

COMUNE DI TRUCCAZZANO
Provincia di Milano

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DISCIPLINA NORMATIVA**

**VARIANTE PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
INDIVIDUAZIONE ARTICOLI IN VARIANTE**

DISPOSIZIONI GENERALI	6
ART. 1 PRINCIPI GENERALI	6
ART. 2 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	6
ART. 3 ELABORATI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	6
ART. 4 RAPPORTI CON ALTRI PIANI E REGOLAMENTI COMUNALI E SOVRALOCALI	7
ART. 5 PRINCIPI INTERPRETATIVI	8
ART. 6 MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI DERIVANTI DALL'ATTUAZIONE DEL PGT	8
ART. 7 UTILIZZAZIONE DI AREE E COSTRUZIONI IN CONTRASTO CON IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	8
 PARTE PRIMA _ DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO	 9
DISCIPLINA GENERALE	10
ART. 8 CONTENUTI ED EFFICACIA	10
ART. 9 DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI	11
ART. 10 DEFINIZIONE DEGLI AMBITI DI INTERVENTO	11
CRITERI DI PEREQUAZIONE URBANISTICA, COMPENSAZIONE ED INCENTIVAZIONE	12
ART. 11 PEREQUAZIONE URBANISTICA, COMPENSAZIONE ED INCENTIVAZIONE	12
ART. 12 DIRITTI EDIFICATORI	13
AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE E CRITERI DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	14
ART. 13 AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE STRATEGICA	14
ART. 13.1 AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE STRATEGICA A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE	15
ART. 13.1.1 ATS – R1 “TRUCCAZZANO / ABITARE LA CITTÀ DELLO SPORT”	15
ART. 13.1.2 ATS – R3 “ALBIGNANO / ABITARE UN NUOVO LUOGO”	16
ART. 13.1.3. ATS – R4 “ALBIGNANO / ABITARE UN NUOVO MARGINE”	17
ART. 13.1.4 ATS – R5 “CAVAIONE / ABITARE UNA NUOVA CENTRALITÀ”	18
ART. 13.1.5 ATS – R6 “CORNELIANO / LUOGHI PER ABITARE LA STORIA”	19
ART. 13.1.6 ATS – R8 “INCUGNATE / NUOVI MARGINI DA ABITARE”	20
ART. 13.2 AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE STRATEGICA A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIO COMMERCIALE	22
ART. 13.2.1 ATS – P1 “CAVAIONE / NUOVI LUOGHI DEL LAVORO”	22
ART. 13.2.2 ATS – P3 “INCUGNATE / NUOVI LUOGHI PER L'ECONOMIA LOCALE”	24
ART. 14 SCENARI STRATEGICI DELLA TRASFORMAZIONE	25
ART. 14.1 SCENARI STRATEGICI DELLA TRASFORMAZIONE INSEDIATIVA	25
ART. 14.1.1 CORNELIANO / MARGINI PER ABITARE LA STORIA	25
ART. 14.1.2 CORNELIANO / NUOVI LUOGHI DEL LAVORO	26
ART. 14.2 SCENARI STRATEGICI DELLA TRASFORMAZIONE NATURALISTICA	27
ART. 14.2.1 SSTN-1 “ALBIGNANO”	28
ART. 14.2.2 SSTN-2 “TRUCCAZZANO”	28
ART. 15 AMBITI DELLA VALORIZZAZIONE STRATEGICA	29
 PARTE SECONDA_ DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI	 30
ART. 16 CONTENUTI ED EFFICACIA	31
ART. 17 RAPPORTO CON ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE ANCHE SETTORIALI	31

ART. 18 VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ DEI COSTI DEGLI INTERVENTI PROGRAMMATI	31
ART. 19 AGGIORNAMENTI E VARIANTI DEL PIANO DEI SERVIZI	31
ART. 20 DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	32
ART. 21 DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	32
ART. 22 ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	32
ART. 23 SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	32
ART. 24 DEFINIZIONE DI SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	32
ART. 25 SERVIZI ESISTENTI E DI PROGETTO	33
ART. 25.1 SERVIZI ESISTENTI E DI PROGETTO PER LE FUNZIONI RESIDENZIALI	33
ART. 25.2 SERVIZI ESISTENTI E DI PROGETTO PER LE FUNZIONI PRODUTTIVE E TERZIARIO COMMERCIALI	34
ART. 26 SERVIZI DELLA TRASFORMAZIONE	34
ART. 27 SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO	34
ART. 28 SERVIZI TECNOLOGICI	35
ART. 28.1 INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE PER LE TELECOMUNICAZIONI	35
ART. 29 SERVIZI CIMITERIALI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO	35
ART. 30 AMBITI DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ	36
ART. 31 ATTREZZATURE E SERVIZI RELIGIOSI	36
ART. 32 DOTAZIONE MINIMA DELLE AREE PER SERVIZI	36
ART. 33 DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO	37
ART. 34 MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO	37
ART. 35 ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI	37
ART. 36 MONETIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE AI SERVIZI	38
ART. 37 SERVIZI NEI PIANI ATTUATIVI VIGENTI	39
 PARTE TERZA _ DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE	 40
TITOLO I - DISCIPLINA GENERALE	41
ART. 38 IL PIANO DELLE REGOLE	41
ART. 39 DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI	42
ART. 40 AREE DI PERTINENZA	47
ART. 41 DESTINAZIONI D'USO	48
ART. 42 PIANI DI RECUPERO (PDR)	57
ART.42.1 PIANO DI RECUPERO PERIMETRATO	58
ART. 42.2 PIANO DI RECUPERO DIFFUSO	59
ART. 43 GLI AMBITI TERRITORIALI DEL TESSUTO CONSOLIDATO	62
A+ _ AMBITO STORICO E TESTIMONIALE DI PREGIO	63
A _ AMBITO STORICO CONSOLIDATO	65
B1 _ AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO	68
B2 _ AMBITO RESIDENZIALE DI RECENTE FORMAZIONE	70
PR _ AMBITO PRODUTTIVO CONSOLIDATO	72
VP _ AMBITO PER VERDE PRIVATO VINCOLATO	75
VA _ AMBITO AGRICOLO	77
CA _ AMBITO EDIFICATO AGRICOLO (CASCINA)	82
CNA _ AMBITO EDIFICATO NON AGRICOLO IN ZONA AGRICOLA	86
VA+ _ AMBITO AGRICOLO DI PREGIO	88
PAE _ AMBITO DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE-ECOLOGICO	89

CV _ AMBITO DI CAVA	91
TR_AMBITO TERZIARIO COMMERCIALE	93
ART. 44 IL SISTEMA DEGLI INCENTIVI PER L'EFFICIENZA ENERGETICA	94
ART. 45 EDIFICI MERITEVOLI DI CONSERVAZIONE – ISTITUZIONE DEL “REPERTORIO”	95
ART. 46 ZONE DI RISPETTO	97
ART. 47 VIABILITÀ	98
ART. 48 SERVIZI ALLA MOBILITA' VEICOLARE	99
TITOLO II – PIANO PAESISTICO COMUNALE	100
ART. 49 RICHIAMO DI NORME AMBIENTALI	100
ART. 50 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÀ DEI LUOGHI	100
ART. 51 VERIFICA DELL'INCIDENZA DEI PROGETTI	100
ART. 52 INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE PER LE TELECOMUNICAZIONI	101
ART. 53 TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA	101
ART. 54 TUTELA DEGLI ELEMENTI NATURALI	101
ART. 55 TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE	101
ART. 56 TUTELA DEGLI ELEMENTI SEMINATURALI ANTROPICI	102
ART. 57 TUTELA IDROGRAFICA E NORMATIVA GEOLOGICA	103
ART. 58 NORMATIVA PER IL COMMERCIO	103
 PARTE QUARTA _ DISCIPLINA DELLO STUDIO IDROGEOLOGICO E SISMICO	 104
ART. 59 PREMESSA	105
ART. 60 NORME GENERALI	105
ART. 61 LE CLASSI DI FATTIBILITÀ	106
ART. 62 LE ZONE	107
ART. 63 LE NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE	109
ART. 64 PERICOLOSITÀ SISMICA	122
 PARTE QUINTA _ NORME TECNICHE PER IL COMMERCIO	 124
PREMESSA	125
TITOLO I°- DISPOSIZIONI GENERALI	126
ART. 65 INDIRIZZI GENERALI PER LE POLITICHE COMMERCIALI LOCALI	126
ART. 66 PIANIFICAZIONE COMUNALE	128
ART. 67 STRUTTURE DI RILEVANZA SOVRACOMUNALE	128
ART. 68 PIANO DEI SERVIZI E PIANO DELLE REGOLE	130
TITOLO II°- DESTINAZIONE D'USO	133
ART. 69 DESTINAZIONI D'USO	133
ART. 70 INSEDIAMENTI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DI ZONA	134
TITOLO III°- NORME PER L'INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI	135
ART. 71 DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE	135
ART. 72 SUPERFICIE DI VENDITA O D'ESERCIZIO	135
ART. 73 DEFINIZIONE DI CENTRO COMMERCIALE	136
ART. 74 CLASSIFICAZIONE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI	136
ART. 75 PIANIFICAZIONE URBANISTICA DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI	139
ART. 76 COMUNICAZIONI E RICHIESTE DI AUTORIZZAZIONE	140
ART. 77 INFRASTRUTTURE DI VIABILITÀ E TRASPORTO	140

ART. 78 PARCHEGGI	141
ART. 79 IMPATTO VISUALE ED INSEDIAMENTI COMMERCIALI	142
ART. 80 RISPARMIO ENERGETICO NEGLI EDIFICI COMMERCIALI	143
ART. 81 CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEGLI ESERCIZI DI VENDITA AL PUBBLICO	144
ART. 82 ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	145
ART. 83 SICUREZZA DEGLI IMPIANTI E NORME ANTINCENDIO	145
ART. 84 NORME PARTICOLARI PER GLI ESERCIZI PUBBLICI	145
ART. 85 NORME FINALI	146
TITOLO IV° - ZONE OMOGENEE E FUNZIONALI	147
CAPO I - DESTINAZIONE D'USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	147
ART. 86 ZONE OMOGENEE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	147
ART. 87 AMBITO STORICO E TESTIMONIALE DI PREGIO – AMBITO STORICO CONSOLIDATO. ZONE OMOGENEE A+, A.	147
ART. 88 AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO	148
ART. 89 AMBITO RESIDENZIALE DI RECENTE FORMAZIONE	148
CAPO II - DESTINAZIONI D'USO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE E TERZIARIE	149
ART. 90 DESTINAZIONE E NORME GENERALI	149
CAPO III - TERRITORIO DESTINATO AD AMBITI AGRICOLI	151
ART. 91 DISPOSIZIONI GENERALI	151
CAPO IV - DESTINAZIONE D'USO PREVALENTEMENTE PUBBLICHE	153
ART. 92 EDIFICI DI PARTICOLARE PREGIO ARCHITETTONICO	153
ART. 93 AMBITI DESTINATI AD ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO	153
ART. 94 EDIFICI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	153
ART. 95 AMBITI PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	154
ART. 96 AMBITI PER ATTREZZATURE DESTINATE A SERVIZI RELIGIOSI	155
ART. 97 AMBITI PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	155
ART. 98 AREE DESTINATE A STRADE, INFRASTRUTTURE PER LA VIABILITÀ, ZONE DI RISPETTO STRADALE	155
ART. 99 AMBITI DI RISPETTO DEI CANALI E CORSI D'ACQUA	156
ART. 100 AMBITI DI RISPETTO DEI POZZI D'ACQUA POTABILE	156

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 PRINCIPI GENERALI

La presente disciplina attuativa del Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Truccazzano definisce l'organizzazione urbanistica e la disciplina di governo del territorio nel rispetto dei principi dettati dalla Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 e dalle successive modificazioni.

ART. 2 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il PGT è articolato nei seguenti atti:

Documento di Piano – DP

Piano dei Servizi – PS

Piano delle Regole – PdR

Tutti gli interventi edilizi nonché le trasformazioni urbanistiche che in base alla vigente legislazione necessitano dell'acquisizione di titolo abilitativo, devono essere conformi alla presente disciplina attuativa del Piano di Governo del Territorio.

ART. 3 ELABORATI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il Documento di Piano è costituito dai seguenti elaborati:

DP1. Inquadramento territoriale / scala 1:20.000

DP2 a/b. Estratti PTR, Piano Territoriale Regionale adottato con D.G.R. del 16.01.2008 n. 6447

DP3. Estratti PTCP, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

DP4. Estratto Piano di Indirizzo Forestale, Carta dei Boschi e Carta delle Tipologie

DP5 a/b/c. Estratti PTC, Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Adda Nord

DP6. Estratti Piano Cave Provinciale

DP7. Piano d'area Adda-Martesana

DP8. Reticolo idrografico superficiale

DP9. Vincoli urbanistici e sovraordinati / scala 1:10.000

DP10. Aree agricole: carta delle colture prevalenti / scala 1:10.000

DP 11. Aree agricole: catalogazione dati PUA / scala 1:10.000

DP12. Consumo di suolo / scala 1:10.000

DP13. Azzonamento del PRG vigente / scala 1:10.000

DP13 a/b. Azzonamento del PRG vigente / scala 1: 5.000

DP14. Mobilità dolce / scala 1:10.000

DP14a. Mobilità dolce / scala 1:5.000

DP15. Rete della viabilità esistente e prevista / scala 1:10.000

DP16 a/b. Localizzazione esercizi commerciali esistenti / scala 1:5.000

DP17. Strategie e scenari progettuali / scala 1:10.000

DP18. Ambiti della Trasformazione – quadro d'insieme / scala 1:10.000

DP18a. Ambiti della Trasformazione – quadro nord est / scala 1:5.000

DP18b. Ambiti della Trasformazione – quadro sud ovest / scala 1:5.000

DP19. Rilevanze paesistiche / scala 1:10.000

DP20. Carta della sensibilità / scala 1:10.000

DP. Relazione

Il Piano dei Servizi è costituito dai seguenti elaborati:

PS1. Servizi previsti dal PRG vigente – quadro d'insieme / scala 1:10.000

PS1a. Servizi previsti dal PRG vigente – quadro nord est / scala 1:5.000

PS1b. Servizi previsti dal PRG vigente – quadro sud ovest / scala 1:5.000

PS2. Stato di attuazione dei servizi previsti dal PRG vigente – quadro d'insieme / scala 1:10.000
PS2a. Stato di attuazione dei servizi previsti dal PRG vigente – quadro nord est / scala 1:5.000
PS2b. Stato di attuazione dei servizi previsti dal PRG vigente – quadro sud ovest / scala 1:5.000
PS3. Sistema dei servizi esistenti e fruibili – quadro d'insieme / scala 1:10.000
PS3a. Sistema dei servizi esistenti e fruibili – quadro nord est / scala 1:5.000
PS3b. Sistema dei servizi esistenti e fruibili – quadro sud ovest / scala 1:5.000
PS4. Titolarità catastale delle aree destinate a servizi – quadro d'insieme / scala 1:10.000
PS4a. Titolarità catastale delle aree destinate a servizi – quadro nord est / scala 1:5.000
PS4b. Titolarità catastale delle aree destinate a servizi – quadro sud ovest / scala 1:5.000
PS5. Sistema dei servizi esistenti e di progetto – quadro d'insieme / scala 1:10.000
PS5a. Sistema dei servizi esistenti e di progetto – quadro nord est / scala 1:5.000
PS5b. Sistema dei servizi esistenti e di progetto – quadro sud ovest / scala 1:5.000

PS. Relazione

Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:

PR 1a. Evoluzione storica del territorio 1:10.000
PR 1b. Evoluzione storica del territorio 1:10.000
PR 1c. Evoluzione storica del territorio 1:10.000
PR 1d. Evoluzione storica del territorio 1:10.000
PR2. Individuazione cartografica dei beni storici e ambientali 1:10.000
PR3. Immagini di dettaglio
PR4. Analisi dei nuclei di antica formazione
PR5. Edifici rilevanti
PR6. Carta della morfo-tipologia insediativa 1:10.000
PR7a. Azzonamento – quadro nord est / scala 1:5.000
PR7b. Azzonamento – quadro sud ovest / scala 1:5.000
PR8 a/o. Azzonamento 1:2000

PR. Relazione

PGT. Norme Tecniche di Attuazione

Allegati

Valutazione Ambientale Strategica

Studio geologico e idrogeologico

Piano Urbano Generale del Suolo e del Sottosuolo

Piano Urbano del Commercio

ART. 4 RAPPORTI CON ALTRI PIANI E REGOLAMENTI COMUNALI E SOVRALOCALI

- a.** Oltre alle prescrizioni del presente P.G.T., sul territorio comunale si applicano le disposizioni legislative statali e regionali di riferimento.
- b.** In caso di incompatibilità e contrasto, le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono su quelle del P.G.T.; sono altresì prevalenti su quelle del P.G.T. le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.
- c.** Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, ai piani e regolamenti comunali vigenti.
- d.** I piani e i programmi attuativi comunali, comunque denominati, adottati, approvati e/o convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del P.G.T., rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia, nei termini previsti dall'art. 17 della L. 1150/42 e dalla L.R. 12/2005 e s.m.i..
- e.** L'area individuata negli elaborati cartografici come "ambito della programmazione negoziata in corso" è oggetto di una procedura negoziata con Regione Lombardia e Provincia di Milano, avviata dall'amministrazione comunale con delibere G.C. n. 72 del 14.10.2008 e n. 6 del 20.01.2009, per

la realizzazione di un Nuovo Centro Polifunzionale che preveda l'insediamento di funzioni commerciali, artigianali e di servizio.

f. Nel caso di piani attuativi con convenzioni scadute, l'utilizzazione delle previsioni residue risulterà subordinata alla redazione di un nuovo strumento attuativo della stessa natura del piano originario.

g. L'area individuata negli elaborati cartografici come "ambiti dell'Accordo di Programma" è oggetto dell'Accordo di Programma, sottoscritto in data 04.11.1997 dai Rappresentanti Legali di Regione Lombardia, Provincia di Milano, Ente Gestore Parco Adda Nord, Comune di Truccazzano e Ferrovie dello Stato-Società di trasporti e servizi per azioni, e finalizzato alla realizzazione degli interventi necessari per consentire il quadruplicamento, nel territorio del Comune di Truccazzano, della tratta ferroviaria Pioltello/Treviglio e delle opere connesse complementari.

ART. 5 PRINCIPI INTERPRETATIVI

a. In caso di difformità o contrasto tra gli elaborati indicati al precedente articolo 3, prevalgono:

- gli elaborati prescrittivi rispetto agli elaborati conoscitivi e di analisi;
- gli elaborati cartografici alla scala di maggior dettaglio, in caso di contrasto tra elaborati prescrittivi;
- la disciplina normativa rispetto agli elaborati cartografici.

b. Lo studio geologico e il reticolo idrico, con i relativi allegati grafici, costituiscono parte integrante del P.G.T.; nell'attuazione degli interventi dovranno essere rispettate tutte le limitazioni e le prescrizioni ivi contenute.

ART. 6 MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI DERIVANTI DALL'ATTUAZIONE DEL PGT

a. Ai sensi della legge regionale il P.G.T. riconosce un ruolo fondamentale alla fase di attuazione e gestione delle previsioni del piano stesso; fase da attuarsi attraverso attività di monitoraggio in grado di garantire il controllo e l'adeguatezza dello strumento urbanistico alle esigenze locali e la sua piena sostenibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e territoriali dell'intero ambito comunale.

b. Il monitoraggio del P.G.T., da effettuarsi periodicamente al fine di permettere interventi tempestivi nel caso di effetti ambientali negativi non preventivati, ha sostanzialmente un duplice compito:

- fornire informazioni utili a valutare gli effetti delle trasformazioni e delle azioni messe in campo dallo strumento di governo del territorio, al fine di verificare se sono effettivamente in grado di conseguire gli obiettivi individuati e con quali modalità;
- fornire elementi di valutazione delle cosiddette "prestazioni ambientali" del piano, con l'obiettivo di verificare la sostenibilità delle scelte effettuate rispetto all'evoluzione temporale del sistema ambientale, di evidenziare l'eventuale insorgenza di impatti non previsti ed, infine, di individuare eventuali misure correttive qualora queste dovessero rendersi necessarie.

c. Il monitoraggio del Piano deve essere condotto considerando gli aspetti e gli indicatori riportati nel Rapporto Ambientale della V.A.S.

ART. 7 UTILIZZAZIONE DI AREE E COSTRUZIONI IN CONTRASTO CON IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

L'uso di terreni che risulti in atto alla data di adozione del piano e che sia in contrasto con le previsioni degli atti del P.G.T., purché in precedenza legittimamente assentito, può essere mantenuto sino all'approvazione del piano attuativo, dell'atto di programmazione negoziata o del progetto di opera pubblica che dia esecuzione alle previsioni del piano stesso.

PARTE PRIMA _ DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO

DISCIPLINA GENERALE

ART. 8 CONTENUTI ED EFFICACIA

a. Il Documento di Piano, redatto ai sensi e per gli effetti dell'articolo 8 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 e successive modificazioni:

- 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;
- determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T.; 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;
- 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;
- 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;
- individua 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;
- individua le aree degradate o dismesse che possono compromettere la sostenibilità e la compatibilità urbanistica, la tutela dell'ambiente e gli aspetti socioeconomici, determinando le finalità del recupero e le modalità d'intervento in coerenza con gli obiettivi di riqualificazione urbana ed ambientale del territorio;
- 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;
- 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;
- definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

b. Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime dei suoli; tutte le indicazioni in esso contenute, acquistano efficacia, sotto il profilo della "conformazione dei suoli", nell'ambito dei piani attuativi e degli atti di programmazione negoziata, una volta approvati ai sensi di legge.

c. Il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile, previa procedura di Valutazione Ambientale Strategica, in conformità all'art. 4, comma 2, della legge regionale 12/2005 e s.m.i..

d. Decorso il quinquennio di validità, nel caso in cui non risulti adottato il relativo piano attuativo o atto di programmazione negoziata, le previsioni del Documento di Piano relative agli Ambiti della Trasformazione perdono la loro efficacia.

ART. 9 DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

Il glossario dei termini e delle definizioni di indici e parametri urbanistici ed insediativi è rimandato alle disposizioni generali del Piano delle Regole.

ART. 10 DEFINIZIONE DEGLI AMBITI DI INTERVENTO

- a.** Il Documento di Piano individua due diverse tipologie di ambiti di intervento con finalità molto differenti tra loro.
- b.** Gli *Ambiti della Trasformazione Strategica* (ATS) riguardano aree che, per localizzazione e caratteristiche, assumono un ruolo strategico nella trasformazione della città sia in termini di crescita delle funzioni insediate, sia sotto il profilo delle dotazioni territoriali di attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico.
- c.** Agli ambiti della trasformazione il Documento di Piano affianca l'individuazione degli *Ambiti della Valorizzazione Strategica* (AVS), ampie distese di suolo non urbanizzato che per caratteristiche e localizzazione assumono un ruolo strategico per l'interesse pubblico e per la tutela dell'ambiente e del paesaggio.
- d.** Il Piano individua inoltre gli *Scenari Strategici della Trasformazione* aventi validità temporale di lungo periodo. In funzione dell'oggetto e degli obiettivi strategici di riferimento, il Piano distingue gli *Scenari Strategici della Trasformazione Insediativa* (SSTI) e gli *Scenari Strategici della Trasformazione Naturalistica* (SSTN), entrambi relativi ad ambiti territoriali inclusi nel Parco Adda Nord e pertanto sottoposti alla vigente disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento.

CRITERI DI PEREQUAZIONE URBANISTICA, COMPENSAZIONE ED INCENTIVAZIONE

ART. 11 PEREQUAZIONE URBANISTICA, COMPENSAZIONE ED INCENTIVAZIONE

a. Le trasformazioni sono promosse dal P.G.T. prevalentemente attraverso il meccanismo attuativo della *perequazione urbanistica*, che riconosce, sulla base dello stato di fatto dei luoghi l'equa ripartizione, fra tutti proprietari interessati dalle trasformazioni, dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione.

b. In base ai principi di perequazione urbanistica negli Ambiti della Trasformazione Strategica il Documento di Piano indica i seguenti indici di edificabilità:

- per le trasformazioni a prevalente destinazione residenziale l'indice territoriale di base $It(b)$ è pari a 0,7 mc/mq, da calcolare sull'intera superficie territoriale dell'Ambito della Trasformazione Strategica;
- per le trasformazioni a prevalente destinazione produttiva e terziario commerciale l'indice di utilizzazione territoriale di base $Ut(b)$ è pari a 0,5 mq/mq, da calcolare sull'intera estensione dell'ambito oggetto di intervento e tale da permettere il calcolo della superficie lorda di pavimento ammessa.

c. Ai sensi della legge regionale (art. 11, comma 3 L.R. 12/05 e s.m.i.) il Documento di Piano prevede nell'ambito delle proprie previsioni anche l'applicazione del principio della *compensazione urbanistica*. Secondo tale principio alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale sono attribuiti a titolo di compensazione della loro cessione gratuita al Comune, diritti edificatori trasferibili nelle aree edificabili previste dal P.G.T..

d. A tal fine il Documento di Piano individua quali aree finalizzate all'interesse pubblico o generale gli Ambiti della Valorizzazione Strategica e per tali ambiti riconosce un indice territoriale di compensazione $It(c)$ pari a 0,2 mc/mq da calcolare, come misura compensativa, in ragione della quantità di aree che i proprietari si impegneranno a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

e. I diritti edificatori maturati negli Ambiti della Valorizzazione Strategica secondo i criteri appena indicati sono trasferibili negli Ambiti della Trasformazione Strategica individuati dal Documento di Piano.

f. Accanto alla perequazione e alla compensazione, il P.G.T. prevede una specifica disciplina di *incentivazione urbanistica*, come consentito dall'articolo 11 della legge regionale. L'incentivazione consiste nel riconoscimento di "bonus" urbanistici, ossia di maggiori diritti edificatori a fronte del conseguimento dei seguenti obiettivi da parte delle trasformazioni previste dal piano: favorire interventi di riqualificazione urbana e di miglioramento della qualità degli spazi pubblici all'interno della città consolidata, promuovere interventi che propongano edilizia bioclimatica e misure di risparmio energetico.

g. A tal fine, negli Ambiti della Trasformazione Strategica il P.G.T. riconosce due modalità di incremento dei diritti edificatori.

h. Un incremento aggiuntivo pari a 0,1 mc/mq coincidente con l'indice territoriale di qualità urbana $It(q)$. L'incremento viene riconosciuto qualora l'intervento dimostri di assicurare il miglioramento della qualità ambientale ed architettonica degli spazi pubblici e di uso pubblico e l'arricchimento dell'arredo urbano entro superfici territoriali di estensioni considerevoli da individuare esternamente agli Ambiti delle Trasformazioni Strategiche, in territori anche non contigui a questi ultimi.

i. L'incremento derivato dall'indice territoriale di qualità urbana è da calcolarsi sulla superficie territoriale dell'Ambito della Trasformazione Strategica oggetto di intervento.

j. Un incremento dei diritti edificatori in misura proporzionale allo standard qualitativo effettivamente garantito dall'intervento in termini di efficienza energetica con riferimento alle classi energetiche A+, A e B (come definite da Regione Lombardia con D.G.R. VIII/5773 e certificazione CENED). In questa direzione, il piano riconosce tre soglie di incremento corrispondenti alle classi energetiche che gli interventi intendono effettivamente raggiungere e garantire. È così che, i

progetti che dimostreranno di raggiungere una classe energetica B avranno la possibilità di raggiungere indici volumetrici massimi incrementati del 8%; quelli che raggiungeranno la classe energetica A potranno beneficiare di un incremento del 12% mentre gli interventi che dimostreranno il raggiungimento della classe energetica più elevata (A+) potranno invece usufruire di un incremento massimo del 15%.

l. L'incremento volumetrico è concesso in ragione dell'effettivo raggiungimento della classe energetica dichiarata in sede di piano attuativo e di progetto edilizio. Qualora un progetto previsto per una classe energetica elevata non raggiunga effettivamente, una volta terminato, la classe per la quale è stato chiesto l'incremento volumetrico di incentivo, la maggiore volumetria realizzata verrà calcolata, ai fini del computo degli oneri, con un incremento pari a 2 volte l'effettivo volume.

m. Per gli Ambiti della Trasformazione Strategica a prevalente destinazione residenziale è ammesso un incremento della capacità insediativa fino al raggiungimento dell'indice territoriale massimo $I_t(\max)$ di 1,11 mc/mq.

n. Nel calcolo degli incrementi volumetrici derivati dall'applicazione dei criteri di compensazione ed incentivazione deve, comunque, essere fatto salvo il limite massimo dell'indice territoriale ammesso per ciascun ambito della trasformazione così come specificato dal Documento di Piano.

o. Per gli Ambiti della Trasformazione Strategica a prevalente destinazione produttiva, terziaria e commerciale è ammesso un incremento della superficie lorda di pavimento fino al raggiungimento dell'indice di utilizzazione territoriale massimo $U_t(\max)$ di 0,68 mq/mq.

p. Nel calcolo degli incrementi della superficie lorda di pavimento derivati dall'applicazione dei criteri di compensazione ed incentivazione deve essere fatto salvo il limite massimo dell'indice di utilizzazione territoriale ammesso per ciascun ambito della trasformazione così come indicato dal Documento di Piano.

ART. 12 DIRITTI EDIFICATORI

a. Ai sensi della legge regionale (art. 11 comma 4 L.R. 12/05 e s.m.i.) i diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione dal Documento di Piano sono commerciabili.

b. Al fine di rendere sostenibili, funzionali ed operative le scelte perequative e compensative assunte e definite dal P.G.T., il Comune di Truccazzano potrà istituire un apposito registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità che verranno definite da un apposito regolamento comunale e/o da uno specifico atto amministrativo comunale.

AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE E CRITERI DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

ART. 13 AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE STRATEGICA

- a.** Il Documento di Piano definisce in modo indicativo gli Ambiti della Trasformazione Strategica riconoscendo per ciascuno di essi una differente vocazione urbanistica in termini di destinazione d'uso prevalente (residenziale e produttiva, terziaria e commerciale).
- b.** Ciascun Ambito della Trasformazione Strategica è individuato con apposito perimetro e numero nella tavola "DP18. Ambiti della Trasformazione".
- c.** L'attuazione degli interventi previsti negli Ambiti della Trasformazione Strategica indicati dal Documento di Piano, avviene mediante piani attuativi o atti di programmazione negoziata nel rispetto dei criteri e degli indirizzi del Documento di Piano.
- d.** Non sono da considerarsi variante al Documento di Piano rettifiche degli ambiti effettuate con i successivi strumenti attuativi, motivate e argomentate sulla base di valutazioni dettagliate delle condizioni morfologiche e fisico ambientali del suolo, nonché sulla base delle proprietà catastali e dei reali confini di proprietà rilevabili sul posto.
- e.** In fase di attuazione, tali rettifiche non potranno comunque incidere in misura superiore al 5% del peso insediativo indicato per i singoli Ambiti della Trasformazione Strategica.
- f.** Il Documento di Piano definisce per ogni ambito individuato gli obiettivi e i criteri di intervento (indici urbanistici, carico insediativo, funzioni e dotazioni territoriali di servizi pubblici o di interesse pubblico) così come sinteticamente esplicitati nelle presenti norme e come meglio articolati nella relazione del Documento di Piano al capitolo "Guidare la trasformazione".
- g.** Le quantità e gli indici urbanistico-edilizi indicati per ciascun Ambito della Trasformazione Strategica si intendono definiti in linea di massima; l'edificabilità delle aree soggette a trasformazione sarà conseguente alla effettiva misurazione topografica dei luoghi e al relativo calcolo della superficie territoriale in sede di pianificazione attuativa, laddove verranno articolati, precisati e dettagliati indici urbanistici e modalità di intervento.
- h.** In sede di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata la progettazione relativa a ciascun Ambito della Trasformazione dovrà prestare particolare attenzione:
- al disegno e alla articolazione tra spazi e servizi pubblici e/o di uso pubblico ed aree di concentrazione dell'edificabilità, al fine di ricercare soluzioni morfologiche e progettuali in grado di garantire continuità ed unitarietà al sistema degli spazi collettivi;
 - allo studio e alla definizione delle tipologie edilizie ed urbanistiche più idonee e coerenti con il contesto territoriale di riferimento affinché possano essere favorite soluzioni abitative di qualità, articolate e differenziate in funzione della domanda esistente, e soluzioni morfologiche tali da dare attuazione ad una significativa integrazione tra spazi pubblici e spazi privati;
 - alla definizione di un progetto di paesaggio che favorisca la migliore integrazione delle trasformazioni rispetto al tessuto edificato e al patrimonio delle risorse naturali e paesistiche insite nei grandi spazi aperti che connotano il territorio comunale.
- i.** All'interno dei perimetri degli Ambiti della Trasformazione Strategica, in assenza di iniziativa dei proprietari, o in caso di loro mancato accordo, l'Amministrazione Comunale potrà proporre un piano attuativo di iniziativa pubblica.
- l.** Con riferimento all'Ambito della Trasformazione Strategica ATS-R1 "Truccazzano / abitare la città dello sport" è prevista la redazione di un Master Plan unitario, da redigersi a cura dell'Amministrazione Comunale.

ART. 13.1 AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE STRATEGICA A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

ART. 13.1.1 ATS – R1 “TRUCCAZZANO / ABITARE LA CITTÀ DELLO SPORT”

Assetto e obiettivi

L'ambito si colloca ai margini dell'abitato esistente a ricomprendere gli assi infrastrutturali che a tutt'oggi delimitano il centro urbano. Si tratta di aree già in parte compromesse o dalla cui trasformazione possono derivare i minori impatti all'integrità del territorio agricolo e naturale.

Obiettivo generale dell'ambito è la realizzazione di un intervento residenziale in cui la prevalenza del sistema verde (privato e pubblico) permetta di rafforzare l'immagine di Truccazzano “città nel parco / parco nella città”.

Condizione essenziale dell'intervento è, infatti, da un lato la qualificazione ambientale di un ambito già circoscritto dall'infrastrutturazione, dall'altro il potenziamento della dotazione di spazi, servizi ed attrezzature destinate a rispondere ai bisogni che i cittadini via via manifestano.

In questa direzione, il piano prevede che in questo ambito trovino concentrazione le attività sportive di servizio all'intera città con la realizzazione di un nuovo complesso sportivo integrato, di dimensioni considerevoli.

Insieme alla predominanza degli spazi verdi, la progettazione di questo ambito strategico dovrà portare alla creazione e valorizzazione delle connessioni cosiddette “lente”.

Da un lato, infatti, dovrà essere conseguita la valorizzazione della vecchia Strada Reale da ripensare quale “boulevard” esclusivamente pedonale/ciclabile e da assumere ad elemento di forte caratterizzazione dell'ambito stesso.

Dall'altro lato, l'intervento dovrà garantire invece una forte permeabilità di connessione tra l'abitato esistente ad est, l'ambito dei nuovi insediamenti residenziali e gli spazi del nuovo complesso sportivo e del benessere che dovranno opportunamente distribuirsi a nord della Strada Reale.

La volontà di garantire unitarietà alla trasformazione porta ad ipotizzare entro questo ambito anche nuove soluzioni viabilistiche per il nucleo di Truccazzano.

La valorizzazione delle connessioni ma soprattutto l'intenzione di non compromettere il tracciato dell'antica Strada Reale con l'apporto di nuovi flussi di traffico suggerisce, infatti, di realizzare un tracciato più esterno che, allineandosi all'attuale via S. Rocco e ai segni di delimitazione dei campi, percorra il limite dell'ambito della trasformazione per convergere verso via Cassanese in direzione di Albignano.

La realizzazione del nuovo tracciato è intesa quale parte integrante dell'intervento di trasformazione e dovrà essere accompagnata da una attenta progettazione di interventi di mitigazione o, meglio, di integrazione della nuova linea viaria all'interno del paesaggio.

La progettazione e la realizzazione del nuovo asse viario dovrà avvenire contestualmente all'intervento residenziale e con questo integrarsi sia dal punto di vista degli accessi, sia per quanto riguarda i “materiali” e l’“equipaggiamento” che andranno a caratterizzare entrambi, senza però pregiudicare l'apertura visiva verso il territorio agricolo ma, al contrario, valorizzandone alcune particolari direttrici.

In sede di pianificazione attuativa dovrà, infine, essere prestata particolare attenzione al mantenimento dei corridoi di connessione ecologica e degli ambiti di consolidamento ecologico e di valorizzazione paesistica così come indicati dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Milano. In particolare, la progettazione del presente ambito di trasformazione dovrà salvaguardare dall'edificazione le aree collocate lungo l'estremo margine orientale dell'ambito di trasformazione, al fine di garantire continuità con il sistema paesistico, naturale ed ecologico che si sviluppa ai margini del Canale Muzza. Nello specifico la trasformazione dovrà prevedere adeguate opere di rinaturalizzazione e di riqualificazione ecologica nonché di mitigazione paesaggistica e ambientale.

Criteri di intervento

Indici urbanistici

St = 228.000 mq

It(b) = 0,7 mc/mq

È consentito un incremento pari a 0,41 mc/mq derivato da: più 0,2 mc/mq da trasferimento diritti edificatori generati dall'indice territoriale di compensazione It(c), più 0,1 mc/mq da incentivo generato dall'indice di qualità urbana It(q), più un incremento massimo calcolato nella misura del 15% in funzione della classe energetica raggiunta.

It(max) = 1,11 mc/mq

Aree di cessione = 35% St

Funzioni previste

Per localizzazione e contesto, la destinazione prevalente è di tipo residenziale con possibilità di insediare funzioni compatibili a servizio della residenza.

È ammessa la realizzazione di funzioni ricettive e terziario commerciali nel limite massimo di 30.000 mc.

Sono escluse da questo ambito tutte le attività produttive, comprese le attività commerciali di media e grande distribuzione, mentre sono ammessi gli esercizi di vicinato e le attività ritenute compatibili con la funzione prevalente.

Indicazioni specifiche

La dotazione minima di servizi ed attrezzature da garantire all'interno dell'ambito di trasformazione, sarà destinata alla realizzazione del nuovo complesso sportivo e di percorsi e spazi verdi di connessione e mitigazione come descritti in precedenza.

La trasformazione dovrà inoltre garantire la realizzazione del nuovo tracciato viario di collegamento con via Cassanese.

Fatta salvo l'obbligo di assicurare la dotazione minima indicata, la consistenza, la tipologia e le modalità di attuazione dei servizi, degli spazi e delle attrezzature più sopra indicate sarà oggetto di una definizione di maggior dettaglio in sede di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata, a seguito di accordi e consultazioni con l'Amministrazione Comunale.

Considerata la dimensione dell'ambito della trasformazione il Piano ammette la possibilità di realizzare l'intervento anche per lotti minimi, vincolando però tale possibilità alla definizione e alla redazione di un Master Plan di iniziativa pubblica, da redigersi a cura dell'Amministrazione Comunale.

ART. 13.1.2 ATS – R3 “ALBIGNANO / ABITARE UN NUOVO LUOGO”

Assetto e obiettivi

L'individuazione dell'ambito deriva dall'obiettivo più generale di dotare l'intero territorio di Truccazzano di un unico centro sportivo, destinato per dimensioni e centralità di localizzazione a riunire le diverse strutture oggi disperse nelle frazioni principali.

L'opportunità di disporre degli spazi idonei all'attività sportiva entro la trasformazione “Truccazzano / abitare la città dello sport” porta, infatti, a ragionare sulla progressiva dismissione del campo sportivo esistente ad Albignano e su una possibile valorizzazione economica dell'area, ovviamente destinata a migliorare la dotazione di servizi e spazi pubblici e a recuperare risorse per contribuire alla sostenibilità del progetto “città dello sport”.

Partendo dal presupposto che la possibilità di “mettere in gioco” l'area per usi differenti da quelli per cui è stata fino ad ora utilizzata e destinata non debba generare ricadute negative sul territorio,

gli obiettivi che dovranno essere sottesi ed attuati all'interno di questa trasformazione sono orientati evidentemente al rafforzamento del ruolo della cosiddetta "città pubblica" in termini di dotazione quantitativa ma, soprattutto, in termini di qualità e fruibilità degli spazi già disponibili.

La trasformazione dovrà, dunque, consentire di dare ordine e ricucire entro un disegno comune degli spazi pubblici i diversi interventi insediativi che hanno interessato questo territorio negli ultimi anni, operando nella direzione di un complessivo miglioramento della distribuzione viaria interna e della disponibilità di spazi per la sosta degli autoveicoli.

Criteri di intervento

Indici urbanistici

St = 13.500 mq

It(b) = 0,7 mc/mq

È consentito un incremento pari a 0,41 mc/mq derivato da: più 0,2 mc/mq da trasferimento diritti edificatori generati dall'indice territoriale di compensazione It(c), più 0,1 mc/mq da incentivo generato dall'indice di qualità urbana It(q), più un incremento massimo calcolato nella misura del 15% in funzione della classe energetica raggiunta.

It(max) = 1,11 mc/mq

Aree di cessione = 20% St

Funzioni previste

Per localizzazione e contesto, la destinazione prevalente è di tipo residenziale con possibilità di insediare funzioni compatibili a servizio della residenza.

Sono escluse da questo ambito tutte le attività produttive e terziario commerciali, comprese le attività di media e grande distribuzione.

Sono invece ammessi gli esercizi di vicinato e le attività compatibili con la funzione prevalente.

Indicazioni specifiche

Nel rispetto delle quantità minime indicate, il contributo che la trasformazione apporterà alla "città pubblica" dovrà tenere conto degli obiettivi descritti in precedenza che dovranno, in ogni caso, essere meglio specificati e concordati in sede di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata.

Non sono ammesse unità minime di intervento. L'intervento dovrà essere, necessariamente, esteso a tutto l'ambito di trasformazione.

ART. 13.1.3. ATS – R4 "ALBIGNANO / ABITARE UN NUOVO MARGINE"

Assetto e obiettivi

La trasformazione interviene in un luogo di margine, immediatamente prossimo alle più recenti espansioni residenziali. Un ambito che permette di dare integrità al disegno del margine urbano, assicurando altresì il completamento del sistema degli spazi pubblici che gli interventi insediativi più recenti hanno permesso di realizzare.

La trasformazione di tipo residenziale si colloca in continuità con l'intervento previsto all'interno del piano attuativo PL10 previsto dal PRG e a questo dovrà rapportarsi al fine di conferire al margine urbano un disegno unitario in termini di spazi pubblici e di connessione.

La progettazione di questo ambito della trasformazione dovrà tenere in considerazione la presenza della linea dell'elettrodotto che lambisce il margine più orientale dell'ambito stesso.

L'intervento di trasformazione dovrà consentire di ricucire entro un disegno comune dello spazio pubblico la viabilità di accesso e di distribuzione interna, ed assicurare la permeabilità percettiva, oltre che fisica, verso il ricco ed esteso comparto agricolo che circonda Albignano.

Criteri di intervento

Indici urbanistici

St = 4.700 mq

It(b) = 0,5 mc/mq

È consentito un incremento pari a 0,18 mc/mq derivato da: più 0,1 mc/mq da incentivo generato dall'indice di qualità urbana It(q), più un incremento massimo calcolato nella misura del 15% in funzione della classe energetica raggiunta.

It(max) = 0,68 mc/mq

Aree di cessione = 20% St

Funzioni previste

Per localizzazione e contesto, la destinazione prevalente è di tipo residenziale con possibilità di insediare funzioni compatibili a servizio della residenza.

Sono escluse da questo ambito tutte le attività produttive e terziarie, comprese le attività commerciali di media e grande distribuzione e gli esercizi di vicinato.

Indicazioni specifiche

La trasformazione dovrà tenere conto della presenza della linea dell'elettrodotto che lambisce l'ambito strategico e del disegno degli spazi pubblici e di connessione derivanti dai più recenti interventi urbanistici.

Non sono ammesse unità minime di intervento. L'intervento dovrà essere, necessariamente, esteso a tutto l'ambito di trasformazione.

ART. 13.1.4 ATS – R5 “CAVAIONE / ABITARE UNA NUOVA CENTRALITÀ”

Assetto e obiettivi

Il piano agisce in continuità con il P.T.C. del Parco Adda Nord, indicando quale spazio della trasformazione i suoli che si estendono ad ovest dell'attuale nucleo urbano.

Obiettivo prioritario della trasformazione che il piano auspica per Cavaione è la definizione di una vera struttura urbana per una frazione che, cresciuta ai margini di un tracciato stradale, non è riuscita a dotarsi nel tempo di un significativo fulcro urbano, fatto di spazi pubblici attorno a cui trovano (e possono trovare) affaccio ed articolazione le principali funzioni pubbliche e gli altri usi che la città contempla.

Proprio con questo intendimento la trasformazione parte dal presupposto che si possa attuare un nuovo tracciato tangenziale che, secondo il disegno di piano, consentirebbe di sgravare dal traffico “pesante” di attraversamento il tratto di via Mulino che attualmente costeggia gli insediamenti residenziali esistenti.

La nuova viabilità, alla cui realizzazione dovrà contribuire la stessa trasformazione residenziale potrà dunque permettere di declassare il tracciato oggi tangente all'abitato, restituendolo alla frazione nella funzione che la strada assume quale luogo della socialità, consentendo altresì la realizzazione di una nuova piazza pubblica, proprio negli spazi antistanti al luogo di culto esistente, in grado di fungere anche da luogo di congiunzione tra il vecchio nucleo e i nuovi insediamenti residenziali che si verranno a realizzare.

Sempre nella direzione di rafforzare la dotazione di servizi e di spazi pubblici e l'identità delle singole frazioni, il piano indica che la trasformazione debba condurre anche alla realizzazione di un cosiddetto “mercato a km zero” per la vendita dei prodotti dell'agricoltura locale. Si tratta di allestire uno spazio con attrezzature di tipo “leggero” che, all'occorrenza, possano essere facilmente utilizzabili anche per altri generi di funzioni di interesse pubblico (o manifestazioni locali)..

Criteri di intervento

Indici urbanistici

St = 31.500 mq

It(b) = 0,7 mc/mq

È consentito un incremento pari a 0,41 mc/mq derivato da: più 0,2 mc/mq da trasferimento diritti edificatori generati dall'indice territoriale di compensazione It(c), più 0,1 mc/mq da incentivo generato dall'indice di qualità urbana It(q), più un incremento massimo calcolato nella misura del 15% in funzione della classe energetica raggiunta.

