



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

(legge regionale 11 marzo 2005, n. 12)

Elaborato n.

DP/p.16

Titolo

Criteri ed indirizzi per l'attuazione

Scala:

Data

02 settembre 2011 16 luglio 2012

Aggiornamenti

.....

Adozione

.....

Pubblicazione

.....

Approvazione

.....

Pubblicazione sul B.U.R.L.

.....

Il Sindaco

Pietro Segalini

L'Assessore

Basilio Bianchi

I progettisti

.....

.....

.....

Collaboratore

arch. Alessandro Galli

STUDIO DI ARCHITETTURA E DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - STUDIO TECNICO ASSOCIATO

di dott. arch. urb. Francesco Riboldi - dott. arch. Fausto Rosso - dott. arch. Alberto Carabelli

Via Zara, 12 - 21049 - TRADATE (VA)

P. Iva e Cod. Fisc. 01956080129

Tel.: 0331.843021 / 0331.812313 - Fax: 0331.810551

E-Mail: info@arpassociati.it

DOCUMENTO DI PIANO

I N D I C E

TITOLO PRIMO

GENERALITÀ

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

TITOLO SECONDO

OSSERVATORIO PER IL MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE

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

TITOLO TERZO

SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

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

TITOLO QUARTO

PEREQUAZIONE E INCENTIVAZIONE URBANISTICA

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

TITOLO QUINTO

CRITERI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO

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

TITOLO SESTO

PRESCRIZIONI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

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

TITOLO SETTIMO

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

- Art. 21 Il Piano dei Servizi
- Art. 22 Prescrizioni per il Piano dei Servizi
- Art. 23 Il Piano delle Regole
- Art. 24 Prescrizioni per il Piano delle Regole

Allegato

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

TITOLO PRIMO

GENERALITÀ

Art. 01 Riferimenti normativi relativi al Documento di Piano

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

Art. 02 Efficacia giuridica e durata del Documento di Piano

Il Documento di Piano (D.d.P.) non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni in esso contenute relative ad aree private interne agli Ambiti di Trasformazione (AT) acquistano efficacia, sotto il profilo della "conformazione dei suoli", nelle previsioni del Piano dei Servizi o del Piano delle Regole o dei Piani Attuativi del P.G.T., una volta approvati – questi ultimi – ai sensi di legge. Fino a tale approvazione le aree private interne agli Ambiti di Trasformazione (AT) **si devono ritenere a tutti gli effetti classificate dal PGT come "aree agricole"**.

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

Art. 03 Contenuti del Documento di Piano

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

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

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

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

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

Art. 04 Elaborati e documenti costitutivi del Documento di Piano

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

Il quadro conoscitivo e orientativo

DP/a.01	<i>Il territorio comunale nel contesto territoriale</i>	1 : 25.000
DP/a.02	<i>Infrastrutture per la mobilità, esistenti e previste, nel territorio comunale e nell'area vasta</i>	1 : 7.500
DP/a.03	<i>Estratti PTR</i>	varie
DP/a.04	<i>Estratti PPR</i>	varie
DP/a.05	<i>Estratti PTCP vigente</i>	varie
DP/a.06	<i>Estratti PTCP adottato</i>	varie
DP/a.07	<i>Carta dei vincoli</i>	1 : 5.000
DP/a.08	<i>Le diverse fasi di sviluppo degli agglomerati urbani</i>	varie
DP/a.09	<i>Il consumo di suolo attuale</i>	varie
DP/a.10	<i>Stato di attuazione PRG vigente</i>	1 : 2.000
DP/a.11	<i>Suggerimenti e proposte</i>	1 : 5.000

Le determinazioni di piano

DP/p.12	<i>Classi di sensibilità paesistica</i>	1 : 5.000
DP/p.13	<i>Assetto strategico per lo sviluppo del territorio</i>	1 : 7.500
DP/p.14	<i>Previsioni di piano e individuazione degli "Ambiti di Trasformazione"</i>	1 : 5.000

DP/p.15	<i>Il consumo di suolo previsto dal PGT</i>	varie
DP/p.16	<i>Criteri e indirizzi per l'attuazione</i>	
DP/p.17	<i>Relazione illustrativa</i>	

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

- la **“Definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T.”** in attuazione dell'articolo 57 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, composta dai seguenti elaborati:
 - 1. *Relazione*
 - 2. *Tavola 01. Inquadramento geologico-geomorfologico*
 - 3. *Tavola 02. Carta idrogeologica*
 - 4. *Tavola 03. Carta della pericolosità sismica locale*
 - 5. *Tavola 04. Carta dei vincoli e di sintesi*
 - 6. *Tavola 05. Carta di fattibilità geologica*
- la **“Definizione del reticolo idrico minore di competenza comunale”**, ai sensi delle d.g.r. n. 7/7868 del 25/01/2002 e n. 7/13950 del 01.08.2003 e in seguito al trasferimento agli Enti locali delle funzioni di polizia idraulica disposto dalla legge regionale n. 1/2000, composta dai seguenti elaborati:
 - *Relazione intitolata “Individuazione dei corsi d'acqua riguardanti il territorio comunale per la ricerca del reticolo idrico minore”* coi seguenti allegati:
 - Schede tecniche dei corsi d'acqua, stralcio planimetrico 1:25.000 e documentazione fotografica;
 - Tav. 1 “Planimetria generale con individuazione del reticolo di bonifica”;
 - Tav. 2 “Ortofoto anno 2.000 con individuazione reticolo idrico di bonifica e privato”;
 - “Corografia generale bacino idrografico “Lambro 2””
 - “Riferimenti normativi”.
- lo **“Studio paesistico”**, composto dai seguenti elaborati:
 - *Tavola 01. Carta delle rilevanze paesistiche*
 - *Tavola 02. Carta delle caratterizzazioni del paesaggio*
 - *Relazione metodologica-descrittiva*
- lo **“Studio agronomico”**, composto dai seguenti elaborati:
 - *Tavola 01. Carta del pedopaesaggio*
 - *Tavola 02. Carta della capacità d'uso dei suoli*
 - *Tavola 03. Carta delle capacità protettiva dei suoli nei confronti delle acque sotterranee*
 - *Tavola 04. Carta delle capacità protettiva dei suoli nei confronti delle acque superficiali*
 - *Tavola 05. Carta delle attitudine dei suoli all'utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici*
 - *Tavola 06. Carta delle attitudine dei suoli all'utilizzazione agronomica dei fanghi di depurazione*
 - *Tavola 07. Carta delle destinazione d'uso dei suoli*
 - *Tavola 08. Carta del dettaglio delle tipologie di utilizzo del suolo*
 - *Relazione metodologica-descrittiva.*
- la **“Valutazione Ambientale Strategica”** (VAS) del Documento di Piano di cui all'articolo 4 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*).

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

DP/p.12	<i>Classi di sensibilità paesistica</i>	1 : 5.000
DP/p.14	<i>Previsioni di piano e individuazione degli “Ambiti di Trasformazione”</i>	1 : 5.000
DP/p.16	<i>Criteri e indirizzi per l'attuazione</i>	

L'elaborato “P/p.17 *Relazione illustrativa*” costituisce riferimento ai fini dell'esame di eventuali proposte di atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, in particolare di Programmi Integrati di Intervento, in applicazione di quanto stabilito all'**articolo 45, comma 2, delle presenti norme**.

Altri studi e documenti a corredo del Documento di Piano:

- la **“Definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica”** del P.G.T. in attuazione dell'articolo 57 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12,
- la **“Definizione del reticolo idrico minore di competenza comunale”**, ai sensi delle d.g.r. n. 7/7868 del 25/01/2002 e n. 7/13950 del 01.08.2003 e in seguito al trasferimento agli Enti locali delle funzioni di polizia idraulica disposto dalla L.R. n. 1/2000;

- la “*Valutazione Ambientale Strategica*” (VAS) del Documento di Piano di cui all'articolo 4 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*).

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

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

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

Norme di Attuazione del Piano delle Regole

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

Norme di Attuazione del Piano dei Servizi

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

TITOLO SECONDO

OSSERVATORIO PER IL MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE

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

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

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

TITOLO TERZO

SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

Art. 07 Efficienza energetica degli edifici.

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

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

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

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

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

Art. 08 Sistemazione degli spazi esterni.

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

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

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

⁴ Dove:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI ACQUA POTABILE

Alla luce di quanto previsto dal d.lgs 152/06 (art. 146) e dal r.r. 2/06 (art. 6), per le trasformazioni previste dal Documento di Piano (Ambiti di Trasformazione), il relativo Piano Attuativo dovrà prevedere la realizzazione di due reti idriche separate, delle quali una idropotabile e l'altra non idropotabile e dovrà contenere apposita norma finalizzata:

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

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

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

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

RIUTILIZZO DELLE ACQUE METEORICHE

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

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

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

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

TITOLO QUARTO PEREQUAZIONE E INCENTIVAZIONE URBANISTICA

Art. 10 Perequazione urbanistica.

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

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

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

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

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

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

Art. 11 Incentivazione urbanistica.

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

L'incentivazione urbanistica consiste nel riconoscimento di una maggior possibilità edificatoria, relativamente all'intero *Ambito di Trasformazione* (AT) oggetto del Piano Attuativo, a fronte del raggiungimento di maggiori livelli:

- di efficienza energetica, rispetto alle prescrizioni vigenti;
- di qualità ambientale e paesaggistica, rispetto alle previsioni del P.G.T.

Il Piano delle Regole stabilisce le modalità per l'applicazione di analogo criterio di incentivazione urbanistica anche all'interno degli ambiti del tessuto edificato consolidato, precisando i casi in cui l'incentivazione non può trovare applicazione.

A) Incentivazione urbanistica per maggior efficienza energetica dell'intervento

Nel caso che l'intervento in progetto attui un ulteriore contenimento del *Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale*, da sommare a quello stabilito all'articolo delle presenti norme di attuazione intitolato "Efficienza energetica degli edifici", potrà farsi luogo all'applicazione dell'

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

“*incentivazione urbanistica*” (consistente nell’incremento della possibilità edificatoria) secondo la seguente graduazione:

A	B	C
Ulteriore riduzione del “ <i>Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale</i> ” conseguito con l’intervento (1)	Incremento della possibilità edificatoria consentito (incentivazione urbanistica)	Incremento della possibilità edificatoria consentito (incentivazione urbanistica) nel caso che la stessa ulteriore riduzione del “ <i>Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale</i> ” sia conseguita esclusivamente o prevalentemente mediante criteri di “ <i>edilizia bioclimatica</i> ” (2) da definire con apposito regolamento entro 180 giorni dall’entrata in vigore del P.G.T.
10 %	4,0 %	9,0 %
30 %	7,5 %	12,5 %
50 %	10,0 %	15,0 %

- (1) la percentuale deve essere determinata con riferimento all’intero valore massimo di EP_H ammesso dalle norme regionali e non al valore massimo di EP_H già ridotto in applicazione dell’articolo delle presenti N.d.A. intitolato “Efficienza energetica degli edifici”.
- (2) L’architettura bioclimatica usa gli elementi naturali del sito (il sole, il vento, l’acqua, il terreno e la vegetazione) per realizzare edifici termicamente efficienti in grado di soddisfare i requisiti di comfort termico, indipendentemente dall’uso di impianti di climatizzazione.
Lo scopo dell’architettura bioclimatica è il controllo del microclima interno, con strategie progettuali “passive” che, minimizzando l’uso di impianti meccanici così come i relativi consumi energetici, massimizzano l’efficienza degli scambi termici tra edificio e ambiente.
L’architettura bioclimatica definisce le caratteristiche geometriche e strutturali dell’edificio, la sua localizzazione e l’orientamento in modo tale da adattarsi alle diverse condizioni climatiche.

Per riduzioni del “*Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale*” inferiori, superiori o intermedie rispetto a quelle indicate in colonna A, la possibilità di incremento della possibilità edificatoria si calcola per interpolazione lineare, fermo restando il massimo del 15%.

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

B) Incentivazione urbanistica per maggior qualità ambientale e paesaggistica dell’intervento

L’ “*incentivazione urbanistica*” è inoltre ammessa in caso di:

- maggiori dotazioni quantitative – rispetto a quelle prescritte dal Documento di Piano – di attrezzature e spazi pubblici, comportanti significativi miglioramenti della qualità ambientale. Si considerano tali le maggiori superfici a verde piantumato cedute al Comune o vincolate all’uso pubblico;
- interventi di riqualificazione paesaggistica.

L’ “*incentivazione urbanistica*” è in tal caso commisurata ad un parametro determinato come rapporto fra:

- il costo delle suddette “maggiori dotazioni di attrezzature e spazi pubblici” o dei suddetti “interventi di riqualificazione paesaggistica”, opportunamente documentato e certificato dall’Ufficio Tecnico Comunale;
- la *Superficie complessiva* (Sc) calcolata ai fini della determinazione del *contributo commisurato al costo di costruzione*, maggiorata del 60% della superficie delle autorimesse.

