PROGETTISTI

ARCH. PAOLO LUCCHIARI

ARCH. PAOLO LUCCHIARI
VIALE ITALIA 1 - 27039 SANNAZZARO (PV)
E-MAIL PAOLO.LUCCHIARI@TELE2.IT
TEL FAX 0382901049 - P.IVA 01790090185

GRUPPO ARGO
ARCHITETTURA URBANISTICA DESIGN

STUDIO ARCHITETTI ASSOCIATI
ARCH. MARCO COLLA
ARCH. GABRIELE FERRARI
ARCH. ROBERTO PELLINO
ARCH. GIAN LUCA PERINOTTO

VICOLO CILEA 11 - 27029 VIGEVANO (PV)
TEL FAX 0381903221 P.IVA 02003500184
WEB HTTP://WWW.GRUPPOARGO.IT
E-MAIL INFO@GRUPPOARGO.IT

COMMITTENTI

COMUNE DI MARZANO
VIA MATTEOTTI 88 - 27010 MARZANO (PV)
TEL. 0382-947021 / FAX. 0382-947430
P.IVA C.F. 00474790185
SITO INTERNET COMUNALE:
HTTP://WWW.COMUNE.MARZANO.PV.IT

SIGLA PROGETTO

PROVINCIA DI PAVIA
COMUNE DI MARZANO

PGT

TITOLO PROGETTO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ELABORATO AI SENSI DELLA
LEGGE REGIONALE N.12 DEL 2005 E S.M.I.
PUBBLICATA NEL BURL 1°S.O. N.11 DEL 16/03/05

RIFERIMENTO

NUMERO ELABORATO

DP norme

TITOLO ELABORATO

DOCUMENTO DI PIANO

NORME ATTUATIVE DEL DOCUMENTO DI PIANO
(PUNTO 2.1.4. DGR 8-1681/2005 E S.M.I. E
ARTICOLO 10BIS, COMMA 4, LR 12/2005 E S.M.I.)

DATA

MAGGIO 2013

QUESTO ELABORATO E' DI PROPRIETA' ESCLUSIVA DELLO STUDIO ARCHITETTI ASSOCIATI COLLA FERRARI PELLINO PERINOTTO DI VIGEVANO (PV) E ARCH. LUCCHIARI DI SANNAZZARO (PV) CHE NE VIETANO RIPRODUZIONE E CESSIONE A TERZI NEI TERMINI DI LEGGE

PROGETTISTI:

ARCH. PAOLO LUCCHIARI

VIALE ITALIA 1 - 27039 SANNAZZARO (PV)
E-MAIL: PAOLO.LUCCHIARI@TELE2.IT
TEL FAX 0382901049 - P.IVA 01790090185

GRUPPO ARGO
ARCHITETTURA URBANISTICA DESIGN
STUDIO ARCHITETTI ASSOCIATI

MARCO COLLA
GABRIELE FERRARI
ROBERTO PELLINO
GIAN LUCA PERINOTTO

VICOLO CILEA 11
27029 VIGEVANO PV
TEL - FAX 0381 903221
P.IVA 02003500184
E.MAIL INFO@GRUPPOARGO.IT
SITO WEB: WWW.GRUPPOARGO.IT

INDICE

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI ... 3
ARTICOLO 1 DOCUMENTO DI PIANO ... 3
ARTICOLO 2 COMPOSIZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO ... 3
ARTICOLO 3 EFFICACIA E VALIDITA' DEL DOCUMENTO DI PIANO ... 4
ARTICOLO 4 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRACCOMUNALE ... 5
ARTICOLO 5 PARAMETRI TERRITORIALI E INDICI TERRITORIALI ... 5
ARTICOLO 6 ALTEZZE E DISTANZE ... 5
ARTICOLO 7 VINCOLI ALLA TRASFORMAZIONE TERRITORIALE ... 6
TITOLO II ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO ... 8
ARTICOLO 8 INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE ... 8
ARTICOLO 9 REQUISITI MINIMI DEGLI INTERVENTI ... 8
ARTICOLO 10 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA ... 9
ARTICOLO 11 SISTEMA DELLA VIABILITA' E DELLA SOSTA ... 10
ARTICOLO 12 SISTEMA DEL VERDE ... 11
ARTICOLO 13 MODALITA' DI INTERVENTO ... 12
ARTICOLO 14 INTERVENTO INDIRETTO ... 12
ARTICOLO 15 INTERVENTO DIRETTO ... 13
ARTICOLO 16 CLASSIFICAZIONE DI DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI ... 14
ARTICOLO 17 APPLICAZIONE DI DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI ... 14
ARTICOLO 18 CRITERI DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO ... 15
TITOLO III AREE DEL TERRITORIO COMUNALE ... 16
ARTICOLO 19 GENERALITA' ... 16
ARTICOLO 20 AREE DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE ... 17
ARTICOLO 21 AREE CONSOLIDATE RESIDENZIALI ... 17
ARTICOLO 22 AREE CONSOLIDATE PRODUTTIVE ... 19
ARTICOLO 23 AREE AGRICOLE ... 20
ARTICOLO 24 AREE AGRICOLE DI VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE ... 21
ARTICOLO 25 AREE PER SERVIZI ... 22
ARTICOLO 26 AREE PER IMPIANTI ... 23
ARTICOLO 27 AREE PER INFRASTRUTTURE VIARIE ... 23
ARTICOLO 28 AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ... 24

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

ARTICOLO 1 DOCUMENTO DI PIANO

1. Documento di Piano

Il presente Documento di Piano costituisce la parte strategica del Piano di Governo del Territorio (di seguito abbreviato con "PGT") del Comune di Marzano e definisce gli indirizzi pianificatori e le modalità attuative per la trasformazione territoriale nelle aree del territorio comunale e in particolare negli Ambiti di Trasformazione Residenziale.

Nelle aree del territorio comunale, e in particolare negli Ambiti di Trasformazione Residenziale, si applicano gli indirizzi e le previsioni contenute negli elaborati e allegati, di cui al successivo ARTICOLO 2, ferma restando la prevalenza delle vigenti disposizioni, esplicitate da:

a. la legislazione in materia e la pianificazione territoriale sovraccomunale, come precisato nel successivo ARTICOLO 4;

b. i vincoli alla trasformazione territoriale, come precisati al successivo ARTICOLO 7.

2. Legislazione

Il presente Documento di Piano è redatto e approvato ai sensi della vigente legislazione in materia, e in particolare secondo quanto disposto dalla Legge Regionale n.12 del 2005 e s.m.i. (di seguito abbreviata con "LR n.12/2005 e s.m.i.").

3. Obiettivi

Il presente Documento di Piano si basa sui seguenti obiettivi strategici, ai quali si conforma il PGT del Comune di Marzano:

a. rafforzare la competitività, l'efficienza e l'attrattività del territorio comunale;

b. riequilibrare il sistema policentrico del territorio comunale;

c. proteggere e valorizzare le risorse naturali e culturali che costituiscono l'identità del territorio comunale.

Il presente Documento di Piano determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo, ai quali si conforma il PGT del Comune di Marzano, con prioritario riferimento alla riqualificazione del territorio, secondo i seguenti criteri:

a. minimizzazione del consumo di suolo;

b. utilizzo ottimale delle risorse territoriali;

c. miglioramento dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

ARTICOLO 2 COMPOSIZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Elaborati

Il presente Documento di Piano (di seguito abbreviato con "DP") è composto da queste Norme d'indirizzo e dagli elaborati di seguito elencati:

a. DPa – Quadro conoscitivo del territorio comunale - Relazione generale

b. DP01 - Quadro conoscitivo del territorio comunale – Previsioni derivanti dalla programmazione territoriale di livello sovraordinato - scala 1:5000

c. DP02 - Quadro conoscitivo del territorio comunale – Individuazione dei vincoli territoriali in atto nell'ambito del Comune - scala 1:5000

d. DP03 - Quadro conoscitivo del territorio comunale – Piano Regolatore vigente e individuazione delle istanze presentate - scala 1:5000

e. DP04 - Quadro conoscitivo del territorio comunale – Il sistema delle infrastrutture e della mobilità nell'ambito del Comune - scala 1:15000

f. DP05 - Quadro conoscitivo del territorio comunale – Assetto del territorio urbano ed extraurbano e dinamiche in atto nell'ambito del Comune - scala 1:5000

g. DP06 - Quadro conoscitivo del territorio comunale – Il sistema del paesaggio agrario e l'ecosistema nell'ambito del territorio comunale - scala 1:5000

h. DP06a - Quadro conoscitivo del territorio comunale – Individuazione della aree agricole nello stato di fatto ai sensi dell'articolo 43 della L.R.12/2005 e della DGR n.8757/2008 - scala 1:5000

i. DP07 – Quadro conoscitivo del territorio comunale – Carta del paesaggio – Presenze di interesse paesaggistico storico, monumentale e archeologico - scala 1:5000

j. DP08 - Tavola delle previsioni di Piano – Suddivisione in aree del territorio comunale e individuazione degli ambiti di trasformazione - scala 1:5000

k. DP08a – Studio geologico idrogeologico e sismico – Carta della fattibilità del territorio comunale - scala 1:5000

l. DP08b – Carta della sensibilità paesaggistica del territorio comunale - scala 1:5000

m. DP08c – Tavola delle previsioni di Piano e rete ecologica comunale di previsione – scala 1:5000

n. DP08r – Relazione illustrativa del Piano di Governo del Territorio

o. DP08s – Schede degli Ambiti di Trasformazione

2. Allegati

Gli elaborati di cui al precedente comma 1 sono completati dagli allegati di seguito elencati, predisposti ai sensi della vigente legislazione, i quali costituiscono parte integrante e sostanziale di questo Documento di Piano. Essi sono:

a. la Valutazione Ambientale Strategica (di seguito abbreviata con la sigla "VAS")

b. lo Studio Geologico, idrogeologico e sismico (di seguito abbreviato con la sigla "GEO")

3. Prevalenza tra elaborati

Nei casi in cui non vi sia corrispondenza tra le diverse sezioni di questo Documento di Piano, individuate nei precedenti commi 1 e 2, valgono le seguenti regole di prevalenza tra elaborati, ovvero:

a. le indicazioni delle presenti Norme d'indirizzo prevalgono sempre su quelle degli elaborati grafici;

b. le indicazioni degli elaborati grafici di maggiore dettaglio prevalgono sempre su quelle degli elaborati di minore dettaglio;

c. le indicazioni degli elaborati grafici e testuali su supporto cartaceo, depositati e approvati, prevalgono sempre su quelle degli elaborati in formato digitale e degli shapefiles.

ARTICOLO 3 EFFICACIA E VALIDITA' DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Efficacia

Le previsioni individuate dal presente Documento di Piano per le diverse aree del territorio comunale hanno carattere di indirizzo e non hanno effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

2. Validità

La validità delle previsioni individuate negli elaborati del presente Documento di Piano è definita in base a quanto disposto dalla LR n.12/2005 e s.m.i. e non può superare il periodo massimo di cinque anni dalla data di entrata in vigore del presente Documento di Piano.

Il Documento di Piano è comunque sottoposto a revisione nel caso si verificasse una delle seguenti condizioni al 31 dicembre di ogni anno:

a. superamento del numero di 2.000 abitanti residenti, come risultanti dall'anagrafe comunale;

b. superamento del valore di 50.000mq di superficie fondiaria complessiva relativa ai nuovi titoli abilitativi, rilasciati a seguito dell'entrata in vigore del PGT, su Ambiti di Trasformazione Residenziale o su Aree consolidate residenziali assoggettate a Piano Attuativo già approvato e convenzionato.

3. Modifiche

Le modifiche consistono in varianti sostanziali alle previsioni individuate negli elaborati di questo Documento di Piano.

Esse sono sempre realizzabili attraverso le procedure stabilite dalla legislazione vigente.

4. Rettifiche

Le rettifiche e le correzioni di errori materiali consistono in varianti non sostanziali agli elaborati e alle previsioni di questo Documento di Piano.

Esse sono sempre realizzabili attraverso le procedure stabilite dalla legislazione vigente, mediante Deliberazione del Consiglio Comunale analiticamente motivata.