It(max) = 1,11 mc/mq

Aree di cessione = 30% St

Funzioni previste

Per localizzazione e contesto, la destinazione prevalente è di tipo residenziale con possibilità di insediare funzioni compatibili a servizio della residenza.

Sono escluse da questo ambito tutte le attività produttive, comprese le attività commerciali di media e grande distribuzione mentre risultano ammissibili gli esercizi di vicinato e le attività ritenute compatibili con la funzione prevalente.

Indicazioni specifiche

L'intervento dovrà assicurare l'attuazione degli obiettivi descritti in precedenza per quanto concerne il contributo che la trasformazione dovrà garantire in termini di dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico. Questi ultimi, a partire dalle indicazioni contenute nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi, dovranno trovare maggiore specificazione, in termini di consistenza e modalità di realizzazione, in sede di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata a seguito di momenti di concertazione con l'Amministrazione Comunale.

Non sono ammesse unità minime di intervento. L'intervento dovrà essere, necessariamente, esteso a tutto l'ambito di trasformazione.

ART. 13.1.5 ATS – R6 “CORNELIANO / LUOGHI PER ABITARE LA STORIA”

Assetto e obiettivi

La trasformazione indicata dal Piano interessa un ambito intercluso nell'edificato esistente e costituisce il ragionevole completamento del margine urbano che fronteggia l'ampio territorio agricolo circostante.

L'ambito è compreso nella “zona di iniziativa comunale orientata” del P.T.C. del Parco Adda Nord ed è dunque destinato ad assumere una vocazione urbana; vocazione che dovrà però tradursi in un attento disegno degli spazi pubblici e privati affinché la nuova trasformazione consenta da un lato, di dare continuità al sistema degli spazi e delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti lungo il margine orientale e dall'altro, di garantire la loro connessione con il futuro parco che il piano ipotizza nell'ambito degli scenari strategici della trasformazione insediativa quale zona “filtro” e di “dialogo” tra città e campagna lungo l'intero margine occidentale di Corneliano.

Si tratta, in particolare, del “parco della storia”, ovvero di uno dei cinque parchi che, nell'ottica del piano, devono caratterizzare le diverse frazioni del territorio comunale.

A fronte del nuovo insediamento residenziale la trasformazione potrà, dunque, contribuire ad anticipare la realizzazione del “parco della storia” che così penetrerà anche all'interno del tessuto già edificato.

Previsto e strettamente connesso all'altro ambito della trasformazione previsto per Corneliano, il nuovo tracciato viario, che a nord andrà ad agganciarsi alla viabilità esistente in prossimità delle

più recenti espansioni, potrà così garantire la deviazione del traffico di attraversamento dal nucleo storico di Corneliano che, per connotazione storica, architettonica e spaziale, necessita invece di essere qualificato come spazio di relazione sociale.

Criteri di intervento

Indici urbanistici

St = 10.500 mq

It(b) = 0,5 mc/mq

È consentito un incremento pari a 0,18 mc/mq derivato da: più 0,1 mc/mq da incentivo generato dall'indice di qualità urbana It(q), più un incremento massimo calcolato nella misura del 15% in funzione della classe energetica raggiunta.

It(max) = 0,68 mc/mq

Area di cessione = 50% St

Funzioni previste

La destinazione d'uso dei diritti edificatori è di tipo residenziale, mentre sono escluse da questo ambito di trasformazione tutte le attività produttive e terziarie, comprese le attività commerciali di media e grande distribuzione mentre sono ammessi gli esercizi di vicinato.

Indicazioni specifiche

La trasformazione dovrà assicurare la dotazione minima di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico, partecipando alla realizzazione del cosiddetto "parco della storia.

La definizione puntuale delle opere e degli interventi da attuare a carico della trasformazione sarà in ogni caso discussa e concordata con l'Amministrazione Comunale in sede di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata.

Non sono ammesse unità minime di intervento. L'intervento dovrà essere, necessariamente, esteso a tutto l'ambito di trasformazione.

ART. 13.1.6 ATS – R8 “INCUGNATE / NUOVI MARGINI DA ABITARE”

Assetto e obiettivi

I suoli che il piano indica quali ambiti della trasformazione delimitano verso sud l'attuale nucleo abitato, oggi attraversato da un consistente volume di traffico che muove in direzione longitudinale tra Cassanese e Rivoltana, alla ricerca di percorsi alternativi alle grandi direttrici di traffico.

L'ambito potrebbe diventare così l'occasione per la realizzazione di una viabilità “tangenziale” che limiti l'attraversamento (stretto e tortuoso) del vecchio nucleo ma anche per la ridefinizione di un nuovo margine urbano.

L'intervento sui suoli individuati dal piano dovrà essere orientato alla realizzazione di un intervento di tipo residenziale in cui l'elemento predominante dovrà essere la presenza di un'ampia dotazione verde (privata e pubblica), in grado di garantire non soltanto la sostenibilità ambientale della trasformazione ma, soprattutto, la permeabilità di relazione tra il nuovo abitato e gli spazi aperti che lo circondano.

Accanto alla dotazione verde, l'altro elemento strutturante dovrà essere individuato nel tracciato viario che andrà a congiungere la viabilità esistente a nord e a sud dell'aggregato urbano.

La progettazione e la realizzazione del nuovo asse dovrà avvenire contestualmente all'intervento residenziale e con questo integrarsi sia dal punto di vista degli accessi, sia per quanto riguarda i “materiali” e l’“equipaggiamento” che andranno a caratterizzare entrambi, senza però pregiudicare

l'apertura visiva verso il territorio agricolo ma, al contrario, valorizzandone alcune particolari direttrici.

Nell'ambito dell'ampia dotazione verde di cui si è detto, la trasformazione dovrà inoltre portare alla realizzazione di uno dei "cinque parchi" tematici, pensati per rafforzare da un lato l'identità delle singole frazioni, dall'altro i caratteri che questo territorio ancora conserva o di cui non si vuole perdere memoria.

In questo caso, il parco tematico pensato per Incugnate dovrà assumere le forme del "parco povero", in cui la semplice piantumazione di alberi autoctoni tenderà a ricreare un'ecosistema dove la natura stessa diventerà gioco ed occasione per riscoprire le tradizioni giocose che intere generazioni prima di noi hanno praticato, percorrendo lo spazio del dialogo tra natura e agricoltura.

Criteri di intervento

Indici urbanistici

St = 50.000 mq

It(b) = 0,7 mc/mq

È consentito un incremento pari a 0,41 mc/mq derivato da: più 0,2 mc/mq da trasferimento diritti edificatori generati dall'indice territoriale di compensazione It(c), più 0,1 mc/mq da incentivo generato dall'indice di qualità urbana It(q), più un incremento massimo calcolato nella misura del 15% in funzione della classe energetica raggiunta.

It(max) = 1,11 mc/mq

Aree di cessione = 20% St

Funzioni previste

Per localizzazione e contesto, la destinazione prevalente è di tipo residenziale con possibilità di insediare funzioni compatibili a servizio della residenza.

Sono escluse da questo ambito tutte le attività produttive e terziarie, comprese le attività commerciali di media e grande distribuzione, compresi gli esercizi di vicinato.

Indicazioni specifiche

La dotazione minima di servizi indicati dovrà prevedere la realizzazione del cosiddetto "parco povero", delle necessarie ed adeguate superfici a parcheggio e degli ulteriori spazi verdi di connessione e di mitigazione tra il tessuto edificato (nuovo o già esistente), l'infrastruttura e lo spazio aperto ancora oggi destinato all'agricoltura.

L'intervento dovrà inoltre garantire la realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile tra il nucleo di Incugnate ed il Santuario della Madonna di Rezzano, dando così continuità al percorso che fin qui si estende a partire dall'abitato di Truccazzano.

L'intervento dovrà inoltre garantire la realizzazione del nuovo tracciato viario tangenziale all'abitato.

Gli interventi e le opere di interesse pubblico più sopra indicate saranno oggetto di una maggiore definizione, in termini di consistenza e modalità di realizzazione, in sede di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata previa consultazione con l'Amministrazione Comunale.

Non sono ammesse unità minime di intervento. L'intervento dovrà essere, necessariamente, esteso a tutto l'ambito di trasformazione.

ART. 13.2 AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE STRATEGICA A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIO COMMERCIALE

ART. 13.2.1 ATS – P1 “CAVAIONE / NUOVI LUOGHI DEL LAVORO”

Assetto e obiettivi

Con riferimento ai luoghi del lavoro, il piano individua quale ambito della trasformazione strategica i suoli adiacenti agli insediamenti industriali collocati a nord della Rivoltana, nello spazio che si sviluppa sul settore orientale del comparto esistente.

Nell'ottica del piano la trasformazione va a completare il disegno del sistema economico locale che trova proprio in Cavaione il polo più significativo dell'intero territorio truccazzanese.

In questo senso, la trasformazione che, da un lato potrà portare al completamento e ad un riordino del tessuto produttivo e ad un consolidamento del sistema economico locale, dovrà soprattutto contribuire a rafforzare il sistema delle dotazioni territoriali di infrastrutture, servizi e spazi di interesse pubblico e, al contempo, a migliorare la qualità di un tessuto insediativo che, per le caratteristiche stesse dei grandi “contenitori” che gli danno forma, difficilmente riesce ad integrarsi nel contesto, tanto da essere quasi sempre percepito come un oggetto estraneo e completamente avulso da tutto ciò che lo circonda.

A partire, dunque, da una grande attenzione alla progettazione dei nuovi insediamenti orientata alla loro integrazione con il vasto comparto agricolo che circonda la trasformazione, questo ambito dovrà inoltre conseguire altri esiti significativi.

Da una parte, dovrà consentire la delocalizzazione di un'attività oggi esistente nell'immediato intorno del Santuario della Madonna di Rezzano che, per l'impatto generato sotto il profilo fisico e percettivo, necessita di essere trasferita entro un contesto più adeguato.

Dall'altra parte, la trasformazione darà modo di ottenere nuovi apporti e nuovi benefici in termini di potenziamento della “città pubblica” e della qualità dell'ambiente urbano. Sotto questo profilo, infatti, la realizzazione dell'intervento dovrà assicurare innanzitutto la realizzazione di un servizio privato di interesse pubblico all'interno dell'area su cui oggi si svolge l'attività produttiva, assicurandone la sistemazione nell'ottica di valorizzare l'immediato intorno del Santuario e le viste prospettiche da e verso il paesaggio aperto.

Con riferimento alla tipologia di servizi privati di interesse pubblico ammessi sull'area adiacente al Santuario di Rezzano, occorre precisare che le funzioni che andranno ad insediarsi dovranno essere compatibili con la presenza del Santuario e delle funzioni pubbliche e devozionali che in esso si svolgono.

A questa dotazione andrà ad aggiungersi il contributo che la trasformazione dovrà garantire alla realizzazione dei nuovi tracciati stradali previsti da piano, alla dotazione dei servizi e delle infrastrutture necessarie ai nuovi insediamenti e, non ultimo, alla qualificazione degli spazi viari o di connessione tra gli insediamenti industriali esistenti.

La trasformazione produttiva dovrà, in particolare, contribuire alla realizzazione ed al completamento del sistema viario tangenziale, così come è stato ipotizzato per la frazione di Cavaione.

Un nuovo collegamento che, sviluppandosi lungo il margine est dell'abitato, andrà a costituire l'alternativa alle connessioni esistenti tra la strada Rivoltana e i territori del Lodigiano (e più a sud con la strada Paullese), anche in previsione della futura realizzazione della nuova Tangenziale Est Esterna Milano, il cui tracciato dovrebbe svilupparsi entro i confini comunali più occidentali, portando con sé nuovi e consistenti flussi di traffico.

Un tracciato che potrà sgravare l'attraversamento dell'abitato e delle zone residenziali esistenti e che, tuttavia, dovrà essere progettato e realizzato avendo cura di limitare l'effetto di “frattura” o “barriera” che ogni segno infrastrutturale comporta assicurando, al contrario, la massima integrazione del tracciato da un lato con i materiali che compongono lo spazio della città, dall'altro con gli elementi e le risorse che segnano invece il territorio aperto.

La nuova previsione viabilistica dovrà, dunque, essere progettata e realizzata avendo cura *che la linea come il suo equipaggiamento, siano totalmente integrati rispetto al paesaggio circostante e dialoghino reciprocamente* con l'edificato e lo spazio aperto.

Un dialogo ed una integrazione che andrà ricercata anche per il nuovo comparto produttivo che deriverà dalla trasformazione e che, attraverso opportuni interventi, dovrà contribuire anche alla qualificazione degli spazi dell'attiguo tessuto industriale esistente e alla mitigazione degli impatti ambientali e visivi derivati dalle forme insediative proprie del comparto produttivo e dal consumo di suolo che le stesse generano sul territorio.

Criteri di intervento

Indici urbanistici

St = 15.700 mq

Ut = 0,5 mq/mq

È consentito un incremento pari a 0,18 mq/mq derivato da: più 0,2 mc/mq (0,06 mq/mq) da trasferimento diritti edificatori generati dall'indice territoriale di compensazione It(c), più 0,1 mc/mq (0,03 mq/mq) da incentivo generato dall'indice di qualità urbana It(q), più un incremento massimo calcolato nella misura del 15% in funzione della classe energetica raggiunta.

L'incremento, nel rispetto delle condizioni previste, non potrà in ogni caso superare l'indice di utilizzazione territoriale massimo – Ut(max) - pari a 0,68 mq/mq.

Area di cessione = 30% St

Funzioni previste

I diritti edificatori derivati dall'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale sono destinati ad un uso produttivo, terziario e commerciale, escludendo per questa tipologia di trasformazione la funzione residenziale.

Indicazioni specifiche

Ai diritti edificatori che saranno attribuiti solo in sede di pianificazione attuativa dovrà corrispondere la dotazione minima di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico indicata dal piano; dotazione mirata a garantire qualità alla trasformazione e alla città esistente e che verrà più precisamente dettagliata in termini di consistenza e caratteristiche qualitative in sede di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata.

L'intervento dovrà armonizzarsi con le caratteristiche specifiche dei luoghi della trasformazione ricercando una forte integrazione con il contesto sotto il profilo infrastrutturale e delle dotazioni ambientali, ovvero prestando la massima attenzione a non comprometterne l'identità e l'integrità paesistica e territoriale in cui andrà a collocarsi.

Non sono ammesse unità minime di intervento. L'intervento dovrà essere, necessariamente, esteso a tutto l'ambito di trasformazione.

ART. 13.2.2 ATS – P3 “INCUGNATE / NUOVI LUOGHI PER L'ECONOMIA LOCALE”

Assetto e obiettivi

I territori che il piano indica per questa trasformazione si riferiscono ad un ambito estremamente marginale, posto al confine con il territorio di Pozzuolo Martesana ed oggi interessato da strutture di tipo temporaneo che contribuiscono al disordine e all'alterazione della qualità complessiva di un paesaggio fortemente connotato dal punto di vista agricolo e ed ambientale.

Muovendosi entro un progetto di più ampio respiro fondato sulla valorizzazione della ricchezza propria di questo territorio, osservata sia sotto il profilo più strettamente economico sia dal punto di vista più propriamente estetico e paesistico, il piano riconosce, nella possibilità di una trasformazione dei suoli indicati l'occasione per conferire armonia ed unitarietà ad un tessuto destrutturato fatto di episodi del tutto estemporanei ma, allo stesso tempo, di una provvisorietà stabile, eppure collocati entro un contesto di pregio da salvaguardare

L'area in oggetto viene, dunque, trattata all'interno del piano quale ambito della trasformazione di tipo produttivo e ne deve seguire pertanto le modalità attuative in termini di obiettivi, criteri e regole urbanistiche. Modalità che contemplano nello specifico il trasferimento dei diritti edificatori che potranno maturare sull'area all'interno di altri ambiti della trasformazione a vocazione produttiva.

Tale possibilità è motivata dalla volontà dell'Amministrazione di dare ordine ad un'area degradata, incentivandone il recupero senza tuttavia compromettere una parte del territorio ancora fortemente caratterizzata dall'attività agricola.

Sotto il profilo degli obiettivi volti al miglioramento della cosiddetta “città pubblica” la trasformazione dovrà, in analogia con altre trasformazioni, contribuire alla realizzazione del tracciato stradale previsto per Rezzano, onde sgravare dal traffico l'attuale viale alberato che conduce al Santuario, e alla contestuale armonizzazione del nuovo tracciato con il contesto in cui andrà a collocarsi anche in relazione alla prevista realizzazione del “parco povero”, negli spazi immediatamente prospicienti, e delle connessioni pedonali e ciclabili che da qui muovono in direzione del Santuario della Madonna di Rezzano.

Criteri di intervento

Indici urbanistici

St = 10.000 mq

Ut = 0,5 mq/mq

È consentito un incremento pari a 0,18 mq/mq derivato da: più 0,2 mc/mq (0,06 mq/mq) da trasferimento diritti edificatori generati dall'indice territoriale di compensazione It(c), più 0,1 mc/mq (0,03 mq/mq) da incentivo generato dall'indice di qualità urbana It(q), più un incremento massimo calcolato nella misura del 15% in funzione della classe energetica raggiunta.

L'incremento, nel rispetto delle condizioni previste, non potrà in ogni caso superare l'indice di utilizzazione territoriale massimo – Ut(max) - pari a 0,68 mq/mq.

Area di cessione = 30% St

Funzioni previste

La destinazione d'uso dei diritti edificatori attribuiti in sede di pianificazione attuativa si riferisce ad attività produttive, terziarie e commerciali, con l'esclusione di tutte le funzioni di tipo residenziale.

Indicazioni specifiche

Sotto il profilo strettamente edilizio l'intervento dovrà essere attuato nel rispetto dei valori paesistici ed ambientali del contesto in cui andrà ad insediarsi, ponendo particolare attenzione alle opere di

integrazione e di mitigazione nel paesaggio aperto che non dovranno in ogni caso apparire come semplici operazioni di abbellimento.

La consistenza e la varietà delle opere a carico della trasformazione dovranno essere concordate con l'Amministrazione Comunale in sede di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata.

Non sono ammesse unità minime di intervento. L'intervento dovrà essere, necessariamente, esteso a tutto l'ambito di trasformazione.

ART. 14 SCENARI STRATEGICI DELLA TRASFORMAZIONE

Si tratta di ambiti riferibili ad obiettivi a più lunga scadenza sia per lo stato attuale dei luoghi coinvolti e deputati ad una possibile trasformazione, sia per la molteplicità delle competenze coinvolte nella loro definizione puntuale e, successivamente, nella fase più propriamente attuativa. Quanto il piano indica quale Scenario Strategico della Trasformazione è, infatti, inserito all'interno del territorio del Parco Adda Nord e dunque sottoposto alla disciplina del vigente Piano Territoriale di Coordinamento.

Attraverso gli scenari strategici della trasformazione il piano individua alcuni ambiti sui quali prospetta la realizzazione di interventi che condividono con le trasformazioni strategiche gli stessi obiettivi di valorizzazione delle risorse e di promozione della fruibilità turistica del territorio.

Il piano distingue gli scenari della trasformazione in base alla vocazione degli ambiti coinvolti: gli Scenari Strategici della Trasformazione Insediativa (SSTI) riferiti a territori inclusi nel Parco Adda Nord ma ritenuti idonei ad accogliere nuove funzioni residenziali ed economiche e gli Scenari Strategici della Trasformazione Naturalistica (SSTN), relativi ad ampie distese di territorio, totalmente incluse nel Parco Adda Nord e fino ad oggi interessate da attività estrattive di dimensione rilevante. Ambiti dagli equilibri particolarmente delicati (o compromessi) ma con forti potenzialità di rigenerazione.

ART. 14.1 Scenari Strategici della Trasformazione Insediativa Si tratta di uno scenario strategico di tipo residenziale, che contribuisce a dare forma e continuità all'abitato esistente a Corneliano e va a strutturare un nuovo spazio di relazione tra la città e la campagna e, in secondo luogo, di uno scenario strategico di tipo produttivo, ipotizzato a nord di Corneliano e destinato all'ampliamento di una attività già oggi in essere ed al contestuale miglioramento delle condizioni di contesto sotto il profilo infrastrutturale ed ambientale.

ART. 14.1.1 CORNELIANO / MARGINI PER ABITARE LA STORIA

Assetto e obiettivi

Per la frazione di Corneliano il piano individua uno scenario della trasformazione dei suoli volto ad assicurare allo stesso nucleo abitato e al paesaggio circostante un elevato beneficio collettivo in termini di dotazioni territoriali, fruibilità degli spazi e di valorizzazione della qualità di vita e di relazione.

Nel rispetto della conformazione morfologica di questo territorio, il piano indica quale ambito idoneo alla trasformazione la fascia di territorio che si sviluppa lungo il margine nord occidentale del nucleo urbano esistente.

Si tratta di un ambito di estensione considerevole incluso nel Parco Adda Nord, rispetto al quale la trasformazione dovrà assicurare coerenza in termini di obiettivi e prescrizioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento.

L'obiettivo che si prefigge il piano attraverso l'individuazione di uno scenario strategico della trasformazione di tipo residenziale è quello di realizzare anche per la frazione di Corneliano uno dei cinque parchi che, nell'ottica dell'Amministrazione Comunale, devono caratterizzare le diverse frazioni che si contraddistinguono sul territorio, valorizzando l'identità di ciascuna attraverso le

risorse e le peculiarità che ancora oggi permettono di differenziare Truccazzano dagli altri contesti della regione urbana milanese di cui fa parte.

A fronte di un nuovo insediamento residenziale che il piano immagina concentrato a nord, in adiacenza alle espansioni più recenti, potrà così trovare attuazione il “parco della storia”, pensato quale giardino didattico dove il visitatore, “toccando con mano” l’evolversi nel tempo del rapporto tra uomo e natura, potrà coglierne l’essenza e la lezione di vita che solo la natura riesce a dare.

Il parco, la cui estensione sarà considerevole, andrà ad estendersi lungo il margine occidentale dell’abitato e costituirà il ‘filtro’ non solo tra città e campagna ma anche rispetto al nuovo tracciato tangenziale che il piano individua, al fine di sgravare il centro storico dal traffico di attraversamento.

Il tracciato ipotizzato nell’ambito del piano andrà ad agganciarsi alla viabilità esistente in prossimità del nuovo insediamento residenziale e da qui si svilupperà lungo il margine occidentale dell’abitato fino a ricongiungersi ad essa immediatamente a nord del cimitero.

La nuova linea rappresenterà il limite tra la città e lo spazio aperto e dovrà, insieme al parco, essere il luogo dell’integrazione tra i valori che contraddistinguono l’uno e l’altro spazio. In questa direzione, è dunque essenziale che per Corneliano si dia seguito ad una progettazione integrata e funzionale a legare tra loro gli interventi di tipo insediativo con la morfologia degli spazi pubblici e il disegno del tracciato e degli equipaggiamenti (vegetali e non) che andranno a definirne i margini.

Criteri di intervento

Lo scenario strategico della trasformazione è orientato alla realizzazione di un intervento di tipo residenziale in cui l’elemento predominante dovrà essere la presenza di un’ampia dotazione verde (privata e pubblica), in grado di garantire la permeabilità di relazione tra i nuovi margini abitati e gli spazi aperti che li circondano.

La superficie di cessione ipotizzabile per questo scenario della trasformazione insediativa sarà destinata alla realizzazione del già citato “parco della storia” secondo gli obiettivi più sopra richiamati. La superficie a verde così individuata andrà così a costituirsi quale dotazione minima di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico ma anche quale misura compensativa e di mitigazione degli impatti generati dalle trasformazioni sullo stato dei luoghi.

Funzioni previste

La *destinazione d’uso dei diritti edificatori ipotizzabili entro tale scenario strategico è di tipo residenziale*, mentre sono escluse da questo ambito di trasformazione tutte le attività produttive e terziarie, comprese le attività commerciali di media e grande distribuzione.

ART. 14.1.2 CORNELIANO / NUOVI LUOGHI DEL LAVORO

Assetto territoriale

Si tratta di uno scenario strategico della trasformazione insediativa di tipo produttivo, individuato in adiacenza all’insediamento industriale esistente lungo il tracciato viario che dalla Rivoltana scende in direzione sud verso Comazzo ed il territorio lodigiano. L’area è parte del Parco Adda Nord e pertanto i possibili interventi di tipo insediativo ammessi dal piano dovranno essere studiati attentamente in termini di integrazione nel paesaggio circostante, assicurando la sostenibilità non soltanto ambientale della stessa trasformazione dei suoli agricoli.

Criteri di intervento

L’intervento previsto nell’ambito dello scenario strategico dovrà innanzitutto armonizzarsi con il contesto attraverso la realizzazione di fasce “tampone”, in cui la presenza di nuovo “materiale” vegetale non solo svolgerà una funzione di “schermatura” del nuovo (e del vecchio) insediamento ma anche di valorizzazione del paesaggio aperto, andando a sottolineare e a rafforzare alcune visuali prospettiche verso i segni forti che contraddistinguono questa parte di territorio.

È evidente che condizione indispensabile per questa, come per altre trasformazioni, sia un ampio apporto in termini di benefici collettivi che, nel caso specifico, vengono individuati negli interventi

relativi alla realizzazione del “parco della storia” ma soprattutto alla realizzazione del nuovo tracciato tangenziale all’abitato di Corneliano, cui l’ambito dello scenario strategico dovrà contribuire in misura preponderante, nel rispetto degli obiettivi e delle priorità indicate in precedenza con riferimento agli ambiti della trasformazione residenziale previsti per questa frazione.

Indicazioni specifiche

Il progetto relativo a questa trasformazione dovrà prestare particolare attenzione al disegno delle opere di mitigazione ed integrazione del nuovo insediamento industriale all’interno del paesaggio agricolo che lo separa dal canale Muzza e dal centro abitato di Corneliano.

In questi termini, dovrà occuparsi di delineare il futuro tracciato tangenziale che, trovando avvio proprio a sud dell’insediamento industriale, potrà a sua volta costituire un’occasione per armonizzare entro un disegno d’insieme più compiuto le opere di mitigazione sopra richiamate.

La *destinazione d’uso dei diritti edificatori* ipotizzabili per questo scenario strategico della trasformazione è di tipo *produttivo, terziario e commerciale, con esclusione delle medie e grandi superfici di vendita*. Non sono invece ammesse le funzioni residenziali.

ART. 14.2 Scenari strategici della trasformazione naturalistica Riconosciuti quali scenari strategici della trasformazione naturalistica, i suoli indicati dal Documento di Piano vengono a coincidere con ampie distese di territorio fino ad oggi interessate da attività estrattive rilevanti per la maggior parte già dismesse o ancora in via di esaurimento. Ambiti dagli equilibri particolarmente delicati (o compromessi) ma con forti potenzialità di rigenerazione a cui tuttavia occorre guardare con attenzione affinché il processo di recupero non subisca forzature o alterazioni (nei tempi e nei modi) che ne possano compromettere il buon esito, anche in virtù degli effetti che questi stessi processi possono avere sul complesso sistema di risorse culturali, paesistiche e naturali proprie di Truccazzano.

Per questa tipologia di scenario strategico, il Documento di Piano ipotizza una trasformazione di tipo strettamente naturalistico e paesaggistico, da attuarsi congiuntamente con il Parco Adda Nord a partire dall’obiettivo prioritario e fondamentale di una continua e costante valorizzazione dei territori e delle risorse che caratterizzano il parco stesso.

Questo significa che i progetti relativi agli Scenari Strategici della Trasformazione Naturalistica dovranno innanzitutto confrontarsi con le previsioni di carattere generale contenute nel P.T.C. del Parco Adda Nord ed entro i contenuti delineati dal Parco, definire il disegno, la forma e le finalità che potranno assumere i singoli interventi di trasformazione.

Il recupero di queste aree dovrà avvenire attraverso l’istituto del piano attuativo o con atti di programmazione negoziata, da definire di concerto con l’Ente Parco, nei quali si dia seguito alla ricostruzione e valorizzazione dell’ambiente naturale e degli ecosistemi in esso presenti, prioritariamente attraverso interventi di ingegneria naturalistica e mediante una ridefinizione delle destinazioni d’uso delle stesse aree.

Con riferimento agli obiettivi strategici che devono indirizzare gli interventi è possibile ricondurre sostanzialmente entro due grandi macro categorie le trasformazioni ammesse ed auspiccate.

Da un lato, trasformazioni volte a riqualificare l’intero comparto e a ricreare condizioni atte a sviluppare e valorizzare la biodiversità insita in questi territori anche attraverso le seguenti azioni: istituzione di nuove riserve, realizzazione di aree umide artificiali, realizzazione di interventi di miglioramento forestale e di rinaturalizzazione, realizzazione di corridoi ecologici che, proseguendo anche in aree esterne al Parco, consentano di dare continuità fisica ed ambientale al sistema delle aree protette.

Dall’altro, trasformazioni destinate alla valorizzazione e al consolidamento del sistema della fruizione, in grado di ampliarne l’offerta sul territorio pur nel rispetto della diversità degli spazi e dei valori naturali, culturali e paesistici che lo caratterizzano e lo contraddistinguono.

Sotto il profilo delle possibili destinazioni future, il Documento di Piano identifica le seguenti alternative in ragione delle caratteristiche e delle singolarità presenti nei diversi ambiti individuati:

- destinazioni d'uso di tipo naturalistico, ovvero aree da destinare all'evoluzione naturale con particolare riferimento alla forestazione naturalistica ed alla ricostruzione di zone umide;
- destinazioni d'uso di tipo agricolo-forestale, con l'obiettivo di ricostituire siti agronomicamente produttivi anche con interventi orientati a promuovere sul territorio l'insediamento di attività di tipo biologico o biodinamico;
- destinazioni d'uso di tipo ricreativo, volte alla realizzazione di opere e strutture a servizio della fruizione, purché di basso impatto ambientale e paesaggistico;
- destinazioni d'uso di tipo turistico che contemplino la possibilità di realizzare opere e strutture ricettive, purché non di tipo alberghiero intensivo, o attrezzature sportive a basso impatto ambientale.

Con particolare riferimento alle attività ricreative o turistiche da realizzarsi negli Scenari Strategici della Trasformazione Naturalistica occorre sottolineare i criteri a cui dovranno conformarsi gli interventi, richiamando brevemente che:

- a. a titolo di compensazione ambientale, il progetto esecutivo deve prevedere la realizzazione nelle immediate adiacenze dell'edificio in progetto di superfici boschive o comunque piantumate (quinte verdi, filari, siepi) da realizzarsi nel rispetto delle caratteristiche paesistiche del contesto;
- b. deve essere garantita una dotazione di aree adeguate per le infrastrutture ad uso pubblico in particolare: aree a verde, parcheggi, punti di raccolta rifiuti, servizi igienici. Deve essere inoltre garantita la funzionalità di tali infrastrutture;
- c. deve essere perseguito l'obiettivo del recupero e della riqualificazione degli edifici esistenti di pregio. La demolizione con ricostruzione è ammessa unicamente per quegli edifici o parti di essi privi di valore storico-architettonico e deve garantire l'inserimento ambientale mediante ricorso a tipologie architettoniche tipiche della zona circostante;
- d. per ogni insediamento proposto devono essere previste, già in fase di progettazione, tutte le opere necessarie per l'inserimento ambientale e per la prevenzione degli inquinamenti, in particolare per quanto concerne la depurazione delle acque, l'inquinamento atmosferico, acustico e visivo. La realizzazione di dette opere deve precedere la realizzazione dell'insediamento.

ART. 14.2.1 SSTN-1 "ALBIGNANO"

Questo ambito dovrà assumere un indirizzo di tipo strettamente naturalistico direttamente connesso agli interventi di mitigazione e di riqualificazione ambientale conseguenti al quadruplicamento della linea ferroviaria Milano-Venezia che attraversa la parte più meridionale dell'area di cui all'Accordo di Programma, sottoscritto in data 04.11.1997 dai Rappresentanti Legali di Regione Lombardia, Provincia di Milano, Ente Gestore Parco Adda Nord, Comune di Truccazzano e Ferrovie dello Stato-Società di trasporti e servizi per azioni, e finalizzato alla realizzazione degli interventi necessari per consentire il quadruplicamento, nel territorio del Comune di Truccazzano, della tratta ferroviaria Pioltello/Treviglio e delle opere connesse complementari.

ART. 14.2.2 SSTN-2 "TRUCCAZZANO"

Il piano individua entro questo scenario strategico nel Parco Adda Nord la possibilità di dare corpo e concreta attuazione al progetto dei "cinque parchi", ovvero a quella rete identitaria, ambientale e fruitiva che risiede e percorre il territorio di Truccazzano, con l'intento di valorizzare le peculiarità proprie di ciascuna frazione entro un disegno comune che ricomprende la vastità e la densità del paesaggio agricolo e naturale e riconosce il sistema del verde, non solo come servizio di interesse pubblico ma quale componente in grado di dare forma e senso allo spazio ed elemento indispensabile per la qualità della vita e dell'ambiente urbano.

Per questo scenario, il piano indica ed auspica la realizzazione del cosiddetto "parco olistico", ovvero un territorio in cui ampie zone boscate si alterneranno a zone umide, già in parte presenti o ricostruite, al fine di ripristinare la naturalità dei luoghi che, per la loro vicinanza all'Adda, sono capaci di ricreare paesaggi e scenari suggestivi e di sicuro impatto emotivo. Un nuovo ed esteso

parco in cui potranno trovare spazio, nel rispetto delle risorse e della peculiarità dei suoli, una molteplicità di caratterizzazioni e di ambienti, pensati quasi come “stanze” aperte eppure circoscritte entro cui consentire la reciprocità delle relazioni tra l'uomo e la natura.

ART. 15 AMBITI DELLA VALORIZZAZIONE STRATEGICA

Si tratta di ampie distese di suolo, collocate in prevalenza ai margini del canale Muzza e coincidenti con i territori sottoposti alla disciplina del Parco Adda Nord.

Per queste aree il piano non prevede trasformazioni di tipo insediativo. In virtù delle loro caratteristiche, gli ambiti di valorizzazione sono, infatti, prioritariamente volti all'attuazione di azioni ed interventi di tutela ambientale e paesaggistica, ovvero alla realizzazione di “progetti di paesaggio” che, nel rispetto delle disposizioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Adda Nord, favoriscano la valorizzazione di percorsi, visuali ed elementi propri del paesaggio agricolo.

L'individuazione di tali ambiti all'interno del sistema delle trasformazioni è connessa all'importanza strategica che l'Amministrazione Comunale attribuisce a queste aree nella direzione di un rafforzamento della fruibilità dello spazio aperto e del potenziamento della vocazione turistica e ricettiva, condizioni ed attitudini già in parte manifeste che tuttavia assumono maggior significato in quanto potenziale su cui può giocare il ruolo che questo territorio potrà assumere nel prossimo futuro.

Entro questi ambiti il Documento di Piano definisce un'edificabilità di tipo “virtuale”, derivata dall'applicazione di un indice territoriale di compensazione $I_t(c) - 0,2 \text{ mc/mq}$ - che tuttavia non va a compromettere l'integrità di questo territorio che rimane non edificabile.

I diritti edificatori che vengono ipotizzati per queste aree non potranno produrre nuove quantità volumetriche da realizzare in loco ma potranno essere trasferiti entro gli Ambiti della Trasformazione Strategica in ragione della quantità di aree che i proprietari si impegneranno a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

PARTE SECONDA_ DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI

ART. 16 CONTENUTI ED EFFICACIA

a. Il Piano dei Servizi redatto ai sensi e per gli effetti dell'articolo 9 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 e successive modificazioni:

- documenta l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate con riferimento ai fattori di qualità, fruibilità ed accessibilità;
- accerta la domanda di servizi espressa dalla popolazione residente e da quella insediabile in base alla previsioni del Documento di Piano;
- indica le necessità di sviluppo ed integrazione dei servizi esistenti, quantificando i costi e prefigurando le modalità di attuazione;
- individua la dotazione minima dei servizi da assicurare nei piani attuativi e negli atti di programmazione negoziata, in relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano, nonché in ragione degli interventi di natura commerciale, terziaria e produttiva;
- stabilisce criteri e modalità per il ricorso alla monetizzazione e per l'utilizzo dei proventi da essa derivanti.

b. Le prescrizioni contenute nel Piano dei Servizi, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere prescrittivo e vincolante.

c. Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile in una prospettiva di costante aggiornamento rispetto alle esigenze che si manifestano; in particolare l'Amministrazione Comunale verifica, in sede di Bilancio ed approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e relativi aggiornamenti, lo stato di attuazione delle previsioni del presente Piano e ne determina i necessari adeguamenti.

ART. 17 RAPPORTO CON ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE ANCHE SETTORIALI

a. In coerenza con le disposizioni regionali i contenuti del Piano dei Servizi sono coordinati con il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo, nonché con le previsioni di piani e strumenti di programmazione settoriale approvati dall'Amministrazione Comunale e dagli altri Enti pubblici.

b. Il Piano dei Servizi costituisce atto di indirizzo per i contenuti del Programma Triennale delle Opere Pubbliche.

ART. 18 VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ DEI COSTI DEGLI INTERVENTI PROGRAMMATI

Ai sensi della L.R. 12/2005, il Piano dei Servizi esplicita la sostenibilità dei costi di adeguamento e sviluppo della dotazione di servizi, in rapporto al Programma Triennale delle Opere Pubbliche, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla partecipazione alla copertura finanziaria o della realizzazione diretta da parte dei cittadini o dei soggetti della trasformazione.

ART. 19 AGGIORNAMENTI E VARIANTI DEL PIANO DEI SERVIZI

a. Il Piano dei Servizi è aggiornato contestualmente:

- alla realizzazione e/o dismissione dei servizi esistenti o previsti dal Piano dei Servizi;
- alla realizzazione di servizi non previsti dal Piano dei Servizi;
- al convenzionamento, l'asservimento o l'accreditamento di un servizio privato che possa quindi assumere la qualifica di servizio di interesse pubblico o generale.

b. Ai sensi dell'articolo 9 della legge regionale 12/2005, i richiamati aggiornamenti non comportano l'applicazione della procedura di variante al Piano dei Servizi. È comunque obbligatorio il loro recepimento negli atti costituenti il Piano dei servizi e questi devono essere resi pubblici.

c. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificatamente previste dal Piano dei Servizi, non comporta l'applicazione della procedura di Variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

ART. 20 DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

a. L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree e opere, che costituiscono i requisiti atti e necessari per rendere edificabile un'area.

b. Ai sensi dell'articolo 44 della L.R. 12/2005 le opere di urbanizzazione primaria si riferiscono a: strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi a verde attrezzato.

c. L'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria è accertata quando siano presenti, nell'intorno del lotto, i servizi di cui al precedente comma e gli stessi abbiano caratteristiche dimensionali e di potenzialità idonee rispetto alla domanda in atto ed, infine, quando la qualità dei manufatti sia tale da non richiedere estesi interventi manutentivi straordinari.

ART. 21 DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

a. L'urbanizzazione secondaria è costituita dall'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita della comunità locale.

b. Ai sensi dell'articolo 44 della L.R. 12/2005 le opere di urbanizzazione secondaria si riferiscono a: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo, strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie, cimiteri.

ART. 22 ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

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

ART. 23 SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

a. A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria nel rispetto della normativa di settore.

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

c. Le opere, collaudate a cura del Comune, sono acquisite alla proprietà comunale, quando non diversamente espresso da eventuali convenzioni.

ART. 24 DEFINIZIONE DI SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

a. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'ambito di piani attuativi o atti di programmazione negoziata, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso, o da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui

assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel Comune e di quella eventualmente servita.

b. In base al ruolo e alle funzioni assunte e conferite entro le previsioni del Piano di Governo del Territorio, il Piano dei Servizi distingue, anche attraverso una diversa rappresentazione grafica, le due seguenti tipologie:

- servizi esistenti e di progetto
- servizi della trasformazione.

ART. 25 SERVIZI ESISTENTI E DI PROGETTO

a. Il Piano dei Servizi individua i servizi esistenti e di progetto funzionali agli insediamenti residenziali e agli insediamenti produttivi, terziario e commerciali.

b. Si tratta degli spazi, delle attrezzature e delle attività in parte già disponibili e fruibili sul territorio a cui si aggiungono altre aree alle quali il Piano dei Servizi riconosce una utilità nel progetto di miglioramento e di sviluppo della dotazione di servizi esistente.

c. Per i servizi esistenti e di progetto il Piano dei Servizi contempla la possibilità che, in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione, la diretta realizzazione delle attrezzature e dei servizi previsti sia demandata al proprietario dell'area.

d. Le previsioni relative ai servizi esistenti e di progetto non si configurano pertanto come vincolo espropriativo e non sono dunque soggette a decadenza.

ART. 25.1 SERVIZI ESISTENTI E DI PROGETTO PER LE FUNZIONI RESIDENZIALI

a. Costituiscono servizi per le funzioni residenziali il complesso degli spazi e delle attrezzature destinati ad accogliere le attività di servizio necessarie alla popolazione stabilmente residente, alla popolazione da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano o, infine, alla popolazione eventualmente gravitante nel territorio.

b. I servizi per le funzioni residenziali sono riconducibili alle seguenti macro-categorie:

servizi di interesse comune

Sono servizi di interesse comune le aree ove esistono o sono previste attrezzature quali: centri sanitari, centri culturali, biblioteche, mercati, uffici postali, centri sociali, centri per anziani, caserme o presidi di pubblica sicurezza, ambulatori, musei delle attività tipiche locali, chiese e centri parrocchiali, luoghi e sale per il culto, case di riposo per anziani, ecc..

servizi per l'istruzione

Sono servizi per l'istruzione le aree già destinate o da destinare ad accogliere attrezzature scolastiche, nonché quelle necessarie per integrarne la dimensione allo scopo di rispettare lo standard stabilito dalla legge.

L'edificazione dei servizi per l'istruzione avverrà nel rispetto dei limiti specifici fissati dalle disposizioni vigenti in materia di edilizia scolastica per ciascun ordine e grado.

verde e attività sportive

Sono così definite le aree riservate a spazi pubblici per l'organizzazione di parchi urbani e di quartiere, giardini, zone a verde, verde di connettivo e le relative attrezzature per il gioco, lo sport ed il tempo libero quali campi di tennis, calcio, basket, pallavolo, bocce, piste di pattinaggio, piscine, ecc., con le relative strutture di servizio, compresi i punti di ristoro e le edicole di giornali nel rispetto delle disposizioni in materia.

servizi per la sosta e la mobilità

Sono servizi per la sosta e la mobilità le aree destinate alla realizzazione di spazi per parcheggio pubblico anche interrati nonché le piste ciclabili e ciclopedonali funzionali a garantire fruizione ed accessibilità ai servizi e al territorio comunale.

ART. 25.2 SERVIZI ESISTENTI E DI PROGETTO PER LE FUNZIONI PRODUTTIVE E TERZIARIO COMMERCIALI

a. Si definiscono servizi per le funzioni produttive e terziario commerciali gli spazi e le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale che, in forza di convenzionamento o asservimento all'uso pubblico, se di proprietà o gestione privata, sono destinate ad accogliere attività di servizio e di supporto alle imprese ed alle attività economiche presenti sul territorio comunale.

b. I servizi per le funzioni produttive e terziario commerciali sono riconducibili principalmente alle seguenti macro-categorie:

servizi di interesse generale e tecnologici

Sono servizi di interesse generale e tecnologici le aree destinate alla realizzazione di attrezzature a servizio delle attività produttive e terziario commerciali quali mense aziendali, asili nido, spazi ricreativi e di ritrovo specificamente connaturati alle attività produttive e ad altre attività similari.

verde

Sono così definite le aree destinate al verde connettivo di prossimità, funzionali alla qualificazione del tessuto produttivo e terziario commerciale.

servizi per la sosta e la mobilità

Sono servizi per la sosta e la mobilità le aree destinate alla realizzazione di spazi per parcheggio pubblico e le relative pertinenze.

ART. 26 SERVIZI DELLA TRASFORMAZIONE

a. Il Documento di Piano ed il Piano dei Servizi per alcuni Ambiti della Trasformazione individuano specificatamente i servizi e le conseguenti dotazioni di spazi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico connesse all'attuazione degli interventi insediativi previsti.

b. Per i servizi della trasformazione il Piano dei Servizi demanda al proprietario dell'area la diretta realizzazione delle attrezzature e dei servizi previsti, in alternativa all'intervento diretto della pubblica amministrazione.

c. Le previsioni relative ai servizi della trasformazione non si configurano pertanto come vincolo espropriativo e non sono dunque soggette a decadenza.

ART. 27 SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO

a. Sono definiti servizi privati di interesse pubblico le attrezzature, i luoghi e gli spazi entro i quali si collocano attività a cui può essere riconosciuto un interesse pubblico o generale quali, ad esempio, spazi museali o destinati ad attività culturali ed espositive ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici.

b. La realizzazione e la gestione dei servizi privati di interesse pubblico è demandata ad associazioni, enti, cooperative, società e singoli privati che si impegnino a realizzarle e a gestirle in conformità con le disposizioni normative vigenti.

c. I servizi privati di interesse pubblico sono computati ai fini della dotazione complessiva di servizi ed attrezzature di interesse pubblico o generale qualora gli stessi siano regolati da apposito atto di asservimento o equivalente regolamento d'uso, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore.

d. Le aree destinate a servizi privati di interesse pubblico non sono preordinate all'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale, né di altri enti pubblici.

e. Nelle aree destinate a servizi privati di interesse pubblico l'edificazione o gli interventi di demolizione, ricostruzione ed ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto degli indici e dei parametri urbanistici relativi agli ambiti individuati dal Piano delle Regole, entro cui gli stessi servizi si collocano.

ART. 28 SERVIZI TECNOLOGICI

- a. Sono così definite le aree destinate ad attrezzature ed impianti pubblici e/o di uso pubblico di carattere tecnologico, quali impianti di smaltimento di rifiuti e di depurazione, impianti dell'acquedotto, centrali telefoniche, cabine di trasformazione dell'energia elettrica e del gas metano e i relativi impianti di manutenzione, nonché le infrastrutture tecnologiche per le telecomunicazioni.
- b. Nella realizzazione dei servizi e degli impianti tecnologici devono essere rispettate le prescrizioni igieniche e di sicurezza stabilite dalla legge e dai regolamenti vigenti in materia.
- c. Gli interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione di edifici, strutture e manufatti a servizio delle reti tecnologiche pubbliche e private è subordinata a permesso di costruire o titolo equipollente, rilasciato agli Enti istituzionalmente preposti alla gestione delle reti.