L’ “*incentivazione urbanistica*” verrà in tale ipotesi applicata secondo la seguente graduazione:

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

A	B
Costo delle “maggiori dotazioni di attrezzature e spazi pubblici” o degli “interventi di riqualificazione paesaggistica” rapportato alla Superficie complessiva (Sc), maggiorata del 60% della superficie delle autorimesse	Incremento della possibilità edificatoria consentito (incentivazione urbanistica)
≥ 3,71 Euro/mq	1 %
≥ 7,43 Euro/mq	2 %
≥ 11,14 Euro/mq	3 %
≥ 14,85 Euro/mq	4 %
≥ 18,57 Euro/mq	5 %
≥ 22,28 Euro/mq	6 %
≥ 25,99 Euro/mq	7 %
≥ 29,71 Euro/mq	8 %
≥ 33,42 Euro/mq	9 %
≥ 37,13 Euro/mq	10 %
≥ 40,85 Euro/mq	11 %
≥ 44,56 Euro/mq	12 %
≥ 48,27 Euro/mq	13 %
≥ 51,99 Euro/mq	14 %
≥ 55,70 Euro/mq	15 %

Per costi inferiori o intermedi rispetto a quelli indicati in colonna A, la possibilità di incremento della possibilità edificatoria si calcola per interpolazione lineare.

Si precisa che le dotazioni minime di attrezzature e spazi pubblici da assumere ai fini della verifica di cui sopra sono quelle indicate dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi per ciascun Ambito di Trasformazione, incrementate proporzionalmente all'incremento della possibilità edificatoria derivante dall'applicazione dell' “*incentivazione urbanistica*” di cui al paragrafo A), e pertanto esclusa quella di cui al paragrafo B).

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

In ottemperanza al limite massimo stabilito dal quinto comma dell'articolo 11 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), le due modalità di incentivazione urbanistica di cui al paragrafo A) e di cui al paragrafo B) del presente articolo possono trovare contemporanea applicazione per il medesimo Ambito di Trasformazione (AT), fino ad un massimo di incremento della possibilità edificatoria pari al 15% (da calcolarsi sulla “Capacità edificatoria base”).

L'incentivazione urbanistica, sia nel caso di cui al paragrafo A) che nel caso di cui al paragrafo B), è applicabile in tutti gli *Ambiti di Trasformazione* (AT), con la sola eccezione di quelli ricadenti nel “Nucleo urbano di antica formazione”; è inoltre applicabile sia in caso di nuove costruzioni, sia in caso di riqualificazione di edifici esistenti.

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

L'incremento di possibilità edificatoria conseguente alla incentivazione urbanistica – in ogni caso non superiore al 15% – non può in alcun caso comportare la mancata osservanza di altri indici e parametri eventualmente stabiliti dal Documento di Piano, anche semplicemente in forma di indirizzi e criteri.

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

Il P.G.T. incentiva gli interventi di riqualificazione e valorizzazione dell'edificato esistente nel "Nucleo urbano di antica formazione" attraverso l'applicazione di significative riduzioni del "contributo di costruzione"⁸ di cui all'articolo 43 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*).

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

TITOLO QUINTO

CRITERI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Art. 13 Ambiti di Trasformazione.

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

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

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

Art. 14 Obbligo della pianificazione attuativa.

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

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

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

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

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

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

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

⁸ Il "contributo di costruzione" è composto, nel caso della destinazione d'uso residenziale e funzioni complementari, accessorie o compatibili:

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

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

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

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

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

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

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

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

Come stabilito dal quarto comma dell'articolo 12 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*) e ss.mm.ii., per la presentazione del Piano Attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166 (*Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti*). In tal caso, il Sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del Piano Attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5⁹, della legge n. 166 del 2002 e il termine di novanta giorni di cui all'articolo 14, comma 1, della citata legge regionale 12/2005 inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura.

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

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

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

- a) Piano Particolareggiato (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.08.1942, n. 1150 e successive modificazioni.

⁹ Il quinto comma richiamato così recita: "5. Il concorso dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili in base all'imponibile catastale, ricompresi nel piano attuativo, è sufficiente a costituire il consorzio ai fini della presentazione al comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del relativo schema di convenzione. Successivamente il sindaco, assegnando un termine di novanta giorni, diffida i proprietari che non abbiano aderito alla formazione del consorzio ad attuare le indicazioni del predetto piano attuativo sottoscrivendo la convenzione presentata. Decorso infruttuosamente il termine assegnato, il consorzio consegue la piena disponibilità degli immobili ed è abilitato a promuovere l'avvio della procedura espropriativa a proprio favore delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. L'indennità espropriativa, posta a carico del consorzio, in deroga all'articolo 5-bis del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, deve corrispondere al valore venale dei beni espropriati diminuito degli oneri di urbanizzazione stabiliti in convenzione. L'indennità può essere corrisposta anche mediante permuta di altre proprietà immobiliari site nel comune."

Può essere predisposto esclusivamente di iniziativa pubblica;

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

Pertanto, per ciascun singolo Ambito di Trasformazione verrà applicato, a scelta discrezionale dell'Amministrazione Comunale (da effettuare nei modi stabiliti all'articolo precedente), uno dei Piani Attuativi sopra menzionati.

In particolare, l'attuazione di eventuali Ambiti di Trasformazione finalizzati alla riqualificazione, al riuso e alla valorizzazione di edifici esistenti (ivi compresi quelli comportanti la ristrutturazione urbanistica) avverrà, se di iniziativa privata, mediante Piano di Recupero, oppure, se di iniziativa pubblica, mediante Piano Particolareggiato, entrambi come definiti dalla vigente legislazione in materia.

Le presenti norme, all'articolo intitolato "Prescrizioni specifiche per ciascun Ambito di Trasformazione" indicano quali tipologie di Piano Attuativo andranno applicate fra quelle previste dalle norme vigenti.

Art. 17 Programmi Integrati di Intervento (PII)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 18 Disposizioni generali per la pianificazione attuativa degli Ambiti di Trasformazione.

ESAME DI IMPATTO PAESISTICO

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

OBIETTIVI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA

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

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

CONTENUTI OBBLIGATORI DEGLI ELABORATI

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

- la fattibilità geologica;
- la compatibilità acustica;
- la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e della qualità architettonica dell'intervento;
- il raggiungimento degli "obiettivi di qualità paesaggistica" stabiliti dal Documento di Piano;
- la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;

- l'accessibilità veicolare e ciclopeditone, nonché la presenza di servizi pubblici di trasporto;
- la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e, per i Piani Attuativi, secondaria.

NORME DI ATTUAZIONE

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

PREVISIONI PLANOVOLUMETRICHE

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

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

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

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

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

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

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

BONIFICA DELL'AREA

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

RISCHIO IDRAULICO

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

PIANI DI SETTORE

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

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

COLLETTAMENTO FOGNARIO

Alla luce di quanto previsto dall’art. 146 del D.Lgs 152/06, le estensioni della rete fognaria previste da ciascun Piano Attuativo al servizio dei nuovi previsti insediamenti dovranno essere di tipo separato, con collettamenti differenziati per le acque piovane (solo quelle raccolte su spazi pubblici, considerato che quelle raccolte su spazi privati non possono in alcun caso essere convogliate in fognatura¹⁰) e per le acque reflue e di prima pioggia.

RETE IDRICA

Alla luce di quanto previsto dal d.lgs 152/06 (art. 146) e dal r.r. 2/06 (art. 6), ciascun Piano Attuativo dovrà prevedere la realizzazione di due reti idriche separate, delle quali una idropotabile e l’altra non idropotabile e dovrà contenere apposita norma finalizzata:

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

RIUTILIZZO DELLE ACQUE METEORICHE

Ciascun Piano Attuativo dovrà prevedere l’obbligo che gli edifici siano dotati di idoneo sistema di raccolta e riutilizzo (con captazione, filtraggio e accumulo) delle acque meteoriche provenienti dalle coperture e dagli spazi pavimentati esterni.

CRONOPROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI

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

Detto *Cronoprogramma di attuazione* dovrà stabilire:

¹⁰ Vedi articolo delle presenti N.d.A. intitolato “*Prescrizioni in merito alle modalità di gestione delle acque meteoriche*”

- a) i termini temporali – di durata massima decennale – di ultimazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico la cui esecuzione sia posta a carico dei soggetti attuatori, fermo restando che la cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e (ove previste) secondaria dovrà essere effettuata all'atto della stipulazione della convenzione urbanistica reattiva al Piano Attuativo;
- b) i termini temporali di possibile rilascio dei *Permessi di costruire* (o di possibile presentazione di titoli equipollenti) relativi agli interventi di edificazione privata ed – eventualmente – di possibile rilascio dei relativi *Certificati di agibilità*, al fine di dosare e programmare nel tempo l'insediamento di nuovi abitanti o di nuove attività economiche, anche al fine del coordinamento degli interventi comunali per l'adeguamento dei servizi;
- c) la misura della penale da applicare in caso di ritardo nel compimento delle opere pubbliche o di interesse pubblico rispetto ai termini di cui al punto a). La penale si applica dal giorno di scadenza del termine assegnato con la diffida fino al giorno di completamento dell'opera;
- d) le modalità per l'applicazione di dette penali:
 - notifica per messo comunale (o comunicazione mediante raccomandata a.r.) di contestazione con diffida ad adempiere entro un determinato termine temporale;
 - constatazione in contraddittorio – dopo la scadenza assegnata – della mancato adempimento alla diffida;
 - irrogazione della penale;
 - possibilità per il Comune di rivalersi sulla garanzia finanziaria in caso di mancato pagamento della penale;
- e) la possibilità per il Comune di escutere le garanzie finanziarie e di sostituirsi ai proprietari interessati nella realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico, qualora il ritardo si protragga oltre un determinato termine;
- f) la possibilità per il Comune, qualora il ritardo nella realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico si protragga oltre un determinato termine, di ordinare la sospensione dei lavori di costruzione degli edifici ad uso privato.

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

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

PIANI ATTUATIVI RELATIVI A PIU' AMBITI DI TRASFORMAZIONE

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

DIRITTI ESISTENTI

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

PROCEDURE DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

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

DOCUMENTAZIONE A CORREDO DEI PIANI ATTUATIVI

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

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

TITOLO SESTO

PRESCRIZIONI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art. 19 Prescrizioni specifiche per ciascun Ambito di Trasformazione.

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

Ambito di Trasformazione “AT-1” di espansione a destinazione residenziale e funzioni compatibili.

Descrizione

L'ambito comprende aree inedificate adiacenti l'aggregato residenziale del capoluogo, site all'estremità nord-est di quest'ultimo, in Via Aldo Moro, in parte di proprietà privata e per una piccola porzione di proprietà comunale.

Le aree sono lambite, lungo il perimetro est, dal corso d'acqua denominato “Camola Vecchia”, contraddistinto dal codice identificativo SIBITeR (Sistema Informativo per la Bonifica, l'Irrigazione e il Territorio Rurale) SE039, appartenente al reticolo di bonifica di competenza del “Consorzio di Bonifica Muzza Bassa Lodigiana”, con sede in Lodi.

Superficie dell'ambito

Mq 9.900 circa, fatta salva più esatta determinazione in sede di pianificazione attuativa, di cui non meno di mq 3.500 verranno destinati ad area boscata di compensazione e mitigazione.

Obiettivi di intervento

- Soddisfacimento del fabbisogno di nuove abitazioni, anche per l'utenza a reddito medio o medio-basso residente (o svolgente attività lavorativa) nel territorio comunale (per tale ragione viene incentivata l'attuazione in regime di *Edilizia Residenziale Convenzionata*);
- completamento dell'edificato del capoluogo all'estremità nord-est e contestuale compattamento della forma urbana con miglior definizione del confine fra l'edificato e il territorio agricolo grazie all'interposizione di una fascia boscata esterna di mitigazione.

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

Destinazioni previste

In questo Ambito di Trasformazione sono **consentite** le seguenti destinazioni (come classificate nelle [Norme di Attuazione del Piano delle Regole](#)):

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

3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche

Sono **vietate** tutte le rimanenti destinazioni.

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

Possibilità edificatoria

All'Ambito di Trasformazione è attribuita una "capacità edificatoria base" pari a 3.500 mc di *Volume urbanistico* (Vu).

Inoltre l'intervento potrà avvalersi dell' "incentivazione urbanistica" prevista dal Documento di Piano ([articolo 11, paragrafi A e B](#)), con incremento della "capacità edificatoria base" non superiore al 15% (pari a 525 mc).

Qualora l'intervento sia in tutto o in parte effettuato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e in forma cooperativistica (da cooperative edilizie regolarmente iscritte al relativo albo che assegnino gli alloggi a soci residenti o svolgenti attività lavorativa nel territorio comunale), la suddetta "capacità edificatoria base" potrà essere incrementata, a discrezione del Comune e limitatamente alla quota parte realizzata nei modi suddetti, fino ad un massimo del 15% (pari a 525 mc).

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

Rc : 0,40 mq/mq.

Ip : 0,30 mq/mq.

Dc : 1/2 dell' [Altezza \(H\)](#) con minimo di 5,00 mt. Il Piano attuativo può eventualmente stabilire, motivandone tecnicamente le ragioni, distanze differenti dai confini dei lotti. Deve però essere in ogni caso rispettata la distanza di mt 5,00 dal confine con proprietà esterne al perimetro del P.A., salvo convenzione con il confinante.

Ds : 5,00 mt per calibro stradale fino a mt 7,00;
7,50 mt per calibro stradale da mt 7,00 a mt 15,00;
10,00 mt per calibro stradale oltre mt 15,00.

De : pari all' [Altezza \(H\)](#) con minimo di 10,00 mt, o in aderenza nei casi consentiti. L'indice è derogabile all'interno dell'ambito del Piano Attuativo, a condizione che la minor distanza sia prevista, motivata e organicamente risolta dal Piano Attuativo medesimo;

Hm : due piani abitabili, oltre ad un piano seminterrato che non potrà emergere più di mt 1,50 dalla quota zero, misurati all'intradosso del primo impalcato orizzontale (pavimento finito del piano rialzato).