5. Adeguamenti

Gli adeguamenti di questo Documento di Piano consistono nel recepimento dei nuovi contenuti di normative o di strumenti della pianificazione territoriale sovraccomunale.

Essi sono recepiti con Deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi della legislazione vigente.

6. Salvaguardia

Nel periodo che intercorre tra l'adozione e l'entrata in vigore del presente Documento di Piano, oppure dei suoi successivi adeguamenti, rettifiche o modifiche, si applicano le misure di salvaguardia previste dalla legislazione vigente e in particolare dall'articolo 13, comma 12, della LR n.12/2005 e s.m.i.

ARTICOLO 4 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRACCOMUNALE

1. Pianificazione territoriale sovraccomunale

Il presente Documento di Piano è elaborato in rapporto agli strumenti della pianificazione territoriale sovraccomunale, regionale e provinciale, con valenza paesistica, e in particolare secondo quanto disposto e precisato nei seguenti atti specifici:

a. il Piano Territoriale Regionale della Lombardia (di seguito abbreviato con "PTR della Lombardia"), approvato con Delibera del Consiglio Regionale n.951 del 19 gennaio 2010, e s.m.i.;

b. il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Pavia (di seguito abbreviato con "PTCP di Pavia"), approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n.53/33382 del 7 novembre 2003, e s.m.i.

2. Prevalenza degli strumenti pianificatori

Gli strumenti della pianificazione territoriale sovraccomunale, regionale e provinciale, di cui al precedente comma 1, hanno efficacia di orientamento, indirizzo e coordinamento, fatti salvi i contenuti cogenti stabiliti dagli stessi e dalla legislazione vigente.

ARTICOLO 5 PARAMETRI TERRITORIALI E INDICI TERRITORIALI

1. Parametri territoriali e indici territoriali

Ai fini del presente Documento di Piano le aree del territorio comunale, individuate nell'ARTICOLO 19 e seguenti, sono utilizzabili secondo i parametri territoriali e indici territoriali definiti espressamente nelle Norme Tecniche d'Attuazione del PGT.

ARTICOLO 6 ALTEZZE E DISTANZE

1. Altezze e distanze

Ai fini del presente Documento di Piano nelle aree del territorio comunale, individuate nell'ARTICOLO 19 e seguenti, sono utilizzabili si applicano le altezze e distanze come definite espressamente nelle Norme Tecniche d'Attuazione del PGT.

ARTICOLO 7 VINCOLI ALLA TRASFORMAZIONE TERRITORIALE

1. Vincoli alla trasformazione territoriale

In tutte le aree del territorio comunale vigono i vincoli alla trasformazione territoriale, definiti dalla legislazione e dai piani di settore vigenti, nonché dalle infrastrutture esistenti. Essi sono evidenziati nell'elaborato "DP08 - Tavola delle previsioni di Piano – Suddivisione in aree del territorio comunale e individuazione degli ambiti di trasformazione - scala 1:5000" e precisate nell'elaborato "DP02 - Quadro conoscitivo del territorio comunale – Individuazione dei vincoli territoriali in atto nell'ambito del Comune - scala 1:5000".

2. Centro edificato, centro abitato e centro storico

I perimetri del centro edificato, centro abitato e centro storico sono individuati ai sensi della legislazione vigente in materia.

3. Tutela dell'ambiente

In base a quanto precisato nel precedente comma 1, in tutte le aree del territorio comunale è confermato il principio di tutela dell'ambiente, come disposto dalla legislazione vigente, e in particolare dal Decreto Legislativo n.152 del 2006 e s.m.i. (di seguito abbreviato con "DLgs n.152/2006 e s.m.i.").

In tutte le aree del territorio comunale sono altresì specificamente confermate le fasce di rispetto delle reti e delle infrastrutture di servizio, ovvero delle linee di elettrodotti, dei gasdotti, degli oleodotti, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente, nonché in base a quanto esplicitato negli atti di servitù delle reti stesse.

4. Tutela dei beni paesaggistici

In base a quanto precisato nel precedente comma 1, in tutte le aree del territorio comunale è confermato il principio di tutela dei beni paesaggistici, come disposto dal Decreto Legislativo n.42 del 2004 e s.m.i. (di seguito abbreviato con "Codice dei Beni culturali e del paesaggio") e in particolare come precisato nei seguenti commi.

Le aree di tutela paesaggistica sono fissate dalla legislazione vigente e in particolare dall'articolo 142 del Codice dei Beni culturali e del paesaggio.

All'interno del territorio comunale di Marzano sono individuate le seguenti aree di tutela paesaggistica:

a. il corso del Fiume Lambro meridionale, comprese le relative sponde per una fascia di 150,00m (centocinquanta metri) ciascuna;

b. i territori coperti da boschi, come definiti dalla legislazione vigente e in particolare dall'articolo 42 della Legge Regionale n.31 del 2008 e s.m.i. (di seguito abbreviato con "LR n.31/2008 e s.m.i.");

Nelle aree di tutela paesaggistica sono comprese anche le seguenti altre aree del territorio comunale di Marzano:

c. le Emergenze naturalistiche e le Aree di elevato contenuto naturalistico, tutelate dal PTCP di Pavia.

All'interno del territorio comunale di Marzano sono individuati gli edifici di rilievo e i beni immobili da tutelare, ai sensi dell'articolo 10 del Codice dei Beni culturali e del paesaggio. Essi sono i seguenti edifici:

a. Chiesa di Castel Lambro;

b. Chiesa di San Michele Arcangelo

All'interno del territorio comunale di Marzano sono altresì individuati gli edifici di rilievo e i beni immobili da tutelare, fino alla verifica di interesse culturale, in base al combinato disposto di cui all'articolo 10, comma 1, e all'articolo 12, comma 1, del Codice dei Beni culturali e del paesaggio. Essi sono i seguenti altri edifici:

c. Palazzo municipale;

d. Chiesa di Spirago;

e. Chiesa di Cascina Bianca;

f. Palazzo di Castel Lambro.

Per gli edifici di rilievo sopra indicati, che non sono soggetti ai sensi di legge a parere obbligatorio da

parte della Sopraintendenza per i Beni Architettonici, data la loro rilevanza, è comunque obbligatorio il parere della Commissione per il Paesaggio Comunale, antecedentemente a qualsiasi intervento sugli stessi.

Gli interventi che si affacciano sulla viabilità di interesse paesistico sono sottoposti a parere preventivo da parte della Commissione per il Paesaggio Comunale, rilasciato anche sulla base di quanto indicato dall'articolo 33, comma 38 e seguenti, delle norme d'indirizzo del PTCP vigente.

All'interno del territorio comunale di Marzano sono anche individuate le Aree archeologiche, tutelate ai sensi del decreto legislativo 42/2004 e s.m.i., e in particolare le "Zone interesse archeologico - Area di ritrovamenti recenti, individuata a seguito di dichiarazione di interesse del 12/12/2002" e le "Zone interesse archeologico - Area di rischio di ritrovamenti, individuata a seguito di dichiarazione di interesse del 12/12/2002". I progetti che prevedono lavori, comportanti scavi all'interno di tali aree, devono essere tempestivamente segnalati alla Sopraintendenza ai Beni Archeologici e i lavori all'interno delle stesse aree sono sottoposti a parere preventivo della medesima Sopraintendenza.

5. Tutela delle strade

In base a quanto precisato nel precedente comma 1, in tutte le aree del territorio comunale è confermato il principio di tutela delle strade, come disposto dal Decreto Legislativo n.285 del 1992 (di seguito abbreviato con "Codice della Strada") e dal Decreto del presidente della Repubblica n.495 del 1992 (di seguito abbreviato con "Regolamento Codice della Strada").

6. Tutela del reticolo idrico

In base a quanto precisato nel precedente comma 1, in tutte aree del territorio comunale è confermato il principio di tutela del reticolo idrico, come disposto dal vigente Regio Decreto n.523 del 1904 (di seguito abbreviato con "RD n.523/1904") e dal vigente Regio Decreto n.368 del 1904 (di seguito abbreviato con "RD n.368/1904").

7. Acque per il consumo umano

In base a quanto precisato nel precedente comma 1, in tutte aree del territorio comunale è confermato il principio delle acque per il consumo umano, come disposto dal Decreto Legislativo n.152 del 2006 e s.m.i. (abbreviato con "DL n.152/2006 e s.m.i.").

8. Tutela dell'area cimiteriale

Come precisato nel precedente comma 1, nelle aree del territorio comunale circostanti i Cimiteri comunali è confermato il principio di tutela dell'area cimiteriale, come disposto dalla Delibera di Consiglio Comunale n.4 del 28 gennaio 1966 e del Decreto di approvazione da parte dell'Ufficio Medico provinciale di Pavia del Ministero della Sanità del 3 maggio 1966, dal Decreto del Presidente della Repubblica n.285 del 1990 e s.m.i. (di seguito abbreviato con "DPR n.285/1990 e s.m.i.") e dal Regolamento Regionale n.6 del 2004 e s.m.i. (di seguito abbreviato con "RR n.6/2004 e s.m.i."), nonché dal Piano Cimiteriale del Comune.

TITOLO II ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

ARTICOLO 8 INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE

1. Trasformazione territoriale

Per trasformazione territoriale si intende qualsiasi intervento che modifichi, sotto il profilo edilizio, urbanistico o ambientale, lo stato di fatto nelle aree del territorio comunale.

La trasformazione territoriale comprende anche gli interventi edilizi e urbanistici sull'esistente e gli interventi edilizi di nuova costruzione, di cui all'articolo 27, comma 1, della LR n.12/2005 e s.m.i.

ARTICOLO 9 REQUISITI MINIMI DEGLI INTERVENTI

1. Requisiti minimi generali

Per ogni trasformazione territoriale si deve sempre perseguire l'obiettivo prioritario di miglioramento del tessuto urbanistico, edilizio ed ecologico, rispettando obbligatoriamente, oltre a quanto prescritto dagli elaborati denominati VAS e GEO, di cui al precedente ARTICOLO 2, comma 2, i seguenti requisiti minimi generali, stabiliti dalla legislazione vigente e dalle presenti Norme d'indirizzo, suddivisi in:

a. requisiti paesaggistici, di cui al successivo comma 2;

b. requisiti urbanistici, di cui al successivo comma 3;

c. requisiti edilizi, di cui al successivo comma 4;

d. requisiti ecologici, di cui al successivo comma 5;

e. requisiti geologici, di cui al successivo comma 6.

Tali requisiti minimi generali devono risultare con evidenza nella documentazione allegata ai diversi strumenti urbanistici attuativi ovvero ad ogni intervento diretto, come specificato nei successivi ARTICOLO 14 e ARTICOLO 15.

2. Requisiti paesaggistici

Per qualsiasi trasformazione territoriale è prescritto il rispetto dei requisiti paesaggistici di seguito evidenziati, ovvero:

a. ai fini della tutela del paesaggio l'intervento deve conseguire una coerenza paesaggistica, nel rispetto della legislazione vigente in materia e in particolare sulla base di quanto stabilito per l'Autorizzazione paesaggistica dal Codice dei Beni culturali e del paesaggio e dalla LR n.12/2005 e s.m.i.;

b. ai fini della salvaguardia del paesaggio l'intervento deve conseguire il migliore inserimento all'interno del proprio contesto, nel rispetto della legislazione vigente in materia e in particolare sulla base di quanto stabilito per l'Impatto paesaggistico dagli articoli 35 e segg. delle norme di Piano Paesaggistico allegate al PTR della Lombardia, nonché dall'articolo 37 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP di Pavia, anche tenendo conto dei seguenti due elaborati: "DP07 – Quadro conoscitivo del territorio comunale – Carta del paesaggio – Presenze di interesse paesaggistico storico, monumentale e archeologico - scala 1:5000" e "DP08b – Carta della sensibilità paesaggistica del territorio comunale - scala 1:5000".

