



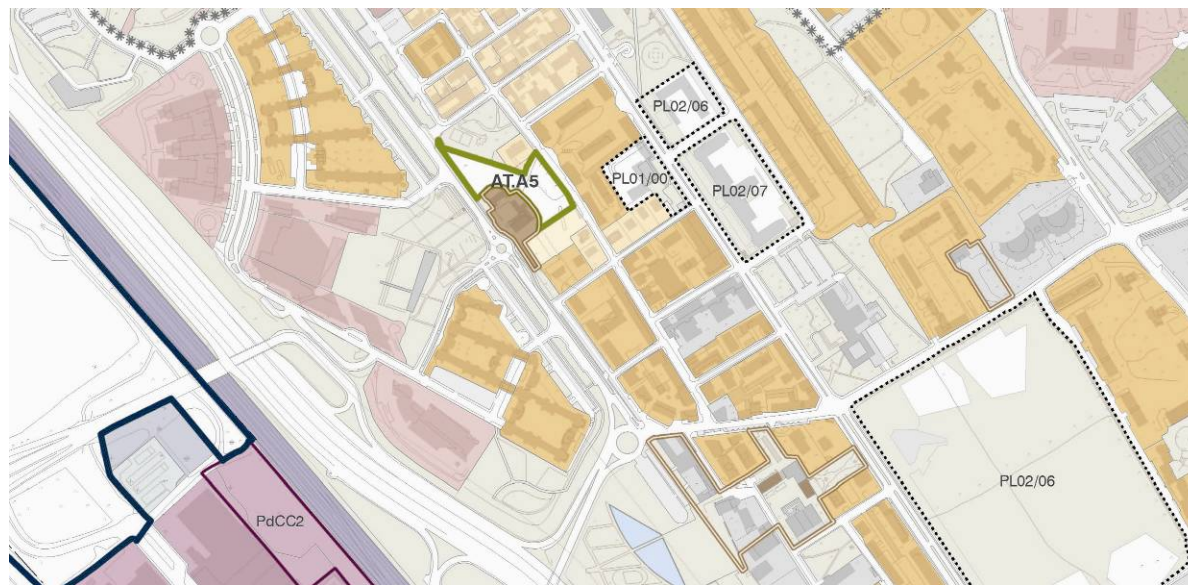
COMUNE DI SAN DONATO MILANESE
Provincia di Milano

PGT

2010

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE



RELAZIONE

CORREZIONE DI ERRORI MATERIALI E RETTIFICA DEGLI ATTI DI PGT NON COSTITUENTI VARIANTE AGLI STESSI. (art.13, c.14bis della LR 12/05)

APPROVAZIONE con Delibera del C.C. n. 2 del 14/03/2014

PGT Adozione con delibera C.C. n.20 del 16 marzo 2011

PGT Approvazione con delibera C.C. n.47 del 30 ottobre 2011



COMUNE DI SAN DONATO MILANESE [Provincia di Milano]

Il Sindaco

dott. re Andrea Checchi

Il Segretario Generale

dott. re Antonio Volpe

Comune di San Donato Milanese

ing. Giovanni Biolzi (Dirigente Area Territorio Ambiente e Attività Produttive)

geom. Roberto Saronni (Responsabile Servizio patrimonio)

gruppo di lavoro:

arch. Carmen Autunno, geom. Giorgio Bertolotti, arch. Annalisa Garlaschi, geom. Stefano Monico, Antonia Uggeri

con la collaborazione del **Centro Studi PIM** Dott. Franco Sacchi (Direttore Responsabile)

gruppo di lavoro:

arch. Cristina Alinovi, arch. Dario Corvi

Sommario

Premessa.....	5
1. Costituzione del Piano delle Regole.....	5
2. Attuazione del Piano delle Regole	6
3. Le destinazioni d'uso e il loro mutamento.....	6
4. Tutele Sovraordinate	7
5. Il Piano del Rischio aereo	8
6. Classificazione del territorio	11
6.1. Tessuto urbano consolidato di recente formazione	11
6.2. Ambiti dei nuclei di antica formazione (naf).....	11
7. Il territorio aperto	12
7.1. Ambito vallivo del Lambro di valorizzazione paesistico-ambientale	13
7.2. Ambito omogeneo agricolo	13
8. La disciplina del commercio.....	14
9. Gli interventi di sostenibilità ambientale.....	14
9.1. La tutela del paesaggio e del patrimonio naturale	14
9.2. Fasce e ambiti di protezione ambientale e paesistica	15
9.3. Aree a verde privato	15
10. Risparmio energetico, raccolta delle acque, rifiuti.....	15



Contenuti e finalità del piano delle regole



Premessa

Il Piano delle Regole (PdR) costituisce lo strumento del Piano di Governo del Territorio (PGT) cui compete la disciplina dell'intero territorio comunale, con la sola esclusione degli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano (DdP).

La disciplina del PdR unitamente a quella del Regolamento Edilizio, del Regolamento Locali d'Igiene e altri regolamenti di settore definisce le modalità d'uso e trasformazione del territorio urbanizzato (assetto "consolidato") e del territorio rurale.

Per il Comune di San Donato Milanese le scelte del PdR sono indirizzate al raggiungimento degli 11 obiettivi generali del PGT, già descritti nel Documento di Piano, alla Parte III della Relazione Generale e, in particolare, ai Paragrafi 2.1, 2.2, 2.4 e 2.5, ai quali si rinvia.

A tale proposito, si rende opportuno approfondire, in particolare, la finalità dell'Obiettivo Generale di Piano OG1 *"Confermare sostanzialmente le previsioni non attuate del PRG vigente"* che evidentemente non può consistere nella mera riconferma di scelte pregresse. Negli ultimi anni studi e piani di livello regionale e provinciale registrando fenomeni di crescita urbana non controllati (soprattutto nell'area della regione metropolitana milanese fortemente sviluppata in senso produttivo ed economico) hanno attribuito al *"suolo"* il valore di risorsa non riproducibile. Si pensi alle regole *"per il consumo di suolo"* introdotte nel 2003 dal PTCP della Provincia di Milano ma anche alla stessa LR 12/2005, che all'art. 8, fa riferimento, tra gli altri, alla *"minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche"* quale aspetto da tenere in considerazione nel fissare lo sviluppo quantitativo complessivo del PGT.

In tal senso l'attuazione del principio della *minimizzazione del consumo di suolo* trova la sua modalità attuativa proprio nella *"conferma sostanziale delle previsioni non attuate del PRG vigente"* nel senso che, considerata la mancata attuazione di alcune previsioni di espansione già contenute nel vigente PRG, il PGT ha innanzitutto confermato la destinazione di dette aree prima di prevedere ulteriori espansioni urbanizzative. Tale conferma deriva, necessariamente, dall'analisi delle caratteristiche connotative di tali aree rispetto a fattori quali la localizzazione, anche rispetto ai rapporti funzionali tra le diverse parti del territorio, il livello di accessibilità connesso alla presenza di infrastrutture della mobilità esistenti e previste anche dalla programmazione sovra locale, ecc. L'obiettivo OG1 di riconferma delle previsioni del vigente PRG va inteso, dunque, nel senso della limitazione delle nuove previsioni urbanizzative del PGT alle sole aree già a ciò destinate dal vigente strumento, senza introdurre di nuove ma solo modificando, laddove necessario, le originarie previsioni per rimuovere quegli ostacoli che fino ad oggi ne hanno condizionato l'attuazione.