Sp : 1,00 mq per ogni 10 mc di volume edificato, con riferimento al Volume effettivo (Ve).

Stn : 30 mq/abitante (per le modalità di calcolo vedi le [Norme di Attuazione del Piano dei Servizi](#)), di cui almeno 6 mq/abitante da destinare a parcheggi e la rimanenza da monetizzare a favore del Comune.

Gli indici e parametri definitivi verranno stabiliti dal Piano Attuativo, con la possibilità di incremento della "capacità edificatoria base" entro il limite massimo del 10% (mc 350), che il Comune potrà accordare a sua discrezione con apposita negoziazione (art. 8, c. 2, lett. e) della l.r. 12/2005), condotta sulla base dei seguenti requisiti di qualità dell'intervento proposto (ed eventualmente di altri che il Comune potrà indicare in esito alla *Proposta preliminare* di cui al [precedente articolo 15](#)):

- incremento della sostenibilità ambientale dell'intervento (efficienza energetica, uso di materiali e tecniche della bio-architettura, contenimento dell'uso delle risorse idriche, adozione di sistemi di riciclaggio dei rifiuti solidi e liquidi, ecc.) rispetto al minimo imposto dalle norme del PGT;
- elevata qualità paesaggistica;
- elevata qualità architettonica;
- elevata qualità delle opere di urbanizzazione realizzate all'interno dell'ambito;

- incremento del contributo al raggiungimento degli obiettivi strategici del Documento di Piano, in particolare per quanto riguarda l'assunzione (in misura maggiore rispetto al minimo prescritto dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi) di oneri economici connessi alla realizzazione di nuove attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

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

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

Tipologia di strumento attuativo utilizzabile

In considerazione del fatto che parte dell'area è di proprietà comunale, l'elaborazione del Piano Attuativo verrà effettuata a cura del Comune, con addebito ai soggetti attuatori degli interventi delle spese per la quota di competenza. La tipologia di Piano Attuativo utilizzabile sarà la seguente:

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

oppure, a discrezione del Comune,

- Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18.04.1962, n. 167 e ss.mm.ii.

Cronoprogramma di attuazione

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

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

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

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

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

Infine, dovranno essere realizzate a cura dei soggetti attuatori le piantumazioni lungo i lati nord ed est dell'ambito, al fine di dar luogo ad un'ampia **fascia boscata di mitigazione e compensazione** dell'intervento, avente una superficie totale non inferiore a mq 3.500. Il relativo costo di realizzazione non verrà scomputato dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria né secondaria. Le relative aree rimarranno private, con obbligo di cura e manutenzione, e non verranno computate come *aree standard*.

Opere di urbanizzazione all'esterno dell'ambito.

E' a totale carico dei soggetti attuatori del P.A. l'**eventuale adeguamento e potenziamento delle urbanizzazioni primarie esterne all'ambito**, sia quelle relative alla mobilità pedonale, ciclabile e motoveicolare, sia quelle relative alle reti impiantistiche pubbliche, in modo tale da garantire – una volta completato l'intervento e utilizzati gli spazi edilizi realizzati – l'agevole accessibilità all'ambito e

l'agevole mobilità nelle aree pubbliche circostanti nonché la piena funzionalità delle reti impiantistiche pubbliche. Le spese a tal fine sostenute sono da classificare fra le *opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi*, e non verranno pertanto scomputate dagli *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria (né secondaria).

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

Tipologia e morfologia edilizia. Distribuzione planimetrica

L'intervento darà luogo ad un piccolo quartiere residenziale monotipologico (edifici isolati monofamiliari/bifamiliari, oppure case a schiera, oppure edifici condominiali in linea plurifamiliari e pluripiano) o pluritipologico (ossia con tipologie miste), possibilmente con gli edifici disposti attorno ad un ampio spazio verde piantumato, che rimarrà privato di uso comune, avente la funzione di garantire il conveniente distacco fra i fabbricati e l'ottimale soleggiamento dei medesimi durante la stagione fredda.

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

Vedi anche gli specifici elaborati grafico-analitici allegati alle presenti norme, che **hanno valore vincolante** per l'elaborazione del Piano Attuativo, tenendo presente che è in facoltà dell'Amministrazione Comunale prescrivere (o accettare) modifiche migliorative.

Obiettivi di qualità paesistica

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

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

Lungo i lati nord ed est dell'ambito verranno realizzate ampie fasce boscate con finalità di mitigazione e compensazione dell'intervento, con impiego di essenze autoctone o adattate da concordare col comune in sede di pianificazione attuativa. Il P.A. conterrà il progetto della piantumazione con specificazione delle essenze, delle altezze, del sesto di impianto e di quant'altro necessario.

Gli spazi privati scoperti saranno convenientemente piantumati.

Gli edifici dovranno possibilmente disporsi attorno ad un ampio spazio verde piantumato, che rimarrà privato di uso comune, avente la funzione di garantire il conveniente distacco fra i fabbricati (oltre che l'ottimale soleggiamento dei medesimi durante la stagione fredda).

Per le pavimentazioni e sistemazioni degli spazi esterni si rinvia inoltre all'articolo 46.

Infine, l'intervento non potrà comportare l'interramento del corso d'acqua denominato "Camola Vecchia" (codice identificativo SIBITeR: SE039), che lambisce l'ambito lungo il lato est; il corso d'acqua dovrà rimanere a cielo aperto, le sue sponde convenientemente sistemate e qualsiasi edificazione mantenuta alla distanza di rispetto stabilita [nelle Norme di Attuazione del Piano delle Regole all'articolo intitolato "Rispetto dei corsi d'acqua"](#).

Ambito di Trasformazione "AT-2" di espansione a destinazione residenziale e funzioni compatibili.

Descrizione

L'ambito comprende aree inedificate site all'estremità sud-est del capoluogo (in parte adiacenti l'edificato residenziale esistente, in parte adiacenti un ambito di espansione residenziale con P.A. approvato e in procinto di essere attuato) che si spingono fino al ciglio della SP 218 "Casalmaiocco-Villavesco".

L'ambito è accessibile da Via Della Pace e dalla già menzionata SP 218 "Casalmaiocco - Villavesco". L'ambito è attraversato da nord a sud dal corso d'acqua denominato "Bolletta Ospitala Nord", contraddistinto dal codice identificativo SIBITeR (Sistema Informativo per la Bonifica, l'Irrigazione e il Territorio Rurale) SE025, appartenente al reticolo di bonifica di competenza del "Consorzio di Bonifica Muzza Bassa Lodigiana", con sede in Lodi.

L'ambito ricade in parte all'interno della zona di rispetto del cimitero.

Le aree sono di proprietà privata.

Superficie dell'ambito

Mq 20.000 circa, fatta salva più esatta determinazione in sede di pianificazione attuativa, di cui non meno di mq 7.760 verranno destinati ad area boscata di compensazione e mitigazione.

Obiettivi di intervento

- Soddisfacimento del fabbisogno di nuove abitazioni, anche per l'utenza a reddito medio o medio-basso residente (o svolgente attività lavorativa) nel territorio comunale (per tale ragione viene incentivata l'attuazione in regime di *Edilizia Residenziale Convenzionata*);
- completamento dell'edificato del capoluogo all'estremità sud-est e contestuale compattamento della forma urbana con miglior definizione del confine fra l'edificato e il territorio agricolo e separazione dalla SP 218 "Casalmaiocco - Villavesco" (grazie all'interposizione di una fascia boscata esterna di mitigazione).

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

Destinazioni previste

In questo Ambito di Trasformazione sono **consentite** le seguenti destinazioni (come classificate nelle [Norme di Attuazione del Piano delle Regole](#)):

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

Sono **vietate** tutte le rimanenti destinazioni.

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

Possibilità edificatoria

All'Ambito di Trasformazione è attribuita una "capacità edificatoria base" pari a 7.000 mc di *Volume urbanistico* (Vu).

Inoltre l'intervento potrà avvalersi dell' "incentivazione urbanistica" prevista dal Documento di Piano ([articolo 11, paragrafi A e B](#)), con incremento della "capacità edificatoria base" non superiore al 15% (pari a 1.050 mc).

Qualora l'intervento sia in tutto o in parte effettuato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e in forma cooperativistica (da cooperative edilizie regolarmente iscritte al relativo albo che assegnino gli alloggi a soci residenti o svolgenti attività lavorativa nel territorio comunale), la suddetta "capacità edificatoria base" potrà essere incrementata, a discrezione del Comune e limitatamente alla quota parte realizzata nei modi suddetti, fino ad un massimo del 15% (pari a 1.050 mc).

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

- Rc : 0,40 mq/mq.
- Ip : 0,30 mq/mq.
- Dc : 1/2 dell' [Altezza \(H\)](#) con minimo di 5,00 mt. Il Piano attuativo può eventualmente stabilire, motivandone tecnicamente le ragioni, distanze differenti dai confini dei lotti. Deve però essere in ogni caso rispettata la distanza di mt 5,00 dal confine con proprietà esterne al perimetro del P.A., salvo convenzione con il confinante.
- Ds : 5,00 mt per calibro stradale fino a mt 7,00;
7,50 mt per calibro stradale da mt 7,00 a mt 15,00;
10,00 mt per calibro stradale oltre mt 15,00.
- De : pari all' [Altezza \(H\)](#) con minimo di 10,00 mt, o in aderenza nei casi consentiti. L'indice è derogabile all'interno dell'ambito del Piano Attuativo, a condizione che la minor distanza sia prevista, motivata e organicamente risolta dal Piano Attuativo medesimo;
- Hm : due piani abitabili, oltre ad un piano seminterrato che non potrà emergere più di mt 1,50 dalla quota zero, misurati all'intradosso del primo impalcato orizzontale (pavimento finito del piano rialzato).
- Sp : 1,00 mq per ogni 10 mc di volume edificato, con riferimento al Volume effettivo (Ve).
- Stn : 30 mq/abitante (per le modalità di calcolo vedi le [Norme di Attuazione del Piano dei Servizi](#)), di cui almeno 6 mq/abitante da destinare a parcheggi e la rimanenza da monetizzare a favore del Comune.

Gli indici e parametri definitivi verranno stabiliti dal Piano Attuativo, con la possibilità di incremento della "capacità edificatoria base" entro il limite massimo del 10% (mc 700), che il Comune potrà accordare a sua discrezione con apposita negoziazione (art. 8, c. 2, lett. e) della l.r. 12/2005), condotta sulla base dei seguenti requisiti di qualità dell'intervento proposto (ed eventualmente di altri che il Comune potrà indicare in esito alla *Proposta preliminare* di cui al [precedente articolo 15](#)):

- incremento della sostenibilità ambientale dell'intervento (efficienza energetica, uso di materiali e tecniche della bio-architettura, contenimento dell'uso delle risorse idriche, adozione di sistemi di riciclaggio dei rifiuti solidi e liquidi, ecc.) rispetto al minimo imposto dalle norme del PGT;
- elevata qualità paesaggistica;
- elevata qualità architettonica;
- elevata qualità delle opere di urbanizzazione realizzate all'interno dell'ambito;
- incremento del contributo al raggiungimento degli obiettivi strategici del Documento di Piano, in particolare per quanto riguarda l'assunzione (in misura maggiore rispetto al minimo prescritto dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi) di oneri economici connessi alla realizzazione di nuove attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

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

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

Tipologia di strumento attuativo utilizzabile

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

Cronoprogramma di attuazione

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

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

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

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

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

Infine, dovrà essere realizzata a cura dei soggetti attuatori la piantumazione completa della parte dell'ambito compresa fra il corso d'acqua denominato "Bolletta Ospitala Nord" (codice identificativo SIBITeR: SE025) e la SP 218 "*Casalmaiocco - Villavesco*", al fine di dar luogo ad un'ampia **zona boscata di mitigazione, compensazione e separazione dalla SP 218** dell'intervento, avente una superficie totale non inferiore a mq 7.760. Il relativo costo di realizzazione non verrà scomputato dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria né secondaria. Le relative aree rimarranno private, con obbligo di cura e manutenzione, e non verranno computate come *aree standard*.

Opere di urbanizzazione all'esterno dell'ambito.

E' a totale carico dei soggetti attuatori del P.A. l'**eventuale adeguamento e potenziamento delle urbanizzazioni primarie esterne all'ambito**, sia quelle relative alla mobilità pedonale, ciclabile e motoveicolare, sia quelle relative alle reti impiantistiche pubbliche, in modo tale da garantire – una volta completato l'intervento e utilizzati gli spazi edilizi realizzati – l'agevole accessibilità all'ambito e l'agevole mobilità nelle aree pubbliche circostanti nonché la piena funzionalità delle reti impiantistiche pubbliche. Le spese a tal fine sostenute sono da classificare fra le *opere necessarie per allacciare la*

zona ai pubblici servizi, e non verranno pertanto scomputate dagli contributo di costruzione per oneri di urbanizzazione primaria (né secondaria).

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

Tipologia e morfologia edilizia. Distribuzione planimetrica.

L'intervento darà luogo ad un piccolo quartiere residenziale monotipologico (edifici isolati monofamiliari/bifamiliari, oppure case a schiera, oppure edifici condominiali in linea plurifamiliari e pluripiano) o pluritipologico (ossia con tipologie miste), ove possibile con gli edifici disposti attorno ad uno spazio verde piantumato, che rimarrà privato di uso comune, avente la funzione di garantire il conveniente distacco fra i fabbricati.

