliberati dal Consiglio Comunale solo quando inducono ristrutturazione urbanistica e/o modificano gli indici urbanistici e/o la dotazione di standard, secondo procedure di cui all'art. 1b-A delle N.T.A. del P.G.T.

Non costituiscono variante urbanistica sostanziale, le modifiche delle sole modalità d'intervento sui singoli edifici ed aree, da proporre secondo le procedure di cui ai successivi commi 3 e 12.

comma 2 - ALLEGATI

All. n° 2a1 - Fondo mappe Carlo VI 1721

All. n° 2b1 - Fondo Mappe Catasto Lombardo Veneto 1865

All. n° 2c1 - Fondo Mappe Cessato Catasto 1897

All. n° 2a2 - Stato di conservazione edifici scala 1:1000

All. n° 2b2 - Altezza degli edifici scala 1:1000

All. n° 2c2 - Destinazione d'uso scala 1:1000

All. n° 2d2 - Epoca di costruzione scala 1:1000

All. n° 2e2 - Tipologie edilizie, spazi liberi e schemi compositivi scala 1:1000

All. n° 2f2 - Modalità d'intervento scala 1:1000

All. n° 2g - Sistema connettivo degli spazi aperti scala 1:5000

All. n° 2h - Documentazione fotografica

Gli elaborati grafici sono derivati dall'aerofotogrammetrico e rappresentano l'ingombro degli edifici così come risulta dalla proiezione sul piano orizzontale della copertura delle parti edificate fuori terra.

Le eventuali difformità tra aerofotogrammetrico e catastale devono essere risolte dal rilievo dello stato di fatto nel rispetto degli elaborati di P.G.T.

comma 3 - LIVELLO E MODALITA' DI INTERVENTO

L'edificazione negli ambiti A appositamente individuate sulla tavola dell'Azionamento, avviene secondo le modalità d'intervento definite per singoli edifici e spazi liberi dalle N.T.A. del Piano delle Regole e dalle presenti norme.

Gli allegati di cui al precedente comma 2 individuano gli edifici dove è possibile procedere secondo le modalità di intervento di cui alle presenti norme: per gli edifici di tipo: A – sono consentiti solo interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo; B – è consentito anche la ristrutturazione edilizia e la demolizione e ricostruzione; C – è prescritta la ristrutturazione edilizia o la demolizione e ricostruzione o la ristrutturazione urbanistica; D – è prescritta la demolizione; E – è prescritto il rispetto delle prescrizioni di cui gli ambiti A.

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica proposti in difformità alle modalità di recupero illustrate dalle presenti norme e dai loro allegati, si procederà alla stesura di apposito Piano di Attuativo di cui all'art.5a delle N.T.A. del P.G.T..

Una volta approvato il P.A., gli interventi interni ai comparti saranno assoggettati alla preventiva stipula di convenzione da parte dell'operatore privato con i contenuti previsti dal successivo comma 13.

Le obbligazioni dovranno essere riferite all'attuazione dell'intero comparto.

Qualora l'operatore intenda modificare la proposta progettuale prevista per i singoli comparti di pianificazione, le nuove soluzioni progettuali saranno approvate dal Consiglio comunale se costituiscono ristrutturazione urbanistica.

Non costituirà variante l'accorpamento in unica progettazione di due o più comparti di pianificazione, previsti dalle presenti norme e dai suoi allegati.

Per i P.A. vigenti valgono le disposizioni di cui all' art.5b delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Le modalità d'intervento sui singoli edifici ed aree saranno verificate, meglio esplicitate ed eventualmente modificate in sede di illustrazione del progetto edilizio, in attuazione di quanto disposto dal successivo comma 12.

comma 4 - VOLUMETRIA E DATI DI PROGETTO

In adempimento di quanto previsto dalle presenti norme la densità edilizia negli ambiti A è pari a quella esistente, così come calcolata all' art.14 delle N.T.A. del Piano di Governo del Territorio.

Sui lotti ancora liberi non è ammessa la costruzione di nuovi edifici, salvo diverse prescrizioni che si rendessero opportune all'interno dei Piani Attuativi, per l'accorpamento di edifici previsti da demolire o già demoliti a seguito di ordinanza sindacale. Per essi valgono gli indici di cui alle presenti norme.

Al fine di adeguare le singole unità abitative alle esigenze dei cittadini residenti, mediante un'apposita convenzione potrà essere proposto l'accorpamento nell'unità abitativa stessa del volume dei locali accessori di sua pertinenza, anche se esterni o aggiunti impropriamente all'edificio quando l'ampliamento dell'edificio avvenga nel rispetto dell'impianto tipologico dell'edificio e nel rispetto degli altri indici di ambito.

Contestualmente al rilascio del permesso di costruire convenzionato, gli edifici accessori e le loro pertinenze, interessati dall'accorpamento in favore dell'unità abitativa d'origine e/o dal trasferimento, verranno ceduti nello stato di fatto e di diritto all'Amministrazione Comunale a sua richiesta o in alternativa, demoliti dal richiedente che provvederà alla sistemazione dell'area così liberata come cortile.

I dati di progetto dovranno essere verificati per ogni singolo intervento.

Agli effetti del controllo del volume esistente, il volume dichiarato negli allegati di cui al comma 2 delle presenti norme, è puramente indicativo e dovrà essere ricalcolato in sede di pianificazione attuativa e/o di progetto edilizio in conformità alle presenti norme.

Dovranno essere rispettati gli allineamenti su strada ed in genere sugli spazi pubblici esistenti o di nuova formazione, mentre potranno essere modificati gli allineamenti verso i cortili interni ed in genere verso le pertinenze private dei singoli edifici.

Gli edifici interni ai comparti dovranno essere progettati rispettando l'impianto tipo - morfologico compresi gli allineamenti degli insediamenti previsti da mantenere oltre che gli altri indici di ambito.

comma 5 - INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli allegati alle presenti norme definiscono per ogni edificio il livello di intervento possibile sulla base delle modalità di intervento che verranno meglio descritte dalle N.T.A. del P.d.R. Del comparto di pianificazione attuativa, dell'Ambito di Trasformazione "Cascina Gogna", l'art. 30 delle N.T.A. del D.d.P., illustra i principali obiettivi da perseguire.

comma 6 - TIPOLOGIE EDILIZIE E SPAZI LIBERI: SCHEMI COMPOSITIVI ED AMBITI CONSOLIDATI

Gli elaborati grafici di cui al comma . 2 delle presenti norme, definiscono, in attuazione di quanto disposto dalle presenti norme:

- le tipologie dei singoli edifici e la natura degli spazi liberi;
- gli schemi compositivi di edifici e spazi liberi all'interno dei vari insediamenti e le loro connessioni con il tessuto urbano e agricolo circostante.

Gli spazi liberi sono individuati per l'esigenza di riqualificazione ambientale in attuazione di quanto disposto dalle presenti norme.

Le tipologie edilizie e la natura degli spazi, come pure gli schemi compositivi e le connessioni vanno per quanto possibile, verificate, meglio esplicitate e valorizzate in sede di progettazione esecutiva e di dettaglio.

comma 7 - STANDARDS – PARCHEGGI PRIVATI

STANDARDS

In sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, o di

stipula della convenzione, le destinazioni degli ambiti "F" per attrezzature collettive (standards comunali) e/o di interesse comune di cui alle presenti norme, individuate o non dagli allegati di cui al precedente comma 2, potranno essere precisate o modificate nel rispetto delle quantità minime verificate dal progetto stesso in attuazione di quanto disposto dalle presenti norme.

La monetizzazione delle aree a standard non cedute sarà calcolata secondo le tariffe che l'Amministrazione Comunale determinerà con propri successivi provvedimenti.

Gli introiti delle monetizzazioni saranno impegnati dall'A.C. prioritariamente al miglioramento e/o espansione delle aree di sosta e di parcheggio pubblici esistenti (parcheggi di corona di cui al precedente art. 6a).

PARCHEGGI PRIVATI

Nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati, così come previsto dall'art. 7 delle presenti norme.

comma 8 - ELEMENTI COSTRUTTIVI, FINITURE EDILIZIE, PIANO DEL COLORE

Nelle zone di recupero, devono essere ripristinati gli elementi costruttivi, edilizi ed architettonici oltre che d'ambiente, specifici di ogni edificio e di ogni luogo, quali risultano dallo stato di fatto originario. Per le zone di recupero, valgono le disposizioni di carattere generale di cui al Regolamento Edilizio con le seguenti prescrizioni particolari riferite alle modalità di intervento di cui agli allegati del precedente comma 2:

a) Altezza in gronda.

Fatti salvi eventuali ripristini delle caratteristiche storico - architettoniche originarie per gli edifici di tipo A (di valore storico ed architettonico) si devono mantenere le attuali altezze in gronda senza alterare l'andamento dei fili di gronda.

Il recupero dei fabbricati residenziali o ex-rurali esistenti in centro storico, con gradi d'intervento superiori a quelli sopra indicati, al fine di raggiungere le altezze minime abitabili, può essere effettuato modificando le linee esterne di colmo e di gronda in elevazione, al fine di uniformarsi alle linee degli edifici confinanti, attraverso un permesso edilizio convenzionato e/o P.A. così come previsto dalle presenti norme.

b) Prospetti

Esclusi gli edifici di tipo C (di nessun valore storico) e fermo restando quanto disposto dalle presenti norme e dal successivo punto i) per la conservazione degli elementi stilistici e/o decorazioni che costituiscono significativa testimonianza storica, deve essere garantito il mantenimento e/o ripristino della composizione dei prospetti degli edifici, conservazione dei ritmi delle aperture e degli elementi compositivi orizzontali e verticali, nei casi in cui i prospetti siano stati alterati da precedenti interventi andrà ritrovata l'armonia compositiva riferendosi alle costanti presenti nel complesso edilizio interessato dall'intervento o, in loro assenza, nelle costanti degli edifici di antica formazione compresi nell'ambito come indicato nel Repertorio degli interventi di recupero.

Non è ammessa per gli edifici di tipo A la formazione di balconi e terrazze, mentre per gli altri edifici è privilegiata la formazione di portico con soprastante loggia coperta di cui alle integrazioni edilizie (art. 44.7.i), all'interno di edifici di tipo a corte e negli edifici indipendenti se estesa in entrambi i casi all'edificio per la parte prospettante sulla corte o le cui unità abitative abbiano accesso dalla loggia, nel rispetto di quanto disposto dalle presenti norme. Non sono altresì ammessi la chiusura di logge e portici di cui il P.G.T. prevede la puntuale conservazione indicata con apposita simbologia grafica nelle tavole delle modalità di intervento. Non è ammessa la formazione di nuovi corpi scala esterni alle costruzioni fatto salvo il ripristino o la nuova formazione delle scale di tipo tradizionale di collegamento ai ballatoi nello schema di cui alla normativa di P.G.T..

c) Accessi del singolo alloggio sulla strada, vetrine

Salvo quanto eventualmente previsto nei P.d.C.c. o P.A. , non sono ammessi nuovi accessi agli alloggi sulla strada. I nuovi accessi devono sempre collocarsi all'interno della corte; rimane comunque sempre fatta salva la possibilità di realizzare nuovi accessi pedonali dei negozi su strada se provvista di marciapiede, nel rispetto dell'ordine architettonico della facciata dell'edificio.

I nuovi accessi agli alloggi dalla strada potranno essere ammessi solo per motivate esigenze funzionali ed a condizione che siano previste nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e degli elementi originari compositivi dell'edificio o della corte in cui risulta inserito nel rispetto dei diritti di terzi.

d) Insegne

Le insegne devono essere contenute nella vetrina o nella porta-vetrina, ogni altro genere di insegna o segnalazione può essere realizzata solo previo accordo specifico con l'Amministrazione Comunale previo parere favorevole della Commissione Paesaggio.

Sugli immobili di recente costruzione (tipo C) che non presentano particolari caratteristiche architettoniche da tutelare, le insegne possono essere posizionate anche al di fuori dagli appositi spazi previsti nella vetrina o nella porta-vetrina, purchè le stesse non contrastino con gli elementi compositivi della facciata.

e) Facciate

Verranno ripristinati tutti gli intonaci preesistenti se eseguiti con particolari procedure (rigato, stollato, ecc.) e tecniche. I colori di facciata saranno proposti in coordinamento con i colori preesistenti e/o degli edifici confinanti.

f) Balconi e ballatoi

Tutti gli elementi portanti dei balconi o dei ballatoi saranno preferibilmente realizzati in lastre di pietra naturale o quando non fosse possibile tecnicamente la soluzione in pietra, in c.a. di spessore quanto più possibile simile a quelli di pietra, con pavimentazione adeguata.

Le eventuali mensole saranno dello stesso materiale.

g) Portoni e cancelli

Portoni e cancelli d'ingresso dovranno essere conservati o restaurati e qualora ciò non fosse possibile, sostituiti con nuovi manufatti simili per materiale e forma a quelli preesistenti o più comunemente diffusi.

Al piano terra degli edifici su strada, sono vietate le imposte a ventola apribili all' esterno.

h) Scale esterne

Tutte le scale esterne preesistenti, che si presentino quale caratteristica architettonica dell'edificio da salvaguardare, dovranno essere ripristinate nello stato originario.

In ogni caso verranno privilegiati i materiali già ammessi per opere consimili.

i) Particolari decorativi.

Salvo il grado B2 (di valore storico da adeguare) e C i particolari decorativi esistenti devono essere conservati o ripristinati (bassorilievi, edicole sacre, affreschi, modanature e decorazioni, torrette, particolarità costruttive). Identiche modalità di recupero devono essere applicate per eventuali elementi d'uso come: lavatoi, pozzi o fontane. Le tavole delle modalità di intervento indicano con apposita simbologia grafica le facciate degli edifici interessate da apparati decorativi di cui deve essere garantita la conservazione ed il restauro.

j) Pavimentazioni esterne.

Le pavimentazioni esterne devono essere recuperate e/o completate con materiali tradizionali: ciottoli, mattoni, medoni, in cotto o in pietra e cubetti di porfido: non sono ammesse pavimentazioni dei cortili e dei percorsi interni in conglomerato bituminoso o materiali cementizi, fatto salvo per gli immobili di recente costruzione (tipo C), che non presentano particolari caratteristiche da tutelare.

k) Recinzioni.

Le recinzioni di antica formazione devono essere conservate e ripristinate se degradate, eventuali nuove recinzioni devono essere costituite da basamenti non più alti di 50 cm. e da inferriate di semplice disegno non più alte di cm. 150, è consentita l'utilizzazione di siepi.

Salvo il caso dei P.d.C.c. o P.A., sono escluse nuove recinzioni che portino alla divisione dei cortili. Nuove recinzioni di giardini possono essere realizzate unicamente con siepi, eventualmente includenti reti di rinforzo.

l) Coperture

Mantenimento dell'andamento delle falde di copertura esistente: dove questo sia stato alterato è possibile variare l'andamento esistente uniformandosi comunque alle costanti morfologiche tipiche dell'ambito A.

I materiali delle coperture dovranno essere costituiti da coppi e da tegole tipo portoghesi. Solo gli elementi architettonici, quali ad esempio gli abbaini, possono essere previsti in rame.

m) Sottotetti.

E' consentito adibire i sottotetti a funzioni residenziali o accessorie nel rispetto dell'art. 14 delle presenti norme e purché vengano garantite obbligatoriamente tutte le seguenti condizioni:

- a. Per i gradi di intervento di tipo A devono essere mantenute le attuali altezze in gronda e in colmo, mentre per gli edifici di tipo B valgono le presenti norme.
- b. In caso di adeguamento in altezza, non deve essere alterata la continuità dell'andamento delle falde di copertura.
- c. Le finestre sia verticali che in falda devono avere dimensioni e ritmi in sintonia con quelli ricorrenti nell'edificio. Se in falda devono essere tipo "Velux" con la parte visibile esterna con colori assimilabili a quelli della copertura o delle lattronerie della stessa. E' vietata la realizzazione di abbaini, nonchè la formazione di balconi, ad eccezione degli abbaini che non costituiranno maggior volume, purché rispettino le caratteristiche architettoniche di seguito riportate: a due falde, con larghezza max cm. 120, altezza max al colmo cm. 150 e ai lati di cm. 80. Gli abbaini dovranno essere realizzati in allineamento alle sottostanti aperture e distribuiti in modo armonico nel sottotetto nel rispetto delle distanze stabiliti dal Codice Civile. Gli stessi potranno essere previsti sia sul fronte del fabbricato che arretrati rispetto allo stesso purché contenuti per la loro maggior altezza nella linea di colmo, prevedendo in tal caso di ridurli in modo proporzionale nelle loro altezze.

E' consentita all'interno dei cortili la realizzazione di terrazzini in falda a condizione che siano interamente contenuti nella stessa, anche per quanto riguarda il parapetto.

n) Demolizione e ricostruzione di edifici o parti di essi di cui si prevede la conservazione

Per gli edifici classificati con il grado A non soggetti a vincoli specifici di cui al D. Lgs n°. 42/2004 e B nel caso in cui si ritenga che le condizioni statiche e strutturali dell'edificio impediscano il mantenimento o il consolidamento delle parti che devono essere conservate, dopo debito sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale, è possibile presentare una domanda di demolizione e ricostruzione. Tale domanda deve contenere oltre agli elaborati documentativi e di progetto, una relazione di accertamento delle deficienze statiche e strutturali riscontrate, sottoscritta da un tecnico abilitato ai sensi e nei limiti delle leggi vigenti.

La domanda di demolizione e ricostruzione è sottoposta al parere della Commissione Edilizia, questa qualora lo ritenga opportuno può condurre o richiedere ulteriori accertamenti, il Sindaco sentita la Commissione può disporre che venga svolta una controperizia da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale o da altro Tecnico incaricato.

Nel caso di accoglimento della domanda il rilascio del/i permessi di costruire relativi deve: garantire per quanto riguarda la demolizione, la stabilità e l'utilizzazione delle restanti parti dell'edificio non interessate dalla domanda; riproporre per quanto riguarda la ricostruzione, gli elementi tipologici formali originari della parte di edificio sostituita. Nel caso in cui lo stato di compromissione della parte oggetto di demolizione sia attribuibile a danneggiamenti o ad interventi impropri attribuibili per causa o responsabilità al proprietario dell'immobile o all'impresa esecutrice dei lavori, la ricostruzione deve rispettare un indice fondiario pari al 50% di quello preesistente, altezza e superficie coperta non superiore a quella preesistente.

Ogni progetto o P.R. dovrà essere accompagnato da una relazione sull'uso dei materiali e dei colori di facciata, proposti in riferimento al presente articolo ed allo stato di fatto od ai progetti in corso di realizzazione.

Le eventuali difformità saranno appositamente approvate.

comma 9 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER BOX, SERVIZI E SPAZI ESTERNI

In attuazione di quanto disposto dalle presenti norme

a - i Piani di recupero o P.d.C.c. potranno prevedere di norma parcheggi privati interrati,

dimensionati nel rispetto di quanto disposto dall'art.7 delle N.T.A. del Piano di Governo del Territorio;

b - dovranno pure essere preferibilmente interrati le centrali termiche o i servizi tecnologici eventualmente necessari per singoli edifici o per i subcomparti individuati.

In generale i servizi dovranno essere ricavati di norma all'interno delle abitazioni, evitando intasamenti degli spazi aperti o porticati, salvo quanto sopraesposto;

c - sono da intendersi servizi annessi alla residenza gli spazi coperti destinati alla formazione di cantine, lavanderie, stendibiancheria, garages, impianti tecnici, nonché spazi coperti esterni all'abitazione o comuni a più alloggi che ne disimpegnano l'accesso;

d - gli spazi inedificati sono confermati preferibilmente nella loro destinazione.

Gli spazi a corte, i giardini o comunque tutti gli spazi di uso comune, non potranno essere suddivisi con manufatti di qualsiasi tipo, né occupati con strutture anche provvisorie, esclusi gli interventi di cui al precedente comma 8.

Le pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate come previsto dal precedente comma 8.j), e contenute nella minor misura possibile per dare spazio al verde per giardini, parchi ed orti.

Aree e passaggi pubblici o gravati di servitù comune dovranno essere progettati in sede di permesso di costruire singolo o di attuazione del comparto.

comma 10 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE CORTINE

In sede di progettazione dei singoli interventi ammessi, per le cortine corrispondenti alle tipologie edilizie di appartenenza dei singoli interventi, deve essere prevista

- la salvaguardia integrale degli aspetti morfologici e tipologici degli edifici di grado "A" di cui alle presenti norme
- la loro riproposizione per gli altri edifici, qualora questi elementi siano stati compromessi.

Ad esclusione dei soli edifici di categoria A, per tutti gli altri edifici, non compresi nelle cortine individuate dalle tavole allegate, sarà possibile con permesso di costruire convenzionato precisare o modificare le aperture esistenti o proporre delle altre, sulla base dello studio di un ambito significativo della facciata interessata dall'intervento (tipologia di appartenenza di cui alle N.T.A. del P.G.T. e di cui al successivo comma 12) anche secondo quanto disposto dal precedente comma 8.b).

comma 11 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'eliminazione di eventuali errori grafici e/o ortografici degli allegati alle presenti norme, non comporta variante.

Le variazioni delle modalità di recupero del patrimonio edilizio esistente definite dalle presenti norme e dai relativi allegati, saranno approvate dal Consiglio Comunale secondo le procedure di cui all'art. 1 delle presenti norme.

comma 12 - DOCUMENTAZIONE DEI PROGETTI

Il progetto, sarà relativo all'unità di intervento e per la sola illustrazione, alla tipologia edilizia di appartenenza e dovrà essere composto dagli elaborati previsti dal Regolamento Edilizio, integrati dai seguenti elaborati se non già compresi in quell'elenco:

a) Documentazione sullo stato di fatto

Rilievo quotato dello stato di fatto non inferiore alla scala 1:100 della o delle unità edilizie oggetto di intervento, composto da:

- relazione tecnica che evidenzia: l'età degli edifici preesistenti; l'individuazione dell'intervento nelle mappe catastali storiche disponibili; la qualità delle preesistenze con la storia dell'edificio e la sua descrizione, comprese le caratteristiche dell'eventuale piantumazione e delle memorie minori significative per materiali e forme;
- planimetria generale (anche in scala 1:200) indicante lo stato dei luoghi nelle immediate vicinanze dell'immobile e l'area di pertinenza dello stesso, con l'indicazione delle quote, pavimentazioni, orti, giardini, piantumazioni;
- rilievo di tutti i piani che costituiscono l'edificio, indicanti le destinazioni d'uso dei diversi

livelli che lo compongono, compreso il seminterrato, il sottotetto e la planimetria delle coperture e la preesistenza di materiali e forme minori significative (acciottolati, opere in pietra e legno, decorazioni) anche con la loro riutilizzazione nella progettazione;

- rilievo di tutti i prospetti;
- sezioni longitudinali e trasversali in numero adeguato a rendere chiara la conformazione dell'edificio in esame e delle sue immediate adiacenze;
- rilievo dei particolari architettonici o decorativi di pregio, se esistenti o se richiesti dall'Ufficio Tecnico, in scala adeguata, comunque non inferiore alla scala 1:20;
- documentazione fotografica atta a rendere chiara lo stato dei luoghi al momento della presentazione del progetto;

b) Documentazione di progetto

- a) Progetto dell'intervento in scala 1:100 o 1:50, composto da:
relazione illustrativa e tecnico/descrittiva sull'intervento proposto;
- b) elaborati atti a comprovare la rispondenza dell'intervento proposto alle prescrizioni delle presenti norme e loro allegati;
- c) planimetria generale quotata (anche in scala 1:200), con l'indicazione delle eventuali variazioni dello stato dei luoghi nelle immediate vicinanze dell'unità edilizia oggetto di intervento, delle variazioni di quote, pavimentazioni, recinzioni e quant'altro intervenga nel progetto comprensivo delle distanze dai confini;
- d) piante quotate di ogni livello costituente l'edificio con l'indicazione delle destinazioni d'uso di ogni vano dell'unità edilizia, comprese le piante dei piani seminterrato e sottotetto e delle coperture; indicazioni sulla posizione degli scarichi, degli esalatori e dei condotti d'aerazione forzata;
- e) tutti i prospetti dell'edificio compresi anche quelli non interessati dall'intervento;
- f) sezioni longitudinali e trasversali nel numero necessario a rendere chiara la nuova esposizione di progetto comprensive delle immediate adiacenze;
- g) particolari architettonici o decorativi in scala adeguata e comunque non inferiore ad 1:20;
- h) relazione tecnico - descrittiva dell'intervento con specifica dei materiali usati;
- i) schemi planimetrici in scala non inferiore a 1:100 delle opere di urbanizzazione secondaria con indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- j) ogni altro documento o elaborato richiesto dalla normativa vigente.