1. Costituzione del Piano delle Regole

Il PdR è stato predisposto, in osservanza degli indirizzi regionali, in coerenza e relazione con le scelte pianificatorie e programmatiche contenute nel Documento di Piano, delineate a seguito della definizione del quadro conoscitivo locale e sovra locale, nonché in stretta relazione con i contenuti pianificatori e programmatori del Piano dei Servizi.

In relazione agli orientamenti di tutela ambientale e paesaggistica il PdR ha tenuto conto delle analisi territoriali, delle valutazioni in sede di VAS, delle indicazioni dello studio geologico e di quello appositamente redatto per la valutazione delle condizioni di rischio nelle aree soggette ad esondazione del Fiume Lambro nonché della definizione del reticolo idrico. Per le aree ricadenti all'interno del perimetro Parco Agricolo Sud Milano il Piano delle Regole recepisce la disciplina contenuta nel relativo PTC oltre che la programmazione del Piano di Settore Agricolo del medesimo Parco. Analogamente, il Piano delle regole, tiene conto degli indirizzi e delle prescrizioni contenute nel PTCP della Provincia di Milano. Mentre per quanto attiene la coerenza delle scelte insediative con la programmazione delle infrastrutture della mobilità, si richiama la contestualità della redazione del PGT, e dunque anche del presente Piano delle Regole, con la stesura del Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU).



Il Piano delle Regole, unitamente agli altri due atti che compongono il PGT, è anche l'occasione per definire la disciplina urbanistica per il settore del commercio, coerentemente a quanto stabilito alla LR 6/2010, oltre a una serie di documenti ed elaborati tecnici specifici, quali il Piano Cimiteriale nonché l'elaborato tecnico RIR per l'industrie a rischio di incidente rilevante.

Le indicazioni per la tutela e la valorizzazione ambientale e paesaggistica sono in particolare contenute nel corpo normativo delle NTA del PdR. Il Titolo V, in particolare, contiene le prescrizioni per la tutela del paesaggio e del patrimonio naturale nonché gli interventi di sostenibilità. Va detto, che talune delle indicazioni e delle prescrizioni contenute nelle NTA del PdR riprendono le raccomandazioni contenute nel Rapporto Ambientale e nel parere motivato alla VAS del Documento di Piano.

2. Attuazione del Piano delle Regole

Il presente Piano delle Regole disciplina le trasformazioni ammesse e l'attività edilizia all'interno del tessuto urbano consolidato, conseguentemente esso stabilisce gli interventi ammessi e il relativo titolo abilitativo richiesto, sia con riferimento al tipo di intervento che al fabbisogno generato di servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale. In particolare, l'attuazione del Piano delle Regole avviene attraverso l'intervento edilizio diretto, convenzionato o mediante piani attuativi di iniziativa privata.

In particolare, l'utilizzo del titolo abilitativo convenzionato, alternativo al piano attuativo, risponde a esigenze di semplificazione e snellimento delle procedure amministrative ottemperando all'obiettivo O10 del PGT: *"omissis, ricorso al set degli strumenti disponibili che consentono modalità operative non rigide, ma, al contrario caratterizzate da **flessibilità, efficienza ed efficacia, omissis**".*

Gli elaborati cartografici del PdR riportano, con apposito segno grafico, le aree in cui gli interventi edilizi si attuano con titolo abilitativo convenzionato, mentre è richiesta la redazione di piano attuativo per i complessi cascinali ricadenti all'interno del PTC del Parco Agricolo Sud Milano.

La convenzione allegata al titolo abilitativo o al piano attuativo garantisce rispetto agli obblighi in capo al proponente (cessione delle aree per urbanizzazioni primarie, cessione/asservimento all'uso pubblico delle aree per servizi pubblici o di interesse pubblico e generale, secondo quanto stabilito nel Piano dei Servizi, modalità di realizzazione ecc.), anche nel caso della realizzazione di interventi di edilizia sociale. Lo schema di convenzione sarà approvato dal Consiglio Comunale, preliminarmente al rilascio del titolo abilitativo.

Le modalità attuative supportate da convenzione, si applicano anche agli interventi edilizi comportanti mutamenti della destinazione d'uso che incidano sulla dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale.

Gli interventi sui beni vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 sono assentibili previo ottenimento della prevista autorizzazione. I progetti, in tal caso, tengono conto delle prescrizioni eventualmente contenute nel relativo Decreto di Vincolo. Per l'ambito di Metanopoli, individuato con apposito perimetro, gli interventi edilizi devono tenere conto delle prescrizioni di cui alla Dgr 25.7.2003, n. 7/13834.

3. Le destinazioni d'uso e il loro mutamento

Il Piano delle Regole indica le destinazioni d'uso prevalenti per i diversi tessuti urbani. Coerentemente, con quanto disposto dalla LR 12/2005, le destinazioni funzionali sono insediabili senza distinzioni e o rapporti percentuali predefiniti. L'art. 8 della normativa tecnica di attuazione del Piano delle Regole recepisce tale principio, nell'ottica di rendere maggiormente flessibili le previsioni urbanistiche rispetto alle diverse esigenze di trasformazione e utilizzo di aree e immobili, in coerenza con la nuova disciplina urbanistica comunale.

Tale scelta generale è volta a favorire la formazione di tessuti polifunzionali, anche in considerazione della loro maggiore capacità di fornire attività di servizio, tuttavia sono contemplate talune eccezioni in ragione dell'incompatibilità tra funzioni (si pensi alla residenza in ambiti a prevalente vocazione produttiva e viceversa) ovvero in considerazione delle ricadute di determinate attività sotto il profilo ambientale (attività insalubri, stabilimenti a rischio di



incidente rilevante, ecc.). Come si è detto, l'introduzione di *mix funzionali* fra usi compatibili è finalizzata a qualificare i tessuti urbani, ciò vale, in particolare, per le attività di tipo commerciale e paracommerciale termine con il quale vengono definite le attività produttrici di beni e servizi per la casa e la persona e le attività di tipo professionale. A tale proposito, ribadita l'esclusione all'interno del tessuto urbano consolidato di Grandi Strutture di Vendita, il Piano agevola l'insediamento della funzione commerciale, riconoscendone il ruolo di servizio e di presidio e la capacità di rivitalizzazione della città propria delle attività commerciali. E' dunque sempre ammesso l'insediamento, in ogni tessuto urbano e senza limitazioni, di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita, in tale ultimo caso nel rispetto delle previsioni del Piano dei Servizi (si pensi alla dotazione di aree per servizi e attrezzature richieste per la funzione commerciale) e salvo che non si tratti di nuclei di antica formazione (naf).