3. Requisiti urbanistici

Per qualsiasi trasformazione territoriale è prescritto il rispetto dei requisiti urbanistici di seguito evidenziati, ovvero:

a. ai fini della compatibilità urbanistica, per ogni intervento deve essere sempre verificata la presenza o prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria utili alla piena funzionalità dell'intervento stesso, nel rispetto della legislazione vigente in materia e in particolare sulla base di quanto stabilito dall'articolo 36, comma 2, e dall'articolo 45 della LR n.12/2005 e s.m.i.;

b. ai fini del miglioramento infrastrutturale e con attenzione alle problematiche ambientali, per ogni intervento deve essere comunque garantito un trattamento adeguato delle acque reflue e un

opportuno sistema dei relativi scarichi, anche sulla base delle indicazioni del Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo, nel rispetto della legislazione vigente in materia e in particolare sulla base di quanto stabilito dall'articolo 52 della LR n.26/2003 e s.m.i. e dai Regolamenti Regionali nn.2-3-4/2006;

c. ai fini del miglioramento infrastrutturale e con attenzione all'inquinamento luminoso e al risparmio energetico, per ogni intervento dotato di nuovi impianti di illuminazione esterna gli stessi devono essere realizzati nel rispetto della legislazione vigente in materia e in particolare sulla base di quanto stabilito dall'articolo 6 della LR n.17/2000 e dal Piano dell'Illuminazione comunale;

d. ai fini della riqualificazione urbanistica, per ogni intervento deve essere comunque garantita la dotazione di aree pubbliche per viabilità e sosta, ovvero di strade pubbliche e di spazi pubblici di sosta, nonché di parcheggi privati stabilita puntualmente nel successivo ARTICOLO 11.

4. Requisiti edilizi

Per qualsiasi trasformazione territoriale riguardante interventi edificatori è prescritto il rispetto dei requisiti edilizi di seguito evidenziati, ovvero:

a. ai fini della prevenzione e risanamento dell'inquinamento acustico si deve conseguire la migliore compatibilità acustica dell'intervento con la zona in cui si trova, anche secondo quanto disposto dal Regolamento Edilzio, nel rispetto della legislazione vigente in materia e in particolare sulla base di quanto stabilito per la Previsione di Impatto acustico e la Valutazione previsionale di Clima acustico dalla LR n.13/2001 e s.m.i. e dalla DGR n.8313/2002 e s.m.i., nonchè specificamente dal Piano di Zonizzazione Acustica comunale;

b. ai fini della riduzione dell'inquinamento atmosferico e del risparmio di energia si deve conseguire la migliore efficienza energetica, nel rispetto della legislazione vigente in materia e in particolare sulla base di quanto stabilito per la Certificazione Energetica degli edifici dalla LR n.24/2006 e s.m.i. e dalla DGR n.5773/2007 e s.m.i.

5. Requisiti ecologici

Per qualsiasi trasformazione territoriale è prescritto il rispetto dei requisiti ecologici di seguito evidenziati, al quale è subordinato il rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica e anche del parere favorevole per l'Impatto paesaggistico, di cui al precedente comma 2. Pertanto, ai fini della salvaguardia, riqualificazione e formazione del sistema dei corridoi a verde ecologico, si stabilisce che per ogni intervento deve essere comunque garantita:

a. la dotazione minima di aree a verde stabilita dall'ARTICOLO 12 delle presenti Norme d'indirizzo;

b. la dotazione minima di alberi e arbusti stabilita dall'ARTICOLO 12 delle presenti Norme d'indirizzo.

6. Requisiti geologici

Per qualsiasi trasformazione territoriale è prescritto il rispetto dei requisiti geologici di seguito evidenziati, ovvero:

a. la verifica preliminare dell'ammissibilità dell'intervento ai sensi delle norme e delle prescrizioni di carattere geologico allegate allo "Studio Geologico, idrogeologico e sismico", di cui all'ARTICOLO 2, comma 2;

b. la verifica preliminare dell'ammissibilità dell'intervento ai sensi delle norme e delle prescrizioni di carattere sismico, allegate allo "Studio Geologico, idrogeologico e sismico", di cui all'ARTICOLO 2, comma 2.

ARTICOLO 10 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

1. Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione sono quelle relative agli interventi di comune utilità, ovvero pubblici, di uso pubblico o di interesse generale, consistenti in:

a. opere di urbanizzazione primaria, di cui al successivo comma 2:

b. opere di urbanizzazione secondaria, di cui al successivo comma 3.

Nelle aree del territorio comunale, contestualmente alla trasformazione territoriale, è sempre

prescritta la verifica delle opere di urbanizzazione esistenti, da potenziare e da ampliare in rapporto agli interventi previsti.

2. Opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria sono relative ai seguenti interventi infrastrutturali:

a. strade, ivi compresi i relativi elementi compositivi della piattaforma stradale, dei marciapiedi, dei percorsi ciclopedonali, delle aiuole spartitraffico, della segnaletica orizzontale e verticale, e quindi le strade pubbliche di cui al successivo ARTICOLO 11, comma 3;

b. spazi di sosta o di parcheggio, ivi compresi i relativi elementi compositivi degli stalli, dei corselli, delle aree di manovra, dei marciapiedi, delle aiuole spartitraffico, della segnaletica orizzontale e verticale, e quindi gli spazi pubblici di sosta di cui al successivo ARTICOLO 11, comma 4;

c. fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione, compresi i relativi impianti e manufatti, con esclusione degli allacciamenti;

d. spazi di verde attrezzato, ivi compresi i relativi elementi compositivi delle aree pavimentate per il tempo libero e il gioco, dei marciapiedi, dei percorsi ciclopedonali.

3. Opere di urbanizzazione secondaria

Le opere di urbanizzazione secondaria sono relative ai seguenti interventi realizzativi, compresivi degli spazi e delle attrezzature ad essi connessi:

a. asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo

b. mercati di quartiere

c. presidi di sicurezza pubblica

d. delegazioni comunali

e. chiese e altri edifici religiosi

f. impianti sportivi di quartiere

g. aree verdi di quartiere

h. centri sociali

i. attrezzature culturali e sanitari

j. cimiteri

k. opere, costruzioni e impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate

ARTICOLO 11 SISTEMA DELLA VIABILITA' E DELLA SOSTA

1. Riqualificazione e sviluppo della viabilità e della sosta

In tutte le aree del territorio comunale, contestualmente alla trasformazione territoriale, è prescritta la riqualificazione e sviluppo della viabilità e della sosta, sulla base di quanto disposto nei successivi commi.

2. Aree pubbliche per viabilità e sosta

Negli Ambiti di Trasformazione Residenziale e in tutte le aree del territorio comunale, contestualmente agli interventi edificatori, è sempre prescritta la contestuale cessione e realizzazione delle aree pubbliche per viabilità e sosta, necessarie in rapporto agli interventi previsti, anche sulla base di quanto indicato nell'elaborato intitolato "DP08s – Schede degli Ambiti di Trasformazione", che raccoglie gli elementi di indirizzo finalizzati alla realizzazione degli inteventi negli Ambiti di Trasformazione Residenziale, nonché nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi.

Le aree pubbliche per viabilità e sosta devono essere sistemata con strade pubbliche e spazi pubblici di sosta, attraverso la presentazione di un progetto, contenente l'individuazione e le caratteristiche delle stesse, da effettuarsi secondo quanto precisato nei successivi commi.

3. Strade pubbliche

Le strade pubbliche di nuova realizzazione e le nuove strade di uso comune, nonchè i nuovi tratti di raccordo tra strade pubbliche, non possono avere dimensioni inferiori a quelle stabilite dal Decreto Ministeriale n.6792 del 2001.

4. Spazi pubblici di sosta

Gli spazi pubblici di sosta devono rispettare le indicazioni delle aree pubbliche per viabilità e sosta specificate negli elaborati del presente Documento di Piano.

Negli Ambiti di Trasformazione Residenziale, per le destinazioni d'uso residenziali, di cui all'ARTICOLO 16, devono essere realizzati spazi pubblici di sosta con una superficie non inferiore al 25% (venticinque per cento) della prevista Superficie lorda di pavimento.

Negli Ambiti di Trasformazione Residenziale, per le destinazioni d'uso commerciali, di cui all'ARTICOLO 16, devono essere realizzati spazi pubblici di sosta con una superficie non inferiore al 50% (cinquanta per cento) della prevista Superficie lorda di pavimento.

Negli Ambiti di Trasformazione Residenziale, per le destinazioni d'uso terziarie, le destinazioni d'uso ricettive e le destinazioni d'uso per servizi, di cui all'ARTICOLO 16, devono essere realizzati spazi pubblici di sosta con una superficie non inferiore al 25% (venticinque per cento) della prevista Superficie lorda di pavimento.

Negli Ambiti di Trasformazione Residenziale, per le destinazioni d'uso produttive e le destinazioni d'uso per impianti, di cui all'ARTICOLO 16, devono essere realizzati spazi pubblici di sosta con una superficie non inferiore al 10% (dieci per cento) della prevista Superficie lorda di pavimento.

5. Parcheggi privati

Negli Ambiti di Trasformazione Residenziale e in tutte le aree del territorio comunale, contestualmente agli interventi edificatori, è sempre prescritta la realizzazione di spazi per parcheggi privati, coperti o scoperti, con una superficie non inferiore al 25% (venticinque per cento) della prevista Superficie lorda di pavimento.

ARTICOLO 12 SISTEMA DEL VERDE

1. Tutela e sviluppo del verde esistente

In tutte le aree del territorio comunale, contestualmente alla trasformazione territoriale, è prescritta la tutela e sviluppo del verde esistente con particolare riguardo al sistema delle connessioni a verde ecologico, sulla base di quanto disposto nei successivi commi.

La tutela e sviluppo del verde esistente devono essere realizzati in coerenza con la Rete Ecologica Regionale (RER), la Rete Ecologica Provinciale (REP) e la Rete Ecologica Comunale (REC).

Fino all'adeguamento del PTCP alla Legge Regionale n.12 del 2005 e s.m.i., ai fini delle presenti norme, per Rete Ecologica Provinciale si intende l'insieme dei Corridoi ecologici, delle Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici e delle Aree di riqualificazione e di ricomposizione della trama naturalistica, individuate dal vigente PTCP.

2. Aree a verde

In tutte le aree del territorio comunale è sempre prescritta la tutela della Rete Ecologica Comunale esistente e la realizzazione della Rete Ecologica Comunale di progetto, ovvero delle aree a verde individuate negli elaborati del presente Documento di Piano e in particolare nell'elaborato intitolato "DP08c – Tavola delle previsioni di Piano e rete ecologica comunale di previsione – scala 1:5000", anche sulla base di quanto indicato nell'elaborato intitolato "DP08s – Schede degli Ambiti di Trasformazione", che raccoglie gli elementi di indirizzo finalizzati alla realizzazione degli inteventi negli Ambiti di Trasformazione Residenziale, nonché nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi.

Ai fini della tutela della Rete Ecologica Comunale esistente, nelle aree a verde esistenti gli alberi ad alto fusto possono essere abbattuti solo a seguito del parere obbligatorio, favorevole e motivato della Commissione per il Paesaggio, la quale ha facoltà di subordinare l'abbattimento degli alberi alla ripiantumazione di nuovi scelti tra quelli di cui al successivo comma 3.

Ai fini della realizzazione della Rete Ecologica Comunale di progetto, le aree a verde di progetto costituiscono una porzione delle aree del territorio comunale e degli Ambiti di Trasformazione Residenziale non inferiore al 20% della superficie fabbricabile. Tale area a verde deve essere

sistemata a prato e con la piantumazione degli alberi e arbusti, scelti tra quelli di cui al successivo comma 3, in misura non inferiore a un albero e un arbusto ogni 50mq (cinquanta metri quadrati) dell'area a verde stessa, con approssimazione in eccesso. Essa deve essere realizzata in corrispondenza dei nuovi interventi edificatori verso i fronti di maggiore interesse paesaggistico del territorio agricolo e verso i fronti che si affacciato su zone a maggiore impatto ambientale, quali aree produttive e assi viari principali e secondari.

Nelle Aree agricole e nelle Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale le aree a verde di progetto sono individuate come quelle parti del territorio extraurbano, privilegiate per la realizzazione di filari, siepi e fasce alberate in genere, anche in relazione a quanto previsto dal nuovo Piano di Sviluppo Rurale.