Particolare attenzione dovrà essere riposta per l'eliminazione di tutte le superfetazioni tecnologiche come: tubazioni, sportelli, caselli acqua e gas, impianti elettrici e telefonici, ricorrendo a soluzioni che ne consentano l'occultamento e l'ambientazione ai fini dei ripristini di facciata, così come previsto dal Repertorio degli interventi edilizi tipo.

c) Confronto tra lo stato di fatto e quello di progetto

composto da piante, sezioni e prospetti con le indicazioni delle demolizioni in colore giallo e delle nuove costruzioni in rosso, nella stessa scala di raffigurazione del progetto.

d) Confronto tra le modalità d'intervento di P.G.T. ed in variante

le eventuali modifiche delle modalità di intervento proposte dagli allegati di cui all' art. 2 delle presenti norme dovranno specificatamente essere motivate dalla Documentazione sullo Stato di fatto e di progetto.

comma 13 - CONTENUTI PER LA CONVENZIONE

Le convenzioni previste dalle norme del presente allegato, per gli interventi compresi nei comparti e per i permessi di costruire singoli, richiesti dall'accorpamento dei volumi o per la modificazione dei tipi di intervento da quelli previsti all' art. 6 che precede, avranno i seguenti contenuti:

- cessione in loco delle eventuali aree previste di uso pubblico di pertinenza di ciascun immobile o comparto interessato e delle aree degli immobili interessati dagli accorpamenti di cui all'art.4 delle presenti norme;
- monetizzazione della quota residua dello standard così come previsto dagli artt.6, 6a e 6b

delle N.T.A. del Piano di Governo del Territorio;

- costituzione delle servitù di passaggio e di parcheggio quando le aree di risulta di pertinenza dei singoli edifici o comparti non siano ceduti all'Amministrazione Comunale;
- obbligo di eventuale realizzazione diretta e/o di adeguamento a scomputo degli oneri concessori, delle opere di urbanizzazione previste su aree di proprietà pubblica e/o su aree libere dei cortili gravate dal vincolo di servitù di cui alle presenti norme;
- eventuali prescrizioni specifiche progettuali ed esecutive con riferimento particolare alle finiture ed agli elementi architettonici;
- verifica di quanto disposto dall'art.7 delle N.T.A. del Piano di Governo del Territorio per i parcheggi interni;
- adeguata garanzia fidejussoria.

2) SISTEMA STORICO - CULTURALE

L'ambito comprende le testimonianze storiche ed i poli culturali pubblici e privati presenti o in via di formazione, sul territorio comunale:

A - centro e nuclei storici a tutela e valorizzazione dell'identità locale

- i beni storici di cui al D. lgs n°. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni
- i beni simbolici che testimoniano l'identità e le tradizioni dei luoghi

B - i percorsi panoramici di interesse paesistico e storico

C - i coni ottici a tutela dei punti panoramici

D - il sistema del verde

E - il sistema scolastico

F - la biblioteca

G - le sedi di associazioni

H - la Chiesa Parrocchiale e la relativa piazza

L - il Teatro-Auditorium

M - le sculture "en plain aire"

Le singole testimonianze ed i singoli poli sono compresi in un unico ambito territoriale, per l'esigenza di integrazione delle attività esplicitate attraverso le singole infrastrutture e per la costruzione di un'unità funzionale dell' ambito storico-culturale.

3) PAESAGGIO E RETE ECOLOGICA

Il Comune di Bussero appartiene alla fascia morfologica della media pianura irrigua dei fontanili, del Naviglio Martesana e del Canale Villoresi, compresa tra la fascia a nord della pianura asciutta e la fascia a sud agricola.

Paesaggio

Unità di paesaggio

Le Unità di Paesaggio a cui appartiene il territorio di Bussero sono per:

- il P.P.R. nella fascia della Bassa Pianura, i paesaggi delle colture foraggere e i paesaggi della pianura cerealicola
- il P.T.C.P. i paesaggi dell'alta pianura irrigua e i paesaggi dei corsi d'acqua minori.

Indirizzi di tutela

Per quanto attiene al paesaggio valgono gli indirizzi di cui

- all'All. n°. 2 – N.T.A. – P.G.T.: Elementi costitutivi del Paesaggio antropico e naturale
- alla Carta del Paesaggio (Allegato n°. 7 Doc. n°. 1B)
- al P.L.I.S. del Molgora (nord – sud) (Ambito di Riqualficazione n°. 4)
- al futuro P.L.I.S. della Martesana (est – ovest) (Ambito di Riqualficazione n°. 5)
- al Parco Agricolo delle Cascine (Ambito di Riqualficazione n°. 6)
- al reticolo idrico maggiore e minore
- al campus culturale e sportivo (Ambito di Riqualficazione n°. 10)
- ecc.
- ai presidi ecologici interni ed esterni al Tessuto Urbano Consolidato
- ai passaggi ecologici interni ed esterni al Tessuto Urbano Consolidato

Rete ecologica

Rete Ecologica Regionale (R.E.R.)

La R.E.R. è composta dai territori compresi nel P.L.I.S. del Molgora (nord – sud) di cui all'A.R. art. 31.4, dagli ambiti tutelati del Naviglio Martesana (est – ovest) di cui all'A.R. art. 31.5 e dalle aree prioritarie per la biodiversità di cui all'art. 55 e 56 delle N.T.A. – P.d.R. nella Pianura Padana Lombarda tra cui i boschi del Molgora.

Rete Ecologica Provinciale (R.E.P.)

La rete ecologica comunale di cui al P.T.C.P. R.E.P. è composto da:

- l'area di consolidamento ecologico ad ovest (Parco Agricolo delle Cascine di cui all'art. 31.6) individuati come Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico di cui all'art. 60 del P.T.C.P.
- il corridoio ecologico di collegamento est – ovest (Naviglio Martesana) (A.R. art. 31.5)
- il corridoio ecologico di collegamento nord – sud (torrente Molgora) (A.R. art. 31.4) lungo il confine del Comune.

Rete Ecologica Comunale (R.E.C.)

In riferimento alla rete ecologica, assume particolare rilevanza il corridoio ecologico di attraversamento est – ovest del Tessuto Urbano Consolidato in corrispondenza delle aree ed attrezzature pubbliche: dal Cimitero ad est all'Auditorium ad ovest. Questo corridoio si avvale di numerosi passaggi ecologici per il superamento delle barriere infrastrutturali (Art. 58.A.12 – Rete Ecologica). Inoltre per la permeabilità faunistica del corridoio, le eventuali recinzioni dei singoli insediamenti/attrezzature pubbliche dovranno prevedere dei fori faunistici passanti le stesse recinzioni alla quota naturale del terreno.

Il progetto di corridoio ecologico di cui sopra, previsto da finanziare dal Piano dei Servizi (cap, 11.2.B), dovrà garantire la continuità di tale corridoio a congiungere, in attuazione delle modalità del 'Repertorio B' allegato al P.T.C.P. vigente, le aree piantumate esistenti e quelle a prato di proprietà pubblica, attraverso i passaggi ecologici individuati.

La R.E.C. si caratterizza quindi con gli elementi della R.E.R. (P.L.I.S. del Molgora, Naviglio Martesana, aree prioritarie per la biodiversità) e della R.E.P. (P.L.I.S. del Molgora, Naviglio Martesana).

Obiettivo

La rete ecologica favorisce la rinaturalizzazione del territorio, rendendolo permeabile da flora e fauna proveniente dalle aree di maggior naturalità.

Compensazione

Ricadendo gli A.T. C⁴, C⁶, C/S², A¹ - F3¹ ed in parte l'A.T. C/S¹ negli ambiti agricoli e naturalistici (fascia di 500 mt. dalle sponde) del Piano Territoriale Regionale d'Area Navigli Lombardi, gli stessi A.T. concorrono alla formazione del Corridoio ecologico nord – sud di connessione degli ambiti tutelati del Naviglio Martesana con il territorio a nord – ovest del Parco Agricolo delle Cascine di cui all'art. 31.6 delle N.T.A., denominato "Bosco Elettrico" di cui al successivo art. 56.6.

Indirizzi

All'interno di questo ambito valgono le prescrizioni specifiche degli ambiti ricompresi ed i seguenti indirizzi e principi:

- a) limitare gli interventi di nuova edificazione che possano frammentare il territorio e compromettere la funzionalità ecologica di tali ambiti;
- b) prevedere per i progetti di opere che possono produrre ulteriore frammentazione della rete ecologica, opere di mitigazione e di inserimento ambientale in grado di garantire sufficienti livelli di continuità ecologica;
- c) favorire per le compensazioni ambientali, la realizzazione di nuove unità ecosistematiche, coerenti con le finalità della rete ecologica provinciale;
- d) promuovere azioni di mitigazione per le infrastrutture della mobilità e salvaguardare e promuovere la mobilità ciclopedonale;
- e) promuovere la riqualificazione sia ecologica che paesaggistica del territorio, da perseguirsi anche attraverso la previsione di idonei accorgimenti mitigativi e compensativi;
- f) salvaguardare e valorizzare i principali con visivi sulle unità di paesaggio interne al territorio comunale ed esterne, eventualmente integrando quelli individuati dal P.G.T.

A questo scopo, il P.G.T. individua dei passaggi protetti V⁵ e dei sottopassi ecologici (G5) di cui alle presenti norme per il superamento delle infrastrutture interne ai vari elementi costitutivi della Rete.

4) P.L.I.S. DEL MOLGORA (EX ART. 34 – L.R. N° 83/86)

Dal Documenti di Indirizzi *"Il Parco del Molgora ha un indubbio valore quale polmone verde e potrà essere garantito alle generazioni future se si manterranno le attività agricole da un lato e se al contempo diventerà, nella sua intera dimensione, un'area vissuta da tutti."*

Per il P.L.I.S. del Molgora valgono le specifiche N.T.A. del suo P.P.A. oltre le seguenti direttive per una valorizzazione e fruibilità a livello locale, in continuità con il Parco Agricolo delle Cascine e del futuro P.L.I.S. della Martesana.

L'ambito risulta individuato con apposita perimetrazione nelle tavole di azionamento del P.G.T. e contiene particolari presenze sia sotto l'aspetto ambientale che paesaggistico meritevoli di tutela e valorizzazione (ex art. 142 lett. F – D. Lgs 42/2004).

Il perimetro di tale area protetta, nella sua totale estensione, delimita una fascia di territorio costituita principalmente da una concatenazione di aree agricole, interessata dalla presenza del torrente Molgora.

Entro tale ambito sarà incentivata la miglior fruizione dei valori ambientali e paesaggistici, purché in completa consonanza con le specifiche finalità del Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Molgora, indicate nel Piano Particolareggiato del Parco medesimo, in conformità con i disposti della L.R. n. 86 del

30.11.1983.

a) Definizione

Area vasta da intendersi quale parco territoriale agricolo all'interno del quale si evidenziano situazioni di risorgiva (fontanile - biotopo di zona umida) quale risorsa idrica naturale di grande interesse ambientale.

b) Interventi ammessi:

b.1) Tutela dell'area agricola

- Preservare le condizioni ambientali più favorevoli allo sviluppo delle attività agricole e più precisamente tutte le attività connesse alla buona conduzione produttiva in conformità alle vigenti leggi nel rispetto delle valenze ambientali esistenti.
- Realizzare "corridoi ecologici" da impostare con il criterio delle "siepi arborate" e delle "macchie di campo" quale ideale raccordo tra le aree boscate e il sistema dell'aggregato urbano (Regolamento CEE 2080/92). I Corridoi ecologici costituiscono elemento di biodiversità tra i campi coltivati (monocolture) con carattere di valenza ecologica, importanza paesaggistica e pregio estetico (utilizzo di essenze arboree - arbustive autoctone e naturalizzate - ecologicamente compatibili).

b.2) Tutela dell'area boschiva

Occorre perseguire come finalità primaria la ricostituzione e la salvaguardia del patrimonio naturalistico come ecosistema forestale polifunzionale.

Sono ammesse le normali attività di selvicoltura, di forestazione e di ordinaria manutenzione (pulizia del sottobosco, integrazione del sottobosco, matricinatura, ecc.).

b.3) Sono inoltre ammessi gli interventi delle singole zone comprese nell'ambito e previste dal P.P.A. del P.L.I.S..

b.4) Sono inoltre ammessi orti sociali e spazi per attività sportive.

c) Interventi vietati

In tutto l'ambito del Parco sono vietati:

- tutte le alterazioni e mutazioni del suolo, ad esclusione di quelle necessarie per l'attività di mantenimento delle colture agricole, dove queste siano in atto alla data di adozione della presente norma, compresi prelievi, spostamenti di terra, livellamenti che non siano finalizzati al miglioramento dell'assetto idrogeologico;
- interventi di modifica del regime e/o della composizione delle acque, se non operata dagli enti istituzionalmente competenti;
- abbattimento delle alberature ad alto fusto esistenti, il taglio dei boschi, delle siepi arboree ed arbustive lungo i margini di strade pubbliche o private, corsi d'acqua o coltivi;
- costruire recinzioni fisse se non con siepi a verde e con specie tipiche della zona;
- effettuare depositi di materiali di qualsiasi tipo se non agricolo;
- abbandono di rifiuti di qualsiasi tipo, nonché la formazione di depositi di stracci, rottami, auto in demolizione o simili.

d) Destinazione d'uso

- Pratica agricola e silvicolturale con il mantenimento delle caratteristiche intrinseche dell'unità di paesaggio di interesse sovracomunale, conservazione del patrimonio arboreo e protezione del suolo.
- Fruizione climatica e turistico - sportiva - ricreativa.

5) P.L.I.S. DELLA MARTESANA

L'ambito è relativo all'ambito F3① di Cascina Gogna, compreso la Cascina ed il tratto del Naviglio Martesana.

L'ambito è già compreso nel Parco Agricolo delle Cascine di cui al successivo punto 6 e viene contestualmente reso disponibile per la formazione del "Progetto pilota Parco della Martesana" di cui al Piano d'Area.

Questo Parco, nella dimensione appunto di un P.L.I.S. si potrebbe collegare con il nuovo P.L.I.S. Alto Martesana approvato dalla Provincia di Milano ad interessare i Comuni di Pozzuolo Martesana e Melzo, già previsto da ampliare ai Comuni di Inzago e Bellinzago.

Il PLIS della Martesana come tutto il territorio comunale di Bussero, è compreso nel Piano Territoriale Regionale d'Area – Navigli Lombardi, a cui si rinvia per gli indirizzi ed i criteri di gestione degli interventi.

6) PARCO AGRICOLO DELLE CASCINE

L'Ambito di Riqualificazione denominato Parco Agricolo delle Cascine di cui al Paesaggio ed alla Rete Ecologica Provinciale (R.E.P.), comprende:

- 1) il territorio agricolo non compreso nel P.L.I.S. del Molgora
- 2) gli insediamenti rurali (Cascine Galassa, Baraggia, S. Pietro, Rosa, Formosa, Nuova, Faustina, Gogna), le Ville storiche e gli ambiti dalle antiche denominazioni rurali (Campagnone, Campo Lungo, Spagnola, Regastino, Vignazza, ecc.)
- 3) i percorsi di interesse paesistico
- 4) il reticolo idrico.

L'Ambito di Riqualificazione denominato Parco Agricolo comprende:

- gli ambiti E1, E2 e F3
- i percorsi di interesse paesistico, percorsi ciclabili e rurali per le quali valgono le prescrizioni dei rispettivi articoli.

I singoli ambiti sono compresi in un unico ambito territoriale per l'esigenza di salvaguardia del loro ambiente naturale e delle attività connesse se compatibili.

L'ambito del Parco Agricolo si connette con il precedente Ambito di Riqualificazione n°4 – P.L.I.S. del Molgora.

Descrizione

L'ambito territoriale del Parco Agricolo comprende la parte coltivata del territorio di Bussero ad ovest del tessuto urbano consolidato, in connessione il Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Molgora.

Obiettivo

La formazione del Parco Agricolo si propone di:

- Salvaguardare tutte le aree agricole come zone di valore ambientale per il riequilibrio storico ed ambientale.
- Preservare le condizioni ambientali più favorevoli allo sviluppo di attività agricole nel rispetto delle valenze ambientali esistenti.
- Realizzare "passaggi ecologici" da impostare con il criterio delle "siepi arborate" e delle "macchie di campo" quale ideale raccordo con il sistema dell'aggregato urbano (Regolamento CEE 2080/92) e con le infrastrutture viarie.
- Sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria degli edifici esistenti e gli insediamenti al servizio dell'agricoltura.
- Vietare tutte le alterazioni e mutazioni del suolo, ad esclusione di quelle necessarie per l'attività di mantenimento delle colture agricole, compresi prelievi, spostamenti di terra, livellamenti che non siano finalizzati al miglioramento dell'assetto idrogeologico.
- Incentivare l'agricoltura biologica e le colture agroalimentari compatibili e promuovere nuove attività quali l'agriturismo connesso con il recupero del patrimonio edilizio esistente, soprattutto di interesse storico;
- impedire le attività di pascolo.
- Garantire alcuni corridoi ecologici e direttrici di permeabilità tra ambiti naturali diversi, consentendo una loro permeabilità anche visiva
- Arretrare di almeno 5 metri dal ciglio dei sentieri esistenti e/o di progetto, le recinzioni eventualmente necessarie e previste dalla specifica normativa di ambito per delimitare attività florovivaistiche od ortofrutticole.
- Potenziare la fruibilità degli spazi rurali per fini di tempo libero, sociali e culturali compatibili con le specifiche norme di ambito comprese nell'ambito del Parco attraverso l'individuazione di una:
 - a - Area didattica
a comprendere gli insediamenti al servizio dell'agricoltura (stalle, florovivaismo, ecc.) all'interno degli insediamenti E1
 - b - Area naturale
a comprendere le aree di maggior valore ecologico e paesaggistico

c - Area ad orti

a comprendere aree riservate ad orti e giardini di cui alle presenti norme.

Prescrizioni

Le strade incluse nel perimetro del parco e gli insediamenti esistenti e/o di progetto a confine del Parco, saranno schermate da alberature stradali o da "siepi arborate" di cui al punto d) del successivo Sistema delle aree verdi negli aggregati urbani da realizzare secondo le modalità attuative riportate nel 'Repertorio B' allegato al P.T.C.P. vigente.

In generale per tutti gli interventi ammessi nel Parco Agricolo delle Cascine, valgono le modalità attuative riportate nello stesso 'Repertorio B' per le singole tipologie d'intervento.

7) SISTEMA DELLE AREE VERDI E DEI PERCORSI CICLOPEDONALI

Dal Documento di Indirizzi:

"Coordinando le ciclabili interne con quelle di collegamento coi paesi vicini, saranno anche possibili nuovi incontri ed una maggior autonomia ai ragazzi, predisponendoli a vivere il loro mondo, un mondo con confini sempre più ampi."

"Ogni area verde andrà attrezzata con soluzioni differenti ..."

Questo ambito si pone l'obiettivo di individuare le diverse forme di verde esistenti sul territorio (agricolo, boscato, giardini urbani e monumentali, ecc.) indipendentemente dalla loro natura giuridica (pubblico o privato) e di proporre un uso differenziato in funzione delle loro caratteristiche naturali.

La rete dei percorsi ciclabili e pedonali dovranno prioritariamente collegare le aree verdi fra loro, interne ed esterne al territorio urbanizzato e non, comunale e non.

Nella realizzazione e/o riqualificazione di questi percorsi ciclabili e pedonali, saranno privilegiate le tecniche di ingegneria naturalistica.

Il territorio comunale corrisponde all'ambito territoriale di territori agricoli e boscati e di insediamenti antropici a carattere prevalentemente residenziale all'interno del quale si distinguono

- Parchi monumentali o giardini storici (pubblici /privati) (a)

Composizione architettonico - vegetazionale che da un punto di vista storico e artistico presenta un interesse pubblico e come tale è considerato un monumento (carta dei Giardini storici - carta di Firenze del 15.12.1982 ICOMOS - IFLA).

Il recupero e la riqualificazione di tali aree è soggetto a progetto di restauro, conservazione e gestione.

- Architetture vegetali e/o alberi monumentali (b)

Esemplari arborei in gruppo od isolati di eccezionale rilevanza per varietà botanica, età e dimensione.

- Parco/giardino urbano (c)

(Parco attrezzato / Parco di quartiere / giardino d'isolato).

Complessi unitari distribuiti su superfici di diversa natura ed estensione all'interno dei quali siano riconoscibili i criteri che hanno presieduto alla loro progettazione e che ne regolano lo specifico utilizzo.

Spazi verdi collettivo - ricreativi a servizio di impianti sportivi e delle residenze afferenti.

- Alberature stradali e per reticolo idrico (d)

(filari e quinte ornamentali)

Elementi vegetali a sviluppo lineare lungo gli assi stradali e/o i corsi d'acqua del tessuto edificato con precise funzioni igienico - sanitarie, estetiche e ricreative.

- Airole, rotatorie, verde decorativo (e)

Situazioni episodiche di verde da realizzarsi secondo coerenza e con norme di buona condotta di ecologia urbana, nel rispetto delle immagini ambientali affermate.

- Aree d'igiene urbana (f)

Rientrano in questo contesto le fasce laterali delle strade provinciali e di quelle comunali di disimpegno di quest'ultime. La sistemazione di queste aree dovrà essere eseguita secondo schemi di "quinta arborata" per l'abbattimento di polveri e rumori, sempre nel completo rispetto delle valenze ambientali (omogeneizzazione dei margini edificati con specifica funzione estetico - biologica).

- Aree verdi residuali (g)

Aree per manifestazioni pubbliche - feste popolari, circo, luna park, ecc.

Si caratterizzano per un'estrema varietà funzionale - formale d'area.

La realizzazione di questo genere di aree dovrà seguire i criteri classici adottati nella "forestazione urbana"

(es. perimetrazione fittamente arborata).

- Quinte di separazione di aree a funzioni conflittuali (h)

Si identificano come "cinture verdi" dell'intorno abitato e svolgono un'importante funzione di ricucitura della tessitura vegetazione fra paesaggio urbano ed extraurbano. Fanno riferimento alle siepi arborate/macchie di campo.

- Ambiti agricoli e Boschi (i) di cui alle presenti norme e di cui all'Ambito di Riqualficazione n°. 3 – Paesaggio e Rete ecologica.

- Percorsi ciclopedonali (l) di cui all'All. n°. 2 del Doc. 1 B e di cui all'Al. N°. 6 del Doc. 1B.

Gli interventi negli Ambiti di Trasformazione e/o di Riqualficazione all'interno del T.U.C. dovranno accertare la presenza di "alberi isolati di interesse monumentale" oltre a quelli già evidenziati dall'Allegato n°. 5 del Doc. n°. 1 –B, e proporre la valorizzazione in sede di P.A. e/o progetto edilizio.

Queste aree verdi vengono coordinate in un unico sistema per la costruzione di un grande giardino e per far emergere un'immagine verde di Bussero.

La classificazione delle aree verdi è funzionale alla formazione di uno specifico Piano del Verde, per la loro valorizzazione e gestione unitaria.

Al Piano del Verde sarà allegato l'elenco delle specie di alberature proposte per tutto il territorio in coordinamento con le specie ammesse nel P.L.I.S. del Molgora.

Il sistema delle aree verdi sarà raccordato dal sistema dei percorsi ciclopedonali di cui alle presenti norme.

8) CONI OTTICI

Sono ambiti di rilevanza paesaggistica e visiva all'interno dei quali occorre evitare qualsiasi tipo di edificazione o, quando consentito dalle norme, degli ambiti e delle zone ricomprese, occorre che l'edificazione non alteri il campo visivo e gli elementi paesistico – ambientali e storici del campo ottico.

In particolare l'altezza degli edifici non potrà superare l'altezza degli edifici confinanti.

9) SISTEMA DEI SERVIZI URBANI

L'ambito territoriale comprende zone con destinazioni in atto e/o future di servizio, pubblico o private:

B/SU, C/S e tutti gli Ambiti di Trasformazione a destinazione plurima.

Le singole zone sono comprese in un unico ambito territoriale per l'esigenza di integrazioni delle singole attività e/o infrastrutture nella formazione di servizi pubblici e privati al servizio delle persone e per le attività.

Alcuni di questi servizi (pubblici e di interesse generale) sono compresi nel Piano dei Servizi, altri di iniziativa privata si propongono di promuovere servizi di tipo terziario – commerciale, direzionale e socio - sanitario in modo diffuso sul territorio anche per la formazione di insediamenti sufficientemente complessi ed in grado di promuovere tipologie capaci di fare sistema con il tessuto urbano circostante: edifici a corte, edifici porticati su piazza.

Per questi aspetti insediativi, l'ambito si ricollega al successivo Ambito di Riqualficazione n°. 12 – Nuovi Centri Urbani.

10) CENTRO CULTURALE E SPORTIVO

Dal Documento di Indirizzi *"Una puntuale attenzione sarà dedicata ai giovani, dando loro il massimo ascolto e preoccupandoci di costruire un paese capace di favorirne l'aggregazione, istituendo idonei spazi liberi ..."*

Questo Ambito di Riqualficazione si integra con il sistema dei percorsi ciclabili di cui all'Ambito di Riqualficazione delle aree verdi e dei percorsi ciclopedonali *"per far diventare gli spazi scolastici,culturali e sportivi il baricentro geografico ed effettivo del paese"* (dal Documento di Indirizzi).

Indirizzi

All'interno dell'ambito del "Centro culturale e sportivo" valgono le norme dell'ambito F ed i seguenti indirizzi generali:

a) Le aree libere comprese in questo ambito sono destinate al verde attrezzato;

b) Per le aree libere sono ammesse le seguenti attrezzature:

- attrezzature per le attività sportive, ricreative e di svago, per il tempo libero, per il ristoro;
- servizi ed i parcheggi relativi alle attrezzature ammesse.