Il Piano dei Servizi, poi, stabilisce quali mutamenti di destinazione d'uso partecipano al reperimento di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse generale, e in che misura rispetto al nuovo uso, ovvero in quali casi sia possibile il ricorso alternativo alla monetizzazione. I cambi di destinazione d'uso che interessano complessi cascinali e immobili ricadenti all'interno del Parco Agricolo Sud Milano, sono ammessi nel rispetto delle Norme di Attuazione del relativo Piano Territoriale di Coordinamento del Parco.

4. Tutele Sovraordinate

Come ampiamente descritto dal Documento di Piano (*Cfr. Relazione Generale, Parte I, Cap. 2 "Gli Strumenti di Pianificazione sovraordinata: Piani Territoriali e Piani di Settore"*) il presente Piano delle Regole adegua la disciplina urbanistica comunale alle previsioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale regionale e provinciale nonché nei piani di settore che esplicano nei confronti della pianificazione comunale effetti immediatamente vincolanti. I beni e le aree sottoposte a un regime di limitazione all'edificazione, in base alla disciplina dei suddetti piani territoriali e di settore, anche previa verifica alla scala di dettaglio, se non direttamente vincolanti, sono riportati, oltre che negli elaborati cartografici del Documento di Piano, in particolare, nelle tavole del Piano delle Regole 4.1pr e 4.2pr "*Sistema territoriale insediativo. Carta dei vincoli*".

Tra i principali piani territoriali d'area vasta, dei cui contenuti il PGT tiene conto, si ricordano qui il recente Piano Territoriale Regionale (PTR), il Piano Territoriale di coordinamento Provinciale (PTCP), il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano. Mentre recepisce, in quanto prevalenti, i contenuti del PTC del Parco, il presente PdR articola e specifica le aree e gli elementi del paesaggio da sottoporre alle prescrizioni indirette del PTCP della Provincia di Milano previa verifica alla scala comunale di maggior dettaglio, anche ai fini dell'eventuale aggiornamento del PTCP (Tav. 4.3pr "*Sistema territoriale paesistico ambientale. Carta dei vincoli e adeguamento della disciplina urbanistica comunale alla pianificazione sovraordinata*"). Pertanto il PdR prospetta la modifica alle indicazioni del piano provinciale conseguenti alla verifica del relativo stato di consistenza e di conservazione, sulla base delle verifiche puntuali condotte e secondo quanto indicato dal PTCP Vigente, anche i beni per i quali si propone la tutela.

Il PGT, una volta adottato, è trasmesso alla Provincia di Milano e al Parco per l'acquisizione dei previsti pareri.

Il PdR tiene altresì conto di un altro strumento provinciale: il Piano di Indirizzo Forestale (PIF) riportando nella cartografia vincolistica gli elementi (boschi, fasce boscate e formazioni longitudinali) in esso indicati. Anche in questo caso la verifica alla scala comunale di maggior dettaglio fornisce un utile riscontro delle previsioni provinciali e ne permette il relativo aggiornamento. Gli interventi che interessano aree incluse nel PIF sono trasmessi alla Provincia di Milano per il relativo parere.

Conformemente a quanto stabilito all'art. 57 della LR 12/2005 e ai successivi criteri e indirizzi regionali, l'approfondimento della componente geologica, idrogeologica e sismica del territorio comunale è demandata all'allegato Studio Geologico e, in adeguamento al Piano per l'Assetto



Idrogeologico del Fiume Po (PAI), allo Studio Idraulico per la valutazione del rischio nelle aree di esondazione del Fiume Lambro, le cui disposizioni, per dette aree, integrano quelle del PdR.

Occorre poi tenere presente che, per la vicinanza del Comune con l'aeroporto di Linate, il Piano delle Regole deve adeguare le sue previsioni a disposizioni e strumenti volti a regolare i rapporti tra gli usi del territorio e le attività di volo (rischio di incidente aereo, limiti di esposizione al rumore aeroportuale, altezze, ecc.) In definitiva occorre mettere a coerenza le previsioni urbanistiche con l'insieme dei vincoli derivanti dalla presenza dell'aeroporto, e ciò vale per tutto il territorio comunale, e particolarmente per talune aree maggiormente esposte in relazione alla loro ubicazione.

Il PdR recepisce altresì le "mappe di vincolo" relative agli Ostacoli per la navigazione aerea ed ai potenziali pericoli per la stessa definite da ENAC con dispositivo dirigenziale n.005/OP/MV del 15.09.2011 e in coerenza con quanto disposto dall'art.707 del Codice della Navigazione Aerea e dall'art.12.2 del capitolo 4 e dal capitolo 5 del Regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti negli elaborati cartografici 4.1pr e 4.2pr "Sistema territoriale insediativo. Carta dei vincoli". La disciplina relativa agli ostacoli per la navigazione aerea e i potenziali pericoli per la stessa è quella definita dal provvedimento di cui sopra.

Al contempo, il PdR recepisce, negli elaborati cartografici 4.1pr e 4.2pr "Sistema territoriale insediativo. Carta dei vincoli", l'individuazione del vincolo delle curve isorischio (RWY36) di cui all'art. 715 del Codice della Navigazione e per la relativa disciplina rinvia all'art. 715 del Codice della Navigazione.

5. Il Piano del Rischio aereo

A seguito dell'approvazione del D.lgs. 15.03.2006, n. 151 di modifica e integrazione del D.lgs. n. 96/2005, è entrato in vigore il nuovo Codice della Navigazione aerea.

Le nuove disposizioni, essendo finalizzate al contenimento del livello di rischio connesso all'attività di volo, hanno ricadute in materia di governo del territorio incidendo sulla disciplina urbanistica di talune aree e, in parte, limitandone gli usi.

Particolarmente rilevanti risultano, a tale proposito, le disposizioni contenute all'art. 707 "Vincoli della proprietà privata", il quale demanda all'ENAC il compito di individuare le zone da sottoporre a vincolo nelle aree limitrofe agli aeroporti nonché, in relazione al diverso grado e tipologia del rischio, di indicare le limitazioni alla presenza umana e all'insediamento di attività non compatibili che possano rappresentare un ostacolo o comportare un pericolo per la navigazione aerea.