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

Nessun manufatto direttamente o indirettamente riconducibile al realizzando nuovo insediamento residenziale potrà essere realizzato entro la zona di rispetto del cimitero, come indicata nelle tavole del D.d.P. (trattasi di proposta di modifica che rimane subordinata all'approvazione del relativo "Piano cimiteriale" da parte di ASL e ARPA).

Vedi anche la specifica scheda planimetrica allegata alle presenti norme, tenendo presente che è in facoltà dell'Amministrazione Comunale prescrivere (o accettare) modifiche migliorative.

Obiettivi di qualità paesistica

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

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

Detti spazi saranno dotati di equipaggiamento vegetale (piantumazioni).

Sull'area compresa fra il corso d'acqua denominato "Bolletta Ospitala Nord" (codice identificativo SIBITeR: SE025) e la SP 218 "Casalmiocco - Villavesco" verrà realizzata un'ampia zona boscata con finalità di mitigazione e compensazione dell'intervento oltre che di separazione dalla SP 218 e separazione visiva dal cimitero, con impiego di essenze autoctone o adattate da concordare col comune in sede di pianificazione attuativa. Il P.A. conterrà il progetto della piantumazione con specificazione delle essenze, delle altezze, del sesto di impianto e di quant'altro necessario.

Gli spazi privati scoperti saranno convenientemente piantumati.

Gli edifici dovranno, ove possibile, disporsi attorno ad uno spazio verde piantumato, che rimarrà privato di uso comune, avente la funzione di garantire il conveniente distacco fra i fabbricati.

Per le pavimentazioni e sistemazioni degli spazi esterni si rinvia inoltre all'articolo 46.

Infine, l'intervento non potrà comportare l'interramento del corso d'acqua denominato "Bolletta Ospitala Nord" (codice identificativo SIBITeR: SE025), che attraversa l'ambito da nord a sud; il corso d'acqua dovrà rimanere a cielo aperto, le sue sponde convenientemente sistemate e qualsiasi edificazione mantenuta alla distanza di rispetto stabilita [nelle Norme di Attuazione del Piano delle Regole all'articolo intitolato "Rispetto dei corsi d'acqua"...](#)

Ambito di Trasformazione "AT-3" di espansione destinato in parte a residenza e funzioni compatibili ed in parte a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Descrizione

L'ambito comprende aree inedificate poste all'estremità sud del capoluogo, in adiacenza al centro sportivo comunale, accessibili dalla Via Gabriele D'Annunzio.

L'ambito è attraversato:

- da nord-ovest a sud-est da un elettrodotto ad alta tensione da 132 Kv;
- da ovest-sud-ovest a est-nord-est dal metanodotto "di 1a specie" Sergnano-Mortara, DN 750, pressione 24 bar.

Le aree sono di proprietà privata.

Superficie dell'ambito

Mq 68.000 circa, fatta salva più esatta determinazione in sede di pianificazione attuativa, di cui non meno di mq 26.000 verranno destinati ad aree boscate di compensazione e mitigazione.

Obiettivi di intervento

- Soddisfacimento del fabbisogno di nuove abitazioni, anche per l'utenza a reddito medio o medio-basso residente (o svolgente attività lavorativa) nel territorio comunale (per tale ragione viene incentivata l'attuazione in regime di *Edilizia Residenziale Convenzionata*);
- costruzione di un asilo nido comunale, compreso il reperimento della relativa area;
- ampliamento del centro sportivo comunale.

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

Destinazioni previste

In questo Ambito di Trasformazione sono **consentite** le seguenti destinazioni (come classificate nelle [Norme di Attuazione del Piano delle Regole](#)):

- 1) Residenza
 - 1.a Abitazioni urbane
 - 1.c Abitazioni di servizio ad insediamenti di altre attività economiche.
 - 1.d Abitazioni collettive.
 - 1.e Accessori alla residenza
- 2) Attività economiche
 - 2.c Attività terziarie
 - 2.c.1 Attività **commerciali ed attività assimilabili**
 - 2.c.1.1 Esercizi di vicinato.
 - 2.c.1.6.1 Pubblici esercizi in genere.
 - 2.c.1.8 Artigianato di servizio.
 - 2.c.2 Attività direzionali
 - 2.c.2.1 Uffici.
 - 2.c.2.2 Studi professionali.
- 3) Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
 - 3.a Attrezzature computabili ai fini della dotazione di "aree standard"
 - 3.a.1 Servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
 - 3.a.1.1 Parcheggi e spazi di sosta
 - 3.a.1.2 Verde pubblico: parchi, giardini, verde attrezzato, ecc.
 - 3.a.1.3 Strutture scolastiche.
 - 3.a.1.5 Strutture per attività assistenziali.
 - 3.a.1.6 Strutture sanitarie e terapeutiche.
 - 3.a.1.7 Strutture per attività culturali.
 - 3.a.1.8 Strutture per attività sociali e ricreative.
 - 3.b Attrezzature non computabili ai fini della dotazione di "aree standard"
 - 3.b.1 Opere di urbanizzazione: mobilità

- 3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche
- 3.b.6 Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti.

Sono **vietate** tutte le rimanenti destinazioni.

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

Possibilità edificatoria

All'Ambito di Trasformazione è attribuita una "capacità edificatoria base" pari a 24.000 mc di **Volume urbanistico (Vu)**.

Inoltre l'intervento potrà avvalersi dell' "incentivazione urbanistica" prevista dal Documento di Piano (**articolo 11, paragrafi A e B**), con incremento della "capacità edificatoria base" non superiore al 15% (pari a 3.600 mc).

Qualora l'intervento sia in tutto o in parte effettuato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e in forma cooperativistica (da cooperative edilizie regolarmente iscritte al relativo albo che assegnino gli alloggi a soci residenti o svolgenti attività lavorativa nel territorio comunale), la suddetta "capacità edificatoria base" potrà essere incrementata, a discrezione del Comune e limitatamente alla quota parte realizzata nei modi suddetti, fino ad un massimo del 15% (pari a 3.600 mc).

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

- Rc : 0,40 mq/mq.
- Ip : 0,30 mq/mq.
- Dc : 1/2 dell' **Altezza (H)** con minimo di 5,00 mt. Il Piano attuativo può eventualmente stabilire, motivandone tecnicamente le ragioni, distanze differenti dai confini dei lotti. Deve però essere in ogni caso rispettata la distanza di mt 5,00 dal confine con proprietà esterne al perimetro del P.A., salvo convenzione con il confinante.
- Ds : 5,00 mt per calibro stradale fino a mt 7,00;
7,50 mt per calibro stradale da mt 7,00 a mt 15,00;
10,00 mt per calibro stradale oltre mt 15,00.
- De : pari all' **Altezza (H)** con minimo di 10,00 mt, o in aderenza nei casi consentiti. L'indice è derogabile all'interno dell'ambito del Piano Attuativo, a condizione che la minor distanza sia prevista, motivata e organicamente risolta dal Piano Attuativo medesimo;
- Hm : Vedi specifici elaborati grafico-analitici nell' "Allegato 1".
- Sp : 1,00 mq per ogni 10 mc di volume edificato, con riferimento al Volume effettivo (Ve).
- Stn : 30 mq/abitante (per le modalità di calcolo vedi le **Norme di Attuazione del Piano dei Servizi**), di cui almeno 6 mq/abitante da destinare a parcheggi.
L'area destinata all'asilo nido comunale dovrà essere ceduta gratuitamente al comune e verrà computata nelle "aree standard".

Gli indici e parametri definitivi verranno stabiliti dal Piano Attuativo, con la possibilità di incremento della "capacità edificatoria base" entro il limite massimo del 10% (mc 2.400), che il Comune potrà accordare a sua discrezione con apposita negoziazione (art. 8, c. 2, lett. e) della l.r. 12/2005), condotta sulla base dei seguenti requisiti di qualità dell'intervento proposto (ed eventualmente di altri che il Comune potrà indicare in esito alla *Proposta preliminare* di cui al **precedente articolo 15**):

- incremento della sostenibilità ambientale dell'intervento (efficienza energetica, uso di materiali e tecniche della bio-architettura, contenimento dell'uso delle risorse idriche, adozione di sistemi di riciclaggio dei rifiuti solidi e liquidi, ecc.) rispetto al minimo imposto dalle norme del PGT;
- elevata qualità paesaggistica;
- elevata qualità architettonica;
- elevata qualità delle opere di urbanizzazione realizzate all'interno dell'ambito;

- incremento del contributo al raggiungimento degli obiettivi strategici del Documento di Piano, in particolare per quanto riguarda l'assunzione (in misura maggiore rispetto al minimo prescritto dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi) di oneri economici connessi alla realizzazione di nuove attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

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

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

Tipologia di strumento attuativo utilizzabile

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

Cronoprogramma di attuazione

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

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

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

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

Dovrà inoltre essere realizzata, a cura dei soggetti attuatori, la **viabilità di accesso e di distribuzione interna**, tenendo distinti i percorsi pedonali e ciclabili da quelli autoveicolari. Il relativo costo di realizzazione verrà scomputato dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria. Le relative aree di sedime non possono essere computate come *aree standard*.

All'interno dell'ambito, nella posizione indicata nella tavola del Documento di Piano intitolata "*Previsioni di piano e individuazione degli ambiti di trasformazione*", dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune una **porzione di terreno** di superficie non inferiore a mq 5.500, che verrà computata come *area standard*, **destinata alla costruzione di un asilo nido comunale**.

Infine, dovrà essere realizzata a cura dei soggetti attuatori la piantumazione lungo i lati sud ed est dell'ambito – sugli areali indicati nel Documento di Piano, e per una superficie complessivamente non inferiore a mq 26.000 – un'ampia **fascia boscata di mitigazione e compensazione** dell'intervento. Il relativo costo di realizzazione non verrà scomputato dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria né secondaria. Le relative aree rimarranno private, con obbligo di cura e manutenzione, e non verranno computate come *aree standard*.

Opere di urbanizzazione all'esterno (e talvolta anche all'interno) dell'ambito.

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

E' inoltre a carico dei soggetti attuatori del P.A. la **partecipazione economica agli interventi di completamento e miglioramento delle opere di urbanizzazione secondaria di livello comunale** (fra le quali rientra la costruzione dell'asilo nido comunale, ubicato all'interno dell'ambito) previsti nel Piano dei Servizi, nella misura ivi stabilita. L'esborso a tal fine sostenuto verrà scomputato dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione secondaria.

Tipologia e morfologia edilizia. Distribuzione planimetrica

L'intervento darà luogo ad un nuovo quartiere residenziale a tipologia mista (edifici isolati monofamiliari/bifamiliari, oppure case a schiera, oppure edifici condominiali in linea plurifamiliari e pluripiano), possibilmente con gli edifici disposti attorno ad un ampio spazio verde piantumato, che rimarrà privato di uso comune, avente la funzione di garantire il conveniente distacco fra i fabbricati e l'ottimale soleggiamento dei medesimi durante la stagione fredda.

L'edificazione a distanza inferiore a metri 100 dall'asse del metanodotto che attraversa l'ambito potrà essere effettuata solo previa formale approvazione del soggetto gestore, fermo restando che dovrà in ogni caso essere rispettata la distanza di metri 17,50 dal predetto asse.

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

Vedi anche gli specifici elaborati grafico-analitici allegati alle presenti norme, che **hanno valore vincolante** per l'elaborazione del Piano Attuativo, tenendo presente che è in facoltà dell'Amministrazione Comunale prescrivere (o accettare) modifiche migliorative.

Obiettivi di qualità paesistica

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

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

Lungo i lati sud ed est dell'ambito verranno realizzate – sugli areali indicati nel Documento di Piano, e per una superficie complessivamente non inferiore a mq 34.000 – ampie fasce boscate con finalità di mitigazione e compensazione dell'intervento, con impiego di essenze autoctone o adattate da concordare col comune in sede di pianificazione attuativa. Il P.A. conterrà il progetto della piantumazione con specificazione delle essenze, delle altezze, del sesto di impianto e di quant'altro necessario.

Gli spazi privati scoperti saranno convenientemente piantumati.

Gli edifici dovranno possibilmente disporsi attorno ad un ampio spazio verde piantumato, che rimarrà privato di uso comune, avente la funzione di garantire il conveniente distacco fra i fabbricati (oltre che l'ottimale soleggiamento dei medesimi durante la stagione fredda).

Per le pavimentazioni e sistemazioni degli spazi esterni si rinvia inoltre all'articolo 46.

Ambito di Trasformazione "AT-4" destinato a servizi privati di interesse generale – R.S.A.

Descrizione

L'ambito comprende aree inedificate poste nel quadrante sud-ovest del capoluogo, non lontane dal centro sportivo comunale.

L'ambito è accessibile sia dalla Via Ungaretti, sia dal parcheggio pubblico del centro sportivo raggiungibile dalla Via Buonarroti.

Lungo il fianco ovest l'area è lambita dal corso d'acqua denominato "Cavo Marocco", contraddistinto dal codice identificativo SIBITeR (Sistema Informativo per la Bonifica, l'Irrigazione e il Territorio Rurale) ES001, appartenente al reticolo di bonifica di competenza del "Consorzio Naviglio Olona", con sede in Pavia.

L'ambito è attraversato da ovest-nord-ovest a est-sud-est, ma solo marginalmente nella sua estremità sud-ovest, da un elettrodotto ad alta tensione da 66 Kv.

Le aree sono di proprietà privata.

Superficie dell'ambito

Mq 13.500 circa, fatta salva più esatta determinazione in sede di pianificazione attuativa, di cui non meno di mq 4.000 verranno destinati a fascia boscata di compensazione e mitigazione.