3. Alberi e arbusti

Ai fini del rispetto delle quote minime previste nel precedenti commi 2 per la realizzazione delle aree a verde e della piantumazione nelle aree del territorio comunale, gli alberi e arbusti devono essere scelti sulla base del seguente elenco di essenze, integrato e specificato dalla normativa del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, nonché dal Regolamento Edilizio comunale:

a. alberi che abbiano una circonferenza di fusto non inferiore a quindici centimetri calcolata a cento centimetri dal colletto, e che appartengano alle seguenti specie: *Acer campestre* (Acero campestre), *Alnus glutinosa* (Ontano nero), *Carpinus betulus* (Carpino bianco), *Fraxinus excelsior* (Frassino maggiore), *Fraxinus ornus* (Orniello), *Malus silvestris* (Melo selvatico), *Morus alba* (Gelso), *Morus nigra* (Gelso nero), *Populus alba* (Pioppo bianco), *Populus nigra italico* (Pioppo cipressino), *Populus tremula (*Pioppo tremulo), *Prunus avium* (Ciliegio selvatico), *Quercus cerris* (Cerro), *Quercus robur* (Farnia), *Salix alba* (Salice bianco), *Tilia cordata* (Tiglio selvatico);

b. arbusti che abbiano una altezza non inferiore a centoventi centimetri, e che appartengano alle seguenti specie: *Berberis vulgaris* (Crespino), *Corilus avellana* (Nocciolo), *Cornus mas* (Corniolo), *Cornus sanguinea* (Sanguinello), *Crategus monogina* (Biancospino), *Cytisus scoparius* (Ginestra dei carbonai), *Ligustro vulgare* (Ligustro), *Prunus spinosa* (Prugnolo) *Rosa canina* (Rosa selvatica), *Sambucus nigra* (Sambuco nero), *Viburno opulus* (Pallon di maggio);

c. ivi compresi gli alberi da frutto e altre specie bacifere.

ARTICOLO 13 MODALITA' DI INTERVENTO

1. Modalità di intervento

Negli Ambiti di Trasformazione Residenziale la trasformazione territoriale si realizza, tenendo conto in particolare modo di quanto evidenziato nel precedente ARTICOLO 9 con riguardo ai requisiti minimi generali degli interventi, tramite l'intervento indiretto, come specificato al successivo ARTICOLO 14.

Nelle altre aree del territorio comunale la trasformazione territoriale si realizza, tenendo conto in particolare modo di quanto evidenziato nel precedente ARTICOLO 9 con riguardo ai requisiti minimi generali degli interventi, tramite l'intervento diretto, come specificato al successivo ARTICOLO 15.

ARTICOLO 14 INTERVENTO INDIRETTO

1. Intervento indiretto

Negli Ambiti di Trasformazione Residenziale la modalità di intervento prevista è di norma l'intervento indiretto e pertanto la trasformazione territoriale si effettua attraverso la predisposizione preliminare di uno degli strumenti urbanistici attuativi di seguito indicati.

2. Strumenti urbanistici attuativi

Gli strumenti urbanistici attuativi, da predisporre con i contenuti obbligatori precisati nel successivo comma 3, comprendono i Piani Attuativi (abbreviati con "PA"), da presentare e attuare secondo quanto previsto dall'articolo 12 e dall'articolo 14 della LR n.12/2005 e s.m.i.

Gli strumenti urbanistici attuativi, da predisporre con i contenuti obbligatori precisati nel successivo comma 3, comprendono anche i Programmi Integrati di Intervento (abbreviati con "PII"), da presentare e attuare secondo quanto previsto dall'articolo 87 e seguenti della LR n.12/2005 e s.m.i., nonché gli altri atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, da presentare e attuare secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia.

3. Contenuti obbligatori

Gli strumenti urbanistici attuativi sono condizionati alla verifica dei requisiti minimi generali degli interventi, di cui al precedente ARTICOLO 9, nonché al rispetto delle prescrizioni del presente Documento di Piano.

Gli strumenti urbanistici attuativi devono comunque sempre prevedere:

a. la definizione univoca del perimetro e dell'area di intervento, da precisare anche a seguito di rilevazioni cartografiche aggiornate, dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e dei confini, eventualmente definendo i subcomparti necessari alla loro attuazione;

b. la specificazione del rispetto di tutte le prescrizioni stabilite dal presente Documento di Piano, fissando in via definitiva gli indici territoriali necessari alla loro attuazione, e in particolare l'individuazione e la sistemazione delle aree a verde, di cui all'ARTICOLO 12;

c. l'identificazione e la quantificazione delle aree da cedere al Comune come aree pubbliche per viabilità e sosta, di cui all'ARTICOLO 11, nonché le caratteristiche e i costi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi al loro interno, come previsto dall'articolo 46, comma 1, della LR n.12/2005 e s.m.i.;

d. sulla base delle indicazione evidenziate nell'elaborato intitolato "DP08s – Schede degli Ambiti di Trasformazione", la previsione e il calcolo delle Aree per servizi, ovvero delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, da cedere o monetizzare, nel rispetto dell'articolo 9, comma 3, della LR n.12/2005 e s.m.i.; essa è determinata, ivi comprendendo la quota di spazi pubblici di sosta prevista nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo e la eventuale superficie da monetizzare, nella misura minima pari a:

   per le destinazioni d'uso residenziali, di cui all'ARTICOLO 16, il 50% (cinquanta per cento) della prevista Superficie lorda di pavimento;

   per le destinazioni d'uso commerciali, di cui all'ARTICOLO 16, il 100% (cento per cento) della prevista Superficie lorda di pavimento.

   per le destinazioni d'uso terziarie, le destinazioni d'uso ricettive e le destinazioni d'uso per servizi, di cui all'ARTICOLO 16, il 50% (cinquanta per cento) della prevista Superficie lorda di pavimento.

   per le destinazioni d'uso produttive e le destinazioni d'uso per impianti, di cui all'ARTICOLO 16, il 20% (venti per cento) della prevista Superficie lorda di pavimento;

e. la sottoscrizione di un apposita convenzione al fine di ottemperare a quanto previsto nelle precedenti lettere "c" e "d", con validità massima quinquennale;

f. la Valutazione d'Incidenza Ecologica, sulla base della vigente legislazione in materia ambientale.

4. Efficacia

L'efficacia, ovvero il carattere vincolante e l'effetto diretto sul regime giuridico dei suoli, degli strumenti urbanistici attuativi previsti da questo Documento di Piano si consegue attraverso la loro adozione e approvazione, nonché mediante la stipula della relativa convenzione, da redigere in base ai contenuti obbligatori di cui al precedente comma 3 e da effettuarsi secondo le modalità e i tempi stabiliti dalla legislazione vigente e comunque non oltre centocinquanta giorni dall'approvazione dello strumento urbanistico attuativo stesso, pena la revoca del provvedimento di approvazione, ai sensi della Legge n.241 del 1990 e s.m.i.

Resta fermo che gli strumenti urbanistici attuativi, per i quali l'adozione, l'approvazione e la stipula della relativa convenzione risultino già avvenute prima dell'adozione del presente Documento di Piano, conservano la propria validità a tutti gli effetti anche se in contrasto con quanto previsto dal Documento di Piano stesso.

ARTICOLO 15 INTERVENTO DIRETTO

1. Intervento diretto

In tutte le aree del territorio comunale, diverse dagli Ambiti di Trasformazione Residenziale, la modalità di intervento prevista è di norma l'intervento diretto e pertanto la trasformazione territoriale si effettua attraverso uno dei titoli abilitativi di seguito indicati.

Gli stessi si applicano anche all'interno degli Ambiti di Trasformazione Residenziale del presente Documento di Piano, solo a seguito dell'adozione, dell'approvazione e della stipula della convenzione dei relativi strumenti urbanistici attuativi.

2. Titoli abilitativi

I titoli abilitativi per la realizzazione dell'intervento diretto sono distinti in:

a. Denuncia di Inizio Attività (di seguito abbreviata con "DIA"), di cui all'articolo 41 e seguenti della LR n.12/2005 e s.m.i.;

b. Permesso di Costruire (di seguito abbreviato con "PDC"), di cui all'articolo 33 e seguenti della LR n.12/2005 e s.m.i.;

c. Permesso di Costruire Convenzionato (di seguito abbreviato con "PDCC"), di cui agli articoli 10, 33 e seguenti della LR n.12/2005 e s.m.i.;

d. e tutti gli altri titoli, ovvero denunce, segnalazioni o comunicazioni, come previsto dalla legislazione vigente in materia.

3. Contenuti obbligatori

Tutti i titoli abilitativi, di cui al precedente comma 2, sono sempre subordinato alla verifica dei requisiti minimi generali degli interventi, di cui al precedente ARTICOLO 9, nonché al rispetto delle presenti Norme d'indirizzo, e delle prescrizioni e degli indici territoriali stabiliti dal presente PGT.

ARTICOLO 16 CLASSIFICAZIONE DI DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI

1. Destinazioni d'uso degli edifici

Le destinazioni d'uso degli edifici sono le funzioni che si assegnano agli immobili o alle parti di questi nelle aree del territorio comunale. In questo Documento di Piano esse sono classificate, anche secondo quanto disposto dal successivo comma 2, sulla base del seguente elenco articolato in:

a. destinazioni d'uso residenziali

b. destinazioni d'uso commerciali

c. destinazioni d'uso terziarie

d. destinazioni d'uso produttive

e. destinazioni d'uso ricettive

f. destinazioni d'uso per servizi

g. destinazioni d'uso per impianti

2. Destinazioni d'uso commerciali

Le destinazioni d'uso commerciali ammesse nelle aree del territorio comunale di Marzano comprendono esclusivamente gli esercizi di vicinato, ovvero gli spazi commerciali finalizzati alla vendita diretta al pubblico, e l'insieme dei relativi spazi accessori e di servizio, appartenenti a qualunque settore merceologico e con una Superficie di vendita, come definita dalla legislazione vigente, non superiore a 150mq (centocinquanta metri quadrati).

ARTICOLO 17 APPLICAZIONE DI DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI

1. Destinazioni d'uso ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse nelle aree del territorio comunale sono quelle classificate nel precedente ARTICOLO 16 e quelle ad esse assimilabili per tipologia e per analoghi effetti su ambiente, territorio, circolazione e parcheggi.

Il presente Documento di Piano specifica le destinazioni d'uso ammesse all'interno delle diverse aree del territorio comunale, suddividendo le stesse in:

a. destinazioni d'uso principali, di cui al successivo comma 2;

b. destinazioni d'uso compatibili, di cui al successivo comma 3.

2. Destinazioni d'uso principali

Le destinazioni d'uso principali sono le destinazioni d'uso degli edifici che caratterizzano e prevalgono all'interno delle diverse aree del territorio comunale.

3. Destinazioni d'uso compatibili

Le destinazioni d'uso compatibili sono le destinazioni d'uso degli edifici che risultano complementari o integrano le destinazioni d'uso principali all'interno delle diverse aree del territorio comunale.

ARTICOLO 18 CRITERI DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Criteri di attuazione

In tutte le aree del territorio comunale si applicano sempre le disposizioni di cui ai precedenti TITOLO I e TITOLO II, in base ai criteri di attuazione indicati nei successivi articoli che sono suddivisi nelle seguenti voci, corrispondenti a:

a. la definizione, di cui al successivo comma 2;

b. la destinazioni d'uso, di cui al successivo comma 3;

c. le modalità di intervento, di cui al successivo comma 4;

d. gli indici territoriali, di cui al successivo comma 5;

e. gli altri parametri, di cui al successivo comma 6;

f. le prescrizioni generali, di cui al successivo comma 7;

g. le prescrizioni particolari, di cui al successivo comma 8.

2. Definizione

Alla voce "definizione" sono descritte le caratteristiche complessive delle singole aree del territorio comunale e sono specificati gli elaborati del presente Documento di Piano nei quali le stesse sono individuate e rappresentate graficamente.