A norma del suddetto articolo, i Comuni il cui territorio è interessato da detti vincoli e limitazioni sono tenuti al conseguente adeguamento dei propri strumenti di pianificazione urbanistica attraverso la redazione del Piano del Rischio, secondo le indicazioni contenute nel Cap. 9 del Regolamento ENAC sulla costruzione e gestione degli aeroporti.¹

Per il Comune di San Donato Milanese l'obbligo della redazione del Piano del Rischio si è sovrapposto a quello della redazione del nuovo strumento urbanistico comunale, ai sensi della LR 12/2005, pertanto la stesura del Piano di Governo del Territorio ha rappresentato, anche l'occasione per adempiere al disposto normativo sopra citato, potendo essere inclusi tra i suoi contenuti, sia la configurazione geometrica delle zone di tutela (B e C) che interessano le aree limitrofe all'aeroporto di Milano Linate, come indicate dal Regolamento, sia le indicazioni e le prescrizioni da osservarsi in dette zone.

Andava poi considerato, ai fini del suddetto adeguamento, che nel rinnovato ordinamento urbanistico regionale lombardo, il Documento di Piano rappresenta il documento strategico e di indirizzo delle politiche urbanistiche comunali, le sue previsioni hanno durata limitata a cinque anni e non hanno valore conformativo della proprietà. L'adeguamento dello strumento urbanistico comunale al Codice della Navigazione è dunque avvenuto, al pari dell'adeguamento

¹ Il tema dell'adeguamento al Codice della Navigazione aerea è trattato anche nel Documento di Piano, Relazione, Parte I Cap. 2.7 "Il Piano del Rischio aereo", pagg.49 e 50, al quale si rinvia in particolare per l'approfondimento delle disposizioni contenute al Cap. 9 del Regolamento ENAC e per la descrizione degli ambiti del territorio comunale interessati dalle zone di tutela A e B.



agli altri piani sovraordinati o di settore, nel Piano delle Regole per poter esplicitare effetti conformativi, mentre all'interno del Documento di Piano, nel caso specifico, l'individuazione delle aree di tutela e il riferimento al necessario recepimento della relativa disciplina (art. 1, c. 2 degli Indirizzi Normativi) ha un semplice scopo ricognitivo.

Il Piano del Rischio di questo Comune, è dunque un contenuto esplicito del Piano delle Regole, ed è costituito dal presente capitolo, dagli elaborati cartografici 4.1pr e 4.2pr "*Sistema Territoriale insediativo, Carta dei Vincoli*", scala 1:5.000 nelle quali sono riportate le zone di tutela B e C relative alla presenza dell'aeroporto di Milano Linate e 7pr "*Classificazione del territorio in ambiti omogenei*", scala 1:3.000. Piano del rischio aereo", che, in base a quanto contenuto alla Circolare APT 33, riporta il confronto tra le quantità urbanistiche insediabili secondo le previsioni rispettivamente del PGR previgente e del PGT mentre l'art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano delle Regole detta la disciplina da osservarsi nelle suddette zone di tutela.

In particolare, le limitazioni nelle zone di Tutela B e C riguardano la presenza umana e le attività non compatibili a causa della potenziale amplificazione degli effetti di incidenti, e consistono nel contenimento degli indici nei tessuti urbani consolidati interessati dalle suddette zone di tutela di bassa e media densità.

Non ultimo, la geometria delle Zone di Tutela è stata modificata attraverso l'approvazione dell'Emendamento n. 7 del 20/10/2011 che da un lato ha esteso la Zona di Tutela C e dall'altra ha introdotto la Zona di Tutela D per le piste di codice 3 e 4:

- Zona di Tutela D. In tale zona, caratterizzata da un livello minimo di tutela e finalizzata a garantire uno sviluppo del territorio in maniera opportuna e coordinata con l'operatività aeroportuale, va evitata la realizzazione di interventi puntuali ad elevato affollamento, quali centri commerciali, congressuali e sportivi a forte concentrazione, edilizia intensiva, ecc.

Le geometrie delle testate 17/35 e 18/36, in parte si sovrappongono essendo le piste parallele, pertanto nelle zone interessate da entrambe le geometrie di tutela, prevalgono le disposizioni di tutela più restrittive previste per le piste di codice 3 e 4.

Di seguito si riportano le *Tabelle* di comparazione tra le quantità esistenti, quelle realizzabili secondo le previgenti disposizioni di PRG e quelle realizzabili secondo il PGT che tiene conto delle limitazioni imposte dalla disciplina del Piano del Rischio aereo e del suo recente aggiornamento approvato da Enac.