Obiettivi di intervento

Realizzazione di un complesso destinato a Residenza Sanitaria Assistenziale (R.S.A.), privata di pubblica utilità – a vantaggio dell'intero territorio lodigiano – ma con facilitazioni all'accesso per utenti già residenti nel territorio comunale; la convenzione urbanistica alla cui stipulazione è subordinata la possibilità di attuazione del Piano Attuativo (sia di iniziativa pubblica che privata) deve pertanto contenere, in particolare e salvo altro, speciali pattuizioni fra i soggetti attuatori e il Comune in ordine a particolari facilitazioni di accesso e tariffarie a vantaggio degli utenti provenienti dal territorio comunale; in alternativa, dette pattuizioni potranno essere stabilite mediante atto convenzionale apposito e distinto.

Destinazioni previste

In questo Ambito di Trasformazione sono **consentite** le seguenti destinazioni (come classificate nelle [Norme di Attuazione del Piano delle Regole](#)):

- 1) Residenza
 - 1.c Abitazioni di servizio ad insediamenti di altre attività economiche.
 - 1.d Abitazioni collettive.
 - 1.e Accessori alla residenza

- 2) Attività economiche
 - 2.c Attività terziarie
 - 2.c.1 Attività **commerciali ed attività assimilabili**
 - 2.c.1.6.1 Pubblici esercizi in genere.

- 3) Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
 - 3.a Attrezzature computabili ai fini della dotazione di "aree standard"
 - 3.a.1 Servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
 - 3.a.1.1 Parcheggi e spazi di sosta
 - 3.a.1.2 Verde pubblico: parchi, giardini, verde attrezzato, ecc.
 - 3.a.1.5 Strutture per attività assistenziali.
 - 3.a.1.6 Strutture sanitarie e terapeutiche.
 - 3.a.1.7 Strutture per attività culturali.
 - 3.a.1.8 Strutture per attività sociali e ricreative.
 - 3.b Attrezzature non computabili ai fini della dotazione di "aree standard"
 - 3.b.1 Opere di urbanizzazione: mobilità
 - 3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche

Sono **vietate** tutte le rimanenti destinazioni.

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

Possibilità edificatoria

All'Ambito di Trasformazione è attribuita una possibilità edificatoria di 6.750 mq di Superficie lorda di pavimento (Slp).

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

- Rc : 0,40 mq/mq.
- Ip : 0,30 mq/mq.
- Dc : 1/2 dell'**Altezza (H)** con minimo di 5,00 mt. Il Piano attuativo può eventualmente stabilire, motivandone tecnicamente le ragioni, distanze differenti dai confini dei lotti. Deve però essere in ogni caso rispettata la distanza di mt 5,00 dal confine con proprietà esterne al perimetro del P.A., salvo convenzione con il confinante.
- Ds : 5,00 mt per calibro stradale fino a mt 7,00;
7,50 mt per calibro stradale da mt 7,00 a mt 15,00;
10,00 mt per calibro stradale oltre mt 15,00.
- De : pari all'**Altezza (H)** con minimo di 10,00 mt, o in aderenza nei casi consentiti. L'indice è derogabile all'interno dell'ambito del Piano Attuativo, a condizione che la minor distanza sia prevista, motivata e organicamente risolta dal Piano Attuativo medesimo;
- Hm : tre piani abitabili, oltre ad un eventuale piano seminterrato che non potrà emergere fuori terra più di mt 2,00 dalla quota zero, misurati all'intradosso del primo impalcato orizzontale (pavimento finito del piano rialzato).
- Sp : 1,00 mq per ogni 10 mc di volume edificato, con riferimento al Volume effettivo (Ve).
- Stn : 30% della **Superficie lorda di pavimento (Slp)**, da destinare a parcheggi funzionali all'attività svolta (aperti al pubblico).

Gli indici e parametri definitivi verranno stabiliti dal Piano Attuativo, sulla base delle effettive caratteristiche del progetto proposto dai soggetti attuatori.

Tipologia di strumento attuativo utilizzabile

In caso di Piano Attuativo di iniziativa privata: Piano di Lottizzazione (P.L.) di cui all'art. 28 della legge 17.08.1942, n. 1150 e ss.mm.ii.;

In caso di Piano Attuativo di iniziativa pubblica: Piano Particolareggiato (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.08.1942, n. 1150 e ss.mm.ii.

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

All'interno dell'ambito dovranno essere realizzati – a cura dei soggetti attuatori e a scomputo del contributo di costruzione per oneri di urbanizzazione primaria – i **parcheggi funzionali all'attività svolta (aperti al pubblico)** (con relativo verde attrezzato piantumato) nella quantità sopra indicata. Le relative aree potranno essere cedute gratuitamente al Comune (o asservite all'uso pubblico) oppure no: in ogni caso verranno computate come *aree standard*.

Infine, dovrà essere realizzata a cura dei soggetti attuatori la piantumazione lungo i lati ovest (lungo la sponda del Cavo Marocco) e nord, al fine di dar luogo a **fasce boscate di mitigazione e compensazione** dell'intervento, aventi una superficie totale non inferiore a mq 4.000. Il relativo costo di realizzazione non verrà scomputato dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione

primaria né secondaria. Le relative aree rimarranno private, con obbligo di cura e manutenzione, e non verranno computate come *aree standard*.

Opere di urbanizzazione all'esterno dell'ambito.

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

Tipologia e morfologia edilizia. Distribuzione planimetrica

La tipologia e la morfologia degli edifici costituenti il complesso deve essere tale da porsi in assonanza col territorio agricolo della zona e con la dimensione del paese; sono pertanto da evitare tipologie edilizie di tipo "ospedaliero" del tutto estranee al contesto.

Vedi anche la specifica scheda planimetrica allegata alle presenti norme, tenendo presente che è in facoltà dell'Amministrazione Comunale prescrivere (o accettare) modifiche migliorative.

Obiettivi di qualità paesistica

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

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

Lungo i lati ovest e nord dell'ambito verranno realizzate fasce boscate con finalità di mitigazione e compensazione dell'intervento, con impiego di essenze autoctone o adattate da concordare col comune in sede di pianificazione attuativa. Il P.A. conterrà il progetto della piantumazione con specificazione delle essenze, delle altezze, del sesto di impianto e di quant'altro necessario.

La sponda sinistra del corso d'acqua denominato "Cavo Marocco" (codice identificativo SIBITeR: ES001), che lambisce l'ambito lungo il lato ovest, dovrà essere convenientemente consolidata e naturalizzata con le tecniche dell' "ingegneria naturalistica".

Gli spazi privati scoperti saranno convenientemente piantumati.

Per le pavimentazioni e sistemazioni degli spazi esterni si rinvia inoltre all'articolo 46.

Ambito di Trasformazione "AT-5" di espansione per attività economiche del settore secondario e funzioni compatibili.

Descrizione

L'ambito comprende aree inedificate costituenti l'estrema propaggine nord-ovest del territorio comunale, a confine coi territori dei comuni di Dresano (lato nord e lato est) e Vizzolo Predabissi (lato ovest), entrambi in provincia di Milano.

Lungo il confine con Vizzolo Predabissi (lato ovest), l'ambito confina inoltre col territorio del Parco Agricolo Sud Milano, che si arresta al confine fra le due province di Milano e Lodi.

Lungo i due lati a confine con Dresano (lato nord e lato est), l'ambito è adiacente alla zona industriale recentemente sviluppatasi all'estremità sud-ovest del territorio di quel comune.

L'ambito è attraversato da nord a sud dal Viale Lombardia (che ne isola una porzione minoritaria posta ad ovest, a confine con Vizzolo Predabissi e col Parco Sud), che lo collega a nord col territorio

edificato di Dresano (e attraverso questo alla SP 159 "Sordio - Bettola di Peschiera Borromeo" e quindi alla SP n. 39 "della Cerca") e a sud con la SP 138 "Pandina".

Lungo il confine est è lambito dal corso d'acqua (ora interrato) denominato "Leccama Maiocca", contraddistinto dal codice identificativo SIBITeR (Sistema Informativo per la Bonifica, l'Irrigazione e il Territorio Rurale) SE027, appartenente al reticolo di bonifica di competenza del "Consorzio di Bonifica Muzza Bassa Lodigiana", con sede in Lodi. Lungo il confine sud è lambito dal corso d'acqua denominato "Dresana Bondiola", contraddistinto dal codice identificativo SIBITeR SE028, pure appartenente al reticolo di bonifica di competenza del "Consorzio di Bonifica Muzza Bassa Lodigiana", con sede in Lodi.

Superficie dell'ambito

Mq 22.000 circa, fatta salva più esatta determinazione in sede di pianificazione attuativa, di cui non meno di mq 6.600 verranno destinati a fasce boscate di compensazione e mitigazione.

Obiettivi di intervento

Sviluppare le attività economiche del settore secondario.

Ottimizzare le risorse, dato che il Comune è in ogni caso già obbligato a partecipare con Dresano agli oneri manutentivi per il Viale Lombardia, senza ricavarne alcuna utilità.

Migliorare la sicurezza del Viale Lombardia.

Destinazioni previste

In questo ambito di trasformazione sono **consentite** le seguenti destinazioni (come classificate nelle [Norme di Attuazione del Piano delle Regole](#)):

- 1) Residenza
 - 1.c Abitazioni di servizio ad insediamenti di altre attività economiche
- 2) Attività economiche
 - 2.b Attività industriali e artigianali
 - 2.b.1 Attività industriali.
 - 2.b.2 Attività artigianali.
 - 2.c Attività terziarie
 - 2.c.1 Attività commerciali ed attività assimilabili
 - 2.c.1.1 Esercizi di vicinato
 - 2.c.1.6.1 Pubblici esercizi in genere
 - 2.c.1.8 Artigianato di servizio
 - 2.c.1.9 Commercio all'ingrosso.
 - 2.c.4 Servizi privati
 - 2.c.4.3 Attrezzature sportive private a pagamento non spettacolari.
- 3) Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
 - 3.a Attrezzature computabili ai fini della dotazione di "aree standard"
 - 3.a.1 Servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
 - 3.a.1.1 Parcheggi e spazi di sosta
 - 3.a.1.2 Verde pubblico
 - 3.b Attrezzature non computabili ai fini della dotazione di "aree standard"
 - 3.b.1 Opere di urbanizzazione: mobilità
 - 3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche

Sono **vietate** tutte le rimanenti destinazioni.

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

Possibilità edificatoria

All'Ambito di Trasformazione è attribuita una "capacità edificatoria base" pari a di 10.000 mq di *Superficie lorda di pavimento (Slp)*.

Inoltre l'intervento potrà avvalersi dell' "incentivazione urbanistica" prevista dal Documento di Piano (*articolo 11, paragrafi A e B*), con incremento della "capacità edificatoria base" non superiore al 15% (pari a 1.500 mq).

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

- Rc : 0,60 mq/mq.
- Dc : 1/2 dell' *Altezza (H)* con minimo di 7,00 mt, salvo convenzione con il confinante.
- Ds : 5,00 mt per calibro stradale fino a mt 7,00;
7,50 mt per calibro stradale da mt 7,00 a mt 15,00;
10,00 mt per calibro stradale oltre mt 15,00.
- De : pari all' *Altezza (H)* con minimo di 10,00 mt, o in aderenza nei casi consentiti. L'indice è derogabile all'interno dell'ambito del Piano Attuativo, a condizione che la minor distanza sia prevista, motivata e organicamente risolta dal Piano Attuativo medesimo;
- Hm : 10,50 mt esclusi impianti tecnologici.
Eventuali silos potranno raggiungere un'altezza massima di mt 15.
- Sp : 1 mq ogni 5 mq di *Superficie lorda di pavimento (Slp)* effettivamente realizzata (e pertanto comprensiva dell'involucro murario anche se non computato in forza di norme incentivanti per l'efficienza energetica).
- Stn : 20% della *Superficie lorda di pavimento (Slp)*, di cui la metà a parcheggi funzionali all'attività svolta (aperti al pubblico) e la rimanenza da monetizzare a favore del Comune.

Gli indici e parametri definitivi verranno stabiliti dal Piano Attuativo, con la possibilità di incremento della "capacità edificatoria base" entro il limite massimo del 10% (mq 1.000), che il Comune potrà accordare a sua discrezione con apposita negoziazione (art. 8, c. 2, lett. e) della l.r. 12/2005), condotta sulla base dei seguenti requisiti di qualità dell'intervento proposto (ed eventualmente di altri che il Comune potrà indicare in esito alla *Proposta preliminare* di cui al *precedente articolo 15*):

- incremento della sostenibilità ambientale dell'intervento (efficienza energetica, uso di materiali e tecniche della bio-architettura, contenimento dell'uso delle risorse idriche, adozione di sistemi di riciclaggio dei rifiuti solidi e liquidi, ecc.) rispetto al minimo imposto dalle norme del PGT;
- elevata qualità paesaggistica;
- elevata qualità architettonica;
- elevata qualità delle opere di urbanizzazione realizzate all'interno dell'ambito;
- incremento del contributo al raggiungimento degli obiettivi strategici del Documento di Piano, in particolare per quanto riguarda l'assunzione (in misura maggiore rispetto al minimo prescritto dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi) di oneri economici connessi alla realizzazione di nuove attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

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

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

E' in facoltà del Comune concedere proroghe.