ART. 28.1 INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE PER LE TELECOMUNICAZIONI

- a. Sono definite infrastrutture tecnologiche per le telecomunicazioni le installazioni di torri, tralicci, pali, supporti d'ogni genere, infissi stabilmente sul terreno o su edifici esistenti, destinati ad impianti di telecomunicazione di qualsiasi tipo.
- b. La realizzazione di infrastrutture per le telecomunicazioni è espressamente vietata:
- negli ambiti A+, A, B1 e B2;
 - nelle aree con sensibilità dei luoghi media, alta o molto alta.
- c. Gli interventi per l'installazione di tali infrastrutture, anche se costituiti da semplici antenne, è consentita solo nei siti preferenziali individuati dal Piano dei Servizi, su aree di proprietà comunale, fermo restando il rispetto delle distanze da queste di successive installazioni.
- d. Gli interventi per l'installazione di tali infrastrutture, anche se costituiti da semplici antenne, sono subordinati alla verifica di conformità alle norme nazionali e regionali in materia ed alla verifica di incidenza di cui all'articolo 14 della disciplina normativa del Piano delle Regole.
- e. La realizzazione delle infrastrutture per le telecomunicazioni è subordinata a permesso di costruire o titolo equipollente, da assentire nel rispetto del presente articolo.
- f. Sul territorio comunale sono ammesse nuove infrastrutture, anche se costituite da semplici antenne, nei diversi ambiti individuati dal Piano delle Regole, nel rispetto delle seguenti distanze minime tra loro:
- nelle zone A+, A, Va+, B1 e B2: nessuna infrastruttura;
 - nelle zone Pr in adiacenza all'antenna esistente, a distanza non superiore a metri 10 (dieci) da essa o a metri lineari 500 (cinquecento);
 - nelle zone Va, nel rispetto, se dovuto, del parere degli Enti territorialmente sovraordinati, metri lineari 1.000 (mille);
 - nelle zone a confine con i Comuni limitrofi non sono ammessi nuovi impianti ad una distanza inferiore a 200 (duecento) metri lineari dal confine medesimo.
- g. Se collocate in ambiti tra loro diversamente classificati dal P.G.T., deve essere rispettata la distanza minima di metri lineari 1.000 (mille).
- h. La distanza minima dai confini di proprietà (Dc) deve essere di metri 5 (cinque);
- i. La distanza dal ciglio delle strade deve essere pari all'altezza della infrastruttura, anche se sono interposte costruzioni di altezza inferiore.
- j. Le infrastrutture devono distare da altri edifici e/o manufatti e/o impianti almeno 20 (venti) metri e comunque ad una distanza non inferiore all'altezza della struttura medesima.

ART. 29 SERVIZI CIMITERIALI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO

- a. Le aree per attrezzature cimiteriali sono quelle interessate dai cimiteri esistenti e quelle circostanti costituenti la fascia di rispetto dei cimiteri medesimi, destinate all'ampliamento delle strutture e delle attrezzature complementari e alla salvaguardia igienico ambientale.
- b. Su tali aree è quindi esclusivamente consentito realizzare opere cimiteriali ed opere ad esse complementari, quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, piccole attrezzature di servizio quali chioschi per la vendita dei fiori o di immagini sacre, nonché uffici della pubblica amministrazione inerenti la custodia e gestione dell'attrezzatura principale.

- c. È vietata la costruzione di nuovi edifici o strutture, anche se di modeste dimensioni, destinate ad usi diversi da quelli sopra indicati, che presentino requisiti di durata, inamovibilità e di incorporamento col terreno.
- d. È consentita la coltivazione agricola delle aree ricadenti nella fascia di rispetto cimiteriale, purché l'esercizio dell'attività agricola non richieda permanenza di acqua nel terreno.

ART. 30 AMBITI DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

- a. Per quanto riguarda la viabilità esistente e di progetto valgono le norme del Codice della Strada e le disposizioni contenute nel Piano delle Regole.
- b. Il Documento di Piano in contiguità con gli Ambiti della Trasformazione Strategica individua nuovi tracciati stradali di progetto in grado di migliorare la viabilità di attraversamento dei nuclei abitati esistenti.
- c. La rappresentazione grafica delle strade e delle intersezioni stradali relativa alla viabilità locale della trasformazione ha valore indicativo.
- d. La viabilità di progetto indicata dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi dovrà essere oggetto di valutazione e di successiva definizione puntuale in sede di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata o all'interno di altri strumenti di progettazione e programmazione.
- e. Per quanto concerne la viabilità di livello sovralocale valgono le disposizioni normative di riferimento.

ART. 31 ATTREZZATURE E SERVIZI RELIGIOSI

- a. Le aree per le attrezzature religiose sono quelle interessate da sedi di istituti ed edifici per il culto, così come previsto dalla legge regionale 12/2005.
- b. Le attrezzature religiose sono computate nella loro misura effettiva nell'ambito della dotazione globale di spazi per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, senza necessità di regolamentazione con atto di asservimento o di regolamento d'uso.

ART. 32 DOTAZIONE MINIMA DELLE AREE PER SERVIZI

- a. Negli Ambiti della Trasformazione dovrà essere assicurata la dotazione minima di servizi così come specificata dalla disciplina del Documento di Piano.
- b. Per ogni Ambito della Trasformazione il Documento di Piano prevede la quantità di aree da destinare ai servizi e le loro caratteristiche principali, indicando per alcuni ambiti anche la funzione specifica che questi stessi servizi devono assolvere.
- c. Per alcuni Ambiti della Trasformazione il Documento di Piano individua inoltre il possibile sedime dei servizi da realizzare, in ragione degli obiettivi da conseguire in termini di qualificazione degli interventi e di fruibilità e accessibilità dei servizi previsti.
- d. Le previsioni relative alle dotazioni minime relative agli Ambiti della Trasformazione dovranno in ogni caso essere effettivamente individuate e localizzate in sede di pianificazione attuativa in ragione della funzionalità urbanistica e della fruibilità ed accessibilità dei servizi previsti.
- e. Le modalità di intervento e di realizzazione dei servizi indicati negli Ambiti delle Trasformazione saranno oggetto di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale.
- f. Negli ambiti del tessuto consolidato individuato e disciplinato dal Piano delle Regole, la dotazione minima di servizi da assicurare in sede di pianificazione attuativa è la seguente:
 - 34,5 mq/ab per gli usi residenziali. Gli abitanti teorici sono calcolati tenendo conto di un parametro di 150 mc/ab;
 - 30% della superficie territoriale (St) per gli usi produttivi;
 - 150% della superficie lorda di pavimento (Slp) per gli usi terziari;
 - 200% della superficie lorda di pavimento (Slp) per gli usi commerciali, di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico.
- g. Nell'ambito del tessuto consolidato il reperimento delle aree per servizi deve avvenire preferibilmente all'interno dell'area di intervento; è tuttavia ammessa la cessione di aree esterne al perimetro di intervento, purché ne sia garantita accessibilità e fruibilità. Tale possibilità dovrà

essere effettivamente valutata in sede di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata, laddove avrà luogo l'individuazione e la localizzazione delle dotazioni minime previste mentre le modalità di intervento e realizzazione saranno oggetto di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale.

h. Con riferimento agli usi commerciali, l'ammissibilità dell'apertura di nuovi esercizi, l'ampliamento o il trasferimento delle attività di vendita al dettaglio è subordinata alla verifica dei vincoli di natura urbanistica e al rispetto della dotazione minima di servizi indicata dal Piano.

ART. 33 DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

a. All'interno dei piani attuativi o atti di programmazione negoziata relativi agli Ambiti della Trasformazione o agli ambiti del tessuto consolidato, nell'ambito della dotazione minima di aree per servizi dovrà essere garantita la realizzazione, all'interno dell'area di intervento, di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico nella misura di:

n. 1 posto auto ogni 150 mq di superficie lorda di pavimento (Slp) destinata alla residenza e ad altre destinazioni considerate complementari o accessorie alla residenza, compresi gli esercizi commerciali di vicinato;

- **n.** 1 posto auto ogni 200 mq di superficie lorda di pavimento (Slp) avente destinazione produttiva;
- **n.** 1 posto auto ogni 50 mq di superficie di vendita, esclusi gli esercizi commerciali di vicinato, e di superficie destinata alle attività terziarie.

ART. 34 MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO

a. I mutamenti di destinazione d'uso riguardanti aree ed immobili o parti di essi aventi superfici superiori a 150 mq di superficie lorda di pavimento (Slp) comportano un incremento del fabbisogno di aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico nei due seguenti casi:

- mutamento di destinazione d'uso da residenza ad attività commerciali di media superficie, ovvero pubblici esercizi con capacità superiore a 200 posti, escluse le attività commerciali di vicinato. In questi casi il maggior fabbisogno è stabilito nella misura di 25 mq ogni 100 mq di Slp;
- mutamento di destinazione d'uso da attività produttive ed artigianali ad attività terziarie o commerciali, escluse le attività commerciali di vicinato. In questi casi il maggiore fabbisogno è stabilito nella misura di 50 mq ogni 100 di Slp.

b. Il reperimento della dotazione aggiuntiva di aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico generata dal mutamento di destinazione d'uso deve in ogni caso essere verificato dall'Amministrazione Comunale in rapporto alla dotazione di aree per servizi esistente ed attribuibile alla precedente destinazione d'uso dell'area o dell'edificio.

c. Qualora l'Amministrazione Comunale effettuata la verifica di cui sopra, accerti la materiale impossibilità del reperimento totale o parziale delle aree per servizi nell'area o nell'edificio interessati dal mutamento di destinazione d'uso, è ammessa la cessione di altra area ritenuta idonea all'interno nel territorio comunale o, in alternativa, la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire in base a criteri generali approvati e periodicamente aggiornati dall'Amministrazione Comunale.

d. Il reperimento del fabbisogno aggiuntivo di aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico generato dal mutamento di destinazione d'uso avviene a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione.

ART. 35 ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI

a. Le previsioni del Piano dei Servizi si attuano prevalentemente tramite l'acquisizione pubblica delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico individuate e qualificate dal Piano dei Servizi quali "servizi esistenti e di progetto" o quali "servizi della trasformazione".

b. L'acquisizione da parte del Comune può avvenire tramite esproprio o acquisizione bonaria, nei termini di legge, ovvero tramite cessione gratuita (diretta o attraverso l'acquisizione di aree soggette a perequazione e compensazione) da parte dei privati nell'ambito delle procedure per l'attuazione di piani attuativi, atti di programmazione negoziata o degli Ambiti della Trasformazione individuati dal Documento di Piano.

c. In sede di pianificazione attuativa si dovrà in particolare prevedere:

la cessione gratuita, entro i termini stabiliti dagli atti convenzionali, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria nonché delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi;

la monetizzazione, ove consentita dall'Amministrazione Comunale, in alternativa - totale o parziale - alla cessione, nei casi in cui l'acquisizione delle aree per i servizi come definiti nel presente Piano non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione all'estensione, conformazione o localizzazione delle aree medesime;

la cessione degli Ambiti della Valorizzazione Strategica così come definita dal Documento di Piano in ragione dell'incremento volumetrico derivato dall'indice territoriale di compensazione It(c).

d. La dotazione di servizi ed attrezzature prevista dal Piano dei Servizi può essere attuata:

direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti Pubblici attraverso la programmazione delle proprie opere pubbliche, su aree di proprietà comunale o di altri Enti Pubblici o su aree acquisite gratuitamente nell'ambito di piani attuativi o attraverso proprie fonti di finanziamento;

da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti Pubblici su aree di proprietà comunale, date in concessione previa convenzione con i privati interessati alla realizzazione e gestione degli interventi e dei relativi servizi, o su aree di proprietà privata.

e. La realizzazione di servizi da parte di soggetti diversi dall'Amministrazione comunale o da altri Enti pubblici è assoggettata al rilascio di idoneo titolo abilitativo alla costruzione, accompagnato da apposito atto di asservimento, regolamento d'uso, ovvero accreditamento, finalizzato a garantire le modalità dell'uso pubblico delle aree e delle attrezzature medesime.

f. In caso di realizzazione su aree di proprietà comunale date in concessione ai privati, la convenzione prevede l'attribuzione, da parte dell'Amministrazione Comunale, del diritto di superficie per una durata commisurata all'entità dell'investimento finalizzato alla realizzazione e all'erogazione del servizio.

g. La concessione del diritto di superficie sarà onerosa e verrà assegnata a seguito dell'espletamento di procedure di tipo concorsuale che il Comune si riserva di promuovere, in conformità agli obiettivi della politica dei servizi, approvando appositi bandi contenenti indicazioni circa le finalità e le relative condizioni.

h. La realizzazione dei servizi è effettuata applicando i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi definiti in relazione alla qualificazione del servizio stesso dalle prescrizioni della legislazione di settore e dalla disciplina normativa del Piano delle Regole.

i. Il progetto preliminare relativo alla realizzazione di attrezzature di interesse pubblico con i relativi parametri urbanistico-edilizi sarà approvato dal Consiglio Comunale.

ART. 36 MONETIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE AI SERVIZI

a. Laddove la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e per servizi pubblici e di uso pubblico o generale non risulti possibile o, non fosse ritenuta necessaria dall'Amministrazione Comunale in relazione alla estensione, localizzazione e conformazione delle aree stesse, ovvero in relazione alla programmazione e pianificazione comunale, il Piano dei Servizi prevede che, in luogo della cessione (totale o parziale), possa essere corrisposta al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione di aree e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree.

b. Tale possibilità deve essere disciplinata mediante apposita convenzione urbanistica, fermo restando che i proventi della monetizzazione debbano essere utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano dei Servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica.

c. L'opportunità della monetizzazione dovrà essere valutata per ogni singolo piano attuativo in funzione della localizzazione rapportando, alla necessità di rispettare una razionale morfologia

urbana, la possibilità di integrare le aree di urbanizzazione con i servizi esistenti e reperire aree verdi e parcheggi nelle zone che risultano deficitarie.

d. Qualora gli interventi disciplinati dal Documento di Piano o dal Piano delle Regole riguardino la realizzazione di medie strutture di vendita, il fabbisogno di parcheggi pubblici deve essere interamente soddisfatto all'interno del perimetro del piano attuativo o dell'atto di programmazione negoziata.

ART. 37 SERVIZI NEI PIANI ATTUATIVI VIGENTI

a. Per le aree soggette a piani attuativi adottati, approvati o in corso di esecuzione alla data di adozione del Piano dei Servizi, sono applicabili le dotazioni già definite, anche se inferiori a quelle indicate nella presente disciplina normativa.

b. L'Amministrazione Comunale provvederà con atto ricognitivo ad individuare tali aree, accertando lo stato di attuazione dei servizi ivi previsti.

PARTE TERZA _ DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE

TITOLO I - DISCIPLINA GENERALE

ART. 38 IL PIANO DELLE REGOLE

a. Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12. Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

b. Il Piano delle Regole:

- a) definisce, all'interno dell'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, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, anche attraverso la redazione di appositi strumenti di settore;
- 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.

c. Il Piano delle Regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

d. Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
- d) altezze massime e minime;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo
 - 1) paesaggistico ai sensi del d. lgs. 42/04;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.

e. Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

f. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT ed in contrasto con quanto previsto dalle presenti norme tecniche o dalle tavole grafiche di PGT sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi imposti da leggi nazionali o regionali; ogni altro intervento è consentito solo se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme di zona.

g. In particolare quanto previsto dal comma precedente si applica alle attività e agli edifici contrassegnati dal perimetro *CnA*, che sono incompatibili con la zona Va o Va+ e sono quindi destinate ad essere trasferite in aree con destinazione specifica e congrua con le attività stesse.

ART. 39 DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

Glossario dei termini e definizioni dei parametri urbanistici e insediativi.

<i>parametro</i>	<i>definizione</i>
Dc Distanza minima dai confini proprietà	<p>È la distanza intercorrente tra le facciate dell'edificio e i confini di proprietà. Ai fini delle presenti norme viene equiparato al confine di proprietà il limite che divide sulle tavole di azionamento due differenti zone, quando una delle due sia vincolata a uso pubblico per viabilità o servizi.</p> <p>Non vengono calcolati, al fine della determinazione della Dc, gli eventuali manufatti necessari all'isolamento termico ("a cappotto") e/o per la ventilazione delle facciate ("facciata ventilata"), purché ne sia dimostrata l'effettiva efficacia con calcoli specifici.</p>
De Distanza tra gli edifici	<p>Concerne la distanza minima che l'edificio deve osservare da altri edifici od opere preesistenti, ad esclusione di manufatti con H < m 2,00, per i quali valgono le norme previste dal Codice Civile.</p> <p>Non vengono calcolati, al fine della determinazione della De, gli eventuali manufatti necessari all'isolamento termico ("a cappotto") e/o per la ventilazione delle facciate ("facciata ventilata"), purché ne sia dimostrata l'effettiva efficacia con calcoli specifici.</p>
Ds Distanza dalla strada	<p>Si determina misurando la distanza dell'edificio dal ciglio della strada.</p> <p>Si intende per ciglio della strada la linea di limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali come da art. 2 del D.M. 1 Aprile 1968, n. 1404; la distanza dei fabbricati dalle strade si misura su tutte le linee ortogonali al ciglio della strada stessa.</p> <p>In merito alle distanze dalle strade interne alle zone B1, B2 e B3 è possibile derogare dai limiti prescritti solo per la realizzazione di sopralzi che non riducono ulteriormente la distanza esistente.</p>
H Altezza delle costruzioni	<p>È la misura della distanza verticale tra la quota massima di intradosso del solaio superiore dell'ultimo piano abitabile e il terreno in assetto definitivo o del marciapiede stradale se di quota maggiore, senza considerare i ribassamenti relativi a percorsi per uscite di sicurezza e accessi a depositi interrati, autorimesse, e centrali termiche. La quota massima di intradosso del solaio superiore dell'ultimo piano abitabile va calcolata come luce netta, al di sotto di eventuali travi, travetti o sporgenze.</p>
If Indice di fabbricabilità fondiaria	<p>Definisce il limite di concentrazione del Volume edificabile sulla Sf, espresso in mc/mq.</p>
Isfr Indice di sfruttamento (m²/m²) (per zone Pr)	<p>E' il rapporto tra la S.l.p. e la superficie fondiaria; non sono da conteggiare le s.l.p. dei piani con altezza interna inferiore o uguale a mt. 2,00 e le s.l.p. relative ad impianti per il trattamento dell'aria, dell'acqua e dei reflui di produzione.</p>

It Indice di fabbricabilità territoriale	Definisce il Volume destinato all'edificazione privata espresso in mc./mq., ovvero in mc/ha.
Itm Indice di fabbricabilità territoriale minimo	È il rapporto minimo fra volume che deve essere obbligatoriamente previsto in uno strumento attuativo e la St. Si utilizza unicamente all'interno di aree assoggettate a pianificazione attuativa
Itp diritto edificatorio in perequazione	È l'indice che esprime il diritto edificatorio che si genera in favore del privato all'atto di cessione al Comune di un'area destinata alla realizzazione di un servizio pubblico o di viabilità pubblica
Rc Rapporto di copertura	È il rapporto percentuale tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).
SC Superficie coperta	<p>E' la superficie lorda della proiezione ortogonale sul terreno del perimetro massimo definito dalle murature perimetrali delle Slp, nonché dei piani di copertura di ogni altra superficie anche se non abitabile o agibile.</p> <p>Le tettoie, i porticati, i corpi scala e in generale le superfici dei piani di copertura, ancorché di volumi aperti su uno o più lati, devono essere considerati quali superfici coperte.</p> <p>La superfici di box e autorimesse eccedenti i limiti minimi di legge (1mq/10mc) devono essere considerati quali superfici coperte.</p> <p>E' detraibile dalla Sc la superficie delle sporgenze aperte (pensiline, balconi, gronde e simili) fino a m 1,50.</p> <p>Nel calcolo della SLP e della Superficie Coperta di progetto si escluderanno (previa dimostrazione dell'accertato risparmio energetico) gli aumenti di volumi dovuti a coibentazione termica, le serre o verande solari vetrate, non riscaldate, aventi le caratteristiche definite dal RE vigente.</p>
SF Superficie fondiaria	È la superficie residua della St, detratte le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie.
SLP Superficie lorda di pavimento	<p>E' la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano. Fanno pertanto parte della Slp anche le superfici dei locali ricavati entro terra o in seminterrato destinati a magazzini, uffici, laboratori, sale di riunione e, comunque, le superfici agibili/abitabili.</p> <p>La superficie dei locali interrati o seminterrati non viene calcolata all'interno della SLP solo se detti locali hanno altezza massima inferiore a 239cm (misura calcolata con esclusione di eventuali travi e/o sporgenze).</p>

	<p>Non vengono conteggiate nella Slp:</p> <ul style="list-style-type: none"> • le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di porticato, loggia, balcone, terrazzo e cavedio; • le superfici nette dei vani scala e dei vani corsa degli impianti di sollevamento e dei relativi androni d'ingresso; • le superfici delle gallerie aperte al pubblico transito; • le superfici nette degli spazi comuni di distribuzione ai piani; • le superfici nette di pertinenza di unità immobiliari residenziali destinate a ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini, mezzi di trasporto per persone fisicamente impediti e simili, compresi i relativi spazi di accesso fino ad un massimo di 2mq ogni 100mq di slp. • le superfici nette degli spazi destinati al ricovero e alla sosta delle autovetture di pertinenza di singole unità immobiliari (comprese quelle esclusivamente destinate all'accesso e alla manovra), per la parte compresa entro il limite della quantità minima prevista dalle presenti norme ovvero, nel caso di box e autorimesse di pertinenza di unità immobiliari residenziali, per la parte compresa entro il limite di due posti macchina, per superficie netta massima di mq. 18 per posto macchina o un posto macchina per ogni unità immobiliare non residenziale; • le superfici destinate a cantine per una superficie netta massima di 15 mq. per ogni unità abitativa; • le superfici relative ai volumi tecnici, e cioè ai vani e agli spazi strettamente necessari a contenere, a prescindere dalla loro collocazione, le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di captazione dell'energia solare, di sollevamento, elettrici, telefonici, fognari, del gas, di raccolta e sgombero dei rifiuti ecc.), compresi i relativi ed esclusivi spazi di accesso. • le superfici relative alle serre solari, purché in accordo con le disposizioni del regolamento Edilizio vigente. • le superfici dei sottotetti, solo qualora essi abbiano contemporaneamente: <ul style="list-style-type: none"> ○ altezza minima inferiore a 80cm (misura calcolata con esclusione di eventuali travi e/o sporgenze); ○ altezza massima inferiore a 220cm (misura calcolata con esclusione di eventuali travi e/o sporgenze); ○ rapporto aeroilluminanti inferiori a 1/15. <p>Nel calcolo della SLP e della Superficie Coperta di progetto si escluderanno (previa dimostrazione dell'accertato risparmio energetico) gli aumenti di volumi dovuti a coibentazione termica, le serre o verande solari vetrate, non riscaldate, aventi le caratteristiche definite dal RE vigente.</p> <p>Le superfici destinate a pertinenze di unità immobiliari dei piani interrati, a condizione che non emergano dalla quota di terra oltre due metri, purché abbiano un'altezza netta interna non superiore a m 2,39 e siano comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano non vengono conteggiate nella Slp.</p> <p>Le superfici dei vani per passaggio di canalizzazioni, tubazioni e condotte in genere, in corrispondenza agli attraversamenti di piani abitabili o agibili non vengono conteggiate nella Slp.</p> <p>Per gli interventi in zone comprendenti rustici di origine agricola, la relativa Slp viene considerata, ancorché non delimitata da murature perimetrali, come</p>
--	---

	<p>esistente a tutti gli effetti ai fini della verifica della volumetria massima ammessa, mentre sarà considerata in base alla definitiva destinazione d'uso ai fini del calcolo della volumetria di progetto.</p> <p>Per le attività commerciali ed assimilate, ai sensi delle disposizioni regionali in materia, nella superficie lorda di pavimento non si computano le aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, con le relative uscite di sicurezza e servizi, scale mobili, Hall, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra, locali per gli impianti tecnologici e simili.</p> <p>Nel caso di centri commerciali, vengono esclusi dal computo della Slp, oltre a quelle sopraindicate, anche le altre eventuali aree destinate a servizi ed infrastrutture comuni la cui presenza è necessaria, ai sensi delle disposizioni Regionali, a qualificare la struttura come centro commerciale.</p> <p>Nel caso che, con successivi provvedimenti regionali, tale definizione dovesse essere modificata, le relative modifiche si intenderanno automaticamente recepite nelle presenti norme, previo determina di presa d'atto del Dirigente.</p>
ST Superficie territoriale	<p>È la superficie complessiva del territorio interessato da interventi sia pubblici sia privati di attuazione del PGT, ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e di tutte quelle destinate - dal PGT o da strumenti attuativi - a opere di urbanizzazione primaria e secondaria.</p> <p>In essa non sono da computare:</p> <ul style="list-style-type: none"> • le aree comprese in zona di rispetto cimiteriale ancorché destinate a standard; • le aree e gli spazi già di uso pubblico alla data di adozione delle presenti norme; • le aree stradali non ancora acquisite alla proprietà pubblica ma aperte al pubblico transito; • le aree destinate dal PGT alla viabilità.
Ut Indice di utilizzo territoriale	<p>Definisce la Superficie lorda di pavimento (Slp) destinata all'edificazione privata, espressa in mq/mq.</p>
Utm Indice di utilizzo territoriale minima	<p>È il rapporto minimo fra Superficie lorda di pavimento (Slp) che deve essere obbligatoriamente previsto in uno strumento attuativo e la St. Si utilizza unicamente all'interno di aree assoggettate a pianificazione attuativa</p>
V Volume	<p>Si ricava moltiplicando la Slp complessiva per l'altezza virtuale di interpiano di m 3,00, indipendentemente da maggiori o minori altezze reali di interpiano, fatta eccezione per i casi seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nell'ambito degli interventi di recupero per volume esistente si intende l'effettivo volume contenuto all'interno della sagoma degli edifici a partire dalla quota del terreno circostante, fino al manto di copertura. • Negli interventi di tipo conservativo (risanamento conservativo, restauro, ristrutturazione edilizia) su edifici esistenti caratterizzati da particolare tipologia (come edifici industriali o comprendenti ambienti destinati a sala di spettacolo) per i quali si propone una modifica della destinazione d'uso, per

	<p>volumetria esistente si intende il volume determinato moltiplicando l'area di tutte le superfici abitabili agibili per l'effettiva altezza di interpiano.</p> <ul style="list-style-type: none">• Per altezza di interpiano si intende la distanza compresa tra l'estradosso della soletta di pavimento e l'estradosso della soletta di copertura del piano medesimo.• Negli interventi su edifici esistenti non sarà conteggiato nel calcolo del volume il maggior spessore dei muri perimetrali dovuto a maggiorazioni dell'isolamento.• I sottotetti non sono computati ai fini volumetrici, solo qualora essi abbiano contemporaneamente:<ul style="list-style-type: none">○ altezza minima inferiore a 80cm (misura calcolata con esclusione di eventuali travi e/o sporgenze);○ altezza massima inferiore a 220cm (misura calcolata con esclusione di eventuali travi e/o sporgenze);○ rapporto aeroilluminanti inferiori a 1/15.
--	--

ART. 40 AREE DI PERTINENZA

- a.** Sono aree di pertinenza agli edifici realizzati su un'area quelle aree considerate nel calcolo di verifica dei parametri urbanistici di edificabilità.
- b.** L'area di pertinenza su cui un edificio insiste è asservita all'edificio stesso e non potrà essere presa nuovamente in considerazione per il calcolo degli indici di edificabilità, se non per completare la eventuale volumetria massima consentita dalle presenti norme.
- c.** L'area di pertinenza degli edifici esistenti all'atto di adozione del PGT è l'area effettivamente utilizzata per il calcolo degli indici urbanistici alla data del rilascio del titolo abilitativo.
- d.** Se un edificio è esistente alla data di adozione delle presenti norme, ma mancante della documentazione relativa al titolo autorizzativo, e detto edificio non sia considerabile abuso edilizio, si considera come pertinenza di detto edificio la superficie di sedime e quella circostante l'edificio che risulti della medesima proprietà, ovvero, se di area minore, la superficie individuata applicando gli indici di edificabilità vigenti alla data di realizzazione del manufatto (se rintracciabili), altrimenti valgono gli indici delle presenti norme in relazione al volume (V) o alla SIp esistenti.
- e.** Per ogni pratica edilizia che comporti la richiesta di un titolo autorizzativo, deve essere chiaramente identificata e perimetrata l'area di pertinenza degli edifici oggetto di progettazione nonché quella degli edifici esistenti sui terreni confinanti.
- f.** Qualunque piano attuativo deve obbligatoriamente prevedere elaborati nei quali si individuino chiaramente le aree di pertinenza, con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature.

ART. 41 DESTINAZIONI D'USO

Elenco delle destinazioni d'uso

<i>Categoria</i>	<i>Sottocategoria</i>	<i>Definizione</i>
1 Residenza	1.a Abitazioni urbane	costruzioni edilizie destinate, sia in modo permanente che temporaneo, ad uso abitativo. Vi sono comprese anche le residenze destinate ad appartenenti alle forze dell'ordine, ad appartenenti ad ordini religiosi, a militari, ecc.
	1.b Abitazioni di servizio ad insediamenti agricoli	alloggi dei conduttori dei fondi, degli imprenditori agricoli e dei dipendenti dell'azienda, purché prestino in via prevalente la propria attività nell'ambito della stessa. Non è consentito l'insediamento della sola destinazione residenziale senza la preesistenza o la contestuale realizzazione di edifici a destinazione agricola produttiva.
	1.c Abitazioni di servizio ad insediamenti di altre attività economiche (industriali, artigianali, terziarie)	alloggi dei proprietari, dei conduttori o dei dipendenti dell'azienda. Detti alloggi devono avere superficie lorda di pavimento non eccedente quella eventualmente stabilita nelle norme specifiche di zona. La norma non si applica per gli alloggi esistenti. Gli alloggi devono essere legati da vincolo di pertinenzialità agli immobili destinati prevalentemente all'attività economica e non potranno essere ceduti separatamente; il vincolo di pertinenzialità deve essere obbligatoriamente registrato e trascritto.
	1.d Abitazioni collettive	collegi, convitti, pensionati, case dello studente, qualora di carattere privato ed esclusivamente residenziali, cioè non assistiti da servizi collettivi di tipo alberghiero o assistenziale.
	1.e Accessori alla residenza	spazi e strutture accessori alla residenza, anche esterni all'edificio residenziale purché legati da vincolo pertinenziale, quali ad esempio autorimesse, centrali termiche, lavanderie, piccoli depositi di uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, campi da tennis, campi da bocce, piscine private, ecc.
2 Attività economiche	2.a Attività agricole	Conduzione del fondo agricolo, allevamento di animali, silvicoltura, attività di serra e florovivaistica, allevamento.
		2.a.1 Edifici e strutture per la conduzione del fondo esclusi quelli destinati alla permanenza del bestiame: magazzini, depositi per attrezzi e macchine, officine, locali per la conservazione e la prima lavorazione dei prodotti agricoli e zootecnici, locali per la vendita al dettaglio dei medesimi prodotti, uffici, serbatoi idrici, coperture stagionali destinate a proteggere le colture.
		2.a.2 Edifici e strutture per allevamenti zootecnici non intensivi intendendosi come tali gli allevamenti di entità (numero di capi e peso vivo del bestiame) correlata alla dimensione del fondo aziendale, il quale sia sufficiente al mantenimento dei capi almeno nella misura del 30% e allo smaltimento delle deiezioni almeno nella misura del 30%: stalle, sale di mungitura, sale parto, sale di visita e medicazione, uffici, concimaie, vasche di raccolta dei liquami.
		2.a.3 Edifici e strutture per allevamenti zootecnici intensivi intendendosi come tali gli allevamenti di entità (numero di capi e peso vivo del bestiame) non correlata alla dimensione del fondo (non in grado di garantire il mantenimento dei capi o lo smaltimento delle deiezioni per una misura inferiore al 30%: stalle, sale di mungitura, sale parto, sale di visita e medicazione, uffici, concimaie, vasche di raccolta dei liquami.
		2.a.4 Edifici e strutture per colture orticole o serre, magazzini, autorimesse ed officine, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, uffici connessi.

		floricole specializzate	
		2.a.5 Attività agrituristiche	<p>Si definiscono attività agrituristiche le attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 del Codice Civile, anche nella forma di società di capitale o di persone, oppure associati fra loro, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali.</p> <p>Sono attività agrituristiche, nel rispetto delle modalità e dei limiti previsti dalla legge regionale 8 giugno 2007 n. 10 (Disciplina regionale dell'agriturismo):</p> <p>a) dare ospitalità in alloggi o in spazi aperti attrezzati per la sosta dei campeggiatori fino ad un massimo di 70 ospiti al giorno;</p> <p>b) somministrare pasti e bevande, fino ad un massimo di 160 pasti al giorno, costituiti prevalentemente da prodotti propri e da prodotti acquistati da aziende agricole della zona, ivi compresi i prodotti a carattere alcolico e superalcolico, con preferenza per i prodotti tipici regionali e caratterizzati dai marchi DOP, IGP, IGT, DOC, DOCG o compresi nell'elenco regionale dei prodotti agroalimentari tradizionali;</p> <p>c) organizzare degustazioni di prodotti aziendali, ivi inclusa la mescita di vini;</p> <p>d) organizzare, nell'ambito dell'azienda o delle aziende associate o anche all'esterno dei beni fondiari nella disponibilità dell'impresa, attività ricreative, culturali, educative, seminari, di pratica sportiva, fattorie didattiche, fattorie sociali, aziende agrituristiche-venatorie, attività di ititurismo, di pesca-turismo, attività escursionistiche e di ippoturismo, anche per mezzo di convenzioni con gli enti locali, finalizzate alla valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale.</p> <p>La normativa di riferimento è la seguente:</p> <ul style="list-style-type: none"> – legge 5 dicembre 1985, n. 730 (Disciplina dell'Agriturismo) – decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 (Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57) – Articolo 3. – legge regionale 8 giugno 2007 n. 10 (Disciplina regionale dell'agriturismo).
	2.b Attività industriali e artigianali		<p>Attività rivolte alla produzione di beni e le relative lavorazioni intermedie, ancorché disgiunte e distinte, nonché le attività di demolizione e recupero. Inoltre si considerano compresi nella suddetta destinazione i depositi relativi alle predette attività ancorché non situati in contiguità spaziale, purché vi siano escluse attività di vendita. Sono altresì ricomprese le attività di autotrasporto e gli spedizionieri.</p> <p>Fabbriche e officine (inclusi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio, spazi espositivi se strettamente connessi all'attività industriale).</p>
		2.b.1 Attività industriali	<p>Comprende le strutture direttamente destinate alla produzione, quali fabbriche, laboratori produttivi, officine.</p> <p>Comprende inoltre tutte le strutture e gli spazi accessori e complementari, purché direttamente connessi ad attività produttive industriali, quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> – uffici tecnici, amministrativi, commerciali, spazi per la formazione del personale, sale conferenze; – laboratori di ricerca, sperimentazione, sviluppo, prove, collaudi; – magazzini e depositi (coperti e scoperti); – centri di servizio; – spazi espositivi e di vendita; – autorimesse e distributori carburanti al servizio dell'azienda; – attrezzature per l'autotrasporto.
		2.b.2	Comprende le strutture direttamente destinate alla produzione, quali laboratori e officine.

		Attività artigianali	Comprende inoltre tutte le strutture e gli spazi accessori e complementari, purché direttamente connessi ad attività produttive artigianali, quali: – uffici; – laboratori di ricerca, sperimentazione, sviluppo, prove, collaudi; – magazzini e depositi (coperti e scoperti); – spazi espositivi e di vendita; – autorimesse; – attrezzature per l'autotrasporto.
		2.b.3 Depositi a cielo aperto	Sono essenzialmente costituiti da aree libere con fondo sistemato secondo circostanza o prescrizioni di legge o dell'Azienda Sanitaria, destinate allo stoccaggio di materiali o merci e all'interscambio delle stesse.
	2.c Attività terziarie	Attività economiche non rivolte alla produzione di beni ma alla fornitura di servizi.	
		2.c.1 Attività commerciali ed attività assimilabili	2.c.1.1 Esercizi di vicinato: esercizi ove si esercita la vendita al dettaglio, aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq.
			2.c.1.2 Medie strutture di vendita: esercizi ove si esercita la vendita al dettaglio, aventi superficie di vendita superiore a 150 mq e fino a 1.500 mq.
			2.c.1.3 Grandi strutture di vendita: esercizi ove si esercita la vendita al dettaglio, aventi superficie di vendita superiore a 1500 mq.
			2.c.1.4 Centri commerciali: una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più attività di commercio al dettaglio sono inserite in una struttura avente destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; per superficie di vendita del centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti.
			2.c.1.5 Autosaloni, mobilifici, esposizioni merceologiche: esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili), ovvero l'esposizione di merci la cui vendita avviene in altro luogo.
			2.c.1.6 Pubblici esercizi: ristoranti, trattorie, bar, locali notturni, sale da ballo, sale ricreative (sale biliardo, sale giochi, etc.).
			2.c.1.7 Servizi alla viabilità veicolare: tutte le attrezzature inerenti alla vendita al minuto del carburante con le relative strutture pertinenziali di carattere non prevalente, destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli, ai controlli essenziali, al lavaggio dei veicoli e di servizio agli utenti.
			2.c.1.8 Artigianato di servizio: comprende le attività artigianali che si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione servita e per il carattere ristretto del proprio mercato e del relativo bacino d'utenza, che non risultano nocive o moleste – per emanazioni di qualunque tipo – nei confronti degli insediamenti residenziali adiacenti o vicini, che non richiedono strutture edilizie aventi tipologia specifica ("capannoni" e simili), incompatibili con le caratteristiche dell'ambiente urbano in cui sono inseriti.
			2.c.1.9 Commercio all'ingrosso.
		2.c.2 Attività direzionali	2.c.2.1 Uffici.
			2.c.2.2 Studi professionali.

			2.c.2.3 Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie.
			2.c.2.4 Centri di ricerca.
		2.c.3 Attività alberghiere	2.c.3.1 Alberghi. Comprende anche tutto ciò che è assimilabile, come pensioni, bed and breakfast, ecc.
			2.c.3.2 Motels.
			2.c.3.3 Campeggi.
			2.c.3.4 Convivenze assistenziali–residenziali: collegi, convitti, case di riposo, pensionati, qualora di carattere privato ed assistiti da servizi collettivi di tipo alberghiero (ma non di tipo assistenziale o sanitario–assistenziale).
			2.c.3.5 Residences/case albergo
		2.c.4 Servizi privati	2.c.4.1 Attrezzature private culturali e per lo spettacolo. Sono attività a forte richiamo di pubblico quali cinema, teatri, saloni di ritrovo e conferenze, allocati in edifici autonomi o in parte di organismi edilizi plurifunzionali. Sono compresi i relativi spazi accessori e di supporto e gli spazi esterni all'uopo attrezzati.
			2.c.4.2 Parcheggi privati a pagamento, al coperto (anche in sottosuolo) o allo scoperto.
			2.c.4.3 Attrezzature sportive private a pagamento non spettacolari. Comprendono i campi di gioco sportivo all'aperto o negli edifici ed i relativi spazi di servizio. La presenza di spettatori ha carattere meramente eventuale e non costituisce aspetto essenziale degli impianti.
			2.c.4.4 Attrezzature sportive private a pagamento spettacolari. Comprendono le attrezzature sportive a grande richiamo di pubblico dotate di specifiche e rilevanti strutture per la sistemazione degli spettatori.
			2.c.4.5 Attrezzature private per la salute. Sono le strutture private destinate alla diagnosi e alla cura della salute, quali: case di cura, cliniche, laboratori analisi, beauty–farm, centri di riabilitazione, palestre fisioterapiche.
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	– servizi pubblici realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti all'amministrazione nell'ambito di piani attuativi; – servizi privati di interesse pubblico o generale, regolati da apposito atto di asservimento o da convenzione o da regolamento d'uso, che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinati.
			3.a.1.1 Parcheggi e spazi di sosta.
			3.a.1.2 Verde pubblico: parchi, giardini, verde attrezzato
			3.a.1.3 Strutture scolastiche: scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori
			3.a.1.4 Strutture per il gioco e lo sport, comprese le aree ricreative per il tempo libero.
			3.a.1.5 Strutture per attività assistenziali: centri sociali, case di riposo, strutture ricreative per anziani, ecc.
			3.a.1.6 Strutture sanitarie e terapeutiche: ospedali, cliniche e case di cura, ambulatori, centri diagnostici, terapeutici, riabilitativi, ecc.
			3.a.1.7 Strutture per attività culturali: biblioteche, musei, teatri, centri culturali, centri per conferenze e congressi, ecc.
			3.a.1.8 Strutture per attività sociali e ricreative: centri ricreativi, centri sociali, centri di inserimento e avviamento professionale, centri di inserimento sociale per extracomunitari, ecc.
			3.a.1.9 Strutture per servizi amministrativi.

		3.a.2 Attrezzature per servizi religiosi	come stabilito con l.r. 09.05.1992 n. 20 (Norme per la realizzazione di edifici di culto e attrezzature destinate a servizi religiosi), trattasi delle attrezzature di interesse comune destinate a servizi religiosi, da effettuarsi da parte degli enti istituzionalmente competenti in materia di culto, della Chiesa cattolica, e delle altre confessioni religiose. Sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi: a) gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici; b) gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa; c) nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, che non abbiano fini di lucro.
3.b Attrezzature non computabili ai fini della dotazione di "aree standard"	3.b.1 Opere di urbanizzazione: mobilità	Sono le opere destinate alla mobilità, quali: – strade e relativi spazi accessori (marciapiedi, aree di manovra e di sosta, aiuole spartitraffico, fasce verdi laterali, ecc.); – spazi di sosta e parcheggio laterali alle strade situati nella sede o piattaforma stradale; – piste ciclabili;	
	3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche	Sono i servizi pubblici a rete, quali: – condotte per smaltimento acque meteoriche e liquami di rifiuto con i relativi manufatti accessori (camerette di ispezione, pozzetti a caditoia, manufatti di sfioro, ecc.); – condotte per erogazione acqua potabile, i relativi impianti di captazione, decantazione, depurazione, sollevamento, accumulo ed opere accessorie; – rete distribuzione energia elettrica e relative cabine secondarie di trasformazione; – rete distribuzione gas con relative cabine locali di decompressione; – rete pubblica illuminazione con i relativi impianti e manufatti; – rete distribuzione telefonica e telematica con relativi manufatti; – relativi impianti tecnologici, quali: – impianti per l'acqua potabile: di captazione, decantazione, depurazione, sollevamento, accumulo; – cabine trasformazione energia elettrica, – piccole centrali telefoniche, – cabine decompressione gas.	
	3.b.3 Impianti ecologici	vasche volano di liquami di rifiuto, impianti di depurazione, attrezzature per la raccolta, la classificazione e lo smaltimento dei rifiuti solidi.	
	3.b.4 Attrezzature cimiteriali		
	3.b.5 Caserme		
	3.b.6 Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti.		

a. Il mutamento di destinazione d'uso di un edificio, o di una sua porzione individuabile come unità funzionale che comporti la realizzazione di opere edilizie, è sempre soggetto al previo rilascio di apposito titolo autorizzativo.

b. La trasformazione di superfici lorde di pavimento accessorie in superfici utili deve sottostare a procedimento autorizzativo.

c. È assimilabile al cambio di destinazione d'uso l'utilizzo di edifici dismessi da più di tre anni (edifici senza nessun uso da più di tre).

d. Dove non diversamente specificato, le destinazioni d'uso compatibili e consentite sono quelle indicate nella tabella *correlazione destinazioni-azzonamento-sensibilità*, riportata alla pagina seguente, nella quale le possibili destinazioni d'uso vengono incrociate con l'azzonamento degli ambiti territoriali e con la sensibilità dei luoghi. In particolare si specifica che:

- la "X" sugli ambiti territoriali indica la compatibilità tra la destinazione d'uso e l'ambito stesso;
- la "X" sulla sensibilità dei luoghi indica la sensibilità con la quale la destinazione d'uso è compatibile.

tabella di correlazione destinazioni-azzonamento-sensibilità

DESTINAZIONI D'USO				AMBITI TERRITORIALI										SENSIBILITA' MASSIMA AMMISSIBILE								
Categoria	Sottocategoria			A+	A	B1	B2	Pr	Vp	Va	Va+	Ca	CnA	PAE	Cv	MOLTO BASSA	BASSA	MEDIA	ALTA	MOLTO ALTA		
1 Residenza	1.a Abitazioni urbane			X	X	X	X									X	X	X	X	X		
	1.b Abitazioni di servizio ad insediamenti agricoli									X		X				X	X	X	X ₁			
	1.c Abitazioni di servizio ad insediamenti di altre attività economiche (industriali, artigianali, terziarie)							X								X	X					
	1.d Abitazioni collettive			X	X	X	X										X	X	X	X		
	1.e Accessori alla residenza					X	X										X	X	X			
2 Attività economiche	2.a Attività agricole	2.a.1 Edifici e strutture per la conduzione del fondo								X		X				X	X	X				
		2.a.2 Edifici e strutture per allevamenti zootecnici non intensivi								X		X					X	X	X			
		2.a.3 Edifici e strutture per allevamenti zootecnici intensivi								X		X					X	X	X			
		2.a.4 Edifici e strutture per colture orticole o floricole specializzate								X		X					X	X	X			
		2.a.5 Attività agrituristiche								X		X					X	X	X	X		
	2.b Attività industriali e artigianali	2.b.1 Attività industriali						X									X	X				
		2.b.2 Attività artigianali						X									X	X				
		2.b.3 Depositi a cielo aperto						X									X	X				
	2.c Attività terziarie	2.c.1 Attività commerciali ed attività assimilabili	2.c.1.1 Esercizi di vicinato	X	X	X	X	X									X	X	X	X	X	
			2.c.1.2 Medie strutture di vendita				X	X										X	X	X		
			2.c.1.3 Grandi strutture di vendita					X										X	X			

¹ Solo per gli insediamenti esistenti: sono esclusi interventi di nuova edificazione.