ZONA B	Stato di fatto (anno 2010)				Piano Regolatore Generale				Piano di Governo del Territorio				note	
	sup.fond.	Volume	IF	abit./addet.	Zone	sup.fond.	IF	Volume	abit./addet.	sup.fond.	IF	Volume		abit./addet.
Piano delle Regole	mq	mc	mc/mq	n		mq	mc/mq	mc	n	mq	mc/mq	mc	n	
Tessuto urbano consolidato														
Nucleo di antica formazione urbana (naf1)	14.904	35.717	2,4	238	Zona di recupero e salvaguardia (BRA)	14.904	esistente	35.717	238	14.904	esistente	35.717	238	
Tessuto residenziale saturo (TUC-r1)	73.611	181.097	2,5	1.207	Zona residenziale satura (BR1)	72.313	esistente	181.097	1.207	72.313	esistente	181.097	1.207	
Tessuto residenziale di riqualificazione (TUC-r2)	2.664	2.189	0,8	15	Zona residenziale di completamento (BR3)	2.664	3	7.992	53	2.664	1,5	3.996	27	
Tessuto terziario saturo (TUC-t)	4.906	899	0,2	10	Zona terziaria	4.906	esistente	899	6	4.906	esistente	899	10	
Tessuto produttivo misto (TUC-m)	6.700	14.976	2,2	40	Attrezzature speciali in zone di rispetto aeroportuale (ASA)	6.700	1,5	10.050	67	6.700	esistente	14.976	40	
Tessuto produttivo misto (TUC-m) PdCC7	4.570	0	0,0	0	Verde privato	4.570	1,5	20.565	137	4.570	1,5	6.855	18	
Aree a verde privato (V-priv)	39.390	0	0,0	0		40.688	0	0	0	39.390	0	0	0	
Ambito di valore paesistico														
Ambito di non trasformazione (Ant)	36.343	10.012	0,3	67	Zona Agricola	36.343	-	0	0	36.343	-	0	0	PASM
Ambito omogeneo agricolo														
Ambito agricolo ordinario (AA_o)	1.677	0	0,0	0	Zona Agricola	1.677	0,030	50	0	1.677	0,030	50	0	
Piano dei Servizi	sup.fond.	Volume	IF	abit./addet.	Zone	sup.fond.	IF	Volume	abit./addet.	sup.fond.	IF	Volume	abit./addet.	
Servizi pubblici o di interesse pubblico e generale	mq	mc	mc/mq	n		mq	mc/mq	mc	n	mq	mc/mq	mc	n	
Aree e attrezzature pubbliche (AP)	13.724	1.727	0,1	5	Standard (AP)	13.724	esistente	1.727	5	13.724	esistente	1.727	5	
Aree e attrezzature religiose (AR)	812	431	0,5	0	Standard (AP)	812	esistente	431	0	812	esistente	431	0	
Aree e attrezzature per l'istruzione (IS)	27	0	0,0	0	Standard (AP)	27	-	0	0	27	-	0	0	
Aree e attrezzature sportive (AS)	3.077	0	0,0	0	Standard (AP)	3.077	-	0	0	3.077	-	0	0	
Aree e attrezzature sportive private (S priv)	3.049	0	0,0	0	Standard (AP)	3.049	-	0	0	3.049	-	0	0	
Percorsi ciclopedonali (MT)	1.265	0	0,0	0	Standard (AP)	1.265	-	0	0	1.265	-	0	0	
Parcheggi (P)	9.181	0	0,0	0	Standard (AP)	9.181	-	0	0	9.181	-	0	0	
Verde urbano pubblico e privato di uso pubblico (V/VP)	26.458	0	0,0	0	Standard (AP)	26.458	-	0	0	26.458	-	0	0	
Documento di Piano	sup.fond.	Volume	IF	addetti	Zone	sup.fond.	IF	Volume	addetti	sup.fond.	IF	Volume	addetti	
Ambito di Trasformazione (AT.C)	mq	mc	mc/mq	n		mq	mc/mq	mc	n	mq	mc/mq	mc	n	
Commercio a vendita differita (ipotesi di previsione minima)	30.340	0	0	0	Zona tecnologica specializzata PL (TS)	30.340	1,5	45.510	121	30.340	0,54	16.384	44	
Ambito di Trasformazione (AT.C) ipotesi di previsione massima											0,6	18.204	49	
ZONA C														
(lato est pista verso il comune di Milano)	Stato di fatto (anno 2010)				Piano Regolatore Generale				Piano di Governo del Territorio				note	
Piano delle Regole e dei Servizi	sup.fond.	Volume	IF	abitanti	Zone	sup.fond.	IF	Volume	abitanti	sup.fond.	IF	Volume		abitanti
Tessuto urbano consolidato	mq	mc	mc/mq	n		mq	mc/mq	mc	n	mq	mc/mq	mc	n	
Tessuto residenziale saturo (TUC-r1)	41.410	107.060	2,6	714	Zona residenziale satura (BR1)	41.410	esistente	107.060	714	41.410	esistente	107.060	714	
Piano attuativo (Cascina Monticello)		6.915		46	Piano di recupero	0	0	6.915	46		-	0	0	PASM
Ambito omogeneo agricolo														
Ambiti agricoli strategici (AA_s)	85.446	0	0,0	0	Zona agricola	85.446	0,030	2.563		85.446	0,030	2.563	17	PASM
Ambito agricolo ordinario (AA_o)	1.070	0	0,0	0	Zona agricola	1.070	0,030	32		1.070	0,030	32	0	
Servizi pubblici o di interesse pubblico e generale														
Aree e attrezzature pubbliche (AP)	1.648	0	0,0	0	Standard (AP)	1.648	-	0	0	1.648	-	0	0	
Aree e attrezzature sportive (AS)	72.978	7.372	0,1	0	Standard (AP)	72.978	esistente	7.372	0	72.978	esistente	7.372	0	
Aree e attrezzature sportive private (S priv)	8.457	0	0,0	0	Standard (AP)	8.457	-	0	0	8.457	-	0	0	
ZONA C														
(lato est pista verso il comune di Milano)	Stato di fatto (anno 2010)				Piano Regolatore Generale				Piano di Governo del Territorio				note	
Piano delle Regole e dei Servizi	sup.fond.	Volume	IF	abit./addet.	Zone	sup.fond.	IF	Volume	abit./addet.	sup.fond.	IF	Volume		abit./addet.
Tessuto urbano consolidato	mq	mc	mc/mq	n		mq	mc/mq	mc	n	mq	mc/mq	mc	n	
Tessuto residenziale saturo (TUC-r1)	9.847	50.123	5,1	334	Zona residenziale satura (BR1)	9.847	esistente	50.123	334	9.847	esistente	50.123	334	
Tessuto terziario saturo (TUC-t)	1.243	4.191	3,4	47	Zona terziaria	1.243	esistente	4.191	47	1.243	esistente	4.191	47	
Ambito di valore paesistico														
Ambito di non trasformazione (Ant)	17.334	0	0,0	0	Zona di rispetto (AR2)	17.334	-	0	0	17.334	-	0	0	PASM
Ambiti di protezione ambientale e paesistica	1.089	0	0,0	0	Zona di rispetto (AR2)	1.089	-	0	0		-	0	0	
Ambito omogeneo agricolo														
Ambito agricolo ordinario (AA_o)	5.634	0	0,0	0	Standard (AP)	5.634	-	0	0	5.634	0,030	169	0	
Servizi pubblici o di interesse pubblico e generale														
Percorsi ciclopedonali (MT)	274	0	0,0	0	Standard (AP)	274	-	0	0	274	-	0	0	
Verde urbano pubblico e privato di uso pubblico (V/VP)	24.471	0	0,0	0	Standard (AP)	24.471	-	0	0	24.471	-	0	0	
Pianificazione attuativa Vigente														
PL 02/05, via XXV Aprile (area Lambro 3)	2.400	0	0,0	0	Piano di Lottizzazione	2.400	0	0	0	2.400	-	0	0	



6. Classificazione del territorio

In adeguamento alla LR 12/2005, il Piano delle Regole classifica il territorio comunale distinguendo i diversi tessuti. Il piano individua e disciplina, dunque, il tessuto urbano consolidato, quale insieme delle parti di territorio sulle quali è già intervenuta o è in corso l'edificazione o, in generale, la trasformazione dei suoli. Si tratta dell'insieme dei tessuti che costituiscono la città stabilmente configurata e definita nei caratteri morfologici e tipologici, sia nelle parti centrali che di frangia.

6.1. Tessuto urbano consolidato di recente formazione

Il PdR individua una maggiore articolazione del tessuto urbano consolidato, in relazione alla destinazione funzionale di ciascuna parte e delle diverse caratteristiche tipologiche e morfologiche. Il tessuto urbano consolidato è disciplinato anche in considerazione della relativa saturazione ovvero alla sussistenza di capacità edificatoria residua, in base alla quale gli interventi ammissibili possono essere di tipo manutentivo del patrimonio edilizio esistente o di sostituzione edilizia e nuova costruzione [tessuto urbano consolidato residenziale saturo (TUC-r1), di riqualificazione (TUC-r2), di completamento (TUC-r3); tessuto urbano consolidato terziario/commerciale e ricettivo saturo (TUC-t), tessuto urbano consolidato produttivo misto (TUC-m)]².