3. Destinazioni d'uso

Alla voce "destinazioni d'uso" sono elencate le destinazioni d'uso degli edifici vietate o ammesse nelle singole aree del territorio comunale, sulla base dell'elenco di cui al TITOLO II.

4. Modalità di intervento

Alla voce "modalità di intervento" vengono specificate espressamente le modalità di intervento da seguire nelle diverse delle aree del territorio comunale, sulla base di quanto evidenziato al TITOLO II.

5. Indici territoriali

Alla voce "indici territoriali" sono espressi i parametri urbanistici ed edilizi da rispettare nelle diverse delle aree del territorio comunale.

Gli stessi seguono le definizioni specificate nelle Norme Tecniche d'Attuazione allegate al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi.

6. Altri parametri

Alla voce "altri parametri" sono espressi gli altri parametri da rispettare nelle diverse delle aree del territorio comunale, e in particolare le minime quantità di aree a verde, come definite all'ARTICOLO 12, e anche le minime quantità di aree pubbliche per viabilità e sosta e di parcheggi privati, come definiti all'ARTICOLO 11.

7. Prescrizioni generali

Alla voce "prescrizioni generali" sono specificati gli obblighi generali da osservare in tutte le aree del territorio comunale appartenenti alla stessa categoria o destinazione urbanistica.

8. Prescrizioni particolari

Alla voce "prescrizioni particolari" sono specificati gli obblighi particolari da osservare nelle diverse delle aree del territorio comunale all'interno della stessa categoria o destinazione urbanistica.

TITOLO III AREE DEL TERRITORIO COMUNALE

ARTICOLO 19 GENERALITA'

1. Aree del territorio comunale

Ai fini del presente Documento di Piano per aree del territorio comunale si intendono tutte le superfici di terreni con caratteristiche omogenee, individuate con appositi perimetri e classificate in:

a. Aree del nucleo di antica formazione, di cui al successivo ARTICOLO 20;

b. Aree consolidate residenziali, di cui al successivo ARTICOLO 21;

c. Aree consolidate produttive, di cui al successivo ARTICOLO 22;

d. Aree agricole, di cui al successivo ARTICOLO 23;

e. Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale, di cui al successivo ARTICOLO 24;

f. Aree per servizi, di cui al successivo ARTICOLO 25;

g. Aree per impianti, di cui al successivo ARTICOLO 26;

h. Aree per infrastrutture viarie, di cui al successivo ARTICOLO 27;

i. e Ambiti di Trasformazione Residenziale, di cui al successivo ARTICOLO 28.

Le aree del territorio comunale sono individuate specificamente nell'elaborato "DP08 - Tavola delle previsioni di Piano – Suddivisione in aree del territorio comunale e individuazione degli ambiti di trasformazione - scala 1:5000" e ulteriormente definite nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, sulla base delle presenti Norme d'indirizzo.

I perimetri delle aree del territorio comunale corrispondono ai diversi shapefiles appartenenti ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR n.12/2005 e s.m.i.

ARTICOLO 20 AREE DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

1. Aree del nucleo di antica formazione

Le Aree del nucleo di antica formazione comprendono le aree del territorio comunale appartenenti al tessuto urbano consolidato, di cui all'articolo 10bis della LR n.12/2005 e s.m.i. Esse sono aree dove prevale la funzione abitativa e gli usi connessi, caratterizzate da un particolare interesse storico e paesaggistico, e perimetrate in base alla carta dell'Istituto Geografico Militare (di seguito abbreviato con la sigla "IGM") di prima levatura.

Le Aree del nucleo di antica formazione sono individuate specificamente nell'elaborato "DP08 - Tavola delle previsioni di Piano – Suddivisione in aree del territorio comunale e individuazione degli ambiti di trasformazione - scala 1:5000" e ulteriormente definite nel Piano delle Regole, sulla base delle presenti Norme d'indirizzo.

Il perimetro delle Aree del nucleo di antica formazione corrisponde allo shapefile denominato "NUC_ANT.shp", appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR n.12/2005 e s.m.i.

2. Destinazioni d'uso

Nelle Aree del nucleo di antica formazione sono vietate le destinazioni d'uso, come definite nell'ARTICOLO 16, non incluse nel seguente elenco:

a. destinazioni d'uso principali: le destinazioni d'uso residenziali;

b. destinazioni d'uso compatibili: le destinazioni d'uso commerciali, le destinazioni d'uso terziarie, le destinazioni d'uso ricettive, le destinazioni d'uso per servizi.

Nelle Aree del nucleo di antica formazione sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria, specificate nell'ARTICOLO 10.

3. Prescrizioni

Le Aree del nucleo di antica formazione si attuano, anche attraverso il ricorso al permesso di costruire convenzionato, secondo le modalità di intervento, gli indici territoriali e gli altri parametri, le prescrizioni generali e le prescrizioni particolari, stabiliti nel Piano delle Regole in coerenza con quanto indicato e previsto dal presente Documento di Piano.

Nelle Aree del nucleo di antica formazione devono essere sempre rispettati i vincoli alla trasformazione territoriale, specificati dall'ARTICOLO 7, e i requisiti minimi degli interventi, specificati nell'ARTICOLO 9.

Nelle Aree del nucleo di antica formazione sono definiti i seguenti obiettivi principali:

a. salvaguardare le parti di pregio della città storica, attraverso il risanamento e il recupero degli edifici e degli spazi attuali, tutelando gli edifici storici e i fronti pubblici di interesse;

b. ammettere il completamento delle parti inedificate nel rispetto degli edifici storici dei fronti pubblici di interesse, nonché del tessuto esistente.

ARTICOLO 21 AREE CONSOLIDATE RESIDENZIALI

1. Aree consolidate residenziali

Le Aree consolidate residenziali comprendono le aree del territorio comunale appartenenti al tessuto urbano consolidato, di cui all'articolo 10bis della LR n.12/2005 e s.m.i. Esse sono aree dove prevale la funzione abitativa e gli usi connessi, e sulle quali è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprese le aree libere, intercluse o di completamento.

Le Aree consolidate residenziali sono individuate specificamente nell'elaborato "DP08 - Tavola delle previsioni di Piano – Suddivisione in aree del territorio comunale e individuazione degli ambiti di trasformazione - scala 1:5000" e ulteriormente definite nel Piano delle Regole, sulla base delle presenti Norme d'indirizzo.

Il perimetro delle Aree consolidate residenziali corrisponde allo shapefile denominato "AMB_URB.shp", appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR n.12/2005 e s.m.i.

2. Destinazioni d'uso

Nelle Aree consolidate residenziali sono vietate le destinazioni d'uso, come definite nell'ARTICOLO 16, non incluse nel seguente elenco:

a. destinazioni d'uso principali: le destinazioni d'uso residenziali;

b. destinazioni d'uso compatibili: le destinazioni d'uso commerciali, le destinazioni d'uso terziarie, le destinazioni d'uso produttive, le destinazioni d'uso ricettive, le destinazioni d'uso per servizi.

Nelle Aree consolidate residenziali sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria, specificate nell'ARTICOLO 10.

3. Prescrizioni

Le Aree consolidate residenziali si attuano, anche attraverso il ricorso al permesso di costruire convenzionato, secondo le modalità di intervento, gli indici territoriali e gli altri parametri, le prescrizioni generali e le prescrizioni particolari stabiliti nel Piano delle Regole in coerenza con quanto indicato e previsto dal presente Documento di Piano.

Nelle Aree consolidate residenziali devono essere sempre rispettati i vincoli alla trasformazione territoriale, specificati dall'ARTICOLO 7, e i requisiti minimi degli interventi, specificati nell'ARTICOLO 9.

Nelle Aree consolidate residenziali sono definiti i seguenti obiettivi principali:

a. sistemare le aree esistenti, anche attraverso lo spostamento di funzioni insediate ma non compatibili con la residenza stessa e disincentivare altresì l'introduzione di nuove destinazioni incompatibili con le funzioni abitative;

b. riqualificare gli edifici esistenti e progettare i nuovi con criteri di sostenibilità ambientale, nel rispetto della vigente legislazione in materia;

c. completare le aree esistenti contestualmente alla realizzazione delle urbanizzazioni, delle aree pubbliche per viabilità e sosta, ovvero strade pubbliche e spazi pubblici di sosta, e delle aree a verde.

Nelle Aree consolidate residenziali ove si sia già provveduto a specifiche varianti di piano o all'approvazione di Piani Attuativi, di carattere comunale o sovraccomunale, gli interventi si attuano sulla base di quanto previsto da tali strumenti e dalle relative convenzioni urbanistiche vigenti.

Le eventuali varianti relative agli strumenti urbanistici attuativi vigenti di cui sopra, di carattere comunale o sovraccomunale, devono perseguire gli obiettivi di seguito elencati, per il raggiungimento dei quali l'Ammibistrazione Comunale mantiene un ruolo di indirizzo, di coordinamento e controllo delle trasformazioni programmate:

a. garantire l'attuazione delle previsioni relative alle urbanizzazioni primari e secondarie in modo contestuale all'attuazione delle previsioni in sediative;

b. specificare in modo dettagliato la gamma delle possibili destinazioni d'uso al fine di garantire uno sviluppo del comparto urbanistico adeguatamente integrato sia al suo interno sia in rapproto con i restanti comparti;

c. programmare l'attuazione delle previsioni informa temporalmente articolata e contestuale alla crescita dei fabbisogni abitativi sia locali sia di altra provenienza.

In particolare le eventuali varianti relative allo strumento urbanistico attuativo vigente dell'"area ex-Milani"deve perseguire le seguenti finalità:

a. riorganizzazione del planivolumetrico in modo tale da prevedere la formazione di un complesso residenziale ad alto contenuto ambientale, destinato soprattutto a nuclei famigliari giovani, privilegiando il contatto con la natura, la possibilità di fare attività sportive, la dotazione di servizi per i bambini e la qualità complessiva di vita;

b. riconfigurare la rete stradale e la distribuzione delle aree fondiarie dei comparti in modo più adeguato alla naturalità del contesto, definendo un'articolazione ed un posizionamento delle tipologie edilizie tale da creare un corretto equilibrio insediativo ed una varietà di offerta tipologica, e distribuire il posizionamento delle aree e la tipologia delle opere di urbanizzazione, in modo più adeguato alle necessità dell'abitato di Marzano;

c. ridurre l'incidenza di aree di cessione interne al perimetro di strumento urbanistico attuativo a fronte dell'acquisizione di aree esterne, che garantiscano la connessione tra l'area di sviluppo residenziale e l'abitato di Marzano e possano essere utilizzate per l'ampliamento delle

attrezzature pubbliche, sportive e scolastiche già presenti nelle aree contermini;

d. per quanto attiene alle urbanizzazioni primarie, contenimento della quantità di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare all'interno del perimetro dello strumento urbanistico attuativo, limitando la viabilità pubblica alla sola strada di connessione tra la SP 8 (via Matteotti) e la Sp 9 (via Roma), e puntando su attrezzature a verde che rivestano caratteristiche più naturali (verde ecologico e attrezzato) e meno antropiche (verde a piazze e giardini);

e. per quanto attiene alle urbanizzazioni secondarie, individuazione delle seguenti prorità: incremento della disponibilità di aree per attrezzature sportive da consolidare in contiguità all'attuale campo da calcio; incremento della disponibilità di aree per attrezzature scolastiche e parascolastiche da consolidare in contiguità all'attuale scuola elementare/materna; collegamento tramite "corridoio verde" tra le aree attrezzate a parco pubblico poste in fregio al fiume Lambro, a nord dell'intervento, e le aree per attrezzature sportive poste in fregio alla SP 8 (via Matteotti) a sud dell'intervento; valorizzazione delle sponde della Roggia Colombana mediante la formazione di sistema naturale di ripa in parte assistito da un percorso ciclo-pedonale; collegamento tramite "percorso pedonale attrezzato" tra la parte centrale dell'intervento destinata ad ospitare le destinazioni complementari alla residenza, le aree a verde attrezzatodestinate ad attrezzature scolastiche e sportive ed il centro abitato di Marzano;

f. dotare l'area di un sistema energetico basato sull'utilizzo di energie rinnovabili.