			2.c.1.4 Centri commerciali					X										X	X							
			2.c.1.5 Autosaloni, mobilifici, esposizioni merceologiche					X												X	X					
			2.c.1.6 Pubblici esercizi	X	X	X	X														X	X	X	X	X	
			2.c.1.7 Servizi alla viabilità veicolare ²					X													X	X				
			2.c.1.8 Artigianato di servizio			X	X	X													X	X	X			
			2.c.1.9 Commercio all'ingrosso					X													X	X				
		2.c.2 Attività direzionali	2.c.2.1 Uffici	X	X	X	X	X													X	X	X	X	X	
			2.c.2.2 Studi professionali	X	X	X	X														X	X	X	X	X	
			2.c.2.3 Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie	X	X	X	X														X	X	X	X	X	
			2.c.2.4 Centri di ricerca	X	X	X	X														X	X	X	X	X	
		2.c.3 Attività alberghiere	2.c.3.1 Alberghi	X	X	X	X														X	X	X	X	X	
			2.c.3.2 Motels					X													X	X	X			
			2.c.3.3 Campeggi						X												X	X	X			
			2.c.3.4 Convivenze assistenziali-residenziali	X	X	X	X														X	X	X	X	X	
			2.c.3.5 Residences/case albergo			X	X														X	X	X	X		
		2.c.4 Servizi privati	2.c.4.1 Attrezzature private culturali e per lo spettacolo	X	X	X	X														X	X	X	X	X	
			2.c.4.2 Parcheggi privati a pagamento fuoriterra				X	X													X	X				
			2.c.4.3 Attrezzature sportive private a pagamento non spettacolari			X	X	X													X	X	X			
			2.c.4.4 Attrezzature sportive private a pagamento spettacolari				X	X													X	X				
			2.c.4.5 Attrezzature private per la salute	X	X	X	X														X	X	X	X	X	
		3 Attrezzature pubbliche e di interesse	3.a Attrezzature computabili ai fini della dotazione di "aree standard"	3.a.1 Servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o	3.a.1.1 Parcheggi e spazi di sosta pubblici	X	X	X	X	X											X	X				
					3.a.1.2 Verde pubblico	X	X	X	X	X		X										X	X	X	X	X
					3.a.1.3 Strutture scolastiche		X	X	X													X	X	X	X	

² Queste attività possono anche essere collocate nelle zone di rispetto delle strada, purché non comportino pericolo alla circolazione e siano autorizzati dagli enti preposti.

pubblico o generale	generale	3.a.1.4 Strutture per il gioco e lo sport			X	X								X	X	X		
		3.a.1.5 Strutture per attività assistenziali		X	X	X	X							X	X	X	X	
		3.a.1.6 Strutture sanitarie e terapeutiche		X	X	X								X	X	X	X	
		3.a.1.7 Strutture per attività culturali	X	X	X	X								X	X	X	X	X
		3.a.1.8 Strutture per attività sociali e ricreative		X	X	X								X	X	X	X	
		3.a.1.9 Strutture per servizi amministrativi		X	X	X								X	X	X	X	
		3.a.2 Attrezzature per servizi religiosi	X	X	X	X								X	X	X	X	X
	3.b Attrezzature non computabili ai fini della dotazione di "aree standard"	3.b.1 Opere di urbanizzazione: mobilità	X	X	X	X	X	X	X			X	X	X	X	X	X	X
		3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche	X ³	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	
		3.b.3 Impianti ecologici					X							X	X			
		3.b.4 Attrezzature cimiteriali												X	X	X		
		3.b.5 Caserme				X	X							X	X			
		3.b.6 Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti.	X	X	X	X								X	X	X	X	X

³ Sono esclusi tutti i manufatti edificati fuori suolo, quali, ad esempio, cabine di trasformazione o di decompressione gas.

ART. 42 PIANI DI RECUPERO (PDR)

- a.** Qualunque intervento, con esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria e del restauro conservativo, negli ambiti A+ e A e dove esista apposita perimetrazione il PGT prevede interventi attraverso Piani di Recupero, conformemente all'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457.
- b.** Qualunque intervento di Piano di Recupero prevede l'avviamento di una pratica paesistica.
- c.** Le zone di recupero comprendono, oltre a edifici di particolare pregio e meritevoli di conservazione, altri edifici che possono costituire, individualmente o nel contesto in cui sono situati, testimonianza ambientale storicamente significativa. Gli interventi in tali zone saranno tesi alla conservazione della tipomorfologia dei complessi esistenti, nel rispetto delle indicazioni contenute nelle seguenti norme, nel Repertorio e nella Relazione del Piano delle Regole allegati al PGT.
- d.** Sono escluse da queste norme gli edifici interessati da PdR vigenti, in esecuzione e/o non ancora attuati, in base a delibere già approvate dal Consiglio Comunale.
- e.** È comunque consentita l'attuazione mediante Piano di Recupero anche nelle parti di edificato non comprese in zona A+ e A.
- f.** I piani di recupero sul territorio comunale sono di due tipi:
- 1 → Piano di Recupero perimetrato e indicato con apposito simbolo (*);
 - 2 → Ambito di Piano di Recupero diffuso.
- g.** Ogni intervento, con esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria e del restauro conservativo, è subordinato a Piano di Recupero d'iniziativa pubblica o privata nei seguenti casi:
- comparti individuati con perimetro di pianificazione esecutiva dalle tavole di Piano e indicati da apposito simbolo (*);
 - comparti perimetrati con deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 27, legge 8 agosto 1978, n. 457;
 - interventi negli ambiti A+ o A;
 - interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - interventi su complessi rurali dismessi;
 - per i complessi agricoli è fatto obbligo di procedere alla formazione di Piano di Recupero, esteso all'intera area di pertinenza diretta della cascina stessa e a tutti gli edifici in essa inclusi.
- h.** I Piani di Recupero dovranno tener conto degli indirizzi e suggerimenti contenuti nel Repertorio dei beni, per gli edifici in esso analizzati.
- i.** I Piani di Recupero dovranno tener conto degli indirizzi e suggerimenti contenuti nella Relazione al Piano delle Regole, in particolare al par. 3.8. *Tutela dei beni storico-architettonici*.
- j.** L'art. 27 della LR 12/2005 e s.m.i. regola gli interventi edilizi ammessi nel caso di recupero di edifici o complessi di origine storica, con le seguenti limitazioni:
- gli interventi di ristrutturazione edilizia che riguardino edifici in zona A+, edifici storico-testimoniali di pregio (TS) e quelli segnalati nel Repertorio del PGT non possono comprendere la demolizione se non per le parti considerate superfetazioni dell'edificio originario;
 - per gli edifici in zona A+, gli edifici storico-testimoniali di pregio (TS) e quelli segnalati nel Repertorio del PGT, gli interventi di ampliamento o sopralzo sono espressamente vietati;
 - gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono rispettare gli allineamenti esistenti e gli indirizzi tipo-morfologici contenuti nella Relazione al Piano delle Regole; tali interventi sono in ogni caso da concordare con l'Amministrazione Comunale.
- l.** L'edificazione deve adeguarsi ai seguenti indici e parametri massimi:
- It: pari all'esistente fino ad un massimo di 1,5 mc/mq;
 - H max: non superiore a quella dell'edificio preminente e comunque proporzionata nel complesso dei corpi di fabbrica circostanti;
 - Dc: pari all'esistente;
 - V: il volume massimo ammissibile è pari al volume costruito esistente (calcolato come volume reale degli edifici esistenti, conteggiato fino al manto di copertura), con un incremento del 10%.
- m.** Non sono calcolati nel volume esistente i porticati aperti.

- n.** Il volume di progetto è dato dalla somma del volume esistente negli edifici oggetto di recupero e dal volume nuovo derivante da demolizioni o eventuali trasferimenti di volume.
- o.** I box interrati di nuova realizzazione non vengono calcolati nel computo del volume di progetto.
- p.** I PdR che prevedono interventi edilizi soggetti a permesso di costruzione comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione.
- q.** Gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso o di recupero di edifici dismessi prevede, nei termini prescritti dalla legge, la cessione delle eventuali aree per opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione delle aree per opere di urbanizzazione secondaria.
- r.** È ammessa la monetizzazione delle aree a servizio, ai sensi di legge, previo accordo tra le parti in causa e l'Amministrazione Comunale, nel caso in cui dette aree non siano individuate o individuabili nell'ambito del PdR o di una sua unità minima d'intervento.
- s.** Le destinazioni d'uso di un PdR dovranno rispettare la tabella *correlazione destinazioni-azzonamento-sensibilità*. Non è comunque consentito destinare gli edifici di un PdR a destinazioni industriali e/o artigianali che comportino emissione di polveri e rumori o scarichi inquinanti, depositi e magazzini.
- t.** Le superfici destinati a parcheggi pubblici e privati sono da calcolare in funzione delle dimensioni delle destinazioni d'uso del PdR.
- u.** L'eventuale inserimento di box deve rispondere ai seguenti criteri:
- i box non dovranno essere visibili dal suolo pubblico oppure dovranno essere sotterranei;
 - deve tener conto dell'inserimento dei box nel complesso degli edifici esistenti in modo da non occupare la corte storica per lo stazionamento o la manovra delle autovetture;
 - non dovranno crearsi posti auto all'interno della corte storica;

ART.42.1 PIANO DI RECUPERO PERIMETRATO

- a.** Il Piano di Recupero perimetrato comporta la pianificazione unitaria dell'intero comparto su cui è operativo.
- Resta salva la facoltà dell'amministrazione comunale, in presenza di motivate ragioni, di identificare e consentire due o più unità minime di intervento, purché siano garantiti, attraverso un progetto unitario e una convenzione, l'unitarietà della gestione complessiva degli interventi e il rispetto della morfologia dell'intero insediamento, nonché la buona conservazione degli edifici appartenenti ad unità rinviate a tempi successivi.
- b.** Vale quanto già indicato per i Piani di Recupero in generale.
- c.** Gli edifici ceduti a titolo di standard possono venire considerati come volumi parzialmente o totalmente trasferibili e utilizzabili, a seconda di quanto previsto dalla convenzione..
- d.** I nuovi volumi realizzabili devono essere posizionati in modo da non alterare la comprensione dell'organismo storico.
- e.** In assenza di opere di urbanizzazione primaria (elettricità, gas, acqua e fognatura,...), necessarie all'approvazione del PdR, l'allacciamento alle reti pubbliche è a carico del proponente il PdR.
- f.** Qualora un PdR sia riferito ad un complesso rurale accessibile solo attraverso strade rurali non asfaltate e qualora tali strade siano destinate dall'Amministrazione Comunale a diventare piste ciclabili, sono ammessi trattamenti del manto superficiale tali da evitare la presenza di pericolosi ciottoli e il sollevamento della polvere, da concordare comunque con l'Amministrazione comunale.
- g.** Le proposte di progetto per i PdR devono essere corredate da sufficiente documentazione, come da Deliberazione di Giunta Regionale n.VI/30267 del 25 luglio 1997 in B.U.R.L. n. 35 del 25 agosto 1997, supplemento ordinario e s.m.i.; dovranno in particolare prevedere:
- analisi storica approfondita;
 - documentazione fotografica sufficiente a comprendere la struttura del complesso rurale e la consistenza delle singole parti, nonché dei rapporti con il contesto agricolo o urbano;
 - planimetria catastale con indicazione delle proprietà e delle superfici;
 - planimetria di stato di fatto con indicazione degli edifici, delle destinazioni attuali, di forma e materiali degli spazi aperti, della viabilità di accesso;

- prospetti, sezioni principali, superfici e volumi (in modo che siano verificabili i calcoli di progetto);
 - planimetria di stato di fatto con indicazione delle urbanizzazioni primarie attuali;
 - planimetria di progetto con indicazione di unità minime di intervento, destinazioni d'uso, tipologia;
 - degli interventi, superfici e volumi, eventuali aree o edifici di cessioni per verde o attrezzature pubbliche;
 - planimetria di progetto generale, comprensiva delle sistemazioni degli spazi aperti;
 - prospetti, sezioni principali di progetto;
 - planimetria di progetto con indicazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
 - relazione tecnica con eventuale estratto del PTC del Parco, norme tecniche di attuazione, simulazione fotografica e prospettive o assonometrie del progetto del Piano di Recupero.
- h.** Il PdR sarà attuato tra i proprietari e l'Amministrazione Comunale mediante una convenzione che disciplina, tra l'altro, i seguenti oggetti:
- individuazione e perimetrazione delle *unità minime* di intervento che i proprietari assicurano di attuare, identificandone la consistenza urbanistica e edilizia, la destinazione d'uso, le modalità di intervento ed esecuzione;
 - i *tempi* di intervento per ciascuna unità minima, tenendo conto che interventi di recupero e di nuova costruzione dovranno essere eseguiti in parallelo, garantendo in ogni caso la salvaguardia e la messa in sicurezza delle unità minime da attuare in tempi successivi;
 - l'identificazione delle aree o edifici oggetto di *cessione*, con i relativi vincoli ed impegni formali;
 - l'individuazione e la formalizzazione dell'*accessibilità* all'intera area oggetto di PdR, sia nei confronti di terzi sia relativamente ad eventuali *percorsi* di interesse pubblico da concordare con l'Amministrazione comunale;
 - la determinazione analitica degli *oneri* e dei *contributi*;
 - l'individuazione e misurazione delle *aree a servizi* con l'eventuale monetizzazione delle aree a servizio mancanti o eccedenti;
 - l'esecuzione delle opere di *urbanizzazione primaria* e di *allacciamento ai pubblici servizi* interne e sulle aree oggetto di *cessione*, nonché i tempi di esecuzione delle opere stesse;
 - le modalità di *scomputo* delle opere di urbanizzazione dai contributi concessori e da eventuali contributi aggiuntivi o straordinari, restando comunque l'obbligo di eseguire integralmente le opere di urbanizzazione primaria, anche se di importo superiore agli oneri relativi;
 - le modalità di *controllo* e *vigilanza* da parte dell'Amministrazione comunale sul corretto svolgimento, sui tempi e le modalità di collaudo delle opere di urbanizzazione;
 - la formalizzazione che il verbale di collaudo favorevole vale come consegna al Comune delle opere eseguite, a meno che la gestione e manutenzione delle aree sia prevista da parte dei privati;
 - le modalità di realizzazione e gestione di eventuali spazi privati vincolati ad uso e interesse pubblico e/o collettivo;
 - la presentazione formale di garanzie che assicurino l'integrale adempimento di tutti gli obblighi e le prestazioni previste dalla convenzione e dal Piano di Recupero;
- i.** Il rilascio del permesso di costruire o equivalente è subordinato alla stipula della convenzione; in mancanza della convenzione sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di carattere urgente e indifferibile, purché conformi al Piano di Recupero.

ART. 42.2 PIANO DI RECUPERO DIFFUSO

Tutti i nuclei di antica formazione sono composti da edifici e sistemi urbani di interesse storico e culturale.

Negli anni, tuttavia, sono stati molti gli interventi su edifici, anche di pregio, che non hanno saputo cogliere le peculiarità del contesto insediativo o non hanno saputo coordinarsi agli interventi degli edifici attigui. In queste aree, la frammentarietà delle proprietà impedisce la realizzazione di un Piano di Recupero unitario e coordinato: l'Amministrazione Comunale si auspica comunque che questi ambiti possano, nei prossimi anni, essere oggetto di interventi, anche puntuali, che sappiano

riportare l'ambito all'interno delle specificità del contesto storico e culturale. Per fare questo sono introdotti gli ambiti di Piano di Recupero diffuso.

a. Sono ambiti di piano di recupero diffuso:

- le aree individuate con apposita perimetrazione e campitura;
- gli ambiti A+;
- gli ambiti A.

b. Vale quanto già indicato per i Piani di Recupero in generale.

c. Può essere attuato anche su un solo edificio.

d. Sono Piani di iniziativa privata, coordinati dall'Amministrazione Comunale, che si riserva la facoltà di chiedere adeguamenti del progetto al contesto storico e culturale.

e. Il Piano di Recupero (PdR) diffuso comporta un'analisi dell'intero ambito in cui si trovano gli edifici o il singolo edificio oggetto di intervento, previo assenso preventivo esplicito dell'amministrazione comunale sulla definizione dell'ambito stesso; tale analisi deve comprendere dei rilievi fotografici, con lo scopo di individuare eventuali: edifici simili, edifici storici non oggetto di interventi recenti, edifici che hanno subito interventi recenti.

j. Le proposte di progetto per i PdR diffuso devono essere corredate da sufficiente documentazione, come da Deliberazione di Giunta Regionale n.VI/30267 del 25 luglio 1997 in B.U.R.L. n. 35 del 25 agosto 1997, supplemento ordinario e s.m.i.; dovranno in particolare prevedere, per ogni edificio oggetto del PdR diffuso:

- analisi storica;
- documentazione fotografica;
- planimetria catastale con indicazione delle proprietà e delle superfici;
- planimetria di stato di fatto con indicazione degli edifici, delle destinazioni attuali, di forma e materiali degli spazi aperti, della viabilità di accesso;
- prospetti, sezioni principali, superfici e volumi (in modo che siano verificabili i calcoli di progetto);
- planimetria di stato di fatto con indicazione delle urbanizzazioni primarie attuali;
- planimetria di progetto con indicazione di unità minime di intervento, destinazioni d'uso, tipologia;
- degli interventi, superfici e volumi, eventuali aree o edifici di cessioni per verde o attrezzature pubbliche;
- planimetria di progetto generale, comprensiva delle sistemazioni degli spazi aperti;
- prospetti, sezioni principali di progetto;
- planimetria di progetto con indicazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
- relazione tecnica con eventuale estratto del PTC del Parco, norme tecniche di attuazione, simulazione fotografica e prospettive o assonometrie del progetto del Piano di Recupero diffuso in cui sia visibile l'intero ambito.

k. Il PdR diffuso viene attuato mediante permesso di costruire convenzionato; in mancanza della convenzione sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, comunque subordinati a accoglimento favorevole di una pratica paesistica.

l. La convenzione, tra proprietario e Amministrazione Comunale dovrà tra l'altro disciplinare

- l'individuazione e perimetrazione delle *unità minime* di intervento che i proprietari assicurano di attuare, identificandone la consistenza urbanistica e edilizia, la destinazione d'uso, le modalità di intervento ed esecuzione;
- i *tempi* di intervento per ciascuna unità minima, tenendo conto che interventi di recupero e di nuova costruzione dovranno essere eseguiti in parallelo, garantendo in ogni caso la salvaguardia e la messa in sicurezza delle unità minime da attuare in tempi successivi;
- l'identificazione delle aree o edifici oggetto di *cessione*, con i relativi vincoli ed impegni formali;
- l'individuazione e la formalizzazione dell'*accessibilità* all'intera area oggetto di PdR diffuso, sia nei confronti di terzi sia relativamente ad eventuali *percorsi* di interesse pubblico da concordare con l'Amministrazione comunale;
- la determinazione analitica degli *oneri* e dei *contributi*;

- l'individuazione e misurazione delle *aree a servizi* con l'eventuale monetizzazione delle aree a servizio mancanti o eccedenti;
- l'esecuzione delle opere di *urbanizzazione primaria* e di *allacciamento ai pubblici servizi* interne e sulle aree oggetto di *cessione*, nonché i tempi di esecuzione delle opere stesse;
- le modalità di *scomputo* delle opere di urbanizzazione dai contributi concessori e da eventuali contributi aggiuntivi o straordinari, restando comunque l'obbligo di eseguire integralmente le opere di urbanizzazione primaria, anche se di importo superiore agli oneri relativi;
- le modalità di *controllo* e *vigilanza* da parte dell'Amministrazione comunale sul corretto svolgimento, sui tempi e le modalità di collaudo delle opere di urbanizzazione;
- la formalizzazione che il verbale di collaudo favorevole vale come consegna al Comune delle opere eseguite, a meno che la gestione e manutenzione delle aree sia prevista da parte dei privati;
- le modalità di realizzazione e gestione di eventuali spazi privati vincolati ad uso e interesse pubblico e/o collettivo;
- la presentazione formale di garanzie che assicurino l'integrale adempimento di tutti gli obblighi e le prestazioni previste dalla convenzione e dal Piano di Recupero diffuso.

ART. 43 GLI AMBITI TERRITORIALI DEL TESSUTO CONSOLIDATO

A+	AMBITO STORICO E TESTIMONIALE DI PREGIO
A	AMBITO STORICO CONSOLIDATO
B1	AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO
B2	AMBITO RESIDENZIALE DI RECENTE FORMAZIONE
Pr	AMBITO PRODUTTIVO CONSOLIDATO
Vp	AMBITO PER VERDE PRIVATO VINCOLATO
Va	AMBITO AGRICOLO
Va+	AMBITO AGRICOLO DI PREGIO
Ca	AMBITO EDIFICATO AGRICOLO (CASCINA)
CnA	AMBITO EDIFICATO NON AGRICOLO IN ZONA AGRICOLA
PAE	AMBITO DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE-ECOLOGICO
Cv	AMBITO DI CAVA

A+ _ **AMBITO STORICO E TESTIMONIALE DI PREGIO**

Definizione

Sono ambiti storici consolidati e circoscritti, all'interno dei quali sono ben riconoscibili edifici e sistemi relazionali di valore artistico, documentale e culturale essenziali all'identità stessa dei centri abitati.

Appartengono ai *Nuclei di antica formazione*.

Fanno parte di questi ambiti anche gli elementi ed ambiti vincolati ex D.Lgs. 490/1999, secondo l'allegato Rep A del PTCP della provincia di Milano, indicati nelle tavole di azzonamento con la sigla VS, secondo l'elenco seguente:

- Complesso dei sec. XV e XVI, vicolo della Colomba, mapp. 10,11.
- Chiesa di San Majolo Abate, via Pio XII e via Anguissola, foglio 4 mapp. 6, 7, 8, 11, foglio 1 mapp. 115.
- Castello e rustici annessi, via Chiesa, via Lodi, strada del Bosco, foglio 23 mapp. 94-102, 106-116.
- Cascina sec. XVII, via Lago Gerundo, via San Giorgio, foglio 22 mapp. 45-48, 60-62.
- Complesso parrocchiale di San Giorgio, via Chiesa, via Lago Gerundo, foglio 21 mapp. 24, 65-70.
- Edifici e zona di rispetto al Quartierone, strada Comunale per Truccazzano, foglio 21 mapp. 49-52, 55, 57.
- Corte Marabelli, Corte Scuole e Corte Mandelli, via Lago Gerundo 1-5, p.za Gallarati Scotti 6-9, vicolo San Giorgio 2, foglio 1 mapp. 64, 86-88.
- Villa dell'Orto, Giardini e Rustici, via del Fontanile, vicolo Chiuso, p.za Roma, foglio 9 mapp. 24, 25, 29, 36, 40, 45-48, 50-59.

Obiettivi

È indispensabile perseguire il più possibile il mantenimento degli edifici e i sistemi insediativi, conservandone aspetto, materiali e tecniche costruttive, anche attraverso indagini storiche volte a recuperare apparati e strutture originali.

Ogni intervento è soggetto alla presentazione di un progetto organico, munito, tra l'altro, di relazione storica e descrittiva dettagliata ed eventuali perizie/progetti a firma di restauratori abilitati. Per quanto riguarda le linee guida alla progettazione in questi ambiti vale quanto detto nella Relazione del Piano delle Regole, al par. 3.8. *Tutela dei beni storico-architettonici*, a cui si rimanda per approfondimenti.

Interventi ammissibili

- Sono da privilegiare interventi organici, su interi edifici e sul sistema di relazione ad essi pertinente.
- Qualunque intervento dovrà ripristinare l'organicità dell'edificato, recuperandone gli aspetti peculiari di pregio ed eliminando eventuali superfetazioni e/o aggiunte incoerenti.
- Apparati e strutture tradizionali e storici dovranno essere sostituiti (solo qualora non possano essere recuperati) con equivalenti contemporanei, simili per aspetto, caratteristiche e compatibilità con le restanti strutture.
- I volumi incoerenti e le superfetazioni (ad esempio: garages, ripostigli, volumi tecnici e wc,...) aggiunti al corpo principale storico ed in netto contrasto con l'ambito di pregio devono essere abbattuti.
- Sono ammessi eventuali interventi già inseriti in Piani Attuativi (di iniziativa privata o pubblica) già adottati e/o approvati.

Interventi non ammissibili

- Interventi che comportino – anche a mezzo della sola modificazione della destinazione d'uso – alterazioni delle qualità intrinseche o dei valori paesistico-ambientali del contesto.
- Interventi su porzioni di edificio che alterino in qualunque modo l'aspetto esteriore dello stesso (se non dopo presentazione e approvazione di un Piano Attuativo che includa l'intero sistema edilizio).
- Aumenti volumetrici.
- Aumenti di altezze.
- Interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti.
- Sostituzione di apparati e strutture tradizionali con equivalenti contemporanei palesemente al di fuori della tradizione costruttiva del contesto.
- Collocazione sulle coperture o in punti visibili dal suolo pubblico di pannelli solari, volumi tecnici, pompe di calore, parabole satellitari, caldaie, canne fumarie metalliche, impianti vari.

Abaco degli interventi edilizi

TIPO DI INTERVENTO EDILIZIO (art.27 L.R. Nr.12/2005)	FATTIBILITA' DELL'INTERVENTO
A. Interventi di Manutenzione Ordinaria	Ammessi, ad eccezione degli interventi sulle facciate che devono essere conformi al pregio dell'ambito, e assoggettati a parere favorevole della Commissione per il paesaggio.
B. Interventi di Manutenzione Straordinaria	Ammessi, purché in conformità con il pregio dell'ambito, dietro esplicito parere favorevole della Commissione Edilizia e/o Commissione per il paesaggio
C. Interventi di Restauro e Risanamento Conservativo	Ammessi, previo presentazione di un piano organico di recupero conforme al pregio dell'ambito.
D. Interventi di Ristrutturazione Edilizia	Non ammessi
E. Interventi di Nuova Costruzione relativi a costruzione di manufatti edilizi e/o ampliamenti degli esistenti	Non ammessi
F. Interventi di Nuova Costruzione relativi a interventi di urbanizzazione	Non ammessi
G. Interventi di Nuova Costruzione relativi all'installazione di manufatti leggeri che siano utilizzati come abitazioni	Non ammessi
H. Interventi di Nuova Costruzione relativi ad interventi pertinenziali che comportano aumento di volume superiore al 20%.	Non ammessi
I. Interventi di Nuova Costruzione relativi alla realizzazione di depositi di merci o di impianti di materiali la cui esecuzione comporti trasformazione permanente del suolo.	Non ammessi
J. Interventi di Ristrutturazione Urbanistica	Non ammessi

A _ AMBITO STORICO CONSOLIDATO

Definizione

Rappresenta la “massa critica” dei centri storici.

È il costruito storico, che presenta tratti tipici dell'edilizia dei centri rurali, anche se privo di connotati unici e particolari artistici di pregio.

Si configura come edificato “diffuso” e comune, del quale è comunque importante conservare la memoria delle caratteristiche peculiari degli edifici e delle spazi aperti e di relazione.

Appartengono ai *Nuclei di antica formazione*.

Obiettivi

Conservazione dell'impronta storica degli edifici, attraverso il mantenimento della tipologia, delle relazioni volumetriche, delle finiture e dell'aspetto degli edifici.

Per quanto riguarda le linee guida alla progettazione in questi ambiti vale quanto detto nella Relazione del Piano delle Regole, al par. 3.8. *Tutela dei beni storico-architettonici*, a cui si rimanda per approfondimenti.

Interventi ammissibili

- Sono da privilegiare interventi organici, su interi edifici e sul sistema di relazione ad essi pertinente.
- Qualunque intervento dovrà ripristinare l'organicità dell'edificato, recuperandone gli aspetti peculiari ed eliminando eventuali superfetazioni e/o aggiunte incoerenti.
- Apparati e strutture dovranno essere simili per aspetto e caratteristiche a quelli della tradizione storica.
- Ogni intervento deve prevedere, attraverso indagini e relazioni, il riconoscimento di eventuali edifici o porzioni di edifici particolarmente importanti, come testimonianza e memoria del costruito esistente, di cui prevedere una conservazione accurata, prevedendo nel progetto globale il suo inserimento organico ed integrato.
- Per gli edifici presenti nel PdR, identificati nelle tavole di azionamento *PDR_az* come *edifici storico testimoniali di pregio*, il volume edificato conservato concorre in misura del 85% al volume totale dell'intervento, purché:
 - gli edifici siano opportunamente conservati, tramite interventi poco invasivi e di restauro;
 - vengano mantenuti: la struttura portante, l'impianto plani-altimetrico (comprese le altezze interne), i materiali originari recuperabili;
 - gli interventi siano attuati tramite tecniche e materiali compatibili con la tradizione e con il contesto storico.
- I volumi incoerenti e le superfetazioni (ad esempio: garages, ripostigli, volumi tecnici e wc,...) aggiunti al corpo principale ed in netto contrasto con l'edificato consolidato devono essere abbattuti; tale volume può essere trasferito⁴ su edifici di nuova costruzione nello stesso ambito.
- Sono ammessi minimi incrementi di volume (nella misura massima del 10%) rispetto all'esistente.
- Il volume massimo ammissibile è pari al volume costruito esistente (calcolato come volume reale degli edifici esistenti, conteggiato fino al manto di copertura), fino ad un massimo di 1,5 mc/mq di superficie territoriale.
- Le altezze sono date dagli edifici esistenti e/o da quelli immediatamente adiacenti.
- In caso di interventi su edifici esistenti o su aree nude intercluse, in presenza di edificazioni a confine con altezze superiori a quella massima consentita con vista di frontespizi nudi, potrà

⁴ Purché sussista un diritto edificatorio dimostrato (non siano frutto di abusi edilizi).

essere consentito di elevare il limite di altezza al fine di ridurre o eliminare la vista dei frontespizi medesimi, purché la copertura dell'edificio da realizzare sia allineata ed integrata alle coperture adiacenti.

- Sono ammessi gli interventi sugli immobili e sulle aree già inseriti in Piani Attuativi (di iniziativa privata o pubblica) già adottati e/o approvati.
- Devono essere rispettati gli allineamenti stradali esistenti.

Interventi non ammissibili

- Interventi che mutino radicalmente il sistema insediativo.
- Interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti che comportino una modifica della sagoma, ferma restando la possibilità, in presenza di edificazioni a confine che presentano altezze superiori a quella massima consentita con vista di frontespizi nudi, di elevare il limite di altezza al fine di ridurre o eliminare la vista dei frontespizi medesimi, purché la copertura dell'edificio da realizzare sia allineata ed integrata alle coperture adiacenti

Abaco degli interventi edilizi

TIPO DI INTERVENTO EDILIZIO (art.27 L.R. Nr.12/2005)	FATTIBILITA' DELL'INTERVENTO
A. Interventi di Manutenzione Ordinaria	Ammessi
B. Interventi di Manutenzione Straordinaria	Ammessi
C. Interventi di Restauro e Risanamento Conservativo	Ammessi solo attraverso la redazione di un piano organico di intervento (di iniziativa privata o pubblica) e dietro esplicito parere favorevole della Commissione per il paesaggio
D. Interventi di Ristrutturazione Edilizia	Ammessi, solo attraverso la redazione di un piano organico di intervento (di iniziativa privata o pubblica) e dietro esplicito parere favorevole della Commissione per il paesaggio, o dietro presentazione di un permesso di costruire convenzionato.
E. Interventi di Nuova Costruzione relativi a costruzione di manufatti edilizi e/o ampliamenti degli esistenti	Ammessi in lotti liberi già frazionati alla data di adozione del PGT, purché nel rispetto della morfotipologia specifica dell'ambito, con indice $I_f < m^3/m^2$ 0,8, e dietro esplicito parere favorevole della Commissione per il paesaggio
F. Interventi di Nuova Costruzione relativi a interventi di urbanizzazione	Non ammessi
G. Interventi di Nuova Costruzione relativi all'installazione di manufatti leggeri che siano utilizzati come abitazioni	Non ammessi
H. Interventi di Nuova Costruzione relativi ad interventi pertinenziali che comportano aumento di volume superiore al 20%.	Non ammessi
I. Interventi di Nuova Costruzione relativi alla realizzazione di depositi di merci o di impianti di	Non ammessi

materiali la cui esecuzione comporti trasformazione permanente del suolo.	
J. Interventi di Ristrutturazione Urbanistica	Ammessi, solo attraverso la redazione di un piano organico di intervento (di iniziativa privata o pubblica) e dietro esplicito parere favorevole della Commissione per il paesaggio

B1 _ AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO

Definizione

È la porzione consolidata a funzione prevalentemente residenziale, sorta dal secondo dopoguerra fino agli anni '70.

Il tessuto edificato è ormai stabile, senza possibilità di ulteriori trasformazioni estese.

Obiettivi

Conservare l'aspetto attuale di questa porzione di territorio, con interventi minimamente invasivi, tesi per lo più al miglioramento e/o sostituzione degli edifici più vecchi e/o degradati.

Interventi ammissibili

Indici e prescrizioni:

If	m^3/m^2 2,00 o pari all'esistente se superiore
Rc	50%
Hmax	m 14,00. Limitatamente alle frazioni di Albignano d'Adda e di Corneliano Bertario l'altezza massima ammessa è di m. 10,50 o pari all'esistente.
Dc	m 0,00, oppure $H/2$ con minimo di m 5,00
Ds	come esistente, oppure come da D.M. 2 aprile 1968 , n°1.444; eventuali possibilità di minori distanze solo nell'ambito di Piani Esecutivi.
De	m 0,00 oppure = H con minimo di m 10,00.

Abaco degli interventi edilizi

TIPO DI INTERVENTO EDILIZIO (art.27 L.R. Nr.12/2005)	FATTIBILITA' DELL'INTERVENTO
A. Interventi di Manutenzione Ordinaria	Ammessi, senza modifica di destinazione d'uso
B. Interventi di Manutenzione Straordinaria	Ammessi, senza modifica di destinazione d'uso
C. Interventi di Restauro e Risanamento Conservativo	Ammessi
D. Interventi di Ristrutturazione Edilizia	Ammessi, solo attraverso la redazione di un piano organico di intervento (di iniziativa privata o pubblica) e dietro esplicito parere favorevole della Commissione Edilizia e/o Commissione per il paesaggio e/o Commissione di Esperti
E. Interventi di Nuova Costruzione relativi a costruzione di manufatti edilizi e/o ampliamenti degli esistenti	Ammessi
F. Interventi di Nuova Costruzione relativi a interventi di urbanizzazione	Ammessi
G. Interventi di Nuova Costruzione relativi all'installazione di manufatti leggeri che siano utilizzati come abitazioni	Non ammessi
H. Interventi di Nuova Costruzione relativi ad interventi pertinenziali che comportano aumento di volume superiore al 20%.	Non ammessi
I. Interventi di Nuova Costruzione relativi alla realizzazione di depositi di merci o di impianti di materiali la cui esecuzione comporti trasformazione permanente del suolo.	Non ammessi
J. Interventi di Ristrutturazione Urbanistica	Non ammessi

B2 _ AMBITO RESIDENZIALE DI RECENTE FORMAZIONE

Definizione

È il costruito residenziale edificato dagli anni '70 ad oggi.

Il tessuto edificato, caratterizzato da una densità abitativa poco elevata e tipologie a bassa aggregazione è ormai stabile, senza possibilità di ulteriori estese trasformazioni.

Obiettivi

Conservare la densità abitativa di questa porzione di territorio, senza stravolgerne gli equilibri interni e le relazioni con il restante territorio.

Privilegiare l'insediamento di servizi a piccola scala.

Interventi ammissibili

Indici e prescrizioni:

If	m^3/m^2 1,5
Rc	1/3
Hmax	m 11,60
Dc	m 0,00 oppure = $H/2$ con minimo di m 5,00
De	m 0,00 oppure = H con minimo di m 10,00
Ds	come da D.M. 2 aprile 1968, n°1.444; eventuali possibilità di minori distanze solo nell'ambito di Piani Esecutivi.

Abaco degli interventi edilizi

TIPO DI INTERVENTO EDILIZIO (art.27 L.R. Nr.12/2005)	FATTIBILITA' DELL'INTERVENTO
A. Interventi di Manutenzione Ordinaria	Ammessi, senza modifica di destinazione d'uso
B. Interventi di Manutenzione Straordinaria	Ammessi, senza modifica di destinazione d'uso
C. Interventi di Restauro e Risanamento Conservativo	Ammessi
D. Interventi di Ristrutturazione Edilizia	Ammessi, solo attraverso la redazione di un piano organico di intervento (di iniziativa privata o pubblica) e dietro esplicito parere favorevole della Commissione Edilizia e/o Commissione per il paesaggio e/o Commissione di Esperti
E. Interventi di Nuova Costruzione relativi a costruzione di manufatti edilizi e/o ampliamenti degli esistenti	Ammessi
F. Interventi di Nuova Costruzione relativi a interventi di urbanizzazione	Ammessi
G. Interventi di Nuova Costruzione relativi all'installazione di manufatti leggeri che siano utilizzati come abitazioni	Ammessi
H. Interventi di Nuova Costruzione relativi ad interventi pertinenziali che comportano aumento di volume superiore al 20%.	Ammessi
I. Interventi di Nuova Costruzione relativi alla realizzazione di depositi di merci o di impianti di materiali la cui esecuzione comporti trasformazione permanente del suolo.	Non ammessi
J. Interventi di Ristrutturazione Urbanistica	Ammessi, solo attraverso la redazione di un piano organico di intervento (di iniziativa privata o pubblica) e dietro esplicito parere favorevole della Commissione Edilizia e/o Commissione per il paesaggio e/o Commissione di Esperti

PR _ AMBITO PRODUTTIVO CONSOLIDATO

Definizione

È la parte di territorio a vocazione prevalentemente produttiva, con presenza di aziende industriali e artigianali, laboratori, depositi e relative sedi amministrative e uffici.

Obiettivi

Conservare le densità insediative esistenti, privilegiando la sostituzione e/o il miglioramento degli edifici esistenti degradati.

Interventi ammissibili

Nell'ambito di piani attuativi, approvati successivamente all'adozione del presente P.G.T., sarà ammessa una sola unità residenziale per ditta insediata, con superficie lorda massima pari a mq.120, per il proprietario o il custode degli impianti e comunque sempre verificando un rapporto, tra superficie lorda dell'abitazione e superficie lorda di pavimento complessiva della ditta insediata, non superiore al 15%.

Ai fini del rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie, deve essere garantito il rispetto di tutte le prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di inquinamento atmosferico, di scarichi nel suolo e nelle acque, di inquinamento acustico, di salubrità e sicurezza degli ambienti di lavoro e di risparmio energetico.

Gli insediamenti previsti in adiacenza alle zone residenziali ed alle relative aree di standards, dovranno sottostare ai limiti di inquinamento imposti per le zone residenziali.

Le recinzioni, dovranno avere struttura trasparente lungo i fronti stradali; così pure lungo i confini tra le proprietà, limitatamente al tratto di arretramento dell'edificato rispetto alle strade. L'altezza massima non dovrà essere superiore a m 2,50.

Indici e prescrizioni:

I.Sfr m^2/m^2 1,2

R.C. 60 %

H max m 12,00, con esclusione dei tecnici;

Ds $>0=$ m 7,50 salve maggiori distanze imposte dalla tavola di azionamento di P.R.G; minori distanze dalle sedi stradali saranno ammesse solo per interventi in adiacenza a consolidati allineamenti di edifici preesistenti.

Dc $>0=$ m 5,00

De $>0=$ m 10,00

Superfici a parcheggio privato $= m^2$ 1,00/ m^2 10 di S.I.p.

Superfici a parcheggio esterno $= m^2$ 0,04/ m^2 1,0 di S.f., fatte salve differenti indicazioni sulla tavola di azionamento e/o già avvenute cessioni per precedenti convenzioni lottizzative.

Superfici a verde piantumato $= m^2$ 0,04 / m^2 1,0 di S.f. Valgono anche le prescrizioni imposte dal regolamento Edilizio vigente.

Con specifico simbolo grafico (*) è individuato il Pr oggetto della proposta di Accordo di Programma tra la Regione Lombardia, la Provincia di Milano, il Comune di Truccazzano per

l'approvazione del Programma Integrato di Intervento (PII) "Nuovo Centro Polifunzionale", per l'insediamento di un'attrezzatura commerciale ed artigianale di servizio, di cui alle delibere di G.C. n. 72 del 14 ottobre 2008 e n. 6 del 20 gennaio 2009.

Abaco degli interventi edilizi

TIPO DI INTERVENTO EDILIZIO (art.27 L.R. Nr.12/2005)	FATTIBILITA' DELL'INTERVENTO
A. Interventi di Manutenzione Ordinaria	Ammessi, senza modifica di destinazione d'uso
B. Interventi di Manutenzione Straordinaria	Ammessi, senza modifica di destinazione d'uso
C. Interventi di Restauro e Risanamento Conservativo	Ammessi, senza modifica di destinazione d'uso
D. Interventi di Ristrutturazione Edilizia	Ammessi, senza modifica di destinazione d'uso
E. Interventi di Nuova Costruzione relativi a costruzione di manufatti edilizi e/o ampliamenti degli esistenti	Ammessi
F. Interventi di Nuova Costruzione relativi a interventi di urbanizzazione	Ammessi
G. Interventi di Nuova Costruzione relativi all'installazione di manufatti leggeri che siano utilizzati come abitazioni	Non ammessi
H. Interventi di Nuova Costruzione relativi ad interventi pertinenziali che comportano aumento di volume superiore al 20%.	Ammessi
I. Interventi di Nuova Costruzione relativi alla realizzazione di depositi di merci o di impianti di materiali la cui esecuzione comporti trasformazione permanente del suolo.	Ammessi
J. Interventi di Ristrutturazione Urbanistica	Ammessi attraverso la redazione di un piano organico di intervento (di iniziativa privata o pubblica)

VP _ AMBITO PER VERDE PRIVATO VINCOLATO

Definizione

Sono ambiti destinati esclusivamente a verde, con la presenza di alberatura ad alto fusto e giardini.

Obiettivi

Mantenere queste aree a verde, come zone di salvaguardia all'interno dell'edificato.

Interventi ammissibili

È ammessa esclusivamente la realizzazione di edifici di pertinenza dei giardini stessi (serre, depositi attrezzi), con rapporto di copertura massimo del 10% rispetto alla superficie del giardino.

Interventi non ammissibili

- In questi ambiti è vietato qualunque tipo di costruzione, anche nel sottosuolo.

Abaco degli interventi edilizi

TIPO DI INTERVENTO EDILIZIO (art.27 L.R. Nr.12/2005)	FATTIBILITA' DELL'INTERVENTO
A. Interventi di Manutenzione Ordinaria	Ammessi
B. Interventi di Manutenzione Straordinaria	Non ammessi
C. Interventi di Restauro e Risanamento Conservativo	Non ammessi
D. Interventi di Ristrutturazione Edilizia	Non ammessi
E. Interventi di Nuova Costruzione relativi a costruzione di manufatti edilizi e/o ampliamenti degli esistenti	Non ammessi
F. Interventi di Nuova Costruzione relativi a interventi di urbanizzazione	Non ammessi
G. Interventi di Nuova Costruzione relativi all'installazione di manufatti leggeri che siano utilizzati come abitazioni	Non ammessi
H. Interventi di Nuova Costruzione relativi ad interventi pertinenziali che comportano aumento di volume superiore al 20%.	Non ammessi
I. Interventi di Nuova Costruzione relativi alla realizzazione di depositi di merci o di impianti di materiali la cui esecuzione comporti trasformazione permanente del suolo.	Non ammessi
J. Interventi di Ristrutturazione Urbanistica	Non ammessi

VA _ AMBITO AGRICOLO

Definizione⁵

È la parte di territorio destinata all'agricoltura.

Comprende, oltre ai campi coltivati, tutte gli edifici e le attrezzature necessari ai fini delle attività agricole.

All'interno degli ambiti agricoli vengono individuati con apposita simbologia e vengono normati di seguito:

- gli edifici esistenti destinati alle attività agricole: Ca
- gli edifici esistenti non destinati alle attività agricole: CnA

Obiettivi

L'obiettivo primario è la tutela del territorio e del paesaggio, attraverso il perseguimento di azioni mirate ad uno sviluppo agricolo sostenibile, al potenziamento delle attività agricole tipiche del territorio ed alla conservazione della capacità di mantenere gli ecosistemi.

Le linee strategiche per il conseguimento dell'obiettivo si sviluppano attraverso:

- la promozione e la conversione di pratiche agricole e zootecniche verso forme e metodi di gestione più efficienti ed efficaci riguardo all'uso di risorse idriche, energetiche e di sostanze di sintesi o naturali in uso;
- la promozione di metodi colturali e di allevamento biologici certificati;
- la gestione delle aree marginali ai coltivi in modo coerente con l'obiettivo di favorire il collegamento tra ecosistemi boscati, nonché mediante la manutenzione e la realizzazione di siepi, filari, fasce naturali a maggiore biodiversità;
- la gestione delle aree ripariali del reticolo idrografico naturale e artificiale orientate al collegamento tra gli ecosistemi boscati attraverso la manutenzione e la realizzazione di siepi, filari, fasce naturali a maggiore biodiversità e nel rispetto della sicurezza secondo le Linee Guida di Polizia Idraulica (BURL del 7/9/2007 – 3° supplemento straordinario) e secondo quanto disciplinato all'art. 35 "norme di tutela idrologica e idrogeologica";
- la gestione delle zone di transizione tra ecosistema agricolo ed ecosistema naturalistico orientata alla realizzazione di una fascia tampone boscata;
- il mantenimento, in specifiche situazioni, di forme di agricoltura di elevato significato storico e valore paesistico;
- la creazione di condizioni per una crescente integrazione fra l'esercizio dell'attività agricola e la fruizione dello spazio rurale da parte della geocomunità, anche attraverso l'incentivazione dell'attività agrituristica e la sottoscrizione di convenzioni con le imprese agricole;
- la preservazione del territorio agricolo dalla frammentazione dei fondi a seguito di interventi infrastrutturali, orientando l'eventuale recupero mediante l'accorpamento delle aree di risulta e favorendo forme progettuali che riducano l'impatto sugli appezzamenti agricoli e sulle economie di scala dell'azienda.