In particolare l'obiettivo cui il piano tende è quello del mantenimento della qualità edilizia ed urbanistica dell'edificato, con particolare attenzione sia ai manufatti e agli spazi privati che alle loro relazioni con i luoghi di uso pubblico, e alla realizzazione di una maggiore articolazione funzionale, attraverso la compresenza di attività fra loro compatibili e complementari (all'interno dei tessuti urbani consolidati saturi, il rinnovamento funzionale è comunque garantito dalle nuove possibilità ammesse e di cui si è detto al precedente § 5).

Nel voler rispondere a un'esigenza di semplificazione e flessibilità dei procedimenti urbanistici, in continuità con gli indirizzi normativi del Documento di Piano, il PdR agevola il ricorso al titolo abilitativo convenzionato per gli interventi edilizi comportanti l'obbligo in capo al proponente del contestuale reperimento di aree e attrezzature pubbliche o di uso pubblico e generale. Detto ricorso si configura quale più agevole modalità di realizzazione degli interventi edilizi, alternativa alla pianificazione attuativa, essendo nel piano stesso già sufficientemente definite le dotazioni - in termini di opere, attrezzature e servizi - necessari all'edificazione.

Oltre agli immobili sottoposti all'osservanza della disciplina contenuta alla Dgr 25.7.2003, n. 7/13834 (ambito di Metanopoli e del V Palazzi Uffici - ENI), agli immobili tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e di quelli per il quali il PdR propone la verifica di sussistenza dell'interesse culturale, il presente piano mira alla valorizzazione delle opere di architettura moderna e contemporanea riconoscendo alle stesse un valore architettonico e testimoniale delle origini di *company town* del comune. Gli interventi su detti beni sono soggetti al parere della Commissione per il Paesaggio. Si tratta precisamente, del *Terzo palazzo ad uffici* sito in viale De Gasperi 16, realizzato fra il 1971-73 su progetto degli architetti Albini-Helg, il *Quarto palazzo ad uffici* in via Martiri di Cefalonia 67, realizzato fra il 1982-84 su progetto dello Studio associato Bacigalupo-Ratti-Alberti-Matti, la nuova sede di *BMW Italia*, realizzata fra il 1995-1996 su progetto dello Studio Kenzo Tange Associates.

Per una più approfondita descrizione delle opere di architettura sopra elencate, si rinvia al Documento di Piano, Relazione Generale, Parte II "Il quadro conoscitivo del territorio comunale", Cap. 2, § 2.1.4 "La città contemporanea", pag. 93.

6.2 Ambiti dei nuclei di antica formazione (naf)

San Donato Milanese è una città sostanzialmente recente priva di un vero e proprio centro storico, ciò nonostante permangono alcuni edifici aventi valore documentale e complessi

² Cfr. Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, artt. 21, 22, 23 e 24.



cascinali i quali rivestono anche un valore simbolico per la cittadinanza e di memoria del passato rurale della città. Il PdR individua tali emergenze sia all'interno del tessuto urbano consolidato sia negli ambiti agricoli. In particolare ricadono all'interno dei nuclei di antica formazione del tessuto consolidato urbano le Cascine Roma, Osterietta, Ospedaletto (Biblioteca Civica), Moro, Triulzo e la frazione di Bolgiano, i nuclei storici di Poasco e Sorigherio. L'individuazione riportata nel PdR è stata effettuata attraverso la valutazione comparata delle indicazioni del PTCP di Milano, del PTC del Parco Agricolo Sud Milano, della cartografia catastale storica e delle mappe storiche di prima levata dell'IGM.

La disciplina degli interventi sugli immobili all'interno dei naf, contenuta agli artt. 18, 19 e 20 della normativa tecnica di attuazione del Piano delle Regole, è stata definita per ciascun fabbricato, a partire dall'individuazione della sua appartenenza all'impianto originario e la presenza di caratteristiche architettonico/compositive salienti (allineamenti, cortine edilizie, facciate aventi caratteristiche architettonico/compositive di rilievo, cortili da conservare e da valorizzare come spazi unitari, ecc.).

Per alcuni ambiti, appositamente perimetrati, gli interventi di trasformazione sono subordinati alla previa formazione di Piani Attuativi. Detti piani sono soggetti, quindi, al parere dell'Ente Gestore del Parco, volto a verificarne la coerenza rispetto agli obiettivi del relativo PTC di tutela e di valorizzazione delle caratteristiche morfologiche e degli elementi connotativi. I piani attuativi indicano le aree per servizi e attrezzature, nella quantità stabilita dal Piano dei Servizi. Resta fermo per gli interventi su aree e immobili ricadenti all'interno del Parco Agricolo Sud Milano, l'obbligo dell'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica, ex DLgs 42/2004, preliminarmente al rilascio del relativo titolo abilitativo.

Dalla ricognizione effettuata dei beni di interesse storico - monumentale, risulta oggetto di vincolo, ai sensi del DLgs 42/2004, solo la cascina Ronco e relativi ambiti il località Poasco. Nel decreto di vincolo³ vengono tutelati gli edifici padronali e quelli ad abitazione posti rispettivamente a Nord e Sud del cortile. La modifica proposta al decreto di vincolo ha escluso i barchessali posizionati ad est e ovest dello spazio centrale. Il decreto ha individuato, altresì, un ampio ambito a vincolo indiretto (coincidente, in parte, con aree comunali e, in parte, con aree agricole) volto ad evitare la compromissione della morfologia del complesso cascinale e del suo profilo.

Avendo proceduto, in sede di redazione del PGT, alla ricognizione dello stato di consistenza dei beni storici e degli elementi del paesaggio, il PdR propone per taluni altri immobili la verifica della sussistenza dell'interesse culturale, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 artt. 10 e 12. Tra questi, la chiesa parrocchiale di Sant'Enrico in via Morandi, la Cascina Roma, immobile di proprietà comunale sede dell'emeroteca e centro culturale e artistico, la cascina Ospedaletto, sede della Biblioteca Centrale del Comune.

Per una più ampia trattazione delle motivazioni che stanno alla base della proposta di PGT di accertamento dell'interesse artistico, ai fini, se positivamente concluso, della successiva dichiarazione del loro interesse culturale, ai sensi dell'art. 13, si rinvia al Documento di Piano, Relazione Generale, Parte II "Il quadro conoscitivo del territorio comunale", Cap. 2, § 2.1.3 "I beni di interesse paesaggistico e storico-monumentale", pag. 92.

7. Il territorio aperto

L'ambito vallivo del Lambro costituisce una parte fondamentale del territorio aperto e comprende l'insieme delle aree limitrofe al Fiume le quali sono fortemente connotate sotto il profilo paesistico – ambientale. Tale porzione del territorio comunale necessita di interventi di messa in sicurezza rispetto al rischio idraulico di esondazione del fiume e di interventi di rinaturalizzazione e riequilibrio ecologico delle sue sponde, anche al fine del recupero del fiume a funzioni di tipo fruitivo e ricreativo. Gli interventi proposti dal piano rispondono all'obiettivo di

³ Decreto del Direttore Regionale in data 4 Gennaio 2011 del Ministero per i Beni e le attività culturali.



