



Città di
TREZZO SULL'ADDA
Provincia di Milano

Piano di Governo del Territorio

Norme tecniche di attuazione

APPROVATA – dicembre 2011

Progettista

Architetto Sergio Dinale

d:rh architetti
associati

Sergio Dinale
Paola Rigonat Hugues
Alessia Semenzato
Enrico Robazza

Venezia
via Temanza 1, 30174 Venezia Mestre
tel +39 041 959850 fax +39 041 5067610

Como
via Pessina 15 22100 Como
tel/fax +39 031 3371748

studio@drhassociati.com
www.drhassociati.com

Collaborazioni

Arch. Kristiana D'Agnolo

Indice

Sezione 1. Disposizioni generali

Art. 1.1 – Natura e articolazione delle disposizioni normative

Art. 1.2 – Modalità e procedure di modifica delle disposizioni normative

Art. 1.3 – Prevalenza, difformità e contrasti, deroghe

Sezione 2. Disciplina comune agli interventi nel territorio comunale

Titolo I. Definizioni comuni del Piano di Governo del Territorio

Art. 2.1 - Definizioni urbanistiche ed edilizie

Art. 2.2 - Perequazione e Compensazione urbanistica, misure di incentivazione

Titolo II. Usi del territorio

Art. 2.3 – Classificazione degli usi

Titolo III. Vincoli e tutele

Art. 2.4 - Disposizioni generali

Art. 2.5 - Vincoli geologici e idrogeologici

Art. 2.6 - Vincoli paesaggistici, ambientali e culturali

Art. 2.7 - Zone e fasce di rispetto

Art. 2.8 - Elementi puntuali oggetto di tutela

Art. 2.9 - Classificazione del territorio ai fini della sensibilità paesaggistica

Sezione 3. Disposizioni per gli ambiti consolidati Disciplina del Piano delle Regole

Titolo I. Disciplina generale degli ambiti consolidati del Piano delle Regole

Art. 3.1 - Contenuti e ambito di applicazione della disciplina degli ambiti consolidati del Piano delle Regole

Art. 3.2 - Riferimento alla cartografia di piano

Art. 3.3 - Criteri generali per l'attuazione delle previsioni per gli ambiti consolidati del Piano delle Regole

Art. 3.4 - Disciplina delle destinazioni d'uso e loro mutamenti

Art. 3.5 - Disciplina del recupero a fini abitativi dei sottotetti

Art. 3.6 - Disciplina delle dotazioni private

Art. 3.7 - Disciplina dell'onerosità degli interventi

Titolo II. Disciplina delle aree urbanizzate consolidate a destinazione residenziale

Art. 3.8 - Tessuti a bassa trasformabilità di antica formazione

Art. 3.9 - Tessuti a media trasformabilità a bassa densità

Art. 3.10 - Tessuti a media trasformabilità ad alta densità

Art. 3.11 - Tessuti ad alta trasformabilità

Titolo III. Disciplina delle aree urbanizzate consolidate a destinazione non residenziale

Art. 3.12 - Tessuti a funzione produttiva a media trasformabilità

Art. 3.13 - Tessuti a funzione produttiva ad alta trasformabilità

Titolo IV. Disciplina delle aree non urbanizzate

Art. 3.14 - Aree agricole

Art. 3.15 - Aree di interesse paesaggistico/ambientale

Art. 3.16 - Aree non trasformabili

Art. 3.17 - Prescrizioni specifiche

Art. 3.18 - Vasche di laminazione

Titolo V. Disciplina delle aree interessate da disposizioni sovracomunali

Art. 3.19 - Zone soggette a disciplina concorrente con il PTC del Parco Adda Nord

Art. 3.20 – Zone soggette a disciplina esclusiva del PTC del Parco Adda Nord

Art. 3.21 - Sito di Interesse Comunitario Oasi delle Foppe

Art. 3.22 – Parco del naviglio della Martesana

Art. 3.23 – Parco agricolo (proposta)

Titolo VI. Disciplina del settore commerciale

Art. 3.24 - Disciplina per il settore commerciale

Titolo VII. Disciplina transitoria

Art. 3.25 - Disciplina per gli ambiti oggetto di provvedimenti approvati e/o adottati

Art. 3.26 - Disciplina per gli ambiti di trasformazione

Art. 3.27 - Disciplina per le aree interessate da previsione di servizi e attrezzature pubbliche

Art. 3.28 - Disciplina per gli edifici in contrasto con le norme di zona

Sezione 4. Disposizioni per gli ambiti destinati a servizi e attrezzature Disciplina del Piano dei Servizi

Titolo I. Disciplina generale degli ambiti consolidati del Piano dei Servizi

Art. 4.1 - Ambito di applicazione delle disposizioni per gli ambiti consolidati del Piano dei Servizi

Art. 4.2 - Riferimento alla cartografia e ai documenti di piano

Art. 4.3 - Articolazione delle previsioni del Piano dei Servizi

Titolo II. Disciplina dei servizi localizzati

Art. 4.4 - Disposizioni generali

Art. 4.5 - Zone per servizi alla persona ad alta trasformabilità

Art. 4.6 - Zone per servizi tecnologici e alla mobilità ad alta trasformabilità

Art. 4.7 - Zone per servizi del verde e del tempo libero a bassa trasformabilità

Art. 4.8 - Disposizioni specifiche relative alla programmazione dei servizi

Titolo III. Disciplina dei servizi da localizzare in fase attuativa

Art. 4.9 - Disciplina dei servizi da localizzare negli ambiti di trasformazione del Documento di Piano

Art. 4.10 - Disciplina dei servizi da localizzare nei tessuti consolidati urbani del Piano delle Regole

Titolo IV. Modalità attuative dei servizi

Art. 4.11 - Aree per servizi comunali

Art. 4.12 - Aree per servizi di altri enti

Art. 4.13 - Aree per servizi con vincolo di destinazione

Art. 4.14 - Aree per servizi negli ambiti di trasformazione

Titolo V. Disposizioni finali

Art. 4.15 - Norme finali

Sezione 5. Disposizioni per gli ambiti di trasformazione Disciplina del Documento di Piano

Titolo I. Disciplina generale degli ambiti di trasformazione

Art. 5.1 - Contenuti e ambito di applicazione della disciplina degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano

Art. 5.2 - Riferimento alla cartografia di piano

Art. 5.3 - Disposizioni generali per gli ambiti di trasformazione

Titolo II. Disciplina specifica degli ambiti di trasformazione

Art. 5.4 - Ambito di trasformazione 1 "Fornace dell'Adda"

Art. 5.5 - Ambito di trasformazione 2 "Gras Calce Nord"

Art. 5.6 - Ambito di trasformazione 3 "via Brasca nord"

Art. 5.7 - Ambito di trasformazione 4 "via Brasca sud"

Art. 5.8 - Ambito di trasformazione 5 "ex casello autostradale"

Appendice. Elenco elaborati del Piano di Governo del Territorio

Sezione 1. Disposizioni generali

Art. 1.1 – Natura delle disposizioni normative

1. Le disposizioni delle presenti norme si articolano in:

a. Disposizioni di competenza comunale esclusiva.

Sono di competenza comunale esclusiva:

- le disposizioni contenute nei titoli I e II della Sezione 2;
- le disposizioni della Sezione 3;
- le disposizioni della Sezione 4.

b. Disposizione di competenza concorrente tra amministrazione comunale e le altre amministrazioni pubbliche interessate alla formazione del procedimento.

Sono di competenza concorrente tra amministrazione comunale e le altre amministrazioni pubbliche:

- le disposizioni della Sezione 5;
- le disposizioni contenute nel Titolo III della Sezione 2;

Art. 1.2 – Modalità di modifica delle disposizioni normative

1. La modifica delle disposizioni delle presenti norme si specifica come segue:

a. Disposizioni di competenza comunale esclusiva:

seguono le disposizioni legislative relative al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole e non sono soggette a procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

b. Disposizione di competenza concorrente tra amministrazione comunale e le altre amministrazioni pubbliche interessate alla formazione del procedimento:

seguono le disposizioni legislative relative al Documento di Piano e sono soggette a procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Art. 1.3 – Prevalenza, difformità e contrasti, deroghe

1. Le prescrizioni in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali, ovunque contenute, sono prevalenti su quelle del PGT.

2. Per quanto non espressamente previsto nelle presenti norme si rinvia alle disposizioni di legge e di regolamenti vigenti, sia nazionali sia regionale, in materia urbanistica, edilizia, paesaggistica e ambientale. In caso di modifica delle predette disposizioni il rinvio s'intende riferito alle nuove sopravvenute disposizioni stesse.

3. Il PGT si attua unitamente alla componente geologica, idrogeologica e sismica i cui elaborati cartografici e disposizioni normativi ne costituiscono parte integrante.

4. Il PGT si attua unitamente ai regolamenti comunali e agli eventuali studi e piani di settore.

5. In particolare il PGT si attua unitamente al Regolamento Edilizio il quale detta disposizione relativamente a:

- tipologie e strumenti di intervento, modalità attuative, procedure;
- materiali e tecniche costruttive degli edifici;
- materiali e forme delle recinzioni;
- modalità di intervento e valorizzazione delle aree a verde;
- criteri specifici di intervento per l'insediamento degli edifici in funzione dei diversi usi e per la sistemazione dei relativi spazi non edificati;
- risparmio energetico;
- risparmio idrico.

6. Le norme tecniche di attuazione del Piano di Governo del Territorio comportano la modifica – ex articolo 28 della L.R. 12/2005 – dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dal Regolamento Edilizio vigente, che

continua ad applicarsi per tutte le parti non in contrasto con le norme tecniche di attuazione del Piano di Governo del Territorio e dei piani attuativi.

7. Sono ammesse deroghe alle norme del PGT solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente.

8. In caso di discordanza tra i diversi elaborati del PGT prevalgono:

- tra le tavole di scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- tra le tavole e le norme, queste ultime.

Sezione 2.
Disciplina comune agli interventi nel territorio comunale

Titolo I. Definizioni comuni del Piano di Governo del Territorio

Art. 2.1 – Definizioni urbanistiche ed edilizie

Le definizioni, le unità di misura e gli indici urbanistici ed edilizi utilizzati negli atti del PGT sono definiti come segue:

Ambito di trasformazione

Si definisce *Ambito di trasformazione* l'ambito territoriale sul quale il Piano di Governo del Territorio e in particolare il Documento di Piano, si attua esclusivamente con un Piano Urbanistico Attuativo, preliminare ai successivi interventi edilizi.

Superficie territoriale di intervento

Si definisce *Superficie territoriale di intervento* la superficie complessiva dell'area interessata da interventi unitari da realizzare mediante piani attuativi.

Essa comprende le aree destinate all'edificazione e le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero destinate ai servizi e alle attrezzature pubbliche (Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche degli Ambiti di trasformazione), così come definite nelle presenti Definizioni e disposizioni generali.

In tale superficie sono computabili quindi le aree che sono destinate a strade e servizi pubblici da cedersi al Comune, con eventuale esclusione delle sedi stradali esistenti nonché delle aree e spazi già di uso pubblico, salvo diverse e particolari disposizioni contenute nelle schede delle singole aree di trasformazione.

Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche degli Ambiti di trasformazione

Si definisce *Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche degli Ambiti di trasformazione* la superficie dell'area da destinare a servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale nell'ambito dell'attuazione delle previsioni relative agli ambiti di trasformazione.

La quantificazione della Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche degli Ambiti di trasformazione è stabilita dal Piano dei Servizi in relazione al fabbisogno generato dalle attività e/o destinazioni d'uso previste.

Nella Sezione 5 delle presenti norme tecniche possono essere individuate prescrizioni di tipo qualitativo in relazione alla Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche degli Ambiti di trasformazione.

Indice di utilizzazione del suolo degli ambiti di trasformazione

L'*Indice di utilizzazione del suolo degli Ambiti di trasformazione* misura nel rapporto mq su mq la quantità massima di Superficie Lorda di Pavimento (Slp) realizzabile in una determinata superficie territoriale. Da tale quantità massima è esclusa la Slp relativa ai servizi e alle attrezzature pubbliche.

Nelle schede contenute nella Sezione 5 delle presenti norme la quantificazione della Slp realizzabile può essere espressa in termini di mq realizzabili).

Area consolidata

Si definisce *Area consolidata* l'ambito territoriale sul quale il Piano di Governo del Territorio e in particolare il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi, si attua con intervento di edificazione diretto ovvero mediante permesso di costruire o denuncia di inizio attività o altro titolo abilitativo, fatto salvo i casi esplicitamente indicati nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi per i quali è obbligatoria la stesura di strumento urbanistico attuativo.

Area di pertinenza di un edificio

Per area di pertinenza di un edificio o di un manufatto edilizio si intende l'area allo stesso asservita, utilizzata per l'edificabilità ovvero per il calcolo e la verifica del rispetto degli indici urbanistici del PGT o di eventuali Piani Attuativi, quale risultante dal titolo edilizio da rilasciare o già rilasciato. Le aree e le relative superfici utilizzate per il calcolo e la verifica del rispetto dei suddetti indici urbanistici, tanto quelli riferiti agli ambiti di trasformazione quanto quelli riferiti alle aree consolidate, costituiscono l'area di pertinenza delle costruzioni.

L'area di pertinenza territoriale o fondiaria relative agli edifici o manufatti edilizi (esistenti o da realizzare) e utilizzata per il calcolo e la verifica del rispetto dei suddetti indici non può più essere utilizzata a tali fini se non per saturare l'edificabilità massima consentita.

L'area di pertinenza dev'essere utilizzata per il calcolo e la verifica del rispetto degli indici urbanistici ed edilizi del PGT in tutti i casi di intervento di edificazione diretto ovvero mediante permesso di costruire o denuncia di inizio attività. Parimenti nel caso di intervento di edificazione in attuazione di Piani Attuativi l'area di pertinenza deve essere individuata nel Piano Attuativo stesso. A tali fini l'area di pertinenza deve essere appositamente individuata e risultare asservita negli atti e negli elaborati allegati al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività o al Piano Attuativo, con l'esatta individuazione catastale, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature; tale atto di individuazione deve essere asseverato da professionista abilitato e sottoscritto dalla proprietà.

Gli edifici ed i manufatti edilizi realizzati secondo gli indici urbanistici del PGT o di eventuali piani attuativi restano vincolati alle rispettive aree di pertinenza computate anche agli effetti degli eventuali trasferimenti parziali o totali di proprietà. Il suddetto vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici o dei manufatti edilizi a cui si riferisce.

L'area di pertinenza di un edificio o di un manufatto edilizio può comprendere anche aree di proprietà di terzi confinanti purché questo risulti da apposito atto di asservimento e di cessione della capacità edificatoria da trasciversi nei registri immobiliari, corredato dagli elaborati con l'esatta individuazione planimetrica e catastale delle aree e delle relative superfici utilizzate per il calcolo degli indici urbanistici.

Indice di utilizzazione del suolo delle aree consolidate

L'Indice di utilizzazione del suolo delle aree consolidate misura nel rapporto mq su mq la quantità massima di Superficie Lorda di Pavimento (Slp) realizzabile in una determinata Superficie edificabile delle aree consolidate.

Superficie coperta

Per *Superficie coperta* si intende l'area corrispondente alla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione soprastante con esclusione:

- per gli edifici a destinazione produttiva: dei silos, dei serbatoi di materie prime necessarie al funzionamento degli impianti tecnologici, dei manufatti costituenti impianti di depurazione dei residui dell'attività produttiva insediata, delle tettoie e sporti di gronda sporgenti fino ad un massimo di 1,50 m. dal filo esterno del muro perimetrale (oltre tale limite vengono conteggiati nella superficie coperta per l'intera estensione);

- per gli edifici a destinazione diversa da quella produttiva: delle parti aggettanti (gronde, pensiline, balconi, scale aperte, elementi decorativi), sporgenti fino ad un massimo di 1,50 m. dal filo esterno del muro perimetrale (oltre tale limite vengono conteggiati nella superficie coperta per l'intera estensione); sono inoltre escluse le pensiline di copertura degli ingressi pedonali per una dimensione massima che superi il 1,50. Oltre tale limite vengono conteggiati nella superficie coperta per l'intera estensione.

Sono considerate nel computo della superficie coperta anche le parti completamente interrato degli edifici se esterne al perimetro dell'edificio soprastante e se non coperte da uno strato di terreno vegetale di almeno 50 cm e se l'intervento non è dotato di un sistema di convogliamento dell'acqua piovana nel terreno adiacente o nel sottosuolo.

Sono inoltre esclusi dal computo della superficie coperta i piccoli manufatti, quali a titolo esemplificativo, i pergolati, i gazebi o simili realizzati all'interno dei giardini, le piscine e le vasche all'aperto anche ai fini della raccolta delle acque meteoriche, i manufatti volti alla eliminazione delle barriere architettoniche (compresi i volumi tecnici degli ascensori), i ricoveri esterni per la raccolta differenziata dei rifiuti, il tutto secondo le indicazioni del regolamento edilizio.

Sono fatte salve tutte le eccezioni di legge finalizzate al risparmio energetico.

Rapporto di copertura

Il *Rapporto di copertura* definisce in mq la quantità massima di superficie coperta della Superficie edificabile delle aree consolidate espressa in percentuale.

Nell'ambito dei piani attuativi la verifica relativa al rapporto di copertura deve essere sempre effettuata singolarmente per ciascun lotto edificabile.

Superficie Lorda di Pavimento

Per *Superficie lorda di pavimento (Slp)* si intende la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra dell'edificio (compresi quelli a soppalco e fatto salvo quanto appresso indicato), misurate al perimetro

esterno dell'edificio stesso e comprendendo le murature e gli elementi di partizione interna.

Sono escluse dal computo della SIp:

- le superfici destinate al ricovero delle autovetture con i relativi spazi di manovra e di accesso. Tali superfici sono da computare ai fini della superficie coperta se non ricorrono le condizioni previste nella definizione di Superficie coperta stessa;
- i locali tecnici così come definiti dal Regolamento Edilizio;
- le superfici dei manufatti volti alla eliminazione delle barriere architettoniche;
- le superfici destinate a servizi comuni il cui uso per funzioni di interesse pubblico sia convenzionato con il Comune;
- le superfici destinate all'edilizia residenziale pubblica;
- limitatamente agli edifici con destinazione residenziale, gli aggetti aperti, le logge e le terrazze, i portici, fermo restando le loro computabilità in relazione alla Superficie coperta nei limiti e nelle condizioni sopra riportate;
- limitatamente agli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PGT, i sottotetti accessibili e utilizzati come spazi accessori o di servizio degli alloggi;
- limitatamente agli edifici con destinazione residenziale, i soppalchi ricavati all'interno dei locali dell'alloggio dei quali non occupino più di 1/3 della superficie complessiva netta, purché aperti sul lato più lungo e purché l'ambiente soprastante il soppalco risulti di altezza netta non superiore a m. 2,10, fermo restando le disposizioni del Regolamento Locale di Igiene.

Nelle nuove costruzioni a destinazione residenziale la superficie dei sottotetti accessibili non è conteggiata ai fini della SIp se di altezza media ponderale inferiore a 2,40. La superficie così realizzabile è comunque soggetta a oneri e contributo di costruzione.

Volume (V)

Il *Volume* degli edifici si ricava moltiplicando la SIp per l'altezza, misurata come disposto ai commi seguenti. Per gli edifici residenziali tale altezza è convenzionalmente fissata nella misura di m. 3, a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza di interpiano, anche nel caso di piani terra destinati ad usi commerciali o simili. Per piani interrati sporgenti oltre m. 1,20, misurata all'intradosso del primo solaio fuori terra, dalla quota del marciapiede verrà conteggiata nel volume solamente la parte eccedente tale quota. Per gli edifici non residenziali il volume si ricava moltiplicando la SIp per l'altezza di interpiano cioè per la differenza di quota tra la quota di intradosso del solaio di pavimento e quella del solaio di copertura. Al solo fine del calcolo della superficie da destinare a parcheggi pertinenziali tale altezza è fissata convenzionalmente nella misura di m 3 a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza di interpiano.