Interventi ammissibili

a. Le condizioni per l'edificazione in questi ambiti sono stabilite dalla normativa regionale vigente in materia e dai disposti della pianificazioni di livello sovracomunale, con le specificazioni di cui al presente articolo.

b. Nelle aree destinate all'agricoltura dal piano delle regole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore

⁵ Il PGT si ispira per questi ambiti alle indicazioni contenute nelle NTA del Parco Adda Nord, di recente emanazione.

agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60.

c. La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma precedente è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

d. La realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque o all'adozione di particolari tecniche, anche di tipo agronomico, atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico determinati dalla legislazione e dalla normativa vigenti, e comunque secondo quanto stabilito dal Regolamento Comunale di Igiene, è condizione necessaria a qualunque attività di allevamento zootecnico.

e. Gli edifici e le strutture (comprese le aree scoperte destinate alla permanenza di bestiame) hanno l'obbligo di distare dal perimetro degli ambiti con destinazione diversa da quella agricola non meno di:

- 200 metri, nel caso di allevamenti di animali diversi dai suini;
- 600 metri, nel caso di allevamenti di suini.

f. Gli edifici e le strutture (comprese le aree scoperte destinate alla permanenza di bestiame) esistenti alla data di applicazione del PGT, posti ad una distanza inferiore a quella del precedente punto, possono subire incrementi di superficie solo se tale distanza non viene ulteriormente ridotta dall'intervento di espansione.

g. Al fine di consentire e incentivare il riutilizzo e la valorizzazione degli edifici e dei complessi agricoli esistenti, nella zona Va sono consentibili le seguenti destinazioni:

- agriturismo, come definito dalla legislazione vigente;
- allevamento equino con annesso maneggio, purché gestito dall'imprenditore agricolo;
- attività di assistenza, cura, recupero e reinserimento sociale di soggetti socialmente emarginati, quando nel programma di gestione rientri lo svolgimento di attività di tipo agricolo, zootecnico o florovivaistico e comunque legate all'utilizzo e alla coltivazione dei fondi agricoli.

L'insediamento di tali attività è condizionato al riutilizzo e recupero delle strutture e degli edifici esistenti.

h. Qualunque attività di vendita e commercio dei prodotti aziendali dovrà essere subordinata alla realizzazione di un adeguato parcheggio d'uso pubblico, con estensione pari alle superfici destinate alla vendita.

i. Solo se necessarie, le recinzioni permanenti dovranno essere trasparenti o in vivo, o realizzata con siepi di essenze autoctone, fatte salve le recinzioni connesse ad esigenze di tutela degli insediamenti edilizi agricoli, compresi gli orti, i giardini e i piazzali di pertinenza previa autorizzazione comunale.

j. Lungo le strade provinciali e urbane le piantagioni non potranno essere effettuate a distanza dal ciglio stradale inf. a m. 6.00.

k. La nuova edificazione è ammessa solo nei casi in cui sia dimostrato l'avvenuto integrale recupero del patrimonio edilizio esistente, ove l'esistente sia compatibile con le funzioni e le attività da inserire in esso.

l. Tra gli ambiti Ca, il Piano delle Regole può identificare edifici o sotto ambiti di particolare pregio, che ricadono negli ambiti A+ e che quindi devono rispettare i parametri di questi ambiti.

Indici e prescrizioni tipologiche

a. E' prescritta una superficie minima di intervento di m² 10.000.

b. Per le costruzioni residenziali dell'imprenditore agricolo si applicano i seguenti indici:

If max 0,01 m³/m², per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente,

If	max 0,03 m ³ /m ² , su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata e sugli altri terreni agricoli.
If	max 0,03 m ³ /m ² , relativo alla superficie aziendale, comprese le aree interne al Parco Adda Nord.
Rc	15% riferito al lotto di pertinenza, e comprensivo delle strutture agricole del lotto stesso.
H	max m 7,50 (quota d'intradosso gronda)
D	min. delle residenze dalle concimaie : m 50,00
De	>0= m 10,00
Ds	>0= m 10,00 o larghezza fasce di rispetto stradale

c. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20 per cento e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40 per cento della predetta superficie; le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale.

d. Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

e. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

f. Gli edifici ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni del presente articolo, nonché dello strumento di pianificazione comunale, previo accertamento della loro effettiva funzionalità.

g. I limiti del presente articolo non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

h. Le nuove costruzioni agricole a scopo residenziale devono essere localizzate nel fondo ed in continuità con le strutture dell'azienda, dette residenze dovranno essere realizzate contestualmente alla realizzazione delle opere e degli impianti per l'attività agricola ovvero quando questi siano già esistenti e funzionanti.

Per le altre costruzioni al servizio dell'attività produttiva, si applicano i seguenti indici:

Rc	max 0,03 m ² /m ² relativo alla superficie aziendale, comprese le aree interne al Parco Adda Nord; la superficie copribile così calcolata, non potrà occupare più del 15% del lotto di pertinenza, comprese le eventuali abitazioni;
H	max m.7,00 (quota d'intradosso delle travi principali misurata all'appoggio perimetrale)
Ds	m.10,00, fatte salve maggiori distanze imposte a tutela degli assi stradali o per eventuali ulteriori prescrizioni di legge.

Interventi non ammissibili

- Opere e/o piantumazioni che ostacolano la visibilità della rete viaria esistente.
- Allestimento di attendamenti, campeggi e accendere fuochi liberi al di fuori delle zone attrezzate e specificatamente indicate. I fuochi per la ripulitura delle masse vegetali residue di attività selvi-colturali sono disciplinati dal Regolamento Regionale n.5 del 20 luglio 2007 e ss.mm.ii.
- La nuova edificazione ad eccezione delle attività agricole.
- La realizzazione di nuove stazioni radio base per telefonia cellulare.
- Gli spandimenti di reflui zootecnici per una fascia di 50 metri dalle rive dei corsi d'acqua naturali e dal Parco Naturale Adda Nord.

- Il deposito di stallatico entro 50 m dall'orlo della testa e lungo l'asta dei fontanili nonché dai confini delle riserve naturali e del Parco Naturale e a meno di 250 metri da qualunque insediamento residenziale.
- L'insediamento di nuovi impianti produttivi extra-agricoli.
- La chiusura dei sentieri pubblici o di uso pubblico.
- La chiusura degli accessi ai corsi d'acqua.
- Il deposito anche temporaneo di materiali di risulta, di recupero o di scarto al di fuori degli spazi appositamente dedicati e autorizzati secondo il D.lgs 152/2006 ("Testo Unico Ambientale"), il DM 19 del 19/04/1999 ("Codice di Buona Pratica Agricola") e le normative igienico sanitarie;
- La distruzione o l'alterazione di zone umide, quali paludi, stagni, lanche, fontanili, fasce marginali dei corsi d'acqua.
- L'allevamento, la detenzione e la coltivazione di specie di flora e fauna esotiche invadenti, che per le modalità di detenzione e gestione possano comportare, in caso di fuga, un rischio di inquinamento genetico e di sostituzione dei popolamenti locali. Rispetto alla gestione di specie alloctone si fa riferimento alla LR n. 10 del 31 marzo 2008 "Disposizioni per la tutela e la conservazione della piccola fauna della flora e della vegetazione spontanea" e ss.mm.ii..

Come già descritto nella tabella di correlazione tra Destinazione d'Uso - Ambiti Territoriali e Sensibilità Territoriale all'inizio dell'art. 6, sono individuati ambiti Va con sensibilità paesistica alta o molto alta. Tali zone sono sottoposte a regime di tutela dei caratteri morfologici e paesaggistici degli spazi agrari ancora dotati di forte componente naturale e vegetazionale. In tali zone:

- è esclusa ogni forma di nuova edificazione;
- è consentita la formazione di percorsi ciclopeditoni attrezzati finalizzati sia al collegamento tra le aree abitate sia a determinare occasioni per la conoscenza del paesaggio agrario;
- è consentita la formazione di fasce tampone boscate di riqualificazione paesistica-ambientale.
- in queste aree devono essere promossi interventi finalizzati alla sistemazione delle ripe e alla qualificazione delle cortine vegetali esistenti, nonché alla salvaguardia dei caratteri naturali della vegetazione spontanea.

Presupposti soggettivi e oggettivi

a. Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:

- all'imprenditore agricolo professionale;
- in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;

b. Il permesso di costruire è subordinato:

- alla presentazione agli uffici tecnici comunali di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di una eventuale variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;
- all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;

- limitatamente ai soggetti della lettera **a**, punto 2, anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.
- c.** Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo è fatta specifica menzione nel permesso di costruire.
- d.** Il comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione di cui al presente articolo.

CA _ AMBITO EDIFICATO AGRICOLO (CASCINA)

Definizione

insediamento agricolo della campagna lombarda, edificato tra il XIII ed il XIX secolo, caratterizzato tradizionalmente da un complesso di fabbricati rurali, raccolti a delimitare la grande corte rettangolare su cui affacciano i nuclei abitativi, le stalle, i fienili, i depositi e quanto necessario per le coltivazioni e gli allevamenti zootecnici del fondo di pertinenza.

Obiettivi

Sono ambiti da tutelare e preservare quale memoria storica della vocazione agricola del territorio ed elemento caratteristico del paesaggio.

All'interno degli ambiti Ca possono essere ulteriormente identificati degli ambiti A+ AMBITO STORICO E TESTIMONIALE DI PREGIO che daranno ulteriori indicazioni sulle modalità di intervento in questi ambiti (cfr ambiti A+).

Interventi ammissibili

a. Di detti insediamenti si deve perseguire il recupero degli impianti planivolumetrici caratteristici, con il restauro delle parti originali e la loro integrazione planivolumetrica mediante il recupero nell'ambito della stessa unità delle volumetrie edilizie recenti e/o prive di alcun valore architettonico ambientale.

b. Le concessioni edilizie per le ristrutturazioni planivolumetriche dovranno essere subordinate a preventivo Piano Attuativo, corredato da progetto architettonico vincolante, anche sotto l'aspetto materico e dai seguenti impegni:

- demolire le strutture secondo le pattuizioni di Piano Esecutivo, contestualmente al loro recupero volumetrico e comunque prima dell'utilizzabilità delle opere progettate;
- realizzare le necessarie opere di allacciamento ai pubblici servizi commisurate alle destinazioni d'uso previste;
- realizzare le opere stradali in terreno stabilizzato, in acciottolato, o altri materiali e schemi tradizionali;
- realizzare i parcheggi con i medesimi criteri del precedente paragrafo ed in quantità necessaria in relazione alla destinazione d'uso, non incompatibile, messa in atto.
- realizzare recinzioni delle aree di stretta pertinenza dei fabbricati, in travi di legno o in siepe con altezza non superiore a m. 1,20 sul piano di campagna.
- Limiti per le nuove edificazioni:
 - Hmax : coerente con le preesistenze da conservare
 - De : in aderenza alle preesistenze da conservare
 - Dc > m 5,00 o, in alternativa, in aderenza ad edifici delle proprietà adiacenti.
 - De > m 10,00
 - Ds > m 10,00 o larghezza fasce di rispetto stradale

c. La nuova edificazione è ammessa solo nei casi in cui sia dimostrato l'avvenuto integrale recupero del patrimonio edilizio esistente, ove l'esistente sia compatibile con le funzioni e le attività da inserire in esso.

d. Il recupero degli edifici esistenti con destinazione residenziale è consentito alle condizioni previste dal presente articolo.

e. Sono considerate attività compatibili: le destinazioni per il tempo libero, lo sport, l'educazione ambientale, la ristorazione.

f. Sono ammessi i parcheggi di sola pertinenza delle attività insediate.

g. Le trasformazioni d'uso di edifici o di loro parti sono consentite solo su edifici palesemente dismessi, purché ne venga verificata e dimostrata la loro dismissione in relazione all'attività agricola. I nuovi utilizzi non dovranno arrecare danno o determinare pregiudizi negativi sulla conduzione dell'attività agricola stessa.

h. Gli interventi di trasformazione che interessino più di un fabbricato sono soggetti alla predisposizione di un piano di recupero esteso all'intera area ricompresa nel perimetro della "Ca".

i. Per la redazione di un PdR, il proprietario, o l'avente titolo, deve presentare, in allegato alla richiesta di rilascio del titolo autorizzativo, un progetto firmato da un tecnico abilitato, supportato dal parere tecnico-agronomico dello STAP⁶ competente, con il quale

- si documentano i programmi di riassetto e di sviluppo dell'azienda agricola
- viene assunto l'impegno a rinunciare per un periodo di dieci anni alla possibilità di realizzazione di nuovi volumi rurali ad uso abitativo, in sostituzione di quelli esistenti per i quali viene richiesta la trasformazione d'uso.

j. Tali disposizioni non si applicano in caso di accorpamento di aziende agricole. Le condizioni indicate non sono richieste nel caso di trasformazioni d'uso per attività connesse con l'agricoltura, per servizi pubblici o di interesse pubblico.

k. La trasformazione d'uso degli edifici e dei complessi rurali a favore della residenza extra-agricola viene effettuata tenendo conto dei seguenti criteri:

- sia valutata l'incidenza delle possibili trasformazioni d'uso sulle prioritarie esigenze di salvaguardia e sviluppo dell'attività agricola, con riferimento alla situazione reale delle coltivazioni in atto, della maglia aziendale, del patrimonio infrastrutturale rurale;
- si tenga conto di eventuali conflitti di compatibilità tra l'esercizio delle attività agricole, quali ad esempio l'allevamento del bestiame, e le nuove funzioni abitative, a maggior ragione se presenti nello stesso contesto insediativo;
- sia attentamente valutata la distanza dell'insediamento da centri urbani di riferimento, in relazione all'idoneità delle strutture viarie esistenti a servire l'insediamento di nuovi abitanti, e alla loro compatibilità con le specifiche situazioni ambientali e paesistiche;
- si considerino, in relazione al peso dei nuovi abitanti insediabili, gli effetti indotti che possono derivare sotto forma di domanda aggiuntiva di nuovi servizi pubblici e privati;
- gli interventi edilizi ed urbanistici connessi alle trasformazioni d'uso non comportino aumenti di volumetria e si adeguino alle presenti norme con particolare riferimento alle esigenze di tutela storico-monumentale e ambientale-paesistica.

⁶ Strutture per lo Sviluppo del Territorio provinciali e/o regionali.

Abaco degli interventi edilizi

TIPO DI INTERVENTO EDILIZIO (art.27 L.R. Nr.12/2005)	FATTIBILITA' DELL'INTERVENTO	
	EDIFICIO IN USO	EDIFICIO DISMESSO
A. Interventi di Manutenzione Ordinaria	Ammessi, senza modifica di destinazione d'uso	Non ammessi
B. Interventi di Manutenzione Straordinaria	Ammessi, senza modifica di destinazione d'uso	Non ammessi
C. Interventi di Restauro e Risanamento Conservativo	Ammessi, senza modifica di destinazione d'uso	Ammessi, solo attraverso la redazione di un piano organico di intervento e dietro esplicito parere favorevole della Commissione Edilizia e/o Commissione per il paesaggio e/o Commissione di Esperti
D. Interventi di Ristrutturazione Edilizia	Ammessi, solo nei casi in cui sia dimostrato l'avvenuto integrale recupero del patrimonio edilizio esistente, senza cambio di destinazione d'uso, purché edificio esistente e nuova funzione siano compatibili	Ammessi, solo attraverso la redazione di un piano organico di intervento e dietro esplicito parere favorevole della Commissione Edilizia e/o Commissione per il paesaggio e/o Commissione di Esperti
E. Interventi di Nuova Costruzione relativi a costruzione di manufatti edilizi e/o ampliamenti degli esistenti	Ammessi, solo nei casi in cui sia dimostrato l'avvenuto integrale recupero del patrimonio edilizio esistente, senza cambio di destinazione d'uso, purché edificio esistente e nuova funzione siano compatibili	Non ammessi
F. Interventi di Nuova Costruzione relativi a interventi di urbanizzazione	Ammessi, solo nei casi in cui sia dimostrato l'avvenuto integrale recupero del patrimonio edilizio esistente, senza cambio di destinazione d'uso, purché edificio esistente e nuova funzione siano compatibili	Non ammessi
G. Interventi di Nuova Costruzione relativi all'installazione di manufatti leggeri che siano utilizzati come abitazioni	Non ammessi	Non ammessi
H. Interventi di Nuova Costruzione relativi ad interventi pertinenziali che comportano aumento di volume superiore al 20%.	Ammessi, solo nei casi in cui sia dimostrato l'avvenuto integrale recupero del patrimonio edilizio esistente, senza cambio di	Non ammessi

	destinazione d'uso, purché edificio esistente e nuova funzione siano compatibili	
I. Interventi di Nuova Costruzione relativi alla realizzazione di depositi di merci o di impianti di materiali la cui esecuzione comporti trasformazione permanente del suolo.	Non ammessi	Non ammessi
J. Interventi di Ristrutturazione Urbanistica	Non ammessi	Non ammessi

CNA _ AMBITO EDIFICATO NON AGRICOLO IN ZONA AGRICOLA

Definizione

Sono ambiti edificati non riconducibili ad attività agricole o che hanno da tempo perso le caratteristiche legate a tali attività, realizzati al di fuori dei centri edificati, privi di un contesto armonico e inseriti totalmente o in parte in ambiti agricoli.

Obiettivi

L'obiettivo a lungo termine è la rilocalizzazione delle attività presenti in queste aree, su aree opportunamente vocate alle funzioni ora presenti e non compatibili con la zona agricola.

Qualunque intervento deve cercare di ridurre al minimo l'impatto di questi ambiti sul territorio circostante, mitigandone gli impatti negativi.

Interventi ammissibili

- Gli unici interventi consentiti sono quelli volti a tutelare eventuali edifici storici presenti e/o quelli necessari per realizzare adeguamenti igienico/sanitari e funzionali agli edifici esistenti.
- È sempre ammessa la demolizione dei manufatti non storici.

Interventi non ammissibili

- Non sono ammessi incrementi volumetrici di nessun tipo.

Abaco degli interventi edilizi

TIPO DI INTERVENTO EDILIZIO (art.27 L.R. Nr.12/2005)	FATTIBILITA' DELL'INTERVENTO
A. Interventi di Manutenzione Ordinaria	Ammessi, senza modifica di destinazione d'uso
B. Interventi di Manutenzione Straordinaria	Ammessi, senza modifica di destinazione d'uso
C. Interventi di Restauro e Risanamento Conservativo	Ammessi, senza modifica di destinazione d'uso
D. Interventi di Ristrutturazione Edilizia	Non ammessi
E. Interventi di Nuova Costruzione relativi a costruzione di manufatti edilizi e/o ampliamenti degli esistenti	Non ammessi
F. Interventi di Nuova Costruzione relativi a interventi di urbanizzazione	Non ammessi
G. Interventi di Nuova Costruzione relativi all'installazione di manufatti leggeri che siano utilizzati come abitazioni	Non ammessi
H. Interventi di Nuova Costruzione relativi ad interventi pertinenziali che comportano aumento di volume superiore al 20%.	Non ammessi
I. Interventi di Nuova Costruzione relativi alla realizzazione di depositi di merci o di impianti di materiali la cui esecuzione comporti trasformazione permanente del suolo.	Non ammessi
J. Interventi di Ristrutturazione Urbanistica	Non ammessi

VA+ _ AMBITO AGRICOLO di pregio

Definizione

Si considerano ambiti agricoli di pregio quelle parti di territorio agricolo per le quali l'amministrazione comunale prevede una speciale vocazione allo sviluppo dell'esercizio dell'attività agricola d'eccellenza, in considerazione dell'estensione ininterrotta e delle caratteristiche agronomiche del territorio.

Queste aree sono caratterizzate da:

- particolare rilevanza dell'attività agricola;
- estensione e continuità territoriale, anche in rapporto alla continuità e all'economia di scala produttiva e alla qualificazione di peculiari filiere e di produzioni tipiche;
- condizioni di specifica produttività dei suoli.

Obiettivi

- salvaguardia dell'integrità e della continuità di questi ambiti;
- promozione e valorizzazione dell'agricoltura biologica e/o biodinamica;
- limitazione delle interferenze tra questi ambiti e gli ambiti fortemente antropizzati, attraverso la salvaguardia di ambiti agricoli "cuscinetto";
- promozione delle coltivazioni di pregio e/o destinate all'alimentazione umana.

Interventi ammissibili

Per queste aree vale quanto prescritto per gli ambiti VA Verde Agricolo, con le seguenti restrizioni:

- a. E' prescritta una superficie minima di intervento di m^2 12.000.
- b. Per le costruzioni residenziali dell'imprenditore agricolo si applicano i seguenti indici:

If	max 0,01 m^3/m^2 , per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente,
If	max 0,01 m^3/m^2 , su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata e sugli altri terreni agricoli.
If	max 0,01 m^3/m^2 , relativo alla superficie aziendale, comprese le aree interne al Parco Adda Nord.
Rc	10% riferito al lotto di pertinenza, e comprensivo delle strutture agricole del lotto stesso.
H	max m 4,50 (quota d'intradosso gronda)
D	min. delle residenze dalle concimaie : m 50,00
De	>0= m 10,00
Ds	>0= m 10,00 o larghezza fasce di rispetto stradale

Interventi non ammissibili

- Demolizione di eventuali manufatti storici e/o di pregio.
- Trasferimenti su questi ambiti di capacità edificatoria da altre aree o ambiti.

PAE _ AMBITO DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE-ECOLOGICO

Definizione

Sono ambiti non edificati, nei pressi dei centri urbani in contesti di pregio, in grado di svolgere positive azioni di salvaguardia ambientale, valorizzazione dei centri abitati e tutela degli ambiti naturali.

Obiettivi

Devono agire come aree tampone, di passaggio tra edificato e non edificato o come mitigazione dell'impatto ambientale del costruito verso aree di alto valore naturalistico o paesaggistico.

Interventi ammissibili

- Piantumazione e imboschimento, con essenze autoctone.
- Eventuali percorsi pedonali devono essere autorizzati e il loro tracciato deve comportare una minima alterazione dell'assetto naturale.
- Le delimitazioni di proprietà devono essere realizzate con siepi; sono ammesse reti metalliche purché non più alte di m 1,2 e schermate da siepi.
- Per le piantumazioni devono essere privilegiate essenze tipiche della vegetazione ripariale locale.

Interventi non ammissibili

Valgono i divieti previsti per gli ambiti Va (Verde Agricolo), con in più:

- Insediamento di serre e tunnel anche temporanei.
- L'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualsiasi natura, ad eccezione della segnaletica di pubblica utilità e di divieto dell'attività venatoria prevista dalla L.R. 26/93, nonché per l'individuazione delle aziende agricole esistenti.
- L'insediamento di campi solari fotovoltaici e termici destinati alla produzione di energia.
- Lo sbancamento ed il livellamento di terrazzamenti e declivi, lo spietramento o la distruzione dei muri a secco di contenimento e dei terrazzamenti artificiali.
- L'attività di escavazione non soggetta alla normativa sulle cave, nonché attività di tale genere legata all'itticoltura e alla pesca sportiva.
- La realizzazione di qualsiasi manufatto, anche provvisorio.

Abaco degli interventi edilizi

TIPO DI INTERVENTO EDILIZIO (art.27 L.R. Nr.12/2005)	FATTIBILITA' DELL'INTERVENTO
A. Interventi di Manutenzione Ordinaria	Non ammessi
B. Interventi di Manutenzione Straordinaria	Non ammessi
C. Interventi di Restauro e Risanamento Conservativo	Non ammessi
D. Interventi di Ristrutturazione Edilizia	Non ammessi
E. Interventi di Nuova Costruzione relativi a costruzione di manufatti edilizi e/o ampliamenti degli esistenti	Non ammessi
F. Interventi di Nuova Costruzione relativi a interventi di urbanizzazione	Non ammessi
G. Interventi di Nuova Costruzione relativi all'installazione di manufatti leggeri che siano utilizzati come abitazioni	Non ammessi
H. Interventi di Nuova Costruzione relativi ad interventi pertinenziali che comportano aumento di volume superiore al 20%.	Non ammessi
I. Interventi di Nuova Costruzione relativi alla realizzazione di depositi di merci o di impianti di materiali la cui esecuzione comporti trasformazione permanente del suolo.	Non ammessi
J. Interventi di Ristrutturazione Urbanistica	Non ammessi

CV _ AMBITO DI CAVA

Definizione

Sono ambiti in cui i valori caratteristici del territorio naturale e agricolo sono stati fortemente compromessi e stravolti.

Obiettivi

Qualunque intervento dovrà cercare di ridurre l'impatto ambientale della cava, mitigandone gli effetti negativi sul territorio circostante.

Si rimanda inoltre a quanto prescritto nei documenti della *Relazione geologica e idrogeologica* di questo PGT.

Interventi ammissibili

- a.** Sono fatte salve le convenzioni esistenti per le attività di cava per il recupero delle relative aree.
- b.** Sono fatte salve le previsioni dello specifico Piano Provinciale e delle successive procedure relative alla sua attuazione, in tutto il territorio comunale è vietato aprire nuove cave per il prelievo di sabbia, ghiaia e argilla.

Per le cave dismesse, ed in assenza di convenzioni vincolanti, sono ammessi interventi in funzione dello stato attuale:

1) il recupero di cave abbandonate deve essere prioritariamente orientato alla messa in stabilità e bonifica dell'area.

Le destinazioni d'uso e l'entità di eventuali presenze edilizie, verranno stabilite caso per caso dall'Amministrazione Comunale, autonomamente o congiuntamente con gli enti sovracomunali competenti, sentite le eventuali esigenze delle proprietà.

2) Per le aree di cava già recuperate ad utilizzazioni turistiche ricreative (n. 9 e n. 18 dell'elenco CnA), al fine di garantire la continuità delle attività esistenti, necessarie alla conservazione di detti ambienti, sono ammessi interventi di recupero funzionale:

- con Piano Attuativo per l'ampliamento degli edifici esistenti, per nuovi edifici o per nuove aree esterne pavimentate;
- indici e parametri per detti Piani Attuativi verranno fissati caso per caso dall'Amministrazione Comunale congiuntamente con gli enti sovracomunali competenti.

c. All'interno degli ambiti di cava sono ammesse esclusivamente le strutture di servizio (per la lavorazione, trasformazione e commercializzazione) strettamente necessarie agli impianti secondo quanto indicato dall'art. 35.1 della LR 08.08.98 n°14.

d. Il progetto di recupero deve contenere le indicazioni circa la rimozione o la eventuale diversa definitiva destinazione delle strutture di servizio alla cava.

e. La prosecuzione dell'utilizzo degli impianti di lavorazione e commercializzazione degli inerti può essere prevista, per un periodo definito, nell'ambito della convenzione di esercizio dell'attività estrattiva, in quanto connessa con il recupero ambientale della cava.

f. Nelle parti ove sia cessata l'attività estrattiva e dove siano state eseguite le opere relative al recupero e alla messa in sicurezza dei luoghi, prevista dai programmi di recupero, possono essere applicate le disposizioni di cui alle Norme del Piano dei Servizi, art. 9.

Abaco degli interventi edilizi

TIPO DI INTERVENTO EDILIZIO (art.27 L.R. Nr.12/2005)	FATTIBILITA' DELL'INTERVENTO
A. Interventi di Manutenzione Ordinaria	Sono ammessi ma senza modifica di destinazione d'uso
B. Interventi di Manutenzione Straordinaria	Sono ammessi ma senza modifica di destinazione d'uso
C. Interventi di Restauro e Risanamento Conservativo	Non ammessi
D. Interventi di Ristrutturazione Edilizia	Non ammessi
E. Interventi di Nuova Costruzione relativi a costruzione di manufatti edilizi e/o ampliamenti degli esistenti	Non ammessi
F. Interventi di Nuova Costruzione relativi a interventi di urbanizzazione	Non ammessi
G. Interventi di Nuova Costruzione relativi all'installazione di manufatti leggeri che siano utilizzati come abitazioni	Non ammessi
H. Interventi di Nuova Costruzione relativi ad interventi pertinenziali che comportano aumento di volume superiore al 20%.	Non ammessi
I. Interventi di Nuova Costruzione relativi alla realizzazione di depositi di merci o di impianti di materiali la cui esecuzione comporti trasformazione permanente del suolo.	Non ammessi
J. Interventi di Ristrutturazione Urbanistica	Non ammessi

TR _ AMBITO TERZIARIO COMMERCIALE

Definizione

È la parte di territorio a vocazione terziario commerciale ed attività assimilabili e compatibili.

Obiettivi

Valorizzare il tessuto insediativo esistente mediante l'insediamento di attività economiche che consentano la riqualificazione urbanistica e lo sviluppo economico locale

Interventi Ammissibili

Nell'ambito terziario commerciale è ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita di tipo non alimentare e di tipo "misto" (Alimentare e non alimentare) con superficie di vendita massima pari a 1.550 mq

Indici e prescrizioni

L'ambito terziario commerciale (Tr) è suddiviso in "comparti" di intervento individuati come segue:

- comparto "B1" – Cavaione / SP14 Rivoltana – via Monte Bianco;
- comparto "B2" – Cavaione / via Monte Bianco - via Monte Rosa;
- comparto "B3" – Cavaione / via Monte Bianco – via Monte Rosa;
- comparto "B4" – Cavaione / via Monte Bianco – SP39 Cerca;

Nei singoli comparti è ammessa la realizzazione della seguente superficie lorda di pavimento:

- comparto "B1": superficie lorda di pavimento massima (Slp max) 450 mq;
- comparto "B2": superficie lorda di pavimento massima (Slp max) 1.750 mq;
- comparto "B3": superficie lorda di pavimento massima (Slp max) 1.750 mq;
- comparto "B4": superficie lorda di pavimento massima (Slp max) 450 mq;

H max m 12,00, con esclusione dei tecnici

Ds >= m 7,50 salvo maggiori distanze imposte dalle fasce di rispetto stradale

Dc >= m 5,00

De >= m 10,00

Superfici a verde piantumato= m² 0,04 / m² 1,0 di S.f. Valgono anche le prescrizioni imposte dal Regolamento Edilizio vigente.

ART. 44 IL SISTEMA DEGLI INCENTIVI PER L'EFFICIENZA ENERGETICA

All'interno degli ambiti territoriali, con esclusione degli ambiti A+ Ambito Storico e testimoniale di Pregio, vale la seguente norma:

qualora un edificio di nuova costruzione, o a seguito di interventi di recupero, raggiunga una classe energetica elevata (come da DGRVIII/5773 Regione Lombardia e s.m.i. e certificazione CENED), sono concessi degli incrementi volumetrici proporzionali alla classe raggiunta, conformemente allo schema seguente:

classe energetica	A+	→	+15%
classe energetica	A	→	+12%
classe energetica	B	→	+8%

Qualora un progetto previsto per una classe energetica elevata non raggiunga effettivamente, una volta terminato, la classe per la quale è stato chiesto l'incremento volumetrico di incentivo, la maggior volumetria realizzata verrà calcolata, ai fini del computo degli oneri, con un incremento di 2 volte l'effettivo volume realizzato⁷.

⁷ N.d.r.: con gli indici urbanistici potrei costruire, ad esempio, 100mc; progetto di realizzare un edificio in classe A, per cui posso costruire fino a 112mc (100+12%). Una volta ultimati i lavori, il Certificato energetico riporta una classe B: a questo punto ho realizzato 4mc in più del consentito (100+12% - 100+8%); per questi 4mc in più devo pagare oneri come fossero 8mc.

ART. 45 EDIFICI MERITEVOLI DI CONSERVAZIONE – ISTITUZIONE DEL “REPERTORIO”

- a.** Sul territorio comunale sono identificati, in conformità ai contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Adda Nord e al PTCP della Provincia di Milano, edifici e complessi di valore di valore storico, architettonico e paesistico (ambito A+ e A), che rivestono particolare interesse dal punto di vista storico e paesistico.
- b.** La disciplina urbanistica dei beni ed ambiti di cui al comma precedente è quella prevista negli articoli specificamente riferiti alla singola categoria dalla presente normativa (A+ e A).
- c.** Il Repertorio dei beni storico-architettonici e paesistici prevede, rispetto a ciascuno dei beni ed ambiti rilevanti, le indicazioni e gli indirizzi normativi, oltre a quelli enunciati dal Titolo III, per l'esercizio da parte del Comune dei poteri affidati ai sensi delle leggi vigenti in materia per lo svolgimento dell'esame paesistico dei progetti di cui alla Del. GR. n° 11045 del 08.11.2002, “linee guida per l'esame paesistico dei progetti”.
- d.** Il “Repertorio” è costituito dalle seguenti indicazioni:
- localizzazione: individuazione del bene all'interno del tessuto costruito;
 - evoluzione storica: confronto tra le soglie storiche disponibili, al fine di comprenderne l'evoluzione e il ruolo all'interno dell'edificato;
 - descrizione del bene;
 - stato di conservazione: indicazioni generali sul eventuale degrado e uso del bene;
 - valori ed emergenze: in questa parte si riportano le principali qualità del bene ed eventuali motivi che dovrebbero spingere ad interventi ad hoc sul bene;
 - proposte di intervento: suggerimenti sul tipo di intervento da intraprendere.
- e.** Data la natura culturale dei beni del Repertorio, sarà premura dell'Amministrazione comunale, in sede di stipula delle convenzioni per i relativi PdR, sostenere ed incentivare la fruizione da parte della collettività di quei beni che, anche se privati, possono essere considerati patrimonio dell'intera comunità, attraverso opportune modalità di accessibilità e fruizione. In questo caso tali beni potranno essere considerati come dotazioni atti a soddisfare gli standard per attrezzature culturali.
- f.** Sono inoltre individuati, quali nuclei o insediamenti rurali esistenti le seguenti cascine:

Ave Maria
Bosco Della Pola
Bosco Verde
Brambilla
Buonpensiero
Resiga
Chiara
Claudina
Colombiolo
Cortenuova
Del Torchio
Fornasetta
Francesca
Magretta
Malombra
Malpaga
Nuova
Pieve
Robinson
Rosina
Rossa
Rozza
Sant'Anna
Serenità
Torretta

Vittoria
Mulino S. Angelo

g. Sono inoltre considerati “edifici meritevoli di conservazione”:

- Truccazzano
 - Villa Dell’Orto e annessi
 - Corte in via Colomba
 - Complesso Parrocchiale
 - Edifici prospicienti p.za Roma
 - Edifici segnalati su via Facheris
 - Edifici segnalati su via Scotti
- Albignano
 - Palazzo Anguissola e annessi
 - Complesso Parrocchiale
 - Corti lungo il Canale Muzza
- Corneliano
 - Castello e annessi
 - Complesso Parrocchiale
 - Corti tra le vie San Giorgio e Lago Gerundo
- Cavaione
 - Complesso Parrocchiale
 - Edificio “Castello”
 - Corti in via Manzoni
- Incugnate
 - Chiesa dei Santi Gioacchino ed Anna e annessi
- Santuario di Rezzano e annessi

h. Sono fatti salvi i poteri dell’autorità statale sugli edifici soggetti a vincolo storico artistico ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

i. Per gli edifici compresi nell’elenco di cui sopra ed individuati nelle tavole di azionamento è prevista la conservazione dei caratteri storici e morfologici, che deve essere estesa non solo ai fabbricati ma anche alle aree esterne, agli allineamenti, ai giardini storici.

j. Come meglio specificato per gli ambiti A+ e A, sono ammessi interventi di recupero di cui alle lettere a), b), c) e d) (con l’esclusione delle demolizioni con ricostruzione) dell’art. 3, comma 1 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Repertorio; eventuali interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento e/o sopralzo devono essere oggetto di particolare esame in sede di “permesso di costruire”, al fine di tutelare i caratteri morfologici e stilistici degli edifici stessi.

k. Le destinazioni d’uso sono normate dalle specificità di ciascun ambito di appartenenza; sono da privilegiare le destinazioni d’uso che garantiscano la maggior fruibilità e visibilità del bene ed escluse quelle che possano pregiudicarne il valore storico – monumentale.

ART. 46 ZONE DI RISPETTO

- a.** Le zone di rispetto stradale, cimiteriale e lungo canale Muzza hanno l'ampiezza stabilita dalle leggi e delle norme in vigore, quando dalle tavole grafiche del PGT non sia rilevabile una maggiore ampiezza.
- b.** La recinzione delle zone di rispetto potrà essere consentita compatibilmente con la necessità di garantire la visibilità agli incroci delle strade e nel rispetto delle prescrizioni dettate in sede di autorizzazione.
- c.** La zona di rispetto cimiteriale è inedificabile.
- d.** All'interno di tale area è concesso realizzare:
- parcheggi;
 - chiostrine per la vendita di fiori e accessori cimiteriali;
 - strutture di servizio al cimitero e compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo, che abbiano carattere di temporaneità e amovibilità, senza l'incorporazione al terreno;
 - zone a giardino.
- e.** La zona di rispetto del Canale Muzza è individuata per una profondità di 100 metri dalle sponde. All'interno di tale zona è vietata ogni nuova edificazione privata; sono fatte salve le disposizioni del PGT all'interno degli ambiti edificati.
- f.** Le tavole di azzonamento del PdR individuano fasce di rispetto degli elettrodotti. L'identificazione di tali fasce di rispetto è da ritenersi comunque indicativa e richiede sempre la verifica puntuale in relazione agli interventi programmati ed alla luce della normativa vigente nel tempo.

ART. 47 VIABILITÀ

a. La nuova viabilità di servizio nelle aree subordinate a piano attuativo viene definita nell'ambito dei piani attuativi stessi e avrà l'obiettivo di ridurre al minimo le intersezioni, di distanziare adeguatamente gli incroci e di integrare la viabilità interna con quella generale.

b. Le strade aperte al pubblico transito di nuova realizzazione dovranno rispettare i seguenti parametri:

- fa parte integrante di questo articolo quanto prescritto dal regolamento Edilizio vigente;
 - dotazione di fascia laterale (larghezza minima m 2,00) per il parcheggio almeno su un lato, salvo laddove siano previsti parcheggi sulle aree adiacenti la sede stradale;
 - in prossimità degli incroci e comunque dove l'Amministrazione Comunale ritenga di vietare il parcheggio, dette fasce saranno sostituite da corrispondente ampliamento dei marciapiedi, da destinare a verde o altro arredo stradale;
 - congrua alberatura, compatibilmente con la salvaguardia delle condizioni di visibilità in curva e agli incroci, e ove previsto dal PGT o da suoi piani attuativi, dotate di sede per pista ciclabile;
 - i marciapiedi devono essere realizzati in modo tale da eliminare qualsiasi barriera architettonica e avranno larghezza indicativa di m 1,50 e, se alberati, di m 3,00; in particolare nella messa in opera di segnali stradali e pali o apparecchi per l'illuminazione si dovrà tener conto di lasciare come spazio libero di passaggio almeno m 1,50.
 - le aree attrezzate a parcheggio sono di regola convenientemente alberate;
 - le carreggiate stradali destinate al traffico autoveicolare, al netto dei marciapiedi e degli spazi eventualmente destinati alla sosta o a piste ciclabili, le seguenti larghezze minime:
 - *Tipo di carreggiata larghezza della corsia (m) carreggiata unica:*
 - a senso unico 4,50
 - a 2 corsie 3,50
 - a 3 e più corsie 3,00
 - *carreggiate separate:*
 - 1 corsia per carreggiata 3,25
 - 2 o più corsie per carreggiata 3,00
 - le piste ciclabili devono avere larghezza minima di m 2,50 ovvero m 1,50 se previste con una sede propria per ogni senso di marcia, compatibilmente con le particolari condizioni dello stato di fatto.
- c.** L'eliminazione di ogni barriera architettonica è obbligatoria anche per le strade private.
- d.** La pianificazione attuativa dei comparti di espansione, nonché gli eventuali interventi di completamento, interessati da nuova viabilità di PGT, sono subordinati alla predisposizione di progetti preliminari redatti a cura dell'Amministrazione Comunale, interessanti l'intero sviluppo del tronco viario.

ART. 48 SERVIZI ALLA MOBILITA' VEICOLARE

- a.** Questa zona é specificatamente dedicata agli impianti per la distribuzione dei carburanti ed agli autonomi servizi all'automobile e all'automobilista.
- b.** Oltre alla distribuzione dei carburanti sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso, e non ammissibili tutte le destinazioni d'uso non elencate di seguito:
- servizi all'auto e all'automobilista: erogazione e controllo aria e acqua, servizi di lubrificazione, officina leggera, elettrauto, gommista, lavaggio, aree attrezzate per camper, locale servizi igienici di uso pubblico, vendita di accessori per l'auto, centro di informazioni turistiche, altri servizi consimili;
 - autonome attività commerciali integrative su superfici non superiori a quelle degli esercizi di vicinato di cui all'art. 4, comma 1 lett. d) del d.lgs. n. 114/98 così come disciplinato dall'art. 2 comma 2 bis della L. 496/99: vendita di prodotti alimentari e non alimentari, somministrazione di alimenti e bevande, sportelli bancari, fax, fotocopie, punto telefonico pubblico, rivendita quotidiani e periodici, rivendita tabacchi, altri servizi consimili.
- c.** Gli impianti per la distribuzione di carburante per autoveicoli, ivi compresi i relativi locali accessori (depositi, pensiline e modeste costruzioni di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, di Slp complessiva non superiore a mq. 150), sono assimilate all'artigianato di servizio.
- d.** Sono consentiti, oltre che da quanto indicato nella tabella di correlazione dell'art. 6, anche nell'ambito di aree destinate a parcheggi pubblici di rilevante interesse comunale o sovracomunale e, compatibilmente con le esigenze ambientali e funzionali nonché a titolo precario, nelle zone di rispetto stradale.
- e.** Ogni struttura e apparecchiatura solidale col terreno deve trovarsi a una distanza minima di m 5,50 dal ciglio stradale, ivi compreso l'eventuale marciapiedi.
- f.** I distributori G.P.L. sono ammessi esclusivamente nelle Pr (produttivo consolidato) e nelle zone di rispetto stradale esterne al perimetro del centro abitato e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui al D.P.R. 12/1/1971.
- g.** Per le attrezzature realizzate anteriormente all'entrata in vigore delle presenti norme e che si trovino in contrasto con queste, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione intesi a garantire la sicurezza degli impianti.
- h.** Modalità d'attuazione: "permesso di costruire" e/o Autorizzazione Edilizia, D.I.A.
- i.** Indici e prescrizioni:
- Isfr: 0,4 mq./mq. con l'esclusione delle pensiline di copertura degli erogatori;
 - R.C.: 30% con l'esclusione delle pensiline di copertura degli erogatori;
 - H max.: m. 8 misurata come prescritto dall'art. 5 per le zone D;
 - Ds: 10 m. per il limite verso strada delle pensiline di copertura degli erogatori e del punto di pagamento,
 - Limite rispetto stradale per le costruzioni accessorie e complementari;
 - Dc: min. m. 5
 - De: min. m. 10
 - Superfici a parcheggio interno: 1/10 della s.l.p. con un minimo di mq. 50.
- j.** Per quanto non contemplato nel presente articolo si farà riferimento alla normativa statale e regionale in materia.

TITOLO II – PIANO PAESISTICO COMUNALE

ART. 49 RICHIAMO DI NORME AMBIENTALI

- a. Si intendono qui integralmente richiamate e trascritte le norme del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Adda Nord, valide per le aree interne al parco stesso.
- b. Si intendono qui integralmente richiamate e trascritte le norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Milano, Parte II, Titolo I (artt. da 26 a 72 compresi).
- c. Le norme di cui al presente Titolo II operano congiuntamente a quelle relative alle zone del territorio comunale definite dal PGT e segnatamente di quelle di cui al Titolo I delle presenti norme.
- d. In caso di contrasto tra norme prevalgono in base al principio di specialità quelle ambientali previste nel presente Titolo II.

ART. 50 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÀ DEI LUOGHI

- a. La Tav. *DP20 Carta della Sensibilità* del Documento di Piano classifica l'intero territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi, definendo le seguenti categorie:

1 = molto bassa: zone con infrastrutture intercomunali (strade principali, ferrovia ed elettrodotti)

2 = bassa: zone del tessuto urbanizzato consolidato

3 = media: zone marginali dell'edificato - zone produttive agricole, prive di emergenze paesistiche

4 = alta: zone con diffusi valori paesaggistici, ambientali e storici

5 = molto alta: zone di alto pregio naturalistico, paesistico e culturale

- b. La classificazione di cui al comma 1 è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla D.g.r. 8 novembre 2002 – n. 7/11045.

c. La classificazione di cui al comma 1 indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito; tale classificazione non esime il progettista dall'indicare un eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito un progetto nella relazione ambientale, di cui all'art. 24, e derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.

d. I progetti che ricadono in zone di sensibilità media, alta o molto alta sono sempre soggetti anche all'autorizzazione della Commissione Paesistica Comunale.

ART. 51 VERIFICA DELL'INCIDENZA DEI PROGETTI

- a. Ogni intervento, a seconda della destinazione d'uso, deve verificare, attraverso la *Tabella di correlazione destinazioni-azzonamento-sensibilità* dell'art. 4 delle presenti Norme, il grado di sensibilità massimo al quale è compatibile.

b. Con riferimento alla classificazione di cui all'articolo precedente, ogni progetto ricadente in zona con sensibilità superiore od uguale a 3 deve essere assoggettato alla verifica dell'incidenza ambientale.

c. La verifica dell'incidenza ambientale deve essere espressa in una relazione ambientale che accompagna il progetto e che deve essere predisposta da parte del progettista.

d. La procedura ed i criteri di valutazione dell'incidenza, in aderenza alle disposizioni regionali in materia sono quelli contenuti nella D.g.r. 8 novembre 2002 – n. 7/11045 e s.m.i.

ART. 52 INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE PER LE TELECOMUNICAZIONI

Questa materia è normata dagli specifici articoli del Piano dei Servizi, al quale si rimanda.