PGT O6 “Definizione di un sistema di interventi coerenti con le caratteristiche ambientali dell’ambito fluviale del Lambro”.

Il territorio aperto è altresì costituito dalle aree destinate all’attività agricola, sia in adeguamento alla disciplina dettata dal PTC del Parco Agricolo Sud Milano e dal relativo Piano di Settore Agricolo (PSA), per quelle ricadenti al suo interno, sia in relazione al raggiungimento dell’obiettivo di PGT O2 “Contenimento delle nuove espansioni urbanizzative”.

7.1 Ambito vallivo del Lambro di valorizzazione paesistico-ambientale

La valorizzazione del versante occidentale dell’ambito fluviale costituisce il punto di partenza dell’azione di tutela del territorio comunale, da cui non può prescindere qualsiasi politica di riqualificazione ambientale.

Il nuovo strumento di pianificazione comunale recepisce le disposizioni del Piano di Assetto Idrogeologico del Fiume Po (PAI), per quanto riguarda la tutela del rischio idraulico, e la disciplina dettata dal Piano Territoriale di coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano, al cui interno l’ambito fluviale risulta compreso, prevedendo concrete azioni di tutela ambientale su gran parte del territorio non urbanizzato del Comune (Si pensi alle aree destinate al riequilibrio ecologico, alle aree definite in abbandono o utilizzate per usi impropri e all’area naturalistica con interventi di rinaturalizzazione).

Il Piano delle Regole distingue, in particolare, a) le aree non soggette a trasformazione (ant) le quali, in relazione alla loro collocazione rispetto al fiume e rispetto al tessuto urbano consolidato (pure presente all’interno dell’ambito vallivo) possono costituire le occasioni per il riequilibrio ambientale ed ecologico della valle e b) le aree a prevalente vocazione agricola, ma connotate dal punto di vista paesistico dalla presenza del fiume (avp), le quali, per estensione, caratteristiche morfologiche e attività in atto, possono rappresentare occasione per il riequilibrio idraulico del territorio, permettendo il divagamento del fiume.

Per una più ampia descrizione dell’ambito fluviale e delle motivazioni che stanno alla base della proposta di tutela, si rinvia al Documento di Piano, Relazione Generale, Parte II, Cap. 2, § 2.1.1 “L’ambito vallivo del fiume Lambro”, pag. 87. Si rinvia invece alla Parte I, Cap. 2, § 2.3, 2.4 e 2.5, per i contenuti del Piano derivanti dall’adeguamento della disciplina urbanistica comunale alla strumentazione d’area vasta e di settore, in particolare, al PTC del Parco, al PTCP e al PAI.

Particolare importanza per la concreta attuazione degli interventi di riqualificazione ambientale previsti dal PGT per l’ambito, assumono le disposizioni contenute nella normativa tecnica di attuazione del Piano delle Regole all’art. 38. Si tratta della costituzione di un fondo destinato a finanziare gli interventi per la tutela del paesaggio e la conservazione del patrimonio naturale, implementato da quota parte dei proventi degli oneri di urbanizzazione, nella percentuale che il consiglio comunale dovrà stabilire successivamente e dall’incremento del costo di costruzione, nella misura del 5%, che graverà sui nuovi interventi edilizi che interesseranno aree fino al momento utilizzate per attività agricole, indipendentemente dalla destinazione d’uso previgente.

La descrizione dei progetti specifici per la riqualificazione dell’ambito fluviale del Lambro e gli strumenti per la loro concreta attuazione (tra questi i Contratti di Fiume), sono trattati nel Piano dei Servizi. Si rinvia, in particolare, alla Relazione del Piano dei Servizi, Cap. 3, § 3.2 “Obiettivi principali del sistema ambientale”.

7.2 Ambito omogeneo agricolo

Il PdR individua e disciplina gli ambiti agricoli, comprendenti le parti del territorio comunale destinate all’esercizio dell’attività agricola, gli edifici esistenti (anche se non adibiti agli usi agricoli) e i complessi cascinali di valore storico-architettonico. La relativa disciplina è contenuta agli artt. 27 e 28 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

In particolare, gli ambiti agricoli vengono distinti in *strategici* (AA-s), si tratta dei territori agricoli ricadenti all’interno del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano, e *ordinari* (AA-o) adiacenti al tessuto urbano consolidato e marginali rispetto ai primi.



Il Piano delle Regole per questi ambiti ha come obiettivo il miglioramento della qualità ambientale ed ecologica degli insediamenti.

Ricadono all'interno dell'ambito agricolo le cascine Bosco e Tecchione.

Come si è detto più volte, il PdR recepisce la disciplina del PTC del Parco per le aree e gli edifici ricadenti al suo interno oltre che, per le aree interessate dalla presenza di boschi, le disposizioni in materia forestale e quelle contenute nel Piano Provinciale di Indirizzo Forestale (PIF).

Agli ambiti agricoli strategici (AA-s) e agli Ambiti agricoli ordinari (AA-o), ove sussista la presenza di insediamento agricolo consolidato, si applica la regola di reciprocità contenuta nel PSA del Parco, in base alla quale i nuovi insediamenti, siano essi agricoli, sia che interessino attività di allevamento, ovvero attività di tipo urbano, dovranno distare tra loro almeno duecento metri.

8. La disciplina del commercio

Conformemente a quanto richiesto alla LR 6/2010, il PGT detta la disciplina urbanistica comunale per il settore del commercio. A partire dall'analisi della consistenza della distribuzione commerciale esistente e riportata nell'elaborato cartografico 2.11dp *"Sistema territoriale insediativo: rete commerciale e uso del suolo (destinazioni prevalenti)"*, scala 1:7.000, il PGT definisce le politiche per il sistema del commercio nell'ottica della sempre migliore integrazione della funzione commerciale con le altre funzioni (residenziale, produttiva, terziaria). In particolare, le nuove previsioni per le aree a destinazione commerciale sono contenute nel Documento di Piano, per quanto riguarda la disciplina degli Ambiti di Trasformazione, e nel Piano delle Regole all'interno del tessuto urbano consolidato.

Il Titolo IV delle NTA del PdR definisce puntualmente la disciplina urbanistico edilizia delle attività commerciali con la specifica finalità di classificare le diverse tipologie commerciali e paracommerciali e di definire la dotazione di servizi e attrezzature necessaria allo svolgimento di tali attività.

Nella definizione delle compatibilità delle localizzazioni il PdR ha tenuto conto dei fattori legati alla compatibilità ambientale, all'accessibilità veicolare e alla dotazione di aree a parcheggio, per la coerenza della localizzazione con il contesto.

Il PdR all'integrazione delle attività commerciali e paracommerciali e, possibilmente, di collocazione *"concentrata per distretti"*, così da garantire una sufficiente attrattività in un contesto innegabilmente *"debole"*, per il quale è auspicabile non solo la conservazione dei punti di vendita di prossimità, ma soprattutto un incremento di offerta.