ARTICOLO 22 AREE CONSOLIDATE PRODUTTIVE

1. Aree consolidate produttive

Le Aree consolidate produttive comprendono le aree del territorio comunale appartenenti al tessuto urbano consolidato, di cui all'articolo 10bis della LR n.12/2005 e s.m.i. Esse sono aree dove prevale la funzione produttiva, di tipo artigianale, industriale, commerciale e terziario, e gli usi connessi, sulle quali è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, incluse le aree libere, intercluse o di completamento.

Le Aree consolidate produttive sono individuate specificamente nell'elaborato "DP08 - Tavola delle previsioni di Piano – Suddivisione in aree del territorio comunale e individuazione degli ambiti di trasformazione - scala 1:5000" e ulteriormente definite nel Piano delle Regole, sulla base delle presenti Norme d'indirizzo.

Il perimetro delle Aree consolidate produttive corrisponde allo shapefile denominato "AMB_URB.shp", appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR n.12/2005 e s.m.i.

2. Destinazioni d'uso

Nelle Aree consolidate produttive sono vietate le destinazioni d'uso, come definite nell'ARTICOLO 16, non incluse nel seguente elenco:

a. destinazioni d'uso principali: le destinazioni d'uso produttive;

b. destinazioni d'uso compatibili: le destinazioni d'uso commerciali, le destinazioni d'uso terziarie, le destinazioni d'uso per servizi, le destinazioni d'uso per impianti

Nelle Aree consolidate produttive sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria, specificate nell'ARTICOLO 10.

3. Prescrizioni

Le Aree consolidate produttive si attuano, anche attraverso il ricorso al permesso di costruire convenzionato, secondo le modalità di intervento, gli indici territoriali e gli altri parametri, le prescrizioni generali e le prescrizioni particolari stabiliti nel Piano delle Regole in coerenza con quanto indicato e previsto dal presente Documento di Piano.

Nelle Aree consolidate produttive devono essere sempre rispettati i vincoli alla trasformazione territoriale, specificati dall'ARTICOLO 7, e i requisiti minimi degli interventi, specificati nell'ARTICOLO 9.

Nelle Aree consolidate produttive sono definiti i seguenti obiettivi principali:

a. sistemare le aree esistenti, con particolare riguardo alle parti contigue ad aree residenziali o agricole;

b. riqualificare gli edifici esistenti e progettare i nuovi con criteri di sostenibilità ambientale, nel

rispetto della vigente legislazione in materia;

c. completare le aree esistenti contestualmente alla realizzazione delle urbanizzazioni, delle aree pubbliche per viabilità e sosta, ovvero strade pubbliche e spazi pubblici di sosta, e delle aree a verde.

Nelle Aree consolidate produttive ove si sia già provveduto a specifiche varianti di piano o all'approvazione di Piani Attuativi, di carattere comunale o sovraccomunale, gli interventi si attuano sulla base di quanto previsto da tali strumenti e dalle relative convenzioni urbanistiche.

ARTICOLO 23 AREE AGRICOLE

1. Aree agricole

Le Aree agricole corrispondono alle aree destinate all'agricoltrura, di cui all'articolo 10bis della LR n.12/2005 e s.m.i. Esse comprendono le aree del territorio comunale, dove prevalgono le attività funzionali alla coltivazione dei fondi, alla selvicoltura, all'allevamento di animali e agli altri usi ad esse connessi, ivi compresi gli insediamenti, ovvero le residenze, le attrezzature e le infrastrutture produttive, necessarie per lo svolgimento delle suddette attività.

Le Aree agricole sono individuate specificamente nell'elaborato "DP08 - Tavola delle previsioni di Piano – Suddivisione in aree del territorio comunale e individuazione degli ambiti di trasformazione - scala 1:5000" e ulteriormente definite nel Piano delle Regole, sulla base delle presenti Norme d'indirizzo.

Il perimetro delle Aree agricole corrisponde allo shapefile denominato "AGRICOLE.shp", appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR n.12/2005 e s.m.i.

2. Destinazioni d'uso

Nelle Aree agricole sono vietate le destinazioni d'uso non ammesse dalla legislazione vigente in materia, e in particolare dall'articolo 50 della LR n.12/2005 e s.m.i., ferme restando le precisazioni stabilite nel Piano delle Regole con riguardo alla normativa d'uso degli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, ovvero agli edfici dismessi, ai sensi dell'articolo 10bis, comma 8, della stessa LR n.12/2005 e s.m.i.

Nelle Aree agricole sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria, specificate nell'ARTICOLO 10, funzionali alle attività agricole, ovvero ritenute strategiche per il territorio comunale, ai sensi della legislazione vigente.

3. Prescrizioni

Le Aree agricole si attuano secondo le modalità di intervento, gli indici territoriali e gli altri parametri, le prescrizioni generali e le prescrizioni particolari, stabiliti nel Piano delle Regole, in coerenza con quanto indicato e previsto dal presente Documento di Piano, fermo restando quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia e in particolare dall'articolo 61 della LR n.12/2005 e s.m.i.

Nelle Aree agricole devono essere sempre rispettati i vincoli alla trasformazione territoriale, specificati dall'ARTICOLO 7, e i requisiti minimi degli interventi, specificati nell'ARTICOLO 9.

Nelle Aree agricole sono definiti i seguenti obiettivi principali:

a. salvaguardare, dal punto di vista paesaggistico e ambientale, gli elementi connotativi del territorio agrario esistente, con riguardo particolare all'intero sistema delle acque superficiali (corsi d'acqua principali, reticolo idrico minore) e all'intero sistema del verde e dei corridoi ecologici (aree boscate, fasce ripariali, siepi alberi), nonché al sistema cascinale storico;

b. evitare le modifiche del sistema esistente delle acque superficiali non dettate da esigenze strettamente colturali o da necessità di tutela idrogeologica, nel rispetto assoluto della normativa vigente in materia;

c. completare e ampliare il sistema esistente del verde e dei corridoi ecologici, in rapporto alle preesistenze ambientali del paesaggio rurale e anche all'area urbana, nonché considerando la rete ecologica sovraccomunale, individuata a livello regionale e provinciale;

d. incentivare il recupero e la riqualificazione delle cascine, dei nuclei extraurbani esistenti, e delle case sparse nel territorio rurale, ammettendo, nel caso di dismissione dalle attività agricole, un'articolata scelta di diverse destinazioni d'uso compatibili con l'ambiente circostante;

e. favorire la riconversione delle aree non più utilizzate ai fini agrari in diverse destinazioni d'uso

compatibili con il paesaggio e l'ambiente rurale, nel rispetto della normativa vigente e della pianificazione sovraccomunale;

ARTICOLO 24 AREE AGRICOLE DI VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE

1. Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale

Le Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale corrispondono alle parti del territorio agricolo di caratteristico interesse geomorfologico, naturalistico o agrario, di cui all'articolo 10bis della LR n.12/2005 e s.m.i. Esse comprendono le aree del territorio comunale, dove risulta evidente la compresenza aree utilizzate per le attività agricole e di aree sottoposte a salvaguardia del paesaggio e dell'ambiente rurale.

Le Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale sono individuate specificamente nell'elaborato "DP08 - Tavola delle previsioni di Piano – Suddivisione in aree del territorio comunale e individuazione degli ambiti di trasformazione - scala 1:5000" e ulteriormente definite nel Piano delle Regole, sulla base delle presenti Norme d'indirizzo.

Il perimetro delle Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale corrisponde allo shapefile denominato "AMB_PAES.shp", appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR n.12/2005 e s.m.i.

Le Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale compendono i seguenti ambiti:

a. Ambiti di prevalente interesse produttivo

   che costituiscono ambiti con alto valore agronomico la cui salvaguardia è fondamentale per il mantenimento e lo sviluppo del sistema di produzione agricolo provinciale;

b. Ambiti di prevalente interesse paesaggistico

   che costituiscono ambiti in cui alla rilevanza agronomica si uniscono caratteristiche paesistiche rilevanti determinate dall'interazione tra la morfologia dei luoghi e l'organizzazione funzionale del sistema agricolo;

c. Ambiti di prevalente interesse ecologico

   che costituiscono ambiti per i quali, oltre alla rilevanza agronomica, si riconosce, altresì, uno specifico valore come servizio ecosistemico a livello locale e sovralocale.

2. Destinazioni d'uso

Nelle Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale sono vietate le destinazioni d'uso non ammesse dalla legislazione vigente in materia, e in particolare dall'articolo 50 della LR n.12/2005 e s.m.i., ferme restando il divieto delle trasformazione territoriale che possa compromettere i valori paesaggistici ed ambientali ivi riconosciuti ed esistenti.

Nelle Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria, specificate nell'ARTICOLO 10, funzionali alle attività agricole, ovvero ritenute strategiche per il territorio comunale, ai sensi della legislazione vigente.

3. Prescrizioni

Le Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale si attuano secondo le modalità di intervento, gli indici territoriali e gli altri parametri, le prescrizioni generali e le prescrizioni particolari, stabiliti nel Piano delle Regole, in coerenza con quanto indicato e previsto dal presente Documento di Piano, fermo restando quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia e in particolare dall'articolo 61 della LR n.12/2005 e s.m.i.

Nelle Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale devono essere sempre rispettati i vincoli alla trasformazione territoriale, specificati dall'ARTICOLO 7, e i requisiti minimi degli interventi, specificati nell'ARTICOLO 9.

Nelle Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale sono definiti i seguenti obiettivi principali:

a. negli Ambiti di prevalente interesse produttivo si deve assicurare il proseguimento dell'attività agricola quale principale garanzia per il mantenimento dei caratteri paesaggistici, ambientali e socio-economici tipici del territorio, con particolare attenzione alla tutela, al ripristino e alla valorizzazione degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario;

b. negli Ambiti di prevalente interesse paesaggistico si devono perseguire principalmente: la

conservazione, la valorizzazione e la promozione dei caratteri di naturalità e degli elementi caratterizzanti la qualità paesaggistico-percettiva; la conservazione o ricostituzione del paesaggio rurale e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali o vegetali, dei relativi habitat e delle associazioni vegetali e forestali; la salvaguardia o ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici;

c. negli Ambiti di prevalente interesse ecologico si devono perseguire principalmente: la tutela, il consolidamento e la valorizzazione del quadro strutturale e funzionale degli ecosistemi naturali e paranaturali in essi esistenti, quali sorgenti di servizi alle aree agricole, al territorio, e più in generale all'ambiente di vita.

ARTICOLO 25 AREE PER SERVIZI

1. Aree per servizi

Le Aree per servizi corrispondono alle parti del territorio comunale con servizi di interesse comunale esistenti e previsti, di cui all'articolo 10bis della LR n.12/2005 e s.m.i. Esse comprendono le aree del territorio comunale, destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, nonché i servizi necessari alla popolazione del Comune e a supporto delle funzioni insediate e previste.

Le Aree per servizi sono individuate specificamente nell'elaborato "DP08 - Tavola delle previsioni di Piano – Suddivisione in aree del territorio comunale e individuazione degli ambiti di trasformazione - scala 1:5000" e ulteriormente definite nel Piano dei Servizi, sulla base delle presenti Norme d'indirizzo.

Il perimetro delle Aree per servizi corrisponde allo shapefile denominato "SER_COM.shp", appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR n.12/2005 e s.m.i.

Le Aree per servizi compendono i seguenti tipi di servizi di livello comunale:

a. Area per parcheggi pubblici

b. Area per l'istruzione

c. Area per attrezzature d'interesse comune (Religiosa)

d. Area per attrezzature d'interesse comune (Amministrativa)

e. Area per attrezzature d'interesse comune (Cimiteriale)

f. Area a verde e spazi aperti per il gioco e di relazione

g. Area per attrezzature per lo sport e il tempo libero

2. Destinazioni d'uso

Nelle Aree per servizi sono vietate le destinazioni d'uso, come definite nell'ARTICOLO 16, non incluse nel seguente elenco:

a. destinazioni d'uso principali: le destinazioni d'uso per servizi;

b. destinazioni d'uso compatibili: le destinazioni d'uso residenziali, le destinazioni d'uso commerciali, le destinazioni d'uso terziarie.