Altezza degli edifici (H)

E' la distanza tra la quota del marciapiede lungo il fronte principale dell'edificio, o del terreno sistemato se più basso, e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano accessibile l'altezza del quale non deve essere superiore a m. 2,40 di altezza ponderale.

Distanze: disposizioni generali

La disciplina delle distanze come di seguito specificata e articolata non si applica a:

- cabine elettriche e manufatti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine di decompressione della rete del gas, impianti telefonici, ecc.)
- ai manufatti completamente interrati e fatte salve le norme di legge;
- ai manufatti da giardino (pergolati, gazebo, ecc.) così come definiti dal Regolamento Edilizio;
- alle piscine all'aperto;
- alle strutture di arredo e impianti al servizio della collettività quali, a titolo esemplificativo, pensiline di attesa per il trasporto pubblico, cabine telefoniche, opere artistiche, ecc.)
- i manufatti volti alla eliminazione delle barriere architettoniche (compresi i volumi tecnici degli ascensori) e fatte salve le disposizioni di legge.

Le discipline delle distanze non si applica per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Le distanze fra i fabbricati vanno calcolati ortogonalmente alle pareti. Le distanze tra fabbricati e confini vanno calcolati ortogonalmente ai confini. Entrambe tali distanze sono al netto di corpi aggettanti aperti sino alla sporgenza massima di 1,50, m (così come nella definizione di Superficie coperta).

È ammessa la costruzione sul confine di proprietà:

- quando esista già un edificio a confine sulla proprietà adiacente e il nuovo edificio viene realizzato a confine solo in corrispondenza del tratto di confine e dell'altezza in cui esiste l'edificio di altra proprietà (in aderenza);
- quando preliminarmente al rilascio del titolo abilitativo all'edificazione è stato stipulato tra le diverse proprietà interessate un Atto Pubblico e Registrato da trascrivere nei registri immobiliari con il quale le parti

si accordano reciprocamente di costruire sul confine;

- quando preliminarmente al rilascio del titolo abilitativo all'edificazione è stata stipulata dai proprietari confinanti interessata scrittura privata trascritta e registrata con la quale gli stessi autorizzano l'interessato richiedente a realizzare il nuovo edificio sul confine di proprietà;

Sono fatte salve tutte le eccezioni di legge finalizzate al risparmio energetico, nei limiti di spessore strettamente necessari all'adeguamento energetico e solo per interventi su edifici esistenti.

Distanza tra edifici

Le distanze tra gli edifici nei casi di nuova costruzione, ampliamenti e sopralzi è definita nell'art. 9 del DM 1444/68 e dal Codice Civile.

Ai fini dell'applicazione del DM 1444/68 corrispondono alle zone A gli ambiti classificati come "Tessuti a bassa trasformabilità di antica formazione"; corrispondono alle zone C tutti gli ambiti oggetto di pianificazione urbanistica attuativa.

Nel caso in cui si confrontino pareti cieche la distanza minima è stabilita dal Codice Civile.

Distanza degli edifici dai confini di proprietà

La distanza minima degli edifici di nuova costruzione, di ampliamenti e di sopralzi è pari a 5 m.

Distanza minima degli edifici dal confine stradale

E' la distanza dal confine stradale come definito dal Codice della Strada. La distanza minima degli edifici dal confine stradale è stabilita in m. 5.

La distanza minima come sopra definita può essere ridotta nel caso di allineamento espressamente previsto negli elaborati grafici del PGT e nel caso di interventi negli ambiti classificati come gli ambiti classificati come "Tessuti a bassa trasformabilità di antica formazione".

Al fine del raggiungimento delle distanze minime sono computabili gli spazi pedonali ed il parcheggio ricavati su proprietà privata, di cui si sia convenzionata la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale o l'asservimento ad uso pubblico.

Superficie drenante

Si definisce *Superficie drenante* la superficie di terreno libera da qualsiasi costruzione su suolo ed in sottosuolo.

Cabine elettriche

Le cabine elettriche di trasformazione dell'energia debbono essere oggetto di Permesso di Costruire o altro titolo abilitativi.

La realizzazione di cabine elettriche non incide sullo sfruttamento edilizio del lotto;

Le cabine elettriche possono essere costruite sul confine di proprietà, nonché in fregio alle recinzioni e nelle fasce di rispetto stradale come previsto dalla normativa in materia (Circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 del 30 dicembre 1970 e s.m. e i.).

Art. 2.2 – Perequazione e Compensazione urbanistica, misure di incentivazione

Fermo restando che la Perequazione urbanistica, la Compensazione urbanistica e le Misure di incentivazione sono definite dalle disposizioni in materia, negli atti del PGT per:

- Perequazione urbanistica si intende l'istituto giuridico attraverso il quale si garantisce l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

La perequazione è inoltre finalizzata all'acquisizione a titolo gratuito da parte del comune delle aree destinate alla realizzazione dei servizi nella quantità definita nel Piano dei Servizi e con le eventuali indicazioni contenute nelle schede degli Ambiti di Trasformazione.

La Perequazione urbanistica interessa le previsioni del Documento di Piano, secondo le modalità definite nella Sezione 5 ed è ottenuta negli Ambiti di Trasformazione applicando lo stesso Indice di utilizzazione del suolo all'intera area inclusa nella perimetrazione che lo definisce fisicamente, indipendentemente dalla destinazione d'uso da realizzarsi effettivamente all'interno dello strumento attuativo; le superfici lorde di pavimento consentite in applicazione di tale indice saranno poi realizzate sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa;

- Compensazione urbanistica si intende l'istituto giuridico mediante il quale viene permesso ai proprietari di

aree ed edifici destinate a servizi e alla viabilità di recuperare adeguata capacità edificatoria, nella forma di diritti edificatori (espressi in SIp), su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione gratuita all'amministrazione dell'area interessata dalla destinazione a servizio.

Tale diritto edificatorio si genera a favore dei privati proprietari delle aree destinate a servizi e alla viabilità nel momento in cui esse vengono cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale per la realizzazione dei servizi e della viabilità.

La Compensazione urbanistica interessa tutti gli atti del PGT e si specifica secondo le indicazioni contenute nelle Sezioni 3, 4 e 5 delle presenti norme di attuazione;

- Misure di incentivazione si intende l'insieme di misure atte a promuovere il miglioramento del bilancio energetico della città e la riduzione delle emissioni inquinanti mediante l'utilizzo razionale dell'energia e delle risorse idriche e l'utilizzo di fonti rinnovabili e la promozione della bioedilizia.

Le Misure di incentivazione si esplicano in incrementi di SIp nei limiti previsti all'art. 11 comma 5 della L.R. 12/2005.

I livelli di incentivazione sono articolati in:

- livello 1: corrisponde alla classe energetica A+; per gli edifici destinati ad attività produttive o commerciali, in alternativa alla classe A+ possono essere realizzati impianti per la produzione di energia elettrica fotovoltaica per una estensione pari al 100% della copertura dell'edificio,

- livello 2: corrispondente alla classe energetica A; per gli edifici destinati ad attività produttive o commerciali, in alternativa alla classe A+ possono essere realizzati impianti per la produzione di energia elettrica fotovoltaica per una estensione pari al 70% della copertura dell'edificio.

Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione e di sostituzione, la maggiorazione della capacità edificatoria viene determinata come segue:

- per il livello 1 nella misura del 15% della SIp massima ammissibile; per gli edifici a destinazione produttiva l'incremento è riferito al Rapporto di copertura

- per il livello 2 nella misura del 10% della SIp massima ammissibile; per gli edifici a destinazione produttiva l'incremento è riferito al Rapporto di copertura.

Gli incrementi di SIp derivanti da misura di incentivazione in caso di interventi realizzati nei tessuti di antica formazione possono essere ceduti e utilizzati negli altri ambiti dei tessuti consolidati urbani.

Le Misure di incentivazione interessano tutti gli atti del PGT e si specifica secondo le indicazioni contenute nelle Sezioni 3, 4 e 5 delle presenti norme di attuazione.

Al fine dell'applicazione delle misure di incentivazione finalizzate a promuovere il miglioramento del bilancio energetico della città, la riduzione delle emissioni inquinanti e, in generale, a garantire la sostenibilità ambientale degli interventi, l'amministrazione comunale si doterà di specifico regolamento.

Titolo II. Usi del territorio

Art. 2.3 – Classificazione degli usi

Negli atti del PGT sono indicati le vocazioni funzionali e gli usi attribuiti alle diverse parti del territorio del Comune, gli stessi, sono definiti ed articolati come in appresso specificate.

Negli atti del PGT, per ciascun ambito sono indicate le vocazioni funzionali, gli usi principali e gli usi accessori e gli usi compatibili, fermo restando che questi ultimi, indicati anche come usi regolati, possono essere soggetti a particolari prescrizioni o condizioni limitative secondo quanto indicato nei suddetti atti.

Si intendono come parte integrante della destinazione d'uso principale (accessoria) le destinazioni d'uso relative ad attività connesse e/o a servizio di quella principale (ad es.: l'ufficio all'interno dell'unità commerciale; l'ufficio o la mensa o lo spazio di esposizione o di commercializzazione dei propri beni prodotti all'interno dell'unità produttiva; l'attività professionale all'interno della propria abitazione), a condizione:

- che per caratteristiche edilizie e strutturali i relativi spazi siano materialmente e funzionalmente collegati con quelli in cui si esercita l'attività principale;
- che, in ogni caso, tale attività sia legata e/o attinente con quella principale;
- che gli spazi (sia quelli dell'attività principale che quelli dell'attività connessa) appartengano alla medesima proprietà e siano in uso al medesimo soggetto;
- che tali spazi siano in termini di superficie (Slp) nettamente inferiori a quelli dell'attività principale e in ogni caso non superiori al rapporto di 30 mq. su 100.

Negli atti del PGT, per ciascun ambito sono indicati gli usi non ammessi.

Negli atti del PGT ed in particolare nel Piano dei Servizi sono stabilite le quantità di aree per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale da garantire in relazione al fabbisogno generato dalle suddette destinazioni d'uso. Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso da una categoria funzionale ad un'altra o all'interno di una medesima categoria, comportano la necessità di verificare e di garantire un aumento del citato fabbisogno solo nel caso in cui tale aumento sia previsto per la nuova destinazione d'uso.

La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella indicata dal più recente provvedimento abilitativo anche in sanatoria che sia stato rilasciato, ovvero quella asseverata nella denuncia di inizio attività che sia stata presentata. In assenza, ovvero in caso di indeterminazione di tali atti, la destinazione è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. Solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra, la destinazione può essere desunta da altri documenti probanti.

E' ammessa la facoltà di autocertificazione secondo le forme previste dalle leggi vigenti.

Al fine di garantire l'applicazione e di dimostrare la conformità a quanto stabilito negli atti del PGT, negli atti e negli elaborati allegati al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività o al Piano Attuativo devono essere utilizzate le categorie funzionali e indicati, per ciascun edificio o unità immobiliare, i relativi usi facendo riferimento a quelli sotto riportati nel presente articolo.

Gli usi attribuiti alle diverse parti del territorio sono sempre compatibili con l'installazione di impianti a rete per servizi pubblici.

Funzione residenziale (R)

Per funzione residenziale si intende l'insieme delle strutture abitative e di diretto servizio all'abitazione.

Nel PGT la funzione residenziale è distinta nei seguenti usi:

R1 Residenza libera

Comprende le abitazioni/residenze a libero mercato.

R2 Residenza convenzionata

Comprende le abitazioni/residenze la cui vendita o locazione è disciplinata da convenzione.

R3 Edilizia Residenziale Pubblica

Comprende le abitazioni/residenze riconducibili alla quota di funzione residenziale computabile come servizio. L' Edilizia Residenziale Pubblica è disciplinata dal Piano dei Servizi.

Funzione commerciale (T)

Per funzione commerciale si intende le attività del settore commerciale che comprendono la vendita all'ingrosso e al dettaglio nonché la somministrazione di alimenti e bevande.

Le attività del settore commerciale sono definite e classificate secondo quanto stabilito dalle vigenti disposizioni in materia.

Nel PGT la funzione commerciale è distinta nei seguenti usi:

- T1 Esercizi di vicinato*
Esercizi aventi superficie di vendita non superiori a 250 mq.
- T2 Medie strutture di vendita*
Esercizi aventi superficie di vendita superiori a 250 mq e fino a 2.500 mq.
- T3 Grandi strutture di vendita*
Esercizi aventi superficie di vendita superiori a 2.500 mq.
- T4 Attività di somministrazione di alimenti e bevande*
Si intende la vendita per il consumo sul posto di alimenti e bevande, comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in un'area aperta al pubblico appositamente attrezzata.
- T5 Attività di vendita all'ingrosso*
Si intende l'attività di vendita svolta da chiunque professionalmente acquista merci a nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o a utilizzatori professionali
- T6 Strutture di vendita organizzate in forma unitaria*
Per strutture di vendita organizzate in forma unitaria si intende una media o una grande struttura di vendita inserite in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato, anche composto da più edifici in aree contigue, con spazi e servizi distributivi funzionali e gestiti anche unitariamente (centri commerciali tradizionali e/o multifunzionali, factory outlet centre, parchi commerciali).
- T7 Attività di logistica*
Si intendono gli spazi e i locali destinati all'organizzazione, pianificazione e realizzazione della movimentazione e dello stoccaggio di beni manufatti.

Funzione direzionale (D)

Per Funzione direzionale/terziaria si intende le attività di produzione di servizi di natura direzionale, professionale e assistenziale.

Nel PGT la funzione direzionale/terziaria è distinta nei seguenti usi:

- D1 Attività professionali e assistenziali*
Si intendono le attività professionali e i servizi alla persona e comprendono: gli uffici, gli studi professionali, gli studi medici, i centri per il tempo libero, lo sport, il benessere e la salute, i centri culturali, ricreativi, politici e sindacali, le botteghe e i laboratori artigianali, le attività similari.
I centri per il tempo libero, lo sport, il benessere e la salute, i centri culturali e ricreativi possono essere assimilati a servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale, di cui alla successiva definizione, solo in presenza di una specifica convenzione da stipulare con l'amministrazione comunale finalizzata a regolare le modalità di svolgimento dei servizi erogati.
- D2 Attività direzionali*
Si intendono le attività direzionali, amministrative e finanziarie, comprendono: il credito; le assicurazioni; l'intermediazione finanziaria; il marketing; la comunicazione; le attività similari.

Funzione produttiva (P)

Per funzione produttiva si intende le attività produttive, industriali e artigianali, volte alla produzione e alla trasformazione di beni e servizi.

Nel PGT la funzione produttiva è distinta nei seguenti usi:

P1 Artigianato di servizio

Si intendono tutte le attività artigianali che non esplicano funzioni produttive vere e proprie ma sono di servizio alla casa, alla persona e comunque di servizio alle attività urbane in genere compreso l'attività di servizio all'auto (gommisti, meccanici, elettrauto).

P2 Artigianato produttivo e industria

Si intendono tutti i tipi di attività produttive di carattere artigianale e industriale.

P3 Depositi a cielo aperto

Si intendono gli spazi destinati a depositi di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, ferrosi (anche per commercializzazione), nonché spazi per depositi ed esposizioni di merci con o senza vendita (ad esempio roulottes, motocaravan, autoveicoli, materiali edili, ecc.).

Questo uso comprende, oltre gli spazi di deposito a cielo aperto, gli spazi coperti per uffici, guardiole e servizi, nella misura massima di mq 100 di Slp, per ogni insediamento.

Per la realizzazione di depositi a cielo libero è sempre prescritta la sistemazione di una fascia alberata continua (su una striscia di terreno permeabile di almeno 5 m. di profondità) lungo tutti i confini del lotto. Le alberature devono avere altezza minima di 3 m. ed essere previste a distanza tale da determinare una barriera continua di verde. Per gli spazi per deposito destinati ad esposizioni di merci con o senza vendita (roulottes, motocaravan, autoveicoli, materiali edili, ecc.) tale disposizione deve essere temperata con l'esigenza di visibilità dei prodotti esposti.

Funzione agricola (A)

Per funzione agricola si intende le attività connesse alla coltivazione della terra, alla silvicoltura, all'allevamento di animali, alla trasformazione e alla commercializzazione di prodotti agricoli dell'azienda nonché le strutture abitative relative all'imprenditore agricolo professionale e degli addetti dell'azienda agricola. Rientrano in tali usi le attività agrituristiche intendo per tali le attività di ricezione e ospitalità esercitate attraverso l'utilizzazione delle strutture dell'azienda.

Nel PGT la funzione agricola è distinta nei seguenti usi:

A1 Abitazioni agricole

Si intendono le abitazioni agricole all'interno di una azienda agricola, funzionali alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo professionale e degli addetti dell'azienda agricola nonché le strutture abitative per le attività agrituristiche.

A2 Fabbricati di servizio

Si intendono i fabbricati a servizio dell'attività agricola e necessari allo svolgimento della stessa, quali:

- depositi di prodotti aziendali,
- depositi di materiali necessari alla produzione (foraggi, mangimi, sementi, fertilizzanti, insetticidi, ecc.) anche in strutture verticali (silos o distributori di miscele e tettoie),
- locali per la conservazione e per la trasformazione di prodotti aziendali,
- locali per il ricovero e per la riparazione di macchine e attrezzature agricole.

A3 Strutture per allevamenti aziendali

Si intendono i fabbricati destinati all'allevamento zootecnico e relativi fabbricati accessori.

A4 Strutture per colture aziendali in serra

Si intendono le strutture di copertura (serre) fisse o mobili, destinate a proteggere determinate colture.

Funzione ricettiva (H)

Per funzione ricettiva si intende le attività ricettive alberghiere e quelle ricettive all'aria aperta. Nel PGT la funzione ricettiva è distinta nei seguenti usi:

H1 Attrezzature alberghiere

Si intendono le attività ricettive alberghiere organizzate per fornire, con gestione unitaria, alloggio ed altri servizi accessori per il soggiorno, compresi eventuali spazi per la somministrazione di alimenti e bevande, quali hotel, alberghi, alberghi meublè o garnì, albergo-centro benessere, motel, villaggio albergo) relativi spazi accessori e di servizio.

H2 Attrezzature extralberghiere

Si intendono strutture ricettive extra alberghiere a titolo esemplificativo: le attività di affittacamere, le locande, i Bed&Breakfast, gli Appartamenti turistici, le Foresterie per turisti, le Case religiose di ospitalità, le Residenze d'epoca

H 3 Attività ricettive all'aria aperta

Si intendono le attività ricettive all'aria aperta organizzate per fornire, con gestione unitaria, aree recintate ed attrezzate che forniscono alloggio in propri allestimenti o mettono a disposizione spazi idonei a ospitare mezzi di pernottamento autonomi o mobili, quali villaggi turistici, campeggi o aree di sosta.

Servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale

Per servizi e attrezzature pubbliche si intendono le attrezzature di proprietà pubblica (del Comune, della Provincia, della Regione, dello Stato o di altri Enti pubblici) e i servizi gestiti da Amministrazioni Pubbliche.

Per servizi e attrezzature di interesse pubblico o generale si intendono i servizi e le attrezzature non di proprietà pubblica o gestiti da Amministrazioni Pubbliche, volti a soddisfare interessi pubblici o generali. Tali servizi ed attrezzature sono disciplinati da specifiche convenzioni finalizzate a regolamentare le modalità di erogazione dei servizi, la fruizione pubblica e la servitù di uso pubblico.