Ogni intervento previsto per i singoli ambiti deve essere effettuato nel massimo rispetto dell'ambiente e dei caratteri specifici dell'area in cui si inserisce.

Obiettivo

Oltre gli obiettivi specifici, l'ambito assolve anche al compito di corridoio ecologico passante il T.U.C. di cui all'Ambito di Riqualificazione n°. 2.

11) IMMAGINE PUBBLICA

L'immagine pubblica di Bussero corrisponde al disegno urbano così come storicamente si è formato in successione attorno al Centro storico: per prima l'ambito di completamento degli insediamenti anni '50 e '60 ed infine l'ambito di espansione residenziale in attuazione dei Piani di Zona ex L. n°. 167/62 e produttiva, con interposta tra le due zone un'ampia fascia di aree ed attrezzature pubbliche che attraversano da est verso ovest il T.U.C. a formare un vero e proprio corridoio ecologico di collegamento del P.L.I.S. del Molgora ad est con il Piano Agricolo ad ovest.

Questo schema urbano corrisponde anche ad un'immagine scenografica che si regge su Viale Europa e termina ad ovest con il centro storico ed inizia ad est con la Stazione MM, vera e propria porta d'ingresso moderna alla città. Lungo il viale centrale prospettano i più importanti luoghi urbani, dalle Scuole agli insediamenti residenziali e commerciali.

Il territorio costruito è quindi delimitato da un anello stradale in parte direttamente prospettante sul territorio agricolo ed in parte costruito su entrambi i lati, ed interconnesso con le strade di accesso al sistema viabilistico esterno.

Questo disegno per quanto possibile non va solo meglio esplicitato ma anche valorizzato con interventi che incidono direttamente sull'immagine, ad esempio attraverso la formazione di una quinta di separazione degli insediamenti dal tessuto agricolo circostante, lungo il perimetro degli insediamenti stessi e verso l'esterno lungo le strade di ingresso al centro abitato e di connessione di questo con gli insediamenti rurali storici circostanti.

Questa immagine dovrà/potrà essere ulteriormente rafforzata sulla base del repertorio edilizio di cui all'Allegato alle presenti norme, anche "per valorizzare il concetto ed il rispetto del bene comune, oltre che per mantenere bello il Paese" (dal Documento di Indirizzi).

In generale occorrerà impedire qualsiasi forma di conurbazione con i Comuni limitrofi, andando semmai ad organizzare le aree interposte ancora libere, nello schema di Quinte di separazione di aree a funzioni conflittuali di cui al precedente ambito 7.h.

12) NUOVI CENTRI URBANI

L'ambito è relativo ai quartieri in cui si organizza il Comune all'esterno del Centro storico ed in cui sono compresi gli Ambiti di Trasformazione B/SU, C, C/S e D/S,

Descrizione

Le singole zone sono comprese in un unico ambito per promuovere un'organizzazione urbana di tipo plurale ad interessare tutto il territorio comunale.

Il Documento di Indirizzi si propone di dotare ciascun quartiere di appartenenza dei singoli Ambiti di Trasformazione, di attrezzature pubbliche e private per l'aggregazione e la valorizzazione del primo livello della vita associativa dei Cittadini residenti in Bussero, così come definiti dal Piano dei Servizi ed indicato dall'art. 30 per ciascun ambito.

Le soluzioni di cui sopra, potranno essere precisate, modificate ed integrate in sede di progettazione esecutiva.

I quartieri di appartenenza saranno quindi collegati anche attraverso percorsi ciclopedonali, fra di loro e con il Centro Storico per far emergere un'organizzazione urbana unitaria.

Gli obiettivi di ciascun ambito verranno perseguiti attraverso gli strumenti previsti per ciascun ambito.

Programmazione negoziata

A questo scopo, la procedura proposta è quella della programmazione negoziata, che presuppone una pluralità di funzioni e destinazioni.

13) SISTEMA COMMERCIALE LOCALE

L'ambito comprende le attività commerciali presenti e future, gli esercizi per la ristorazione e le attività di agriturismo e di vendita dei prodotti agricoli e le organizza nella dimensione di un Centro Commerciale naturale.

14) PARCO TECNOLOGICO

L'ambito comprende gli ambiti BDS produttivi esistenti e gli Ambiti DS nuovi.

Indirizzi generali

Gli interventi di ampliamento relativi agli insediamenti produttivi già esistenti si dovranno proporre l'obiettivo della riqualificazione dell'area interessata e di quella del loro contesto, perseguendo i criteri sintetizzati come di seguito:

- 1) coerenza ecologico - ambientale attraverso opportune compensazioni ambientali quali la formazione o riqualificazione degli spazi verdi (pubblici o privati) esistenti e/o di progetto, attraverso la realizzazione di aree ecologicamente attrezzate e dotate di infrastrutture e servizi necessari a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente, ecc. (presidi e osservatori ecologico-ambientali);
- 2) compatibilità di tipo edilizio - urbanistico con il potenziamento delle urbanizzazioni esistenti e la formazione di quelle mancanti, e con l'innalzamento della qualità insediativa e anche per la promozione di attività di marketing territoriale, ecc.;
- 3) compensazione di tipo tecnologico, attraverso la promozione di forme di risparmio energetico (teleriscaldamento, ecc), la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti, attraverso lo sviluppo di servizi comuni alle imprese e di servizi per il lavoro e l'occupazione ed attraverso il sostegno e l'indirizzo dei processi di sviluppo e innovazione delle attività produttive, ecc..

Gli interventi dovranno complessivamente contribuire alla formazione di un Parco tecnologico di assoluta eccellenza.

Programmazione negoziata

Alla luce dei sopraesposti criteri generali l'obiettivo finale degli interventi promossi in aree di trasformazione attraverso il metodo della programmazione negoziata, è la riorganizzazione dei singoli insediamenti produttivi del comparto interessato,risolvendo in particolare il problema delle aree produttive destinate ad attività obsolete o dismesse, e/o irrazionalmente collocate sul territorio comunale e risolvendo più in generale, il problema della compatibilità dei singoli insediamenti con il loro contesto e dell'intero comparto industriale.

La programmazione negoziata dovrà in particolare permettere la realizzazione di

- infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico
- opere di riqualificazione ambientale, naturalistica e paesistica

Standard

Lo standard qualitativo specifico per la zona industriale è da individuare a livello di:

- 1) qualità di servizi per le attività
- 2) qualità degli insediamenti dal punto di vista tipologico – costruttivo
- 3) opere di urbanizzazione primaria (viabilità autonoma) e secondaria (bosco urbano, presidio o osservatorio ecologico-ambientale, ecc.)

Mitigazione ambientale

Lungo i confini degli insediamenti produttivi andranno realizzate e/o potenziate le fasce di salvaguardia ambientale previste dal P.G.T. nello schema delle quinte di separazione di cui al punto h del precedente Ambito di Riqualificazione 7 – Sistema delle aree verdi e dei percorsi ciclopeditoni.

Qualità urbanistica, ambientale ed edilizia

Gli interventi sugli insediamenti esistenti per quanto possibile, dovranno caratterizzarsi per le loro azioni di riqualificazione urbanistica, ambientale ed edilizia di cui ai capoversi precedenti.

In particolare per le prestazioni energetiche degli edifici occorrerà privilegiare i seguenti elementi fondamentali:

1 - Edificio - involucro

- l'orientamento
- la forma geometrica dell'edificio e la limitazione degli sprechi di volumetrie in funzione delle effettive esigenze degli utilizzatori
- il controllo invernale ed estivo dei guadagni solari
- l'elevato isolamento delle parti opache dell'involucro
- la riduzione dei ponti termici

2 - Impianti

- i controlli dei ricambi d'aria e la creazione di bussole esterne alle porte di accesso
- il recupero termico (scambiatori di calore a flussi d'aria incrociati)
- l'adozione del solare termico e/o della biomassa e/o della geotermia
- la limitazione del condizionamento estivo
- l'adozione in generale del concetto di modularità (più caldaie di potenza contenute) per il riscaldamento / raffrescamento
- l'adozione di sistemi di illuminazione con alimentatori con installazione dei sensori di presenza
- l'integrazione con la luce naturale nella struttura in modo da far riflettere su parte del soffitto la luce solare incidente
- la possibilità di aperture dei lucernari per far defluire in estate l'aria più calda.

Il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da una relazione che documenti l'applicazione di alcuni o di tutti gli elementi fondamentali di cui sopra, ed eventualmente di altri elementi al fine di realizzare una buona prestazione energetica degli edifici produttivi.

Corridoio tecnologico

Lungo le strade di disimpegno degli insediamenti produttivi esistenti e previsti si propone la formazione di un corridoio tecnologico di cui all'art. 6a, predisposto per la pianificazione, progettazione ed esecuzione di nuove linee tecnologiche al servizio delle Aziende e del Comune (risparmio energetico, cablaggio, ecc.).

Art. 32 - PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE URBANISTICA

In attuazione dei principi di perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica di cui all'art. 11 della L.R. n°. 12/2005, il Documento di Piano non produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli ma definisce le procedure per la determinazione degli indici di fabbricabilità degli interventi sugli Ambiti di Trasformazione all'esterno ed all'interno del Tessuto Urbano Consolidato.

Tali indici sono funzionali alle politiche di intervento per la residenza, per le attività primarie, secondarie e terziarie, definite dal Documento di Piano in coerenza con gli obiettivi generali del P.G.T. (Art.1 delle presenti norme). Essi vengono proposti in linea di massima dal Documento di Piano e saranno definiti in sede di pianificazione attuativa per ciascun Ambito di Trasformazione.

A - PEREQUAZIONE

L'applicazione del principio di perequazione urbanistica presuppone la definizione un indice di pertinenza per gli Ambiti di Trasformazione urbanistica interni ed esterni al Tessuto Urbano Consolidato.

Per indice di pertinenza si intende l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale (I_t e I_{st}) iniziale, utilizzato per il calcolo dell'indice di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale finale (di progetto) di cui al successivo art. 33.

1 - A.T. A[ⓐ]

Nell'Ambito di Trasformazione urbanistica A[ⓐ] interno alle zone di recupero di cui alle presenti norme, il P.A. potrà rispettare il volume esistente con le integrazioni di cui al successivo art. 33 da convenzionare in funzione dei progetti ed obiettivi individuati dal Documento di Piano.

2 - A.T. C/S[ⓐ]-Pz, C/S[ⓑ]-Far, C[ⓐ] e C[ⓑ]

Negli Ambiti di Trasformazione C/S[ⓐ]-Pz, C/S[ⓑ]-Far, C[ⓐ] e C[ⓑ] per destinazioni residenziali e di servizio, la volumetria e/o la Slp di progetto corrisponde alla volumetria e/o Slp di pertinenza pari a:

- Volumetria residenziale massima 85.455 mc.;
- Superficie a destinazione commerciale per esercizi di media distribuzione mq. 800, da collocarsi in "C/S[ⓑ]";
- Superficie destinata ad attività per servizi e per attività ricreative compatibili con la residenza mq. 2.000 da collocarsi in "C[ⓐ]";
- Superficie destinata a servizi di interesse pubblico mq. 500 da collocarsi in "C/S[ⓐ]-Pz".

Nella volumetria massima di mc. 85.455 si prevede che una quota pari a mc. 14.000 venga destinata alla realizzazione di alloggi di edilizia convenzionata, specificatamente distinta per una quota di 4.500 mc. da

collocarsi nell'Ambito "C/S⊙" e i restanti 9.500 mc. da collocarsi nell'Ambito "C④"; con riferimento alla rimanente volumetria destinata ad edilizia residenziale libera pari a mc. 71.455, si prevede la possibilità di destinare la stessa ad attività commerciali per esercizio di vicinato e/o servizi privati fino alla concorrenza massima del 10% con reperimento in loco dello standard generato in relazione alle diverse funzioni previste;

L'utilizzo della Slp e/o del volume di pertinenza di cui al precedente capoverso, è possibile in attuazione dei progetti e degli obiettivi individuati dal Documento di Inquadramento di cui all'art. 30 e alla specifica deliberazione di C.C. n°. 18 del 20 aprile 2009 e fatti propri dal D.d.P.

1 - attraverso

- la totale assunzione degli oneri di interrimento dell'elettrodotto di 220 Volt e spostamento dell'elettrodotto di 380 Volt stimati in via presuntiva in € 6.000.000,00, fatto salvo che a fronte di eventuali maggiori spese che verranno determinate in ragione del progetto esecutivo, le stesse si intendono a totale carico dei soggetti proponenti, mentre in caso di eventuali economie le stesse dovranno essere refuse all'A. C. nelle forme e modi da disciplinarsi nell'ambito della convenzione urbanistica;
- lo spostamento e messa in sicurezza dell'esistente metanodotto attualmente insistente sulle aree del comparto il cui costo è stimato in via presuntiva in € 800.000,00, fatto salvo che a fronte di eventuali maggiori spese che verranno determinate in ragione del progetto esecutivo le stesse si intendono a totale carico dei soggetti proponenti, mentre in caso di eventuali economie, le stesse dovranno essere refuse all'A.C. nelle forme e modi da disciplinarsi nell'ambito della convenzione urbanistica;
- la cessione di aree destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché standard urbanistici nell'ordine di circa 36.000 Mq, come organizzati nella proposta in discorso;
- la realizzazione di edifici destinati a servizi per la collettività da collocarsi in fregio alla fermata della metropolitana in C/S⊙-Pz della consistenza di Mq di Slp 500;
- l'intervento edilizio soggiace alla corresponsione dei contributi concessori (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, contributo sul costo di costruzione) di cui all'art. 43 della L.R. 12/05, in relazione ai parametri vigenti in sede di determinazione; saranno altresì a carico dei lottizzanti l'assolvimento di tutti quegli obblighi di spesa rapportati alle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria necessaria per la riqualificazione delle aree interessate che verranno individuate dalla progettazione, obblighi che l' A.C. accetta siano soddisfatti tramite adempimento specifico nel rispetto delle disposizioni di cui al D. Lgs. 163/06, permettendo il ricorso agli scomputi degli oneri di urbanizzazione secondo legge. La proposta contempla la previsione di opere di urbanizzazione primaria per un valore di € 3.000.000, da scomputarsi integralmente dalle somme dovute per la quota degli oneri di urbanizzazione primaria, e opere di urbanizzazione secondaria (verde attrezzato) per un valore di € 1.000.000, a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti;
- la costruzione degli edifici dovrà rispettare i criteri di sostenibilità ambientale e risparmio energetico nel rispetto delle discipline normative, nazionali, regionali vigenti e delle norme regolamentari del Comune con riferimento al Regolamento edilizio energetico Titolo II;
- la realizzazione nell'Ambito C④ di una volumetria di Mc 9.500 da destinarsi ad edilizia sociale convenzionata con definizione preventiva (in sede di convenzionamento) dei criteri economico e sociali di assegnazione, stabilendo sin d'ora l'applicazione, quale criterio economico per determinare il prezzo di vendita, di una riduzione minima pari al 20% dei reali prezzi di mercato con riferimento a tutte le superfici commerciali determinate secondo le percentuali di prassi in uso nel mercato immobiliare; la determinazione del reale prezzo a mq. di vendita di mercato dell'unità immobiliari principali e di quelle accessorie a box dovrà essere attestata da specifica stima giurata supportata da un'indagine del mercato immobiliare. La volumetria da destinarsi ad edilizia sociale convenzionata non é soggetta alla corresponsione della quota afferente il contributo sul costo di costruzione di cui all'art. 43 della L.R.12/05, come disciplinato dal comma 2° del medesimo articolo e

dall'art. 17 del DPR 380/01; tali principi dovranno essere applicati anche alla quota di mc 4.500 collocata in " C/S②" .

- 2- Con riferimento all'intervento edilizio residenziale da destinarsi ad edilizia sociale convenzionata dovrà essere garantita la qualità del prodotto da realizzare rispetto agli standard qualitativi proposti oggi dal mercato per l'edilizia libera, anche con particolare riferimento alle prestazioni energetiche e acustiche, corredando la convenzione urbanistica di specifico capitolato tecnico che dovrà essere approvato dall'A.C.; per quanto attiene i criteri sociali, i requisiti soggettivi dei potenziali acquirenti degli alloggi realizzandi e/o le categorie sociali a cui riconoscere un diritto di prelazione all'acquisto, nonché i relativi criteri gestionali per l'assegnazione, saranno individuati e definiti dall'A.C.;
- 3- Relativamente ai rapporti urbanistici contrattuali inerenti la permuta delle aree di proprietà comunale, individuate nella proposta nel sub-comparto "C/S②", che il P.I.I. dovrà adeguatamente pianificare per 4.500 mc. ad edilizia sociale convenzionata e mq. 800 a esercizio commerciale per l'insediamento di attività di media distribuzione, a fronte dell'assunzione dei costi per la riqualificazione delle aree in fregio alla stazione della MM e dei servizi attinenti la fermata, si esprime "adesione di massima" fermo restando quanto esposto nei punti precedenti, e ribadendo come i rapporti contrattuali debbano essere comunque verificati e decisi dalla A.C. in sede di redazione della proposta definitiva del P.I.I.; è condizione che il rapporto contrattuale di permuta tra le parti, Comune e soggetti attuatori, dovrà basarsi sul principio di "convenienza economica per l'ente" che attesti il forte interesse pubblico all'operazione, ragion per cui in sede di approntamento della proposta definitiva del P.I.I., dovranno essere esperite tutte quelle attività di valutazione e verifica tecnico-economiche per il rispetto di tale principio e quindi la praticabilità della permuta. Diversamente le aree adeguatamente valorizzate con proposta definitiva di P.I.I. in discorso resteranno nella disponibilità del Comune di Bussero. L'A.C. avrà facoltà di alienare le stesse mediante il ricorso alle procedure di evidenza pubblica, il cui ricavato verrà destinato alla riqualificazione delle aree in fregio alla stazione della MM e dei servizi attinenti la fermata. Fermo restando l'obbligazione prevista alla lettera "d" primo punto a carico dei soggetti proponenti, al fine della determinazione del valore economico delle aree ricadenti in "C/S②", si precisa che le stesse dovranno considerarsi unicamente gravate per la loro quota parte dei costi afferenti lo spostamento e l'interramento degli elettrodotti, nonché dei contributi urbanizzativi per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, solo e unicamente per le relative quote tabellari vigenti in relazione alla volumetria e superficie dalle stesse espresse;
- 4- L'assunzione di tutti gli oneri progettuali e accessori per la realizzazione delle opere pubbliche previste, nonché degli oneri economici accessori per le attività amministrative sviluppate dall'ente (spese legali per la redazione della convenzione, spese catastali, spese notarili, di collaudo in corso d'opera, collaudo finale, eventuali spese per procedure di gara, compensi incentivanti e qualsiasi altra spesa amministrativa);
- 5- Il "Bosco Elettrico" è una fascia boschiva da cedere al Comune, sovrastante i cavi di alta tensione interrati e realizzata dai privati, là dove il "Bosco elettrico" sia previsto all'interno dei Piani Attuativi C③ e C④. Tale area è delimitata e svolge una funzione ecologica, ambientale e paesaggistica; è aperta al pubblico solo per motivi di studio e di ricerca; su quest'area si possono mettere le installazioni necessarie all'interramento dei cavi di alta tensione o altri manufatti di servizio, localizzati nell'azonamento con un'individuazione di massima dell'area che potrà essere variata nell'ambito delle zone del "Bosco elettrico" a seconda delle esigenze del progetto esecutivo dell'opera. Nella realizzazione del Bosco elettrico è fatto obbligo di non interrompere le strade vicinali e di consentire comunque la transitabilità dei mezzi agricoli.

3- A.T. C④-F

Nell'Ambito di Trasformazione C④ per destinazioni residenziali, la volumetria dell'intervento sarà definita sulla base di una volumetria di pertinenza pari a 14.400 mc. e sulla base di una volumetria aggiuntiva di cui al successivo art. 33, da convenzionare in funzione dei progetti ed obiettivi individuati dal Documento di Piano;

4- A.T. C① e C②

Negli Ambiti di Trasformazione C① e C② per destinazione residenziale, la volumetria dell'intervento sarà definita sulla base di una volumetria di pertinenza rispettivamente di 4.670 mc. e di 7.616 mc. e sulla base di una volumetria aggiuntiva di cui al successivo art. 33, da convenzionare in funzione dei progetti ed obiettivi individuati dal Documento di Piano;

5- A.T. C③ e F①

Negli Ambiti di Trasformazione C③ e F① per destinazione residenziale, la volumetria dell'intervento sarà definita sulla base di una volumetria di pertinenza risultante dall'indice $I_t = 0,00$ e sulla base di una volumetria aggiuntiva di cui al successivo art. 33, da convenzionare in funzione dei progetti ed obiettivi individuati dal Documento di Piano;

6- A.T. DS① e DS②

Negli Ambiti di Trasformazione DS① e DS② per destinazione produttiva e servizi, la Slp dell'intervento sarà definita sulla base di una Slp di pertinenza risultante dalla Slp esistente per l'Ambito DS① e dall' $I_{st} = 0,80$ mq./mq. per l'Ambito DS② e sulla base di una volumetria aggiuntiva di cui al successivo art. 33, da convenzionare in funzione dei progetti ed obiettivi individuati dal Documento di Piano;

B - COMPENSAZIONE

a) Per garantire la permanente integrità della disciplina del P.G.T. ed in attuazione del principio di compensazione, per quanto riguarda lo standard urbanistico, si applicano le seguenti disposizioni

- 1) Nelle aree da utilizzare per nuove attrezzature e per nuovi spazi pubblici (U1 e U2) individuate dal P.G.T. ed in particolare nel Piano dei Servizi (Doc. n.º 2), l'attuazione del P.G.T. può avvenire
 - o mediante l'acquisizione della proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune,
 - o mediante la cessione e sistemazione delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria dovute dagli Operatori,
 - o mediante la cessione ed eventualmente la sistemazione di una quota aggiuntiva di aree di urbanizzazione primaria e secondaria appositamente individuate dagli allegati al Piano dei Servizi, da parte degli Operatori che intendono usufruire della loro capacità edificatoria pari a $I_f 0,50$ mc./mq. per la residenza e per servizi all'interno ed all'esterno del tessuto urbano consolidato e $I_{sf} 0,50$ mq./mq. per attività produttive.

L'Operatore può sfruttare la potenzialità edificatoria delle aree suddette, sommando il relativo volume o la relativa S.I.p., a quelli del comparto, per l'utilizzo dell'indice di edificabilità massimo degli ambiti a doppio indice o degli incrementi di volumetria o S.I.p. di cui alle presenti norme.

- 2) Nelle aree da utilizzare per nuove attrezzature e per nuovi spazi pubblici, (standard urbanistico) individuate nel Piano dei Servizi, l'attuazione del P.G.T. può avvenire anche
 - o mediante l'acquisizione della proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune
 - o mediante la realizzazione delle attrezzature da parte dell'Operatore, con l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e dei relativi impianti.

Detto assoggettamento avviene a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario - tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dell'attività di gestione - si impegna a realizzare e ad ultimare, entro un termine stabilito, le costruzioni, le sistemazioni e gli impianti necessari per attuare l'uso previsto dal P.G.T. ed a mantenerli in stato adeguato per il loro pieno e permanente utilizzo nonché per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi ed alle condizioni da stabilire secondo i criteri convenzionalmente fissati; le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia finanziaria. La servitù è perpetua.

Trascorsi cinque anni dalla data di approvazione del P.G.T. senza che lo stesso abbia avuto - quanto alle ricordate aree - attuazione o senza che sia stato approvato il relativo progetto od il piano particolareggiato, l'attuazione suddetta potrà avvenire soltanto mediante assoggettamento convenzionale all'uso pubblico.

- 3) Nelle aree destinate dal P.G.T. a nuovi parcheggi pubblici e/o a Piazza, l'attuazione del P.G.T. può avvenire sia mediante l'acquisizione della proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune sia mediante l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e del relativo impianto.

Detto assoggettamento avviene a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la

quale il proprietario - tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dell'attività di gestione - si impegna a realizzare e ad ultimare (entro un termine stabilito) sul suolo le destinazioni del P.G.T. - e ove le parti concordemente ne ravvisino la possibilità e l'utilità - nel sottosuolo un parcheggio nonché a mantenerlo in stato adeguato per la sua integrale e permanente utilizzazione da parte del pubblico, alle tariffe ed alle condizioni determinate secondo i criteri convenzionalmente fissati. Nelle aree da utilizzare per nuovi parcheggi pubblici, il suddetto assoggettamento può anche avvenire a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario, tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire nonché del prezzo di mercato del terreno, si impegna

- a realizzare e ad ultimare, entro un termine stabilito, la costruzione, nel sottosuolo, di uno o due piani di parcheggi privati;
- a darli in locazione o venderli ad un canone o ad un prezzo determinato in base a criteri convenzionali, con preferenza per i proprietari di unità immobiliari site nelle vicinanze;
- a sistemare il suolo a parcheggio e/o a Piazza d'uso pubblico, curando che lo sbarco della rampa di accesso e di uscita dal parcheggio privato sotterraneo non comporti riduzione della superficie a standard prevista dal P.G.T. e, nel caso, provvedendo alla monetizzazione della quota parte corrispondente;
- ad assumere a carico proprio e dei propri aventi causa la permanente manutenzione (anche straordinaria) dell'impianto di uso pubblico e della struttura di copertura della costruzione sotterranea necessaria a dar sede al parcheggio privato.