Tipologia di strumento attuativo utilizzabile

In caso di Piano Attuativo di iniziativa privata: Piano di Lottizzazione (P.L.) di cui all'art. 28 della legge 17.08.1942, n. 1150 e ss.mm.ii.;

In caso di Piano Attuativo di iniziativa pubblica: Piano Particolareggiato (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.08.1942, n. 1150 e ss.mm.ii.,

oppure, a discrezione del Comune,

Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971, n. 865.

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

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

Dovrà inoltre essere realizzata, a cura dei soggetti attuatori, l'eventuale **viabilità di accesso e di distribuzione interna**, tenendo distinti i percorsi pedonali e ciclabili da quelli autoveicolari. Il relativo costo di realizzazione verrà scomputato dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria. Le relative aree di sedime non possono essere computate come *aree standard*.

Infine, dovrà essere realizzata a cura dei soggetti attuatori la piantumazione dell'intera area posta ad ovest del Viale Lombardia (in confine col Parco Sud) e di una fascia posta lungo il confine sud dell'ambito, al fine di dar luogo ad ampie **fasce boscate di mitigazione e compensazione** dell'intervento, aventi una superficie totale non inferiore a mq 6.600. Il relativo costo di realizzazione non verrà scomputato dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria né secondaria. Le relative aree rimarranno private, con obbligo di cura e manutenzione, e non verranno computate come *aree standard*.

Opere di urbanizzazione e aree pubbliche all'esterno (e talvolta anche all'interno) dell'ambito.

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

E' in particolare a carico dei soggetti attuatori la spesa per la realizzazione di quota parte (quella che compete al Comune di Casalmaiocco) di un **nuovo percorso ciclabile e pedonale lungo Viale Lombardia** (in parte interno all'ambito), a doppio senso (calibro mt. 2,50), separato dalla carreggiata stradale. L'importo di spesa sostenuto verrà scomputato dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria. Le relative aree di sedime non possono essere computate come *aree standard*.

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

Distribuzione planimetrica

Vedi anche la specifica scheda planimetrica allegata alle presenti norme, tenendo presente che è in facoltà dell'Amministrazione Comunale prescrivere (o accettare) modifiche migliorative.

Obiettivi di qualità paesistica

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

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

Lungo i lati ovest e sud dell'ambito verranno realizzate ampie fasce boscate con finalità di mitigazione e compensazione dell'intervento, con impiego di essenze autoctone o adattate da concordare col comune in sede di pianificazione attuativa. Il P.A. conterrà il progetto della piantumazione con specificazione delle essenze, delle altezze, del sesto di impianto e di quant'altro necessario.

Gli spazi privati scoperti saranno, ove possibile, convenientemente piantumati.

Per le pavimentazioni e sistemazioni degli spazi esterni si rinvia inoltre all'articolo 46.

Infine, l'intervento dovrà comportare:

- il ripristino del corso d'acqua (ora interrato) denominato "Leccama Maiocca" (codice identificativo SIBITeR: SE027), che lambisce l'ambito lungo il lato est, con conveniente sistemazione delle sponde e mantenimento di qualsiasi edificazione alla distanza di rispetto stabilita [nelle Norme di Attuazione del Piano delle Regole all'articolo intitolato "Rispetto dei corsi d'acqua"](#).
- il mantenimento a cielo aperto del corso d'acqua denominato "Dresana Bondiola" (codice identificativo SIBITeR: SE028), che lambisce l'ambito lungo il lato sud, le cui sponde dovranno essere convenientemente sistemate e qualsiasi edificazione mantenuta alla distanza di rispetto stabilita [nelle Norme di Attuazione del Piano delle Regole all'articolo intitolato "Rispetto dei corsi d'acqua"](#).

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

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

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

- a) di **compensazione della sottrazione di naturalità** causata all'ambiente con le trasformazioni;
La funzione di compensazione sarà garantita dalla rinaturalizzazione delle aree (o fasce), conseguita attraverso la trasformazione in area piantumata (bosco);

- b) funzione di **mitigazione dell'impatto visivo** di edifici o infrastrutture **dal territorio rurale**;

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

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

Le fasce saranno costituite come al punto b);

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

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

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

Le fasce saranno in questo caso costituite da filari di alberi di alto fusto, semplici o doppi, con chioma (espansa a ombrello o globosa) rialzata da terra, in modo da garantire la continuità dei coni visivi, e da sottostante prato, eventualmente da arredare con manufatti per la sosta degli utenti, giochi, cestini gettacarta, fontane ed altri elementi di arredo.

Le essenze da mettere a dimora verranno scelte – d'intesa col Comune e se del caso con l'Amministrazione Provinciale – fra quelle autoctone.

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

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

TITOLO SETTIMO

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

Art. 21 Il Piano dei Servizi

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

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

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

Art. 22 Prescrizioni per il Piano dei Servizi

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

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

Il Piano dei Servizi:

- a) recepisce integralmente le definizioni, gli indici ed i parametri previsti dal Capo I delle presenti norme;
- b) conferma le aree per servizi strategici definite dal presente Documento di Piano;
- c) norma e definisce le altre aree per il completamento della dotazione complessiva di servizi;
- d) definisce le aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture e viabilità;
- e) definisce un complesso di aree (comprese quelle di cui al precedente punto b) tendenti all'obiettivo di incrementare – nel medio–lungo periodo e dunque non necessariamente nell'immediato – l'indice di dotazione comunale di aree per servizi a 30,00 mq/ab;

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

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

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

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

Art. 23 Il Piano delle Regole

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

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

Art. 24 Prescrizioni per il Piano delle Regole

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

- a) recepisce integralmente le definizioni, gli indici ed i parametri previsti dal Capo I delle presenti norme;
- b) individua all'interno degli ambiti del tessuto edificato consolidato quelle aree e quegli immobili sui quali si rende opportuno che le trasformazioni consentite siano assoggettate a preventiva formazione di Piano Attuativo e ne determina la conformazione fissandone i parametri e gli indici;

c) localizza le aree sia pubbliche sia private su cui possono essere attivati gli incentivi, previsti dal presente Documento di Piano relativi ai temi di:

d.1) efficienza energetica;

d.2) miglioramento della qualità ambientale ed ecologica;

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

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

Allegato



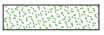




**Schede planimetriche
relative agli Ambiti di Trasformazione
previsti dal Documento di Piano**

Ambito di Trasformazione AT-1

AT-1 Ambito di Trasformazione di espansione a destinazione residenziale e funzioni compatibili

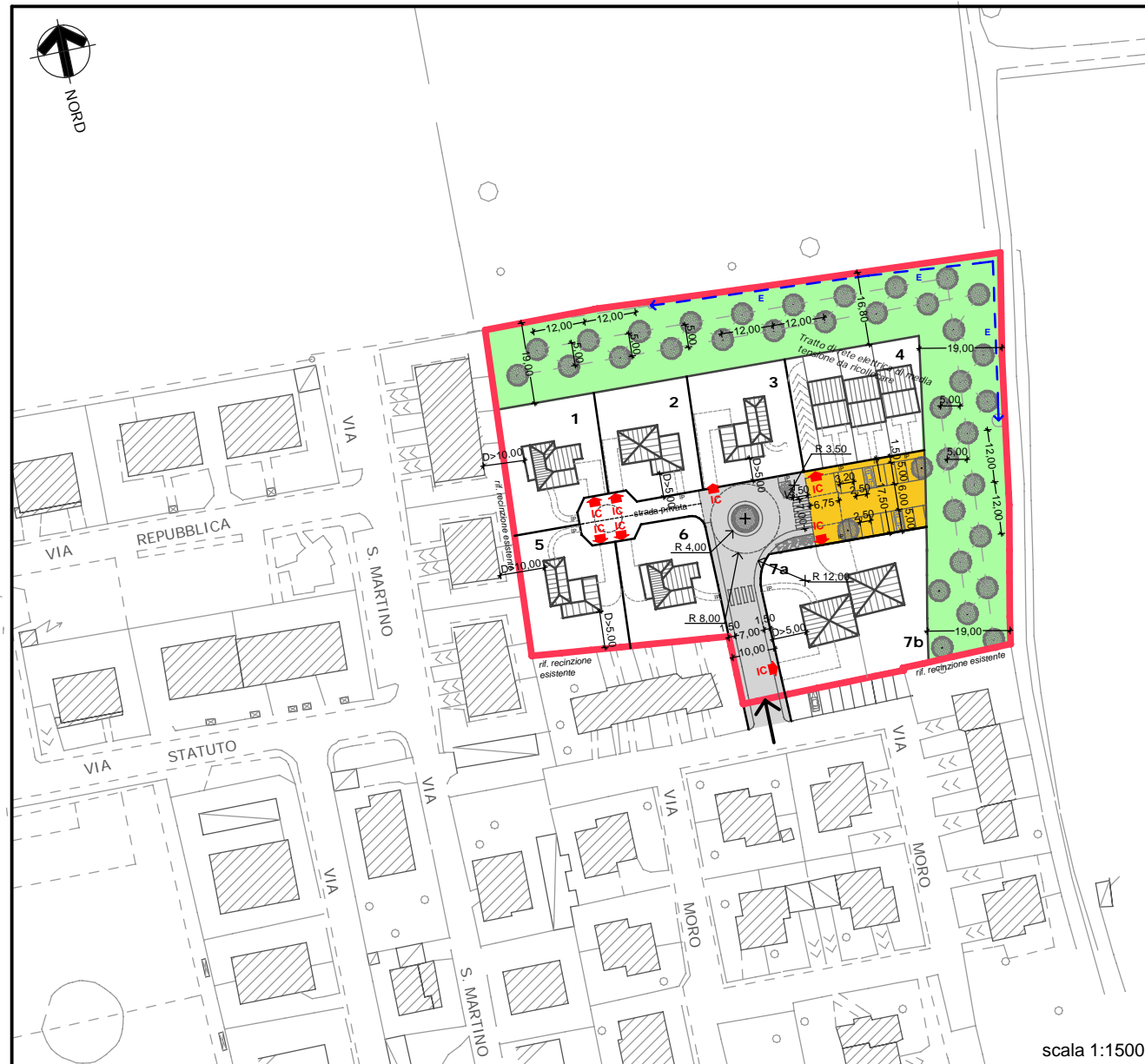


Legenda

	Perimetro Ambito di Trasformazione AT-1		Accesso carraio al lotto suggerito
	Verde di compensazione e mitigazione paesistico-ambientale degli insediamenti		Accesso pedonale al lotto suggerito
	Accesso all'Ambito di Trasformazione		
	Viabilità prevista		
	Marciaiedi previsti		
	Parcheggi pubblici previsti		
	Ingombro esemplificativo degli edifici		

Ambito di Trasformazione AT-1

AT-1 Ambito di Trasformazione di espansione a destinazione residenziale e funzioni compatibili

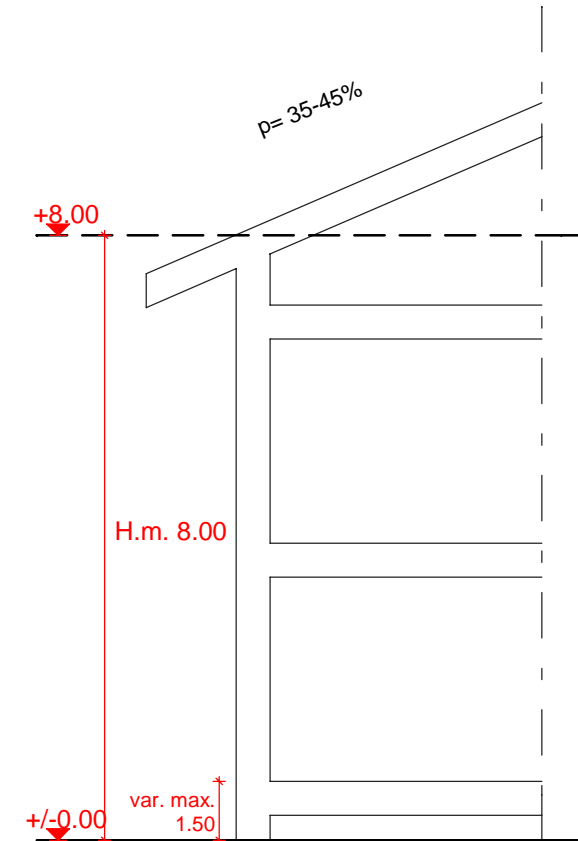


Riepilogo dati metrici previsti dal presente studio

Superficie territoriale	9.900 mq
Volume presunto	4.500 mc
Aree da riservare alla mitigazione e alla compensazione paesistico ambientale	3.500 mq
Aree a parcheggio	333 mq
Aree per la mobilità	872 mq

Sezione tipo edifici in progetto

Edificio 2 piani abitabili



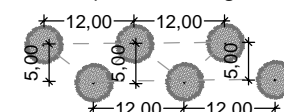
Lotto	Sup. lotto	Volume	Abitanti insediabili	Piani abitabili	Tipologia
n	mq	mc	ab	n	
1	650 *	500	4	2	edificio singolo
2	650 *	500	4	2	edificio singolo
3	615	500	4	2	edificio singolo
4	780	1.000	8	2	edificio a schiera
5	650 *	500	4	2	edificio singolo
6	650 *	500	4	2	edificio singolo
7	7a 620 7b 580 tot. 1.200	7a 500 7b 500 tot. 1.000	4 4 8	2	edificio bi-familiare
totale	5.195	4.500	36		