ART. 53 TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA

- a.** La *Tavola DP19 Rilevanze Paesistiche* del Documento di Piano individua i beni costitutivi del paesaggio.
- b.** I beni costitutivi dell'identità del paesaggio di cui al comma 1 svolgono una funzione che
- c.** contribuisce all'equilibrio ecologico del territorio.
- d.** In questa tavola sono riportate le zone definite dalla tavola 3 del PTCP della Provincia di Milano che individuano sul territorio comunale le seguenti categorie di ambiti:
- ambiti di rilevanza paesistica (art. 31);
 - nuclei di antica formazione (art. 36);
 - insediamenti rurali di importanza paesistica (art. 39);
 - architettura militare (art. 39);
 - ambito di rilevanza naturalistica (art. 32);
 - aree boscate (art. 63);
 - ambiti di cava (art. 50);
 - filari, siepi e arbusti;
 - corsi d'acqua.
- e.** Sono riportate, inoltre, le indicazioni contenute nella tavola 3 del PTCP della Provincia di Milano, che rivestono rilevanza di tutela ambientale e paesistica sul territorio comunale e che sono riferite alle seguenti categorie di aree, per le quali valgono specificamente le norme dello stesso PTCP.
- f.** Vengono infine riportati anche i vincoli imposti dal PTCP nella tav. 5:
- fiumi e corsi d'acqua (art. 146 c);
 - boschi (art. 146 g);
 - parchi regionali (146 f).

ART. 54 TUTELA DEGLI ELEMENTI NATURALI

- a.** Per gli elementi vegetali costitutivi il paesaggio, di cui all'articolo precedente, è prevista la conservazione, da intendersi operabile anche attraverso la sostituzione degli esemplari vegetali, purché con esemplari di specie uguale od analoga per caratteristiche fisico morfologiche.
- b.** Gli interventi sostitutivi di alberi ad alto fusto non sono consentiti, salvo il caso di abbattimenti degli esemplari a causa di gravi patologie fitologiche da documentarsi in sede di richiesta di autorizzazione all'abbattimento, ai sensi delle disposizioni vigenti in materia. In caso di abbattimento è comunque prescritta la sostituzione dell'esemplare abbattuto con un esemplare adulto di specie uguale o con portamento analogo.

ART. 55 TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

- a.** Sono ammessi interventi su giardini di pertinenza di edifici purché venga tutelata la tipologia del giardino stesso.
- b.** Ogni richiesta di atto abilitativo che comporti interventi su aree inedificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti, e deve prevedere un progetto dettagliato della nuova sistemazione esterna, con l'indicazione di:
- specie arboree sostitutive o di nuovo impianto;

- zone a giardino o a orto;
- opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.
- c. Ogni albero di alto fusto abbattuto, secondo quanto previsto all'articolo precedente, deve essere sostituito, a meno che le caratteristiche del progetto o considerazioni tecniche agronomiche non comprovino la necessità di differenti soluzioni.
- d. È vietato il taglio di alberi, fatte salve le coltivazioni arboree produttive, e quelli oggetti di intervento pianificato e concordato, a meno che non sussistano condizioni di comprovate necessità, previo ottenimento di autorizzazione subordinata all'acquisizione di pareri qualificati in materia, e di ogni altra autorità competente.
- e. L'amministrazione comunale si riserva di prescrivere alle proprietà interessate particolari cautele inerenti:
 - la manutenzione dei boschi e della vegetazione di ripa esistenti;
 - la costituzione o ricostituzione dei filari di alberi lungo le rive dei corsi d'acqua;
 - la sostituzione delle piante malate;
 - la realizzazione di fasce alberate ai lati dei corsi d'acqua e della sede autostradale.

ART. 56 TUTELA DEGLI ELEMENTI SEMINATURALI ANTROPICI

- 1 Per gli elementi costitutivi seminaturali di origine antropica è prevista la conservazione.
- 2 Per le chiuse di carattere storico esistenti lungo i canali irrigui è ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria, volta alla conservazione del bene ed alla sua messa in sicurezza.
- 3 Per i fontanili e per i prati marcitori sono ammessi esclusivamente interventi mirati alla conservazione dell'elemento in piena efficienza.
- 4 Per la rete irrigua vale quanto previsto all'art. relativo alla tutela idrografica.

ART. 57 TUTELA IDROGRAFICA E NORMATIVA GEOLOGICA

Questa materia è normata dagli specifici articoli della *Relazione geologica e idrogeologica* del presente PGT, alla quale si rimanda.

ART. 58 NORMATIVA PER IL COMMERCIO

Questa materia è normata dagli specifici articoli del Piano Urbano del Commercio del presente PGT, al quale si rimanda.

PARTE QUARTA _ DISCIPLINA DELLO STUDIO IDROGEOLOGICO E SISMICO

ART. 59 PREMESSA

Le indagini effettuate hanno permesso di definire un quadro sufficientemente dettagliato relativo alla situazione geologica, geomorfologica ed idrogeologica del territorio comunale. In particolare, dall'interpretazione integrata dei dati acquisiti si è potuta effettuare la suddivisione del territorio comunale in classi di fattibilità geologica delle azioni di piano.

Le classi utilizzate, sono distinte in funzione delle loro caratteristiche di propensione al dissesto idrogeologico ed alle condizioni di edificabilità.

CLASSE 1 - FATTIBILITÀ SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI

CLASSE 2 - FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI

CLASSE 3 - FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

CLASSE 4 - FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI

Questa zonizzazione geologica del territorio comunale in merito all'edificabilità ha come finalità quella di fornire indicazioni, in merito ad attitudini e vincoli, per la formulazione delle proposte di pianificazione Comunale.

La sintesi del lavoro svolto è illustrata cartograficamente nell'Allegato 7.

ART. 60 NORME GENERALI

In sede di formulazione delle proposte di pianificazione e di localizzazione delle aree di espansione, nelle fasce di transizione tra le varie classi occorrerà tenere conto anche delle indicazioni fornite per la classe dotata di caratteristiche più scadenti; in tali situazioni, le verifiche da effettuare a supporto della progettazione degli interventi dovranno dimostrare che le opere previste non muteranno in senso peggiorativo la situazione geostatica esistente, anche prevedendo opere a corollario in grado di migliorare l'assetto idro-geo-morfologico complessivo.

Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni più restrittive di quelle indicate contenute nelle leggi dello Stato e della Regione, negli strumenti di pianificazione sovracomunale e in altri piani di tutela del territorio e dell'ambiente.

Introducendo una suddivisione ed una classificazione degli ambiti idrogeologici e geologico-tecnici, si propone una zonizzazione di massima del territorio comunale, esplicitata meglio nella descrizione delle singole classi. Alla distribuzione dei fattori naturali in essa indicati vanno inoltre sovrapposte le considerazioni relative alla componente vincolistica.

La sintesi del lavoro svolto, illustrata cartograficamente nell'Allegato 7 (Carta della fattibilità delle azioni di Piano, in scala 1:10.000), corrisponde pertanto alle indicazioni in merito alla fattibilità geologica, che non costituiscono in ogni caso deroga alle norme di cui al D.M. 11 marzo 1988 ed alla Circ. LL. PP. 24 settembre 1988 n. 30483.

Nel caso in cui un intervento insista su terreni appartenenti a zone con diversa zonazione geologica, gli adempimenti di tipo geologico previsti in queste norme, dovranno far riferimento alle prescrizioni più cautelative relative alla zona che presenta maggiori problematiche geologiche. Tale norma dovrà essere applicata, anche nel caso in cui siano previsti interventi insistenti su una singola zona se questa risulta confinante con "zone 3". In questo caso gli adempimenti geologici più cautelativi potranno limitarsi ai soli settori prossimi alla zona gravata da una classificazione più restrittiva.

Nell'Allegato 7 (Carta della fattibilità geologica delle azioni di Piano, in scala 1:10.000), compare la classificazione del territorio proposta, definita secondo quanto prescritto dalla DGR n. 6/37918 del 6/8/98.

ART. 61 LE CLASSI DI FATTIBILITÀ

Di seguito si riportano le definizioni di classi cosiccome da norma regionale (D.G.R. 22/12/05 n. 8/1566):

Classe 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni

“In questa classe ricadono le aree per le quali gli studi non hanno individuato specifiche controindicazioni di carattere geologico all'urbanizzazione o alla modifica di destinazione d'uso delle particelle”.

Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni

“In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate puntuali o ridotte condizioni limitative alla modifica della destinazione d'uso dei terreni, per superare le quali si rende necessario realizzare approfondimenti di carattere geologico-tecnico o idrogeologico finalizzati alla realizzazione di eventuali opere di sistemazione e bonifica, le quali non dovranno incidere negativamente sulle aree limitrofe”.

Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

“La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per l'entità e la natura dei rischi individuati nell'area di studio o nell'immediato intorno.

L'utilizzo di queste zone sarà pertanto subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine per acquisire una maggiore conoscenza geologico tecnica dell'area e del suo intorno, mediante campagne geognostiche, prove in situ e di laboratorio, nonché mediante studi tematici specifici di varia natura (idrogeologici, idraulici, ambientali, pedologici ecc.). Ciò dovrà consentire di precisare le idonee destinazioni d'uso, le volumetrie ammissibili, le tipologie costruttive più opportune, nonché le opere di sistemazione e bonifica. Per l'edificato esistente dovranno essere fornite indicazioni in merito alle indagini da eseguire per la progettazione e realizzazione delle opere di difesa, sistemazione idrogeologica e degli eventuali interventi di mitigazione degli effetti negativi indotti dall'edificato. Potranno essere inoltre predisposti idonei sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto o indotti dall'intervento”.

Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni

“L'alto rischio comporta gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso delle particelle. Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti saranno consentiti esclusivamente interventi così come definiti dall'art. 31, lettere a) b) c) della L. 457/1978.

Si dovranno inoltre fornire indicazioni in merito alle opere di sistemazione idrogeologica e, per i nuclei abitati esistenti, quando non sarà strettamente necessario provvedere al loro trasferimento, dovranno essere predisposti idonei piani di protezione civile ed inoltre dovrà essere valutata la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto. Eventuali opere pubbliche e di interesse pubblico che non prevedano la presenza continuativa e temporanea di persone, dovranno essere valutate puntualmente. A tal fine, alle istanze per

l'approvazione da parte dell'autorità comunale, dovrà essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico”.

ART. 62 LE ZONE

Per ciò che concerne il rischio geologico, adottando la definizione secondo la quale (comma 2, art. 3, Legge Regionale 21 giugno 1988, n. 33) "*le zone a rischio geologico sono quelle in cui frequenza, intensità, accelerazione e dimensione dei processi naturali ed antropici possono produrre significative variazioni nei caratteri morfologici, pedologici, vegetazionali, idrologici e della qualità delle acque*", sulla base delle risultanze degli studi e delle analisi condotte e descritte nella presente relazione, si prenderanno in considerazione:

- rischio per la qualità delle acque sotterranee,
- rischio connesso a fenomeni di esondazione della rete idrografica,
- problematiche geotecniche connesse alle caratteristiche dei terreni, non esistendo i presupposti per sostenere l'esistenza di significativi livelli di rischio di altro tipo.

Di seguito si riporta l'individuazione delle zone che ricadono nelle classi di cui al paragrafo precedente ed i criteri di classificazione:

Classe 1 – Fattibilità senza particolari limitazioni

Una parte consistente del territorio comunale che comprende il centro abitato di Albignano e di Corneliano Bertario rientra nella classe di fattibilità 1. In queste porzioni di territorio la presenza di materiali di sottofondo con ottime caratteristiche geotecniche non pone limitazioni al suo utilizzo

Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni

Si tratta della porzione centrale del territorio comunale che comprende il capoluogo di Truccazzano. I materiali di sottofondo sono quelli che caratterizzano la classe 1; in queste porzioni di territorio si dovrà tenere in considerazione il fattore della soggiacenza della falda.

La falda in quest'area ha una soggiacenza che varia tra i 3,00 e 1,50 m da p.c.

Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

In classe 3 ricade una porzione di territorio ad ovest del centro abitato di Truccazzano all'interno della quale si sviluppa l'area industriale.

La classe 3 è stata attribuita per la presenza di terreni con scarse caratteristiche geotecniche in concomitanza con la bassa soggiacenza della falda. Si consiglia di realizzare approfondimenti di carattere geologico-tecnico, preliminarmente alla realizzazione di qualsiasi opera civile od infrastrutture pubbliche.

In questa classe ricadono le zone individuate dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) come ricadenti nella Fascia B all'esterno dei centri edificati. In quest'area sono consentiti solo gli interventi previsti dagli artt. 1, 29, 30, 32, 38, 38-bis, 38-ter, 39 e 41 delle N.d.A. del PAI.

Comprende la porzione di territorio comunale che va dal limite settentrionale a quello meridionale e si trova dalla base del terrazzo morfologico principale sino al bordo di quello secondario.

Classe 3A - Fattibilità con consistenti limitazioni - aree di allagamento torrenti Molgora e Trobbia

In questa sottoclasse rientrano le aree di allagamento delimitate sulla base dagli studi di fattibilità della sistemazione idraulica predisposti dall'Autorità di Bacino del fiume Po per i torrenti Molgora e Trobbia.

Si tratta di aree poste nella porzione ovest del territorio al confine con i comuni di Melzo, Liscate e Comazzo.

Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni

Si tratta delle zone individuate dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) come ricadenti nella Fascia A all'esterno dei centri edificati. In queste aree è esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

In classe 4 ricadono anche :

- le fasce di rispetto di 10 metri su tutto il reticolo idrico superficiale (tutti i corsi d'acqua pubblici anche tombinati) come previsto dal RD 523/1904 in attesa di apposito studio sul reticolo idrico minore ai sensi delle DGR 25/01/2002 n 7/7868, DGR 1/08/2003 n.7/13950 e DGR 01/10/2008 n. 8/8127.
- le fasce lungo gli orli di terrazzi secondo l'art. 51 delle NdA del PTCP;
- le aree di rispetto dei fontanili secondo l'art. 34 delle NdA del PTCP

ART. 63 LE NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE

In conclusione per ciò che concerne il quadro relativo al territorio comunale di Truccazzano, premesso che:

- 1 Il Piano di Governo del Territorio dovrà in ogni caso essere accompagnato da studio conforme ai criteri di cui alla D.G.R. 8/1566 pubblicata il 19/01/06;
- 2 Per ciò che concerne le relazioni tra P.G.T. e Studio Geologico la D.G.R. 8/1566 specifica che:
 - tutti i comuni sono tenuti ad aggiornare i propri studi geologici ai sensi della più recente D.G.R. relativamente alla componente sismica (in linea con le disposizioni nazionali introdotte dell'OPCM 3274, da cui scaturiscono le nuove classificazioni sismiche del territorio su base comunale) ed all'eventuale aggiornamento delle carte dei vincoli, di sintesi e di fattibilità;
 - ai sensi dell'art. 8 comma 1, lettera c) della L.R. 12/05, nel Documento di Piano del P.G.T. deve essere definito l'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio ai sensi dell'art. 57 comma 1, lettera a); considerato l'iter di approvazione previsto dall'art. 13 della stessa L.R. 12/05, al fine di consentire alle Province la verifica di compatibilità della componente geologica del P.G.T. con il proprio P.T.C.P., il Documento di Piano deve contenere lo studio geologico nel suo complesso;
 - le fasi di sintesi/valutazione e di proposta (rappresentata dalle Carte di Sintesi e di Fattibilità delle azioni di Piano e dalle relative prescrizioni) costituiscono parte integrante anche del Piano delle Regole nel quale, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera d della L.R. 12/05 devono essere individuate le aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime sono assoggettate;

per ciò che concerne le norme, di seguito si forniscono indicazioni e prescrizioni in merito alle diverse problematiche identificate nelle diverse zone.

Quanto contenuto in questa relazione non può inoltre considerarsi documentazione sostitutiva di quanto prescritto dal D.M. 11 marzo 1988, che definisce le "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo...." nonché dal D.M. 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni".

Classe 1 – Fattibilità senza particolari limitazioni (colore bianco)

I terreni compresi in questa classe non presentano in generale problematiche di carattere geologico, geotecnico e idrogeologico.

Si dovranno tuttavia identificare e quantificare le caratteristiche litostratigrafiche e geotecniche indispensabili per il corretto dimensionamento delle strutture fondazionali in relazione al calcolo della capacità portante e dei cedimenti previsti in funzione del carico.

Per interventi di modeste dimensioni potrà essere sufficiente una caratterizzazione litostratigrafica e geotecnica speditiva mediante l'esecuzione di trincee esplorative con escavatore meccanico, eventualmente da integrare con indagini geognostiche quali sondaggi e prove penetrometriche nel caso in cui le trincee non forniscano dati esaustivi.

Si prescrive la verifica dello stato di contaminazione dei terreni in occasione dei cambi di destinazione d'uso da industriale a residenziale.

Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni (colore giallo)

La classe comprende quelle aree che non presentano particolari limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni ma che sono caratterizzate da una falda piuttosto superficiale (con oscillazioni della soggiacenza variabili tra 1,5 e 3,0 metri dal p.c.) e per le quali dovrà essere

applicato il D. M. 11/03/88 e successiva C. M. 30483 del 24/09/88 nonché quanto prescritto dal D.M. 14 settembre 2005 “Norme tecniche per le costruzioni”.

Gli studi geologici dovranno essere così realizzati:

- inquadramento geologico, geomorfologico e idrogeologico
- assetto idrografico
- esecuzione di apposite indagini geognostiche (trincee esplorative, sondaggi, prove penetrometriche), indagini geofisiche e analisi di laboratorio.

Relazione finale nella quale si evidenzia la fattibilità dell'opera, o degli interventi necessari per la sua realizzazione

In fase costruttiva sarà necessario adottare misure per l'abbattimento della falda e in fase di esercizio dovranno essere realizzate opere di impermeabilizzazione.

Si prescrive la verifica dello stato di contaminazione dei terreni in occasione dei cambi di destinazione d'uso da industriale a residenziale.

Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni (colore crema)

In queste zone, le problematiche di carattere geologico e geotecnico, connesse alla presenza di :

- terreni con proprietà geotecniche scadenti alla profondità generalmente interessata da opere di fondazione
- falda superficiale a scarsa profondità,

dovranno essere identificate e quantificate anche attraverso l'esecuzione di puntuali indagini geognostiche. In questa classe di fattibilità, gli studi geologici e geotecnici da redigere ai sensi del D.M. 11/03/88 dovranno essere in particolare finalizzati alla definizione della geometria e delle caratteristiche geotecniche del substrato, previa esecuzione di idonee indagini geognostiche; per interventi di modeste dimensioni potrà essere sufficiente una caratterizzazione litostratigrafica e geotecnica speditiva mediante l'esecuzione di trincee esplorative con escavatore meccanico, eventualmente da integrare con indagini geognostiche quali sondaggi e prove penetrometriche nel caso in cui le trincee non forniscano dati sufficienti all'esecuzione delle verifiche geotecniche per il corretto dimensionamento delle strutture fondazionali in relazione al calcolo della capacità portante e dei cedimenti previsti in funzione del carico.

Per quanto riguarda la protezione ambientale risulta indispensabile l'attuazione delle predisposizioni tecniche per la mitigazione di possibili immissioni nel terreno di reflui inquinanti (pozzi perdenti, serbatoi di sostanze tossiche liquide o solubili, ecc.).

Si prescrive la verifica dello stato di contaminazione dei terreni in occasione dei cambi di destinazione d'uso da industriale a residenziale.

Ricadono in classe 3 anche le zone del territorio comunale individuate dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) come ricadenti nella Fascia B all'esterno dei centri edificati. In quest'area sono consentiti solo gli interventi previsti dagli artt. 1, 29, 30, 32, 38, 38-bis, 38-ter, 39 e 41 delle N.d.A. del PAI di seguito riportati:

Art. 1. Finalità e contenuti

1. Il Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino del fiume Po, denominato anche PAI o Piano, disciplina:

a) con le norme contenute nel Titolo I, le azioni riguardanti la difesa idrogeologica e della rete idrografica del bacino del Po, nei limiti territoriali di seguito specificati, con contenuti interrelati con quelli del primo e secondo Piano Stralcio delle Fasce Fluviali di cui al successivo punto b);

b) con le norme contenute nel Titolo II – considerato che con D.P.C.M. 24 luglio 1998 è stato approvato il primo Piano Stralcio delle Fasce Fluviali che ha delimitato e normato le fasce relative ai corsi d'acqua de sottobacino del Po chiuso alla confluenza del fiume Tanaro, dall'asta del Po, sino al Delta, e degli affluenti emiliani e lombardi limitatamente ai tratti arginati – l'estensione della delimitazione e della normazione ora detta ai corsi

d'acqua della restante parte del bacino, assumendo in tal modo i caratteri e i contenuti di secondo Piano Stralcio delle Fasce Fluviali;

c) con le norme contenute nel Titolo III, in attuazione dell'art. 8, comma 3, della L. 2 maggio 1990 n. 102, il bilancio idrico per il Sottobacino Adda Sopralacuale e le azioni riguardanti nuove concessioni di utilizzazione per grandi derivazioni d'acqua;

d) con le norme contenute nel Titolo IV, le azioni riguardanti le aree a rischio idrogeologico molto elevato.

2. Il PAI è redatto, adottato e approvato ai sensi della L. 18 maggio 1989, n. 183; quale piano stralcio del piano generale del bacino del Po ai sensi dell'art. 17, comma 6 ter della legge ora richiamata.

3. Il Piano, attraverso le sue disposizioni persegue l'obiettivo di garantire al territorio del bacino del fiume Po un livello di sicurezza adeguato rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e idrogeologico, attraverso il ripristino degli equilibri idrogeologici e ambientali, il recupero degli ambiti fluviali e del sistema delle acque, la programmazione degli usi del suolo ai fini della difesa, della stabilizzazione e del consolidamento dei terreni, il recupero

delle aree fluviali, con particolare attenzione a quelle degradate, anche attraverso usi ricreativi. Le finalità richiamate sono perseguite mediante:

- l'adeguamento della strumentazione urbanistico-territoriale;
- la definizione del quadro del rischio idraulico e idrogeologico in relazione ai fenomeni di dissesto considerati;
- la costituzione di vincoli, di prescrizioni, di incentivi e di destinazioni d'uso del suolo in relazione al diverso grado di rischio;
- l'individuazione di interventi finalizzati al recupero naturalistico ed ambientale, nonché alla tutela e al recupero dei valori monumentali, paesaggistici ed ambientali presenti e/o la riqualificazione delle aree degradate;
- l'individuazione di interventi su infrastrutture e manufatti di ogni tipo, anche edilizi, che determinino rischi idrogeologici, anche con finalità di rilocalizzazione;
- la sistemazione dei versanti e delle aree instabili a protezione degli abitati e delle infrastrutture adottando modalità di intervento che privilegiano la conservazione e il recupero delle caratteristiche naturali del terreno;
- la moderazione delle piene, la difesa e la regolazione dei corsi d'acqua, con specifica attenzione alla valorizzazione della naturalità delle regioni fluviali;
- la definizione delle esigenze di manutenzione, completamento ed integrazione dei sistemi di difesa esistenti in funzione del grado di sicurezza compatibile e del loro livello di efficienza ed efficacia;
- la definizione di nuovi sistemi di difesa, ad integrazione di quelli esistenti, con funzioni di controllo dell'evoluzione dei fenomeni di dissesto, in relazione al grado di sicurezza da conseguire;
- il monitoraggio dei caratteri di naturalità e dello stato dei dissesti;
- l'individuazione di progetti di gestione agro-ambientale e forestale;
- lo svolgimento funzionale dei servizi di navigazione interna, nonché della gestione dei relativi impianti.

4. I Programmi e i Piani nazionali, regionali e degli Enti locali di sviluppo economico, di uso del suolo e di tutela ambientale, devono essere coordinati con il presente Piano. Di conseguenza le Autorità competenti provvedono ad adeguare gli atti di pianificazione e di programmazione previsti dall'art. 17, comma 4, della L. 18 maggio 1989, n. 183 alle prescrizioni del presente Piano.

5. Allorché il Piano riguardante l'assetto della rete idrografica e dei versanti detta disposizioni di indirizzo o vincolanti per le aree interessate dal primo e dal secondo Piano Stralcio delle Fasce Fluviali; le previsioni integrano le discipline previste per detti piani, essendo destinate a prevalere nel caso che esse siano fra loro incompatibili.

6. Nei tratti dei corsi d'acqua a rischio di asportazione della vegetazione arborea in occasione di eventi alluvionali, così come individuati nell'Allegato 3 al Titolo I - Norme per l'assetto della rete idrografica e dei versanti, è vietato, limitatamente alla Fascia A di

cui al successivo art. 29 del Titolo II, l'impianto e il reimpianto delle coltivazioni a pioppeto.

7. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni più restrittive di quelle previste nelle presenti Norme, contenute nella legislazione in vigore, comprese quelle in materia di beni culturali e ambientali e di aree naturali protette, negli strumenti di pianificazione territoriale di livello regionale, provinciale e comunale ovvero in altri piani di tutela del territorio ivi compresi i Piani Paesistici.

8. È fatto salvo, nella parte in cui deve avere ancora attuazione, il "Piano stralcio per la realizzazione degli interventi necessari al ripristino dell'assetto idraulico, alla eliminazione delle situazioni di dissesto idrogeologico e alla prevenzione dei rischi idrogeologici nonché per il ripristino delle aree di esondazione" approvato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 9 del 10 maggio 1995.

9. Le previsioni e le prescrizioni del Piano hanno valore a tempo indeterminato.

Esse sono verificate almeno ogni tre anni anche in relazione allo stato di realizzazione delle opere programmate e al variare della situazione morfologica, ecologica e territoriale dei luoghi ed all'approfondimento degli studi conoscitivi e di monitoraggio.

10. L'aggiornamento dei seguenti elaborati del Piano è operato con deliberazione del Comitato Istituzionale:

- Elaborato n. 2 "Atlante dei rischi idraulici e idrogeologici – Inventario dei centri abitati montani esposti a pericolo";
- Elaborato n. 4 "Caratteri paesistici e beni naturalistici, storico-culturali, ambientali";
- Elaborato n. 5 "Quaderno delle opere tipo";
- Elaborato n. 6 "Cartografia di Piano".

Tav. 1. Ambito di applicazione del Piano (scala 1:250.000)

Tav. 2. Ambiti fisiografici (scala 1:250.000)

Tav. 3. Corsi d'acqua interessati dalle fasce fluviali (scala 1:500.000)

Tav. 4. Geolitologia (scala 1:250.000)

Tav. 5. Sintesi dell'assetto morfologico e dello stato delle opere idrauliche dei principali corsi d'acqua (scala 1:250.000)

Tav. 6. Rischio idraulico e idrogeologico (scala 1:250.000)

Tav. 7. Emergenze naturalistiche, paesaggistiche e storico-culturali presenti nelle aree di dissesto idraulico e idrogeologico (scala 1:250.000)

Tav. 8. Sintesi delle linee di intervento sulle aste (scala 1:250.000)

Tav. 9. Sintesi delle linee di intervento sui versanti (scala 1:250.000)

- Elaborato n. 7 "Norme di attuazione": Allegato 1 al Titolo III "Bilancio idrico per il sottobacino dell'Adda Sopralacuale"

Con le stesse procedure di cui al precedente capoverso, si apportano al presente Piano aggiornamenti conseguenti agli adempimenti di cui al successivo art. 18, comma 2.

11. I Piani territoriali di coordinamento provinciali attuano il PAI specificandone ed articolandone i contenuti ai sensi dell'art. 57 del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112 e delle relative disposizioni regionali di attuazione. I contenuti dell'intesa prevista dal richiamato art. 57 definiscono gli approfondimenti di natura idraulica e geomorfologica relativi alle problematiche di sicurezza idraulica e di stabilità dei versanti trattate dal PAI, coordinate con gli aspetti ambientali e paesistici propri del Piano territoriale di coordinamento provinciale, al fine di realizzare un sistema di tutela sul territorio non inferiore a quello del PAI, basato su analisi territoriali non meno aggiornate e non meno di dettaglio.

L'adeguamento degli strumenti urbanistici è effettuato nei riguardi dello strumento provinciale per il quale sia stata raggiunta l'intesa di cui al medesimo art. 57.

12. Il presente Piano costituisce riferimento per la progettazione e la gestione delle reti ecologiche.

13. Alle finalità del presente Piano provvede, per il proprio territorio, la Provincia Autonoma di Trento, secondo quanto stabilito dall'art. 5, comma 4, del D.P.R. 22 marzo 1974, n. 381 (Norme di attuazione dello Statuto speciale per la Regione Trentino - Alto

Adige in materia di urbanistica e opere pubbliche), come modificato dal D.Lgs 11 novembre 1999, n. 463.

14. Nelle materie in cui lo Statuto speciale di autonomia della Regione Valle d'Aosta ha attribuito alla Regione stessa competenza legislativa primaria, i riferimenti alle leggi statali contenuti nel presente Piano si intendono sostituiti con quelli alle corrispondenti leggi regionali approvate nel rispetto dello Statuto e delle norme di attuazione. Nel territorio della Regione Autonoma della Valle d'Aosta, pertanto, agli adempimenti di cui alle presenti Norme provvedono la Regione e i Comuni ai sensi delle vigenti disposizioni regionali in materia di urbanistica.

Art. 29. Fascia di deflusso della piena (Fascia A)

1. Nella Fascia A il Piano persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.

2. Nella Fascia A sono vietate:

- a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. l);
- c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. m);
- d) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprassuolo, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche e integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del R.D. 25 luglio 1904, n. 523;
- e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
- f) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.

3. Sono per contro consentiti:

- a) i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
- b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m³ annui;
- e) la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;
- f) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;

- g) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
 - h) il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
 - i) il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let. m), del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22;
 - l) l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo;
 - m) l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.
4. Per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio, l'Autorità idraulica preposta può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente nella Fascia A.
5. Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Art. 30. Fascia di esondazione (Fascia B)

1. Nella Fascia B il Piano persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.
2. Nella Fascia B sono vietati:
- a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di vaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di vaso in area idraulicamente equivalente;
 - b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29, comma 3, let. l);
 - c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.
3. Sono per contro consentiti, oltre agli interventi di cui al precedente comma 3 dell'art. 29:
- a) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
 - b) gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis;

- c) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;
 - d) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D.Lgs. 152/1999 e successive modifiche e integrazioni;
 - e) il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quantoprevisto all'art. 38 bis.
4. Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Art. 32. Demanio fluviale e pertinenze idrauliche e demaniali

1. Il Piano assume l'obiettivo di assicurare la migliore gestione del demanio fluviale. A questi fini le Regioni trasmettono all'Autorità di bacino i documenti di ricognizione anche catastale del demanio dei corsi d'acqua interessati dalle prescrizioni delle presenti Norme, nonché le concessioni in atto relative a detti territori, con le date di rispettiva scadenza. Le Regioni provvederanno altresì a trasmettere le risultanze di dette attività agli enti territorialmente interessati per favorire la formulazione di programmi e progetti.
 2. Fatto salvo quanto previsto dalla L. 5 gennaio 1994, n. 37, per i territori demaniali, i soggetti di cui all'art. 8 della citata legge, formulano progetti di utilizzo con finalità di recupero ambientale e tutela del territorio in base ai quali esercitare il diritto di prelazione previsto dal medesimo art. 8, per gli scopi perseguiti dal presente Piano. Per le finalità di cui al presente comma, l'Autorità di bacino, nei limiti delle sue competenze, si pone come struttura di servizio.
 3. Le aree del demanio fluviale di nuova formazione, ai sensi della L. 5 gennaio 1994, n. 37, a partire dalla data di approvazione del presente Piano, sono destinate esclusivamente al miglioramento della componente naturale della regione fluviale e non possono essere oggetto di sdemanializzazione.
 4. Nei terreni demaniali ricadenti all'interno delle fasce A e B, fermo restando quanto previsto dall'art. 8 della L. 5 gennaio 1994, n. 37, il rinnovo ed il rilascio di nuove concessioni sono subordinati alla presentazione di progetti di gestione, d'iniziativa pubblica e/o privata, volti alla ricostituzione di un ambiente fluviale diversificato e alla promozione dell'interconnessione ecologica di aree naturali, nel contesto di un processo di progressivo recupero della complessità e della biodiversità della regione fluviale.
- I predetti progetti di gestione, riferiti a porzioni significative e unitarie del demanio fluviale, devono essere strumentali al raggiungimento degli obiettivi del Piano, di cui all'art. 1, comma 3 e all'art. 15, comma 1, delle presenti norme, comunque congruenti alle finalità istitutive e degli strumenti di pianificazione e gestione delle aree protette eventualmente presenti e devono contenere:
- l'individuazione delle emergenze naturali dell'area e delle azioni necessarie alla loro conservazione, valorizzazione e manutenzione;
 - l'individuazione delle aree in cui l'impianto di specie arboree e/o arbustive, nel rispetto della compatibilità col territorio e con le condizioni di rischio alluvionale, sia utile al raggiungimento dei predetti obiettivi;
 - l'individuazione della rete dei percorsi d'accesso al corso d'acqua e di fruibilità delle aree e delle sponde.
- Le aree individuate dai progetti così definiti costituiscono ambiti prioritari ai fini della programmazione dell'applicazione dei regolamenti comunitari vigenti.

L'organo istruttore trasmette i predetti progetti all'Autorità di bacino che, entro tre mesi, esprime un parere vincolante di compatibilità con le finalità del presente Piano, tenuto conto degli strumenti di pianificazione e gestione delle aree protette eventualmente presenti.

In applicazione dell'art. 6, comma 3, della L. 5 gennaio 1994, n. 37, le Commissioni provinciali per l'incremento delle coltivazioni arboree sulle pertinenze demaniali dei corsi d'acqua costituite ai sensi del R.D.L. 18 giugno 1936, n. 1338, convertito, con modificazioni, dalla L. 14 gennaio 1937, n. 402, e successive modificazioni, devono uniformarsi, per determinare le modalità d'uso e le forme di destinazione delle pertinenze idrauliche demaniali dei corsi d'acqua, ai contenuti dei progetti di gestione approvati dall'Autorità di bacino.

Nel caso in cui il progetto, sulla base del quale è assentita la concessione, per il compimento dei programmi di gestione indicati nel progetto stesso, richieda un periodo superiore a quello assegnato per la durata dell'atto concessorio, in sede di richiesta di rinnovo l'organo competente terrà conto dell'esigenza connessa alla tipicità del programma di gestione in corso.

In ogni caso è vietato il nuovo impianto di coltivazioni senza titolo legittimo di concessione.

Art. 38. Interventi per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico

1. Fatto salvo quanto previsto agli artt. 29 e 30, all'interno delle Fasce A e B è consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale che possono aver luogo nelle fasce, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità di invaso, e che non concorrano ad incrementare il carico insediativo. A tal fine i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità, che documenti l'assenza dei suddetti fenomeni e delle eventuali modifiche alle suddette caratteristiche, da sottoporre all'Autorità competente, così come individuata dalla direttiva di cui la comma successivo, per l'espressione di parere rispetto la pianificazione di bacino.

2. L'Autorità di bacino emana ed aggiorna direttive concernenti i criteri, gli indirizzi e le prescrizioni tecniche relative alla predisposizione degli studi di compatibilità e alla individuazione degli interventi a maggiore criticità in termini d'impatto sull'assetto della rete idrografica. Per questi ultimi il parere di cui al comma 1 sarà espresso dalla stessa Autorità di bacino.

3. Le nuove opere di attraversamento, stradale o ferroviario, e comunque delle infrastrutture a rete, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui ad apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino.

Art. 38bis. Impianti di trattamento delle acque reflue, di gestione dei rifiuti e di approvvigionamento idropotabile

1. L'Autorità di bacino definisce, con apposite direttive, le prescrizioni e gli indirizzi per la riduzione del rischio idraulico a cui sono soggetti gli impianti di trattamento delle acque reflue, le operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti e gli impianti di approvvigionamento idropotabile ubicati nelle fasce fluviali A e B.

2. I proprietari e i soggetti gestori di impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, di potenzialità superiore a 2000 abitanti equivalenti, nonché di impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti e di impianti di approvvigionamento idropotabile, ubicati nelle fasce fluviali A e B predispongono, entro un anno dalla data di pubblicazione dell'atto di

approvazione del Piano, una verifica del rischio idraulico a cui sono soggetti i suddetti impianti ed operazioni, sulla base delle direttive di cui al comma 1.

Gli stessi proprietari e soggetti gestori, in relazione ai risultati della verifica menzionata, individuano e progettano gli eventuali interventi di adeguamento necessari, sulla base delle richiamate direttive.

3. L'Autorità di bacino, anche su proposta dei suddetti proprietari e soggetti gestori ed in coordinamento con le Regioni territorialmente competenti, delibera specifici Programmi triennali di intervento ai sensi degli artt. 21 e seguenti della L. 18 maggio 1989, n. 183, per gli interventi di adeguamento di cui al precedente comma. Nell'ambito di tali programmi l'Autorità di bacino incentiva inoltre, ovunque possibile, la delocalizzazione degli impianti di cui ai commi precedenti al di fuori delle fasce fluviali A e B.

Art. 38ter. Impianti a rischio di incidenti rilevanti e impianti con materiali radioattivi

1. L'Autorità di bacino definisce, con apposita direttiva, le prescrizioni e gli indirizzi per la riduzione del rischio idraulico e idrogeologico a cui sono soggetti gli stabilimenti, gli impianti e i depositi sottoposti alle disposizioni del D.Lgs. 17 marzo 1995 n. 230, così come modificato ed integrato dal D. Lgs. 26 maggio 2000 n. 241, e del D. Lgs. 17 agosto 1999 n. 334, qualora ubicati nelle fasce fluviali di cui al presente Titolo.

2. I proprietari e i soggetti gestori degli stabilimenti, degli impianti e dei depositi di cui al comma precedente, predispongono, entro un anno dalla data di pubblicazione dell'atto di approvazione del Piano, una verifica del rischio idraulico e idrogeologico a cui sono soggetti i suddetti stabilimenti, impianti e depositi, sulla base della direttiva di cui al comma 1. La verifica viene inviata al Ministero dell'Ambiente, al Ministero dell'Industria, al Dipartimento della Protezione Civile, all'Autorità di bacino, alle Regioni, alle Province, alle Prefetture e ai Comuni. Gli stessi proprietari e soggetti gestori, in relazione ai risultati della verifica menzionata, individuano e progettano gli eventuali interventi di adeguamento necessari, sulla base della richiamata direttiva.

3. L'Autorità di bacino, anche su proposta dei suddetti proprietari e soggetti gestori ed in coordinamento con le Regioni territorialmente competenti, delibera specifici Programmi triennali di intervento ai sensi degli artt. 21 e seguenti della L. 18 maggio 1989, n. 183, per gli interventi di adeguamento di cui al precedente comma. Nell'ambito di tali programmi l'Autorità di bacino incentiva inoltre, ovunque possibile, la delocalizzazione degli stabilimenti, impianti e depositi al di fuori delle fasce fluviali di cui al presente Titolo.

Art. 39. Interventi urbanistici e indirizzi alla pianificazione urbanistica

1. I territori delle Fasce A e B individuati dal presente Piano, sono soggetti ai seguenti speciali vincoli e alle limitazioni che seguono, che divengono contenuto vincolante dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali, per le ragioni di difesa del suolo e di tutela idrogeologica perseguite dal Piano stesso:

a) le aree non edificate ed esterne al perimetro del centro edificato dei comuni, così come definito dalla successiva lett. c), sono destinate a vincolo speciale di tutela fluviale ai sensi dell'art. 5, comma 2, lett. a) della L. 17 agosto 1942, n. 1150;

b) alle aree esterne ai centri edificati, così come definiti alla seguente lettera c), si applicano le norme delle Fasce A e B, di cui ai successivi commi 3 e 4;

c) per centro edificato, ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si intende quello di cui all'art. 18 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, ovvero le aree che al momento dell'approvazione del presente Piano siano edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia. Laddove sia necessario procedere alla delimitazione del centro edificato ovvero al suo aggiornamento, l'Amministrazione comunale procede all'approvazione del relativo perimetro.

2. All'interno dei centri edificati, così come definiti dal precedente comma 1, lett. c), si applicano le norme degli strumenti urbanistici generali vigenti; qualora all'interno dei centri edificati ricadano aree comprese nelle Fasce A e/o B, l'Amministrazione comunale è tenuta a valutare, d'intesa con l'autorità regionale o provinciale competente in materia urbanistica, le condizioni di rischio, provvedendo, qualora necessario, a modificare lo strumento urbanistico al fine di minimizzare tali condizioni di rischio.

3. Nei territori della Fascia A, sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'art. 31, lett. a), b), c) della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

4. Nei territori della Fascia B, sono inoltre esclusivamente consentite:

a) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;

b) interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;

c) interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;

d) opere attinenti l'esercizio della navigazione e della portualità, commerciale e da diporto, qualora previsti nell'ambito del piano di settore, anche ai sensi del precedente art. 20.

5. La realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico che possano limitare la capacità di invaso delle fasce fluviali, è soggetta ai procedimenti di cui al precedente art. 38.

6. Fatto salvo quanto specificatamente disciplinato dalle precedenti Norme, i Comuni, in sede di adeguamento dei rispettivi strumenti urbanistici per renderli coerenti con le previsioni del presente Piano, nei termini previsti all'art. 27, comma 2, devono rispettare i seguenti indirizzi:

a) evitare nella Fascia A e contenere, nella Fascia B la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico destinate ad una fruizione collettiva;

b) favorire l'integrazione delle Fasce A e B nel contesto territoriale e ambientale, ricercando la massima coerenza possibile tra l'assetto delle aree urbanizzate e le aree comprese nella fascia;

c) favorire nelle fasce A e B, aree di primaria funzione idraulica e di tutela naturalistico-ambientale, il recupero, il miglioramento ambientale e naturale delle forme fluviali e morfologiche residue, ricercando la massima coerenza tra la destinazione naturalistica e l'assetto agricolo e forestale (ove presente) delle stesse.

7. Sono fatti salvi gli interventi già abilitati (o per i quali sia già stata presentata denuncia di inizio di attività ai sensi dell'art. 4, comma 7, del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, così come convertito in L. 4 dicembre 1993, n. 493 e successive modifiche) rispetto ai quali i relativi lavori siano già stati iniziati al momento di entrata in vigore del presente Piano e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

8. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e gli atti amministrativi ai sensi delle leggi 9 luglio 1908, n. 445 e 2 febbraio 1974, n. 64, nonché quelli di cui

al D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 e dell'art. 82 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 e successive modifiche e integrazioni.

9. Per le aree inserite all'interno dei territori protetti nazionali o regionali, definiti ai sensi della L. 6 dicembre 1991, n. 394 e successive modifiche e integrazioni e/o da specifiche leggi regionali in materia, gli Enti di gestione, in sede di formazione e adozione di strumenti di pianificazione d'area e territoriale o di loro varianti di adeguamento, sono tenuti, nell'ambito di un'intesa con l'Autorità di bacino, a conformare le loro previsioni alle delimitazioni e alle relative prescrizioni del presente Piano, specificatamente finalizzate alla messa in sicurezza dei territori.

Art. 41. Compatibilità delle attività estrattive

1. Fatto salvo, qualora più restrittivo, quanto previsto dalle vigenti leggi di tutela, nei territori delle Fasce A e B le attività estrattive sono ammesse se individuate nell'ambito dei piani di settore o degli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali. Restano comunque escluse dalla possibilità di attività estrattive le aree del demanio fluviale.

2. I piani di settore o gli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali devono garantire che gli interventi estrattivi rispondano alle prescrizioni e ai criteri di compatibilità fissati nel presente Piano. In particolare deve essere assicurata l'assenza di interazioni negative con l'assetto delle opere idrauliche di difesa e con il regime delle falde freatiche presenti. I piani di settore o gli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali devono inoltre verificare la compatibilità delle programmate attività estrattive sotto il profilo della convenienza di interesse pubblico comparata con riferimento ad altre possibili aree di approvvigionamento alternative, site nel territorio regionale o provinciale, aventi minore impatto ambientale. I medesimi strumenti devono definire le modalità di ripristino delle aree estrattive e di manutenzione e gestione delle stesse, in coerenza con le finalità e gli effetti del presente Piano, a conclusione dell'attività. I piani di settore delle attività estrattive o gli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali, vigenti alla data di approvazione del presente Piano, devono essere adeguati alle norme del Piano medesimo.

3. Gli interventi estrattivi non possono portare a modificazioni indotte direttamente o indirettamente sulla morfologia dell'alveo attivo, devono mantenere o migliorare le condizioni idrauliche e ambientali della fascia fluviale.

4. I piani di settore o gli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali devono essere corredati da uno studio di compatibilità idraulico-ambientale, relativamente alle previsioni ricadenti nelle Fasce A e B, e comunicati all'atto dell'adozione all'Autorità idraulica competente e all'Autorità di bacino che esprime un parere di compatibilità con la pianificazione di bacino.

5. In mancanza degli strumenti di pianificazione di settore, o degli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali, e in via transitoria, per un periodo massimo di due anni dall'approvazione del presente Piano, è consentito procedere a eventuali ampliamenti delle attività estrattive esistenti, per garantire la continuità del soddisfacimento dei fabbisogni a livello locale, previa verifica della coerenza dei progetti con le finalità del presente Piano.

6. Nei territori delle Fasce A, B e C sono consentiti spostamenti degli impianti di trattamento dei materiali di coltivazione, nell'ambito dell'area autorizzata all'esercizio dell'attività di cava, limitatamente al periodo di coltivazione della cava stessa.

7. Ai fini delle esigenze di attuazione e aggiornamento del presente Piano, le Regioni attuano e mantengono aggiornato un catasto delle attività estrattive ricadenti nelle fasce fluviali con funzioni di monitoraggio e controllo. Per le cave ubicate all'interno delle fasce fluviali il monitoraggio deve segnalare eventuali interazioni sulla dinamica dell'alveo, specifici fenomeni eventualmente connessi al manifestarsi di piene che abbiano interessato l'area di cava e le interazioni sulle componenti ambientali.

L'area in oggetto comprende la porzione di territorio comunale che va dal limite settentrionale a quello meridionale e si trova dalla base del terrazzo morfologico principale sino al bordo di quello secondario.