Le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia fideiussoria; la servitù è perpetua.

Trascorsi cinque anni dalla data di approvazione del P.G.T. senza che lo stesso abbia avuto - quanto alle ricordate aree - attuazione o senza che sia stato approvato il relativo progetto od il piano particolareggiato, l'attuazione suddetta potrà avvenire soltanto mediante assoggettamento convenzionale all'uso pubblico.

Le stesse procedure di assoggettamento all'uso pubblico del suolo e del relativo impianto, valgono nei casi previsti per la formazione di nuovi parcheggi.

- 4) L'Amministrazione Comunale per la realizzazione delle attrezzature ed impianti di interesse generale individuati nel Piano dei Servizi come strategici in aggiunta al fabbisogno già individuato dal Piano, elabora i relativi progetti articolandoli in lotti funzionali corrispondenti allo standard qualitativo.

Lo standard qualitativo potrà essere esteso a comprendere opere di tipo ecologico – ambientale (parchi urbani, boschi, prati, percorsi ciclabili e pedonali, ecc.) e di riqualificazione degli spazi pubblici e/o di realizzazione di O.U. 1a e 2a in ambito A (strade, piazza, parcheggi, ecc.) di pari valore della monetizzazione dello standard qualitativo.

La realizzazione di tale standard consente l'utilizzo degli incrementi di volumetria o S.l.p. di cui all'art. 33 delle presenti norme, in ragione di un incremento volumetrico di 10 mc. per ogni mq. di S.l.p. di standard qualitativo ceduto per interventi residenziali e di 100 mq. di S.l.p. edificabile per 3,00 mq. di S.l.p. di standard qualitativo realizzato, per gli interventi in ambito C/S e B/SU e per gli interventi produttivi.

Per il superamento degli indici di edificabilità programmati di pertinenza e/o di progetto, vale quanto disposto dal successivo art. 36.3.

Negli ambiti B/SU lo standard qualitativo verrà calcolato in proporzione al volume residenziale ed alla S.l.p. destinata alle altre destinazioni di servizio principali o compatibili.

- 5) Il convenzionamento di cui ai punti 2 - 3 può interessare le aree previste di uso pubblico dal P.G.T. per le quote stabilite dal Piano dei Servizi.

- 6) Cessioni e alienazioni

I privati possono proporre, in attuazione di Piani attuativi o di permessi di costruire convenzionati, nuove individuazioni di standards in ampliamento di quelli previsti dal Piano di Governo del Territorio o aree ed immobili da cedersi per interesse pubblico al Comune (in particolare per percorsi pedonali protetti, spazi per bambini e micronidi, parcheggi di superficie o interrati), o da vincolarsi all'uso pubblico perpetuo o da destinarsi a servizi ed attrezzature a carattere religioso. Il Comune, qualora la proposta risulti anche di pubblica utilità, predispone, ove necessario, gli atti di Variante del P.G.T. e/o

approva l'eventuale P.A. in variante.

La cessione delle aree già previste di uso pubblico dal P.G.T. e le cessioni di aree non individuate nella tavola di azionamento sono accettate a mezzo di delibera della Giunta Comunale.

- b) Ai fini del risanamento urbanistico ed ambientale degli ambiti A, è consentito attraverso un apposito Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato, il recupero del volume o della SIp esistenti di rustici, superfetazioni, fabbricati, o parti di essi, oppure è possibile la traslazione del loro Volume e della loro SIp in altre aree.

Il recupero del Volume e della SIp salvo diversa disposizione delle norme di ambito, è consentita alle seguenti condizioni:

- che per le destinazioni d'uso residenziali tale recupero incrementi per un massimo del 10% il volume o la SIp previsti nell'ambito dell'intervento e che per le destinazioni d'uso produttive, terziarie (direzionali e commerciali), esso incrementi per un massimo del 5% il volume o la SIp previsti nella zona di intervento, salvo valori diversi se previsti per i P.I.I.;
- che l'incremento di volume non derivi in ambito A da altri ambiti;
- che tale recupero non incrementi il volume negli ambiti E, se non per traslazione del volume all'interno degli ambiti stessi, per interventi di ristrutturazione ed ampliamento di edifici esistenti.

All'interno della rete ecologica di cui al precedente art. 31.2 la traslazione del volume in altro ambito non compresa nella rete ecologica, potrà interessare l'intera capacità edificatoria dell'edificio eventualmente da demolire perché incompatibile.

Il volume o la S.I.p. da trasferire dagli ambiti A in conformità a quanto disposto dalle presenti norme, viene calcolato pari al doppio del volume o SIp esistente dell'edificio da trasferire in riferimento alla sua consistenza.

E' pure possibile trasferire dai P.A. vigenti in ambito A, la quota di volume prevista e non ancora utilizzata per nuova edificazione e/o ampliamento di edifici esistenti, attraverso specifica variante di P.A. vigente che non modifichi l'originaria dotazione urbanistica.

C - INCENTIVAZIONI URBANISTICHE

Al fine di contribuire ad un'efficace attuazione delle previsioni territoriali e di garantire un adeguato sostegno a progetti e piani che traducono gli obiettivi e gli indirizzi di riqualificazione del Piano di Governo del Territorio, è introdotto un meccanismo premiale da applicarsi attraverso uno specifico convenzionamento.

In riferimento all'obiettivo di riqualificazione assunto dal P.G.T., vengono individuati i seguenti Programmi di :

- C1 Riqualificazione urbanistica di cui agli Ambiti di Riqualificazione n° 1, 2, 9, 10, 12, 13, 14 (art. 31)
- C2 Riqualificazione ambientale di cui agli Ambiti di Riqualificazione n° 3, 4, 5, 6, 7, 8 (art. 31)
- C3 Riqualificazione edilizia di cui all'Ambito di Riqualificazione n° 11 (art. 31)

A titolo esemplificativo vengono elencate alcune azioni di riqualificazione C1, C2 e C3 che, se attuate in aggiunta alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di pertinenza dei singoli interventi ed alle azioni di sostenibilità urbana, ambientale ed edilizia di cui agli Ambiti di Riqualificazione di cui all'art. 31, ed al Regolamento Edilizio Comunale per quanto riguarda la bioedilizia ed il risparmio energetico, consentono di accedere ai meccanismi premiali.

Tali azioni devono obbligatoriamente essere previste, secondo le modalità del presente articolo, per gli interventi di trasformazione urbanistica e/o di riqualificazione di cui agli artt. 30 e 31 delle presenti norme.

- C1 Riqualificazione urbanistica

- Sostegno della Biourbanistica nei Piani Attuativi, attraverso le seguenti azioni:

- 1) l'isolamento acustico: attraverso parchi interni e isole precluse totalmente al traffico;
- 2) la sicurezza sismica e urbana: prevedendo case di altezza medio - basse e con ampi spazi verdi;
- 3) la sicurezza idraulica e il riuso delle acque: con vasche di laminazioni, irrigazioni con acque meteoriche o riutilizzate;
- 4) la disposizione degli edifici: con planimetria orientata lungo la direttrice est – ovest per la migliore esposizione solare delle costruzioni e per il minimo ombreggiamento fra edifici (diritto al sole, orientamento prevalente e volumi compatti o accorpati);
- 5) la natura del terreno: permeabile e con capacità di dispersione del gas radioattivo (radon) e dei campi magnetici;
- 6) le tipologie edilizie : a densità libere come nel centro storico che risulta il modello in grado di alternare case basse ed alte esaltando le esigenze individuali di espressività, di autocostruzione e

- di costruzione da integrare nel tempo;
- 7) gli spazi pubblici: per l'integrazione sociale e per la libertà dalle auto, con successione di piazze interne collegate da percorsi ciclo pedonali e con presenza di esercizi commerciali di vicinato;
 - 8) le energie alternative: teleriscaldamento e pannelli solari alimentano il quartiere, integrando le esigenze individuali;
 - 9) il quartiere polifunzionale: la frequentazione del quartiere deve essere tendenzialmente sempre possibile in quanto contiene più funzioni, comprese quelle ammesse come compatibili con le destinazioni principali (residenza, servizi);
 - 10) l'arte nel quartiere e la qualità urbana: non esistono aree di risulta da nascondere. La qualità dei luoghi è affidata alle installazioni artistiche, che s'integrano col contesto e danno riconoscibilità ai luoghi.
- Promozione della riqualificazione urbanistica attraverso le seguenti azioni:
 - interventi all'interno degli Ambiti di Riqualificazione di cui all'art. 28;
 - riuso del territorio urbanizzato;
 - riqualificazione di ambiti urbani centrali o di quartieri monofunzionali, attraverso:
 - il ridisegno del verde
 - la formazione dell'arredo urbano;
 - la realizzazione di punti di centralità in ogni quartiere;
 - la creazione di luoghi polifunzionali (con residenza, attrezzature collettive, attività paracommerciali, funzioni culturali e del tempo libero)
 - progettazione e realizzazione di interventi di recupero di aree o situazioni degradate e/o dismesse;
 - tutela degli insediamenti produttivi;
 - promozione di insediamenti di tecnologie avanzate;
 - riassetto viabilistico attraverso la realizzazione di infrastrutture di gerarchizzazione della rete;
 - progetti di percorsi di interesse paesistico;
 - formazione di piste ciclopedonali;
 - realizzazione di assi di penetrazione ciclabile nel centro;
 - sviluppo di progetti di mobilità sostenibile per le persone;
 - attuazione di progetti pilota per la gestione / distribuzione delle merci;
 - la formazione di parcheggi a corona delle zone a traffico limitato, anche multipiano, interrati o parzialmente interrati;
 - progetti di creazione e/o ampliamento di parcheggi;
 - progetti finalizzati alla sicurezza stradale;
 - sostegno degli esercizi di vicinato;
 - incentivo alla creazione, rivitalizzazione ed ampliamento dei centri commerciali "naturali" (assi commerciali storici esistenti);
 - integrazione tra servizi pubblici e servizi privati;
 - ottimizzazione del patrimonio di aree e opere pubbliche;
 - creazione di servizi in campo culturale, di tempo libero, ecc.;
 - ecc.

- C2 Riqualificazione ambientale

- applicazione delle procedure di valutazione di compatibilità paesistico e/o ambientale;
- previsione di criteri progettuali e interventi di riqualificazione paesistica e/o ambientale;
- interventi di difesa del suolo e regimazione delle acque;
- rinaturalizzazione dell'alveo dei torrenti per incrementare la capacità autodepurativa;
- introduzione e consolidamento delle fasce verdi lungo i corsi d'acqua minori;
- connessione tra vegetazione riparia e aree boscate esistenti;
- ripristino di parte della rete idrografica minore per il migliore funzionamento del sistema idraulico di superficie;

- mantenimento della funzione di ricarica della falda, per le aree verdi;
- creazione di connessioni tra le aree verdi interne all'abitato e le aree esterne non edificate;
- creazione di connessioni tra le aree boscate esterne all'abitato e i giardini e piccoli parchi interni all'abitato;
- interventi di rimboschimento e di salvaguardia di aree boscate;
- potenziamento di filari ed altre presenze di vegetazione, con finalità naturalistiche e paesaggistiche;
- dotazione di aree verdi piantumate in attuazione del Documento di Indirizzi n° 4 – Sistema delle aree verdi del P.G.T.;
- privilegiare la reintroduzione delle specie vegetali autoctone;
- recupero di equipaggiamento a verde delle aree agricole (siepi, filari, macchie boscate), attraverso l'utilizzo delle misure agroalimentari;
- inserimento di superfici boscate in parte delle aree urbane dismesse;
- salvaguardia varchi non edificati per la realizzazione della rete ecologica;
- introduzione di passaggi ecologici nelle infrastrutture esistenti;
- sviluppo di progetti di potenziamento degli aspetti naturalistici;
- valorizzazione dei siti naturalistici come nodi di riferimento della rete ecologica;
- attuazione di percorsi formali di sviluppo sostenibile;
 - certificazione ISO 14001
 - registrazione EMAS;
- interventi per la differenziazione delle fonti di approvvigionamento idrico in relazione agli usi
- impianti per la produzione di energia;
- impianti tecnologici per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti e delle acque reflue;
- progettazione e realizzazione di interventi di costruzione della rete ecologica;
- permeabilità dei suoli urbanizzati con i seguenti Valori Obiettivo (O) superiori ai valori di cui all' art.13 delle N.T.A.:

in aree di espansione per funzioni residenziali, terziarie e per il tempo libero	45% $\leq O < 50\%$
	$O \geq 70\%$
in aree di espansione per funzioni produttive e commerciali	20% $< O < 25\%$
	$O \geq 25\%$
in aree di trasformazione per funzioni residenziali, terziarie e per il tempo libero	35% $\leq O < 40\%$
	$O \geq 40\%$
in aree di trasformazione per funzioni produttive e commerciali	15% $\leq O < 20\%$
	$O \geq 20\%$

- ecc.

- C3 Riqualificazione edilizia

- sostegno all'edilizia bioclimatica ed ecosostenibile attraverso l'introduzione di un sistema di requisiti atti a contenere
 - i consumi energetici,
 - idrici
 - e di altre risorse naturali,
 e a favorire l'impiego di materiali compatibili con l'ambiente e non nocivi all'uomo ed in particolare l'utilizzo di impianti e combustibili meno inquinanti (L.R. n° 24/2006);
- climatizzazione estiva naturale (corretto orientamento dell'edificio, posizione delle finestre, elementi architettonici ombreggianti);
- sfruttamento del soleggiamento invernale (orientamento dell'edificio e delle pareti finestrate) e sfruttamento della ventilazione naturale estiva;
- riduzione della dispersione termica;
- riscaldamento dell'acqua nel periodo estivo preferibilmente attraverso pannelli solari;
- riduzione del consumo di acqua potabile anche mediante l'approvvigionamento idrico per uso non potabile da fonti diverse;

- recupero delle acque meteoriche (attraverso sistemi di captazione, filtro e accumulo);
- recupero per usi compatibili delle acque grigie;
- controllo delle emissioni nocive di materiali, strutture ed impianti;
- progettazione secondo le procedure di certificazione della qualità
- recupero edifici di valore storico - architettonico di cui all'allegato n° 2 delle N.T.A.
- strutture e interventi di sostegno nel campo del sociale: opportunità per infanzia e adolescenza; fabbisogni degli immigrati;
- sostegno all'edilizia economica e popolare.
- previsioni nei progetti di una quota di superficie lorda di pavimento (Slp) di edilizia convenzionata non inferiore al 40% del totale e di quella destinata a insediamenti residenziali in aree di espansione e trasformazione soggette a pianificazione attuativa;
- organizzazione in un sistema Informativo Territoriale, coordinato con quello comunale;
- organizzazione di un sistema Informativo coordinato con quello comunale;
- ecc.

Questo elenco potrà essere ampliato dagli stessi Operatori a comprendere altre azioni significative in riferimento ai tre programmi sopraccitati.

MECCANISMI PREMIALI

- a - Gli interventi che dimostreranno in sede di progetto e sulla base della relazione di un Tecnico abilitato, di attuare in modo organico le Azioni elencate a titolo esemplificativo per ciascun programma od altre Azioni simili proposte dall'Operatore e comunque che dimostreranno di superare i requisiti minimi previsti dalla normativa (L.R. n° 33/07) e dal Regolamento Edilizio Comunale per l'edilizia sostenibile, potranno usufruire di un incremento volumetrico o di S.l.p. pari al volume corrispondente alla Slp dei muri di separazione tra appartamenti interni allo stesso edificio, per un incremento minimo e massimo del 10%.

A garanzia di una corretta attuazione delle azioni dichiarate in sede progettuale, verrà presentata un'apposita fidejussione, pari ai benefici volumetrici e/o finanziari. Tale fidejussione verrà svincolata sulla base di una Relazione conclusiva e positiva sull'attuazione delle Azioni previste.

In caso contrario verrà incamerata la fidejussione.

Gli incrementi volumetrici verranno valutati in riferimento a quanto disposto dall' art.13 delle presenti norme.

In alternativa all'incremento volumetrico, gli interventi di cui sopra potranno usufruire di agevolazioni finanziarie (sconto sugli oneri di urbanizzazione) se ed in quanto deliberate dall'Amministrazione Comunale e/o definite dal Regolamento Edilizio Comunale.

- b - Gli interventi negli Ambiti di Trasformazione e/o in altro ambito del T.U.C. di cui rispettivamente al precedente art. 30 ed alle presenti norme nelle condizioni di cui al precedente capoverso a-), potranno usufruire delle agevolazioni finanziarie di cui alla specifica deliberazione comunale e/o di cui al Regolamento Edilizio Comunale e potranno altresì impegnare la somma dovuta per oneri concessori nella sistemazione degli spazi a cortile ed a verde di uso comune e/o di uso esclusivo, di cui alle presenti norme.

Art. 33 - INDICI DI FABBRICABILITA'

Gli indici di fabbricabilità di progetto degli Ambiti di Trasformazione esterni ed interni al tessuto urbano consolidato sono definiti in linea di massima dal presente articolo, sulla base degli indici di pertinenza di cui al precedente art. 32 ed in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di Piano.

Tali indici di progetto corrispondono a dei limiti quantitativi massimi che saranno fissati in via definitiva in attuazione o in variante degli indici di cui al presente articolo, nei singoli piani attuativi.

1 - A.T. A① - F3①

Nell'Ambito di Trasformazione A① interno alle zone di recupero di cui alle presenti norme, l'indice di pertinenza di cui all'art. 32 così come conformato dall'art. 14 delle presenti norme, può essere incrementato del 10% nel rispetto delle modalità d'intervento di cui all'art. 31 in funzione dei progetti e degli obiettivi del D.d.P.

- o convenzionando eventuali spazi di interesse generale per uso da parte dell'Amministrazione Comunale in periodi e/o occasioni da concordare in grado di richiamare utenza sul territorio comunale di Bussero;
- o istituendo all'interno di quest'Ambito di Trasformazione, un presidio ecologico – ambientale per il controllo della qualità dell'aria, dell'acqua e del verde a livello comunale.

2 - A.T. C④ e C⑤, C/S①-Pz, C/S②-Far

a – Negli Ambiti di Trasformazione C④ e C⑤ per destinazioni residenziali, attraverso uno specifico Piano Attuativo, è possibile l'attuazione della SIp e/o del volume di pertinenza = SIp e/o volume di progetto di cui all'art. 32 in funzione di quanto descritto nell'art. 32 ed in funzione dei progetti e degli obiettivi individuati dal D.d.P.

b - Nell'Ambito di Trasformazione C/S①-Pz attraverso uno specifico Piano Attuativo la SIp di pertinenza = SIp di progetto di cui all'art. 32, può essere attuata in funzione dei progetti e degli obiettivi individuati dal D.d.P.

c – Nell'Ambito di trasformazione C/S② attraverso uno specifico Piano Attuativo il volume di pertinenza potrà essere aumentato di 4.500 mc per un volume di progetto di 9.000 mc da destinare ad edilizia sociale convenzionata alle condizioni di cui al precedente art. 32 ed attraverso la compartecipazione alla realizzazione dello standard qualitativo Far dell'Ambito confinante.

3 - A.T. C⑥

Nell'Ambito di Trasformazione C⑥ attraverso uno specifico Piano Attuativo la volumetria di pertinenza di cui all'art. 32 pari a 14.400 mc., potrà/dovrà essere incrementata fino ad una volumetria di progetto pari a $(14.400 + 2.100 =)$ 16.500 mc. in funzione dei progetti e degli obiettivi individuati dal D.d.P. a condizione che l'intervento garantisca obbligazioni tramite risorse economiche o opere atte a soddisfare l'interesse pubblico in misura proporzionale alle obbligazioni sostenute dagli Ambiti di Trasformazione C④ e C⑤ così come previsto dalla convenzione urbanistica di cui agli Indirizzi Generali (art. 30 A.T. C/S① - Pz (ex ZRU3 = PPE2), C/S② (ex ZRU2 = ARE4), C④ e C⑤ (ex ZRU1 = ARE1 = ARE3)), attraverso

- sfruttando la capacità edificatoria dello standard ceduto, quale standard urbanistico di pertinenza della maggior volumetria realizzata e/o dello standard qualitativo realizzato o monetizzato in ragione di un metro quadrato di S.I.p. di standard qualitativo, per ogni 10 mc. di incremento volumetrico residenziale (art. 32B delle presenti norme).

Lo standard qualitativo potrà essere esteso a comprendere opere di tipo ecologico - ambientale (parchi urbani, boschi, prati, percorsi ciclabili e pedonali, ecc.) e/o per il recupero dei centri storici (opere di urbanizzazione, ecc.), di pari valore;

- convenzionando ai sensi dell'art. 18 del T.U. n°. 380/01, dell'art. 43 della legge n°. 457/78 e successive modifiche ed integrazioni;
- in attuazione delle presenti norme.

4 - A.T. C① e C②

Negli Ambiti di Trasformazione C① e C②, attraverso uno specifico Piano Attuativo la volumetria di pertinenza di cui all'art. 32 potrà/dovrà essere incrementata del 10% in funzione dei progetti e degli obiettivi individuati dal D.d.P. attraverso

- sfruttando la capacità edificatoria dello standard ceduto, quale standard urbanistico di pertinenza della maggior volumetria realizzata e/o dello standard qualitativo realizzato o monetizzato in ragione di un metro quadrato di S.l.p. di standard qualitativo, per ogni 10 mc. di incremento volumetrico residenziale (art. 32B delle presenti norme).

Lo standard qualitativo potrà essere esteso a comprendere opere di tipo ecologico - ambientale (parchi urbani, boschi, prati, percorsi ciclabili e pedonali, ecc.) e/o per il recupero dei centri storici (opere di urbanizzazione, ecc.), di pari valore;

- convenzionando ai sensi dell'art. 18 del T.U. n°. 380/01, dell'art. 43 della legge n°. 457/78 e successive modifiche ed integrazioni;

- in attuazione delle presenti norme.

La volumetria di progetto di cui sopra potrà essere aumentata di un altro 10% attraverso il recepimento dei volumi di trasferimento da aree edificabili nel T.U.C. e vincolate a questo scopo ai sensi dell'art. 15 delle presenti norme.

5a- A.T. C③ e F①

Negli Ambiti di Trasformazione C③ e F① a destinazione residenziale privata (C③) o sociale (F①), attraverso uno specifico Piano Attuativo la volumetria di pertinenza potrà essere aumentata rispettivamente alla volumetria di progetto

- di 9.000,00 mc. (C③)

- risultante dal progetto edilizio (F①) in funzione dei progetti e degli obiettivi individuati dal D.d.P.

La costruzione degli edifici dovrà rispettare i criteri di sostenibilità ambientale e risparmio energetico nel rispetto delle discipline normative, nazionali, regionali vigenti e delle norme regolamentari del Comune con riferimento al Regolamento edilizio energetico Titolo II

6 - A.T. DS① e DS②

Negli Ambiti di Trasformazione DS① e DS② a destinazione produttiva – servizi, attraverso uno specifico Piano Attuativo la Slp di pertinenza potrà essere aumentata fino alla Slp di progetto

- di 1.500,00 mq. in più dell'esistente all'interno dell'(originario) Ambito (D3a –ARE2 ora) DS① in funzione dei progetti e degli obiettivi individuati dal D.d.P. a condizione che l'intervento garantisca obbligazioni tramite risorse economiche o opere atte a soddisfare l'interesse pubblico in misura proporzionale alle obbligazioni sostenute dagli Ambiti di Trasformazione C④ e C⑤ così come previsto dalla convenzione urbanistica di cui agli Indirizzi Generali;

- risultante applicando l'Ist di 1,00 mq./mq. per l'A.T. DS② nel rispetto degli altri indici di cui alle presenti norme in funzione del progetto e degli obiettivi individuati dal D.d.P. e di cui all'art. 30 ed in particolare:

- attraverso il trasferimento ed il recepimento di attività produttive esistenti in ambiti B/SU;

- sfruttando la capacità edificatoria dello standard ceduto, quale standard urbanistico di pertinenza della maggior volumetria realizzata e/o dello standard qualitativo realizzato o monetizzato in ragione di tre metri quadrati di S.l.p. di standard qualitativo per ogni 100 mq. di incremento di S.l.p. produttiva.

Lo standard qualitativo potrà essere esteso a comprendere opere di tipo ecologico – ambientale (parchi urbani, boschi, prati, percorsi ciclabili e pedonali, ecc.) di pari valore;

- in attuazione delle presenti norme

- convenzionamento ai sensi della L. 22 ottobre 1971 n°. 865 artt. 26 – 27.

Prescrizioni particolari

Agli incrementi previsti dal presente articolo, può essere sommato un ulteriore incremento del 10% del volume di pertinenza di cui all'art.32, per trasferimento e recepimento di quota parte del volume previsto dalle presenti norme per gli ambiti A e B del T.U.C., a condizione che tale volume non venga edificato per esigenze di

riqualificazione ambientale e urbana accertate dall'A.C. o già previste dalle modalità di intervento di cui all'All 2f2. – art. 31.1.comma 2 e di cui al precedente art.32.B.