Il PdR disciplina gli interventi per il mantenimento e il miglioramento dei singoli distretti commerciali esistenti nel Comune. Tali disposizioni derivano in parte anche dallo studio della consistenza delle attività commerciali e dello spazio aperto urbano nel quale gli esercizi prospettano e la cui immagine complessiva può contribuire ad una maggiore fruibilità degli spazi e delle relative attività.

9. Gli interventi di sostenibilità ambientale

Non da ultimo, il Piano delle Regole detta prescrizioni relative in generale alle questioni di sostenibilità ambientale andando a recepire tre obiettivi del PGT quali O.6 *"Definire un sistema di interventi coerenti con le caratteristiche ambientali dell'ambito fluviale del Lambro"*, O.7 *"Estendere la qualità ambientale propria del cuore della città dell'ENI"*, O.11 *"Sostenibilità degli interventi edilizi"*. La declinazione di tali interventi avviene attraverso la tutela del paesaggio e del patrimonio naturale, l'individuazione di fasce e ambiti di protezione ambientale paesistica, il mantenimento delle aree a verde privato individuate, e l'incentivazione all'utilizzo di edilizia bioclimatica e del risparmio energetico.

9.1 La tutela del paesaggio e del patrimonio naturale

Il principio del miglioramento dell'equipaggiamento arboreo-arbustivo del territorio comunale, per il miglioramento delle condizioni di naturalità ed ambientali, non può prescindere dal reperimento delle risorse economiche necessarie, utili, in particolare per la realizzazione di quegli



interventi che, non potendo essere realizzati con il concorso dei privati, restano in capo all'amministrazione. La redazione del PGT è, dunque, l'occasione per l'approvazione di provvedimenti necessari per l'istituzione di un apposito fondo destinato a finanziare interventi volti alla tutela del paesaggio e alla conservazione del patrimonio naturale, quali quelli volti alla compensazione ambientale, all'incremento della naturalità, alla rinaturalizzazione delle sponde del Lambro. Coerentemente a quanto previsto dalla LR 12/2005, art.43 c. 2bis, poi, per gli interventi che interessano aree fino al momento utilizzate per attività agricole, è prevista una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione pari al 5%.

Ulteriori disposizioni per la realizzazione di un'adeguata copertura vegetale della superficie filtrante, definita dai parametri specifici per ciascun tessuto urbano, sono poi stabilite dal PdR coerentemente al vigente Regolamento comunale del verde.

9.2 Fasce e ambiti di protezione ambientale e paesistica

Il Piano delle Regole individua, fasce e ambiti di protezione ambientale e paesistica. Si tratta di aree poste a confine dell'edificato e per le quali non è stato adeguatamente risolto sul piano paesaggistico il margine urbano ed il passaggio tra abitato e campagna. Tali aree sono destinate ad interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica e di protezione dei corpi idrici. Le fasce possono avere una valenza di contenimento acustico in ambito urbano tra tessuti contigui a diversa destinazione funzionale attraverso la piantumazione di alberature ed altre essenze perenni per il contenimento dell'inquinamento acustico. Tali fasce, in ambito urbano, dovranno avere una profondità non inferiore a 5m.

Detti ambiti, quando siano di proprietà o di uso privato, devono essere decorosamente mantenute a verde o pavimentate per transito o parcheggio, o mantenute ad uso agricolo, con tassativo divieto di costituire depositi di materiali o scarichi di rifiuti.

Le superfici degli ambiti di mitigazione ambientale e paesistica non concorrono al soddisfacimento di aree per servizi pubblici o di interesse pubblico e generale.

La realizzazione e la manutenzione degli ambiti e delle fasce di protezione ambientale e paesistica sono a totale carico dei soggetti privati e devono essere contestuali all'esecuzione degli interventi ammessi nella disciplina dettata per gli stessi alle presenti norme.

Laddove le fasce di protezione ambientale e paesistica sono previste in aree contigue al territorio rurale e agricolo, o in rapporto visivo con esso, devono essere realizzate garantendo l'inserimento e l'integrazione ambientale e paesistica degli interventi.

9.3 Aree a verde privato

Una non marginale funzione per le loro caratteristiche sotto il profilo paesistico e ambientale è svolta nel territorio comunale dalle aree a verde privato, per le quali il piano propone la loro conservazione e valorizzazione a verde. Nelle Tavv. 1.1pr e 1.2pr "Classificazione del territorio in ambiti omogenei", scala 1:5.000 e da 2.1pr a 2.9pr "Classificazione in ambiti omogenei e disciplina", scala 1:2.000 del Piano delle Regole tali aree sono individuate con apposita simbologia. Per esse sono ammesse esclusivamente opere di manutenzione e di ripristino, in caso di compromissione, delle aree e degli elementi vegetali presenti, nel rispetto dello stato ambientale dei luoghi.

10. Risparmio energetico, raccolta delle acque, rifiuti

Per migliorare il bilancio energetico della città e ridurre le emissioni inquinanti il Piano promuove l'uso razionale dell'energia e delle risorse idriche e lo sviluppo delle fonti rinnovabili nonché la realizzazione di edilizia ecosostenibile e il miglioramento delle condizioni di comfort interno del patrimonio edilizio.

Con successivo apposito atto, da sottoporsi al consiglio comunale entro sei mesi dall'approvazione del PGT, sono definiti i criteri per la progressiva riduzione degli oneri di urbanizzazione, ai sensi della LR 12/2005 art. 11, c. 5 e art. 44, c. 18, negli interventi di ristrutturazione e nuova costruzione, in relazione alla produzione di edilizia in classe energetica A⁺ o A. Analoghe forme di riduzione degli oneri di urbanizzazione saranno altresì previste per gli



interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, riguardanti l'intero edificio, comunque finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica.

Disposizioni analoghe, anche con riferimento alle raccomandazioni di cui al Cap. 6 del Rapporto Ambientale, sono negli Indirizzi Normativi del Documento di Piano al fine di garantire la produzione di edifici in classe B e superiori anche negli interventi di nuova costruzione, negli ambiti di completamento, o di sostituzione che interessino il tessuto consolidato.

Quanto poi al bilancio idrico, la realizzazione di reti separate per la raccolta delle acque meteoriche e il loro smaltimento in loco, è contenuta sia negli Indirizzi Normativi del Documento di Piano, all'art. 11, per la realizzazione degli interventi previsti per gli Ambiti di Trasformazione, sia nelle Norme Tecniche del Piano delle Regole, all'art. 42, per gli interventi di nuova costruzione, previsti nel tessuto consolidato.

Il Piano delle Regole disciplina altresì all'art. 43 l'attuazione degli interventi edilizi con riferimento al servizio di gestione (raccolta, riutilizzo, recupero, riciclaggio e smaltimento) dei rifiuti urbani e dei rifiuti speciali, pericolosi e non.