In tutte le Aree per servizi sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria, specificate nell'ARTICOLO 10.

3. Prescrizioni

Le Aree per servizi si attuano secondo le modalità di intervento, gli indici territoriali e gli altri parametri, le prescrizioni generali e le prescrizioni particolari, stabiliti nel Piano dei Servizi, in coerenza con quanto indicato e previsto dal presente Documento di Piano.

Nelle Aree per servizi devono essere sempre rispettati i vincoli alla trasformazione territoriale, specificati dall'ARTICOLO 7, e i requisiti minimi degli interventi, specificati nell'ARTICOLO 9.

Nelle Aree per servizi sono definiti i seguenti obiettivi principali:

a. riqualificare gli spazi pubblici significativi e centrali con riguardo al ruolo simbolico da essi svolto, nonché alla funzionalità degli stessi, con particolare attenzione verso le fasce deboli dell'utenza;

b. riqualificare le attrezzature pubbliche esistenti con riguardo all'accessibilità, fruibilità e funzionalità degli stessi, con particolare attenzione verso le fasce deboli dell'utenza;

c. adeguare il sistema comunale della viabilità e della sosta in relazione agli spazi pubblici e alle attrezzature pubbliche esistenti;

d. migliorare le reti esistenti dell'urbanizzazione primaria, con attenzione particolare alla rete fognaria e a quella dell'illuminazione pubblica;

e. progettare le nuove reti di urbanizzazione primaria (fognatura, acqua, illuminazione, telecomunicazione) in base alle esigenze previste e alle normative vigenti;

f. attivare le procedure per l'acquisizione di nuovi spazi per attrezzature pubbliche anche in funzione delle previsioni demografiche.

ARTICOLO 26 AREE PER IMPIANTI

1. Aree per impianti

Le Aree per impianti corrispondono alle parti del territorio comunale con impianti di interesse comunale esistenti e previsti, di cui all'articolo 10bis della LR n.12/2005 e s.m.i. Esse comprendono le aree del territorio comunale, destinate a impianti pubblici e di interesse pubblico, necessari alla popolazione del Comune e a supporto delle funzioni insediate e previste.

Le Aree per impianti sono individuate specificamente nell'elaborato "DP08 - Tavola delle previsioni di Piano – Suddivisione in aree del territorio comunale e individuazione degli ambiti di trasformazione - scala 1:5000" e ulteriormente definite nel Piano dei Servizi, sulla base delle presenti Norme d'indirizzo.

Il perimetro delle Aree per impianti corrisponde allo shapefile denominato "IMP_ES.shp", appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR n.12/2005 e s.m.i.

2. Destinazioni d'uso

Nelle Aree per impianti sono vietate le destinazioni d'uso, come definite nell'ARTICOLO 16, non incluse nel seguente elenco:

a. destinazioni d'uso principali: le destinazioni d'uso per impianti;

b. destinazioni d'uso compatibili: le destinazioni d'uso per servizi, le destinazioni d'uso terziarie.

In tutte le Aree per impianti sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria, specificate nell'ARTICOLO 10.

3. Prescrizioni

Le Aree per impianti si attuano secondo le modalità di intervento, gli indici territoriali e gli altri parametri, le prescrizioni generali e le prescrizioni particolari, stabiliti nel Piano dei Servizi, in coerenza con quanto indicato e previsto dal presente Documento di Piano.

Nelle Aree per impianti devono essere sempre rispettati i vincoli alla trasformazione territoriale, specificati dall'ARTICOLO 7, e i requisiti minimi degli interventi, specificati nell'ARTICOLO 9.

Nelle Aree per impianti è defintito quale obiettivo primario il miglioramento dell'ambiente, considerato nel suo complesso.

ARTICOLO 27 AREE PER INFRASTRUTTURE VIARIE

1. Aree per infrastrutture viarie

Le Aree per infrastrutture viarie comprendono tutti gli spazi necessari al sistema della mobilità nel territorio comunale, e sono suddivisi in:

a. Aree per infrastrutture viabilistiche esistenti

che comprendono gli spazi destinati alle strade, inclusi i relativi elementi compositivi della piattaforma stradale, dei marciapiedi, dei percorsi ciclopedonali, delle aiuole spartitraffico;

b. Aree per infrastrutture viabilistiche di progetto

che comprendono gli spazi delle strade, dove realizzare le opere di urbanizzazione, nonché le nuove strade pubbliche di cui all'ARTICOLO 11, comma 3;

ARTICOLO 28 AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE

1. Ambiti di Trasformazione Residenziale

Gli Ambiti di Trasformazione Residenziale comprendono le parti del territorio comunale non edificate o parzialmente edificate, in cui è prevista la possibilità di interventi urbanistici ed edilizi finalizzati alla trasformazione funzionale delle stesse, ai sensi dell'articolo 10bis della LR n.12/2005 e s.m.i. Essi comprendono le aree del territorio comunale, localizzate a ridosso del centro edificato, utilizzabili per la ristrutturazione, il completamento e l'espansione del tessuto abitativo, delle urbanizzazioni e dei servizi necessari, anche sulla base di quanto indicato nel Piano dei Servizi.

All'interno degli Ambiti di Trasformazione Residenziale è possibile la trasformazione territoriale dei suoli ai fini edificatori residenziali, contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, delle aree pubbliche per viabilità e sosta, e delle aree a verde, previste dall'ARTICOLO 11 e dall'ARTICOLO 12, nonché delle aree per servizi, previste dall'ARTICOLO 14, secondo quanto disposto nei successivi commi.

Gli Ambiti di Trasformazione Residenziale sono individuati, numerati e delimitati con apposito perimetro, nell'elaborato intitolato "DP08 - Tavola delle previsioni di Piano – Suddivisione in aree del territorio comunale e individuazione degli ambiti di trasformazione - scala 1:5000" e anche nell'elaborato "DP08s – Schede degli Ambiti di Trasformazione", che raccoglie gli elementi di indirizzo, non vincolanti, finalizzati alla realizzazione degli inteventi in tali Ambiti.

Il perimetro degli Ambiti di Trasformazione Residenziale corrispondono allo shapefile denominato "AMB_TRAS.shp", appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR n.12/2005 e s.m.i.

2. Destinazioni d'uso

Negli Ambiti di Trasformazione Residenziale sono vietate le destinazioni d'uso, come definite nell'ARTICOLO 16, non incluse nel seguente elenco, ferme restando le precisazioni di cui al successivo comma 7:

a. destinazioni d'uso principali: le destinazioni d'uso residenziali;

b. destinazioni d'uso compatibili: le destinazioni d'uso commerciali, le destinazioni d'uso terziarie, le destinazioni d'uso ricettive, le destinazioni d'uso per servizi.

In tutte gli Ambiti di Trasformazione Residenziale sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria, specificate nell'ARTICOLO 10.

3. Modalità di intervento

Gli Ambiti di Trasformazione Residenziale si attuano tramite intervento indiretto, con la predisposizione degli strumenti urbanistici attuativi e in particolare dei Piani Attuativi, in base a quanto puntualmente previsto dall'ARTICOLO 14.

Gli Ambiti di Trasformazione Residenziale costituiscono aree potenzialmente edificabili e la loro definizione non ha valore giuridico sul regime dei suoli fino all'approvazione definitiva dei relativi strumenti urbanistici attuativi e alla vigenza delle convenzioni ad essi connesse.

Fino all'approvazione definitiva dei relativi strumenti urbanistici attuativi e alla vigenza delle convenzioni ad essi connesse, all'interno degli Ambiti di Trasformazione Residenziale è ammesso il mantenimento delle destinazioni e degli usi esistenti, nonché gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sui fabbricati esistenti.

4. Indici territoriali

Negli Ambiti di Trasformazione Residenziale devono essere rispettati i seguenti indici territoriali:

a. Indice territoriale massimo: IT = 0,7 mc/mq;

b. Indice di permeabilità minimo: IP = 20%.

5. Altri parametri

Negli Ambiti di Trasformazione Residenziale devono essere rispettati i seguenti altri parametri:

a. Altezza massima: H = 8,50 m;

b. Aree pubbliche per viabilità e sosta, ovvero strade pubbliche e spazi pubblici di sosta: come

prescritto dall'ARTICOLO 11, commi 2, 3 e 4; e Parcheggi privati: come prescritto dall'ARTICOLO 11, comma 5;

c. Aree a verde: come prescritto dall'ARTICOLO 12 e in base alle successive prescrizioni particolari;

d. Aree per servizi: come prescritto dall'ARTICOLO 14, comma 3, lettera "d", ivi comprendendo la quota di spazi pubblici di sosta prevista nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo e la eventuale superficie da monetizzare.

6. Prescrizioni generali

Il rispetto di quanto prescritto dalle presenti Norme d'indirizzo, e in particolare dai commi di questo articolo, costituisce la conformità degli Ambiti di Trasformazione Residenziale alle previsioni del presente Documento di Piano, ai sensi dell'articolo 14, comma 1, della LR n.12/2005 e s.m.i.

All'interno degli Ambiti di Trasformazione Residenziale si applica il principio della perequazione urbanistica e pertanto i diritti edificatori, e i relativi oneri, sono equamente suddivisi tra i proprietari, indipendentemente dall'identificazione delle aree di cessione, previste dall'ARTICOLO 14, comma 3.

Negli Ambiti di Trasformazione Residenziale devono essere rispettate le prescrizioni della pianificazione territoriale sovraccomunale e dei vincoli alla trasformazione territoriale vigenti al momento della presentazione dello strumento urbanistico attuativo.

Nelle Ambiti di Trasformazione Residenziale devono essere sempre rispettati i requisiti minimi degli interventi, specificati nell'ARTICOLO 9.

Il progetto negli Ambiti di Trasformazione Residenziale deve rispettare gli orientamenti specificati dalla Valutazione Ambientale Strategica, di cui all'ARTICOLO 2, comma 2, anche sulla base degli elementi di indirizzo, non vincolanti, riportati dell'elaborato "DP08s – Schede degli Ambiti di Trasformazione".

Inoltre il progetto negli Ambiti di Trasformazione Residenziale deve essere predisposto secondo i seguenti criteri basilari, ovvero:

a. deve rispettare quanto espressamente previsto dallo Studio Geologico, idrogeologico e sismico, di cui all'ARTICOLO 2, comma 2, anche sulla base dell'elaborato "DP08a – Studio geologico idrogeologico e sismico – Carta della fattibilità del territorio comunale - scala 1:5000";

b. deve rapportarsi con il contesto adottando, fra le alternative possibili, quelle con minore impatto sull'assetto paesistico, e privilegiando le dimensioni, le forme, i materiali e i colori che hanno maggiore coerenza con i caratteri e i valori dei luoghi esistenti e della loro percezione visuale, anche sulla base dell'elaborato intitolato "DP08b – Carta della sensibilità paesaggistica del territorio comunale - scala 1:5000";

c. deve realizzarsi in coerenza con la Rete Ecologica Regionale (RER), la Rete Ecologica Provinciale (REP) e la Rete Ecologica Comunale (REC), individuate nell'elaborato intitolato "DP08c – Tavola delle previsioni di Piano e rete ecologica comunale di previsione – scala 1:5000" e con le prescrizioni del PTCP vigente.

   Fino all'adeguamento del PTCP alla Legge Regionale n.12 del 2005 e s.m.i., ai fini delle presenti norme, per Rete Ecologica Provinciale si intende l'insieme dei Corridoi ecologici, delle Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici e delle ree di riqualificazione e di ricomposizione della trama naturalistica, individuate dal vigente PTCP.

   Per l'attuazione degli ATR4, ATR7, ATR8, ATR9, ATR10 e ATR11, interessati dalla presenza del Corridoio Primario della Rete Ecologica Regionale (RER), devono essere individuati, contestualmente al progetto di piano attuativo, degli interventi di rinaturalizzazione e mitigazione volti a mitigare e ridurre l'impatto visivo col suddetto elemento, anche prevedendo idonee forma di compensazione. Inoltre gli ambiti interessati dovranno prevedere l'edificazione verso gli edifici già esistenti del tessuto consolidato.