Art. 34 - INDICI URBANISTICI

1 - Ambiti di Trasformazione

a) Ambiti di Trasformazione residenziali (A e C)

Per gli Ambiti (C) di nuova edificazione

- (C①, C②, C③, C④, C⑤ e C⑥), valgono le seguenti prescrizioni.

Descrizione

Comprendono le parti del territorio inedificate destinate ad insediamenti residenziali, con formazione di spazi pubblici e parcheggi da attuarsi mediante iniziativa privata e/o convenzionata così come previsto nei precedenti articoli.

Destinazione d'uso

Sono consentite e vietate le destinazioni di cui all' 8-a) delle N.T.A. del P.G.T..

In questi ambiti sono in particolare consentiti i servizi interessati direttamente alla residenza, quali esercizi di vicinato e uffici professionali.

Urbanistica commerciale

Nell'ambito C④ e C⑤ sono ammessi esercizi di vicinato per una volumetria pari al 10% della volumetria di progetto.

Tipo di intervento

L'edificazione avviene esclusivamente mediante P.A. estesi all'ambito definito dalla tavola delle Previsioni di Piano, previo schema generale e concordato a comprendere anche gli ambiti C/S①-Pz e C/S② - Far.

Parametri edilizi

L'edificabilità è regolata dalle seguenti norme:

If = da definire secondo quanto previsto dagli artt. 32 e 33 delle presenti norme.

H = non superiore all'altezza degli edifici circostanti e/o nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16b

Sd = 30%

Dc, De, Ds = come previsto dalle N.T.A.

Standard

Lo standard sarà calcolato sulla volumetria di progetto del lotto.

Lo standard rimanente quando non individuato dal P.G.T. all'interno del comparto, sarà preferibilmente reperito all'esterno o monetizzato o sostituito dalla realizzazione e/o convenzionamento dello standard qualitativo previsto nei singoli comparti a richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Tipologie edilizie

La tipologia edilizia sarà funzionale alle caratteristiche individuate per singolo insediamento

b) Per gli Ambiti di Trasformazione S di nuova edificazione C/S ①-Pze C/S②, DS① e DS② valgono le seguenti prescrizioni in aggiunta alle direttive ed indirizzi di cui agli articoli precedenti.

Descrizione

Comprendono parti di territorio comunale edificate ed inedificate sulle quali è previsto la formazione di nuovi servizi e servizi produttivi di cui all' art.8.b delle N.T.A. del P.d.R..

Tipo di intervento

L'edificazione è possibile a mezzo di P.A. estesi all'ambito definito dalla tavola delle Previsioni di Piano.

Gli ambiti C/S ①-Pz e C/S② saranno coordinati con gli ambiti C④, C⑤ ed eventualmente C⑥ da uno schema generale e concordato di cui sopra.

Destinazione

Per gli Ambiti C/S e D/S valgono le destinazioni di cui all'art. 30.

Parametri edilizi

L'edificazione è regolata dalle seguenti norme:

Ist = da definire secondo quanto previsto dagli artt.32 e 33 delle presenti norme.

H = nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16b

Dc, De, Ds = come previsto dalle N.T.A.

Sd e Sc = permeabilità del suolo e superficie coperta da definire in sede di P.A. .

Standard

Lo standard sarà calcolato sull'intera S.l.p. destinata a tali insediamenti.

Nell'attuazione dei singoli piani attuativi, occorre destinare a spazi pubblici, le :

- urbanizzazione primaria (U1) così come individuate dal Piano Attuativo in attuazione delle presenti norme e comunque in quantità non inferiore alla quota parte destinata a parcheggi per le singole destinazioni principali ed ammesse nell'ambito, di cui all'art. 6a delle N.T.A. del P.G.T.;
- urbanizzazione secondaria (U2) così come individuate dal Piano Attuativo . La rimanente quota tra standard ceduto e standard richiesto, andrà reperita all'esterno o monetizzata, a richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Prescrizioni particolari

c) Ambiti di Trasformazione per servizi pubblici (Standard)

Per gli Ambiti F di Trasformazione per servizi pubblici (Standard) valgono le prescrizioni generali e le prescrizioni specifiche di cui alle presenti norme.

2 - Ambiti di Riqualificazione

All'interno degli Ambiti di Riqualificazione, per i singoli Ambiti di Trasformazione e per i singoli insediamenti del T.U.C. valgono gli indici urbanistici definiti dalle presenti norme.

3 - Ambiti agricoli

Gli ambiti agricoli del P.T.C.P. corrispondono agli ambiti F3 di cui alle presenti norme.

Gli ambiti F3 svolgono il compito di fascia tampone di protezione da influenze esterne, dell'ambito F4 – Boschivo.

Per la disciplina specifica che regola i due ambiti F3 e F4, si rinvia agli articoli delle N.T.A. del Piano delle Regole.

TITOLO X – INDIRIZZI

Art. 35 – INDICI AMBIENTALI

Per i Piani Attuativi, per i progetti di opere pubbliche, nonché per i progetti di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamenti e ristrutturazioni, all'interno degli Ambiti di Trasformazione urbanistica, un'apposita relazione accompagnatoria dovrà verificare il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità fissati dal Rapporto Ambientale della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) per quell'intervento. In particolare la relazione deve illustrare i provvedimenti assunti per risolvere le criticità corrispondenti a ciascun vincolo/matrice ambientale, al fine di migliorare la sostenibilità degli interventi, dal punto di vista della qualità del suolo, della qualità ambientale, urbana e paesistica.

A - QUALITA' DEL SUOLO

- 1) I Piani Attuativi, i progetti di opere pubbliche, nonché quelli di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamento e ristrutturazione, relativi ad aree di trasformazione urbanistica ed interni agli Ambiti di Riqualificazione, non possono essere approvati od assentiti se i relativi progetti non sono corredate anche da specifica indagine ambientale ai sensi del Regolamento Comunale di Igiene. Qualora venga rilevata una contaminazione, dovrà attivarsi l'iter previsto dal D. Lgs. 152/06 – Titolo V, indipendentemente dalla classe di fattibilità di appartenenza, così come indicato dall' art. 24 delle N.T.A. del P.G.T.. Le indagini saranno volte a documentare il grado di contaminazione del suolo (considerato dall'intero Piano Attuativo o costituente area di sedime e di pertinenza del fabbricato oggetto dello specifico intervento previsto) ed a definire l'eventuale riduzione (della S.l.p. e/o del Volume o del suolo da investire con l'attività edilizia) o - addirittura - l'eventuale esclusione dell'utilizzazione edificatoria consentita da P.G.T. ovvero a definire le eventuali operazioni di confinamento e/o bonifica necessarie per realizzare le condizioni di utilizzabilità del suolo stesso.
- 2) In caso di interventi di sola demolizione, gli stessi non potranno comunque essere avviati in mancanza dei referti di cui alla lettera A-1) di una relazione attestante la qualità del suolo e la condizione in cui esso si verrà a trovare a demolizione avvenuta.
- 3) Le disposizioni di cui ai commi del presente articolo si applicano in presenza di entrambe le seguenti condizioni:
 - a) ove gli strumenti da approvare o gli interventi da assentire prevedano o comportino l'esecuzione di lavori che investano il suolo
 - b) ove il Piano Attuativo, il progetto di opera pubblica o intervento edilizio interessino, in tutto od in parte, porzioni del territorio comunale sulle quali siano o siano state insediate (o, comunque, via siano o vi siano state svolte) attività dalle quali derivino - normalmente - reflui industriali o residui qualificabili come rifiuti nocivi.

Le suddette disposizioni si applicano altresì per gli Ambiti di Trasformazione urbanistica e per interventi interni agli Ambiti di Riqualificazione ogni qual volta il Comune ne ravvisi - motivatamente e su conforme proposta o parere del competente organo tecnico igienico - sanitario - la necessità.

Gli interventi all'interno degli Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti di Riqualificazione possono essere ammessi a condizione che esista o si possa realizzare la rete di fognatura in collegamento con la rete di fognatura comunale.

B - QUALITA' AMBIENTALE

La relazione di cui in premessa e quindi la realizzazione degli interventi devono proporre la soluzione dei problemi di qualità dell'aria, di raccolta dei rifiuti, dell'abbattimento dei rumori, del disinquinamento delle acque e del risparmio energetico, nello schema di un ecosistema tendenzialmente autosufficiente.

In particolare la relazione / realizzazione deve proporre adeguati sistemi, di raccolta e di accumulo

dell'acqua piovana per usi non potabili e "l'utilizzo di impianti di combustibili meno inquinanti".

Prescrizioni particolari

- 1) Per interventi che ricadono in tutto o in parte all'interno di aree boscate, la soluzione di questa specifica criticità e quindi l'attuazione degli interventi stessi è subordinata alla realizzazione di contestuali interventi di compensazione in attuazione dell'art. 4 del D. lgs. 227/2001 e della D.G.R. n.º. 7/13900 del 1 agosto 2003, per i Comuni di Pianura:
 - rimboschimento su una superficie variabile da 2 a 5 mq. per ogni mq. di bosco trasformato;
 - versamento del relativo contributo per ogni mq. di rimboschimento dovuto e di cui al paragrafo precedente.Tali parametri valgono anche per l'attuazione dei Boschi di cui al precedente art.31.7.i e di cui all' art. 25 - N.T.A.- P.G.T..
Gli interventi compensativi di cui sopra, devono prioritariamente essere attuati nelle aree già individuate da coprire di boschi dal P.G.T.
- 2) In attuazione della D.G.P.V. n.º. 41 del 10 febbraio 2004, gli interventi possono prevedere l'utilizzo di terreni azionati dal P.G.T. come ambito agricolo solo se:
 - abbandonati e cioè non più utilizzati e/o coltivati da almeno tre anni o non colonizzati da parte di specie forestali da più di tre anni;
 - non interessati da contributi o agevolazioni anche per l'abbandono obbligatorio o volontario.
- 3) Il P.G.T. promuove la "conservazione e valorizzazione" degli elementi geomorfologici del territorio comunale, così come rilevabili in loco e di cui alla tav. n.º. 2 – Carta geomorfologica dello Studio Geologico e di cui all'Allegato 5 del Doc. n.º. 1 – B, nei casi e secondo le procedure di cui all'art. 24 delle N.T.A.
In generale deve essere tutelata la struttura morfologica dei luoghi con particolare attenzione al mantenimento dell'andamento altimetrico dei terreni.
- 4) Il P.G.T. promuove
 - l'applicazione dei criteri e dei limiti di emissione per gli impianti di produzione di energia di cui al D.G.R. n.º. 7/6501 del 19 ottobre 2001;
 - il controllo del rispetto della normativa in materia di inquinamento acustico di cui all'art. 8 della L.Q. 447/95 e di cui all'art. 11 delle presenti norme.

C - QUALITA' URBANA

L'attuazione degli interventi all'interno degli Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti di Riquilificazione sono subordinati alla verifica delle ricadute prodotte sul sistema della mobilità. Dovranno in particolare essere verificate le previsioni dell'Allegato n.º. 2 - Viabilità al Doc.n.º. 1-B del P.G.T. e, per quanto di competenza, attuate contestualmente all'intervento.

In generale gli interventi sulle aree di trasformazione dovranno risultare a bassa densità di urbanizzazione, rinunciando quindi a prolungare strade e reti tecnologiche pubbliche all'interno degli insediamenti e prevedendo il loro completamento, e se possibile i soli allacciamenti.

D - QUALITA' PAESISTICA

Il Comune al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile del proprio territorio, persegue il recupero e la valorizzazione dei luoghi, delle emergenze storico – architettoniche e degli ambiti paesistici, lo sviluppo degli ecosistemi e la loro fruizione culturale e sociale così come previsto dall' art. 23 delle N.T.A. del P.G.T..

Ai sensi degli artt. 8 e 25 del P.P.R., gli interventi all'interno degli Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti di Riquilificazione, sono specificatamente assoggettati all'esame paesistico di cui alla Parte IV del P.P.R..

Art. 36 – PIANI ATTUATIVI

1) CONTENUTI

I Piani Attuativi relativi agli Ambiti di Trasformazione, dovranno di norma:

- a) contenere un bilancio dimostrativo per individuare la soglia minima dei benefici pubblici derivanti dalla

realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e consentire un'attenta ed omogenea valutazione economica della realizzazione dello standard qualitativo;

b) contenere la definizione dello standard qualitativo in base a:

- beneficio derivante dalla Trasformazione (destinazioni precedenti e successive);
- volume e superfici esistenti o di pertinenza delle aree in raffronto alle volumetrie e superfici definite nei P.A.
- valore delle cessioni in riferimento al bene ed alla localizzazione e alla funzionalità ed alla fruibilità nel contesto urbano;
- l'incremento della qualità e vivibilità della zona.

c) attuare e dimostrare la riqualificazione e compatibilità paesaggistica degli interventi oltre che la loro funzionalità urbana ed ambientale (rapporto con le preesistenze edificate storiche ed ambientali contermini, coni di visuale ecc.).

Per le valutazioni di cui sopra, si terrà conto come già detto, anche del rapporto tra volumi e superfici del P.A., esistenti (virtuali e reali) e previsti dal progetto.

Le densità o gli indici di utilizzazione sono limitati oltre da quanto disposto dall'art. 33, anche dalla possibilità di reperimento dello standard funzionale e qualitativo.

Lo standard è dimensionato sulla base della capacità insediativa teorica (120 o 80 mc./ab.) definita dal P.G.T., in riferimento alla tipologia degli alloggi che andrà dichiarata in sede di P.A.

I P.A. devono in generale essere polifunzionali e rispondenti a più fabbisogni abitativi attraverso tipologie diverse ed eventualmente attraverso il convenzionamento.

d) per quanto riguarda la sostenibilità ambientale dei singoli interventi, sono prescritte le modalità di intervento descritte dalle norme e leggi di istituzione di ogni vincolo, così come precisato al precedente art. 35.

In particolare ogni intervento dovrà in generale perseguire gli obiettivi di qualità descritti nel precedente art. 35 e specificatamente, gli obiettivi di uso razionale dell'energia e di risparmio energetico attraverso ad esempio, la centralizzazione in ogni Ambito di Trasformazione per quanto possibile, degli impianti di riscaldamento e di raffrescamento.

e) Elaborati

I P.A. comprendono questi elaborati:

l'istanza di autorizzazione urbanistica, con gli allegati previsti dalla Circolare di cui alla D.G.R. n° 6/4416 del 1999;

lo schema di convenzione.

f) Convenzione

Ogni P.A. dovrà essere corredato da uno schema di convenzione nella quale siano chiaramente indicati:

- a) gli obiettivi e gli ambiti interessati dal P.A.;
- b) l'esistenza dei requisiti richiesti per la realizzazione del P.A.
- c) il soddisfacimento dei criteri e degli standard minimi previsti dal presente Documento di Piano e le eventuali ulteriori soluzioni proposte;
- d) la documentazione minima prevista dalla circolare regionale.

Inoltre lo schema di convenzione dovrà espressamente prevedere che, decorsi sei mesi dalla definitiva approvazione del P.A. senza che sia intervenuta la stipulazione della convenzione, il Sindaco diffiderà i Soggetti proponenti a sottoscrivere entro un termine non superiore a trenta giorni, la convenzione annessa al P.A. e, in caso di inutile decorso del termine assegnato, dichiarerà l'intervenuta decadenza del P.A. medesimo ad ogni effetto.

g) Fidejussione

A garanzia dell'effettiva attuazione degli obblighi contrattuali, alla stipula della Convenzione i Soggetti proponenti dovranno prestare apposita fidejussione bancaria e depositare l'eventuale Contratto di Appalto delle Opere di Urbanizzazione e/o dello Standard qualitativo previsto, se ed in quanto ammesso.

h) Asseverazione

Contestualmente alla presentazione dei P.A. i Soggetti proponenti dovranno presentare:

- dichiarazione di assenso ed atto unilaterale d'obbligo dei Proponenti a garanzia degli impegni assunti nella convenzione da allegare alla proposta. Tale dichiarazione sarà sostituita dalla convenzione sottoscritta dai Soggetti proponenti nel caso di P.A. di iniziativa pubblica per delega degli stessi;
- dichiarazione dei Proponenti sui titoli di proprietà e sulla libertà da vincoli, pesi ed ipoteche degli immobili del P.A.
- dichiarazione dei Proponenti sulla rispondenza del P.A. al presente Documento di Piano.

Il P.A. potrà essere predisposto dall'Amministrazione Comunale quando è preminente il suo interesse pubblico e/o in forza di una specifica delega del soggetto proponente privato.

Tale delega andrà allegata alle dichiarazioni di cui sopra.

i) Varianti e modificazioni

Per l'approvazione di varianti urbanistiche al P.A., si osserva la medesima procedura seguita per la sua approvazione.

Potranno essere assentite, in fase di esecuzione dei singoli P.A. e previo rilascio di specifico Permesso di costruire, quelle modificazioni che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del P.A. non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree ed attrezzature per servizi pubblici o di uso pubblico.

l) Durata dei P.A.

I P.A. avranno durata massima di 10 (dieci) anni a far conto dalla data di stipulazione della convenzione.

2 - STANDARD ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

a - standard

L'art. 90 della Legge regionale n°. 12/2005 ha individuato con il reperimento dello standard all'interno del comparto, altre tre modalità di reperimento:

- a) cessione di aree esterne al perimetro del singolo P.A., qualora esse siano comprese fra quelle indicate dal Piano dei Servizi e/o qualora il Comune ritenga più funzionale per l'interesse pubblico tale soluzione, purché ne sia garantita l'accessibilità e la piena fruibilità; in ogni caso, le dotazioni di parcheggi pubblici e di verde (3 + 3 mq./ab.) debbono essere assicurate in aree interne al perimetro del P.A. o comunque contigue o prossime a quest'ultimo;
- b) realizzazione sostitutiva se ed in quanto ammessa, di infrastrutture e servizi di interesse generale o di loro lotti funzionali, il cui valore, accertato con specifico computo metrico estimativo di cui ai successivi capitoli, sia almeno pari a quello delle aree che avrebbero dovuto essere cedute;
- c) monetizzazione con impegno del Comune ad impiegare tali somme per l'acquisizione di aree e per la realizzazione di opere pubbliche, in particolare fra quelle individuate dal Piano dei Servizi.

Le diverse possibilità, offerta dalla legge, rendono necessario stabilire i seguenti criteri:

- reperimento di aree esterne al P.A.: nel caso di cessione al Comune di aree esterne al perimetro del P.A., dovrà essere garantito che le aree cedute risultino localizzate negli ambiti individuati dall'Amministrazione Comunale e che il valore monetario delle stesse sia almeno corrispondente al valore delle aree non reperite all'interno del singolo piano e rese disponibili per la stessa destinazione della zona dell'intervento;
- valore della monetizzazione: le aree non reperite all'interno dei P.A., o per impossibilità o perché l'Amministrazione non reputa opportuno tale reperimento, possono essere monetizzate per un valore complessivo calcolato come al capoverso precedente, assegnando alle aree monetizzate un valore di cessione diversificato
 - per aree relative a P.A. in zona di recupero;
 - per aree relative a P.A. esterni alla zona di recupero.

L'Amministrazione Comunale provvederà a fissare il valore di monetizzazione delle aree di standard

di cui sopra, anche in riferimento al loro successivo asservimento ed uso.

Le aree non cedute dovranno comunque essere sistemate a verde o boscate nello schema del parco/giardino urbano di cui all'Ambito di Riqualificazione n° 6 del precedente art. 31.

b - opere di urbanizzazione

Sono a carico del Soggetto proponente la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria al servizio del singolo insediamento.

In generale la realizzazione diretta da parte del Soggetto Proponente delle opere di urbanizzazione, se ed in quanto ammessa dalla normativa vigente, sarà a scomputo del corrispondente contributo dovuto, a condizione che il costo di tali opere risulti adeguatamente superiore al contributo dovuto.

Il valore delle infrastrutture ed opere di urbanizzazione da realizzare in luogo del reperimento dello standard e del versamento di cui ai capoversi precedenti dovrà essere determinato sulla base dei prezzi risultanti dell'ultima gara di appalto pubblico per opere omogenee espletate nel Comune e/o nei Comuni limitrofi nell'anno precedente, scontati del ribasso d'asta.

3 - STANDARD QUALITATIVO

Ai fini attuativi del Piano di Governo del Territorio ed in particolare del suo Documento di Piano, per standard qualitativo si intende l'onere di negoziazione che le presenti norme prevedono che debba essere definito in sede di pianificazione attuativa in aggiunta agli oneri concessori, per l'utilizzo della volumetria di progetto di cui al precedente art.33 se ed in quanto superiore alla volumetria di pertinenza di cui all'art.32.

Per quanto non già individuato dalle presenti norme, tutti gli interventi che propongano il superamento degli indici di edificabilità programmati, di pertinenza e/o di progetto, potranno comunque essere valutati dall'Amministrazione comunale attivando procedure di negoziazione, da definirsi attraverso la presentazione di Programmi Integrati di Intervento (PII) e/o di equivalenti piani e programmi complessi, in grado di promuovere rilevanti politiche pubbliche, massimizzando le ricadute sociali e collettive delle trasformazioni proposte, mediante il ricorso allo standard qualitativo. Lo stesso potrà essere realizzato direttamente dall'operatore o monetizzato, a condizione che sia l'Amministrazione Comunale a richiedere la monetizzazione, con l'obbligo da parte dell'A.C. stessa di impegnare le somme introitate per la realizzazione delle opere/standard qualitativi individuati dal Piano dei Servizi.

Il costo di monetizzazione per metro quadrato di standard qualitativo verrà convenzionalmente fissato dall'A.C. La realizzazione da parte del Soggetto proponente, dell'opera pubblica individuata come standard qualitativo in luogo della monetizzazione, dovrà essere di valore adeguatamente superiore al contributo di monetizzazione dovuto.

A mero titolo esemplificativo, le ricadute pubbliche richieste ai fini di superare la disciplina ordinaria del piano (con particolare riferimento ad indici e funzioni previste), possono così essere sintetizzate:

- l'attuazione di consistenti dotazioni territoriali, funzionali all'intero organismo urbano e non solo alla specifica trasformazione, con particolare riferimento alle previsioni del Piano dei servizi;
- la realizzazione di significativi standard qualitativi, anche con la realizzazione di attrezzature e servizi costruiti, sempre in rapporto agli obiettivi ed ai contenuti del Piano dei Servizi;
- la proposta di funzioni e/o servizi rari, in grado di elevare il rango dimensionale e funzionale del paese, nonché aumentare il ruolo comunale nel contesto sovracomunale.

Ciò comporterà la necessità di ridefinire l'equilibrio complessivo socio - ambientale del piano, con l'attivazione di una nuova procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e di variante al Documento di Piano, nonché, se necessario, alle previsioni del Piano dei Servizi.

4 - FONDO AREE VERDI

In riferimento all'art. 43 c 2bis della L.R. n°12/2005, il Consiglio Comunale ha deliberato una maggiorazione del contributo di costruzione per gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superficie agricola nello stato di fatto. Per gli interventi ricadenti in area a parco è previsto che tale maggiorazione sia pari al 5% (DGR n°8/8757/2008).

TITOLO XI – RAPPORTO CON GLI ALTRI DOCUMENTI DEL P.G.T.

Art. 37 – PIANO DEI SERVIZI (adeguato in attuazione del Piano dei Servizi)

a- Dimensionamento del P.G.T.

L'anno di riferimento per il dimensionamento del P.G.T. è il 2018, anno di scadenza del Documento di Piano.

Non è attendibile definire la popolazione al 2018 per estrapolazione neutrale dell'incremento demografico registrato negli ultimi decenni, in quanto pur essendo stato rilevante l'incremento nell'ultimo decennio ad oggi registriamo un decremento dal 2003 al 2009 ed una leggera ripresa nel 2010 (8.549 ab.).

Si tratta di capire se questo decremento è per saldo naturale nati – morti una volta stabilizzato il fenomeno migratorio o per saldo negativo immigrati – emigrati il che potrebbe significare un certo fenomeno di "abbandono" di Bussero da parte di Cittadini residenti.

Fatte queste premesse, è possibile formulare questa ipotesi di dimensionamento del P.G.T..

Come quantificato al capitolo 2.1, il numero di abitanti teorici al 2018 (Documento di Piano) ed al 2023 (P.G.T.) risulta sommando alla popolazione residente al 2011, l'incremento annuo tra il 1991 e il 2011, di $((8532 - 7335 = 1197) : 20 = 59,85)$ 60,00 abitanti, per una popolazione teorica di $((8532 + (60 \times 7) =) 8.952$ ab. al 2018 e pari ad una popolazione teorica al 2023 di $(8.952 + (60 \times 5) = 9.252,00 =) 9.300$ ab. superiore a 9.200 abitanti del Documento di Piano (art. 37 delle N.T.A.) definite per difetto rispetto ai 9.252 ab.

Assumendo la superficie media dell'alloggio pari a 90,23 mq al 2001 (dato ISTAT) ed in riferimento alla dotazione di superficie dell'alloggio per componente di 34,19 mq/ab, risulta una volumetria di $(34,19 \text{ mq/ab.} \times 3 \text{ ml} = 102,57 \text{ mc} =) 110 \text{ mc/ab.}$ di fabbisogno volumetrico per abitante.