Titolo III. Vincoli e tutele

Art. 2.4 – Disposizioni generali

1. Le disposizioni di cui al seguente titolo fanno riferimento ai seguenti elaborati grafici:

- DP3 Carta di sintesi dei vincoli
- DP4 Carta della sensibilità paesaggistica
- PdR3 Carta dei vincoli

2. Oltre ai vincoli individuati negli elaborati del Piano delle Regole devono essere considerati quelli contenuti negli elaborati e relativa normativa dello Studio Geologico Comunale e del Reticolo Idrico Minore.

Art. 2.5 – Vincoli geologici e idrogeologici

a. Aree soggette al vincolo del PAI

Nelle aree di vincolo di cui al P.A.I. approvato con DPCM del 24.05.2001, gli interventi ammessi, fermo restando le destinazioni d'uso previste e le specifiche norme ad esse relative, sono soggetti alle normative del PAI.

b. Vincoli derivanti dallo studio geologico comunale

Le disposizioni normative sull'assetto geologico e idrogeologico sono contenute nello Studio geologico che fa quindi parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

c. Vincoli di Polizia Idraulica relativi al retino idrico

Per il reticolo idrico principale valgono le prescrizioni della normativa vigente in materia e le disposizioni di cui al R.D. n. 523 del 25.07.1904.

Per il reticolo idrico minore valgono le norme contenute nello studio comunale condotto ai sensi delle DGR 25.1.2002 n. 7/7868 e 1.8.2003 n. 7/13950.

Art. 2.6 - Vincoli paesaggistici, ambientali e culturali

a. Fascia di rispetto dei fiumi e dei corsi d'acqua

Per tali aree valgono le disposizioni vigenti di legge del D.Lgs 42/2004 art 142 lett c.

b. Boschi e foreste

Per tali aree valgono le disposizioni vigenti di legge del Piano di Indirizzo Forestale e quelle del D.Lgs 42/2004 art 142 lett g.

c. Bellezze d'insieme

Per tali aree valgono le disposizioni del D.Lgs. 42/2004 art. 136

d. Beni d'interesse artistico e storico

Per tali aree valgono le disposizioni vigenti di legge del D.Lgs 42/2004 art 10

e. Presenze archeologiche

Per tali aree valgono le disposizioni vigenti di legge del D.Lgs 42/2004 art 142 lett m.

f. Ambito del Parco Regionale Adda Nord

Per tali aree valgono le disposizioni contenute nel Ptc del Parco Regionale Adda Nord.

g. Ambito del Parco Naturale dell'Adda

Per tali aree valgono le disposizioni contenute nel Ptc del Parco Regionale Adda Nord.

h. Ambito del Naviglio della Martesana

Per tali aree valgono le disposizioni nella DGR VIII/3095, nel Piano Territoriale Regionale d'Area dei Navigli Lombardi Sezione 2 "Le aree tematiche prioritarie: paesaggio – territorio – turismo".

i. Ambito del Sito di Interesse Comunitario Oasi delle Foppe

Per tali aree valgono le disposizioni contenute nel Piano di gestione.

Art. 2.7 – Zone e fasce di rispetto

Per le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto la relativa superficie potrà comunque essere computata ai fini del calcolo dell'edificabilità ammessa fuori da suddette linee nel lotto di proprietà.

Per le aree pubbliche ricadenti all'interno di suddette aree, è comunque ammessa la realizzazione di :

- parcheggi pubblici con relativi accessi superficiali
- piste ciclabili

a. Fascia di rispetto stradale

Le fasce di rispetto stradale non vengono evidenziate nelle tavole: la loro profondità sarà determinata in base all'applicazione delle disposizioni del DLgs 265/92 (Nuovo Codice della Strada) e successive modificazioni e integrazioni.

Ferma restando l'inedificabilità delle fasce di rispetto stradale, si rimanda allo stesso DLgs per le ulteriori disposizioni a tutela della viabilità pubblica.

Gli edifici esistenti all'interno di tali fasce potranno essere oggetto unicamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Quando le fasce di rispetto ricadono in zona edificabile, la relativa superficie potrà essere computata ai fini del calcolo delle superfici e dei volumi edificabili sulle aree limitrofe a quelle ricadenti nelle fasce di rispetto in considerazione.

Le fasce di rispetto rimangono di proprietà dei privati fino alla loro eventuale acquisizione per i necessari ampliamenti. I privati proprietari sono tenuti a curarne la manutenzione ed a conservarne la pulizia ed il decoro.

Lungo il tracciato dell'autostrada, per una fascia non inferiore a 100 m dal ciglio stradale (corrispondente alla "fascia A" di pertinenza acustica del Piano di classificazione acustica del territorio comunale di Trezzo sull'Adda), gli edifici residenziali non possono superare l'altezza di 7,5 m e, in ogni caso, non possono superare l'altezza delle barriere acustiche esistenti.

b. Fascia di rispetto cimiteriale

Nelle fasce di rispetto cimiteriale valgono le disposizioni di cui all'art. 338 del R.D. del 24 luglio 1934 n° 1265 così come integrato dalla L. 166/2002.

Nelle suddette zone sono consentiti altresì, l'installazione di chioschi per la vendita di fiori e altri prodotti strettamente inerenti la commemorazione dei defunti.

c. Fascia di rispetto degli elettrodotti

Le fasce di rispetto sono determinate sulla base del DM 29/5/2008.

Per gli interventi di nuova costruzione all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti come determinate dall'ente gestore dello stesso, il relativo titolo abilitativo è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente gestore, secondo le disposizioni vigenti in materia (Decreto del 29.5.2008 –Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare).

d. Fascia di rispetto delle grandi infrastrutture

Per gli interventi di nuova costruzione all'interno delle fasce di rispetto ferroviario come determinate dall'ente gestore dello stesso, il relativo titolo abilitativo è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente gestore, secondo le disposizioni vigenti in materia (DPR 11.07.1980 n.753).

f. Captazioni idriche sotterranee

Sono le aree dei pozzi dell'acquedotto comunale. Sulle aree circostanti i pozzi si applicano le norme di cui agli artt. 4, 5 (Zone di tutela assoluta), 6 (Zone di rispetto) e 7 (Zone di protezione) del D.P.R. 24 maggio 1988 n° 236 e D.Lgs 152/2006.

Per l'individuazione e per ulteriori prescrizioni su tali area si rimanda allo studio Geologico del PGT, che ne costituisce parte integrante.

Aree a rischio di incidente rilevante RIR

Valgono le disposizioni di cui all'elaborato "Rischio di incidenza rilevante (RIR)".

Ambito Estrattivo ATE

Valgono le disposizioni legislative e normative vigenti.

Fascia di rispetto dei metanodotti

Le fasce di rispetto relative ai metanodotti a carattere distributivo territoriale sono soggette alle normative vigenti.

Art. 2.8 – Elementi puntuali oggetto di tutela

Portali, Affreschi, Fontane, Ballatoi e singoli elementi da tutelare

Non è ammessa la modifica dei materiali e degli apparati decorativi di portali, affreschi, fontane; tali manufatti, importante testimonianza storica, sono subordinati ad interventi di restauro e risanamento conservativo a prescindere dalla classificazione di modificazione edilizia attribuita all'insieme dell'edificio. Non è ammessa la sostituzione dei materiali dei ballatoi.

Muri di recinzione da tutelare

I muri di recinzione verso lo spazio pubblico sono tutelati per l'importanza nella configurazione dello spazio pubblico urbano. Sono tutelati i muri in pietra del Naviglio Martesana.

I vecchi muri di recinzione devono essere mantenuti; possono essere oggetto di parziali rifacimenti utilizzando le stesse tecniche, i materiali di recupero o altri simili, solo quando lo richiedano le condizioni statiche del manufatto o interventi per ricavare nuovi passi carrai.

Art. 2.9 - Classificazione del territorio ai fini della sensibilità paesaggistica

1. Nella tavola DP4 "Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi" il territorio comunale è classificato nelle seguenti classi di sensibilità:

- Classe di sensibilità elevata
- Classe di sensibilità media
- Classe di sensibilità bassa

2. Tutti gli interventi che incidono sull'esteriore aspetto degli edifici e dei luoghi sono sottoposti all'esame paesistico dei progetti ai sensi della DGR 8 novembre 2002 n° 7/11045 e con le eccezioni in essa contenute.

2. Per gli interventi sottoposti all'esame paesaggistico dei progetti si applicano le disposizione della DGR 8 novembre 2002 n° 7/11045 in merito a:

- criteri per la determinazione del grado di incidenza paesaggistica del progetto;
- criteri per la determinazione dell'impatto paesistico del progetto;
- contenuti della Relazione Paesistica;
- procedure per la valutazione paesaggistica dei progetti.

Sezione 3.
Disposizioni per gli ambiti consolidati
Disciplina del Piano delle Regole

Titolo I. Disciplina generale degli ambiti consolidati del Piano delle Regole

Art. 3.1 – Contenuti e ambito di applicazione della disciplina degli ambiti consolidati del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole è l'atto del Piano di Governo del Territorio che, in applicazione delle disposizioni dell'art. 10 della L.R. 12/2005 e compatibilmente con le indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, disciplina l'intero territorio comunale ad esclusione degli ambiti di trasformazione disciplinati dal Documento di Piano e delle aree per servizi e attrezzature disciplinate dal Piano dei Servizi.

2. Il Piano delle Regole esplica la strategia generale di intervento definita dal Documento di Piano.

3. Il Piano delle Regole:

- disciplina gli ambiti del territorio urbano consolidato così come riportati nella tavola PdR 1 "Carta degli usi e modalità di intervento";
- disciplina gli interventi negli ambiti di antica formazione così come riportati nelle tavole PdR 2 "Carta di classificazione degli interventi nei nuclei di antica formazione" e relative al nucleo centrale e all'ambito di fondovalle e agli ambiti di frazione;
- indica e disciplina gli immobili e le aree assoggettati a tutela e salvaguardia sulla base della normativa statale e regionale;
- individua e disciplina le aree di interesse paesaggistico e ambientale;
- individua e disciplina le aree agricole;
- indica le aree regolate da provvedimenti amministrativi in itinere o approvati che il Piano di Governo del Territorio salvaguardia e alle quali non si applica la presente disciplina;
- individua e disciplina le aree interessate da vincoli e tutele
- indica i vincoli per la difesa del suolo così come riportati nello Studio Geologico del territorio comunale nello Studio del Reticolo Idrico Minore i quali fanno parte integrante del Piano delle Regole.

Art. 3.2 – Riferimento alla cartografia di piano

1. La disciplina di cui alle presenti norme si applica e fa riferimento ai seguenti elaborati grafici:

- PdR 1 a, b "Carta degli usi e modalità di intervento del territorio consolidato".
- PdR 2 "Carta di classificazione degli interventi nei nuclei di antica formazione".
- PdR 3 "Carta dei vincoli"

Art. 3.3 – Criteri generali per l'attuazione delle previsioni per gli ambiti consolidati del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole si attua in conformità con le disposizioni legislative vigenti, con gli atti di pianificazione sovra ordinati e fatto salvo quanto prescritto in merito ai vincoli derivanti dal D.Lgs 42/2004 o da vincoli sovra ordinati di altra natura.

2. Il Piano delle Regole si attua mediante:

- modalità diretta non convenzionata sino alla Slp massima prevista per ciascun ambito, qualora non vi sia necessità di cessione di aree per servizi, e in tutti i casi di ristrutturazione edilizia di cui all'art.27 comma 1 della L.R n.12/2005;
- modalità diretta convenzionata qualora si utilizzino le misure di incentivazione edilizia;
- modalità diretta convenzionata qualora, per gli interventi nei tessuti a media e alta trasformabilità, si utilizzino diritti edificatori derivanti da misure di compensazione urbanistica o si proceda alla realizzazione di servizi pubblici;
- modalità diretta convenzionata o mediante piano urbanistico attuativo, qualora specificatamente previsto, nei tessuti ad alta trasformabilità classificati come Tessuti di completamento;
- mediante piano urbanistico attuativo per gli interventi negli ambiti a bassa trasformabilità e qualora si intervenga per demolizione e nuova costruzione.

3. Qualora si intervenga mediante piano attuativo, decorso un anno dalla definitiva approvazione del piano attuativo stesso senza che sia stata sottoscritta dai proponenti la relativa convenzione, il sindaco diffida i soggetti proponenti a sottoscriverla entro un termine non superiore a novanta giorni; in caso di inutile decorso del termine assegnato, dichiara l'intervenuta decadenza del piano attuativo.

4. In riferimento alle disposizioni dell'art. 14, comma 4-bis della L.R. 12/2005, i piani urbanistici attuativi in attuazione delle disposizioni del Piano delle Regole sono adottati dalla Giunta Comunale e definitivamente approvati dal Consiglio Comunale.

5. La convenzione allegata al Piano Urbanistico Attuativo, al Permesso di Costruire o all'atto unilaterale d'obbligo allegato alla Dichiarazione di Inizio Attività indica:

- la modalità di reperimento e cessione delle aree secondo le indicazioni del Piano dei Servizi qualora si faccia ricorso a misure di compensazione urbanistica;
- gli incrementi edilizi derivanti dalle misure di incentivazione edilizia;
- le garanzie richieste per l'adempimento degli obblighi convenzionali;
- le aree da asservire alle realizzazioni di servizi e attrezzature pubbliche previste.

6. In tutto il territorio comunale il frazionamento delle aree di pertinenza delle costruzioni, che si deve o si intende conservare, dovrà garantire che l'area che rimarrà asservita alle costruzioni stesse abbia superficie e dimensioni tali da soddisfare tutti gli indici di zona previste dalle norme urbanistiche vigenti al momento del frazionamento, o che sulla parte frazionata rimanga il vincolo di asservimento. Gli atti di asservimento già stipulati prima dell'entrata in vigore del presente PGT possono essere modificati in adeguamento alla presente norma, per iniziativa della parte interessata.

7. Negli elaborati grafici del Piano delle Regole sono individuate con apposita simbologia le "zone soggette a limitazioni". Nelle zone così individuate e classificate non è consentita la corresponsione mediante monetizzazione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche così come definito nella Sezione 4 delle presenti norme tecniche. Nei casi individuati le aree per servizi devono essere individuate e realizzate mediante specifica convenzione che ne regoli le modalità di realizzazione.

8. Nelle more di approvazione del Piano di gestione del SIC, tutti gli interventi che, su specifica indicazione del responsabile dell'ufficio tecnico, possono produrre impatti potenzialmente incidenti sulla conservazione degli habitat e delle specie per cui il SIC è stato istituito, devono essere valutati dall'Ente Gestore del SIC. Sono comunque soggetti a tale obbligo gli interventi ricadenti nel perimetro del PAN e dell'istituendo Parco Agricolo.

Art. 3.4 – Disciplina delle destinazioni d'uso e loro mutamenti

1. Le destinazioni d'uso sono definite nella Sezione 2 delle presenti norme.

2. Le destinazioni d'uso sono liberamente insediabili senza alcun rapporto percentuale predefinito.

3. Il passaggio da uno all'altro degli usi con opere o senza opere è sempre ammesso. Valgono le previsioni della L.R. 12/2005.

4. Nella disciplina di ciascun ambito nel quale è suddiviso il territorio consolidato urbano sono indicati gli usi non ammessi.

5. I mutamenti delle destinazioni d'uso con opere tenuti alla corresponsione dei servizi sono indicati nel Piano dei Servizi.

6. Per i servizi commerciali si rinvia alle disposizioni del Titolo 4 delle presenti Norme.

Art. 3.5 - Disciplina del recupero a fini abitativi dei sottotetti

1. Il recupero dei sottotetti, in applicazione delle disposizioni di cui alla L.R. 12/2005 è possibile nei seguenti casi e con le seguenti limitazioni:

- negli edifici compresi nei tessuti a bassa trasformabilità di antica formazione secondo le specifiche

indicazioni definite in relazione alle diverse tipologie di edifici;

- negli edifici compresi in tutte le altre aree urbanizzate a destinazione residenziale;
- negli edifici residenziali eventualmente presenti nelle aree urbanizzate a destinazione non residenziale;
- negli edifici compresi nelle aree agricole;
- negli edifici compresi nelle aree di interesse paesaggistico e ambientale senza modifica della falda di copertura;

Il recupero dei sottotetti non è inoltre ammesso per gli edifici compresi in zone soggette a vincolo di inedificabilità o nelle aree non trasformabili.

2. Il recupero dei sottotetti, laddove consentito e con le eventuali limitazioni di cui al precedente comma del presente articolo, è ammesso anche in assenza di aperture sulla facciata dell'edificio. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero volumetrico dei sottotetti, laddove consentiti e con le eventuali limitazioni di cui al precedente comma del presente articolo, possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione.

Art. 3.6 - Disciplina delle dotazioni private

1. Sono dotazioni private i parcheggi pertinenziali. Le dotazioni private non sono computabili ai fini degli spazi da destinare ai servizi e alle attrezzature pubbliche.

2. La dotazione di parcheggi pertinenziali, è richiesta per i seguenti interventi:

- nuova costruzione;
- ampliamento al di sopra del 20 % del volume dell'edificio (rif. art. 27/e-6 L.R. 12/2005), per la sola parte ampliata;
- ricostruzione nella fattispecie di demolizione e nuova costruzione;
- ristrutturazione dell'immobile con cambio di destinazione d'uso qualora la nuova destinazione preveda una maggiore dotazione di parcheggi pertinenziali.
- cambi di destinazione d'uso qualora la nuova destinazione preveda una maggiore dotazione di parcheggi pertinenziali.

3. Negli interventi come sopra definiti devono essere riservati spazi da destinare a parcheggi pertinenziali in misura non inferiore a quanto stabilito dalla L. 122/89. Allo scopo di determinare la dotazione minima di parcheggi pertinenziali il volume è definito nel prodotto tra la Superficie Lorda di Pavimento di tutti i piani per l'altezza virtuale di m. 3,00.

4. Fermo restando la quantità minima di cui al precedente comma per la residenza deve comunque essere garantito un posto auto per alloggio.

5. Le superfici da destinare a parcheggio possono essere ricavate nelle aree scoperte di pertinenza dell'edificio e in autorimesse multipiano sia sottosuolo che soprasuolo.

6. Allorché il richiedente dimostri la difficoltà o l'impossibilità di realizzare sul lotto, in tutto od in parte, la dotazione prescritta, oppure allorché l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno sotto il profilo urbanistico, quest'ultima, nell'ambito di un'impegnativa unilaterale, può:

- accettare che i posteggi mancanti siano ricavati in aree debitamente servite per tale uso, esterne al lotto, all'edificio, all'esercizio od alla struttura lavorativa; possono essere utilizzate a parcheggio anche aree non contigue purché esse:
 - a. non siano comprese in zone soggette a vincolo preordinato all'espropriazione od a servitù di uso pubblico; può essere utilizzato il sottosuolo delle aree pubbliche eventualmente concesso ai sensi dell'art. 9.4 della legge 122/89
 - b. siano poste ad una distanza non superiore a 200 m. di percorso pedonale;
 - c. vengano vincolate a tale funzione fino a quando perduri la destinazione che ha determinato la dotazione minima.

7. E' ammessa la monetizzazione delle aree destinate alle dotazioni di parcheggi pertinenziali ad eccezione dei casi relativi alla nuova costruzione.

Art. 3.7 - Disciplina dell'onerosità degli interventi

1. Ogni intervento sul territorio è soggetto a contribuzione secondo le disposizioni legislative vigenti.
2. In relazione alle modalità di realizzazione di opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione valgono le seguenti disposizioni:
 - gli oneri di urbanizzazione primaria possono essere scomputati solo in relazione alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria così come definite dalla legislazione regionale;
 - gli oneri di urbanizzazione secondaria possono essere scomputati solo in relazione alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria così come definite dalla legislazione regionale;
 - le dotazioni private così come definite nelle presenti norme non sono classificabili come opere di urbanizzazione e la loro realizzazione non può essere pertanto scomputata dagli oneri di urbanizzazione;
 - la cessione di aree nelle quantità e modalità definite nelle presenti norme non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.
3. I Servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale o le Attività professionali e assistenziali, nei limiti indicati nella definizione contenuta nel Titolo II della Sezione 2 delle presenti norme, non sono soggetti a contribuzione in presenza di specifica convenzione con l'amministrazione comunale e fatto salve le disposizioni legislative vigenti.