   Inoltre per l'attuazione degli ATR7, ATR8, ATR9, che ricadono in ambiti del PTCP denominati "aree di consolidamento dei caratteri naturalistici", le previsioni insediative devono privilegiare soluzioni volte al completamento e alla razionalizzazione dell'esistente e devono promuovere lo sviluppo di tipologie edilizie e di tecnologie coerenti con il contesto di riferimento.

d. **Con riguardo agli aspetti viabilistici si stabiliscono i seguenti criteri: gli ambiti ATR3 e ATR4 devono accedere alla viabilità provinciale attraverso la via per Gattinara adeguatamente collegata alla SP9 attraverso la rotatoria esistente; per gli ambiti ATR8 e ATR9 la viabilità di collegamento alla viabilità provinciale dovrà essere individuata a nord dell'abitato; per l'ambito ATR7 le caratteristiche e le geometrie di collegamento allo stesso con la SP9 dovranno essere**

concordate con il preposto ufficio provinciale.

7. Prescrizioni particolari

All'interno degli Ambiti di Trasformazione Residenziale, oltre quanto sopra stabilito, devono essere rispettate anche le seguenti prescrizioni particolari:

a. nell'Area di Trasformazione Residenziale individuata con la sigla "ATR1" devono essere realizzate aree pubbliche per viabilità e sosta, con le caratteristiche di cui all'ARTICOLO 11; inoltre si deve prestare particolare attenzione ai confini dell'ambito verso il territorio agricolo e le aree inedificate, creando delle aree a verde, ai sensi dell'ARTICOLO 12; il progetto su tale area deve porre particolare attenzione al rapporto con il nucleo storico di Gattinara, e inoltre deve coordinarsi con quello dell'Area di Trasformazione Residenziale individuata con la sigla "ATR2"; inoltre all'interno di tale Ambito, prima dell'adozione del Piano Attuativo sarà necessario svolgere una indagine preliminare sul sito a seguito della quale emergerà la presenza o meno di contaminazioni e la conseguente necessità di attivare l'iter tecnico-amministrativo di bonifica previsto dal Decreto Legislativo n.152 del 2006 e s.m.i., parte IV, titolo V. Pertanto la costruzione di nuove strutture sulle aree oggetto di bonifica è subordinata al completamento delle opere di risanamento e alla certificazione di salubrità delle stesse aree da parte dell'Autorità competente;

b. nell'Area di Trasformazione Residenziale individuata con la sigla "ATR2" devono essere realizzate aree pubbliche per viabilità e sosta, con le caratteristiche di cui all'ARTICOLO 11; inoltre si deve prestare particolare attenzione ai confini dell'ambito verso il territorio agricolo, verso la strada provinciale e verso le aree inedificate, creando delle aree a verde, ai sensi dell'ARTICOLO 12; il progetto su tale area deve porre particolare attenzione al rapporto con il nucleo storico di Gattinara, e inoltre deve coordinarsi con quello dell'Area di Trasformazione Residenziale individuata con la sigla "ATR1"; inoltre all'interno di tale Ambito, prima dell'adozione del Piano Attuativo sarà necessario svolgere una indagine preliminare sul sito a seguito della quale emergerà la presenza o meno di contaminazioni e la conseguente necessità di attivare l'iter tecnico-amministrativo di bonifica previsto dal Decreto Legislativo n.152 del 2006 e s.m.i., parte IV, titolo V. Pertanto la costruzione di nuove strutture sulle aree oggetto di bonifica è subordinata al completamento delle opere di risanamento e alla certificazione di salubrità delle stesse aree da parte dell'Autorità competente;

c. nell'Area di Trasformazione Residenziale individuata con la sigla "ATR3" devono essere realizzate aree pubbliche per viabilità e sosta, con le caratteristiche di cui all'ARTICOLO 11; inoltre si deve prestare particolare attenzione ai confini dell'ambito verso il territorio agricolo e verso le aree inedificate, creando delle aree a verde, ai sensi dell'ARTICOLO 12; il progetto su tale area deve coordinarsi con quello dell'Area di Trasformazione Residenziale individuata con la sigla "ATR4"; all'interno di tali aree valgono i vincoli di inedificabilità definiti con deliberazione del Consiglio Comunale n.4 del 28 gennaio 1966 e del Decreto UM Provinciale di Pavia del Ministero della Sanità del 3 maggio 1966 fino alla riduzione deliberata dal Comune a seguito dell'adozione del Piano Cimiteriale

d. nell'Area di Trasformazione Residenziale individuata con la sigla "ATR4" devono essere realizzate aree pubbliche per viabilità e sosta, con le caratteristiche di cui all'ARTICOLO 11; inoltre si deve prestare particolare attenzione ai confini dell'ambito verso il territorio agricolo e verso le aree inedificate, creando delle aree a verde, ai sensi dell'ARTICOLO 12; il progetto su tale area deve coordinarsi con quello dell'Area di Trasformazione Residenziale individuata con la sigla "ATR3"; all'interno di tali aree valgono i vincoli di inedificabilità definiti con deliberazione del Consiglio Comunale n.4 del 28 gennaio 1966 e del Decreto UM Provinciale di Pavia del Ministero della Sanità del 3 maggio 1966 fino alla riduzione deliberata dal Comune a seguito dell'adozione del Piano Cimiteriale

e. nell'Area di Trasformazione Residenziale individuata con la sigla "ATR5" devono essere realizzate aree pubbliche per viabilità e sosta, con le caratteristiche di cui all'ARTICOLO 11; inoltre si deve prestare particolare attenzione ai confini dell'ambito verso il territorio agricolo e verso le aree inedificate, creando delle aree a verde, ai sensi dell'ARTICOLO 12; il progetto su tale area deve coordinarsi con quello dell'Area di Trasformazione Residenziale individuata con la sigla "ATR6"; in considerazione del fatto che tale area confina sia con la Roggia Colombana che con la Roggia Bocchetto è fondamentale prevedere interventi di riqualificazione dello stesso, prediligendo tecniche di ingegneria naturalistica (DGR n.6/48740 del 29 febbraio 2000) come indicato nella scheda d'Ambito del Rapporto Ambientale

f. nell'Area di Trasformazione Residenziale individuata con la sigla "ATR6" devono essere realizzate aree pubbliche per viabilità e sosta, con le caratteristiche di cui all'ARTICOLO 11; inoltre si deve

prestare particolare attenzione ai confini dell'ambito verso il territorio agricolo e verso le aree inedificate, creando delle aree a verde, ai sensi dell'ARTICOLO 12; il progetto su tale area deve coordinarsi con quello dell'Area di Trasformazione Residenziale individuata con la sigla "ATR5"; in considerazione della presenza sul confine della Roggia è fondamentale prevedere interventi di riqualificazione prediligendo tecniche di ingegneria naturalistica;

g. nell'Area di Trasformazione Residenziale individuata con la sigla "ATR7" devono essere realizzate aree pubbliche per viabilità e sosta, con le caratteristiche di cui all'ARTICOLO 11; inoltre si deve prestare particolare attenzione ai confini dell'ambito verso il territorio agricolo e verso le aree inedificate, creando delle aree a verde, ai sensi dell'ARTICOLO 12; è altresì importante che il progetto su tale area sia predisposto con particolare attenzione al tessuto storico esistente, per non snaturare le caratteristiche del nucleo di Castel Lambro, e che l'area sul fronte viabilità esistente mantenga il carattere sinuoso della strada storica, configurandosi come una piazza pavimentata, con sistemazione di posti auto necessari in fuzione della chiesa esistente; il progetto su tale area deve coordinarsi con quello dell'Area di Trasformazione Residenziale individuata con la sigla "ATR8";

h. nell'Area di Trasformazione Residenziale individuata con la sigla "ATR8" devono essere realizzate aree pubbliche per viabilità e sosta, con le caratteristiche di cui all'ARTICOLO 11; inoltre si deve prestare particolare attenzione ai confini dell'ambito verso il territorio agricolo e verso le aree inedificate, creando delle aree a verde, ai sensi dell'ARTICOLO 12; è altresì importante che il progetto su tale area sia predisposto con particolare attenzione al tessuto storico esistente per non snaturare le caratteristiche del nucleo di Castel Lambro; il progetto su tale area deve coordinarsi con quello delle Aree di Trasformazione Residenziale individuate con la sigla " ATR7" e "ATR9";

i. nell'Area di Trasformazione Residenziale individuata con la sigla "ATR9" devono essere realizzate aree pubbliche per viabilità e sosta, con le caratteristiche di cui all'ARTICOLO 11; inoltre si deve prestare particolare attenzione ai confini dell'ambito verso il territorio agricolo e verso le aree inedificate, creando delle aree a verde, ai sensi dell'ARTICOLO 12; è altresì importante che il progetto su tale area sia predisposto con particolare attenzione al tessuto storico esistente per non snaturare le caratteristiche del nucleo di Castel Lambro; il progetto su tale area deve coordinarsi con quello dell'Area di Trasformazione Residenziale individuata con la sigla "ATR8"; inoltre all'interno di tale Ambito, prima dell'adozione del Piano Attuativo sarà necessario svolgere una indagine preliminare sul sito a seguito della quale emergerà la presenza o meno di contaminazioni e la conseguente necessità di attivare l'iter tecnico-amministrativo di bonifica previsto dal Decreto Legislativo n.152 del 2006 e s.m.i., parte IV, titolo V; pertanto la costruzione di nuove strutture sulle aree oggetto di bonifica è subordinata al completamento delle opere di risanamento e alla certificazione di salubrità delle stesse aree da parte dell'Autorità competente;

j. nell'Area di Trasformazione Residenziale individuata con la sigla "ATR10" devono essere realizzate aree pubbliche per viabilità e sosta, con le caratteristiche di cui all'ARTICOLO 11; inoltre si deve prestare particolare attenzione ai confini dell'ambito verso il territorio agricolo, verso la strada provinciale e verso le aree inedificate, creando delle aree a verde, ai sensi dell'ARTICOLO 12; è altresì importante che il progetto su tale area sia predisposto con particolare attenzione al tessuto storico esistente per non snaturare le caratteristiche del nucleo di Castel Lambro; il progetto su tale area deve coordinarsi con quello dell'Area di Trasformazione Residenziale individuata con la sigla "ATR11"; inoltre all'interno di tale Ambito, prima dell'adozione del Piano Attuativo sarà necessario svolgere una indagine preliminare sul sito a seguito della quale emergerà la presenza o meno di contaminazioni e la conseguente necessità di attivare l'iter tecnico-amministrativo di bonifica previsto dal Decreto Legislativo n.152 del 2006 e s.m.i., parte IV, titolo V; pertanto la costruzione di nuove strutture sulle aree oggetto di bonifica è subordinata al completamento delle opere di risanamento e alla certificazione di salubrità delle stesse aree da parte dell'Autorità competente;

k. nell'Area di Trasformazione Residenziale individuata con la sigla "ATR11" devono essere realizzate aree pubbliche per viabilità e sosta, con le caratteristiche di cui all'ARTICOLO 11; inoltre si deve prestare particolare attenzione ai confini dell'ambito verso il territorio agricolo e verso le aree inedificate, creando delle aree a verde, ai sensi dell'ARTICOLO 12; è altresì importante che il progetto su tale area sia predisposto con particolare attenzione al tessuto storico esistente per non snaturare le caratteristiche del nucleo di Castel Lambro; il progetto su tale area deve coordinarsi con quello dell'Area di Trasformazione Residenziale individuata con la sigla "ATR10"; inoltre all'interno di tale Ambito, prima dell'adozione del Piano Attuativo sarà necessario svolgere una indagine preliminare sul sito a seguito della quale emergerà la presenza o meno di contaminazioni e la conseguente necessità di attivare l'iter tecnico-amministrativo di

bonifica previsto dal Decreto Legislativo n.152 del 2006 e s.m.i., parte IV, titolo V; pertanto la costruzione di nuove strutture sulle aree oggetto di bonifica è subordinata al completamento delle opere di risanamento e alla certificazione di salubrità delle stesse aree da parte dell'Autorità competente.