La capacità insediativa del P.G.T. viene assunta pari all'intera volumetria di progetto del D.d.P. del quinquennio 2014-2018 e quindi pari a 130.243 mc e pari ad altri 18.420,50 mc che il P.G.T. rende disponibili nel quinquennio 2019-2023, essendo la volumetria insediativa complessiva del P.G.T. al 2023 pari a $(130.243 + 18.420 =) 148.663,50$ mc.

La popolazione teorica di $(148.663,50 \text{ mc} : 110 \text{ mc/ab} = 1351 \text{ ab.} + 8532 \text{ ab.} = 9883 =) 9900$ abitanti che risulta dalla capacità insediativa complessiva del P.G.T., non corrisponde al 2018 e 2023 esattamente alla capacità insediativa volumetrica al 2018 e 2023 come definita sopra in funzione degli anni di competenza del D.d.P. ma risulta definita in funzione degli effetti insediativi posticipati dal quinquennio 2014-2018 al quinquennio successivo 2019-2023 che la volumetria del D.d.P. quand'anche autorizzata determinerà'.

Pertanto la popolazione teorica del PGT risulta pari a :

abitanti al 2011	n° 8.532 ab.
abitanti al 2018	n° 9.216 ab.
Abitanti al 2023	n° 9.900 ab.

Come già detto alla volumetria di 148.663,50 mc, il P.G.T. rende disponibile un'ulteriore volumetria di 30.000 mc dal 2013 al 2023 per il miglioramento dell'indice di affollamento e quindi senza determinare aumenti di popolazione teorica di Piano.

b- Standard

La verifica del fabbisogno di standard al 2023 come già al 2013 è soddisfacente in generale ed in particolare per ogni destinazione funzionale

Quanto poi al finanziamento del Piano dei Servizi si deve prendere atto che le risorse derivanti dai meccanismi di perequazione-compensazione previste dalla l.r.n°12/2005, saranno ridotte, in quanto alcuni Ambiti di Trasformazione confermano interventi del P.R.G. vigente con un carico già alto di opere di compensazione (= standard qualitativo).

Per questo motivo il P.G.T. ed in particolare il Piano dei Servizi dovrà interessare un arco temporale superiore ai cinque anni di validità del Documento di Piano, assumendo come riferimento il 2023 sia per esaurire le eventuali residue capacità insediative del P.R.G. vigente, sia per certificare la realizzazione delle attrezzature di servizio necessarie riferite ai 9.900 abitanti al 2023.

Il Documento di Piano rende disponibile come nuove aree a standard 60.885,42 mq. di cui 2.838,50 mq. vengono utilizzati per l'edificazione di attrezzature pubbliche.

In fase attuativa il Piano dei Servizi si attiene alle indicazioni normative del Documento di Piano e del Piano delle Regole per quanto riguarda gli aspetti morfologici, mentre può variare le indicazioni localizzative ed eventualmente gli indici e parametri edilizi urbanistici ed ambientali definiti dal D.d.P. e P.d.R.

Il Piano dei Servizi recepisce tutti i servizi pubblici (standards) e privati, compresi gli standard qualitativi individuati dal Documento di Piano e ne può attribuire altri alle singole aree di trasformazione.

Per l'acquisizione delle aree a standard e per la realizzazione dello standard qualitativo, il Documento di Piano si avvale dei meccanismi di perequazione e compensazione di cui al precedente art. 32 per l'acquisizione delle aree previste a standard individuate.

Art. 38 – NORME PER IL PIANO DELLE REGOLE E REGOLAMENTO EDILIZIO

Non essendo previste grandi espansioni, occorre che il P.G.T. sia in grado di rispondere al maggior numero di domande dei Cittadini in ordine alle loro esigenze quotidiane di tipo abitativo, di lavoro, di servizi, soprattutto all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (T.UC.) in adempimento a quanto previsto dal Documento di Indirizzi.

Dal Documento di Indirizzi: “ *mettere al centro dell'azione amministrativa la persona con le sue aspettative quotidiane e le sue diversità*” ... “ *ricercando le migliori soluzioni ai problemi delle case, del lavoro e dei servizi pubblici e dei bisogni nuovi oggi emergenti in campo sociale, in campo ambientale e nel settore della sicurezza e della solidarietà.*”

1) Il Piano delle Regole definisce il tessuto urbano consolidato e persegue gli stessi obiettivi di perequazione e compensazione ed incentivazione di cui all'art.32 e successivi delle presenti norme, relativamente al soddisfacimento del fabbisogno individuale formulato dai Cittadini insediati, dalle Famiglie e dalle Imprese e/o Cooperative.

Gli eventuali ulteriori interventi di trasformazione urbanistica da promuovere a Piano Attuativo all'interno degli ambiti A e B (tessuto urbano consolidato) di cui al Piano delle Regole possono usufruire delle procedure di definizione degli indici di fabbricabilità di cui agli artt. 32 e 33 delle presenti norme.

Le aree corrispondenti vengono definite Ambiti di Trasformazione soggette alla normativa di cui alle presenti norme.

2) Il Piano delle Regole persegue gli stessi obiettivi di riqualificazione definiti per gli Ambiti di Riqualificazione di cui all'art.31 delle presenti norme relativamente agli ambiti del tessuto urbano consolidato.

In particolare per quanto riguarda:

1) le modalità di intervento negli ambiti A (Ambito di Riqualificazione n° 1)

2) Sistema dei Servizi Urbani (Ambito di Riqualificazione n° 9)

3) Nuovi Centri Urbani (Ambito di Riqualificazione n° 12)

4) Parco Tecnologico (Ambito di Riqualificazione n° 14)

3) Il Piano delle Regole recepisce le classi di fattibilità geologica di cui allo Studio Geologico e l'individuazione del reticolo idrografico principale e minore.

4) Il Regolamento edilizio dovrà

- precisare i criteri di sostenibilità e gli obiettivi di qualità di cui all'art. 35 oltre i livelli minimi di cui alla normativa vigente ed in particolare di cui alla L. 10/1991, D. Lgs 192/2005 e s.m.i., L.R. 26/2003, L.R. 39/2004, L.R. 24/2006, D.G.R. n° 8/3951, DGR 8/5018 e s.m.i.

- prevedere misure tecniche di sicurezza in grado di mitigare e ricondurre a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al radon.

- ecc.

Art. 39 - OSSERVATORIO PER IL MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Dal Documento di Indirizzi: “ ... *Questi problemi ... richiedono soluzioni urbanistiche (P.G.T.) innovative (agendo con fantasia, facendo di necessità virtù) e partecipate ... attraverso forme di progettazione partecipata, in grado di recepire e valorizzare l'importante e vitale patrimonio di risorse, idee, ed iniziative, promosse dai Cittadini, singoli o associati.*”

In attuazione dell'art.4 della l.r.n°.12/2005 comma 1a delle linee guida della Regione Lombardia che parlano di monitoraggio obbligatorio durante tutto il periodo di validità del PGT, le N.T.A. del Documento di Piano prevedono l'istituzione dell'Osservatorio per il monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio, che potrà vedere la partecipazione di Enti e Associazioni portatori di progettualità specifiche e/o generali che potranno essere recepite e determinare l'aggiornamento e/o la Variante del P.G.T..

1) E' costituito l'osservatorio per il monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio avente le seguenti finalità:

- monitorare l'allineamento delle scelte pianificatorie locali con le politiche regionali per :
 - il decremento del consumo di suolo storico su base comunale;
 - la promozione di un modello di città compatta (con la diminuzione dei fenomeni di sprawl);
 - la diminuzione degli insediamenti in aree libere a vantaggio del recupero di aree già trasformate;
 - la coerenza tra nuove trasformazioni e reali fabbisogni insediativi.
- verificare periodicamente l'attuazione del Piano e valutare l'incidenza positiva o negativa delle singole realizzazioni sul quadro del sistema ambientale ed il grado di realizzazione di quello previsto dal Piano
- indirizzare l'attuazione del Piano sulla base delle priorità derivanti dalla realizzazione del Piano triennale delle opere pubbliche
- utilizzare le dotazioni volumetriche del Documento di Piano in funzione degli interessi generali del Comune;
- verificare il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti ed adottare le opportune misure correttive (varianti).

La composizione dell'osservatorio sarà definita dall'apposita deliberazione comunale.

L'osservatorio per il monitoraggio si riunirà almeno due volte nel corso di ogni anno, per la valutazione preliminare e definitiva dell'attuazione del Documento di Piano.

In particolare l'Osservatorio provvederà di anno in anno all'integrazione ed all'aggiornamento del Sistema degli Indicatori ambientali di cui al Rapporto Ambientale (Allegato 1e - Doc. n°. 1 – C del P.G.T.).

La valutazione definitiva dello stato dell'ambiente dovrà individuare le cause che generano specifici effetti e le possibili azioni per contrastare o favorire precisi fenomeni.

2) Entro sei mesi dall'approvazione del presente P.G.T. l'Amministrazione provvede alla redazione di un documento che indica il quadro complessivo degli incentivi disponibili per l'attuazione equilibrata del Piano così come previsto dal precedente art. 32. Tali incentivi possono essere variati quantitativamente, con deliberazione del Consiglio Comunale, sulla base delle risultanze dell'azione di monitoraggio e dei programmi economici e operativi determinati a seguito del Piano triennale delle opere pubbliche.

**COMUNE DI BUSSERO
(PROVINCIA DI MILANO)**



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO L.R. N° 12/2005

DOC. n°1 - C - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

2 – DOCUMENTO DI PIANO

ALLEGATO: SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DI CUI ALL'ART. 30

**N.B.: LE SCHEDE ESEMPLIFICANO L'ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO IN RIFERIMENTO AI SINGOLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.
LE SUPERFICI, GLI INDICI ED IN GENERALE I RIFERIMENTI NORMATIVI SONO SOLO INDICATIVI E DOVRANNO ESSERE PUNTUALMENTE VERIFICATI IN ATTUAZIONE DEL P.G.T. (N.T.A. ED ELABORATI GRAFICI)**

**ADOZIONE
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE
CONTRODEDUZIONI CONSILIARI
DELIBERA DI APPROVAZIONE**

N°	58	DEL	20/09/2013
IL			
N°		DEL	
N°	14	DEL	20/03/2014

Elaborato testuale modificato e/o integrato a seguito Del. n° 14 del 20/03/2014

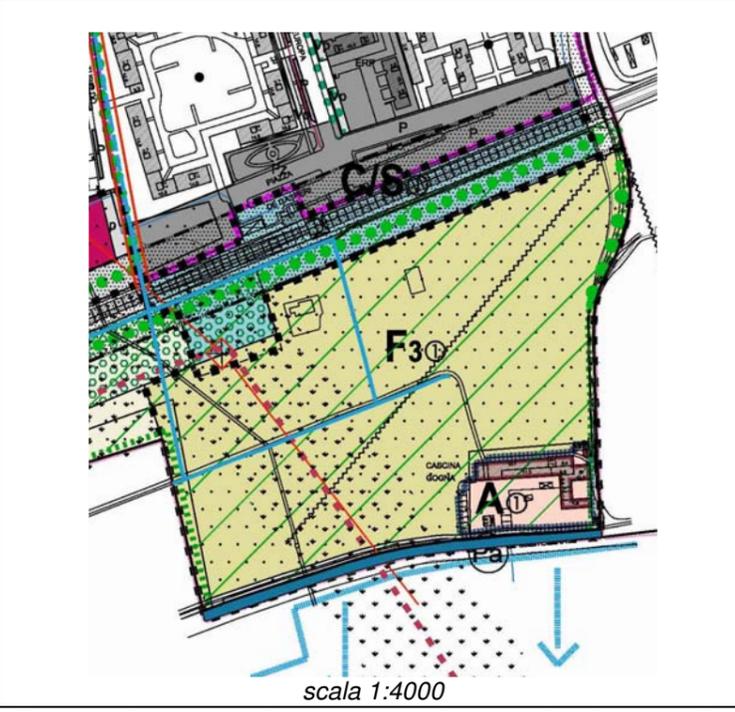
**IL SINDACO
IL SEGRETARIO
IL PROGETTISTA**

TABELLA RIEPILOGATIVA - SIp e Volume previsto dal Piano di Governo del Territorio

Ambiti di Trasformazione	Servizi	Produttivo	Residenza	Standard F					Mc edilizia convenzionata / sociale
				Vp + p		Is	C	F	
				Vp	p				
	Slp (mq)	Slp (mq)	V. (mc)						
Servizi									
C/S①-Pz	500,00								
A①-F3①			esistente						*
C/S ②	800		9.000						*9.000 = 100% dell'A.T.
Totale parziale	1.300		esistente + 9.000						
Residenza									
C ① - F			5.604,00	1.005,00					*
C ② - F			9.139,00	1.830,87					*
C ③ - F			9.000,00	1.204,82					*
C ④ - F				10.456,79	9.382,60				*
C ⑤ - F				13.800,00	4.116,00				*
C④ - F + C⑤ - F	2.000,00		81.000,00	24.256,79	13.498,60				*9.500 = 11,73% dell'A.T.
				37.755,39					
C ⑥ - F			16.500,00	5.972,19	4.008,89				*
Totale parziale	2.000,00		121.243,00	51.777,16					
				51.777,16					
Produttivo									
DS ①		7.935,25							
DS ② - F		36.769,88		6.269,76					
Standard F									
F ①			come da progetto						
TOTALE GENERALE	3.300	44.705,13	esistente + 130.243	58.046,92				2.838,50	(100+11,73)/9*>=)12,41%
				60.885,42					

- C/S ① - Pz e A① - F3① - Stazione Metropolitana e Cascina Gogna

Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1.1 visualizzazione azzonamento – Previsioni di Piano



LEGENDA
AMBITI DI TRASFORMAZIONE
 (ART.29 delle N.T.A. del P.G.T.)

INSEDIAMENTI PER SERVIZI
 C/S② C/S① - Pz, C/S②
 C/S : AMBITI DI TRASFORMAZIONE - (Art. 30 - N.T.A. - P.G.T.)

NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE
 A①-F③ A①-F③
 A: AMBITI DI TRASFORMAZIONE - (Art. 30 - N.T.A. - P.G.T.)

V - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'
INFRASTRUTTURE ESISTENTI
 B - INFRASTRUTTURE METROPOLITANE - art. ---
 - delle N.T.A.

METROPOLITANA
 - Linea 2 - Milano-Gessate

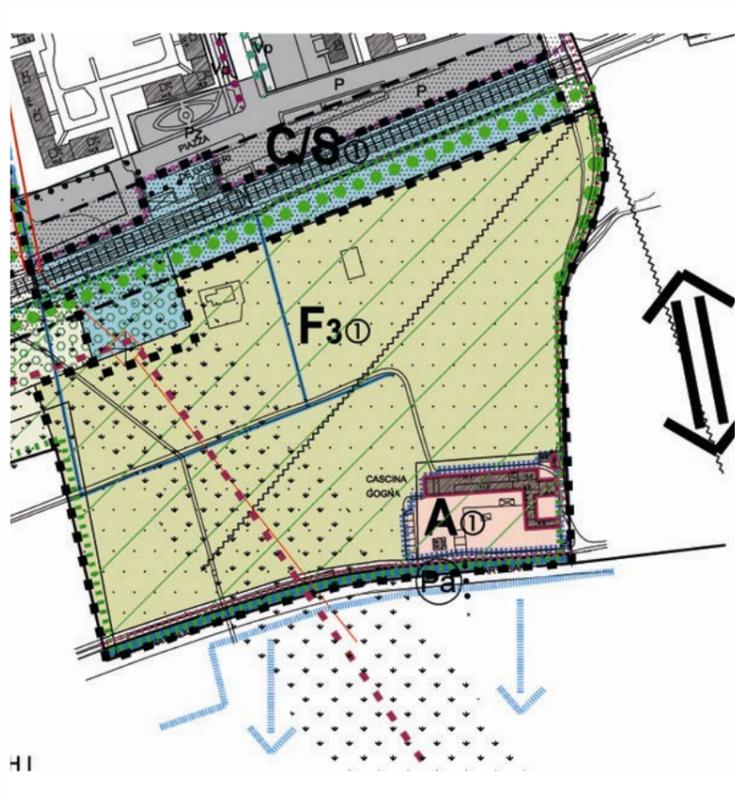
R - DI RISPETTO

LINEE ELETTRODOTTO sul territorio ad Alta Tensione (KV 380AT, 220AT, 132AT)

LINEE ELETTRODOTTO A MEDIA TENSIONE

NUOVO TRACCIATO dell'ELETTRODOTTO con indicazione della fascia di prima approssimazione di tipo indicativo da definire in sede di pianificazione attuativa ad Alta Tensione (KV 380AT)

Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1 – Previsioni di Piano



Ambiti di Trasformazione	St	Sf	U1	U2	It	If	Ist	Ist	V1 di pertinenza	V2 di progetto	Slp1 di pertinenza	Slp2 di progetto	n. Abitanti
	mq	mq	mq	mq	mc/mq	mc/mq	mq/mq	mq/mq	mc	mc	mq	mq	
C/S ①	31.139,42											500,00	
F3① (65.613,24)					0,00								0,00
A①	4.872,74				esistente				esistente	esistente+10%			0,00
Totale	36.012,16								0,00			500,00	

Art. 30 Ambiti di Trasformazione: - indirizzi generali: C/S①-Pz, C/S②, C④,
 - indirizzi particolari: C/S①-Pz e A① - F3①

Art. 31 Ambiti di Riqualificazione interessati dall'Ambito di Trasformazione

n°.1 - Centri storici e nuclei di antica formazione
 n°. 3 - Paesaggio e Rete ecologica
 n°. 5 - P.L.I.S. della Martesana
 n°. 9 - Sistema dei Servizi Urbani
 n°. 12 - Nuovi Centri Urbani

Art. 32 Perequazione

C/S① Indice di pertinenza Slp = 0,00 mc./mq.
 A① Indice di pertinenza It = mc./mq. esistente
 F3① Indice di pertinenza It = 0,00 mc./mq.

Art. 33 Indici di fabbricabilità

C/S① Indice di progetto Ist = 500,00 mq.
 A① Indice di progetto It = mc./mq. esistente +10%
 F3① Indice di progetto It = 0,03 mc./mq da trasferire

Art. 34 Indici Urbanistici
Art. 35 Indici Ambientali
Art. 36 Piani Attuativi

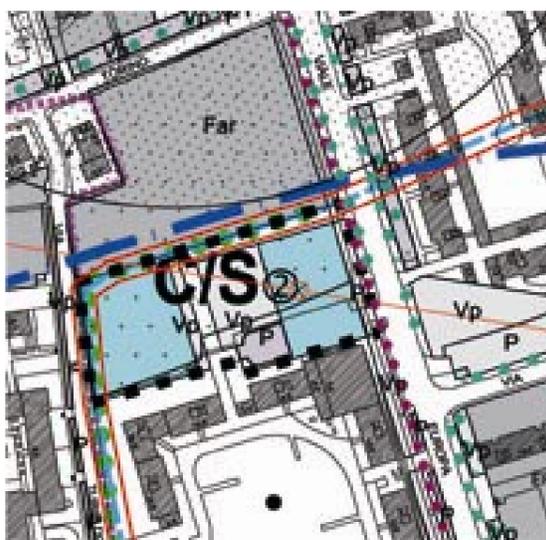
- C/S② F-ar- Viale Europa

Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1.1 visualizzazione azionamento – Previsioni di Piano



- LEGENDA**
- AMBITI DI TRASFORMAZIONE**
(ART.29 delle N.T.A. del P.G.T.)
- INSEDIAMENTI PER SERVIZI**
C/S② C/S① - Pz, C/S②
C/S : AMBITI DI TRASFORMAZIONE - (Art. 30 - N.T.A - P.G.T.)
- INSEDIAMENTI PER SERVIZI ED IMPIANTI TECNOLOGICI**
- SERVIZI DI PUBBLICO INTERESSE (STANDARD)**
- URBANIZZAZIONE 1'**
ESISTENTE O DI PERTINENZA (art. 8)
P P PARCHEGGI DI PERTINENZA (art. 8 delle N.T.A.)
Vp VP Verde pubblico (art. 8e delle N.T.A.)
- URBANIZZAZIONE 2'**
di proprietà, privato uso comune
F: DI PUBBLICO INTERESSE
 - (art. 52 delle N.T.A del P.d.R.)
 - (art. 31. delle N.T.A. del D.d.P.)
- URBANIZZAZIONE 2'**
di proprietà
F① AMBITI DI TRASFORMAZIONE
 - (Art. 30 - N.T.A - P.G.T.)
- F:** da acquisire
AMBITI DI TRASFORMAZIONE
 - (Art. 30 - N.T.A del D.d.P.)
 - (art. 31.2 delle N.T.A. del D.d.P.)
 - (art. 31.10 delle N.T.A. del D.d.P.)

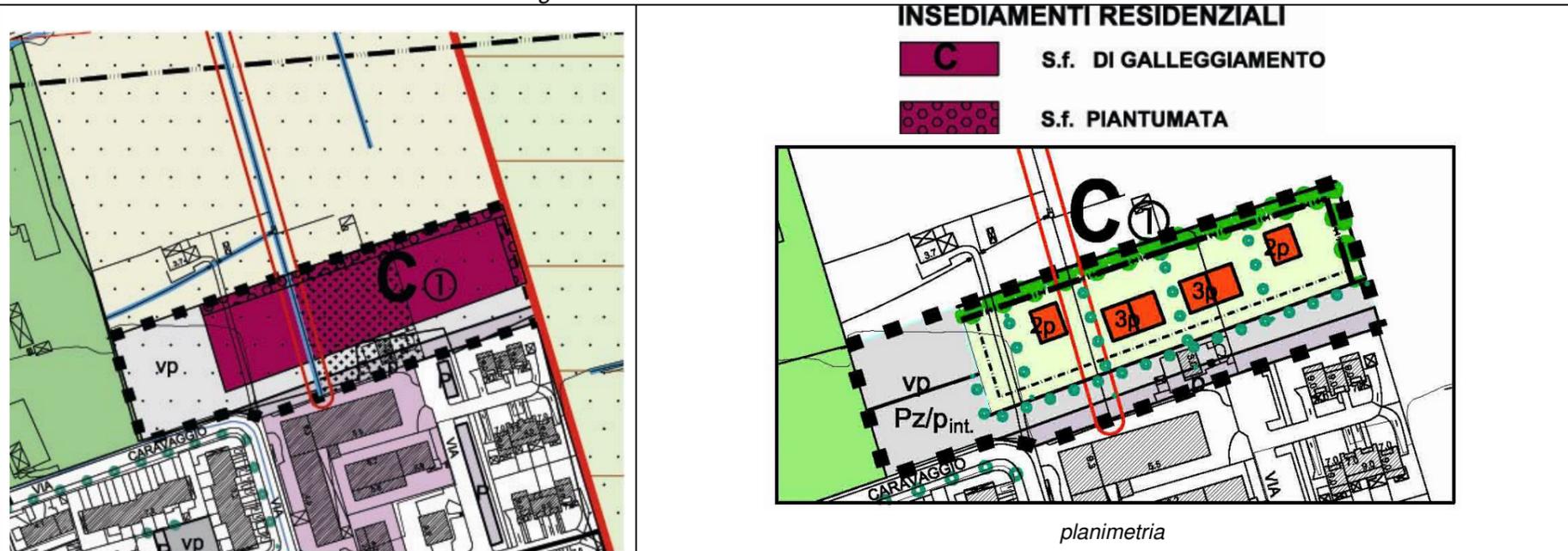
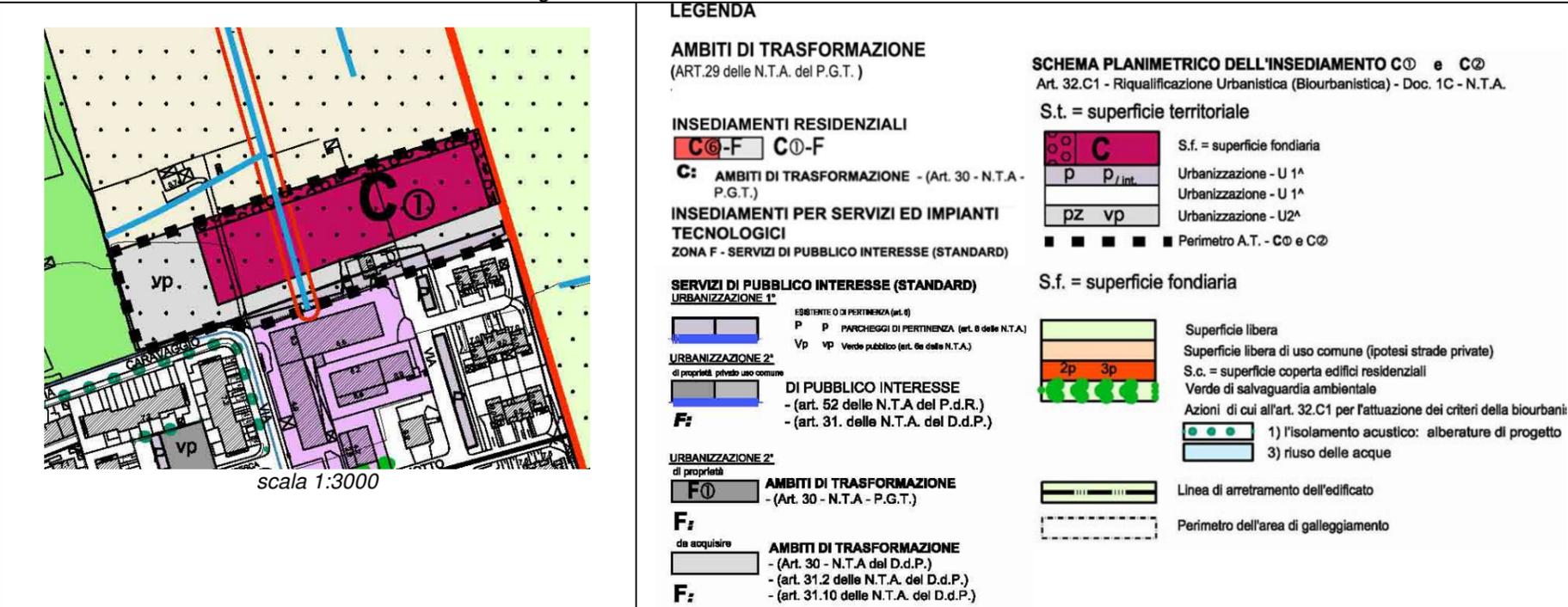
Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1 – Previsioni di Piano