* compreso sedime per formazione strada interna privata

Legenda

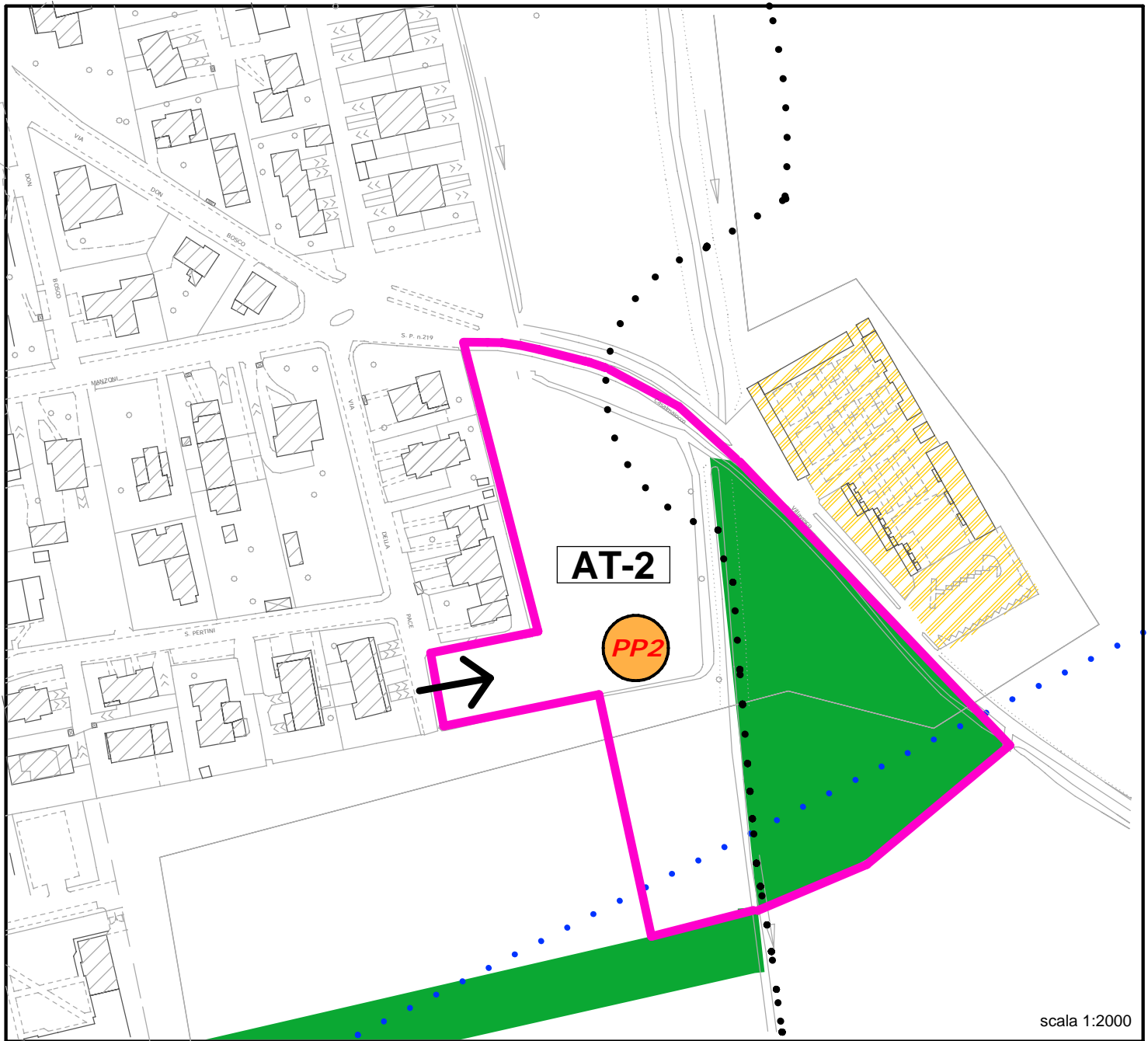
	Perimetro Ambito di Trasformazione AT-1
	Aree a standard - Aree a parcheggio e spazi di manovra
	Aree per la mobilità
	Area da riservare alla mitigazione e compensazione paesistico-ambientale
	Accesso all'Ambito di Trasformazione
	Ingombro esemplificativo degli edifici
	Accesso carraio al lotto suggerito
	Tratto di rete elettrica ricollocato

N.B. disposizione degli alberi a doppio/triplo filare intercalato



Ambito di Trasformazione AT-2

AT-2 Ambito di Trasformazione di espansione a destinazione residenziale e funzione compatibili



Legenda

	Perimetro Ambito di Trasformazione
	Accesso all'ambito
	Verde di compensazione e mitigazione paesistico-ambientale degli insediamenti
	Parcheggi pubblici - PP2 (non localizzati)
	Cimitero e parcheggio di pertinenza
	Proposta nuova fascia di rispetto cimiteriale
	Distanza di sicurezza dei metanodotti nei confronti di nuclei abitati e di luoghi di concentrazione di persone - 100 m da metanodotto Sergnano-Mortara (di 1a specie)

Dati urbanistici

St: 20.000 mq
Volume presunto: 8.400 mc (1)
Abitanti insediabili: 70 ab. (1)
Aree da riservare alla compensazione e alla mitigazione paesistico/ambientale: 10.000 mq
<i>(1) media tra valore minimo e quello massimo ottenuto mediante incentivazione e premialità</i>

Ambito di Trasformazione AT-3

AT-3 Ambito di Trasformazione di espansione destinato in parte a residenza e funzioni compatibili ed in parte a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

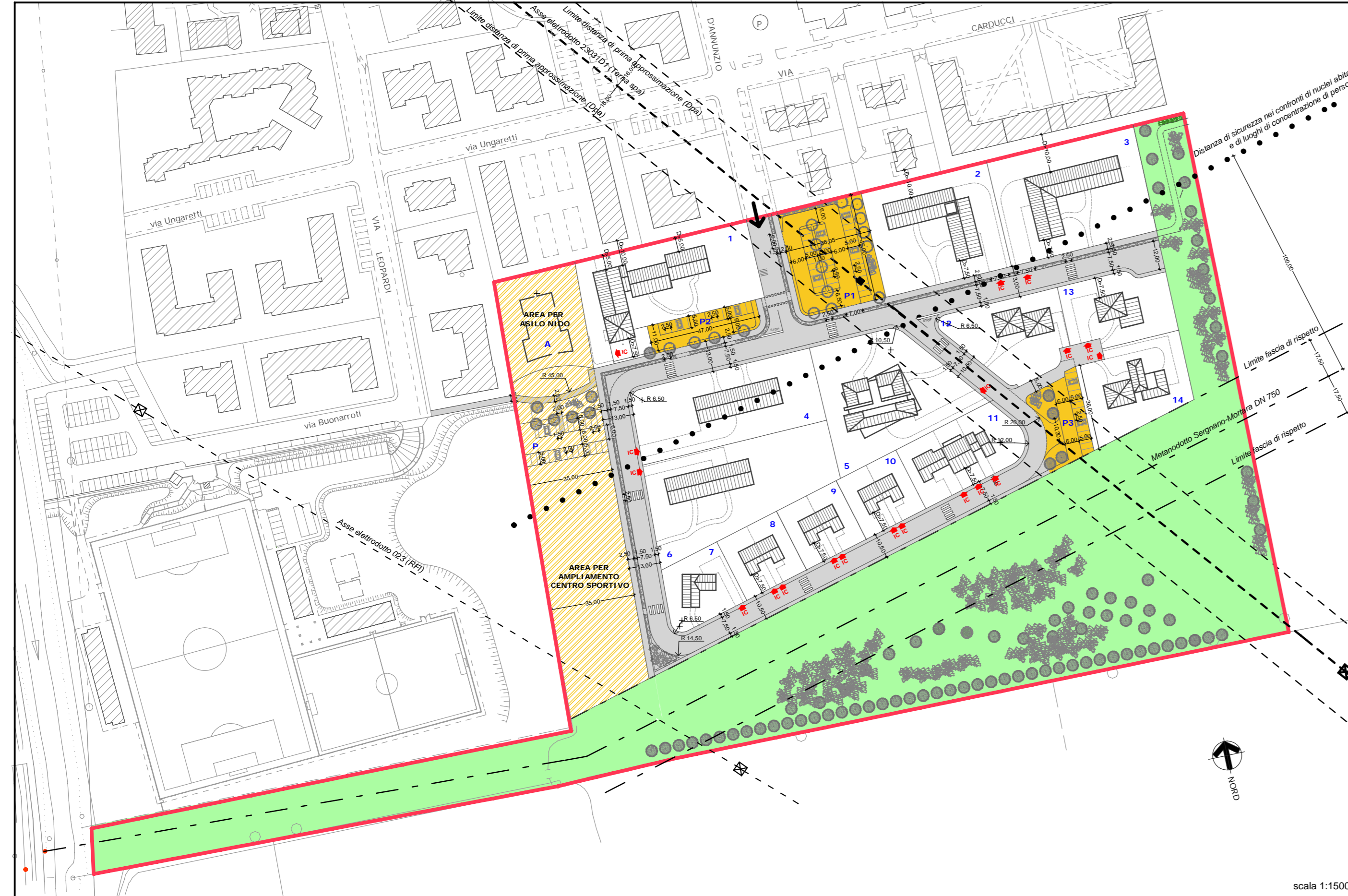


Legenda

- Perimetro Ambito di Trasformazione AT-3
- Verde di compensazione e mitigazione paesistico-ambientale degli insediamenti
- Accesso all'Ambito di Trasformazione
- Viabilità prevista
- Marciapiedi previsti
- Pista ciclo-pedonale prevista
- Parcheggi pubblici previsti
- Ingombro esemplificativo degli edifici
- Aree per attrezzature pubbliche da cedere al comune**
- Per nuovo asilo nido
- Per ampliamento centro sportivo
- Accesso carraio al lotto suggerito
- Sistema della mobilità dolce
- Linea elettrica alta tensione n.23031D1, proprietà Terna 132 Kv e relativa distanza di prima approssimazione (Dpa) (ml 16.00 per parte del traliccio)
- Linea elettrica alta tensione n.023, proprietà Rete Ferroviaria Italiana 66 Kv
- Metanodotto Sergnano-Mortara DN 750 - condotta di 1a specie, pressione 24 bar e relativa fascia di rispetto (ml 17.50 per lato della condotta)
- Distanza di sicurezza dei metanodotti nei confronti di nuclei abitati e di luoghi di concentrazione di persone. Per condotte prima specie distanza pari a ml. 100 per lato

Ambito di Trasformazione AT-3

AT-3 Ambito di Trasformazione di espansione destinato in parte a residenza e funzioni compatibili ed in parte a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale



Legenda

- Perimetro Ambito di Trasformazione AT-3
- Aree a standard - Aree a parcheggio e spazi di manovra
- Aree per la mobilità
- Area da riservare alla mitigazione e compensazione paesistico-ambientale
- Area per attrezzature pubbliche da cedere al Comune
- ← Accesso all'Ambito di Trasformazione
- Ingombro esemplificativo degli edifici
- IC ➡ Accesso carraio al lotto suggerito
- Linea elettrica alta tensione n.23031D1, proprietà Terna 132 Kv
- Distanza prima approssimazione (Dpa) ml. 16 per parte del traliccio
- Linea elettrica alta tensione n.023, proprietà Rete Ferroviaria Italiana 66 Kv
- Metanodotto Sergnano-Mortara DN 750 - condotta di 1a specie, pressione 24 bar
- Fascia di rispetto-sicurezza ml. 17.50 per parte della condotta
- Distanza di sicurezza dei metanodotti nei confronti di nuclei abitati e di luoghi di concentrazione di persone. Per condotte prima specie distanza pari a ml. 100 per lato

Riepilogo dati metrici previsti dal presente studio

Superficie territoriale	68.000 mq
Volume presunto	30.900 mc
Aree da riservare alla mitigazione e alla compensazione paesistico ambientale	26.000 mq
Aree a parcheggio	2.865 mq
Aree per la mobilità	8.885 mq

Lotto	Sup. lotto	Volume	Abitanti insediabili	Piani abitabili	Tipologia
n	mq	mc	ab	n	
1	2900.00	6100.00	51	2/3	edifici in linea
2	2580.00	5500.00	46	3	edifici in linea
3	2900.00	5800.00	48	3	edifici in linea
4	2200.00	2500.00	21	2	edifici in linea
5	2600.00	3800.00	32	2/3	palazzina
6	2580.00	2500.00	21	2	edifici in linea
7	860.00	400.00	4	2	villa unifamigliare
8	785.00	700.00	6	2	edifici a schiera
9	785.00	700.00	6	2	edifici a schiera
10	785.00	700.00	6	2	edifici a schiera
11	1170.00	1000.00	8	2	edifici a schiera
12	1450.00	400.00	4	2	ville uni/bifamigliari
13	1125.00	400.00	4	2	ville uni/bifamigliari
14	1230.00	400.00	4	2	ville uni/bifamigliari
totale	23950.00	30900.00	261 (2)		
AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DA CEDERE AL COMUNE					
A	2800.00				PER ASILO NIDO
B	3500.00				PER AMPLIAMENTO CENTRO SPORTIVO
totale	6300.00				