Per gli interventi consentiti in quest'area si dovranno redigere gli studi geologici e geotecnici ai sensi del D.M. 11/03/88.

Questi saranno finalizzati alla definizione della geometria e delle caratteristiche geotecniche del substrato, dell'assetto idrologico e idrogeologico previa esecuzione di idonee indagini geognostiche e analisi di laboratorio.

Gli studi geologici dovranno essere così realizzati:

- inquadramento geologico, geomorfologico e idrogeologico
- assetto idrografico
- esecuzione di apposite indagini geognostiche (trincee esplorative, sondaggi, prove penetrometriche), indagini geofisiche e analisi di laboratorio.
- Relazione finale nella quale si evidenzia la fattibilità dell'opera, o degli interventi necessari per la sua realizzazione.

Assenza di interferenze dell'opera da realizzare con elementi geomorfologici, idrologici o idrogeologici o comunque della stabilità del sito interessato e delle zone ad esso contigue.

Classe 3A: fattibilità con consistenti limitazioni - aree di allagamento torrenti Molgora e Trobbia (colore arancio)

Per gli interventi consentiti in quest'area si dovranno comunque redigere gli studi geologici e geotecnici ai sensi del D.M. 11/03/88 come per la classe 3.

In questa sottoclasse si dovrà predisporre per interventi di edificazione e anche per la realizzazione di infrastrutture una relazione tecnica che valuti il rischio idraulico e/o preveda interventi di mitigazione dello stesso.

Classe 4: fattibilità con gravi limitazioni (colore rosso)

In questa classe ricadono le zone individuate dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) come ricadenti nella Fascia A all'esterno dei centri edificati. In queste aree è esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. . In quest'area sono consentiti solo gli interventi previsti dagli artt. 1, 29, 30, 32, 38, 38-bis, 38-ter, 39 e 41 delle N.d.A. del PAI (riportati nella classe 3)

Nello specifico si precisa che **è esclusa qualsiasi nuova edificazione** mentre gli interventi consentiti sono:

- opere di messa in sicurezza o mitigazione del rischio;
- eventuali infrastrutture pubbliche e/o di interesse pubblico solo se non altrimenti localizzabili sul territorio, le stesse dovranno comunque essere puntualmente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea.

Alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, dovrà essere allegata la relazione geologica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio; lo studio specifico dovrà rispondere ai criteri contenuti nell'Allegato 2 della D.G.R. n. 7/6645 del 29/10/2001.

In classe 4 ricadono anche :

- le fasce di rispetto di 10 metri su tutto il reticolo idrico superficiale (tutti i corsi d'acqua pubblici anche tombinati) come previsto dal RD 523/1904 in attesa di apposito studio sul reticolo idrico minore ai sensi delle DGR 25/01/2002 n 7/7868, DGR 1/08/2003 n.7/13950 e DGR 01/10/2008 n. 8/8127.
- le fasce lungo gli orli di terrazzi secondo l'art. 51 delle NdA del PTCP.

Secondo le norme del PTCP infatti :

“non è consentito alcun intervento infrastrutturale o di nuova edificazione a partire dall’orlo della scarpata dei terrazzi per una fascia di larghezza non inferiore all’altezza della stessa. In presenza di terreni incoerenti o di roccia intensamente fratturata tale fascia dovrà essere raddoppiata”.

Sulla carta della fattibilità si individua un elemento lineare lungo gli orli di terrazzo .

L’estensione di tale fascia dovrà essere valutata nei singoli casi in base all’altezza della scarpata nel tratto oggetto di intervento;

- le aree di rispetto dei fontanili come prescritto dall’art. 34 delle NdA del PTCP.

ART. 64 PERICOLOSITÀ SISMICA

Il territorio di Truccazzano, come già specificato nella relazione tecnica, risulta ad oggi classificato in zona 4.

Dall'applicazione al territorio comunale degli scenari di pericolosità sismica locale individuati dalle direttive di cui alla DGR 8/1566/05, risulta uno scenario "Z4a: Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi" e uno scenario "Z3a: orlo di terrazzo fluviale e bordo di cava".

L'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003 «Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica», pubblicata sulla G.U. n. 105 dell'8 maggio 2003 Supplemento Ordinario n. 72, aggiorna la normativa sismica in vigore, con l'attribuzione alle diverse località del territorio nazionale un valore di scuotimento sismico di riferimento, espresso in termini di incremento di accelerazione al suolo. Inoltre tale ordinanza propone l'adozione di un sistema di caratterizzazione geofisica e geotecnica del profilo stratigrafico del suolo, mediante cinque (A-B-C-D-E= tipologie di suoli (più altri due speciali: S1 e S2), da individuare in relazione ai parametri di velocità delle onde di taglio mediate sui primi 30 metri di terreno (V_{s30}).

Per il comune di Truccazzano il valore delle V_{s30} calcolato (sulla base delle indagini sismiche condotte) corrispondono alla tipologia di suolo B: *"depositi di sabbie e ghiaie molto addensate, con spessori di diverse decine di metri, caratterizzati da un graduale miglioramento delle proprietà meccaniche con la profondità e da valori di V_{s30} compresi tra 360 m/s e 800 m/s ovvero resistenza penetrometrica $N_{spt} > 50$, o coesione non drenata $c_u > 250$ kPa)"*

Richiamando gli aspetti metodologici esposti nella relazione e nell'allegato sismico, si sottolinea che la valutazione del grado di protezione, in termini sismici, viene effettuata confrontando il valore di F_a ottenuto dalle schede di valutazione con un parametro di analogo significato (valore di soglia) calcolato per ciascun comune e valido per ciascuna zona sismica e per le diverse categorie di suolo

soggette ad amplificazioni litologiche (A-B-C-D-E), nonché per ogni intervallo di periodo.

Per il comune di Truccazzano i valori regionali di F_a per i suoli di categoria B forniti dal Politecnico di Milano e i valori calcolati sulla base delle indagini sismiche condotte sono riportati e confrontati nella tabella sottostante

	$F_a_{0,1-0,5}$ calcolato	$F_a_{0,1-0,5}$ soglia (Regione Lombardia)
Re.Mi.1 (Truccazzano)	1,9	1,0
Re.Mi.2 (Albignano)	2,0	1,0

	$F_a_{0,5-1,5}$ calcolato	$F_a_{0,5-1,5}$ soglia (Regione Lombardia)
Re.Mi.1 (Truccazzano)	1,6	1,6
Re.Mi.2 (Albignano)	1,4	1,6

I calcoli e le verifiche dei Fattori di Amplificazione (F_a), effettuati per l'area in studio e nei termini esposti sopra, hanno evidenziato un superamento, per i suoli di tipo B, del valore di soglia per il periodo compreso tra 0,1-0,5, mentre per il periodo 0,5-1,5 il valore di soglia risulta compatibile con i valori proposti dal Politecnico.

Sulla base dei risultati sopra esposti, valgono le seguenti prescrizioni in relazione alla pericolosità sismica:

- per il periodo 0,5-1,5 la normativa è da considerarsi sufficiente a tenere in considerazione anche i possibili effetti di amplificazione litologica del sito e quindi si applica lo spettro di risposta previsto dalla normativa per i suoli di tipo B;
- per il periodo compreso tra 0,1-0,5, a seguito dell'applicazione del 2° livello si è dimostrata l'inadeguatezza della normativa sismica all'interno dello scenario Z4a individuato, pertanto si rende necessario l'approfondimento di 3° livello.

In alternativa si potrà utilizzare lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore (nel nostro caso trattandosi di suolo di tipo B si dovrà utilizzare lo spettro di risposta elastica caratteristico del suolo di tipo C).

PARTE QUINTA _ NORME TECNICHE PER IL COMMERCIO

PREMESSA

Le presenti Norme Tecniche per il Commercio integrano il Piano delle Regole, per il Piano di Governo del Territorio, riguardo ai portati del D.Lgs.n.114/1998, Art.6, alla Legge Regionale 14/1999 e successive integrazioni.

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 65 INDIRIZZI GENERALI PER LE POLITICHE COMMERCIALI LOCALI

Ai sensi dell'articolo 3, comma 1, della Legge Regionale 23.07.1999, n. 14, della **DCR 13.03.2007 n. VIII/352**, **DGR 4.07.2007 n. 8/5054**, **DGR 5.12.2007 n. 8/6024** e **DG 19.12.2008 n. 15387**, il nuovo strumento di pianificazione comunale previsto dalla Legge Regionale n. 12/2005, il Piano di Governo del Territorio (di seguito PGT), strumento articolato in tre distinte componenti - Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - si caratterizza per esprimere contemporaneamente una dimensione strategica per:

delineare un'evoluzione di sviluppo territoriale complessiva ed una dimensione operativa;

individuare precisi obiettivi di pianificazione;

individuare conseguenti azioni da attuare sul territorio da perseguire per le diverse destinazioni funzionali:

individuare gli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica.

elaborare le strategie, le azioni e le nuove previsioni urbanistiche relative al settore commerciale in coerenza con i contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

La congruenza delle previsioni con il livello di gerarchia urbana comunale

Le nuove previsioni devono avere uno stretto raccordo con le dimensioni demografiche locali e la capacità di attrazione del bacino d'utenza.

La dimensione delle strutture di vendita programmate deve essere supportata e giustificata da una valutazione di congruità rispetto al ruolo ricoperto dal comune nell'armatura urbana che caratterizza il contesto territoriale di appartenenza del comune stesso, anche in riferimento all'insieme di comuni compresi nel bacino di utenza della nuova struttura commerciale.

L'orientamento regionale disincentiva la localizzazione di nuove grandi strutture di vendita nei piccoli comuni privi di capacità di attrazione sovracomunale.

Le nuove localizzazioni sono verificate in coerenza con le indicazioni contenute in atti di programmazione sovraordinata, nonché valutate preliminarmente in termini di compatibilità urbanistica, territoriale ed infrastrutturale.

La salvaguardia dell'equilibrio tra le diverse tipologie distributive

La determinazione delle politiche commerciali dal punto di vista quantitativo e da quello delle diverse tipologie di vendita deve porre attenzione alla qualificazione del complessivo sistema commerciale locale, promuovendo la qualità dei servizi in relazione alla funzionalità della rete commerciale e alla idonea distribuzione sul territorio.

Deve essere incentivata l'attività commerciale di vicinato e media struttura di primo livello (sino a 600 mq. di superficie di vendita) nei centri storici e nelle aree densamente abitate, come elemento qualitativo di riqualificazione e rivitalizzazione dei luoghi, contribuendo ad un processo di riappropriazione delle aree centrali da parte della popolazione come luoghi di vivibilità ed aggregazione sociale, attraverso:

l'adozione di meccanismi di sostegno e incentivo economico agli esercizi di prossimità nei centri storici od in ambiti periferici densamente abitati e sottodimensionati dal punto di vista delle strutture commerciali;

il ricorso a procedure di concertazione sovracomunale, valutando l'opportunità di assicurare la realizzazione di opere di urbanizzazione, finalizzate a garantire una adeguata infrastrutturazione territoriale.

Deve essere effettuata una corretta individuazione delle aree idonee ad ospitare insediamenti di carattere commerciale (e delle relative tipologie di vendita), secondo gli indirizzi di politica territoriale regionale che seguono.

La riduzione del consumo di suolo

La localizzazione di previsioni commerciali da parte del PGT, deve essere preferibilmente individuata in ambiti di completamento o sostituzione di tessuti insediativi esistenti, purché non causino un insostenibile incremento del carico insediativi esistente.

Al fine di assicurare la riorganizzazione e riqualificazione del territorio urbanizzato, devono essere garantite condizioni compatibili di accessibilità e di rapporto con il contesto territoriale circostante.

La compatibilità ambientale

La localizzazione di nuove previsioni deve essere oggetto di valutazione di coerenza alla luce degli indirizzi e delle norme di riferimento contenute nel Piano Territoriale Paesistico Regionale, delle previsioni in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici contenute nel PTCP e alla luce delle indagini di dettaglio contenute nel *Piano per la Programmazione degli Insediamenti Commerciali*, che integra il quadro conoscitivo del PGT.

Al PGT è assegnato il compito d'individuare le strategie ambientali e paesaggistiche da attivare sul territorio comunale, tenuto conto delle peculiarità dello stesso e dei processi di sviluppo da governare, definendo i principali obiettivi di qualità ambientale e paesaggistica da perseguire, le azioni da promuovere, gli strumenti idonei a metterle in atto.

Il rapporto tra il nuovo insediamento ed il contesto circostante deve pertanto essere attentamente considerato al fine di:

dimostrare la non compromissione con ambiti tutelati o con la presenza di elementi storici, artistici, culturali, ambientali od ecologici da salvaguardare,

assicurare una qualità progettuale elevata che operi nella ricerca di un rapporto chiaro e rispettoso dei caratteri formali, costruttivi e materici del contesto,

garantire l'ottimale inserimento ambientale, minimizzando l'alterazione dell'equilibrio territoriale complessivo.

Accessibilità e dotazione di servizi

La localizzazione di nuove previsioni nel PGT deve essere supportata da dimostrazione dell'adeguato grado di accessibilità dell'area prescelta, in considerazione dell'interdipendenza tra strutture commerciali ed effetti indotti generanti criticità sul sistema della mobilità con conseguenti fenomeni di congestione della rete e di aggravamento dei tassi di inquinamento atmosferico.

Il grado di accessibilità è valutato sotto l'aspetto del mezzo di trasporto privato e di quello pubblico in rapporto al modello insediativo circostante ed al bacino di gravitazione cui fa riferimento l'insediamento in questione.

Analogamente deve essere valutata la congrua dotazione di servizi accessori indispensabili per l'ottimale attivazione, funzionalità e fruizione della struttura commerciale: la dotazione di parcheggi, ulteriori attrezzature di interesse pubblico e privato.

La conservazione delle aree commerciali storiche

Il PGT, nell'ambito del Documento di Piano e nel Piano delle Regole, individua specifiche misure per la tutela e la conservazione degli esercizi commerciali di più antico insediamento, o riconosciuti di rilievo storico in base alla vigente normativa regionale, nonché le aree commerciali di peculiare interesse sotto il profilo dell'identità urbanistica del tessuto commerciale comunale.

A tale scopo è prevista la conservazione della destinazione urbanistica esistente, delle caratteristiche architettoniche degli immobili interessati, la qualificazione degli spazi pubblici limitrofi.

ART. 66 PIANIFICAZIONE COMUNALE

In tutto il territorio Comunale, **è consentito** l'insediamento di **grandi strutture di vendita**.

Il Documento di Piano, in coerenza con gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del territorio comunale e con le politiche da attuarsi per la mobilità, attraverso il *Piano per la Programmazione degli Insediamenti Commerciali*, evidenzia le eventuali scelte aventi rilevanza sovracomunale.

Le problematiche relative alla distribuzione commerciale sono rapportate al Documento di Piano attraverso il ***Piano per la Programmazione degli Insediamenti Commerciali***, per quanto riguarda:

- La costruzione del quadro conoscitivo del territorio comunale, in cui si evidenzia la struttura esistente del settore commerciale;
- Il ruolo del comune verificato dal punto di vista della popolazione residente, dei flussi di pendolarità esistenti, di eventuali flussi turistici, della presenza di servizi connotati da lungo o medio raggio di attrattività, ecc.);
- La distribuzione sul territorio comunale degli esercizi commerciali esistenti e le relative potenzialità o carenze;
- La presenza e localizzazione delle diverse tipologie di vendita;
- La funzionalità complessiva della rete commerciale esistente e prevista;
- Le politiche d'intervento relative al comparto della distribuzione commerciale, con attenzione alle sue diverse tipologie;
- La presenza di aree urbane a specifica funzionalità commerciale da valorizzare.
- La consistenza della rete commerciale nei nuclei di antica formazione;
- La definizione delle esigenze e degli obiettivi di sviluppo e di riorganizzazione del settore commerciale;
- Le previsioni di carattere commerciale che presentano ricadute a scala sovracomunale;
- Il coordinamento delle politiche commerciali con le azioni mirate alla riqualificazione dei tessuti urbani sia centrali che periferici;
- L'attenzione al recupero di ambiti degradati e da riconvertire a nuovi usi.

La dimensione delle strutture di vendita programmate è supportata e giustificata da una valutazione di congruità rispetto al ruolo ricoperto dai due comuni consorziati, nell'armatura urbana che caratterizza il contesto territoriale di appartenenza dei due comuni, anche in riferimento all'insieme di comuni compresi nel bacino di utenza della nuova struttura commerciale.

La valutazione ambientale e paesaggistica delle strategie e delle azioni d Piano deve essere effettuata nel contesto della valutazione Ambientale Strategica (VAS).

L'apertura di una nuova media struttura di vendita è sempre soggetta all'approvazione di Piano Attuativo comunale, coerentemente con gli obiettivi quantitativi di sviluppo e con le politiche indicate nel *Piano per la Programmazione degli Insediamenti Commerciali*.

Gli interventi che interessano ambiti di trasformazione urbanistica di cui al Documento di Piano, sono sempre soggetti a pianificazione attuativa, ai sensi dell' Art.12 della Legge Regionale n. 12/2005.

Agli strumenti attuativi di pianificazione comunale si demandano gli aspetti di concreto inserimento territoriale, paesaggistico ed ambientale della progettazione dei nuovi insediamenti e l'eventuale valutazione d'impatto ambientale.

ART. 67 STRUTTURE DI RILEVANZA SOVRACOMUNALE

Qualora le scelte di pianificazione comunale comportino la possibilità di realizzare interventi commerciali a rilevanza sovracomunale, questi devono negli elaborati del Documento di Piano

adeguata evidenziazione attraverso la specifica individuazione cartografica di riferimento e la descrizione particolareggiata delle destinazioni funzionali previste

Ai sensi della DGR 5.12.2007 n. 8/6024, Art. 2.9, punto 3, dovrà essere accertato il peso insediativo (PI) del Comune, calcolato per ciascuna media struttura di vendita proposta, come segue:

$$PI = \frac{\text{Popolazione residente + Addetti}}{\text{Superfici di vendita di media struttura (esistente + prevista)}}$$

Nel caso in cui $PI > 1.5$, la media struttura proposta non ha rilevanza sovracomunale.

La media struttura proposta ha rilevanza sovracomunale se $PI \leq 1,5$; in tal caso si dovrà procedere come segue:

- L'accertamento dell'ambito di gravitazione della struttura commerciale da insediare;
- L'assoggettamento obbligatorio alla pianificazione attuativa dell'intervento;
- L'acquisizione dei pareri dei comuni contermini;
- La verifica di coerenza con le valutazioni di sostenibilità derivanti dal contemporaneo processo, da condursi all'interno del Documento di Piano, di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

La corretta localizzazione del nuovo insediamento deve essere attentamente valutata sotto il profilo dei possibili impatti negativi generati sul contesto territoriale limitrofo in termini di inquinamento acustico, atmosferico e di gestione dei rifiuti, anche attraverso uno studio di prefattibilità, nel caso ricorrendo a modelli matematici di simulazione, che documentati lo stato di criticità della rete viabilistica esistente ed il grado di incidenza dell'indotto derivante dall'attuazione dell'intervento programmato.

Nello specifico, dovranno essere effettuate le verifiche che seguono:

a) Verifica di compatibilità dell'impatto commerciale:

- verifica della consistenza del sistema economico commerciale (esistente o previsto) nell'ambito territoriale di gravitazione determinato;
- coerenza con i fabbisogni rilevati a scala comunale, con analisi della domanda e dell'offerta, tenuto conto delle indicazioni già espresse nel *Piano per la Programmazione degli Insediamenti Commerciali* ;
- ricadute occupazionali del nuovo punto di vendita;
- impatto sulla rete distributiva di vicinato;

b) Verifica di compatibilità infrastrutturali, urbanistica, ambientale, paesistica:

- verifica degli effetti generati dagli esercizi con superficie di vendita di maggiore estensione rispetto alle diverse componenti commerciali, urbanistico-infrastrutturale ed ambientale, accertando, in via preliminare, la loro congruenza generale rispetto agli obiettivi di corretto sviluppo degli insediamenti.
- valutazione preventiva delle ricadute e gli impatti generati a scala locale e sovracomunale sotto il profilo infrastrutturale, ambientale, paesaggistico, di dotazione dei servizi;
- valutazione del livello di accessibilità della localizzazione prescelta per l'intervento dal punto di vista dei servizi pubblici di trasporto;
- condizioni di accessibilità pedonale, automobilistica, ciclabile e con mezzi di trasporto pubblico locale;
- sistema dei parcheggi;
- relazioni con il sistema logistico;
- relazioni con gli spazi pubblici e con il sistema dei servizi comunali;
- integrazione funzionale con l'assetto urbano;
- rapporto con le caratteristiche naturali, paesistiche ed ambientali dell'ambito interessato dall'intervento;
- emissioni acustiche, emissioni gassose e polveri da traffico generato, con attenzione al non superamento dei valori di concentrazione limite accettabili;

- emissioni luminose.

Tali accertamenti e valutazioni sono effettuati dalla pubblica Amministrazione, tenuto conto degli elaborati e studi presentati dal proponente l'intervento.

ART. 68 PIANO DEI SERVIZI E PIANO DELLE REGOLE

Le problematiche relative alla distribuzione commerciale sono rapportate al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole attraverso le presenti *Norme Tecniche per il Commercio*, per quanto riguarda:

- L'integrazione delle politiche commerciali con le politiche più generali di miglioramento dei servizi e delle attrezzature di interesse generale offerte alla popolazione locale;
- La riqualificazione di parti del tessuto urbano, in sinergia con le politiche di altri settori economici;
- La rivitalizzazione e il sostegno della funzione commerciale dei centri storici e dei nuclei urbani dei piccoli comuni, con l'aggregazione delle funzioni per i due comuni consorziati;
- La corretta distribuzione urbana delle attività commerciali, in stretta coerenza con le previsioni del Piano dei Servizi, così da garantire un'adeguata disponibilità del servizio commerciale in tutto il territorio comunale.

Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi è improntato a criteri di gestione sovracomunale, definisce preventivamente gli indirizzi concordati tra i due comuni, deve pertanto supportare le scelte urbanistiche relative alla programmazione del settore commerciale.

Il Piano dei Servizi è lo strumento atto a promuovere una corretta integrazione delle funzioni commerciali con i servizi pubblici di interesse generale per la comunità.

Definisce scelte idonee a valorizzare il comparto, quali:

- l'integrazione con i servizi per il tempo libero, rispondendo all'esigenza di fornire attrezzature che coniughino il servizio di prossimità al consumatore e servizi per la socialità, anche in luoghi opportunamente dedicati;
- anche attraverso le presenti *Norme Tecniche per il Commercio* il coordinamento con la realizzazione di parcheggi, aree di sosta e di interscambio;
- l'integrazione con programmi comunali e sovracomunali di ricostruzione di connessioni verdi e di reti ciclo-pedonali;
- il raccordo con l'attivazione di servizi culturali o ricreativi nei centri urbani;
- l'interazione con le previsioni del Piano Urbano del Traffico e del Programma triennale delle opere pubbliche;
- la promozione della partecipazione delle associazioni del commercio nella realizzazione esecutiva, gestionale e finanziaria dei servizi di qualificazione dell'offerta commerciale locale.

Particolare attenzione è dedicata alla localizzazione di attività ed iniziative atte a rafforzare gli esercizi commerciali di vicinato e di media distribuzione, nel loro ruolo di conservazione della qualità della vita dei centri urbani e dei centri storici.

Tale attenzione si esprime in specifiche modalità di articolazione del comparto del commercio nei centri storici, anche come «centri commerciali di vicinato», collocando adeguatamente i parcheggi, raccordandosi al trasporto pubblico e disincentivando l'uso di automezzi privati.

Costituisce una priorità la salvaguardia dell'esistenza di esercizi di vicinato di prima necessità - l'edicola, la farmacia, il panificio, etc. - accessibili senza l'uso di mezzi privati, anche attraverso forme di collaborazione attiva con gli operatori del settore e le loro rappresentanze associative.

Tale azione deve essere intrapresa in una logica di cooperazione a scala dei due Comuni consorziati.

Piano delle Regole

Il Piano delle Regole promuove la qualità urbana e territoriale e assicura l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato.

Nel Piano delle Regole è definito il corretto dimensionamento e posizionamento delle attività commerciali in rapporto all'assetto urbano consolidato, considerandole come una risorsa importante a disposizione della pianificazione ai fini del raggiungimento di obiettivi generali di

qualificazione di parti del tessuto urbano, di risanamento e rivitalizzazione dei centri storici, di recupero e integrazione urbana di ambiti degradati, compromessi o abbandonati.

Il Piano delle Regole, attraverso le presenti *Norme Tecniche per il Commercio*, definisce le caratteristiche degli interventi commerciali consentiti per i diversi ambiti urbani presenti nell'ambito comunale:

- centri di antica formazione ed aree urbane centrali;
- aree periurbane o periferiche;
- aree extraurbane d'interesse sovracomunale.

Le presenti *Norme Tecniche per il Commercio* definiscono le modalità d'inserimento delle strutture commerciali nel contesto territoriale, con particolare attenzione a:

- la disciplina dell'assetto morfologico in rapporto alle caratteristiche funzionali, insediative, paesistiche ed ambientali;
- le potenzialità di riorganizzazione urbanistica locale conseguenti all'insediamento dell'attività commerciale;
- la specificazione delle categorie commerciali non ammissibili in determinati contesti;
- la prescrizione di parametri qualitativo - prestazionali riguardanti materiali, tecnologie, elementi costruttivi finalizzati ad assicurare la qualità degli interventi in rapporto all'efficacia energetica, alla riduzione dell'inquinamento, al risparmio di risorse naturali;
- l'incentivazione delle attività commerciali di vicinato.

Attraverso idonee modalità di valutazione del contesto urbanistico locale, l'azione dei comuni deve mirare ai seguenti obiettivi prioritari:

- valutare le caratteristiche di accessibilità e di funzionalità dell'ambito urbano interessato dall'insediamento e le potenzialità di qualificazione locale generate dalla localizzazione di nuovi servizi commerciali;
- riutilizzare aree degradate o comunque già interessate da precedenti trasformazioni urbanistiche;
- evitare nuovo consumo di suolo, cioè l'utilizzo di aree non ancora edificate o trasformate;
- evitare effetti di sconfinamento, separazione, interclusione di aree derivanti dalla localizzazione dell'insediamento e dalle infrastrutture relative;
- evitare il riutilizzo di aree in cui i valori di concentrazione per l'inquinamento di suolo, sottosuolo, acque superficiali e acque sotterranee superino quelli limite accettabili, così come stabiliti dalla normativa ambientale vigente;
- incentivare la presenza di funzioni diverse da quella commerciale con la creazione di servizi commerciali polifunzionali;
- privilegiare destinazioni d'uso per funzioni di servizio pubbliche e private, attrezzature collettive;

- volgere l'attenzione ad un equilibrato rapporto tra le reti viarie e l'insediamento commerciale, favorendo soluzioni che risolvano situazioni di criticità pregressa e garantiscano livelli di accessibilità pubblica;
- volgere l'attenzione all'inserimento del manufatto nel contesto territoriale, paesaggistico e ambientale, non limitando la valutazione alla struttura edilizia in sè, ma ricercando soluzioni di qualità urbana di micro contesto;
- articolare le diverse tipologie di attività di vendita quale fattore di diversificazione dell'offerta commerciale e di miglioramento complessivo della qualità urbana.

Dovranno essere considerati in fase progettuale sia gli aspetti compositivo – architettonici dei manufatti edilizi, sia la corretta localizzazione della cartellonistica pubblicitaria e delle insegne, l'organizzazione degli spazi aperti, il trattamento delle superfici a verde, la scelta delle essenze, gli accessi stradali e le aree a parcheggio.

Sono tendenzialmente da escludere soluzioni che prevedano la realizzazione di parcheggi esclusivamente a raso, orientandosi verso proposte integrate che recuperino parte dei posti auto all'interno del complesso architettonico con l'attenta integrazione di autosilo o l'utilizzo delle coperture o di piani interrati.

TITOLO II° - DESTINAZIONE D'USO

ART. 69 DESTINAZIONI D'USO

Mutamenti di destinazione d'uso con e senza opere edilizie

Ai fini delle verifiche necessarie di cui all'Art.52, 3° comma, della Legge Regionale n. 12/2005, il mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati, o di parte di essi, conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria, con o senza l'esecuzione di opere edilizie, è sempre soggetto a preventiva comunicazione al Comune.

Le nuove eventuali destinazioni dovranno comunque essere conformi alle presenti Norme Tecniche ed alle indicazioni delle tavole di azionamento del PGT o vigenti.

In ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali, sono fatte salve le prescrizioni e le sanzioni di competenza delle autorità preposte alla gestione del vincolo o delle norme di tutela ambientale di cui al D.Lgs. 42/2004 ed alla disciplina delle aree regionali protette.

I mutamenti di destinazione d'uso conformi alle norme e connessi alla realizzazione di opere edilizie, non mutano la qualificazione dell'intervento e sono ammessi anche nell'ambito di piani attuativi in corso di esecuzione.

Nei Piani attuativi, nei Permessi di Costruire o Denuncia Inizio Attività e nei relativi provvedimenti di agibilità, le indicazioni relative alle destinazioni d'uso dei fabbricati o parti di essi devono essere espressamente indicate, con riferimento ad una o più categorie funzionali commerciali o equiparate, ai sensi dell'Art.51, 1° comma, della Legge Regionale 11.03.2005 n. 12.

Non possono essere insediate attività o funzioni diverse da quelle indicate dal Permesso di Costruire, Denuncia Inizio Attività o dal Piano Attuativo.

Le destinazioni e tipologie commerciali ed equiparate sono definite al Capitolo VII delle presenti Norme.

Nel caso che il richiedente il permesso non indichi all'atto della richiesta o della presentazione della DIA quali destinazioni commerciali ed equiparate intende utilizzare e non presenti la domanda di permesso o la DIA contestualmente o successivamente all'istanza di autorizzazione commerciale, il provvedimento (o la presa d'atto) può essere rilasciato con espresso riferimento ai soli esercizi di vicinato di cui al tipo A1 e A2, Art.74, delle presenti Norme.

Per consentire l'effettuazione delle necessarie valutazioni a livello comunale, i piani attuativi riguardanti attività di cui ai tipi A3, A4 e A5 (Art.74), dovranno essere corredati da elementi informativi necessari alla valutazione dell'impatto sul traffico e la viabilità, secondo le indicazioni fornite dalla Regione in applicazione del D.Lgs. n. 114/1998

La variazione d'uso commerciale non è ammissibile se espressamente vietata dalle prescrizioni di zona; se ammissibile, comporta l'applicazione delle disposizioni di cui alla Legge Regionale n. 12/2005, Capo IV, Titolo I, Parte II,

Ogni mutamento di destinazione d'uso tra categorie funzionali differenti, con o senza l'esecuzione di opere edilizie:

- E' soggetta alla dotazione di aree per servizi ed attrezzature d'interesse generale nei casi e nelle modalità previsti dalle presenti Norme e secondo le disposizioni di cui alla Legge Regionale n. 12/2005, Art.51 e 52;
- Per una Slp superiore a mq. 600, ove non vietato dalle prescrizioni di zona, è subordinato alla predisposizione di Piano Attuativo.

Ogni variazione alla destinazione d'uso dei fabbricati, o di parte di essi, senza l'esecuzione di opere edilizie:

- Per una Slp inferiore a mq. 150, non è soggetta alla corresponsione dei contributi, di cui alla Legge Regionale n. 12/2005, Art.43 e 44, fatto salvo il 3° comma, Art.52 della stessa legge.

Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

- Per una Slp superiore a mq. 150, è soggetta alla corresponsione dei contributi, di cui alla Legge Regionale n. 12/2005, Art.43 e 44, e alla dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico, in particolare nei casi previsti dal Capitolo VII delle presenti Norme, in quanto il mutamento comporta una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico.

Ogni variazione alla destinazione d'uso dei fabbricati, o di parte di essi, con l'esecuzione di opere edilizie:

- E' soggetta a preventivo Permesso di costruire, Denuncia d'Inizio Attività o Piano Attuativo, secondo le prescrizioni di zona;
- E' soggetta alla corresponsione dei contributi di cui alla Legge Regionale n. 12/2005, Art.43 e 44;
- Nei casi e nelle modalità previsti dalle presenti Norme (in particolare l'Art....), è soggetta alla dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico.

Il Comune, nel caso che vi sia la materiale impossibilità del reperimento totale o parziale delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico, può accettare la loro monetizzazione al valore economico dell'area da cedere. Gli importi corrisposti a tale titolo sono impiegati dal Comune per incrementare la dotazione di aree pubbliche.

Il mutamento di destinazione d'uso comporta l'integrazione delle aree ed attrezzature pubbliche o d'uso pubblico a congruaggio delle aree già attribuite alla precedente destinazione, le quali potranno essere reperite sia sulla medesima area o edificio oggetto di cambiamento oppure su aree limitrofe o su quelle già previste dal PGT.

Il mutamento di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono soggetti a Permesso di Costruire o Piano Attuativo.

Determinazione delle variazioni essenziali

Il mutamento della destinazione d'uso, anche se non accompagnato da opere edilizie, è considerato urbanisticamente rilevante quando avvenga tra categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico (residenza, industria e artigianato, commercio-direzionale) ed è soggetto a permesso di costruire oneroso, secondo le prescrizioni delle presenti norme. Resta salvo quanto previsto dal Capo VI, Titolo I, Parte II, della Legge Regionale n.12/2005.

Costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le modifiche edilizie che comportino anche singolarmente:

- a) mutamento delle destinazioni d'uso che determini carenza di aree per servizi e attrezzature di interesse generale.

ART. 70 INSEDIAMENTI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DI ZONA

Sugli edifici, le attrezzature e gli impianti in contrasto con le destinazioni di zona sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, fatti salvi gli interventi diretti a conformare la destinazione d'uso a quella di zona prevista dal PGT.

TITOLO III° - NORME PER L'INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI

ART. 71 DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE

Per destinazione d'uso commerciale, ai sensi della presente normativa, s'intende tutte le modalità d'utilizzazione d'immobili - costruiti e/o aperti - per l'alienazione al dettaglio o all'ingrosso di merci, nonché per la somministrazione di alimenti e/o di bevande, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, incluse le rivendite, esposizioni, concessionarie, aste, etc, nonché gli immobili a servizio funzionalmente e strutturalmente collegati all'attività di vendita (servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, locali espositivi, etc.).

Qualora l'attività commerciale si svolga in strutture che non prevedono la presenza diretta del pubblico, le stesse sono classificate a destinazione terziario/direzionale (ad esempio vendita per corrispondenza, mediazione, etc.), e sono soggette alle norme relative del presente Piano.

Si configura la destinazione commerciale anche quando l'attività di vendita, svolta all'interno di strutture aventi altro tipo di destinazione, ha una sua configurazione e natura autonoma, ovvero è accessibile al pubblico.

In tali casi si considera commerciale la porzione di fabbricato adibito alla commercializzazione, con i relativi locali accessori.

Il commercio all'ingrosso è sempre da considerare destinazione commerciale.

Sono considerate attività equiparate a quelle commerciali le attività artigianali di servizio e/o di produzione al consumo diretto, caratterizzate dalla fruizione del pubblico.

Rientrano in queste categorie, a titolo indicativo, le attività di barbiere, parrucchiere, estetista e centri di abbronzatura, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, in genere tutte le attività di "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano.

Sono considerate attività equiparate a quelle commerciali, le attività terziario-direzionali caratterizzate dalla fruizione del pubblico, quali gli sportelli bancari, i cambiavalute, i venditori di prodotti finanziari, le agenzie assicurative, le immobiliari, le attività di intermediazione, i servizi ausiliari alla circolazione dei veicoli (scuole guida, agenzie pratiche auto), le agenzie di viaggi, d'intermediazione nei trasporti, di noleggio di veicoli e di beni mobili e in generale tutte quelle rientranti nel disposto dell'Art.115 del TULPS e successive modifiche.

Sono considerate attività equiparate a quelle commerciali le attività di trattenimento e spettacolo, quali: locali notturni, sale da ballo, sale da gioco o biliardo, bowling, bocciodromi, cinematografi, teatri, sale da concerto e da congressi; i locali per la raccolta di puntate o scommesse (botteghini del lotto, sale da "Bingo", sale scommesse e simili).

In ciascuna zona delle presenti Norme sono indicate le attività commerciali ed equiparate ammesse e non ammesse.

ART. 72 SUPERFICIE DI VENDITA O D'ESERCIZIO

La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, e simili.

La superficie di vendita o d'esercizio di un'attività di somministrazione o di attività equiparata a quella commerciale, è l'area accessibile al pubblico destinata alla somministrazione, al divertimento e svago, al servizio.

Non costituisce superficie di vendita o d'esercizio quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

La superficie di vendita di esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, auto, materiali edili, etc.) è computata in modo convenzionale nella misura di 1/8 della Slp .

ART. 73 DEFINIZIONE DI CENTRO COMMERCIALE

Per struttura di vendita organizzata in forma unitaria è da intendersi una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente, ai sensi della DGR 4.07.2007 n. 8/5054, Art.4.2.

Alla definizione sopra richiamata sono riconducibili:

- a) Il Centro Commerciale costituito da una media o da una grande struttura di vendita, caratterizzato, in tutto o in parte, per l'unicità della struttura o dell'insediamento commerciale, la destinazione specifica o prevalente della struttura, gli spazi di servizio gestiti unitariamente e le infrastrutture comuni.

In questa definizione sono compresi:

1. il Centro Commerciale tradizionale, complesso commerciale costituito da un'aggregazione, nella medesima area, di più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente, con servizi comuni fruibili dall'intero complesso;
 2. il Centro Commerciale multifunzionale, strutturato come sopra, ma con molteplici funzioni complementari a quella commerciale;
 3. il Factory Outlet Center, costituito da una media o una grande struttura in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti non alimentari.
- b) Il parco commerciale, come complesso commerciale costituito da un'aggregazione di aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita, anche sul medesimo asse viario.

Alla definizione sopra richiamata sono riconducibili:

- a) Unicità della struttura o dell'insediamento commerciale;
- b) Destinazione specifica o prevalente della struttura;
- c) Spazi di servizio gestiti unitariamente;
- d) Infrastrutture comuni.

La superficie di vendita del Centro Commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio che lo costituisce. Tale superficie determina la classificazione delle tipologie di cui all'Art.74 delle presenti Norme e l'ammissibilità del Centro nelle diverse zone.

ART. 74 CLASSIFICAZIONE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI

Tenendo conto delle disposizioni contenute nel DLgs. 31/03/1998 N. 114, gli immobili ad uso commerciale in Truccazzano sono suddivisi nelle seguenti categorie:

A1 - Esercizi di vendita di vicinato alimentare ed extralimentare (VAE) a gravitazione di zona o comunale. Esercizi inferiori a mq. 150 di superficie di vendita, che comprendono:

- a) Esercizi di vicinato alimentare (VA);
- b) Esercizi di vicinato extralimentare, o non alimentare (VE);
- c) Tabella per i titolari di rivendita di generi di monopolio;

- d) Tabella per i titolari di Farmacia;
- e) Tabella per i titolari di impianti di distribuzione automatica di Carburanti.
- f) Lavanderie, attività di acconciatori per uomo e per signora, estetista; autonoleggi ed autoscuole, uffici bancari ed assicurativi; call center; “artigianato di servizio” quali attività di calzolai, chiavaioli; laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, laboratori di analisi, etc; tutte le attività equiparate a quelle commerciali citate ai commi precedenti, eccetto il commercio all'ingrosso e le attività d'intrattenimento e spettacolo, per una superficie d'esercizio non superiore a mq. 150.

A2 - Esercizi pubblici (PEV), che comprendono le seguenti attività:

Bar; Tabaccherie; Ristoranti, Trattorie, Pizzerie, Osterie, Self-service, Alberghi; ogni esercizio, pubblico, d'uso pubblico o privato, che effettui la somministrazione di alimenti e bevande, con SIp inferiore a mq. 250.

A3 - Esercizi di vendita a gravitazione intercomunale - Medie strutture di vendita extralimentare (non alimentare), che comprendono le seguenti gamme merceologiche:

- a) Esercizi di commercio fisso per la vendita al dettaglio svolgenti attività di vendita non alimentare, o extralimentare, che abbiano superficie di vendita superiore a mq. 150 ed inferiore a mq. 1.500.

MS-E1 – Fino a 600 mq. di superficie di vendita (1° livello);

MS-E2 – Da 600 mq. a 1500 mq. di superficie di vendita (2° livello).

- b) Tabella per i titolari di impianti di distribuzione automatica di Carburanti.
- c) Esercizi di vendita all'ingrosso di qualsiasi gamma merceologica ed esercizi di vendita all'ingrosso organizzati a self-service (Cash And Carry) con superfici di vendita analoghe a quelle di cui al punto a).
- d) Gli esercizi pubblici, self-service, gli alberghi, le palestre, i cinematografi, i teatri, i locali ricreativi, di spettacolo, sale da ballo; ogni esercizio, pubblico, d'uso pubblico o privato, che effettui la somministrazione di alimenti e bevande, con SIp superiore a mq. 600 (PE-M), o superficie di vendita o d'esercizio analoga a quelle di cui al punto a), di 1° e 2° livello.
- e) Tutte le attività equiparate a quelle commerciali (Art.71 delle presenti Norme), per superfici d'esercizio analoghe a quelle di cui al punto a).

A4 - Supermercati alimentari e Centro Commerciale al dettaglio - Medie strutture di vendita alimentare ed extralimentare che comprendono i seguenti esercizi e gamme merceologiche:

- a) Esercizi di commercio fisso per la vendita al dettaglio, svolgenti prevalentemente attività di vendita alimentare (MS-AE), che abbiano superficie di vendita superiore a mq. 150 ed inferiore a mq. 1.500.

MS-AE1 – Inferiore a 600 mq. di superficie di vendita (1° livello);

MS-AE2 – Da 601 mq. a 1500 mq. di superficie di vendita (2° livello).

- b) Centri Commerciali di media struttura di vendita, come definita al punto a), svolgenti attività di vendita al dettaglio alimentare e non alimentare (CM), inseriti in una struttura a destinazione specifica.

MS-CC1 – Fino a 600 mq. di superficie di vendita (1° livello);

MS-CC2 – Da 601 mq. a 1500 mq. di superficie di vendita (2° livello);

A5 - Attività commerciali su superfici espositive all'aperto e non - esercizi di vicinato o medie strutture di vendita extralimentare (VE, MS-E).

- Esercizi di commercio fisso, all'ingrosso o al dettaglio, svolgenti esclusivamente attività di

vendita non alimentare di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e/o a consegna differita, su superfici espositive all'aperto e non (roulottes e campers, concessionarie di autoveicoli, materiali edili, legnami, mobilifici e simili), con superficie di vendita inferiore a Mq. 1500.

A6 - Esercizi di vendita a gravitazione sovracomunale – Grandi strutture di vendita extralimentare (non alimentare), che comprendono le seguenti gamme merceologiche:

a) Esercizi di commercio fisso per la vendita al dettaglio svolgenti attività di vendita non alimentare, o extralimentare (GS-E), che abbiano superficie di vendita superiore a mq. 1500.

GS-E1 – Da 1500 a 5000 mq. di superficie di vendita;

GS-E2 – Oltre 5000 mq. di superficie di vendita (Grandi strutture di area estesa).

b) Esercizi di vendita all'ingrosso di qualsiasi gamma merceologica ed esercizi di vendita all'ingrosso organizzati a self-service (Cash And Carry) con superfici di vendita analoghe a quelle di cui al punto a).

c) Gli Esercizi pubblici, gli alberghi, le palestre, i cinematografi, i teatri, i locali ricreativi, di spettacolo e sale da ballo, con Slp superiore a mq. 1500 (PEG), per superfici d'esercizio analoghe a quelle di cui al punto a), come attività equiparate.

d) Tutte le attività equiparate a quelle commerciali citate ai commi precedenti, per superfici d'esercizio analoghe a quelle di cui al punto a).

La tipologia A6 è consentita esclusivamente negli ambiti definiti dalle presenti norme.

A7- Ipermercati alimentari e Centro Commerciale al dettaglio - Grandi strutture di vendita alimentare ed extralimentare (GS-AE) che comprendono i seguenti esercizi e gamme merceologiche:

a) Esercizi di commercio fisso svolgenti attività di vendita al dettaglio prevalentemente alimentare (GA), con superficie di vendita superiore a mq. 1500.

GS-AE1 – Da 1500 a 5000 mq. di superficie di vendita;

GS-AE2 – Oltre 5000 mq. di superficie di vendita (Grandi strutture d'area estesa).

b) Centri Commerciali (si veda l'Art.73) di grande struttura di vendita, come sopra definita, per la vendita al dettaglio alimentare e non alimentare (CM), inseriti in una struttura a destinazione specifica.

GS-CC1 – Da 1500 a 5000 mq. di superficie di vendita;

GS-CC2 – Oltre 5000 mq. di superficie di vendita (Grandi strutture d'area estesa).

c) Comparti Commerciali, con superfici di vendita e/o servizio analoghe a quelle di cui al punto a) e b).

La tipologia A7 è consentita esclusivamente negli ambiti definiti dalle presenti norme.

ART. 75 PIANIFICAZIONE URBANISTICA DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

Le previsioni di carattere commerciale nel Comune di Truccazzano sono disciplinate in modo differente in relazione ai contesti definiti come tessuto urbano consolidato, ambito di trasformazione urbana, ambito extraurbano.

Tessuto urbano consolidato.

E' costituito da tessuti urbani esistenti, classificati nelle zone territoriali omogenee di cui alla Legge Regionale n. 12/2005, Art.10, che non necessitano d'interventi di ristrutturazione urbanistica, interessati prevalentemente da interventi di riuso, recupero, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione o ampliamento, limitati al completamento di singoli lotti; le zone territoriali omogenee di espansione sono assimilate alle precedenti nel caso di avvenuta realizzazione degli insediamenti previsti dal PGT.

Ambiti di trasformazione urbana

S'intendono quei comparti urbani ove il PGT vigenti prevedano interventi di ristrutturazione urbanistica, un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbano, finalizzati alla riqualificazione urbanistica di parti strategicamente rilevanti del territorio. In tali ambiti gli esercizi di media e grande struttura di vendita - per apertura, trasferimento e ampliamento – sono sempre soggetti a pianificazione attuativa.