- R - DI RISPETTO**
- LINEE ELETTRODOTTO sul territorio ad Alta Tensione (kV 380AT, 220AT, 132AT)**
- LINEE ELETTRODOTTO A MEDIA TENSIONE**

Ambiti di Trasformazione	St	Sf	U1	U2	It	If	Ist	Isf	V1 di pertinenza	V2 di progetto	Slp1 di pertinenza	Slp2 di progetto	n. Abitanti
	mq	mq	mq	mq	mc/mq	mc/mq	mq/mq	mq/mq	mc	mc	mq	mq	
C/S②	7.032,11								4.500,00	9.000,00	800,00		90
F	1.329,69												
Totale	8.361,30								4.500,00	9.000,00	800,00		

- Art. 30** **Ambiti di Trasformazione** – indirizzi generali: C/S①-Pz, C/S②, C④, C⑤
 - indirizzi particolari: C/S ② - Far – F
- Art. 31** **Ambiti di Riqualificazione** interessati dall’Ambito di Trasformazione
 n°. 9 - Sistema dei Servi Urbani
 n°.11 - Immagine pubblica
 n°. 12 - Nuovi Centri Urbani
- Art. 32** **Perequazione**
 C/S ② Volume di pertinenza V = 4.500 mc.
 Slp Servizi commerciali di pertinenza Slp = 800 mq.
 F Standard in cessione
- Art. 33** **Indici di fabbricabilità**
 V + Slp Servizi terziari di progetto (V + Slp) di pertinenza + 4.500 mc
- Art. 34** **Indici Urbanistici**
- Art. 35** **Indici Ambientali**
- Art. 36** **Piani Attuativi**



Ambiti di Trasformazione	St	Sf	U1	U2	It	If	Ist	Isf	V1	V2	Slp1	Slp2	n. Abitanti
	mq	mq	mq	mq	mc/mq	mc/mq	mq/mq	mq/mq	di pertinenza mc	di progetto mc	di pertinenza mq	di progetto mq	
C①	5.800,00								4.670,00	4.670,00			
										467,00 (= +10%)			
Standard (FP-FVp)	1.005,00									467,00 (= +10%)			
Totale	6.805,00								4.670,00	5.604,00			56,04

Art. 30 Ambiti di Trasformazione - C①

Art. 31 Ambiti di Riqualificazione interessati dall'Ambito di Trasformazione

- n° 3 - Paesaggio e Rete ecologica
- n° 6 - Parco Agricolo delle Cascine
- N°11 - Immagine Pubblica
- n° 12 - Nuovi Centri Urbani

Art. 32 Perequazione

C① V1 di pertinenza V1 = 4.670 mc.
F Standard da cedere

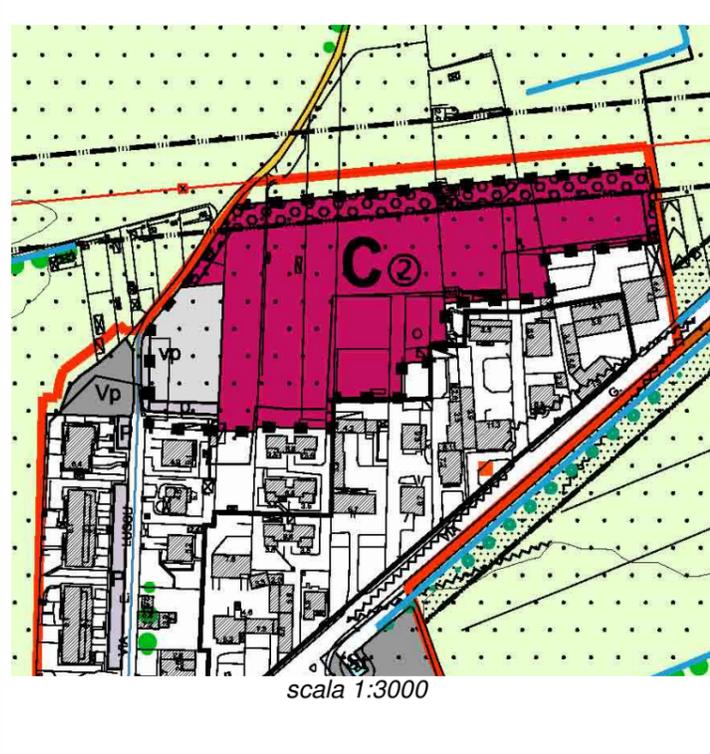
Art. 33 Indici di fabbricabilità

C① V2 di progetto V2 = V1+10%+10%
F Standard in cessione

Art. 34 Indici Urbanistici

Art. 35 Indici Ambientali

Art. 36 Piani Attuativi



LEGENDA

AMBITI DI TRASFORMAZIONE
(ART.29 delle N.T.A. del P.G.T.)

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI
C-F C0-F

C: AMBITI DI TRASFORMAZIONE - (Art. 30 - N.T.A - P.G.T.)

INSEDIAMENTI PER SERVIZI ED IMPIANTI TECNOLOGICI

SERVIZI DI PUBBLICO INTERESSE (STANDARD)

URBANIZZAZIONE 1'
ESISTENTE O DI PERTINENZA (art. 6)
P P PARCHEGGI DI PERTINENZA (art. 6 delle N.T.A.)
Vp Vp Verde pubblico (art. 6e delle N.T.A.)

URBANIZZAZIONE 2'
di proprietà, privato uso comune
DI PUBBLICO INTERESSE
- (art. 52 delle N.T.A del P.d.R.)
- (art. 31. delle N.T.A. del D.d.P.)

URBANIZZAZIONE 2'
di proprietà
AMBITI DI TRASFORMAZIONE
- (Art. 30 - N.T.A - P.G.T.)

F: da acquisire
AMBITI DI TRASFORMAZIONE
- (Art. 30 - N.T.A del D.d.P.)
- (art. 31.2 delle N.T.A. del D.d.P.)
- (art. 31.10 delle N.T.A. del D.d.P.)

SCHEMA PLANIMETRICO DELL'INSEDIAMENTO C0 e C2
Art. 32.C1 - Riqualificazione Urbanistica (Biourbanistica) - Doc. 1C - N.T.A.

S.t. = superficie territoriale

C S.f. = superficie fondiaria
p Urbanizzazione - U 1^
p/ int. Urbanizzazione - U 1^
pZ vp Urbanizzazione - U2^

S.f. = superficie fondiaria

Superficie libera
Superficie libera di uso comune (ipotesi strade private)
S.c. = superficie coperta edifici residenziali
Verde di salvaguardia ambientale
Azioni di cui all'art. 32.C1 per l'attuazione dei criteri della biourbanistica
1) l'isolamento acustico: alberature di progetto
3) riuso delle acque

Linea di arretramento dell'edificato
Perimetro dell'area di galleggiamento



INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

C S.f. DI GALLEGGIAMENTO

C S.f. PIANTUMATA



Ambiti di Trasformazione	St	Sf	U1	U2	It	If	Ist	Isf	V1 di pertinenza	V2 di progetto	Slp1 di pertinenza	Slp2 di progetto	n. Abitanti
	mq	mq	mq	mq	mc/mq	mc/mq	mq/mq	mq/mq	mc	mc	mq	mq	100 mc/ab
C 2 Sf	14.682,00								7.616,00	7.616,00 761,60 (= +10%)			
Standard (F) Vp +P	1.830,87									761,60 (= +10%)			
Strada	240,59												
Totale	16.753,46								7.616,00	9.139,20			91,39

Art. 30 Ambiti di Trasformazione - C2

Art. 31 Ambiti di Riqualificazione interessati dall'Ambito di Trasformazione

- n° 3 - Paesaggio e Rete ecologica
- N°11 - Immagine Pubblica
- n° 12 - Nuovi Centri Urbani

Art. 32 Perequazione

C2 V1 di pertinenza V1 = 7.616,00 mc.
F Vp + P Standard da cedere
Strada Standard da cedere

Art. 33 Indici di fabbricabilità

C2 V2 di progetto V2 = V1+10%+10%
F Vp+ P Standard in cessione
Strada Standard in cessione

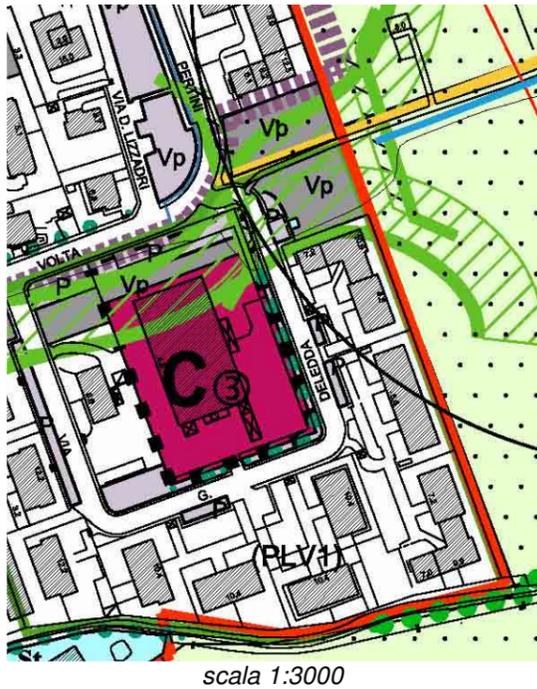
Art. 34 Indici Urbanistici

Art. 35 Indici Ambientali

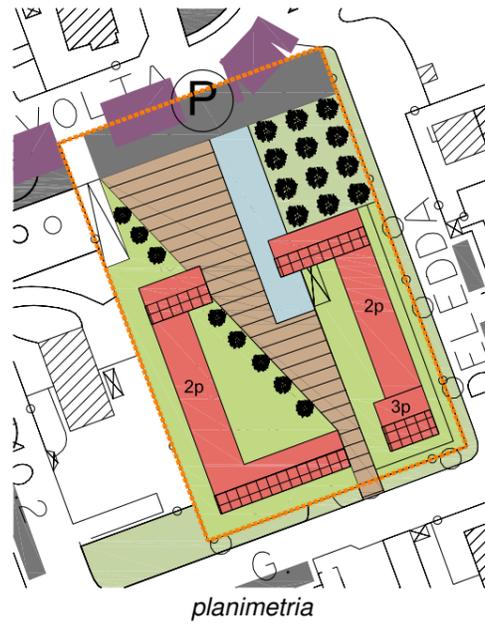
Art. 36 Piani Attuativi

- C③ - ex Magazzino Comunale

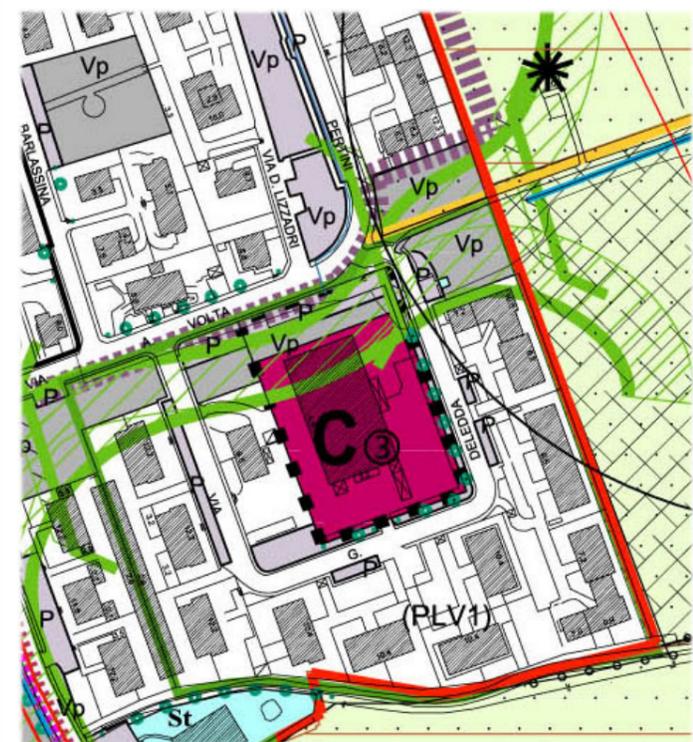
Estratto Doc. n°1 - Documento di Piano - B - Progetto Tav. n°1.1 visualizzazione azionamento - Previsioni di Piano



scala 1:3000



Estratto Doc. n°1 - Documento di Piano - B - Progetto Tav. n°1 - Previsioni di Piano



LEGENDA

AMBITI DI TRASFORMAZIONE
(ART.29 delle N.T.A. del P.G.T.)

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI
C③-F C③-F

C: AMBITI DI TRASFORMAZIONE - (Art. 30 - N.T.A. - P.G.T.)

INSEDIAMENTI PER SERVIZI ED IMPIANTI TECNOLOGICI

SERVIZI DI PUBBLICO INTERESSE (STANDARD)

URBANIZZAZIONE 1'

ESISTENTE O DI PERTINENZA (art. 6)
P P PARCHEGGI DI PERTINENZA (art. 8 delle N.T.A.)
Vp VP Verde pubblico (art. 6a delle N.T.A.)

URBANIZZAZIONE 2'

di proprietà, privato uso comune
F: DI PUBBLICO INTERESSE
- (art. 52 delle N.T.A. del P.d.R.)
- (art. 31. delle N.T.A. del D.d.P.)

URBANIZZAZIONE 2'

di proprietà
F① AMBITI DI TRASFORMAZIONE
- (Art. 30 - N.T.A. - P.G.T.)

F: da acquisire
AMBITI DI TRASFORMAZIONE
- (Art. 30 - N.T.A. del D.d.P.)
- (art. 31.2 delle N.T.A. del D.d.P.)
- (art. 31.10 delle N.T.A. del D.d.P.)

Ambiti di Trasformazione	St	Sf	U1	U2	It	If	Ist	Isf	V1 di pertinenza	V2 di progetto	Slp1 di pertinenza	Slp2 di progetto	n. Abitanti
	mq	mq	mq	mq	mc/mq	mc/mq	mq/mq	mq/mq	mc	mc	mq	mq	100 mc/ab
C③	5.219,66								0,00				
F Vp + P	1.204,82									9.000,00			90,00
Totale	6.424,48									9.000,00			90,00

Art. 30 Ambiti di Trasformazione - C③

Art. 31 Ambiti di Riqualificazione interessati dall'Ambito di Trasformazione

n° 3 - Paesaggio e Rete ecologica

n° 12 - Nuovi Centri Urbani

Art. 32 Perequazione

Volume di pertinenza V1 = 0,00 mc.
da cedere

Art. 33 Indici di fabbricabilità

Volume di progetto V2 = 9.000,00 mc
in cessione

Art. 34 Indici Urbanistici

Art. 35 Indici Ambientali

Art. 36 Piani Attuativi

- C④ e C⑤ - degli elettrodotti

Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto
Tav. n°1.1 visualizzazione azzonamento – Previsioni di Piano

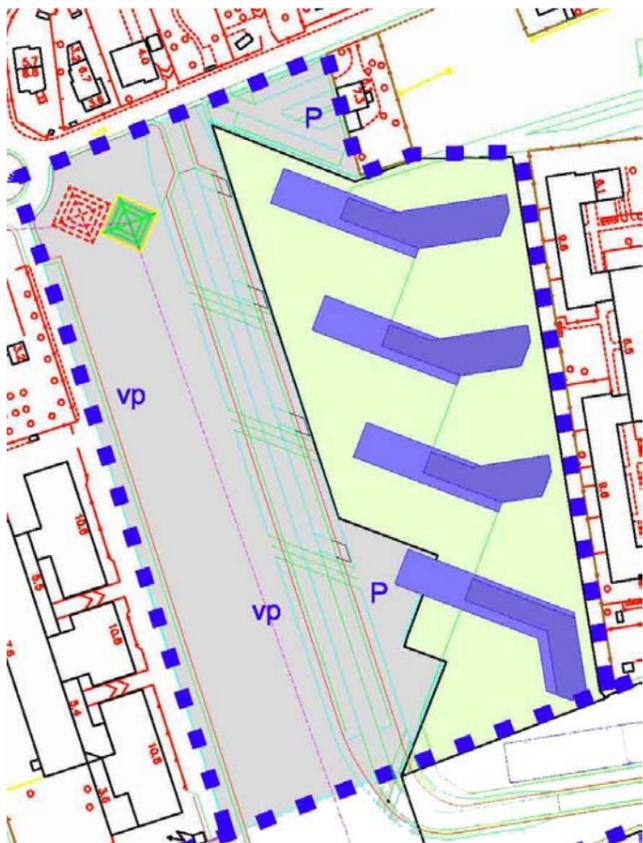
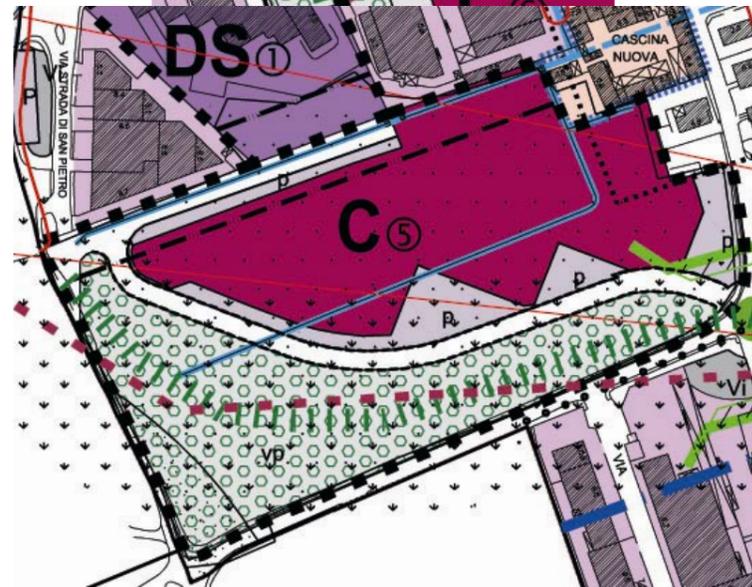
Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1 – Previsioni di Piano



scala 1:3000



scala 1:3000



planimetria

LEGENDA

AMBITI DI TRASFORMAZIONE
(ART.29 delle N.T.A. del P.G.T.)

--- PERIMETRO AMBITI DI TRASFORMAZIONE

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI
C④-F C⑤-F

C: AMBITI DI TRASFORMAZIONE - (Art. 30 - N.T.A. - P.G.T.)

INSEDIAMENTI PER SERVIZI ED IMPIANTI TECNOLOGICI

SERVIZI DI PUBBLICO INTERESSE (STANDARD)

URBANIZZAZIONE 1^a
ESISTENTE O DI PERTINENZA (art. 4)
P P PARCHEGGI DI PERTINENZA (art. 8 delle N.T.A.)
Vp VP Verde pubblico (art. 10 delle N.T.A.)

URBANIZZAZIONE 2^a
di proprietà privata uso comune
DI PUBBLICO INTERESSE
- (art. 52 delle N.T.A. del P.d.R.)
- (art. 31. delle N.T.A. del D.d.P.)

URBANIZZAZIONE 2^a
di proprietà
F① AMBITI DI TRASFORMAZIONE
- (Art. 30 - N.T.A. - P.G.T.)

F: da acquistare
F② AMBITI DI TRASFORMAZIONE
- (Art. 30 - N.T.A. del D.d.P.)
- (art. 31.2 delle N.T.A. del D.d.P.)
- (art. 31.10 delle N.T.A. del D.d.P.)

R - DI RISPETTO

LINEE ELETTRODOTTO AD ALTA TENSIONE
LINEE ELETTRODOTTO A MEDIA TENSIONE
FASCIA DI RISPETTO ELETTRODOTTO
FASCIA DI RISPETTO ELETTRODOTTO DA INTERRARE

R - DI RISPETTO

LINEE ELETTRODOTTO sul territorio ad Alta Tensione (kV 380AT, 220AT, 132AT)
LINEE ELETTRODOTTO A MEDIA TENSIONE
NUOVO TRACCIATO dell'ELETTRODOTTO con indicazione della fascia di prima approssimazione di tipo indicativo da definire in sede di pianificazione attuativa ad Alta Tensione (kV 380AT)

SCHEMA PLANIMETRICO DELL'INSEDIAMENTO C④, C⑤ e C⑥
Art. 32.C1 - Riqualficazione Urbanistica (Biourbanistica) - Doc. 1C - N.T.A.

S.t. = superficie territoriale

C
p p/nt. Urbanizzazione - U 1^a
pZ vp Urbanizzazione - U 1^a (viabilità)
Urbanizzazione - U2^a
■ ■ ■ ■ ■ Perimetro A.T. - C④, C⑤ e C⑥

S.f. = superficie fondiaria

Superficie libera
S.c. = superficie coperta edifici residenziali

Ambiti di Trasformazione	St	Sf	U1	U2	It	If	Ist	Ist	V1 di pertinenza	V2 di progetto	Slp1 di pertinenza	Slp2 di progetto	n. Abitanti
	mq	mq	mq	mq	mc/mq	mc/mq	mq/mq	mq/mq	mc	mc	mq	mq	100 mc/ab
C④	16.854,65								71.455,00 (C④+C⑤)+9.500,00 Ed.convenzionata	71.455,00 (C④+C⑤)+9.500,00 Ed.convenzionata	2.000,00 per attività di servizio e ricreative		
F P	9.382,60												
F Vp	10.456,79												
Totale	36.694,04												
C⑤	15.390,00								71.455,00 (C④+ C⑤)				
F P	4.116,00												
F Vp	13.800,00												
Strada	4.505,00												
Totale	37.811,00								80.955,00	80.955,00		2.000,00	810,00

Art. 30 **Ambiti di Trasformazione** - indirizzi generali: C/S①-Pz, C/S②, C④, C⑤
- indirizzi particolari: C④ - C⑤ - C⑥

Art. 31 **Ambiti di Riqualficazione** interessati dall'Ambito di Trasformazione
n°. 3 - Paesaggio e Rete ecologica
n°. 5 - P.L.I.S. della Martesana
n°. 12 - Nuovi Centri Urbani

Art. 32 **Perequazione**
C④ e C⑤ Volume di pertinenza V = 71.455 mc di residenza
C④ V = 9.500 mc di edilizia convenzionata
C④ Slp di pertinenza Slp = 2.000 mq per attività di servizio e ricreative
F Vp standard da cedere
F P standard da cedere

Art. 33 **Indici di fabbricabilità**
C④ S.l.p. e Volume di progetto (Slp + V) di progetto =(Slp + V) di pertinenza
F Vp standard verde e piazze in cessione
F P standard parcheggi in cessione

Art. 34 **Indici Urbanistici**
Art. 35 **Indici Ambientali**
Art. 36 **Piani Attuativi**



LEGENDA

AMBITI DI TRASFORMAZIONE
(ART.29 delle N.T.A. del P.G.T.)

--- PERIMETRO AMBITI DI TRASFORMAZIONE

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI
C⁶-F C⁰-F

C: AMBITI DI TRASFORMAZIONE - (Art. 30 - N.T.A. - P.G.T.)

INSEDIAMENTI PER SERVIZI ED IMPIANTI TECNOLOGICI

SERVIZI DI PUBBLICO INTERESSE (STANDARD)

URBANIZZAZIONE 1'

ESISTENTE O DI PERTINENZA (art. 6)
P P PARCHEGGI DI PERTINENZA (art. 6 delle N.T.A.)
Vp VP Verde pubblico (art. 6e delle N.T.A.)

URBANIZZAZIONE 2'
di proprietà, privato uso comune

F: DI PUBBLICO INTERESSE
- (art. 52 delle N.T.A. del P.d.R.)
- (art. 31. delle N.T.A. del D.d.P.)