Titolo II Disciplina delle aree urbanizzate consolidate a destinazione residenziale

Art. 3.8 – Tessuti a bassa trasformabilità di antica formazione

1. I tessuti di antica formazione sono costituiti da parti di territorio per i quali le disposizioni del Piano delle Regole hanno l'obiettivo di preservarne il valore storico-monumentale o identitario.

2. Gli interventi sui tessuti di antica formazione sono regolati in modo puntuale per categorie e parti di edifici.

3. Nelle tavole PdR 2 "Carta di classificazione degli interventi nei nuclei di antica formazione" sono individuate le seguenti categorie di edifici e le relative disposizioni specifiche di intervento:

a. *Edifici vincolati per il particolare interesse pubblico*: si tratta degli edifici vincolati per il particolare valore testimoniale e l'interesse pubblico.

Mediante procedimento edilizio diretto sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo (lettere a, b e c dell'art. 27 della L.R. 12/2005).

Il recupero dei sottotetti è ammesso senza modifiche della falda di copertura e dell'andamento dei tetti.

b. *Edifici di particolare rilevanza storica*: si tratta dei palazzi e ville da tutelare e valorizzare per i caratteri ancora visibili.

Mediante procedimento edilizio diretto sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo (lettere a, b e c dell'art. 27 della L.R. 12/2005).

Il recupero dei sottotetti è ammesso senza modifiche della falda di copertura e dell'andamento dei tetti.

c. *Edifici di valore storico – documentario*; si tratta degli edifici segnalati per collocazione urbana e caratteri propri.

Mediante procedimento edilizio diretto sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo (lettere a, b e c dell'art. 27 della L.R. 12/2005).

Il recupero dei sottotetti è ammesso senza modifiche della falda di copertura e dell'andamento dei tetti.

d. *Edifici di valore storico – documentario da adeguare*; si tratta degli edifici segnalati per collocazione urbana e caratteri propri da adeguare.

Mediante procedimento edilizio diretto sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia (lettere a, b, c e d dell'art. 27 della L.R. 12/2005).

Il recupero dei sottotetti è ammesso senza modifiche della falda di copertura e dell'andamento dei tetti.

e. *Edifici di interesse documentario da adeguare*; si tratta degli edifici che, per collocazione urbana, sono passibili di interventi finalizzati al recupero del piano terra per attività di tipo urbano e a servizio della città.

Mediante procedimento edilizio diretto sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia (lettere a, b, c e d dell'art. 27 della L.R. 12/2005).

Il recupero dei sottotetti è ammesso senza modifiche della falda di copertura e dell'andamento dei tetti.

Mediante piano attuativo la ristrutturazione edilizia può essere associata a incrementi della Slp anche mediante modifica della sagoma dell'edificio.

f. *Edifici recenti o privi di interesse documentario*: si tratta degli edifici storici che per le successive modificazioni hanno perso i caratteri di interesse documentario o di edifici recenti inseriti nel contesto di antica formazione.

Mediante procedimento edilizio diretto sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia (lettere a, b, c e d dell'art. 27 della L.R. 12/2005).

E' ammesso il recupero del sottotetto.

Mediante piano attuativo la ristrutturazione edilizia può essere associata a incrementi della Slp anche mediante modifica della sagoma dell'edificio.

g. *Edifici recenti con configurazione estranea all'ambiente urbano*: si tratta degli edifici recenti con proporzioni estranee all'ambiente storico o di edifici pesantemente modificati.

Mediante procedimento edilizio diretto sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia (lettere a, b, c e d dell'art. 27 della L.R. 12/2005).

E' ammesso il recupero del sottotetto.

Mediante piano attuativo la ristrutturazione edilizia può essere associata a incrementi della Slp anche mediante modifica della sagoma dell'edificio.

h. Edifici del villaggio di via Leonardo da Vinci: si tratta dell'insieme urbanistico di Concesa da tutelare nella sua configurazione complessiva.

Mediante procedimento edilizio diretto sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia (lettere a, b, c e d dell'art. 27 della L.R. 12/2005).

E' ammesso il recupero del sottotetto.

Mediante piano attuativo la ristrutturazione edilizia può essere associata a incrementi della Slp anche mediante modifica della sagoma dell'edificio. Mediante piano attuativo è inoltre consentita la nuova costruzione di lotti liberi.

4. Nei tessuti a bassa trasformabilità di antica formazione, in relazione alle funzioni e usi insediabili, così come classificati e definiti nella Sezione 2 delle presenti norme, valgono le seguenti disposizioni:

- Funzione principale: Funzione residenziale: usi R1, R2, R3
- Funzioni compatibili: Funzione commerciale: usi T1, T4
- Funzione direzionale
- Funzione produttiva: usi P1
- Funzioni ricettive: usi H1, H2

Nei tessuti a bassa trasformabilità di antica formazione non sono ammessi i seguenti usi, così come classificati e definiti nella Sezione 2 delle presenti norme:

- Funzione commerciale usi T2, T3, T5, T6, T7
- Funzione produttiva usi P2, P3, P4
- Funzione agricola usi A1, A2, A3, A4

Per gli usi commerciali valgono le disposizioni del Titolo VI delle presenti Norme.

Sono sempre ammessi i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale ad esclusione degli usi Pr (Servizi religiosi) e Pc (Servizi culturali) così come definiti nella Sezione 4 delle presenti norme.

Art. 3.9 - Tessuti a media trasformabilità a bassa densità

1. Gli ambiti così classificati sono rappresentati da parti edificate di recente costruzione caratterizzate da bassa densità edilizia.

2. Nei Tessuti a media trasformabilità a bassa densità, in relazione alle funzioni e usi insediabili, così come classificati e definiti nella Sezione 2 delle presenti norme, valgono le seguenti disposizioni:

- Funzione principale: Funzione residenziale: usi R1, R2, R3
- Funzioni accessorie: Funzione direzionale:
- Funzione produttiva: usi P1
- Funzioni compatibili: Funzione commerciale: usi T1, T4
- Funzioni ricettive: usi H1, H2

Nei tessuti omogenei o saturi non sono ammessi i seguenti usi, così come classificati e definiti nella Sezione 2 delle presenti norme:

- Funzione commerciale usi T2, T3, T5, T6, T7
- Funzione produttiva usi P2, P3
- Funzione agricola usi A1, A2, A3, A4

Per gli usi commerciali valgono le disposizioni del Titolo VI delle presenti Norme.

Sono sempre ammessi i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale ad esclusione degli usi Pr (Servizi religiosi) e Pc (Servizi culturali) così come definiti nella Sezione 4 delle presenti norme.

3. In tali ambiti l'edificabilità, fatto salvo il rispetto delle distanze, è espressa in funzione dei seguenti parametri:

- altezza massima: 10 m;
- Indice di edificabilità massimo: 0,4 mq/mq
- superficie drenante minima: 20% dell'area di pertinenza dell'edificio

4. Negli ambiti così classificati, fermo restando l'altezza massima e il rispetto delle distanze sono ammessi incrementi della SIp derivante dall'applicazione dell'indice massimo di cui al precedente comma 3 se associati alternativamente:

- a. al trasferimento nell'area di intervento di diritti edificatori generati dalle aree del Piano dei Servizi interessate da misure di Compensazione urbanistica o di diritti edificatori derivanti da Misure di incentivazione;
- b. alla monetizzazione di aree per servizi nella quantità indicata nel Piano dei Servizi.

5. Gli interventi che prevedono l'incremento degli indici massimi stabiliti al comma 3 e con le indicazioni del comma 4 sono assoggettati a specifica convenzione. In ogni caso la SIp, comprensiva dell'incremento, non può comunque superare il rapporto di 5 mc/mq.

Art. 3.10 - Tessuti a media trasformabilità a alta densità

1. Gli ambiti così classificati sono rappresentati da parti edificate di recente costruzione caratterizzate da bassa densità edilizia.

2. Nei Tessuti a media trasformabilità a alta densità, in relazione alle funzioni e usi insediabili, così come classificati e definiti nella Sezione 2 delle presenti norme, valgono le seguenti disposizioni:

- Funzione principale: Funzione residenziale: usi R1, R2, R3
- Funzioni accessorie: Funzione direzionale:
Funzione produttiva: usi P1
- Funzioni compatibili: Funzione commerciale: usi T1, T4
Funzioni ricettive: usi H1, H2

Nei tessuti omogenei o saturi non sono ammessi i seguenti usi, così come classificati e definiti nella Sezione 2 delle presenti norme:

- Funzione commerciale usi T2, T3, T5, T6, T7
- Funzione produttiva usi P2, P3
- Funzione agricola usi A1, A2, A3, A4

Per gli usi commerciali valgono le disposizioni del Titolo VI delle presenti Norme.

Sono sempre ammessi i servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale ad esclusione degli usi Pr (Servizi religiosi) e Pc (Servizi culturali) così come definiti nella Sezione 4 delle presenti norme.

3. In tali ambiti l'edificabilità, fatto salvo il rispetto delle distanze, è espressa in funzione dei seguenti parametri:

- altezza massima: 16 m; sono ammesse altezze superiori solo mediante Piano Attuativo;
- Indice di edificabilità massimo: 0,4 mq/mq;
- superficie drenante minima: 20% dell'area di pertinenza dell'edificio.

4. Negli ambiti così classificati, fermo restando l'altezza massima e il rispetto delle distanze sono ammessi incrementi della SIp derivante dall'applicazione dell'indice massimo di cui al precedente comma 3 se associati alternativamente:

- a. al trasferimento nell'area di intervento di diritti edificatori generati dalle aree del Piano dei Servizi interessate da misure di Compensazione urbanistica o di diritti edificatori derivanti da Misure di incentivazione;
- b. alla realizzazione di standard qualitativi o loro monetizzazione.

5. Gli interventi che prevedono l'incremento degli indici massimi stabiliti al comma 3 e con le indicazioni del comma 4 sono assoggettati a specifica convenzione. In ogni caso la SIp, comprensiva dell'incremento, non può comunque superare il rapporto di 5 mc/mq.

Art. 3.11 - Tessuti ad alta trasformabilità

1. Gli ambiti così classificati sono rappresentati da parti prevalentemente non edificate o da parti edificate con destinazione produttiva, intercluse all'interno del tessuto consolidato.

2. In tali ambiti l'edificabilità, fatto salvo il rispetto delle distanze, è espressa in funzione dei seguenti parametri:

- altezza massima: 16 m, fatte salve specifiche e più restrittive indicazioni; sono ammesse altezze superiori solo mediante Piano Attuativo;
- Indice di edificabilità massimo: 0,4 mq/mq;
- superficie drenante minima: 20% dell'area di pertinenza dell'edificio.

3. Fermo restando il rispetto dell'altezza massima e delle distanze secondo i limiti di legge, è consentito l'incremento della Slp realizzabile in applicazione dell'indice definito al comma precedente in funzione dell'applicazione di misure di incentivazione così come definite nella Sezione 1.

4. Fermo restando il rispetto dell'altezza massima indicata negli articoli successivi e delle distanze secondo i limiti di legge, nei Tessuti ad alta trasformabilità è inoltre consentito un ulteriore incremento della Slp, anche mediante interventi di nuova costruzione, se associato alternativamente a:

a. messa a disposizione di superfici da destinare a servizi pubblici o ad uso pubblico o a edilizia residenziale pubblica. In questo caso, in aggiunta alla superficie lorda di pavimento in incremento deve essere realizzata superficie lorda di pavimento destinata a servizi o a edilizia residenziale pubblica in misura non inferiore al 25% di questa, con gestione a carico dell'operatore. In alternativa, in aggiunta alla superficie lorda di pavimento in incremento deve essere realizzata superficie Slp di servizi o residenza sociale in misura non inferiore al 15%, da cedersi al Comune che si farà carico della sua gestione. Come ulteriore alternativa, a giudizio del Comune potranno essere sottoposte a convenzione ventennale unità immobiliari già esistenti, nella misura minima del 25% della superficie lorda di pavimento in incremento in caso di gestione a carico dell'operatore, o del 15% in caso di cessione gratuita al Comune;

b. trasferimento nell'area di intervento di diritti edificatori generati dalle aree del Piano dei Servizi interessate da misure di Compensazione urbanistica o di diritti edificatori derivanti da Misure di incentivazione.

In ogni caso la Slp, comprensiva dell'incremento, non può comunque superare il rapporto di 5 mc/mq.

5. La realizzazione degli interventi di nuova costruzione comporta la corresponsione di aree per servizi secondo quanto stabilito dal Piano dei Servizi per l'intera Slp realizzabile.

6. Nei Tessuti ad alta trasformabilità, in relazione alle funzioni e usi insediabili, così come classificati e definiti nella Sezione 2 delle presenti norme, valgono le seguenti disposizioni:

- Funzione principale: Funzione residenziale: usi R1, R2, R3
- Funzioni accessorie: Funzione direzionale:
Funzione produttiva: usi P1
- Funzioni compatibili: Funzione commerciale: usi T1, T4
Funzioni ricettive: usi H1, H2

Nei tessuti ad alta trasformabilità non sono ammessi i seguenti usi, così come classificati e definiti nella Sezione 2 delle presenti norme:

- Funzione commerciale usi T2, T3, T5, T6, T7
- Funzione produttiva usi P2, P3
- Funzione agricola usi A1, A2, A3, A4

Per gli usi commerciali valgono le disposizioni del Titolo VI delle presenti Norme.

Sono sempre ammessi i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale ad esclusione degli usi Pr (Servizi religiosi) e Pc (Servizi culturali) così come definiti nella Sezione 4 delle presenti norme.

7. L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è soggetta a specifica convenzione da allegare al Permesso di Costruire. Per alcuni ambiti, come sotto indicato, le realizzazioni sono obbligatoriamente assoggettate a Piano Attuativo, anche per stralci, per i quali non è necessaria la Valutazione Ambientale Strategica, né la Verifica di Assoggettabilità alla stessa.

8. Nell'attuazione degli interventi dovranno essere garantiti i seguenti requisiti energetico- ambientali:

- non meno del 70% della superficie lorda di pavimento delle volumetrie per le quali viene rilasciato il titolo di agibilità sia da realizzare di classe energetica non inferiore alla B, e contestualmente;
- non meno del 70% del fabbisogno energetico sia da ricavarsi da fonti energetiche rinnovabili.

9. I piani attuativi o i permessi di costruire dovranno essere corredati da uno specifico approfondimento sui potenziali impatti ambientali, definendone l'articolazione, i contenuti e il ruolo sia nel percorso di verifica tecnica degli Uffici sia come strumento di ausilio alla negoziazione che sarà definita durante l'iter di formazione dei piani attuativi.

10. In presenza di situazioni di contiguità tra aree residenziali e aree produttive e tra ambiti edificabili e spazi aperti del sistema paesistico- ambientale, è obbligatoria la realizzazione di una fascia boscata atta a mitigare

gli impatti di acustici, atmosferici e paesistico- ambientali. La consistenza di tale fascia boscata (giacitura, sesto di impianto, essenze) dovrà essere definita all'interno di apposito elaborato da considerarsi parte sostanziale degli elaborati progettuali.

9. Nei casi di interventi riguardanti aree già occupate da edificazione a carattere produttivo gli interventi stessi devono essere sempre accompagnati da documentazione che dimostri non essere necessaria la bonifica dell'area preliminare all'intervento, o, in sua assenza, dal piano di bonifica preliminare del sito o da documentazione attestante l'avvenuta bonifica.

10. Nelle tavole del PdR i seguenti Tessuti ad alta trasformabilità vengono indicati con una specifica numerazione alla quale corrispondono specifiche prescrizioni.

In riferimento a tale numerazione l'attuazione degli interventi deve rispettare i seguenti criteri e parametri:

Ambito n° 1

Prescrizioni particolari

L'altezza dell'edificazione non può superare quella degli edifici residenziali vicini.

Modalità attuative

Piano Attuativo obbligatorio.

Ambito n° 2

Prescrizioni particolari

E' consentito il recupero dell'intera Slp esistente.

Sono ammesse le funzioni direzionali (D), ricettive (H), e le attività di somministrazione di alimenti e bevande (T4). E' inoltre ammessa la residenza nel limite massimo del 20% della Slp.

Tutte le altre funzioni non sono ammesse

Almeno il 20% della Slp deve essere destinato a funzioni pubbliche ed essere ceduto gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

Modalità attuative

Piano Attuativo obbligatorio.

L'intervento è soggetto a parere del Parco Adda Nord sia relativamente alle funzioni insediabili sia relativamente alle modalità di realizzazione degli interventi edilzi in quanto l'area è classificata come "Ambito con rilevanti significati di archeologia industriale" dalla norme del PTC del Parco Adda Nord (art. 24 e 30 comma 4) ed è inoltre interessato dalle disposizioni del Piano di settore "Siti sensibili" (Allegato A)

Ambito n° 3

Prescrizioni particolari

La disposizione planimetrica degli edifici e il disegno degli spazi aperti pubblici o ad uso pubblico deve garantire la massima percorribilità pedonale in funzione dell'accesso al centro storico.

L'altezza dell'edificazione non può superare quella degli edifici residenziali vicini.

Modalità attuative

Piano Attuativo obbligatorio.

Titolo II Disciplina delle aree urbanizzate consolidate a destinazione non residenziale

Art. 3.12 - Tessuti a funzione produttiva a media trasformabilità.

1. Gli ambiti così classificati sono rappresentati da parti del territorio consolidato destinate agli usi produttivi.
 2. L'edificabilità, fatto salvo il rispetto delle distanze, è espressa in funzione dei seguenti parametri:
 - rapporto di copertura massimo: 50%.
 - altezza massima: 12 m. all'estradosso del solaio di copertura. Altezze maggiori sono consentite solo per gli impianti e sulla base di documentata motivazione soggetta a specifico provvedimento di approvazione da parte del Consiglio Comunale;
 - superficie drenante minima: 10% dell'area di pertinenza dell'edificio
 3. I parametri urbanistici di cui al precedente punto 2 possono essere integrati, a seguito di negoziazione e specifica convenzione, fino al raggiungimento dei seguenti indici massimi:
 - Rapporto di copertura = 70%.
 4. Il raggiungimento degli indici massimi negoziabili avviene alle seguenti condizioni:
 - a. mediante la monetizzazione di aree per servizi, secondo la quantità definita dal Piano dei Servizi. La quantità di aree da destinare a servizi è calcolata sulla maggiore edificabilità conseguente all'applicazione dell'indice massimo negoziabile. Nel caso di lotti liberi inedificati la monetizzazione di aree da destinare a servizi e attrezzature pubbliche si calcola sull'intera SIp edificabile;
 - b. al trasferimento nell'area di intervento di diritti edificatori generati dalle aree del Piano dei Servizi interessate da misure di Compensazione urbanistica.
 5. Nei Tessuti a funzione produttiva a media trasformabilità, in relazione alle funzioni e usi insediabili, così come classificati e definiti nella Sezione 2 delle presenti norme, valgono le seguenti disposizioni:
 - Funzione principale: Funzione produttiva: usi P1, P2, P3
 - Funzioni accessorie: Funzione residenziale nel limite di un alloggio per il custode
Funzione commerciale: usi T1, T4
Funzione direzionale: usi D1
- Nei Tessuti a funzione produttiva a media trasformabilità non sono ammessi i seguenti usi, così come classificati e definiti nella Sezione 2 delle presenti norme:
- Funzione commerciale usi T2, T3, T5, T6, T7
 - Funzione direzionale usi D2
 - Funzione ricettiva usi H1, H2, H3
 - Funzione agricola usi A1, A2, A3, A4
- Sono sempre ammessi i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale ad esclusione degli usi Pr (Servizi religiosi) e Pc (Servizi culturali) così come definiti nella Sezione 4 delle presenti norme.
6. Gli interventi che prevedono l'aumento dei parametri edilizi secondo le indicazioni del punto 3 del presente articolo sono assoggettati a specifica convenzione.
 7. Per l'area della Fornace Laterizi non sono consentiti ulteriori ampliamenti della superficie coperta.