Ambiti extraurbani

S'intendono quegli spazi prevalentemente ineditati esterni al contesto urbano consolidato e di trasformazione. In generale, negli ambiti extraurbani non è consentito l'insediamento di esercizi commerciali ed equiparati.

In ogni caso, in tali ambiti gli esercizi di media e grande struttura di vendita - per apertura, trasferimento e ampliamento – sono sempre soggetti a pianificazione attuativa.

Disposizioni generali

In ciascuna zona nelle presenti Norme è specificata l'appartenenza ad una delle tre categorie d'ambito suindicate.

E' consentito il solo insediamento delle attività commerciali ed equiparate specificate nella zona dalle presenti Norme.

Le grandi strutture di vendita sono **consentite** in zona individuata dall'azonamento di PGT.

Per incentivare l'aggregazione spaziale nella realizzazione di esercizi all'interno del lotto edificato, in coerenza con le destinazioni funzionali previste dal PGT, per le nuove edificazioni l'insediamento di esercizi di vendita ed equiparati dovrà interessare almeno 4 unità di tipo A1 o A2 (Art.74).

Le medie strutture di vendita sono **consentite secondo le prescrizioni di zona** indicate nelle presenti Norme, per una superficie di vendita complessiva non superiore a quanto indicata dal *Piano per la Programmazione degli Insediamenti Commerciali*.

La realizzazione di nuovi insediamenti di media struttura di vendita al dettaglio, nonché il trasferimento di esercizi aventi tale superficie o che la raggruppano in seguito ad ampliamento contestuale al trasferimento, sono sempre soggetti a pianificazione attuativa, d'iniziativa privata o pubblica.

Sono fatte salve le attività di media struttura di vendita al dettaglio esistenti ed operanti, per le quali è consentito l'ampliamento una tantum fino a 600 mq. di superficie di vendita, e non superiore al 20% da 601 a 1.500 mq. della superficie di vendita esistente, secondo le prescrizioni di zona,

purché siano dotate dei parcheggi previsti (Art.78 delle presenti Norme), da reperirsi mediante atto unilaterale d'obbligo.

Se l'ampliamento di tali insediamenti di media struttura esistente supera le suddette percentuali d'incremento, per ciascuna tipologia, della superficie di vendita già concessa, l'intervento è soggetto a pianificazione attuativa, d'iniziativa privata o pubblica, e alle prescrizioni di zona indicate nelle presenti Norme.

In generale, non sarà consentita la localizzazione di medie strutture di vendita che si fronteggiano sullo stesso asse viario, per cui l'inizio di attività dell'una escluderà la possibilità di rilascio di autorizzazione per l'altra. Tale localizzazione, potrà essere presa in considerazione e valutata in sede amministrativa solo nel caso vi sia la possibilità di realizzare accessi ed uscite alle due strutture su vie differenti.

ART. 76 COMUNICAZIONI E RICHIESTE DI AUTORIZZAZIONE

Per aperture, trasferimenti di sede, ampliamenti di esercizi di vicinato (A1 e A2, Art.74), alla semplice comunicazione al Comune competente per territorio dell'avente i requisiti (Art. 7, commi 1 e 2, del DLgs. 114/1998), verificati gli stessi, entro 30 gg. sarà comunicato il benestare o nulla osta dell'Ufficio Commercio unitamente al parere dell'Ufficio Tecnico o della Commissione Edilizia, secondo quanto predisposto dalle seguenti Norme dal Regolamento Edilizio vigente.

Decorsi 30 gg. dalla comunicazione di cui sopra senza che al richiedente pervenga il suddetto benestare, questi potrà attivare l'esercizio.

Per gli interventi con superficie di vendita superiore ai 150 mq., ove consentito dalle presenti Norme, in merito alla richiesta di nuove autorizzazioni commerciali, sarà espresso il parere dell'Ufficio Commercio, unitamente al parere dell'Ufficio Tecnico e delle Commissioni Urbanistica ed Edilizia, secondo quanto predisposto dal Regolamento Edilizio vigente.

La correlazione dei procedimenti urbanistico-edilizi e commerciali comporta che il Permesso di costruire per la realizzazione di opere dirette all'apertura di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio, di norma debba essere rilasciata contestualmente all'autorizzazione commerciale, ovvero, l'atto di assenso di natura urbanistico-edilizia **non** può precedere quello commerciale, bensì deve essere contestuale.

In caso di non contestualità, all'atto della richiesta di autorizzazione commerciale si dovrà procedere con variante alla DIA, permesso di costruire o Piano Attuativo prima della fine dei lavori, che definisca la tipologia commerciale che s'intende insediare, garantendo la dotazione dei parcheggi di cui all'Art.78 delle presenti Norme.

ART. 77 INFRASTRUTTURE DI VIABILITÀ E TRASPORTO

Relativamente alle medie e grandi strutture di vendita, particolare attenzione deve essere prestata all'accessibilità pedonale e veicolare, con riferimento alle fermate ed ai percorsi dei mezzi pubblici, ai parcheggi, agli spazi di manovra, ai percorsi riservati agli automezzi che effettuano il rifornimento merci.

Deve essere garantito un adeguato livello di accessibilità veicolare e pedonale-ciclabile agli esercizi commerciali ed equiparati, che dipende dalle infrastrutture viarie disponibili o proposte, dai mezzi di trasporto pubblico esistenti, dalle possibilità di sosta veicolare, dalla separazione dei vari flussi di traffico: pedonale, veicolare di accesso, veicolare di servizio delle strutture commerciali. Tali aspetti dovranno essere valutati in fase di Piano Attuativo o progettazione esecutiva, con elaborati presentati dal proponente; spetta all'Amministrazione locale effettuare le verifiche di compatibilità infrastrutturale.

In particolare, per gli esercizi di dimensione inferiore a mq. 150 di superficie di vendita ed in Centro Storico, nei planovolumetrici di progetto, quando possibile, si richiederà la localizzazione degli spazi commerciali in corpi di fabbrica direttamente prospicienti alle pubbliche vie o piazze, o a strutture di parcheggio o di accesso pedonale.

Per l'edificato esistente si richiederà, dove possibile, la soluzione che garantisca ingresso ed uscita separati ai parcheggi.

Per le nuove realizzazioni, indipendentemente dalla dimensione degli esercizi, si richiederanno obbligatoriamente ingresso ed uscita separati ai parcheggi.

In base alla classificazione e caratterizzazione della viabilità comunale, alla definizione dei percorsi pedonali e ciclabili e delle isole pedonali, in ogni caso:

- a) Nei progetti di nuova edificazione e nella progettazione di nuovi isolati, le attività commerciali dovranno essere inserite definendo la rete viabilistica secondaria di cui necessitano, sia per la presenza dei parcheggi, sia per il carico e lo scarico delle merci.
- b) La viabilità secondaria di servizio (accesso/carico-scarico) dovrà essere nettamente distinta da quella principale, adeguata al flusso indotto dalla presenza dei servizi commerciali e ai mezzi necessari al rifornimento; l'area dovrà essere di dimensione e caratteristiche idonee a consentire la manovra dei mezzi.
- c) Lo spazio destinato allo scarico delle merci deve essere direttamente collegato al deposito delle stesse.
- d) Nel caso si realizzino strutture collettive di stoccaggio delle merci al servizio dell'intera rete commerciale, si favorirà il trasporto collegiale delle merci e con mezzi elettrici dai magazzini ai punti di vendita.
- e) Nei progetti di nuova edificazione le attività commerciali ed equiparate devono disporre di percorsi pedonali. La larghezza minima di tali percorsi deve essere:
 - di mt. 2 per le tipologie A1, A2, A3, (Art.74);
 - di mt. 4 per le tipologie A4, A5.

ART. 78 PARCHEGGI

Al fine di una congrua dotazione di infrastrutture per le attività commerciali, la dotazione minima di parcheggio pubblico o di uso pubblico, è soggetta alle seguenti disposizioni per tipologia d'esercizio:

- | | | |
|-----------------|---|--|
| A1 | - | 100% della Superficie lorda di pavimento (Slp) a parcheggio, pubblico o di uso pubblico; |
| A2 - A3 - A5 | - | 150% della Slp a parcheggio, pubblico o di uso pubblico; |
| A4 - 1° livello | - | 150% della Slp a parcheggio, pubblico o di uso pubblico; |
| 2° livello | - | 200% della Slp a parcheggio, pubblico o di uso pubblico; |
| A7 | - | 200% della Slp a parcheggio, pubblico o di uso pubblico; |

Le dotazioni indicate sono comprensive degli spazi di manovra e di quelle destinate allo scarico ed al carico delle merci, sono obbligatorie per le nuove edificazioni e devono, in linea generale, essere cedute al Comune o assoggettate a vincolo di uso pubblico.

Per la sola tipologia A1 (Art.74), la dotazione di parcheggio non è richiesta in caso di trasferimenti in edifici esistenti con la medesima destinazione d'uso.

Per tutte le altre tipologie la dotazione di parcheggio su indicata è comunque obbligatoria, anche nel caso di trasferimenti in edifici esistenti.

Per la media e grande struttura di vendita ed equiparate (A3, A4, A5, A7, Art.74), non è consentito l'uso delle fasce di rispetto stradale per il reperimento degli spazi a parcheggio funzionali all'impianto commerciale, poiché tali fasce sono da destinare ad interventi di qualificazione ambientale.

Per la media struttura di vendita ed equiparate - A3, A4, A5, di cui all'Art.74 - verificata la compatibilità infrastrutturale circa il suo insediamento, è ammessa la facoltà di monetizzazione parziale nella misura massima del 50% di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo.

Per la grande struttura di vendita ed equiparate - A6 e A7, di cui all'Art.74 - verificata la compatibilità infrastrutturale circa il suo insediamento, è ammessa la facoltà di monetizzazione parziale nella misura massima del 25% di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo.

In ogni caso la monetizzazione di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune deve comunque garantire la dotazione di parcheggio privato d'uso pubblico non inferiore al 50% di quella indicata per ciascuna tipologia.

Per le sole tipologie A2 e A3/d di cui all'Art.74, la dotazione di parcheggio di norma è obbligatoria e non monetizzabile.

Per la sola tipologia A2 di cui all'Art.74, nelle zone urbanistiche di centro storico e tessuto urbano consolidato, può essere valutata la monetizzazione della dotazione di parcheggio, secondo gli obiettivi e le esigenze specifiche, anche individuate dal Piano dei Servizi.

Per la tipologia A5 - la dotazione di parcheggio è calcolata sulla SLP in modo convenzionale, secondo i criteri di cui all'Art.72, comma 4°.

In caso di ampliamenti, l'adeguamento della dotazione di parcheggio è calcolata per le sole superfici di ampliamento.

Ai fini della verifica della dotazione di aree a parcheggio, i servizi e le attrezzature concorrono al soddisfacimento delle dotazioni richieste in misura corrispondente all'effettiva consistenza delle superfici lorde, realizzate anche in sottosuolo o con tipologia pluripiano e relative aree pertinenziali.

Sono tendenzialmente da escludere soluzioni che prevedano la realizzazione di parcheggi esclusivamente a raso, orientandosi verso proposte integrate che recuperino parte dei posti auto all'interno del complesso architettonico, con l'attenta integrazione di autosilo o l'utilizzo delle coperture o di piani interrati.

Possono essere utilizzate a parcheggio anche aree non contigue agli esercizi purché esse:

- Non risultino classificate a "verde" ovvero, comprese in zone soggette a vincolo preordinato all'espropriazione o a servizi d'uso pubblico;
- Siano poste ad una distanza non superiore a 300 m. di percorso pedonale;
- Siano vincolate a tale funzione fino a quando perduri la destinazione commerciale dell'insediamento oggetto dell'intervento mediante atto da trasciversi nei Registri Immobiliari a cura dell'edificante;

Le aree di parcheggio a raso di superficie superiore a 400 mq devono essere dotate di adeguata piantumazione.

ART. 79 IMPATTO VISUALE ED INSEDIAMENTI COMMERCIALI

La progettazione di nuovi insediamenti commerciali di media se grande struttura di vendita dovrà tener conto del contesto urbano, storico o recente, nel quale essi s'inseriscono. Pertanto il progetto presentato dovrà illustrare:

- con immagini fotografiche lo stato di fatto dei luoghi;
- con il planovolumetrico esteso al suo intorno e con prospetti stradali il risultato finale dell'intervento in progetto;
- con i prospetti i rispettivi piani del colore ed i materiali utilizzati.

Il progetto può essere arricchito dalla presentazione di una o più visuali prospettiche.

Occorre prestare attenzione alla qualità dell'intervento, cioè il progetto deve essere qualitativamente apprezzabile in relazione agli aspetti di carattere edilizio, energetico e di correlazione con l'intorno; tali aspetti di qualità progettuale sono opportunamente valutati dalla Commissione Edilizia in sede di parere per il rilascio dei necessari atti abilitativi, anche secondo le *Linee Guida per la definizione di un Regolamento Edilizio tipo Provinciale*.

Al fine di favorire la riqualificazione urbana ed ambientale, con particolare riferimento alle aree periferiche, nel quadro degli interventi di carattere commerciale, la realizzazione da parte degli operatori di opere di arredo urbano, comprese le sistemazioni a verde pubblico e parcheggio d'uso pubblico, sono realizzabili a scomputo parziale o totale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione.

ART. 80 RISPARMIO ENERGETICO NEGLI EDIFICI COMMERCIALI

Gli interventi di nuova edificazione inerenti il commercio dovranno essere conformi alle caratteristiche indicate dalle *Linee Guida per la definizione di un Regolamento Edilizio tipo Provinciale* approvate dalla Provincia di Milano, in considerazione di quanto segue:

- *Prestazioni dell'involucro dell'edificio:*

- Orientamento;
- Protezione dal sole;
- Isolamento termico dell'involucro (strutture verticali esterne, coperture, basamenti e vespai, pareti e solette verso altre unità e su spazi non riscaldati);
- Prestazioni dei serramenti;
- Contenimento delle dispersioni;
- Isolamento acustico;
- Illuminazione naturale;
- Ventilazione naturale;
- Certificazione di efficienza energetica;
- Materiali ecosostenibili (consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita).

L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.

- *Efficienza energetica degli impianti*

- Sistemi di produzione del calore ad alto rendimento;
- Impianti centralizzati di produzione del calore;
- Regolazione locale della temperatura dell'aria;
- Uso di sistemi a bassa temperatura (pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nelle solette dei locali da climatizzare).
- Sistemi di contabilizzazione energetica individuale;
- Efficienza degli impianti elettrici, ove per gli edifici del terziario è obbligatoria l'installazione di dispositivi per la riduzione dei consumi elettrici (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc.).

- **Fonti energetiche rinnovabili**

- Impianti solari termici, per gli edifici di nuova costruzione è obbligatorio soddisfare almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici; per una miglior efficienza, i collettori solari dovrebbero essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a Sud, Sud-est, Sud-ovest, Est e Ovest; sono fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli, per i quali si dovrà attuare una particolare attenzione progettuale.
- Impianti solari fotovoltaici, attraverso gli incentivi economici nazionali, si promuove l'installazione di impianti solari fotovoltaici allacciati alla rete per la produzione di energia elettrica, per una produzione pari ad almeno il 30% del consumo effettivo.

ART. 81 CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEGLI ESERCIZI DI VENDITA AL PUBBLICO

Gli esercizi di vendita al pubblico in sede fissa devono essere composti da almeno:

- a) un locale per la vendita, con spazi liberi per la circolazione della clientela di larghezza utile non inferiore a cm. 140, con superficie calpestabile complessiva non inferiore a mq. 8, nel rispetto dei requisiti previsti dalle vigenti disposizioni in materia di accessibilità e di visitabilità per persone con ridotta o impedita capacità motoria;
- b) servizi accessori all'esercizio commerciale.

Servizi accessori all'esercizio commerciale

Per l'apertura, l'ampliamento o il trasferimento di esercizi commerciali in edifici esistenti per i quali si richiedano la concessione o l'autorizzazione edilizie, o la denuncia d'inizio attività, ai sensi delle leggi vigenti, si richiederanno i seguenti requisiti:

- a) un accesso indipendente per il rifornimento delle merci;
- b) locali idonei al deposito delle stesse merci;
- c) servizi per il personale (spogliatoi, etc);
- d) servizi igienici;

ove possibile

- e) l'area di carico e scarico delle merci;

Per interventi di nuova edificazione l'individuazione dell'area di carico e scarico delle merci è obbligatorio; avrà titolo di priorità l'operatore che garantisca l'accesso indipendente all'area di carico e scarico delle merci.

Dotazione di servizi igienici

Ad esclusivo uso dei dipendenti, è reso obbligatorio attrezzare ogni esercizio commerciale di:

- a) almeno un vano latrina con antibagno e lavabo, ove sia previsto un numero di addetti fino a 3;
- b) da 3 ad 11 dipendenti almeno due vani latrina con relativo antibagno;
- c) da 11 a 40 dipendenti tre vani latrina con relativo antibagno ed almeno un locale spogliatoio per sesso, di adeguata superficie;
- d) ogni successivi 30 dipendenti si dovrà prevedere un ulteriore gabinetto.

Per superfici di vendita superiori a mq. 600, ad uso esclusivo della clientela, è oltremodo reso obbligatorio attrezzare l'esercizio commerciale di almeno due vani latrina con antibagno e lavabo, dei quali almeno uno per disabili.

ART. 82 ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

I locali commerciali, essendo aperti al pubblico e prevedendo la permanenza di persone, dovranno essere "accessibili" anche da persone con impedita o ridotta capacità motoria, in base al DPR 384/1978, al DMLP 236/1989, alla LR n. 6/1989 e successive integrazioni, pena la negazione di agibilità dei locali.

Per locali **inferiori a mq. 600** si rendono **obbligatorie** le seguenti opere, sia per edifici di nuova costruzione che per ristrutturazioni, anche se trattasi di edifici vincolati (in quest'ultimo caso sono rese possibili le opere provvisorie):

- a) almeno 1 posto riservato ai disabili ogni 50 posti auto;
- b) percorsi pedonali, rampe di raccordo, accesso ai locali di acquisto, compreso l'eventuale ascensore, nelle dimensioni previste dalle norme.

Per locali **superiori a mq. 600**, si rendono obbligatorie le seguenti opere:

- c) almeno 1 posto riservato a disabili ogni 50 posti auto;
- d) percorsi pedonali, rampe di raccordo, accesso ai locali di acquisto, compreso l'eventuale ascensore, nelle dimensioni previste dalle norme;
- e) almeno 1 servizio igienico accessibile ogni nucleo di servizi.

ART. 83 SICUREZZA DEGLI IMPIANTI E NORME ANTINCENDIO

Per l'apertura, l'ampliamento o il trasferimento di esercizi commerciali, anche in edifici esistenti, per i quali si richiedano la concessione o l'autorizzazione edilizie, o la denuncia d'inizio attività, ai sensi delle leggi vigenti, si richiede obbligatoriamente il rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza degli impianti e delle norme antincendio vigenti, con la trasmissione dei certificati di conformità degli impianti, anche ai fini dell'agibilità dei locali.

ART. 84 NORME PARTICOLARI PER GLI ESERCIZI PUBBLICI

L'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di attività per la somministrazione di alimenti e bevande di cui alle tipologie A2 e A3 lett. d) sono soggetti alle seguenti prescrizioni specifiche.

- a) E' richiesta ed obbligatoria la predisposizione della documentazione previsionale d'impatto acustico, secondo le disposizioni della normativa vigente (Legge 447/1995 e del DPCM 14 novembre 1997).

Tale documentazione è trasmessa dal Comune, per la relativa valutazione, all'ARPA territorialmente competente.

L'eventuale parere negativo dell'ARPA, sia in fase di valutazione della previsione di impatto acustico che successivamente in fase di esercizio dell'attività, comporta l'adeguamento del locale entro 90 gg.

- b) In caso d'inquinamento acustico, si applicano le norme citate al punto precedente.
- c) I criteri comunali di cui all'Art.9 della Legge Regionale n. 30/2003, potranno prevedere limiti di distanza per esercizi di somministrazione al fine di evitare addensamenti di traffico, di disturbo alla quiete o alla sicurezza pubblica.

- d) Il Comune, in relazione al rilascio di autorizzazioni relative ad attività di somministrazione di alimenti e bevande ad apertura prevalentemente serale, abbinate ad attività di trattenimento o svago o datate di spazi di somministrazione all'aperto, è tenuto a valutare l'idoneità della loro ubicazione in relazione al rispetto della quiete e della sicurezza pubblica, anche prevedendo limiti di distanza fra i pubblici esercizi e luoghi di cura e riposo, luoghi destinati al culto o a richiedere particolari misure di mitigazione.

ART. 85 NORME FINALI

Per quanto non specificato dalle presenti Norme, si rimanda alla Legge Regionale n. 14/1999 e successive integrazioni, nonché alla Legge Regionale n. 30/2003.

TITOLO IV° - ZONE OMOGENEE E FUNZIONALI

CAPO I - DESTINAZIONE D'USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

ART. 86 ZONE OMOGENEE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

In queste zone sono consentiti gli esercizi di cui alle tipologie A1, A2, A3, A4 (Art.74 delle presenti Norme), secondo le prescrizioni specifiche di ciascuna zona.

Nell'ambito delle operazioni **non** sono **compatibili** con la destinazione residenziale:

- i centri commerciali con superficie superiore a 1500 mq.;
- i locali da ballo o discoteche e gli esercizi pubblici che provochino emissioni acustiche moleste;
- magazzini e depositi che non siano posti ai piani interrati e/o seminterrati;
- attività produttive;
- laboratori per l'artigianato di servizio che siano fonte di immissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive, limitatamente ai piani terreni.

ART. 87 AMBITO STORICO E TESTIMONIALE DI PREGIO – AMBITO STORICO CONSOLIDATO. ZONE OMOGENEE A+, A.

La zona omogenea individuata nella tavola di zonizzazione di PGT, comprende gli insediamenti e/o agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale.

Appartiene al tessuto urbano consolidato, secondo la definizione di cui all'Art.75 delle presenti Norme.

Nelle Zone di centro storico sono consentite le attività commerciali ed equiparate di cui all'Art.74, tipo A1, A2, A3 lett. a), d), e), A4 per una superficie di vendita o d'esercizio fino a mq. 600, purché tali attività garantiscano la dotazione del relativo parcheggio (Art.78) e il traffico veicolare indotto da tali esercizi sia compatibile con le infrastrutture di viabilità esistenti.

Gli esercizi commerciali ed equiparati potranno essere insediati compatibilmente con le generali esigenze urbanistiche, ambientali, estetiche, espresse dagli strumenti di pianificazione approvati e dalle indicazioni suggerite dagli organi amministrativi competenti.

La realizzazione di esercizi di vendita al dettaglio ed equiparati con SIp superiore a mq. 150 – per apertura, trasferimento o ampliamento – è consentita solo nel caso di costruzioni in esecuzione di piani attuativi, che garantiscano la dotazione del relativo parcheggio (Art.78), purché il traffico veicolare indotto da tali esercizi sia compatibile con le infrastrutture di viabilità esistenti, con particolare attenzione rivolta agli accessi ai parcheggi. Sono fatte salve le attività di vendita al dettaglio esistenti ed operanti, per le quali non è consentito l'ampliamento, se non in esecuzione di Piani Attuativi.

Per l'insediamento di tali attività, l'attenzione progettuale dovrà rivolgersi in modo particolare alla conservazione e valorizzazione dell'esistente, mantenendo le caratteristiche morfologiche dei fabbricati, tenendo conto del contesto urbano, storico o recente, nel quale l'opera si inserisce e rispettando i vincoli relativi alla tutela del patrimonio artistico ed ambientale (Art.6, 1° comma, lett. d del D.Lgs. N. 114/1998).

Pertanto il progetto presentato dovrà illustrare:

- con immagini fotografiche lo stato di fatto dei luoghi;

- con il planovolumetrico esteso al suo intorno e con prospetti stradali il risultato finale dell'intervento in progetto;
- con i prospetti i rispettivi piani del colore ed i materiali utilizzati.

Non è consentita l'applicazione dell'Art.72, 4°comm a.

Ogni altra attività commerciale ed equiparata, definita dal Titolo III° delle presenti norme – per apertura, trasferimento od ampliamento – non è consentita.

ART. 88 AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO

Appartengono al tessuto urbano consolidato, secondo la definizione di cui all'Art.75 delle presenti Norme.

Nelle Zone di completamento sono consentite le attività commerciali ed equiparate di cui all'Art.74, tipo A1, A2, A3 lett. a), d), e), A4 fino a 600 mq. di superficie di vendita o d'esercizio.

La realizzazione di esercizi di vendita al dettaglio (Art.74) con SLP superiore a mq. 150 – per apertura, o ampliamento contestuale al trasferimento – è consentita solo nel caso di costruzioni in esecuzione di piani attuativi, che garantiscano la dotazione del relativo parcheggio (Art.78), e purché il traffico veicolare indotto da tali esercizi sia compatibile con le infrastrutture di viabilità esistenti, con particolare attenzione rivolta agli accessi ai parcheggi.

Sono fatte salve le attività di vendita al dettaglio esistenti ed operanti, per le quali è consentito l'ampliamento una tantum della superficie di vendita non superiore a mq. 600, purché dotate del relativo parcheggio (Art.78), da reperirsi mediante atto unilaterale d'obbligo.

Non è consentita l'applicazione dell'Art.72, 4°comm a.

Ogni altra attività commerciale ed equiparata, definita dal Titolo III° delle presenti norme – per apertura, trasferimento od ampliamento – non è consentita.

ART. 89 AMBITO RESIDENZIALE DI RECENTE FORMAZIONE

Appartengono agli abiti di trasformazione urbana, secondo la definizione di cui all'Art.75 delle presenti Norme.

Nelle Zone di espansione residenziale sono consentite le attività commerciali ed equiparate di cui all'Art.74, tipo A1; A2; A3 lett. a), d), e) fino a mq. 600 di superficie di vendita o d'esercizio; A4 fino a mq. 1500 di superficie di vendita o d'esercizio.

La realizzazione di esercizi di vendita al dettaglio (Art.74) con SLP superiore a mq. 150 – per apertura, o ampliamento contestuale al trasferimento – è soggetta a pianificazione attuativa, d'iniziativa pubblica o privata, che garantisca la dotazione di parcheggio (Art.78), le necessarie infrastrutture di viabilità e un accesso adeguato.

Sono fatte salve le attività di vendita al dettaglio esistenti ed operanti, per le quali è consentito l'ampliamento una tantum della superficie di vendita non superiore a mq. 600, purché dotate del relativo parcheggio (Art.78), da reperirsi mediante atto unilaterale d'obbligo.

Non è consentita l'applicazione dell'Art.72, 4°comm a.

Ogni altra attività commerciale ed equiparata, definita dal Titolo III° delle presenti norme – per apertura, trasferimento od ampliamento – non è consentita.

CAPO II - DESTINAZIONI D'USO PREVALEMENTEMENTE PRODUTTIVE E TERZIARIE

ART. 90 DESTINAZIONE E NORME GENERALI

Gli insediamenti sono destinati ad accogliere impianti produttivi di tipo industriale, artigianale, di deposito e commerciale e direzionale con esclusione di edifici che non siano direttamente attinenti al processo produttivo o commerciale-direzionale, salvo quanto prescritto nella specifica norma della zona omogenea.

Le Zone omogenee produttive appartengono agli ambiti di trasformazione urbana, secondo la definizione di cui all'Art.75 delle presenti Norme.

In queste zone sono consentite le attività commerciali di prodotti complementari e non complementari a quelli di propria produzione ed equiparate, per il solo settore non alimentare di cui all'Art.74, tipo A1, A3, A5 per una superficie di vendita o d'esercizio di 1° (fino a mq. 600) e di 2° livello (fino a mq. 1500) secondo le prescrizioni specifiche di zona .

La realizzazione di esercizi di vendita al dettaglio (Art.74) con SIp superiore a mq. 150 – per apertura, o ampliamento contestuale al trasferimento – è soggetta a pianificazione attuativa, d'iniziativa pubblica o privata, che garantisca la dotazione di parcheggio (Art.78), le necessarie infrastrutture di viabilità e un accesso adeguato.

Sono fatte salve le attività di vendita al dettaglio esistenti ed operanti, per le quali è consentito l'ampliamento a tantum della superficie di vendita non superiore a mq. 600, purché dotate del relativo parcheggio (Art.78), da reperirsi mediante atto unilaterale d'obbligo.

E' consentita l'applicazione dell'Art.72, 4° comma.

Ogni altra attività commerciale ed equiparata, definita dal Titolo III° delle presenti norme – per apertura, trasferimento od ampliamento – non è consentita.

Ambito produttivo consolidato

Negli ambiti produttivi esistenti sono ammesse nuove costruzioni e ricostruzioni in ampliamento di unità produttive già insediate sulle aree stesse aventi destinazione industriale e artigianale; per il PGT si attuano a mezzo di permesso di costruire secondo le prescrizioni specifiche.

In questo ambito sono consentite le attività commerciali di prodotti complementari e non complementari a quelli di propria produzione ed equiparate, per il solo settore non alimentare di cui all'Art.74, tipo A1, A3, A5 per una superficie di vendita o d'esercizio di 1° livello, fino a mq. 600 .

E' consentita l'applicazione dell'Art.72, 4° comma.

Solo nelle zone specificamente individuate nella planimetria di PGT ed appositamente contrassegnate, sono ammesse anche le tipologie A2, A4, A6, A7 di cui all'art.74 per il settore alimentare e non alimentare.

Ogni altra attività commerciale ed equiparata, definita dal Titolo III° delle presenti norme – per apertura, trasferimento od ampliamento – non è consentita.

Il rilascio del **permesso di costruire** è subordinato alla assunzione da parte del richiedente dell'obbligo di potenziare e/o eseguire le opere di urbanizzazione e degli oneri sostitutivi.

Ambito produttivo di completamento

L'ambito produttivo di completamento, ove previsto dal PGT, è destinato ad accogliere l'impianto di nuove attività produttive e quelle previste dal primo comma del presente articolo.

In questo ambito sono consentite le attività commerciali di prodotti complementari e non complementari a quelli di propria produzione ed equiparate, per il solo settore non alimentare di cui all'Art.74, tipo A1, A3, A5 per una superficie di vendita o d'esercizio di 1° livello, fino a mq. 600 .

E' consentita l'applicazione dell'Art.72, 4° comma.

Ogni altra attività commerciale ed equiparata, definita dal Titolo III° delle presenti norme – per apertura, trasferimento od ampliamento – non è consentita.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla assunzione da parte del richiedente dell'obbligo di potenziare e/o eseguire le opere di urbanizzazione e degli oneri sostitutivi.

Ambito produttivo di nuovo impianto

L'ambito produttivo di espansione, ove previsto dal PGT, è destinato ad accogliere l'impianto di nuove attività industriali, o quelle già esistenti negli ambiti residenziali e rurali da cui vengono trasferite.

In tale ambito il PGT si attua a mezzo Piano Attuativo esteso all'intera area perimetrata, al fine di programmare i successivi interventi, la definizione planovolumetrica dei fabbricati, l'eventuale suddivisione delle aree in lotti e della specificazione delle aree per la viabilità interna, per i parcheggi e le aree verdi, nel rispetto dell'art.9, Regionale n.12/2005.

In questo ambito sono consentite le attività commerciali di prodotti complementari e non complementari a quelli di propria produzione ed equiparate, per il solo settore non alimentare di cui all'Art.74, tipo A1, A3, A5 per una superficie di vendita o d'esercizio di 2° livello, fino a mq. 150 0.

E' consentita l'applicazione dell'Art.72, 4° comma.

Ogni altra attività commerciale ed equiparata, definita dal Titolo III° delle presenti norme – per apertura, trasferimento od ampliamento – non è consentita.

Ambito omogeneo per attrezzature commerciali e artigianali di servizio

Il PGT individua alcune aree per attrezzature commerciali, artigianali di servizio, direzionali esistenti e di progetto, destinate ad accogliere uffici, negozi, grandi magazzini di vendita, esercizi e servizi pubblici ed istituti di credito.

In queste zone sono consentite le attività commerciali di prodotti complementari e non complementari a quelli di propria produzione ed equiparate, per il solo settore non alimentare di cui all'Art.74, tipo A1, A3, A5, per una superficie di vendita o d'esercizio di 2° livello, fino a mq. 15 00.

Nella specifica zona individuata da azzonamento cartografico di PGT, sono consentite le attività commerciali ed equiparate, per i settori alimentare e non alimentare di cui all'Art.74, tipo A6 e A7, per una superficie di vendita o d'esercizio **superiore** a mq. 1500.

E' consentita l'applicazione dell'Art.72, 4° comma.

CAPO III - TERRITORIO DESTINATO AD AMBITI AGRICOLI

ART. 91 DISPOSIZIONI GENERALI

Le zone agricole sono destinate all'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali e delle attività ad esse complementari od integrative, nei modi e con i limiti di cui agli articoli seguenti, nel rispetto delle norme di legge vigenti.

Sono classificate quali ambiti extraurbani, secondo la definizione di cui all'Art.75 delle presenti Norme.

Nelle zone omogenee agricole è consentita la vendita dei prodotti di produzione del fondo, alimentari e non alimentari, di cui al tipo A1, Art.74.

Ai sensi dell'Art.59, 1° comma della Legge Regionale n. 12/2005, tale vendita non comporta cambio di destinazione d'uso degli edifici censiti come rurali.

Permane comunque obbligatoria la necessaria dotazione di parcheggio, secondo le prescrizioni di cui all'Art.78, nonché il rispetto delle norme igienico-sanitarie.

La produzione zootecnica può essere abbinata alla sola attività di vendita diretta dei prodotti da essa derivati, purché siano garantite le norme d'igiene previste dalla legge.

Oltre alla vendita dei prodotti di produzione propria, alimentari e non alimentari, è ammessa esclusivamente la vendita di prodotti non alimentari complementari alla produzione agricola (quali piante, fiori, ammendanti, vasi, sementi, articoli da giardino e relativi accessori, animali vivi), anche non di propria produzione, purché tale vendita non sia prevalente rispetto a quella dei prodotti del fondo, sia effettuata in serre o in edifici esistenti e per una superficie di vendita non superiore a mq. 150.

Entro i limiti e alle condizioni su citate, tale attività di vendita non comporta cambio di destinazione d'uso. Permane obbligatoria la necessaria dotazione di parcheggio, secondo le prescrizioni di cui all'Art.78, nonché il rispetto delle norme igienico-sanitarie.

Limitatamente agli edifici esistenti, può essere consentito l'insediamento di esercizi di vicinato per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari, anche non di propria produzione (tipo A1) e gli esercizi pubblici (A2), di cui all'Art.74 delle presenti Norme, con superficie di vendita o di somministrazione non superiore a mq. 150, purché gli edifici adibiti a tali usi siano identificati non più agricoli nella cartografia di azionamento del , vi sia la dotazione di parcheggio (Art.78) e siano rispettate tutte le prescrizioni definite dalle norme.

Per tali insediamenti è resa obbligatoria la richiesta di modifica di destinazione d'uso.

L'attività agricola e zootecnica e gli immobili ubicati in aggregati abitativi rurali, o quelli esistenti sul fondo, possono essere integrati da attività turistica (agriturismo), ovvero:

- a) servizi di ospitalità, con attività pensionistica minimamente attrezzata o di affitto di stanze e/o alloggi (non più di 15 camere e/o per un numero massimo di 30 ospiti al giorno);
- b) vendita al pubblico in sede stabile dei prodotti agricoli da parte degli agricoltori produttori diretti, o somministrazione degli stessi prodotti alimentari e tipici;
- c) attività di noleggio - equitazione, etc.;
- d) organizzazione di attività ricreative, sportive, culturali connesse con l'attività agricola.

Tali attività sono favorite, purché si garantiscano le prescrizioni indispensabili all'adeguatezza del servizio reso (dotazione di parcheggio, compatibilità ambientale, viabilità, servizi accessori, impatto visuale, abbattimento delle barriere architettoniche).

Le attività suddette sono comunque soggette alle presenti Norme, al Regolamento Edilizio e Regolamento d'Igiene - nonché al parere dell'autorità sanitaria competente relativo ai locali da adibire all'attività.

L'attività agricola e zootecnica e gli immobili ubicati in aggregati abitativi rurali, o quelli esistenti sul fondo, possono essere integrati da attività turistica.

L'attività agrituristica è autorizzata e promossa in base ai criteri stabiliti dalla **Legge Regionale 8.06.2007 n. 10**; che individua le categorie, i livelli di qualificazione e i diversi indirizzi di specializzazione dell'attività stessa.

Tali attività sono favorite, purché si garantiscano le prescrizioni indispensabili all'adeguatezza del servizio reso (dotazione di parcheggio, compatibilità ambientale, viabilità, servizi accessori, impatto visuale, abbattimento delle barriere architettoniche).

Le attività suddette sono comunque soggette alle norme vigenti – *Piano delle Regole* di **PGT**, *Regolamento edilizio e Regolamento d'igiene* - nonché alla DIA (Denuncia d'Inizio Attività) all'autorità sanitaria competente relativo ai locali da adibire all'attività.

L'utilizzazione agrituristica non comporta cambio di destinazione d'uso degli edifici censiti come rurali ed è soggetta alla **LR n. 12/2005, Art.59 e seguenti** (Titolo III - Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura).

Nelle zone agricole, ogni altra attività commerciale e simile definita dal Titolo III° delle presenti norme – per apertura, trasferimento od ampliamento – non è consentita; neppure è consentita l'applicazione dell'Art.72, 4° comma.

Sono fatte salve le attività esistenti ed operanti, per le quali non è consentito l'ampliamento.

CAPO IV - DESTINAZIONE D'USO PREVALEMENTEMENTE PUBBLICHE

ART. 92 EDIFICI DI PARTICOLARE PREGIO ARCHITETTONICO

Sono puntualmente individuati gli edifici di particolare pregio architettonico.

Sono consentite le attività commerciali ed equiparate di cui al tipo A1 (Art.74), solo se integrate e convenzionate con le strutture d'uso pubblico.

Ogni altra attività commerciale, definita dall'Art.74 delle presenti norme – per apertura, trasferimento od ampliamento – non è consentita.

ART. 93 AMBITI DESTINATI AD ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO

Gli ambiti destinati ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico sono localizzati sulla tavola di zonizzazione del PGT ed indicati nella nomenclatura con contrassegni e simboli, secondo le classi d'uso specificate.

Appartengono al tessuto urbano consolidato, secondo la definizione di cui all'Art.75 delle presenti Norme.

In tali ambiti sono consentite le attività commerciali ed equiparate di cui all'Art.74 tipo A1 e A2, integrate e convenzionate con le attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico, secondo le prescrizioni di ciascun ambito.

Ogni altra attività commerciale e similare definita dal Titolo III° delle presenti norme – per apertura, trasferimento od ampliamento – non è consentita; neppure è consentita l'applicazione dell'Art.72, 4° comma.

Gli ambiti corrispondenti alla classificazione e le aree per parcheggio sono quelle concorrenti al soddisfacimento delle necessità specifiche di cui al Piano dei Servizi, di conseguenza dovranno sottostare alle disposizioni della Legge Regionale n.12/2005, Art.9.

ART. 94 EDIFICI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

Questi edifici comprendono le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico relative agli insediamenti di carattere residenziale, artigianale-industriale.

Appartengono al tessuto urbano consolidato, secondo la definizione di cui all'Art.75 delle presenti Norme.

Sono consentite le attività commerciali ed equiparate di cui al tipo A1 e A2 (Art.74), solo se integrate e convenzionate con le strutture pubbliche.

Ogni altra attività commerciale, definita dall'Art.74 delle presenti norme – per apertura, trasferimento od ampliamento – non è consentita.

ART. 95 AMBITI PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Appartengono al tessuto urbano consolidato, secondo la definizione di cui all'Art.75 delle presenti Norme.

Edifici per l'istruzione e attrezzature d'interesse comune

I suddetti sono destinati alle seguenti funzioni:

- per l'istruzione:
asili nido, scuole materne, scuole elementari e medie dell'obbligo;
- per attrezzature di interesse comune:
culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative per pubblici servizi ed attrezzature tecnologiche.

Sono consentite le attività commerciali ed equiparate di cui al tipo A1 e A2 (Art.74), solo se integrate e convenzionate con le strutture pubbliche o d'uso pubblico.

Ogni altra attività commerciale, definita dall'Art.74 delle presenti norme – per apertura, trasferimento od ampliamento – non è consentita.

Ambiti attrezzati per il gioco e lo sport

Comprende le aree pubbliche destinate agli impianti fissi per competizioni ed allenamenti sportivi quali: stadi, palestre, piscine, campi per giochi e servizi attinenti gli impianti, oltre a sale riunione, bar e sedi di società sportive, includendo sia gli impianti ricreazionali sia le attrezzature minori.

In tale ambito sono consentite le attività commerciali ed equiparate di cui all'Art.74 tipo A2, solo se integrate e convenzionate con le attrezzature per il gioco e lo sport.

Ogni altra attività commerciale e similare definita dal Capitolo VII delle presenti norme – per apertura, trasferimento od ampliamento – non è consentita.

Ambiti per Attrezzature Cimiteriali

Sono consentite le attività commerciali ed equiparate di cui al tipo A1 (Art.74), esclusivamente al servizio delle attrezzature cimiteriali, integrate e convenzionate con le strutture pubbliche.

Ogni altra attività commerciale, definita dall'Art.74 delle presenti norme – per apertura, trasferimento od ampliamento – non è consentita.

Ambiti a Verde Pubblico

I suddetti ambiti sono destinati:

- a parchi e giardini pubblici attrezzati;
- a verde per gioco bambini e ragazzi;
- a verde per attrezzature sportive.

Sono consentite le attività commerciali ed equiparate di cui al tipo A1 e A2 (Art.74), solo se integrate e convenzionate con le strutture pubbliche.

Ogni altra attività commerciale, definita dall'Art.74 delle presenti norme – per apertura, trasferimento od ampliamento – non è consentita.

Ambiti a Verde privato

Questi ambiti riguardano aree direttamente connesse a zone edificate per le quali si prevede il mantenimento e la valorizzazione del verde privato.

Appartengono al tessuto urbano consolidato, secondo la definizione di cui all'Art.75 delle presenti Norme.

Le attività commerciali ed equiparate, di cui all'Art.74 delle presenti norme, non sono consentite.

Ambiti a Parcheggio

I suddetti ambiti sono destinati al parcheggio pubblico dei veicoli ed in genere localizzate in prossimità degli ambiti d'interesse pubblico.

Sono consentite le attività commerciali ed equiparate di cui al tipo A1 e A2 (Art.74), solo se integrate e convenzionate con le strutture pubbliche.

Ogni altra attività commerciale, definita dall'Art.74 delle presenti norme – per apertura, trasferimento od ampliamento – non è consentita.

ART. 96 AMBITI PER ATTREZZATURE DESTINATE A SERVIZI RELIGIOSI

Questi ambiti sono destinati ad ospitare le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi.

Appartengono al tessuto urbano consolidato, secondo la definizione di cui all'Art.75 delle presenti Norme.

Indicate da apposito segno grafico convenzionale sulla tavola di zonizzazione del PGT, comprendono:

- a) gli immobili destinati al culto, anche se articolati in più edifici;
- b) gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
- c) nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro che non abbiano fini di lucro.

In tale ambito sono consentite le attività commerciali ed equiparate di cui all'Art.74 tipo A1 e A2, solo se integrate e convenzionate con le attività ed attrezzature d'interesse religioso.

Ogni altra attività commerciale e similare definita dal Titolo III° delle presenti norme – per apertura, trasferimento od ampliamento – non è consentita.

ART. 97 AMBITI PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Appartengono agli ambiti di trasformazione urbana, secondo la definizione di cui all'Art.75 delle presenti Norme.

Sono consentite le attività commerciali ed equiparate di cui al tipo A2 e A3 lett.e), Art.74, al servizio degli insediamenti produttivi.

Ogni altra attività commerciale, definita dall'Art.74 delle presenti norme – per apertura, trasferimento od ampliamento – non è consentita.

ART. 98 AREE DESTINATE A STRADE, INFRASTRUTTURE PER LA VIABILITÀ, ZONE DI RISPETTO STRADALE

Sono destinate alla conservazione, all'ampliamento ed alla creazione di nuovi spazi per il traffico e la sosta dei veicoli e dei pedoni e la realizzazione di attrezzature stradali.

Nelle stazioni di servizio e rifornimento carburante sono consentite le attività commerciali ed equiparate di cui ai tipi A1 e A2 (Art.74), solo se integrate alle stazioni di servizio e di rifornimento carburante.

Ogni altra attività commerciale e similare definita dal Titolo III° delle presenti norme – per apertura, trasferimento od ampliamento – non è consentita.

Percorsi pedonali e ciclabili

Al fine di incentivare e privilegiare la mobilità pedonale e ciclabile all'interno del nucleo abitato e verso le aree verdi circostanti sono previste, nella tavola di azionamento, i tracciati di percorsi pedonali e ciclabili autonomi ed opportunamente svincolati dalla rete veicolare.

Non sono consentite le attività commerciali ed equiparate di cui all'Art.74 delle presenti norme.

Ambiti di rispetto stradale

In questi ambiti sono consentite le attività commerciali ed equiparate di cui al tipo A1 e A2, Art.74, solo se convenzionate con l'Ente pubblico e autorizzate.

Ogni altra attività commerciale, definita dall'Art.74 delle presenti norme – per apertura, trasferimento od ampliamento – non è consentita.

ART. 99 AMBITI DI RISPETTO DEI CANALI E CORSI D'ACQUA

Sono le fasce di rispetto al perimetro delle zone lungo il Canale Villoresi, di rispetto dei corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze, rogge e colatori principali.

In tali ambiti **non sono consentite le attività commerciali** ed equiparate di cui all'Art.74 delle presenti Norme.

ART. 100 AMBITI DI RISPETTO DEI POZZI D'ACQUA POTABILE

Per assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque destinate al consumo umano sono delimitate, nelle tavole di azionamento, ambiti di rispetto dei punti di captazione delle acque stesse (pozzi di acqua potabile).

In tali ambiti di rispetto non sono consentite le attività commerciali ed equiparate di cui all'Art.74 delle presenti norme.