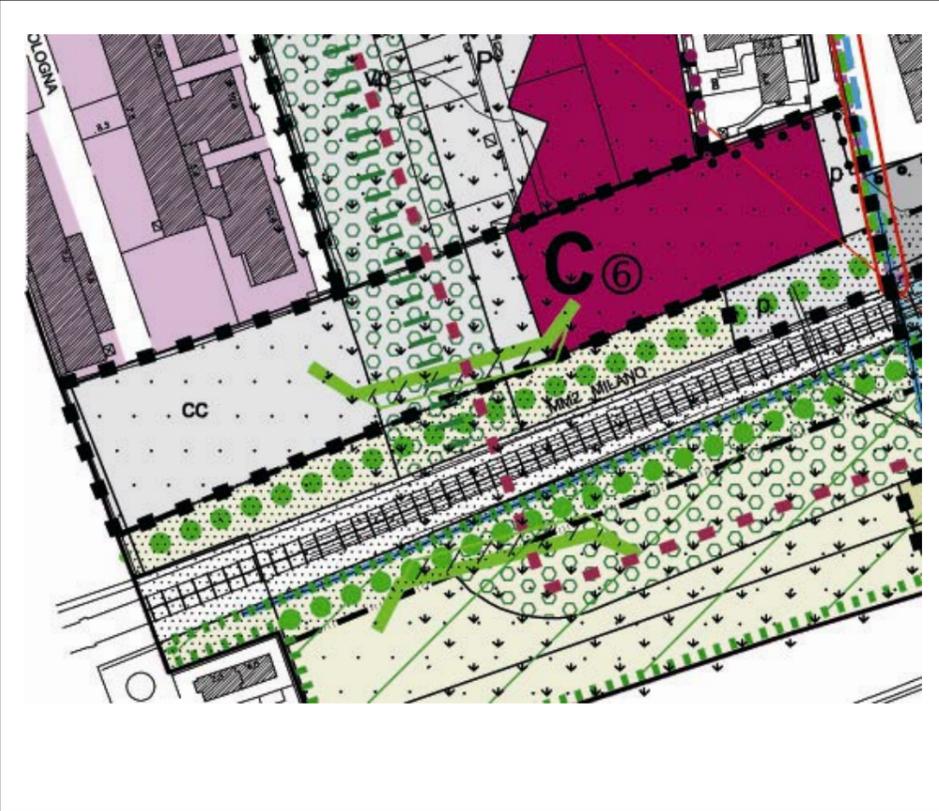
URBANIZZAZIONE 2''
di proprietà

F⁰: AMBITI DI TRASFORMAZIONE
- (Art. 30 - N.T.A. - P.G.T.)

F: da acquistare
AMBITI DI TRASFORMAZIONE
- (Art. 30 - N.T.A. del D.d.P.)
- (art. 31.2 delle N.T.A. del D.d.P.)
- (art. 31.10 delle N.T.A. del D.d.P.)

R - DI RISPETTO

--- LINEE ELETTRODOTTO AD ALTA TENSIONE
--- LINEE ELETTRODOTTO A MEDIA TENSIONE
--- FASCIA DI RISPETTO ELETTRODOTTO
--- FASCIA DI RISPETTO ELETTRODOTTO DA INTERRARE



R - DI RISPETTO

--- LINEE ELETTRODOTTO sul territorio ad Alta Tensione (kV 380AT, 220AT, 132AT)
--- LINEE ELETTRODOTTO A MEDIA TENSIONE
--- NUOVO TRACCIATO dell'ELETTRODOTTO con indicazione della fascia di prima approssimazione di tipo indicativo da definire in sede di pianificazione attuativa ad Alta Tensione (kV 380AT)

SCHEMA PLANIMETRICO DELL'INSEDIAMENTO C⁶, C⁵ e C⁴
Art. 32.C1 - Riqualificazione Urbanistica (Biourbanistica) - Doc. 1C - N.T.A.

S.t. = superficie territoriale

C
P P/nt. Urbanizzazione - U 1^a
pz vp Urbanizzazione - U2^a
■ Perimetro A.T. - C⁶, C⁵ e C⁴

S.f. = superficie fondiaria

Superficie libera
S.c. = superficie coperta edifici residenziali

planimetria

Ambiti di Trasformazione	St	Sf	U1	U2	It	If	lst	lsf	V1 di pertinenza	V2 di progetto	Slp1 di pertinenza	Slp2 di progetto	n. Abitanti
	mq	mq	mq	mq	mc/mq	mc/mq	mq/mq	mq/mq	mc	mc	mq	mq	100 mc/ab
C ⁶	5.812,72								14.400,00				
										16.500,00			165,00
F P	5.355,98												
F	5.972,19												
Totale	17.140,89								14.400,00	16.500,00			165,00

Art. 30 Ambiti di Trasformazione - indirizzi generali: C/S⁰-Pz, C/S², C⁴, C⁵
- indirizzi particolari: C⁴, C⁵, C⁶

Art. 31 Ambiti di Riqualificazione interessati dall'Ambito di Trasformazione

- n° 3 - Paesaggio e Rete ecologica
- n° 5 - P.L.I.S. della Martesana
- n° 12 - Nuovi Centri Urbani

Art. 32 Perequazione

C ⁶	Volume di pertinenza	V= 14.400 mc
F	Standard	da cedere
F P	Standard	da cedere

Art. 33 Indici di fabbricabilità

C© Volume di progetto

F Standard

F P Standard

$$V = (14.400 + 2.100) = 16.500 \text{ mc}$$

in cessione

in cessione

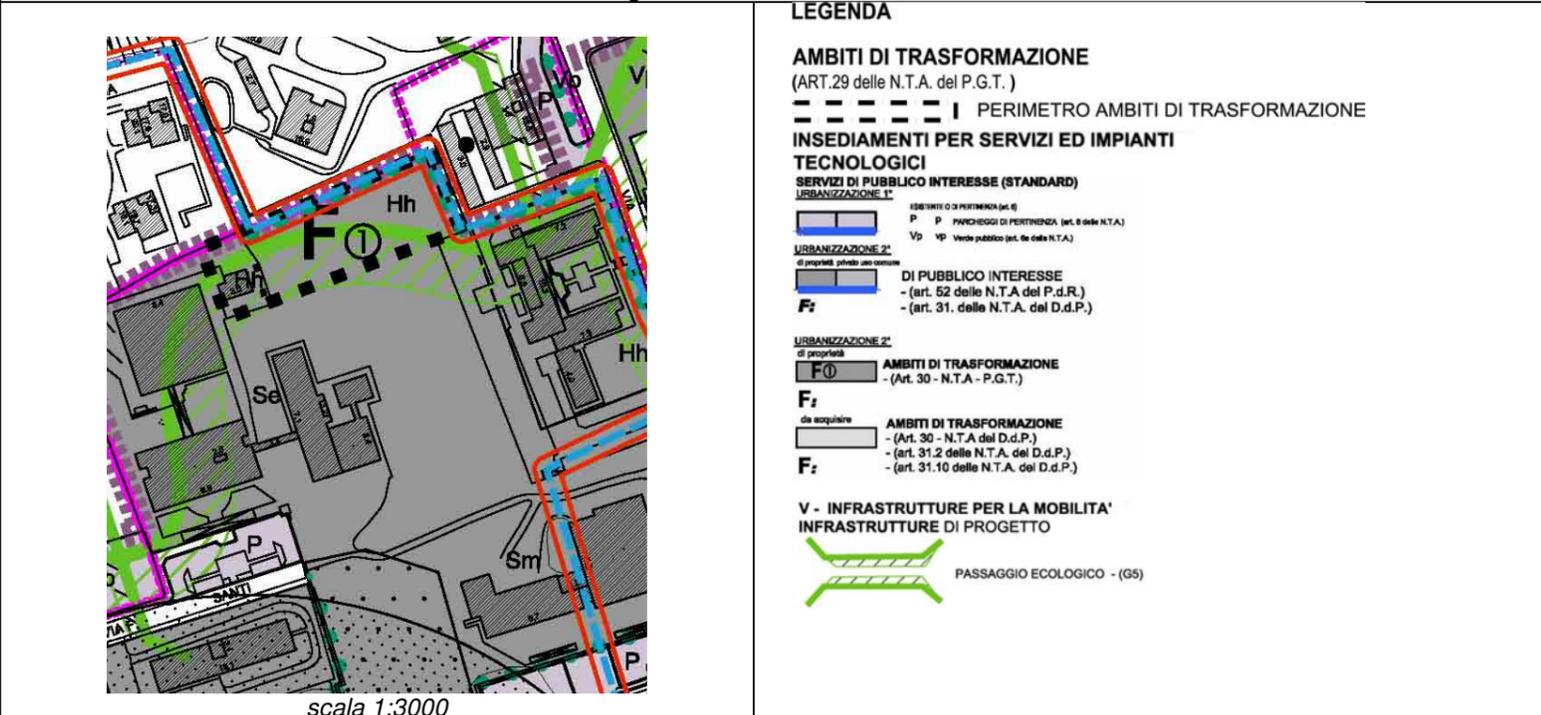
Art. 34 Indici Urbanistici

Art. 35 Indici Ambientali

Art. 36 Piani Attuativi

- F① - viale Europa

Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1.1 visualizzazione azionamento – Previsioni di Piano



Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1 – Previsioni di Piano



Ambiti di Trasformazione	St	Sf	U1	U2	It	If	Ist	Isf	V1 di pertinenza	V2 di progetto	Slp1 di pertinenza	Slp2 di progetto	n. Abitanti
	mq	mq	mq	mq	mc/mq	mc/mq	mq/mq	mq/mq	mc	mc	mq	mq	100 mc/ab
F①	2.838,50								0,00				
Totale	2.838,50									progetto			

Art. 30 Ambiti di Trasformazione - F①

Art. 31 Ambiti di Riqualificazione Ambiti interessati dall'Ambito di Trasformazione

- n° 3 - Paesaggio e Rete ecologica
- n° 9 - Sistema dei Servi Urbani
- n° 12 - Nuovi Centri Urbani

Art. 32 Perequazione

F① Volume di pertinenza V1 = 0,00 mc

Art. 33 Indici di fabbricabilità

F① Volume di progetto V2 = come da progetto

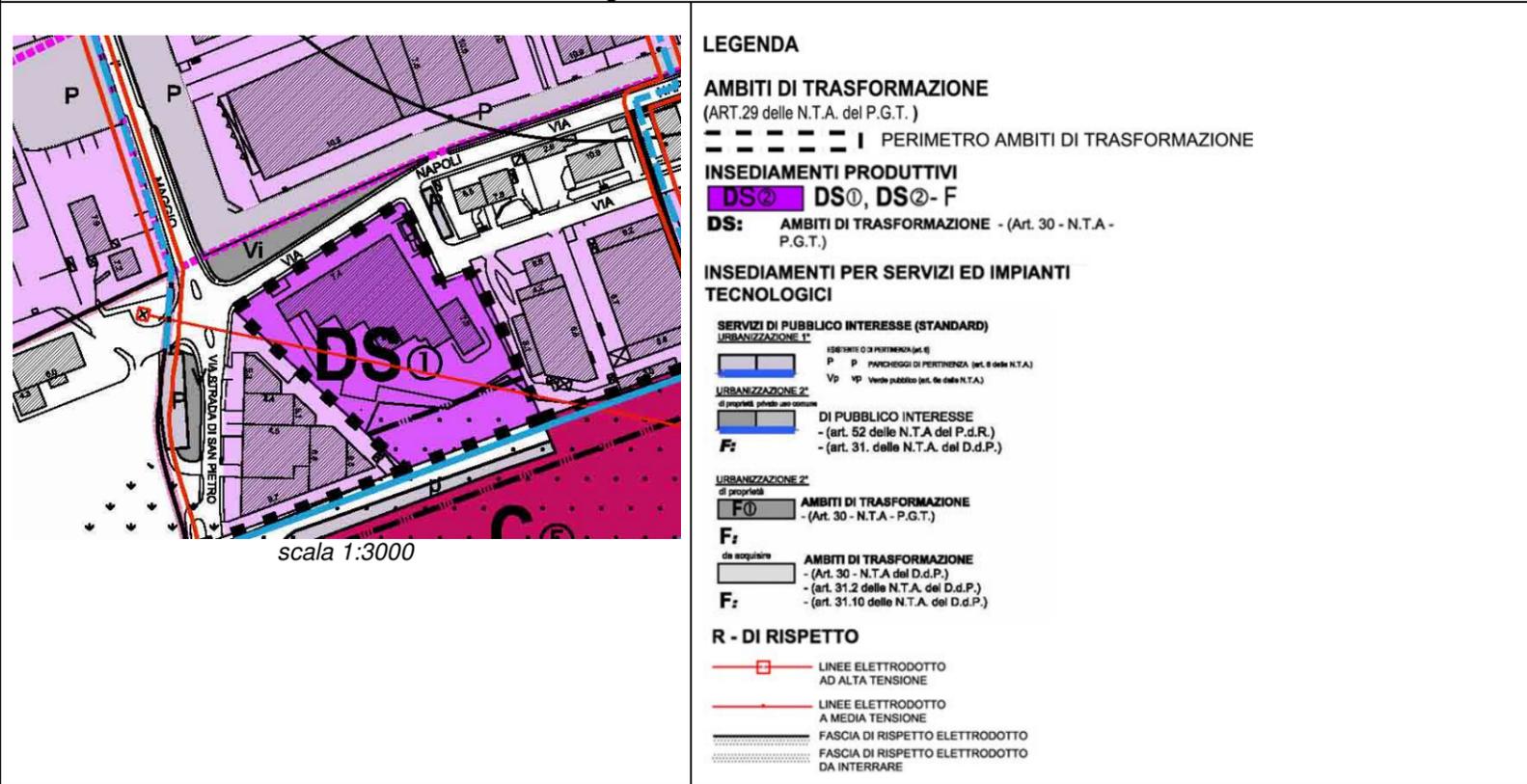
Art. 34 Indici Urbanistici

Art. 35 Indici Ambientali

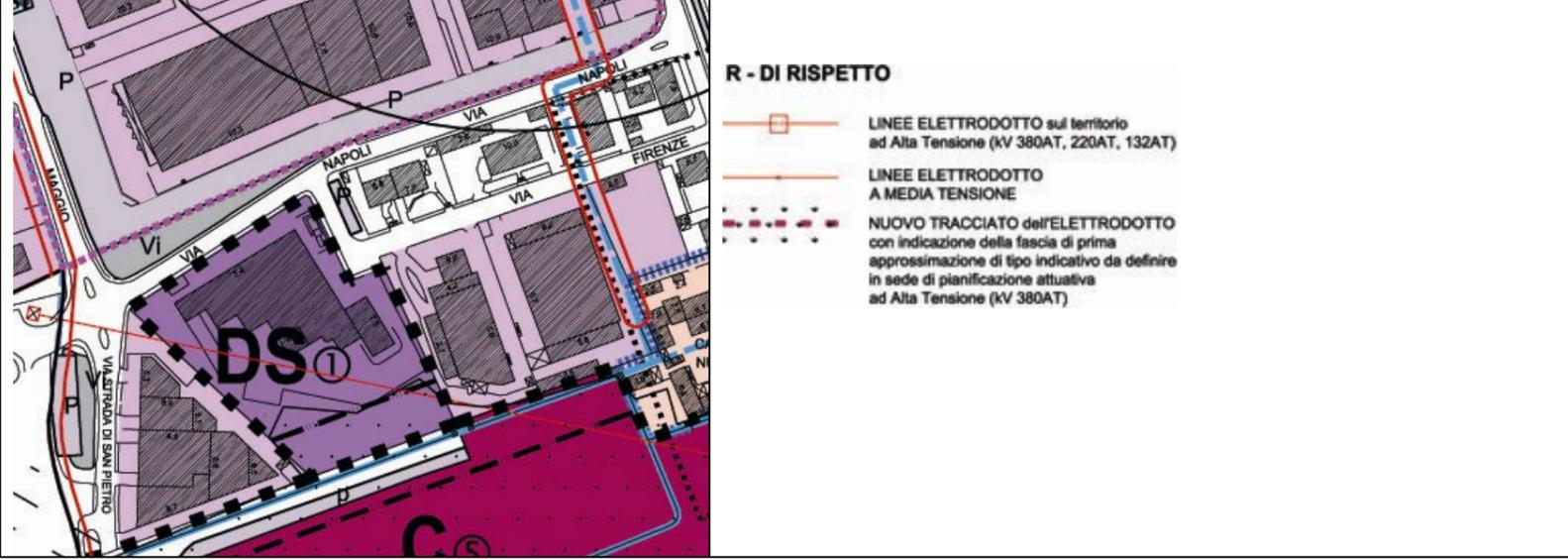
Art. 36 Piani Attuativi

- DS① - via Napoli

Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1.1 visualizzazione azzonamento – Previsioni di Piano



Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1 – Previsioni di Piano



Ambiti di Trasformazione	St	Sf	U1	U2	It	If	Ist	Isf	V1 di pertinenza	V2 di progetto	Slp1 di pertinenza	Slp2 di progetto	n. Abitanti
	mq	mq	mq	mq	mc/mq	mc/mq	mq/mq	mq/mq	mc	mc	mq	mq	100 mc/ab
DS①	7.935,25										esistente		
fascia rispetto elettrodotto	2.372,16											Slp1+1.500mq	
Totale	7.935,25											Slp1+1.5000	

Art. 30 Ambiti di Trasformazione - *indici generali:* C/S①-Pz, C/S②, C④, C⑤
- *indici particolari:* DS①

Art. 31 Ambiti di Riqualificazione Ambiti interessati dall'Ambito di Trasformazione

n°.14 - Parco Tecnologico

Art. 32 Perequazione
DS① Slp1 di pertinenza Slp1 = Slp esistente

Art. 33 Indici di fabbricabilità
DS① Slp2 di progetto Slp2 = Slp1 esistente + 1500 mq

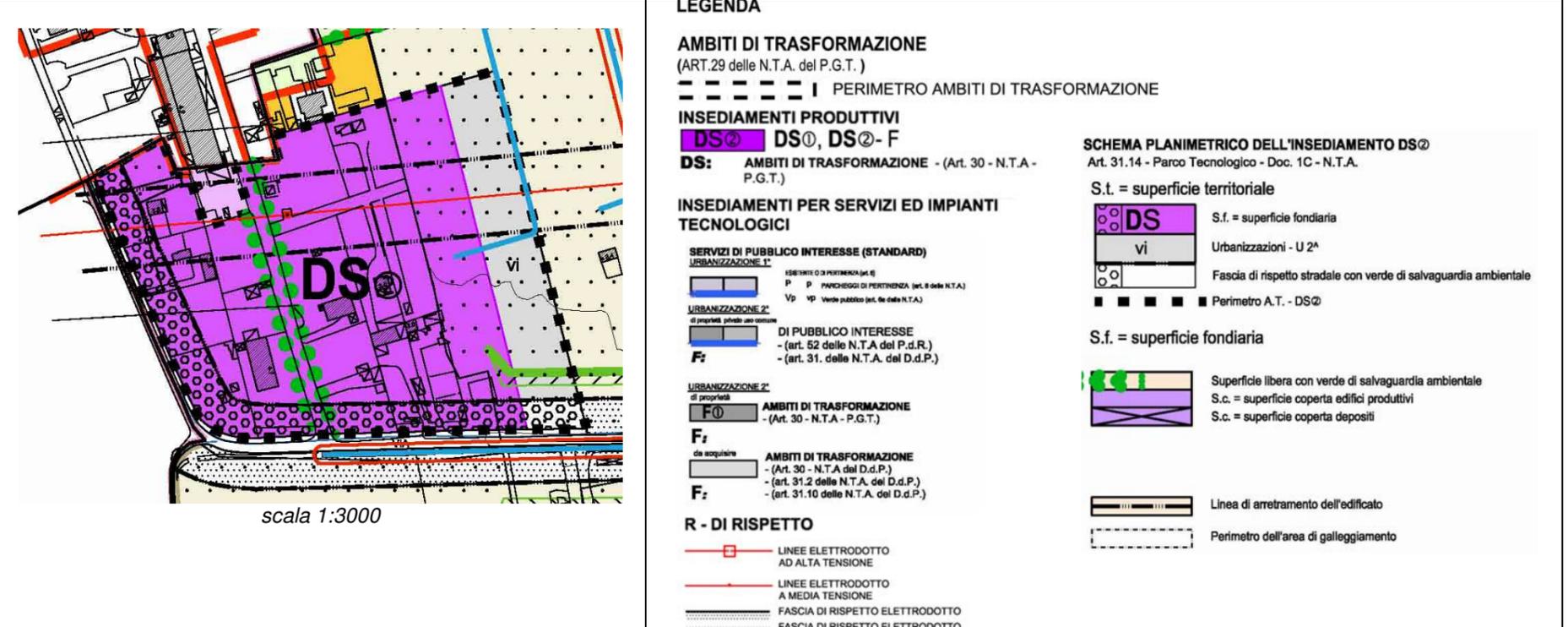
Art. 34 Indici Urbanistici

Art. 35 Indici Ambientali

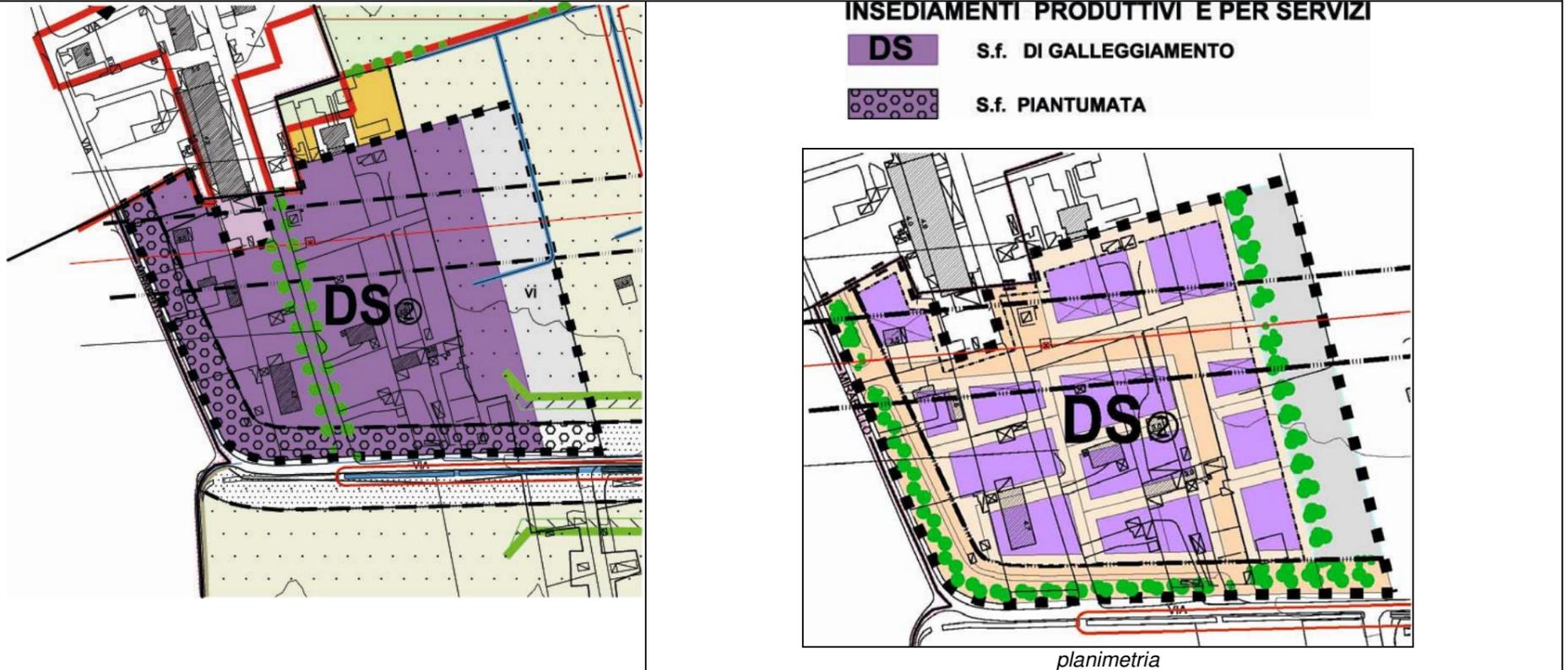
Art. 36 Piani Attuativi

- DS² - via Monza

Estratto Doc. n°1 - Documento di Piano - B - Progetto Tav. n°1.1 visualizzazione azzonamento - Previsioni di Piano



Estratto Doc. n°1 - Documento di Piano - B - Progetto Tav. n°1 - Previsioni di Piano



Ambiti di Trasformazione	St	Sf	U1	U2	It	If	Ist	Isf	V1 di pertinenza	V2 di progetto	Slp1 di pertinenza	Slp2 di progetto	n. Abitanti
	mq	mq	mq	mq	mc/mq	mc/mq	mq/mq	mq/mq	mc	mc	mq	mq	
DS ²	30.500,18												
Standard F Vp	6.269,76												
Totale	36.769,88						0,80				29.415,90		
							1,00					36.769,88	

Art. 30 Ambiti di Trasformazione DS²

Art. 31 Ambiti di Riqualificazione Ambiti interessati dall'Ambito di Trasformazione

- n° 3 - Paesaggio e Rete ecologica
- n° 9 - Sistema dei Servi Urbani
- n° 11 - Immagine Pubblica
- n° 12 - Nuovi Centri Urbani

Art. 32 Perequazione

DS² Indice di pertinenza Ist = 0,80 mq./mq.
F Vp da cedere

Art. 33 Indici di fabbricabilità

DS² Indice di progetto Ist = 1,00 mq./mq.
F Vp in cessione

Art. 34 Indici Urbanistici

Art. 35 Indici Ambientali

Art. 36 Piani Attuativi