Art. 3.13 - Tessuti a funzione produttiva ad alta trasformabilità.

1. Gli ambiti così classificati sono rappresentati da parti del territorio consolidato destinate agli usi produttivi che per loro localizzazione possono essere interessati da processi di trasformazione.
2. L'edificabilità, fatto salvo il rispetto delle distanze, è espressa in funzione dei seguenti parametri:
 - rapporto di copertura massimo: 50%.
 - altezza massima: 12 m. all'estradosso del solaio di copertura.
 - superficie drenante: 20% dell'area di pertinenza dell'edificio
3. I parametri urbanistici di cui al precedente punto 2 possono essere integrati, a seguito di negoziazione e specifica convenzione, fino al raggiungimento dei seguenti indici massimi:

- Rapporto di copertura = 70%.

4. Il raggiungimento degli indici massimi negoziabili avviene alle seguenti condizioni:

- a. mediante la monetizzazione di aree per servizi, secondo la quantità definita dal Piano dei Servizi. La quantità di aree da destinare a servizi è calcolata sulla maggiore edificabilità conseguente all'applicazione dell'indice massimo negoziabile. Nel caso di lotti liberi inedificati la monetizzazione di aree da destinare a servizi e attrezzature pubbliche si calcola sull'intera SIp edificabile;
- b. al trasferimento nell'area di intervento di diritti edificatori generati dalle aree del Piano dei Servizi interessate da misure di Compensazione urbanistica.

5. Nei Tessuti a funzione produttiva ad alta trasformabilità, in relazione alle funzioni e usi insediabili, così come classificati e definiti nella Sezione 2 delle presenti norme, valgono le seguenti disposizioni:

- Funzione principale: Funzione produttiva: usi P1, P2, P3
- Funzioni accessorie: Funzione residenziale nel limite di un alloggio per il custode
- Funzioni compatibili: Funzione commerciale: usi T1, T4
Funzione direzionale: usi D1, D2
Funzione ricettiva: usi H1, H3

Nei Tessuti a funzione produttiva a alta trasformabilità non sono ammessi i seguenti usi, così come classificati e definiti nella Sezione 2 delle presenti norme:

- Funzione commerciale usi T2, T3, T5, T6, T7
- Funzione agricola usi A1, A2, A3, A4
- Funzione ricettiva usi: H2

Sono sempre ammessi i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale ad esclusione degli usi Pr (Servizi religiosi) e Pc (Servizi culturali) così come definiti nella Sezione 4 delle presenti norme.

6. Gli interventi che prevedono la modifica delle destinazioni d'uso e/o l'aumento dei parametri edilizi secondo le indicazioni del punto 3 del presente articolo sono assoggettati a specifica convenzione.

Titolo IV. Disciplina delle aree non urbanizzate

Art. 3.14 – Aree agricole

1. Le aree agricole sono gli ambiti del territorio non urbanizzato destinati alla produzione agricola.
2. Nelle aree agricole vige la disciplina di cui all'art. 59 e seguenti della L.R. 12/2005. in quanto prevalente.
3. E' consentito il riuso delle strutture edilizie esistenti e non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo anche se non sussistono le condizioni soggettive previste dalla L.R. 12/2005.
4. Nelle aree agricole non sono ammessi i seguenti usi, così come classificati e definiti nella Sezione 2 delle presenti norme:
 - Usi commerciali;
 - Usi produttivi;
 - Usi ricettivi.Per gli usi commerciali valgono le disposizioni del Titolo VI presenti Norme.
Sono sempre ammessi i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale ad esclusione degli usi Pr (Servizi religiosi) e Pc (Servizi culturali) così come definiti nella Sezione 4 delle presenti norme.
5. Il recupero degli edifici esistenti può essere associato all'incremento della SIp fermi restando i seguenti limiti:
 - gli edifici con SIp esistente fino a 80 mq possono avere un incremento massimo del 40%;
 - gli edifici con SIp esistente fino a 160 mq possono avere un incremento massimo del 30%;
 - gli edifici con SIp esistente oltre 160 mq possono avere un incremento massimo del 20%.In assenza dei requisiti soggettivi previsti dalla L.R. 12/2005 l'integrazione di superficie lorda di pavimento è soggetta alla corresponsione di aree per servizi secondo quanto stabilito dal Piano dei Servizi.
6. Per gli edifici esistenti con usi non ammessi sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché gli interventi imposti da leggi nazionali e regionali.
7. Nelle aree agricole valgono i seguenti parametri edilizi:
 - distanze: valgono le disposizioni di legge; distanze minori possono essere ammesse mediante Piano Urbanistico Attuativo;
 - altezza massima: 6,5 m.

Art. 3.15 – Aree di interesse paesaggistico/ambientale

1. Sono aree di interesse paesaggistico e ambientale gli ambiti che svolgono funzione di connessione ecologica o che sono funzionali alla salvaguardia paesaggistica del territorio comunale.
2. In tutte le aree di interesse paesaggistico e ambientale non è ammessa la nuova costruzione se non nella forma di ampliamento dell'edificazione esistente secondo le prescrizioni di cui ai successivi punti.
3. E' consentito il riuso delle strutture edilizie esistenti e non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo anche se non sussistono le condizioni soggettive previste dalla L.R. 12/2005.
4. Nelle aree di interesse ambientale e paesaggistico non sono ammessi i seguenti usi, così come classificati e definiti nella Sezione 2 delle presenti norme:
 - Usi commerciali;
 - Usi produttivi;
 - Usi agricoli A4 Strutture per colture aziendali in serra
 - Usi ricettivi.Non è ammessa la realizzazione di campi fotovoltaici.
Sono sempre ammessi i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale ad esclusione degli usi Pr (Servizi religiosi) e Pc (Servizi culturali) così come definiti nella Sezione 4 delle presenti norme.

Per gli usi commerciali valgono le disposizioni del Titolo VI presenti Norme.

5. Il recupero degli edifici esistenti, mediante specifica convenzione allegata al procedimento edilizio diretto, può essere associato all'incremento della SIp fermi restando i seguenti limiti:

- gli edifici con SIp esistente fino a 80 mq possono avere un incremento massimo del 40%;
- gli edifici con SIp esistente fino a 160 mq possono avere un incremento massimo del 30%;
- gli edifici con SIp esistente oltre 160 mq possono avere un incremento massimo del 20%.

In assenza dei requisiti soggettivi previsti dalla L.R. 12/2005 l'integrazione di superficie lorda di pavimento è soggetta alla corresponsione di aree per servizi secondo quanto stabilito dal Piano dei Servizi.

6. Per gli edifici esistenti con usi non ammessi sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché gli interventi imposti da leggi nazionali e regionali.

7. Gli interventi in ampliamento devono rispettare i seguenti parametri edilizi:

- distanze: valgono le disposizioni di legge; distanze minori possono essere ammesse mediante Piano Urbanistico Attuativo;
- altezza massima: 6,5 m.

Art. 3.16 – Aree non trasformabili

1. Le aree non trasformabili sono precisamente individuate nella cartografia del piano. In particolare sono aree non trasformabili:

- le zone con classe di fattibilità 4 dello studio geologico comunale;
- la Fascia A del PAI.

2. Nelle aree non trasformabili sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e la demolizione senza nuova costruzione.

3. Nelle aree non trasformabili non sono ammessi cambi di destinazione d'uso.

Art. 3.17 – Prescrizioni specifiche

1. Nelle tavole del PdR sono individuati le "cascine oggetto di prescrizioni particolari"; per esse valgono le seguenti indicazioni:

- destinazione ammessa: ricettiva (H1);
- mediante intervento edilizio diretto è ammesso il recupero della superficie lorda di pavimento esistente; mediante Piano Attuativo possono essere previste integrazioni volumetriche. In questo caso l'integrazione di superficie lorda di pavimento è soggetta alla corresponsione di aree per servizi secondo quanto stabilito dal Piano dei Servizi.

2. Nelle tavole del PdR sono individuate le "cascine da tutelare"; per esse è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia. Sono ammesse le sole funzioni agricole e residenziali.

3. Gli interventi sono ammessi anche in assenza dei requisiti soggettivi previsti dalla L.R. 12/2005.

Art. 3.18 – Vasche di laminazione

1. Nelle tavole del PdR sono indicativamente localizzate le vasche di laminazione. Gli interventi di trasformazione delle aree interessate da tale indicazione devono essere preventivamente concordate con l'Amministrazione comunale.

2. La progettazione delle vasche di laminazione dovrà perseguire la salvaguardia e, ove possibile, il miglioramento, della funzionalità ecosistemica delle aree del Sito di Interesse Comunitario "Oasi delle Foppe" e di quelle ad esse adiacenti; il progetto definitivo dovrà essere sottoposto a specifica procedura di valutazione di incidenza sul Sito di Interesse Comunitario.

Gli interventi dovranno essere eseguiti ricorrendo alle tecniche di ingegneria naturalistica, garantendo la

funzionalità degli habitat presenti e/o permettendo la formazione di nuovi habitat di maggior valore naturalistico di quelli sostituiti. (PAN)

3. Le vasche di laminazione interne al perimetro del Parco Adda Nord dovranno essere realizzate secondo le modalità indicate nell'articolo 44 comma 2 lettera c delle Norme Tecniche del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Adda Nord. La procedura di realizzazione delle vasche di laminazione dovrà inoltre seguire la procedura definita all'art. 14 di dette norme.

Titolo V. Disciplina delle aree interessate da disposizioni sovracomunali

Art. 3.19 – Zone soggette a disciplina concorrente con il PTC del Parco Adda Nord

1. Le zone soggette a disciplina concorrente con il PTC del Parco Adda Nord sono rappresentate dalle aree che il PTC del Parco classifica come zone di iniziativa comunale orientata (art. 25 del PTC).
2. Per tali zone vale la classificazione definita negli elaborati del Piano delle Regole e la relativa normativa.
3. Gli interventi previsti per ciascuna zona sono soggetti alle disposizioni contenute nel piano del Parco Adda Nord.
4. La definizione di dettaglio di tutte le misure di mitigazione e di connessione ecologica relative ad ambiti interni al Parco Regionale dell'Adda deve essere concordata con il Consorzio per la sua gestione.

Art. 3.20 – Zone soggette a disciplina esclusiva del PTC del Parco Adda Nord

1. Tutte le zone inserite all'interno del perimetro del PTC del Parco Adda Nord, con esclusione di quelle elencate al precedente articolo, sono soggette a disciplina esclusiva del PTC stesso.
In particolare sono zone soggette a disciplina esclusiva del PTC del parco Adda Nord le zone così indicate e individuate negli elaborati grafici del Piano delle Regole:
 - zone di interesse naturalistico-paesistico (art. 21 PTC)
 - zona agricola (art. 22 del PTC)
 - Nuclei di antica formazione (art. 23 del PTC)
 - Ambiti con rilevanti significati di archeologia industriale (art. 24 del PTC)
 - ville e parchi privati di valore paesistico ambientale (art. 26 del PTC)
 - zone ad attrezzature per la fruizione (art. 27 del PTC)
 - zone di compatibilizzazione (art. 28 del PTC)
 - aree degradate da recuperare (art. 29 del PTC)
2. Per queste zone la disciplina delle norme del PTC del Parco Adda Nord Parco sono prevalenti rispetto alle disposizioni comunali.
3. La definizione di dettaglio di tutte le misure di mitigazione e di connessione ecologica relative ad ambiti interni al Parco Regionale dell'Adda deve essere concordata con il Consorzio per la sua gestione.

Art. 3.21 – Sito di Interesse Comunitario Oasi delle Foppe

1. L'ambito classificato come Sito di Interesse Comunitario è soggetto alla disciplina dell'ente gestore e del relativo piano di gestione oltre che alle disposizioni del PTC del Parco Adda Nord.

Art. 3.22 – Parco del naviglio della Martesana

Le zone ricadenti all'interno del perimetro del parco del Naviglio della Martesana sono soggette alle disposizioni contenute nella DGR VIII/3095 e nel Piano Territoriale Regionale d'Area dei Navigli Lombardi Sezione 2 "Le aree tematiche prioritarie: paesaggio – territorio – turismo".

Art. 3.23 – Parco agricolo (proposta)

1. L'ambito così classificato è interessato dalla proposta di individuazione di un parco agricolo da istituire mediante Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) o mediante la sua inclusione all'interno del perimetro del Parco Adda Nord.
2. In attesa della istituzione del Parco Locale di Interesse Sovracomunale valgono le seguenti indicazioni:
 - è ammessa la sola funzione agricola;
 - l'edificazione è ammessa nei limiti degli artt. 59, 60, 61 e 62 della LR 12/2005.

Titolo VI. Disciplina del settore commerciale

Art. 3.24 – Disciplina per il settore commerciale

1. Le definizioni relative al settore commerciale sono riportate nella Sezione 1 delle presenti norme.
2. L'attività di vendita al dettaglio è regolamentata in rapporto ai singoli ambiti nei quali è suddiviso il territorio comunale.
3. Nelle aree urbanizzate a destinazione residenziale gli esercizi commerciali sono ammessi nelle seguenti dimensioni e modalità:
 - esercizi di vicinato.
4. Nelle aree urbanizzate a destinazione non residenziale gli esercizi commerciali sono ammessi, se connessi alle attività produttive stesse:
 - esercizi di vicinato;
 - attività di vendita all'ingrosso con Permesso di Costruire convenzionato.
5. Gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (T4) sono ammessi in tutte le zone del territorio comunale.
6. In tutto il territorio comunale per gli esercizi di vicinato attivi da almeno 5 anni alla data di adozione del presente PGT è ammessa la trasformazione fino al limite previsto per la tipologia di MS1 (fino a 400 mq.), fermo restando i requisiti di carattere urbanistico ed edilizio, le autorizzazioni previste dalla legislazione vigente, e il reperimento delle dotazioni previste nel piano dei servizi.
7. In tutto il territorio comunale, sono fatte salve le medie strutture di vendita regolarmente presenti alla data dell'adozione del presente PGT.
8. In tutto il territorio comunale non è ammesso l'insediamento di nuove Grandi Strutture di Vendita.
9. L'insediamento di Medie Strutture di Vendita è regolato dalle disposizioni contenute nelle disposizioni regolanti gli interventi per gli ambiti urbanizzati.

Titolo VII. Disciplina transitoria

Art. 3.25 – Disciplina per gli ambiti oggetto di provvedimenti approvati e/o adottati

1. I Piani Attuativi comunque denominati, adottati e/o approvati o vigenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio, nonché le relative convenzioni, mantengono validità fino alla loro naturale scadenza a prescindere dall'eventuale contrasto con sopravvenute norme del Piano di Governo del Territorio.
2. Le Norme di Attuazione e le previsioni edificatorie dei Piani Attuativi adottati e/o approvati alla data di adozione del PGT fanno parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio.
3. Dopo la scadenza del termine di validità dei piani attuativi gli interventi previsti dai piani attuativi medesimi ma non ancora eseguiti potranno essere realizzati secondo quanto disciplinato nello stesso piano attuativo solo nel caso in cui risultino eseguite le necessarie opere di urbanizzazione; diversamente dovrà essere redatto un nuovo piano attuativo.
4. Decorso un anno dalla definitiva approvazione del piano attuativo, comunque denominato o di atti autorizzativi derivanti da procedure negoziate (compresi gli interventi definiti mediante Sportello Unico per le Attività Produttive) e senza che sia stata sottoscritta dai soggetti proponenti la relativa convenzione, il sindaco diffida i soggetti proponenti stessi a sottoscriverla entro un termine non superiore a novanta giorni; in caso di inutile decorso del termine assegnato, dichiara l'intervenuta decadenza del piano attuativo o degli atti derivanti da procedure negoziate.
5. E' sempre consentita la modifica dei Piani attuativi adottati e/o approvati per adeguarli alle presenti norme tecniche fatta salva la necessità di predisporre specifica variante ai piani attuativi stessi.

Art. 3.26 – Disciplina per gli ambiti di trasformazione

Negli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano e nella Sezione 4 delle presenti norme, in pendenza dell'approvazione dei Piani Attuativi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definita dalla L.R. 12/2005, senza modifica delle destinazioni d'uso.

Art. 3.27 – Disciplina per le aree interessate da previsione di servizi e attrezzature pubbliche

Per gli edifici e i manufatti non destinati a servizi pubblici o di pubblica utilità eventualmente presenti nelle aree interessate da previsione di servizi e attrezzature pubbliche sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definita dalla L.R. 12/2005, senza modifica delle destinazioni d'uso.

Art. 3.28 – Disciplina per gli edifici in contrasto con le norme di zona

Per gli edifici incompatibili con le caratteristiche della zona in cui sono inseriti e per gli edifici in contrasto con le disposizioni delle presenti norme tecniche sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e gli interventi imposti da leggi nazionali o regionali.

Sezione 4.
Disposizioni per gli ambiti destinati a servizi e attrezzature.
Disciplina del Piano dei Servizi

Titolo I. Disciplina generale degli ambiti consolidati del Piano dei Servizi

Art. 4.1 – Ambito di applicazione delle disposizioni per gli ambiti consolidati del Piano dei Servizi

1. Il Piano dei Servizi è l'atto del Piano di Governo del Territorio che, in applicazione delle disposizioni dell'art. 9 della L.R. 12/2005 e compatibilmente con le indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, disciplina gli ambiti destinati ai servizi e alle attrezzature pubbliche o di uso pubblico.
2. Il Piano dei Servizi esplica la strategia generale di intervento definita dal Documento di Piano.
3. Il Piano dei Servizi provvede ad assicurare una dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale in relazione alle esigenze dell'utenza individuate. A tale fine provvede a confermare, ad ampliare e a modificare quelli esistenti, a reperire e a localizzare nuove aree ed attrezzature, a determinare la dotazione di dette aree ed attrezzature da reperire nei Piani Attuativi e negli atti di programmazione negoziata, eventualmente anche facendo ricorso allo strumento della monetizzazione.

Art. 4.2 – Riferimento alla cartografia e ai documenti di piano

1. La disciplina di cui alle presenti norme si applica e fa riferimento ai seguenti elaborati grafici:
 - PdS 1 "Carta di classificazione degli usi dei servizi localizzati".
 - PdS 2 "Carta delle modalità attuative".
2. La disciplina delle presenti norme si applica tenuto conto:
 - dei contenuti della Valutazione Ambientale Strategica;
 - dei contenuti dello studio Geologico comunale e relative norme tecniche;
 - dei contenuti dello studio Reticolo Idrico Minore e relativo regolamento.
3. Il Piano dei Servizi è integrato dal Piano Urbano Generale Servizi Sottosuolo (PUGSS).
4. Il Piano dei Servizi è integrato da specifico regolamento che stabilisce le modalità di monetizzazione delle aree per servizi quando tale possibilità è prevista.