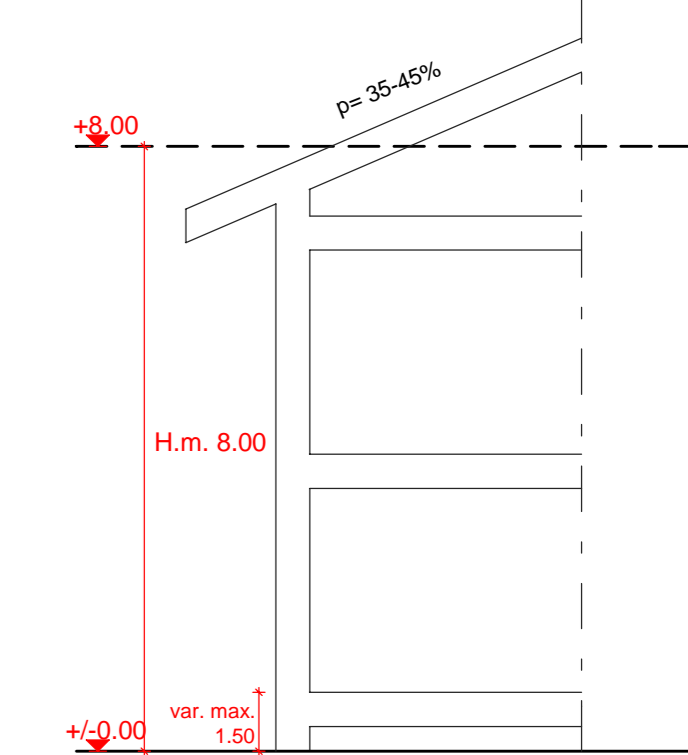
Individuazione del volume insediato all'interno della fascia di sicurezza dei metanodotti nei confronti di nuclei abitati e di luoghi di concentrazione di persone

Lotto	Volume	Ricompreso	quota afferente	Volume
n	mc		%	mc
4	2500.00	in parte	30	750.00
5	3800.00	in toto	100	3800.00
6	2500.00	in toto	100	2500.00
7	400.00	in toto	100	400.00
8	700.00	in toto	100	700.00
9	700.00	in toto	100	700.00
10	700.00	in toto	100	700.00
11	1000.00	in toto	100	1000.00
12	400.00	in toto	100	400.00
13	400.00	in toto	100	400.00
14	400.00	in toto	100	400.00
totale				11750.00

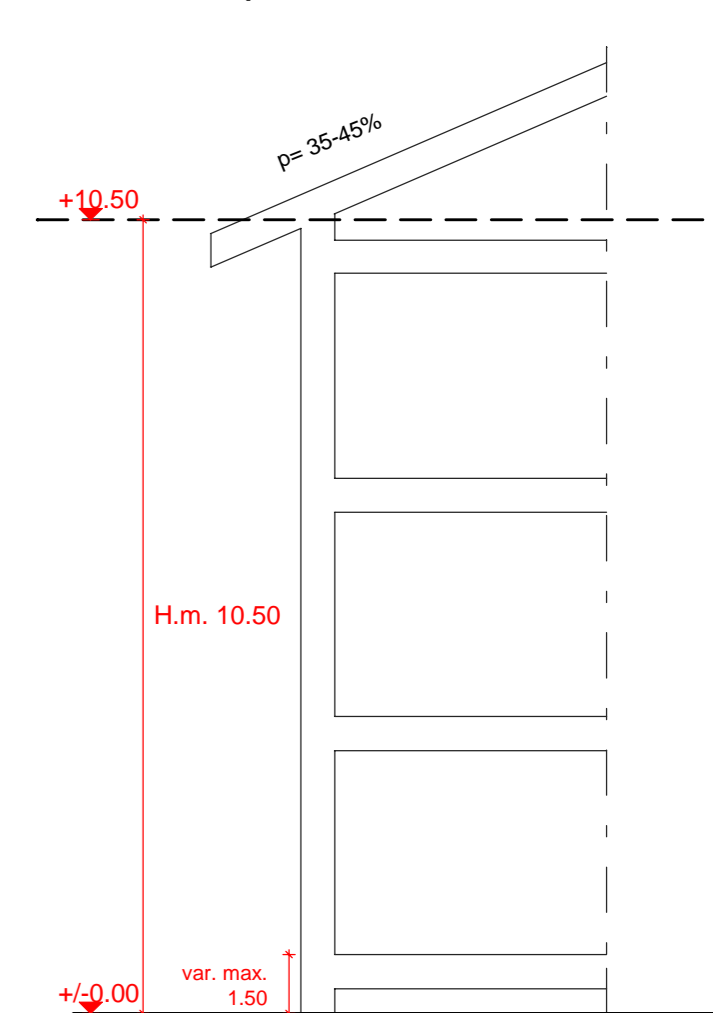
pari a nr. 97 - 98 abitanti insediabili

Sezione tipo edifici in progetto

Edificio 2 piani abitabili

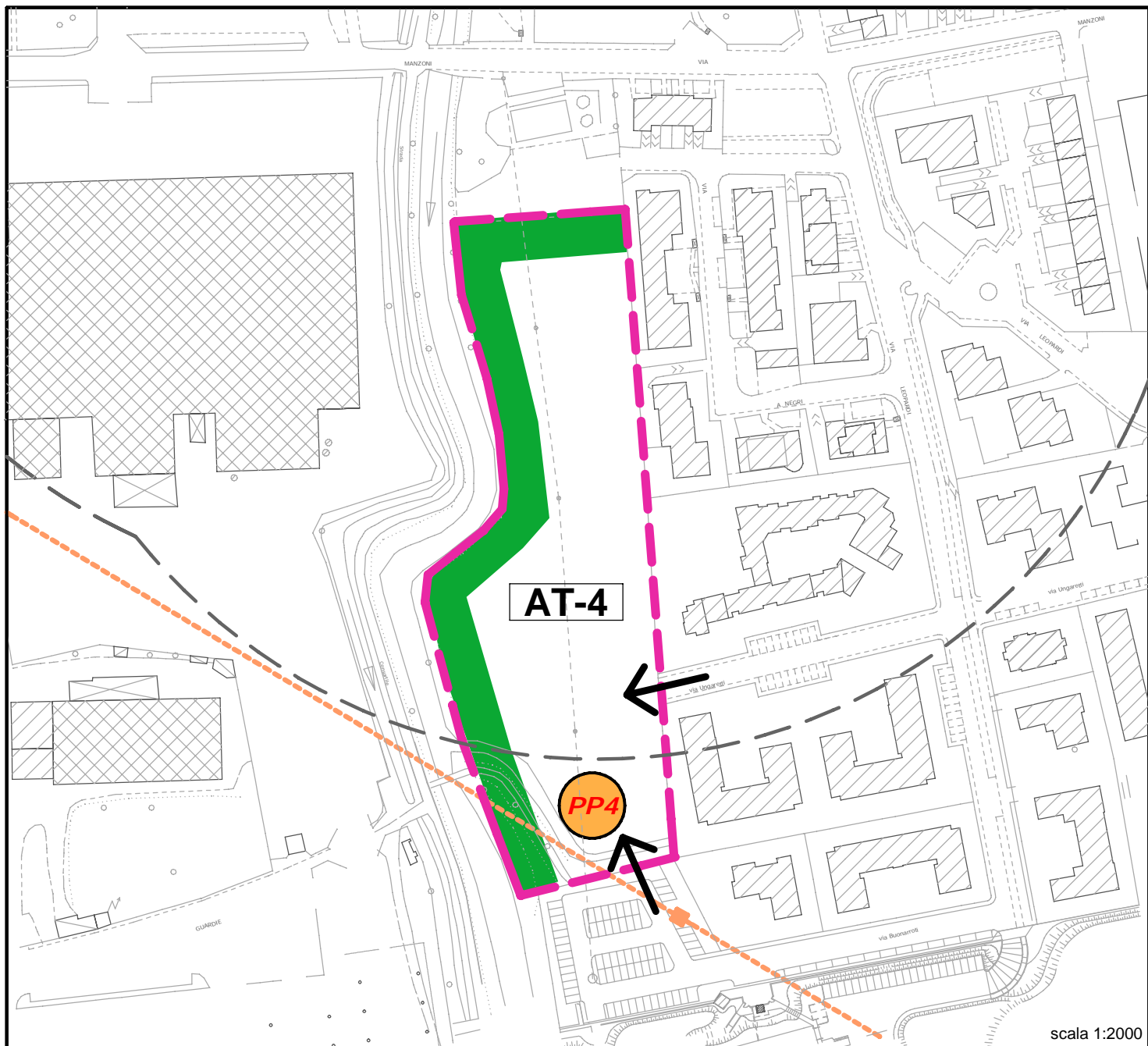


Edificio 3 piani abitabili









Ambito di Trasformazione AT-4

AT-4 Ambito di Trasformazione destinato a servizi privati e di interesse generale - R.S.A.



Legenda

-  Perimetro Ambito di Trasformazione
-  Accesso all'ambito
-  Verde di compensazione e mitigazione paesistico-ambientale degli insediamenti
-  Parcheggi pubblici - PP4 (non localizzati)
-  Fascia di rispetto dei pozzi idrici pubblici
-  Linee elettriche di alta tensione - linea "Melegnano-Lodi" di proprietà di RFI (rete ferroviaria italiana), tensione pari a 66 Kv

Dati urbanistici

St: 13.500 mq

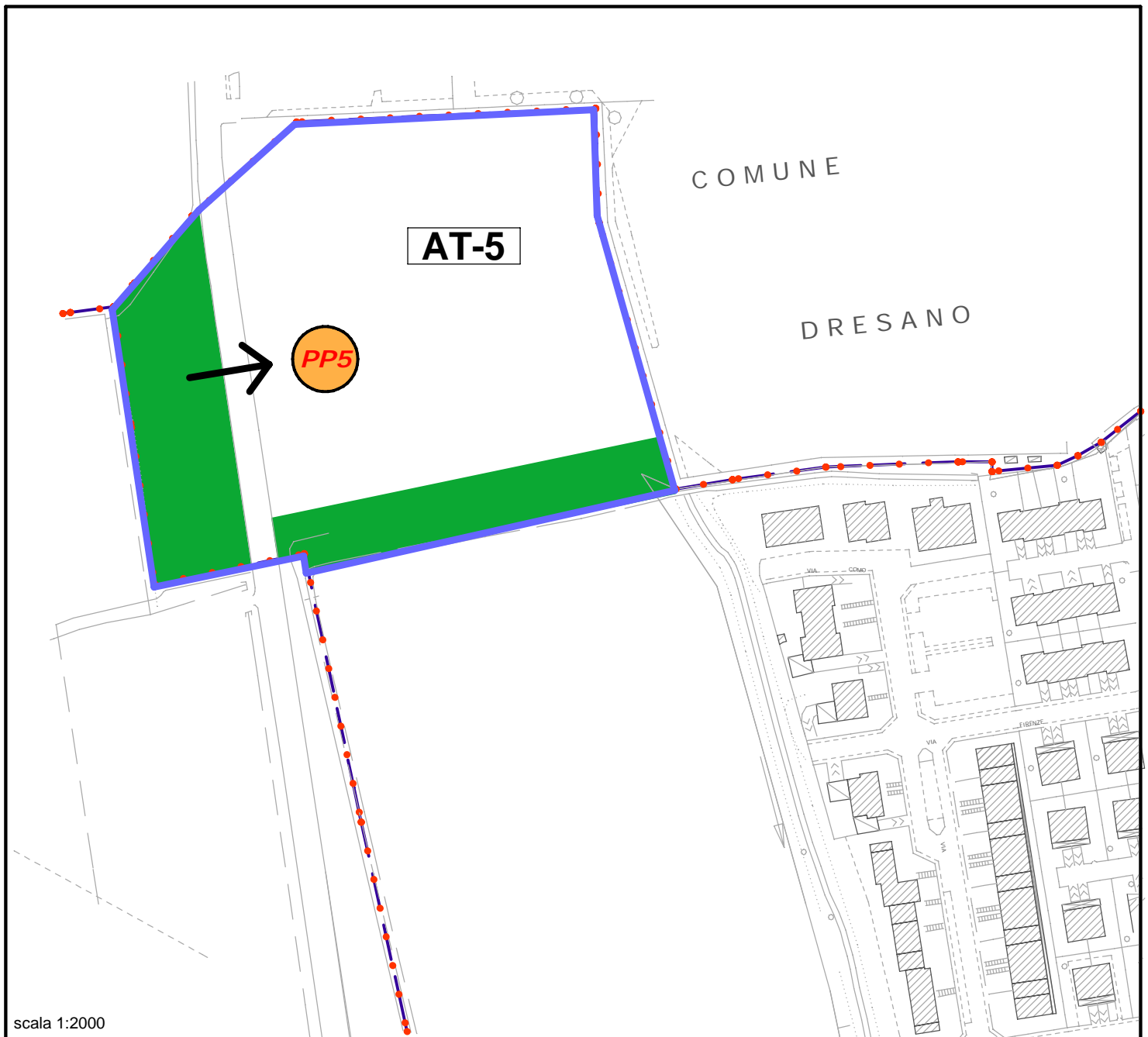
Volume presunto: 6.750 mc

Abitanti insediabili: -----





Aree da riservare alla compensazione e alla mitigazione paesistico/ambientale: 4.000 mq

Ambito di Trasformazione AT-5

AT-5 Ambito di Trasformazione di espansione per attività economiche del settore secondario e funzioni compatibili



Legenda

-  Perimetro Ambito di Trasformazione
-  Accesso all'ambito
-  Verde di compensazione e mitigazione paesistico-ambientale degli insediamenti
-  Parcheggi pubblici - PP5 (non localizzati)

Dati urbanistici

- St: 22.000 mq
- Volume presunto: 11.250 mc (1)
- Abitanti insediabili: -----
- Aree da riservare alla compensazione e alla mitigazione paesistico/ambientale: 6.600 mq

(1) media tra valore minimo e quello massimo ottenuto mediante incentivazione e premialità