Art. 4.3 – Articolazione delle previsioni del Piano dei Servizi

1. Il Piano dei Servizi articola le previsioni relative ai servizi in:
 - servizi localizzati;
 - servizi relativi all'attuazione della disciplina del Piano delle Regole;
 - servizi relativi all'attuazione della disciplina del Documento di Piano;
2. Per servizi localizzati si intende quelli per i quali il Piano dei Servizi definisce precisamente la localizzazione e destinazione. I servizi localizzati sono classificati nell'elaborato PdS "Usi e classificazione dei servizi localizzati"
3. Per servizi relativi all'attuazione della disciplina del Piano delle Regole si intende l'insieme delle aree destinate a servizi, o la loro monetizzazione, che l'attuazione delle previsioni relative agli ambiti del territorio consolidato, nei casi in cui ciò è espressamente previsto, deve garantire.
4. Per servizi relativi all'attuazione della disciplina del Documento di Piano si intende l'insieme delle aree destinate a servizi, o la loro monetizzazione, che l'attuazione delle previsioni relative agli ambiti di trasformazione deve garantire.

Titolo II. Disciplina dei servizi localizzati

Art. 4.4 - Disposizioni generali

1. Negli elaborati grafici e nelle presenti norme l'insieme dei servizi è classificato nelle seguenti categorie:

Servizi alla persona ad alta trasformabilità

Sono i servizi destinati alle persone che risiedono stabilmente o transitano nel territorio comunale.

I servizi alla persona sono conteggiati come standard ai fini della verifica del dimensionamento previsto dalla L.R. 12/2005.

Servizi tecnologici e alla mobilità ad alta trasformabilità

Sono i servizi destinati alla mobilità e agli impianti tecnologici.

I servizi tecnologici e alla mobilità sono conteggiati come standard ai fini della verifica del dimensionamento previsto dalla L.R. 12/2005 solo relativamente alle aree a parcheggio.

Servizi del verde e dello spazio pubblico o ad uso pubblico

Sono i servizi destinati al disegno dello spazio inedificato della città e alla realizzazione della rete ecologica in ambito urbano.

I servizi del verde sono conteggiati come standard ai fini della verifica del dimensionamento previsto dalla L.R. 12/2005.

2. L'appartenenza delle aree per servizi alle tre categorie sopra riportate è prescrittiva. Il passaggio da una all'altra delle tre categorie sopra riportate di un'area per servizi comporta variante al Piano dei Servizi.

3. Per l'illuminazione esterna in tutte le aree a servizi devono essere utilizzate lampade conformi ai criteri anti-inquinamento luminoso, secondo quanto previsto dalla LR 17/2000 e dalla LR 38/2004.

4. Nelle more di approvazione del Piano di gestione del SIC, tutti gli interventi che, su specifica indicazione del responsabile dell'ufficio tecnico, possono produrre impatti potenzialmente incidenti sulla conservazione degli habitat e delle specie per cui il SIC è stato istituito, devono essere valutati dall'Ente Gestore del SIC. Sono comunque soggetti a tale obbligo gli interventi ricadenti nel perimetro del PAN e dell'istituendo Parco Agricolo.

Art. 4.5 - Zone per servizi alla persona ad alta trasformabilità

1. I servizi alla persona sono indicati nelle tavole del Piano dei Servizi con apposita simbologia come di seguito indicato.

a. Istruzione di base (Pi) e Istruzione superiore (PI)

L'istruzione di base comprende gli asili nido, le scuole materne e cicli di istruzione fino all'obbligo. L'istruzione superiore comprende le scuole medie superiori (scuole secondarie di secondo grado), università.

Sono comprese le attrezzature complementari e le aree scoperte destinate al gioco, al verde ed allo sport.

b. Servizi amministrativi (Pa) e Servizi amministrativi – istituzionali e di protezione civile (PIS)

I servizi amministrativi - istituzionali comprendono, a solo titolo esemplificativo: le sedi istituzionali amministrative, le sedi della polizia locale, le sedi degli organi decentrati dello stato (finanziari, giudiziari, di rappresentanza istituzionale), le poste e telecomunicazioni, le caserme di carabinieri, guardia di finanza, polizia, vigili del fuoco, le sedi di fondazioni, ecc. Le attrezzature comprendono gli spazi o le funzioni di servizio o di supporto e gli spazi tecnici.

c. Servizi assistenziali (Ps)

I servizi socio-assistenziali comprendono: i servizi per gli anziani (casa di riposo) e per i minori; i servizi per l'assistenza socio-sanitaria (day hospital, centri di riabilitazione e altre strutture di base) e altri servizi similari; sono compresi gli spazi di servizio e di supporto e gli spazi tecnici.

d. Servizi ospedalieri (PH)

I servizi ospedalieri comprendono gli ospedali, le cliniche e le relative strutture per l'assistenza sanitaria;

sono compresi gli spazi di servizio e di supporto all'attività, gli spazi tecnici.

e. Servizi religiosi (Pr)

I servizi religiosi comprendono gli immobili in genere destinati alle attività religiose e di culto: le chiese ed altri luoghi di culto; gli immobili destinati alla residenza dei Ministri di culto e del personale; gli oratori e i relativi immobili destinati ad attività complementari connesse (sportive, ricreative, educative, sociali, culturali, ecc); sedi di congregazioni religiose e relativi immobili destinati ad attività complementari connesse (catechistiche, ricreative, sociali, culturali, assistenziali, ricettive e di ospitalità, ecc.).

Per quanto non trattato dalle presenti norme alle aree per attrezzature religiose si applicano, le disposizioni della L.R. 12/2005.

f. Servizi militari (Mi)

Nelle aree per Servizi militari si applicano le relative disposizioni legislative.

g. Servizi cimiteriali (Ci)

Le strutture cimiteriali comprendono gli impianti e le strutture per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali alla gestione delle attrezzature ed i servizi per il pubblico.

Gli interventi sulle strutture cimiteriali inoltre sono regolate dal relativo piano di settore.

h. Servizi culturali edificati (Pc)

I servizi culturali edificati comprendono i cinema, i teatri, gli auditorium, le sedi per mostre ed esposizioni, i centri culturali e ricreativi, le biblioteche, le sale per incontri, i centri congressi polivalenti, le sale di ritrovo e tutte le altre attività a queste assimilabili; esse comprendono gli spazi di servizio e di supporto, comprese le attività di ristorazione, gli uffici complementari e gli spazi tecnici.

i. Servizi sportivi e del tempo libero edificati (PT)

I servizi per lo sport e tempo libero così classificati comprendono gli impianti e i servizi destinati all'impiantistica sportiva con gestione pubblica o privata. Essi comprendono attrezzature coperte quali piscine, palestre, palazzetti dello sport; essi comprendono gli spazi di servizio (spogliatoi, servizi igienici, bar, sale di ritrovo, ecc.) e gli spazi tecnici.

l. Residenza sociale (Rs)

La residenza sociale comprende le abitazioni/residenze in regime di affitto a canone sociale o moderato, disciplinato da convenzione di durata almeno ventennale. La residenza sociale costituisce standard aggiuntivo rispetto a quello minimo di legge.

2. La realizzazione dei servizi così classificati avviene mediante Permesso di Costruire e previa convenzione per gli interventi che non sono di iniziativa comunale.

3. Nelle aree così classificate è ammessa la realizzazione di un alloggio per il personale di custodia e di servizio.

4. Nelle aree così classificate sono ammesse attività commerciali, paracommerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, collegate alla funzione di interesse pubblico che si svolge nell'area e come strumento per rendere più efficace la prestazione del servizio cui l'attività è abbinata.

Le dotazioni di parcheggi pubblici verranno definite in sede di progetto in relazione alla domanda di sosta indotta e ai livelli di accessibilità.

La realizzazione dei servizi alla persona non è vincolata da limiti massimi di SIp, di Superficie coperta e di altezza. Per le distanze valgono le disposizioni di legge fatte salve le possibilità di deroga previste dalla legislazione.

Art. 4.6 – Zone per servizi tecnologici e alla mobilità ad alta trasformabilità

1. I servizi alla mobilità sono indicati nelle tavole del Piano dei Servizi con apposita simbologia come di seguito indicato.

Aree a parcheggio (P)

Comprendono le aree destinate alla sosta, temporanea o prolungata, dei veicoli ed i relativi spazi di accesso e di manovra.

I parcheggi a raso con più di 10 posti auto debbono essere adeguatamente piantumati, normalmente in ragione di un albero di media grandezza ogni n.3 posti auto.

L'area a parcheggio deve comunque assicurare il rapporto di 1 posto auto ogni 30 mq di superficie della stessa.

Sedime per gli impianti della mobilità pubblica

Sono le aree destinate alla gestione del servizio di mobilità pubblica. In tali aree sono ammesse tutte le strutture legate al trasporto anche su sede fissa ed ogni altra opera funzionale all'esercizio del servizio.

Percorsi ciclabili e ciclopedonali

Sono le aree destinate alla rete dei percorsi ciclabili e ciclopedonali così come indicati nelle tavole del Piano dei Servizi.

La rappresentazione grafica della rete dei percorsi ciclabili, contenuta nelle tavole del piano, ha valore di massima fino alla redazione dei relativi progetti esecutivi. Sono invece vincolanti i recapiti dei percorsi.

Eventuali indicazioni relative a sottopassi, passerelle pedonali e ciclabili assumono carattere indicativo. La loro precisa definizione planimetrica e dimensionale dovrà avvenire in sede di definizione del relativo progetto esecutivo.

Viabilità di progetto

Sono le aree destinate alla rete della viabilità comunale e sovracomunale. Nelle tavole del Piano dei Servizi sono indicate le nuove strade e le sedi viarie delle quali è previsto l'ampliamento o la risistemazione.

Le strade per le quali non è prodotta alcuna indicazione sono destinate a mantenere il calibro e gli allineamenti attuali.

La rappresentazione grafica, contenuta nelle tavole del piano, delle strade e delle intersezioni stradali ha valore di massima fino alla redazione dei relativi progetti esecutivi. Sono invece vincolanti i recapiti delle strade.

Aree di servizio per la distribuzione del carburante e autolavaggi

I distributori per carburante sono realizzabili in coerenza con il relativo piano di settore. Fino al suo adeguamento non è ammessa la realizzazione di nuovi impianti. Per gli impianti esistenti sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per gli autolavaggi valgono le disposizioni di legge vigenti.

2. I servizi tecnologici si articolano nelle categorie e destinazioni come di seguito elencate.

a. Impianti tecnologici (TI)

Comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo e alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani e produttivi, le stazioni per l'autotrasporto, le sedi delle aziende di trasporto pubblico, i magazzini e i depositi comunali. Sono compresi i relativi servizi, locali accessori e spazi tecnici.

b. Ecocentro e zona di compostaggio degli scarti naturali (TE)

Sono le aree destinate all'insediamento di ecocentri e di aree di compostaggio degli scarti naturali.

Lungo il confine dell'area destinata a piattaforma ecologica, nell'area da destinare a superficie permeabile, devono essere piantati alberi e arbusti in modo da formare una schermatura sia nei confronti dell'impatto visivo sia nei confronti dell'impatto determinato da odori. In particolare dovranno essere piantati lungo l'intero perimetro dell'area almeno due filari sfalsati di alberi oltre agli arbusti.

3. La realizzazione dei servizi così classificati avviene mediante Permesso di Costruire e previa convenzione per gli interventi che non sono di iniziativa comunale.

4. Nelle aree così classificate è ammessa la realizzazione di un alloggio per il personale di custodia e di servizio.

5. Nelle aree così classificate sono ammesse attività commerciali, paracommerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, strettamente collegate alla funzione di interesse pubblico che si svolge nell'area e come strumento per rendere più efficace la prestazione del servizio cui l'attività è abbinata.

Le dotazioni di parcheggi pubblici verranno definite in sede di progetto in relazione alla domanda di sosta indotta e ai livelli di accessibilità.

6. La realizzazione dei servizi alla persona non è vincolata da limiti massimi di SIp, di Superficie coperta e di altezza. Per le distanze valgono le disposizioni di legge fatte salve le possibilità di deroga previste dalla

legislazione.

Art. 4.7 – Zone per servizi del verde e del tempo libero a bassa trasformabilità

1. Il Piano di Governo del Territorio persegue l'obiettivo della tutela, del miglioramento e dello sviluppo delle aree verdi, private e pubbliche e, più in generale, dell'insieme degli spazi pubblici o ad uso pubblico inedificati sui quali si fonda il funzionamento della città pubblica, mediante la riorganizzazione degli spazi esistenti e di progetto in modo tale da dare forma ad una "maglia di spazi pubblici" fortemente riconoscibile in quanto dotata di unitarietà nella scelta delle soluzioni formali e dei materiali e in grado di riconnettere le diverse parti edificate e i differenti nuclei urbani.

L'insieme di aree a verde dovrà contribuire alla formazione della rete ecologica locale in area urbana. Nello specifico dovranno essere incentivate nuove alberature, l'estensione delle aree verdi o la costruzione di siepi anche con funzione di miglioramento del microclima urbano (abbattimento delle polveri e dei rumori, riduzione delle isole di calore dovute alle superfici impermeabili).

2. Nelle aree relative ai servizi del verde e degli spazi pubblici o ad uso pubblico inedificati va incentivata la messa in sicurezza della rete dei percorsi di connessione tra le varie aree distribuite sul territorio al fine di garantirne l'utilizzo dai cittadini residenti nelle differenti parti del territorio.

Nelle aree del verde pubblico sono consentiti solo chioschi per bibite, giornali e simili.

Per i servizi del verde e degli spazi pubblici o ad uso pubblico inedificati trovano applicazione i seguenti parametri:

- Rapporto di copertura = 5%

3. I servizi del verde e degli spazi pubblici o ad uso pubblico sono indicati nelle tavole del Piano dei Servizi con apposita simbologia come di seguito indicato.

a. Parchi e spazi aperti pubblici o di uso pubblico

Comprendono le aree destinate alla conservazione e valorizzazione degli elementi di interesse ambientale e paesaggistico nonché le attrezzature necessarie alla corretta fruizione pubblica (chioschi, punti di ristoro e informazione, arredo urbano).

b. Spazi pavimentati pubblici o di uso pubblico

Comprendono le aree destinate alla realizzazione del sistema di piazze e connessioni pedonali all'interno del territorio urbanizzato. Sono comprese le attrezzature necessarie alla corretta fruizione pubblica (chioschi, punti di ristoro e informazione, arredo urbano).

c. Servizi sportivi e del tempo libero inedificati

I servizi per lo sport e tempo libero così classificati comprendono gli impianti e i servizi destinati all'impiantistica sportiva e ricreativa pubblica e privata. Essi comprendono gli spazi di servizio (spogliatoi, servizi igienici, bar, sale di ritrovo, ecc.) e gli spazi tecnici.

4. La realizzazione dei servizi così classificati avviene mediante Permesso di Costruire e previa convenzione per gli interventi che non sono di iniziativa comunale.

Art. 4.8 – Disposizioni specifiche relative alla programmazione dei servizi

1. Per le aree a servizi indicate negli elaborati grafici come "Aree per servizi oggetto di specifica convenzione" gli interventi ammessi e le modalità attuative sono quelle indicate nella relativa convenzione.

2. Per le aree a servizi indicate negli elaborati grafici come "Servizi con prescrizioni particolari" è vietata l'eliminazione della vegetazione arboreo-arbustiva autoctona già esistente e il rapporto di copertura di cui al precedente articolo è del 3%

Titolo III. Disciplina dei servizi da localizzare in fase attuativa

Art. 4.9 – Disciplina dei servizi da localizzare negli ambiti di trasformazione del Documento di Piano

1. Le superfici da destinare a servizi e attrezzature pubbliche negli ambiti di trasformazione sono localizzati e definiti nei relativi piani attuativi redatti. Nelle schede relative agli ambiti di trasformazione del Documento di Piano contenute nella Sezione 5 possono essere inserite specifiche indicazioni che andranno puntualizzate in fase attuativa.

2. Ogni intervento previsto negli ambiti di trasformazione del Documento di Piano deve garantire una quantità minima di superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche così definita:

- per tutte le funzioni, compresa l'attività di logistica (Uso P4): minimo 80% della SIp realizzabile,
- per le sole funzioni produttive: minimo 10% della SIp realizzabile.

3. Ogni intervento previsto negli ambiti di trasformazione del Documento di Piano deve essere associato alla realizzazione di standard qualitativo o loro monetizzazione.

La natura dello standard qualitativo è definita in fase negoziale.

L'importo dello standard è definito nella seguente misura:

- non inferiore al valore della monetizzazione di aree per servizi pari al 100% della SIp realizzabile per gli ambiti di trasformazione che prevedono la riconversione da usi produttivi ad altri usi (in particolare l'Ambito di Trasformazione 1 "Fornace Adda" e l'Ambito di Trasformazione 2 "Gras Calce Nord");
- non inferiore al valore della monetizzazione di aree per servizi pari al 50% della SIp realizzabile per gli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale (in particolare l'Ambito di Trasformazione 3 "via Brasca Nord", l'Ambito di Trasformazione 4 "via Brasca sud" e l'Ambito di Trasformazione 5 "ex casello autostradale").

Le indicazioni del presente comma non si applicano per i casi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia senza modifica della destinazione d'uso.

4. La quantità di servizi come definita al punto 2 deve essere monetizzata fatta salva la quota di aree strettamente necessaria all'ottenimento degli obiettivi pubblici qualora definiti nelle schede per gli ambiti di trasformazione del Documento di Piano contenute nella Sezione 5. La superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche necessaria all'ottenimento degli obiettivi pubblici deve essere cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale o asservite con vincolo perpetuo nei casi eventualmente indicate nelle singole schede regolanti l'attuazione delle previsioni degli ambiti di trasformazione.

Art. 4.10 - Disciplina dei servizi da localizzare nei tessuti consolidati urbani del Piano delle Regole

1. Nelle aree del tessuto consolidato urbano gli interventi che, in coerenza con le indicazioni del Piano delle Regole, prevedono un aumento di SIp oltre l'indice di base indicato nelle tavole del Piano delle Regole, comportano la corresponsione mediante monetizzazione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche così quantificata:

- per le funzioni residenziali (R), commerciali (T), direzionali (D) e ricettive (H): minimo 80% della SIp realizzabile;
- per le funzioni produttive (P): minimo 10% della SIp realizzabile

Nelle aree urbanizzate consolidate a destinazione residenziale relativamente ai "Tessuti ad alta trasformabilità" e ai lotti liberi precisamente individuati nella cartografia del Piano delle Regole la corresponsione mediante monetizzazione di aree per servizi come sopra definita deve essere garantita per l'intera SIp realizzabile.

2. In caso di mutamento della destinazione d'uso produttiva con opere di edifici o di parti di essi, localizzati all'interno del tessuto consolidato, è fatto obbligo di corrispondere, mediante monetizzazione, aree per servizi nella stessa quantità definita al precedente comma 1.

3. In alternativa alla corresponsione mediante monetizzazione possono essere cedute all'amministrazione comunale aree per servizi nella quantità minima stabilita al precedente comma 1.

4. Sono fatte salve specifiche indicazioni contenute nella Sezione 3 delle presenti norme tecniche in merito

alle modalità di corresponsione mediante monetizzazione.

5. Non sono soggette alla corresponsione della dotazione minima di aree per servizi, così come definita ai precedenti commi 1 e 2, gli interventi di incremento della Slp in funzione dell'applicazione di misure di incentivazione così come definite nella Sezione 2.

Titolo V. Modalità attuative dei servizi

Art. 4.11 - Aree per servizi comunali

1. Le aree del Piano dei Servizi, comprese le aree necessarie per la realizzazione di sedi stradali o di percorsi ciclo-pedonali, per le quali è prevista l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale sono individuate nella cartografia di piano con apposita simbologia.

2. A tutte le aree destinate a servizi comunali localizzati di nuova previsione (così come individuate nella tavola PdS 1 Carta di classificazione degli usi dei servizi localizzati), comprese le aree destinate alla formazione di sedi stradali e percorsi ciclo-pedonali, sulla base della compensazione urbanistica definita nella Sezione 2 delle presenti norme, è attribuito un indice di edificabilità pari a 0,4 mq/mq. Tale indice di edificabilità dà luogo a diritti edificatori che possono essere utilizzati negli ambiti consolidati e negli ambiti di trasformazione secondo le specifiche indicazioni contenute rispettivamente nella Sezione 3 e nella Sezione 5 delle presenti norme.

3. L'utilizzo a fini compensativi dell'edificabilità espressa dall'area non incide sulla possibilità di realizzazione dei servizi sull'area ceduta al comune da parte di quest'ultimo.

4. Il Comune, per svolgere efficacemente un'azione di programmazione rispetto ai propri obiettivi strategici, può prevedere di acquisire una parte delle nuove aree a servizi comprensive dei relativi diritti edificatori di cui al precedente comma 2.

I diritti edificatori possono essere successivamente ceduti dal Comune ai privati che ne facciano richiesta ad un prezzo stabilito in apposito allegato al Bilancio comunale, periodicamente aggiornato.

I proventi derivanti dalla cessione dei diritti edificatori sono obbligatoriamente impiegati per la realizzazione di servizi e attrezzature pubbliche.

5. Sino all'acquisizione dell'area o alla sua cessione all'Amministrazione Comunale a seguito dell'utilizzo della capacità edificatoria assegnata, su edifici o manufatti esistenti sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento tecnologico.

6. Sulle aree così classificate e mediante apposita convenzione, l'Amministrazione Comunale può affidare - adottando le prescritte procedure - l'intervento ad altri Soggetti che dimostrino titolarità ai sensi dei disposti della vigente normativa sui pubblici appalti e contratti nonché della vigente normativa sui servizi e interventi pubblici locali.

I suddetti Soggetti devono:

- provvedere alla realizzazione, su area concessa in diritto di superficie, in edifici nuovi o di recupero, dell'attrezzatura pubblica prevista dal Piano dei Servizi, in base ad un progetto conforme alle esigenze dell'Amministrazione Comunale e da essa approvato;

- provvedere alla gestione del servizio insediato secondo i contenuti della concessione.

La convenzione regola i termini temporali, economici e prestazionali della concessione di servizi nel rispetto degli indirizzi amministrativi e dei disposti della vigente normativa sui contratti pubblici. La stessa convenzione disciplina, attenendosi alla regolamentazione vigente sulle opere pubbliche (contratti pubblici, norme tecniche, norme sulla sicurezza, ecc.), lo svolgimento della realizzazione dell'attrezzatura pubblica.

La realizzazione da parte del privato dei servizi nelle aree classificate ai sensi del presente articolo non consente l'utilizzo delle stesse aree ai fini compensativi.

Art. 4.12 - Aree per servizi di altri enti

Le aree del Piano dei Servizi di proprietà di altri enti gestori di servizi pubblici o di uso pubblico e/o collettivo sono individuate nella cartografia di piano con apposita simbologia.

Le previsioni del Piano dei Servizi così definite demandano al proprietario dell'area la diretta realizzazione delle attrezzature e dei servizi previsti dal piano stesso.

Le previsioni del Piano dei Servizi per le aree classificate come "Aree per servizi di proprietà di altri enti" non configurano vincolo espropriativo da parte dell'Amministrazione Comunale e non sono soggette a decadenza.

Art. 4.13 - Aree per servizi con vincolo di destinazione

Concorrono alla formazione dell'offerta di servizi anche i servizi gestiti da privati che assumono valore di interesse generale.

I servizi privati sono da intendersi di interesse generale se assimilabili a servizi pubblici ovvero finalizzati a produrre rilevanti benefici collettivi e a garantire qualità, accessibilità ed equità del costo di fruizione.

Le "Aree per servizi con vincolo di destinazione" sono individuate nella cartografia di piano con apposita simbologia.

Le previsioni del Piano dei Servizi per le aree classificate come "Aree per servizi con vincolo di destinazione" non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza.

Le previsioni del Piano dei Servizi così definite demandano al proprietario dell'area la diretta realizzazione delle attrezzature e dei servizi previsti dal piano stesso.

Per gli edifici esistenti nelle aree per servizi con vincolo di destinazione è ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria. Il recupero edilizio e il cambio di destinazione può avvenire solo in funzione del servizio da realizzare secondo la classificazione contenuta nella tavola PdS1 "Carta di classificazione degli usi dei servizi localizzati".

La realizzazione da parte dei privati di servizi e attrezzature può avvenire nelle aree classificate come "Aree per servizi con vincolo di destinazione" alle seguenti condizioni:

- gli interventi devono essere oggetto di convenzione e approvati dal Consiglio Comunale per il riconoscimento della pubblica utilità, salvo che non si tratti di previsioni confermate o contenute in strumenti di pianificazione particolareggiata già definitivamente approvati;
- il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipulazione, con il Comune, di apposita convenzione che dovrà definire natura, dimensioni e limiti del servizio proposto, stabilire tempi e modalità per la diversa destinazione degli immobili in caso di cessazione del servizio proposto e quantificare, in relazione alla natura dei servizi e delle attrezzature, gli indici di utilizzazione fondiaria ed eventuali caratteristiche tipo-morfologiche.

Art. 4.14 - Aree per servizi negli ambiti di trasformazione

1. Concorrono alla definizione dell'offerta del Piano dei Servizi le superfici da destinare a servizi che derivano dall'attuazione delle previsioni del Documento di Piano relativamente agli ambiti di trasformazione in esso individuati e nelle quantità minime indicate nelle presenti norme. Le aree per servizi negli ambiti di trasformazione, qualora indicate negli elaborati grafici del Documento di Piano", in quanto indicative, non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza.

2. All'interno degli ambiti di trasformazione, qualora l'acquisizione delle aree per i servizi e le attrezzature pubbliche risultasse necessaria per il completamento e il raggiungimento degli obiettivi definiti per ciascuna area di trasformazione, l'Amministrazione Comunale può sempre intervenire direttamente attraverso le procedure espropriative. In questo caso la capacità edificatoria complessiva dell'area di trasformazione viene diminuita della quota spettante all'area espropriata. I relativi diritti edificatori rimangono in capo all'Amministrazione Comunale.

Titolo VI. Disposizioni finali

Art. 4.15 - Norme finali

1. Fino a quando l'Amministrazione Comunale o l'ente pubblico competente o i privati non daranno attuazione alle previsioni del Piano dei Servizi nelle aree interessate dalle indicazioni del Piano dei Servizi stesso sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e la prosecuzione delle attività in atto.

2. Le aree a servizi interne agli ambiti di trasformazione rimangono destinate a servizi, e vengono classificati e normati all'interno del Piano dei Servizi, fino all'approvazione degli strumenti attuativi finalizzati all'attuazione delle previsioni previste per gli ambiti di trasformazione stesse. In sede di definizione dello strumento attuativo potrà essere prevista una diversa localizzazione, forma e dimensione dell'area a servizi.

3. Le destinazioni riportate nelle tavole con apposita simbologia secondo la classificazione di cui alle presenti norme, hanno valore indicativo e potranno essere variate, sempre nell'ambito delle destinazioni per servizi, in ragione dei programmi di intervento comunali o di specifici progetti, con la stessa deliberazione di Consiglio Comunale che approvi detti programmi o progetti, senza che per ciò si debba approvare apposita variante al Piano dei Servizi. Parimenti potranno essere variate le specifiche destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, eventualmente previste negli atti del PGT, con particolare riferimento agli ambiti di trasformazione; in tali casi le relative motivazioni devono essere contenute nella deliberazione di adozione del piano attuativo da parte del Consiglio Comunale.

4. Le destinazioni riferite ai servizi del verde e degli spazi pubblici o ad uso pubblico, in quanto finalizzate alla costruzione della rete ecologica e alla struttura di funzionamento complessivo della città e del territorio, non sono modificabili con altre destinazioni.

Sezione 5.
Disposizioni per gli ambiti di trasformazione
Disciplina del Documento di Piano

Titolo I. Disciplina generale degli ambiti di trasformazione

Art. 5.1 – Contenuti e ambito di applicazione della disciplina degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano

1. Il Documento di Piano è l'atto del Piano di Governo del Territorio che, in applicazione delle disposizioni dell'art. 8 della L.R. 12/2005 e compatibilmente con le indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, disciplina gli ambiti di trasformazione.
2. Gli ambiti di trasformazione esplicano la strategia generale di intervento definita dal Documento di Piano.

Art. 5.2 – Riferimento alla cartografia di piano

1. La disciplina di cui alle presenti norme si applica e fa riferimento ai seguenti elaborati grafici:
 - DP 1 "Carta delle previsioni di piano"
 - DP 2 "Carta delle trasformazioni".

Art. 5.3 – Disposizioni generali per gli ambiti di trasformazione

1. Le trasformazioni previste per gli Ambiti di Trasformazione dovranno essere definite mediante specifici strumenti urbanistici attuativi e, in particolare, mediante Piani integrati di intervento.
2. Decorso un anno dalla definitiva approvazione del piano attuativo stesso senza che sia stata sottoscritta dai proponenti la relativa convenzione, il sindaco diffida i soggetti proponenti a sottoscriverla entro un termine non superiore a novanta giorni; in caso di inutile decorso del termine assegnato, dichiara l'intervenuta decadenza del piano attuativo.
3. Relativamente agli ambiti di trasformazione le presenti norme stabiliscono i criteri generali di trasformazione da seguire in sede di formazione dei successivi strumenti attuativi al fine di garantire la coerenza dei singoli interventi rispetto agli obiettivi di carattere complessivo contenuti nel Piano di Governo del Territorio e in particolare nel Documento di Piano.
4. Nelle presenti norme sono inserite un insieme di schede che riassumono gli elementi da specificare nella fase attuativa.
In ciascuna scheda sono riportati:
 - a - gli "Obiettivi generali di progetto",
 - b - gli "Obiettivi pubblici di progetto",
 - c - la "Vocazione funzionale"
 - d - i "Parametri edificatori di massima"
 - e - le "Disposizioni per l'attuazione degli interventi".
5. Per ciascun ambito di trasformazione è espressa la possibilità di incremento dell'edificabilità massima per misure di incentivazione nei limiti massimi definiti all'art. 2.2 (Perequazione e compensazione urbanistica, misure di incentivazione) delle presenti norme tecniche di attuazione.
6. Per ciascun ambito di trasformazione è espressa l'eventuale percentuale minima di SIp da destinare a edilizia residenziale pubblica.
7. I criteri inseriti nelle schede di ciascun ambito di trasformazione e nelle cartografie del Documento di Piano non definiscono l'assetto giuridico per gli ambiti di trasformazione stessi. L'assetto giuridico definitivo per gli ambiti di trasformazione avverrà solo successivamente all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi.
8. Gli strumenti urbanistici attuativi potranno prevedere modifiche alla perimetrazione degli ambiti di trasformazione funzionali ad una migliore attuazione delle previsioni del Piano di Governo del Territorio ed in relazione ad una maggiore aderenza tra cartografia aerofotogrammetrica e situazione catastale. Le aree che a seguito della ripermetrazione risulteranno esterne agli ambiti di trasformazione assumeranno la destinazione dell'area contigua.

9. Relativamente alla superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche si fa riferimento a quanto stabilito nel Piano dei Servizi. Tutte le proprietà devono concorrere pro-quota alla cessione delle superfici destinate a servizi ed attrezzature pubbliche degli ambiti di trasformazione o alla loro monetizzazione.

10. Gli interventi in attuazione delle previsioni relative agli ambiti di trasformazione devono prevedere parcheggi pertinenziali in misura non inferiore a quanto stabilito dalla L. 122/89 fermo restando che la quantità minima per la residenza deve comunque garantire un posto auto per alloggio.

Le superfici da destinare a parcheggio possono essere ricavate nelle aree scoperte di pertinenza dell'edificio e in autorimesse multipiano sia sottosuolo che soprasuolo.

All'interno dei parcheggi dovranno essere previsti idonei progetti ambientali anche con alberature.

11. Negli ambiti di trasformazione a destinazione non residenziale devono essere ricavati spazi da destinare a interventi di mitigazione paesaggistica (filari alberati, arbusti, ecc.) in misura non inferiore al 10% della superficie di pertinenza dell'edificio. Gli spazi da destinare a interventi di mitigazione paesaggistica sono intesi come pertinenze private e non possono essere considerate al fine del calcolo dei servizi di cui all'art. 4.9 comma 2 e comma 3 delle presenti norme tecniche e fatto salvo diverse e più specifiche indicazioni contenute nelle schede relative a ciascun ambito di trasformazione. Le schede relative a ciascun ambito di trasformazione di cui agli articoli successivi potranno specificare la localizzazione degli interventi di mitigazione paesaggistica.

12. La proposta contenuta nelle schede relative agli ambiti di trasformazione potrà essere attuata per successivi stralci funzionali da prevedersi nello strumento urbanistico attuativo.

La realizzazione per stralci è consentita a condizione che:

- la Slp massima ammissibile in applicazione degli Indici di utilizzazione del suolo degli ambiti di trasformazione (Iat) e la superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche siano determinati in conformità alle prescrizioni ed indicazioni delle norme regolanti l'attuazione degli Ambiti di intervento proporzionalmente all'effettiva estensione territoriale dell'intervento;

- gli operatori provvedano alla cessione pro-quota delle superfici da destinare a servizi e attrezzature pubbliche e alla realizzazione delle strade e alle opere di allacciamento ai pubblici servizi.

Il perimetro di ciascuno stralcio dovrà garantire una corretta dislocazione sia dei fabbricati sia degli standard urbanistici. In particolare dovrà essere garantita la successiva possibilità di intervento per i soggetti coinvolti dalle indicazioni per l'Ambito di Trasformazione stesso, anche se non proponenti l'eventuale stralcio attuativo.

Al fine di garantire l'ottimale attuazione degli interventi il soggetto proponente lo stralcio dovrà predisporre un Piano direttore che verrà assunto in consiglio comunale unitamente alla proposta di piano attuativo.

Il Piano direttore quale dovrà contenere:

- la perimetrazione dello stralcio;

- gli interventi pubblici eventualmente previsti (compresi gli interventi sulla viabilità e sui sottoservizi a rete) e gli interventi di mitigazione paesaggistica relativi allo stralcio e la loro coerenza con gli obiettivi complessivi oltre che con la completa realizzazione degli stessi;

- l'assetto morfologico e tipologico dello stralcio e la sua coerenza con quello complessivo eventualmente definito nella scheda dell'ambito di trasformazione.

Il Piano direttore non ha funzione conformativa dell'assetto giuridico dei suoli ed è strumento di riferimento per le verifiche di coerenza delle proposte di intervento. Al fine di favorirne l'istruttoria, il Piano direttore dell'AT dovrà contenere anche una sezione di verifica argomentata delle coerenze del progetto insediativo con le indicazioni complessive del Documento di Piano.

In relazione agli approfondimenti conoscitivi, progettuali, alle opportunità che si aprono all'interno del rapporto negoziale e agli elementi di compartecipazione e sinergia con altri interventi di qualificazione del contesto, il Piano direttore dell'ambito di trasformazione può essere modificato nel momento in cui verrà effettuata la redazione dei piani attuativi successivi al primo. Tali eventuali modifiche devono rimanere conformi agli elementi prescrittivi della scheda dell'ambito di trasformazione.

Gli oneri relativi alla redazione del Piano direttore sono di competenza del soggetto proponente lo stralcio.

L'Amministrazione Comunale terrà, per tramite dell'Ufficio Tecnico, un registro dei parametri edificatori ed infrastrutturali contenuti nel Piano Direttore.

13. Nei casi di interventi riguardanti aree già occupate da edificazione a carattere produttivo gli interventi stessi devono essere sempre accompagnati da documentazione che dimostri non essere necessaria la bonifica dell'area preliminare all'intervento o, in sua assenza, dal piano di bonifica preliminare del sito.

14. Gli interventi negli ambiti di trasformazione devono garantire l'invarianza idraulica. In particolare, nella

gestione delle aree verdi interne agli ambiti di trasformazione e alle aree a servizi dovranno essere previste soluzioni progettuali per ridurre il consumo idrico e prevedere il riutilizzo delle acque meteoriche.

15. Nell'attuazione degli interventi dovranno essere garantiti i seguenti requisiti energetico- ambientali:

- non meno del 70% della superficie lorda di pavimento delle volumetrie per le quali viene rilasciato il titolo di agibilità sia da realizzare di classe energetica non inferiore alla B e, contestualmente
- non meno del 70% del fabbisogno energetico sia da ricavarsi da fonti energetiche rinnovabili.

Sono fatti salvi i casi di esclusione previsti dalla DGR VIII/8745.

16. I piani attuativi dovranno essere corredati da uno specifico studio di approfondimento sui potenziali impatti ambientali, definendone l'articolazione, i contenuti e il ruolo sia nel percorso di verifica tecnica degli Uffici sia come strumento di ausilio alla negoziazione che sarà definita durante l'iter di formazione dei piani attuativi. Tale studio, i cui oneri sono di competenza del soggetto proponente, è parte integrante del Piano direttore di cui al precedente punto 12.

17. In presenza di situazioni di contiguità tra aree residenziali e aree produttive e tra ambiti edificabili e spazi aperti del sistema paesistico- ambientale, è obbligatoria la realizzazione di una fascia boscata atta a mitigare gli impatti di acustici, atmosferici e paesistico- ambientali. La consistenza di tale fascia boscata (giacitura, sesto di impianto, essenze) dovrà essere definita all'interno di apposito elaborato da considerarsi parte sostanziale degli elaborati progettuali.

18. Per le aree indicate come ambiti di trasformazione del Documento di Piano e fino alla approvazione dei piani attuativi in attuazione delle previsioni del Documento di Piano stesso valgono le seguenti disposizioni:

- interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria,
- destinazioni ammesse: sono confermate le destinazioni in essere.

19. Per l'illuminazione esterna in tutti gli ambiti di trasformazione devono essere utilizzate lampade conformi ai criteri anti-inquinamento luminoso, secondo quanto previsto dalla LR 17/2000 e dalla LR 38/2004.

20. I Piani Attuativi relativi agli ambiti di trasformazione dovranno essere sottoposti all'attenzione del Parco Adda Nord per verificare l'eventuale attivazione della procedura di Valutazione di Incidenza.

Titolo II. Disciplina specifica degli ambiti di trasformazione

Art. 5.4 – Ambito di trasformazione 1 “Fornace dell’Adda”

a. Obiettivi generali di progetto

- recupero di strutture produttive dismesse.

b. Obiettivi pubblici di progetto

- riqualificazione ambientale e cessione delle aree a integrazione delle zone di interesse paesaggistico e ambientale adiacenti all'ambito di trasformazione;
- inserimento paesaggistico dell'area.

c. Vocazione funzionale. Usi principali, usi compatibili, accessori o complementari e usi esclusi

- Vocazione funzionale: Usi commerciali, produttivi e direzionali
- Usi non ammessi: usi residenziali

d. Parametri edificatori di massima

Quantificazione della St: 160.917 mq.

Quantificazione della SIp massima attribuita: 30% della St.

Sono ammesse le misure di incentivazione nei limiti e con le modalità definite alla Sezione 2 delle presenti norme.

e. Disposizioni per l'attuazione degli interventi

Deve essere garantito l'accesso alla zona sud oggetto di interventi di bonifica e rinaturalizzazione, mediante l'individuazione di percorsi pedonali e ciclabili. Potranno essere utilizzate a tale scopo le “aree non trasformabili con funzione di rafforzamento dei varchi della Rete Ecologica Regionale (RER) e dei Gangli secondari della Rete Ecologica Provinciale (REP)” individuate nella scheda della pagina successiva.

La fascia lungo il cavo Loi deve essere oggetto di specifico intervento di naturalizzazione e sistemazione ambientale e paesaggistica.

Il fronte lungo la strada provinciale dell'area di intervento deve essere oggetto di interventi di mitigazione paesaggistica da definirsi in fase attuativa mediante specifico studio. Deve comunque essere prevista una fascia mitigativa anche non continua e di spessore variabile (almeno 5mt) lungo il fronte strada.

In funzione della presenza di un “varco” della Rete Ecologica Regionale lungo il perimetro orientale e della presenza di un “ganglio” individuato dal Ptcp lungo il perimetro occidentale, l'area indicata nello schema della pagina successiva e classificata come “aree non trasformabili con funzione di rafforzamento dei varchi della Rete Ecologica Regionale (RER) e dei Gangli secondari della Rete Ecologica Provinciale (REP)” deve essere interessata esclusivamente da interventi di mitigazione paesaggistica. L'indicazione contenuta nella scheda grafica della pagina successiva ha carattere orientativo; la sua forma e giacitura definitiva saranno definiti dettagliatamente con specifico studio in fase di progettazione urbanistica attuativa.

La quantità di spazi da destinare a interventi di mitigazione di cui all'art. 5.3 comma 11 delle presenti norme deve essere recuperata all'interno dell'area classificata come “aree non trasformabili con funzione di rafforzamento dei varchi della Rete Ecologica Regionale (RER) e dei Gangli secondari della Rete Ecologica Provinciale (REP)” indicate nello schema della pagina successiva.

Deve comunque essere garantita la completa sistemazione dell'area indicata anche nel caso in cui, in relazione agli usi insediati, la dimensione minima delle “superfici da destinare a servizi e attrezzature pubbliche” così come dimensionata dal Piano dei Servizi risultasse inferiore.

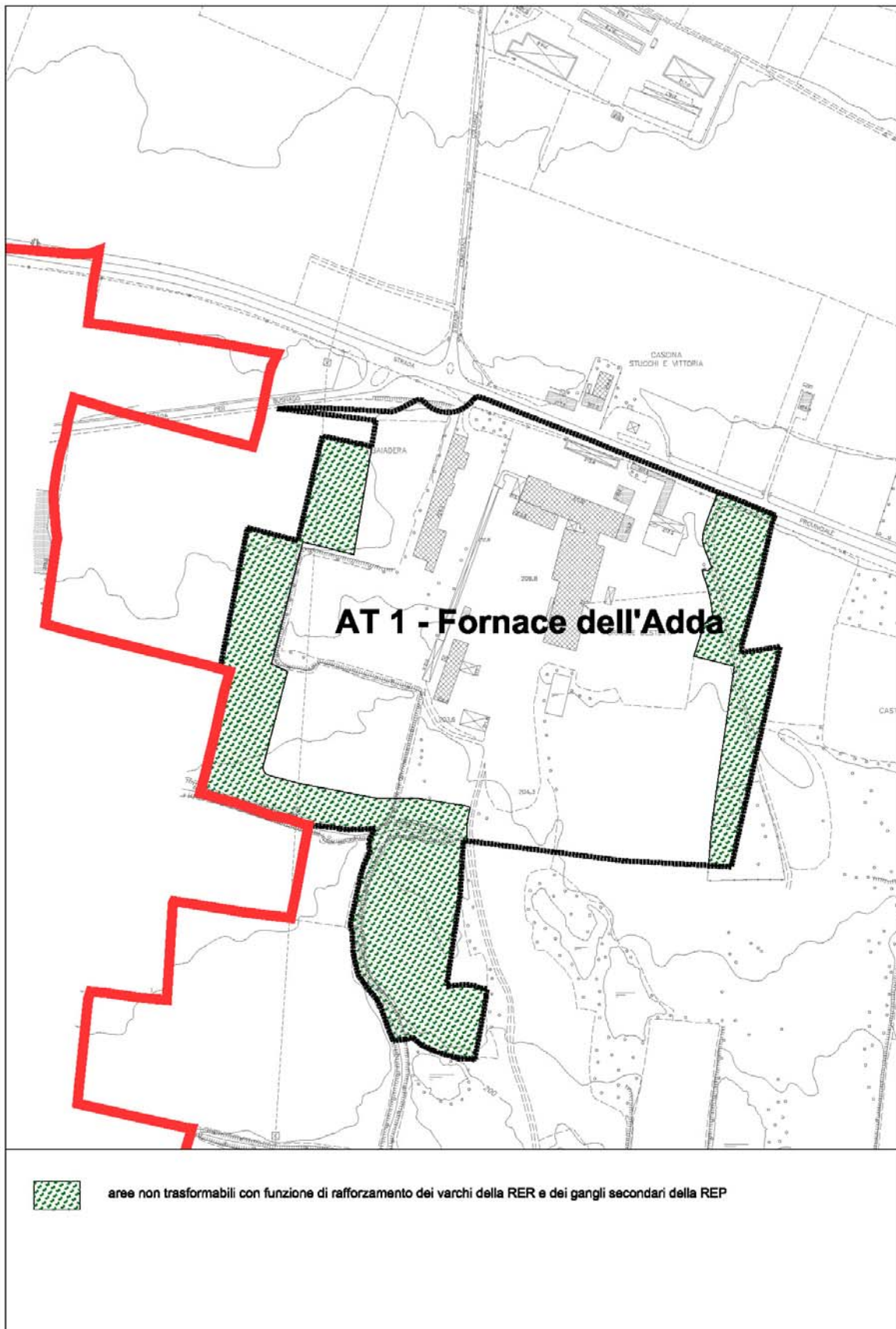
Qualora l'estensione delle aree classificate come “aree non trasformabili con funzione di rafforzamento dei varchi della Rete Ecologica Regionale (RER) e dei Gangli secondari della Rete Ecologica Provinciale (REP)”, così come indicate nello schema della pagina successiva, risultasse superiore alla quantità minima definita all'art. 5.3 comma 11, la quota eccedente può essere conteggiata ai fini della verifica della sola quantità di superficie da destinare a servizi di cui all'art. 4.9 comma 2 delle presenti norme e in alternativa alla loro monetizzazione. In questo caso le superfici corrispondenti devono essere cedute gratuitamente all'amministrazione comunale.

Le opere di mitigazione lungo il perimetro dell'area di intervento, individuate nella scheda come “aree non trasformabili con funzione di rafforzamento dei varchi della RER e dei gangli secondari della REP”, sono prescrittive e costituite completamente da fasce arboreo-arbustive dense, da realizzarsi secondo il sesto d'impianto indicato dal Repertorio B del PTCP.

In relazione alla interferenza dell'ambito di trasformazione con l'elemento di secondo livello della Rete Ecologica Regionale gli interventi attuativi dovranno rispettare quanto previsto nella DGR n° 8/8515 e

8/10962 del 30 dicembre 2009

L'attuazione delle previsioni deve essere assoggetta a specifica valutazione di incidenza rispetto al Sito di Interesse Comunitario "Oasi delle Foppe".



Art. 5.5 - Ambito di trasformazione 2 "Gras Calce Nord"

a. Obiettivi generali di progetto

- recupero di strutture produttive dismesse.

b. Obiettivi pubblici di progetto

- realizzazione area di mitigazione verso sud.

c. Vocazione funzionale. Usi principali, usi compatibili, accessori o complementari e usi esclusi

- Vocazione funzionale: Usi commerciali, produttivi e direzionali

- Usi non ammessi: usi residenziali

d. Parametri edificatori di massima

Quantificazione della St: 29.654 mq.

Quantificazione della SIp massima attribuita: 30% della St.

Sono ammesse le misure di incentivazione nei limiti e con le modalità definite alla Sezione 2 delle presenti norme.

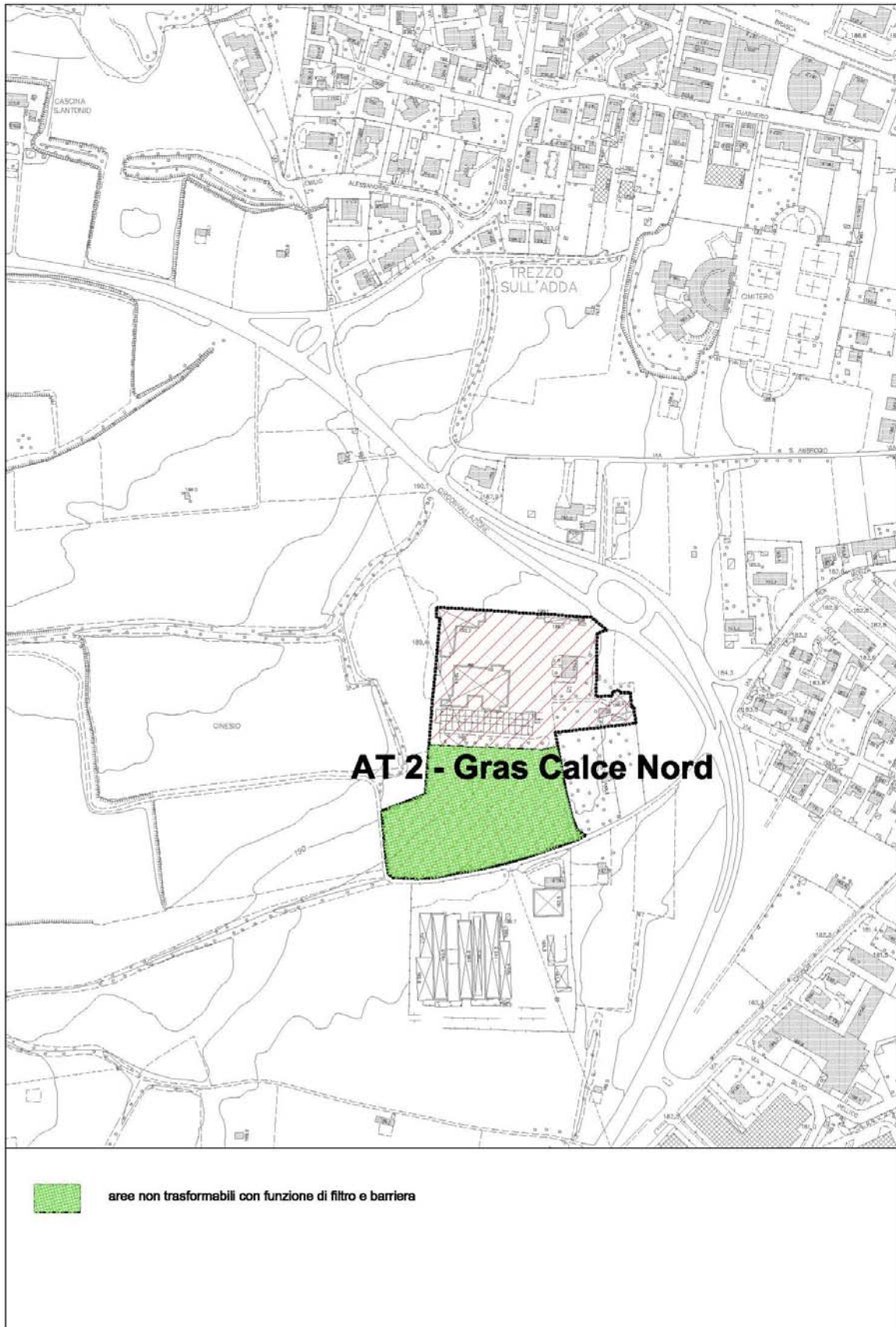
e. Disposizioni per l'attuazione degli interventi

Il perimetro dell'area di intervento deve essere oggetto di interventi di mitigazione paesaggistica.

L'area indicata nello schema della pagina successiva e classificata come "aree non trasformabili con funzione di filtro e barriera" deve essere interessata esclusivamente da interventi di mitigazione paesaggistica che saranno definiti dettagliatamente con specifico studio in fase di progettazione urbanistica attuativa. La quantità di spazi da destinare a interventi di mitigazione di cui all'art. 5.3 comma 11 delle presenti norme deve essere recuperata all'interno dell'area classificata come "aree non trasformabili con funzione di filtro e barriera" indicate nello schema della pagina successiva.

Deve comunque essere garantita la completa sistemazione dell'area indicata anche nel caso in cui, in relazione agli usi insediati, la dimensione minima delle "superfici da destinare a servizi e attrezzature pubbliche" così come dimensionata dal Piano dei Servizi risultasse inferiore.

Qualora l'estensione delle aree classificate come "aree non trasformabili con funzione di filtro e barriera", così come indicate nello schema della pagina successiva, risultasse superiore alla quantità minima definita all'art. 5.3 comma 11, la quota eccedente può essere conteggiata ai fini della verifica della sola quantità di superficie da destinare a servizi di cui all'art. 4.9 comma 2 delle presenti norme e in alternativa alla loro monetizzazione. In questo caso le superfici corrispondenti devono essere cedute gratuitamente all'amministrazione comunale.



Art. 5.6 - Ambito di trasformazione 3 “via Brasca nord”

a. Obiettivi generali di progetto

- recupero e modifica di precedenti previsioni.

b. Obiettivi pubblici di progetto

- prolungamento di via Nenni fino alla strada in corso di realizzazione nella Fornace Radaelli;
- riorganizzazione accesso da via Brasca.

c. Vocazione funzionale. Usi principali, usi compatibili, accessori o complementari e usi esclusi

- Vocazione funzionale: usi residenziali
- Usi non ammessi: usi produttivi e usi commerciali (con la sola eccezione degli usi T1 e T4)

d. Parametri edificatori di massima

Quantificazione della St: 30.593 mq

Quantificazione della SIp massima attribuita: 12.240 mq (pari a un indice di utilizzazione del suolo degli ambiti di trasformazione pari a 0,4 mq/mq).

Sono ammesse le misure di incentivazione nei limiti e con le modalità definite alla Sezione 2 delle presenti norme.

e. Disposizioni per l'attuazione degli interventi

E' ammesso un ulteriore incremento del 20% della SIp definita al precedente punto d per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica.

In sede di pianificazione attuativa si deve svolgere, come condizione per la procedibilità attuativa, specifico approfondimento sugli impatti paesistico- ambientali; da tale approfondimento dovrà discendere la definizione degli elementi mitigativi e compensativi necessari per un'adeguata contestualizzazione paesistico- ambientale dell'intervento. Al fine di procedere con un'attenzione organica e complessiva ai temi progettuali cui rimanda l'ambito, tale indicazione è da assumere, nel caso di procedimenti attuativi che riguardino porzioni parziali dell'Ambito di trasformazione, in occasione della prima porzione e dovrà comunque riguardare tutto l'ambito spaziale dell'AT, statuendo ovviamente cogenza realizzativa unicamente per la porzione in oggetto.

Al fine della tutela paesaggistica e ambientale la predisposizione del piano attuativo dovrà seguire le seguenti indicazioni:

- l'edificazione deve essere concentrata nella parte del comparto più a ridosso delle porzioni già edificate contigue;
- deve essere prevista la realizzazione di una fascia boscata con funzioni ecotonali, di spessore minimo di 15 metri, di transizione tra il perimetro del comparto e lo spazio agricolo di connessione verso il SIC
- il tracciato stradale previsto deve essere posto a sud di tale fascia boscata, in modo da tenerla discosta dagli ambiti di tutela esterni al comparto
- il tracciato stradale, di tipo “residenziale”, deve avere la minima larghezza della piattaforma stradale e deve essere dotato o di pista ciclabile in sede propria oppure di cartellonistica che la evidenzia come ZTPP (Zona a traffico pedonale privilegiato), in modo da garantire adeguate condizioni di ciclopedonalità dal campus servizi verso gli spazi aperti delle aree a parco e del SIC.

Ai fini della compensazione ambientale dell'intervento, in alternativa alla monetizzazione delle aree per servizi e nella quantità minima definita all'art. 4.9 comma 2 delle presenti norme, devono essere cedute gratuitamente all'amministrazione comunale aree destinate al rafforzamento del Sito di Interesse Comunitario. Gli interventi di trasformazione sono assentiti solo a seguito della effettiva cessione di dette aree.

L'attuazione delle previsioni deve essere assoggetta a specifica valutazione di incidenza rispetto al Sito di Interesse Comunitario “Oasi delle Foppe”.

Art. 5.7 - Ambito di trasformazione 4 “via Brasca sud”

a. Obiettivi generali di progetto

- recupero di precedenti previsioni e loro adeguamento agli obiettivi generali della revisione del Piano di Governo del Territorio e, in particolare, all'obiettivo di limitare il consumo di suolo.

b. Obiettivi pubblici di progetto

- sistemazione ambientale e paesaggistica del cavo Marcioni posto sul perimetro sud dell'area di intervento.

c. Vocazione funzionale. Usi principali, usi compatibili, accessori o complementari e usi esclusi

- Vocazione funzionale: usi residenziali

- Usi non ammessi: usi produttivi e usi commerciali (con la sola eccezione degli usi T1 e T4)

d. Parametri edificatori di massima

Quantificazione della St: 50.328 mq.

Quantificazione della SIp massima attribuita: 20.700 mq (pari a un indice di utilizzazione del suolo degli ambiti di trasformazione pari a 0,4 mq/mq).

Sono inoltre ammesse le misure di incentivazione nei limiti e con le modalità definite alla Sezione 2 delle presenti norme.

e. Disposizioni per l'attuazione degli interventi

E' ammesso un ulteriore incremento del 20% della SIp definita al precedente punto d per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica.

Per le future previsioni si deve tener conto della fascia di rispetto per i vincoli di polizia idraulica del Cavo Marcioni.

Il bordo sud verso il cavo Marcioni (sponda sinistra) deve essere interessato da interventi di mitigazione paesaggistica e ambientale (filari alberati, siepi, ecc.). In particolare dovranno essere previste idonee fasce tampone verso il corso d'acqua tutelando e incrementando la fascia vegetata riparia, anche con riferimento Repertorio “B” allegato al PTCP.

In generale per le aree limitrofe al Cavo Marcioni si dovranno recepire gli indirizzi definiti all'art. 46 delle NdA del PTCP in fase attuativa.

Art. 5.8 - Ambito di trasformazione 5 "ex casello autostradale"

a. Obiettivi generali di progetto

- recupero di precedenti previsioni e loro adeguamento agli obiettivi generali della revisione del Piano di Governo del Territorio.

b. Obiettivi pubblici di progetto

- realizzazione di servizi di quartiere (aree a giardino, parcheggi);
- valorizzazione del punto di interscambio con il servizio pubblico autostradale.

c. Vocazione funzionale. Usi principali, usi compatibili, accessori o complementari e usi esclusi

Descrizione della vocazione funzionale, degli usi principali, accessori e complementari e degli usi vietati.

- Vocazione funzionale: funzioni residenziali, funzioni commerciali, funzioni direzionali, funzioni ricettive, servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.

d. Parametri edificatori di massima

Quantificazione della St: 37.372 mq.

Quantificazione della SIp massima attribuita: 17.500 mq.

Sono ammesse le misure di incentivazione nei limiti e con le modalità definite alla Sezione 2 delle presenti norme.

e. Disposizioni per l'attuazione degli interventi

E' ammesso un ulteriore incremento del 20% della SIp definita al precedente punto d per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica.

Appendice.
Elenco elaborati del Piano di Governo del Territorio

Relazione di sintesi

Norme tecniche di attuazione

Elaborati grafici del Documento di Piano

DP1. Carta delle previsioni di piano

DP2. Carta delle trasformazioni

DP3. Carta di sintesi dei vincoli

DP4. Carta della sensibilità paesaggistica

DP5. Carta di verifica della compatibilità con la pianificazione sovraordinata

DP6. Carta della Rete Ecologica Comunale

Elaborati grafici del Piano delle Regole

PdR1.a Carta degli usi e modalità di intervento. Settore nord

PdR1.b Carta degli usi e modalità di intervento. Settore sud

PdR2. Carta di classificazione degli interventi nei nuclei di antica formazione

PdR3.a. Carta dei vincoli. Settore nord

PdR3.b. Carta dei vincoli. Settore sud

Elaborati grafici del Piano dei Servizi

PdS1. Carta di classificazione degli usi dei servizi localizzati

PdS2. Carta delle modalità attuative