

SOMMARIO:

ART. 1.	DISPOSIZIONI GENERALI	2
ART. 2.	CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO.....	3
ART. 3.	RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI DIFFORMITÀ E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE	4
ART. 4.	EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO – PRESCRIZIONI, DIRETTIVE, INDIRIZZI	4
ART. 5.	PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI, I PIANI DI SETTORE E OGNI ALTRO INTERVENTO SUL TERRITORIO	5
ART. 6.	INDIVIDUAZIONE DI AREE DI TRASFORMAZIONE	6
ART. 7.	APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE.....	7
ART. 8.	APPLICAZIONE DELL'INDICE PREMIALE	8
ART. 9.	INCENTIVAZIONI E TRASFERIMENTI VOLUMETRICI.....	9
ART. 10.	PRESCRIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI IN AREE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE E PRODUTTIVA.....	9
ART. 11.	CARATTERISTICHE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE - SCHEDE NORMATIVE.....	10
ART. 12.	PIANI ATTUATIVI VIGENTI, COSTRUZIONI ED OPERE ESISTENTI.....	11
ART. 13.	IL PIANO DEI SERVIZI	11
ART. 14.	PRESCRIZIONI PER IL PIANO DEI SERVIZI	12
ART. 15.	IL PIANO DELLE REGOLE.....	12
ART. 16.	PRESCRIZIONI PER IL PIANO DELLE REGOLE	13
ART. 17.	OSSERVATORIO PER IL MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	13

ART. 1. DISPOSIZIONI GENERALI

1. Il Piano di Governo del Territorio (PGT) è un progetto urbanistico unitario per il territorio comunale che si pone quali obiettivi:
 - promuovere politiche per lo sviluppo economico e sociale dei residenti
 - mantenere e risanare i caratteri paesistico-ambientali e di abitabilità del territorio;
 - organizzare la rete di mobilità urbana e intercomunale;
 - migliorare i servizi a carattere locale, urbano e sovracomunale;
 - valorizzare le risorse ambientali, storiche, economiche del territorio;
2. Il Piano di Governo del territorio, ai sensi della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, è costituito dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.
3. Il Piano di Governo del Territorio:
 - ha contenuti compatibili e coerenti con i Piani Territoriali Sovracomunali, e in particolare con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia e il Piano Territoriale Paesistico della Regione;
 - esplica la propria efficacia disciplinando, anche attraverso le norme dei Piani Settoriali allegati, interventi di completamento, trasformazione urbanistica ed edilizia e vincoli sia di natura strategica, a carattere paesistico, sia operativa a breve e medio termine;
 - in conformità all'art. 4, l.r. 11 marzo 2005, n. 12, è redatto con riferimento alle risultanze della procedura di Valutazione Ambientale Strategica tramite la quale ne è stata valutata la sostenibilità ambientale;
 - definisce, attraverso il Documento di Piano, lo scenario di piano con l'individuazione dei sistemi ambientali, agricoli e urbani da sottoporre a interventi di trasformazione;
 - individua e norma, attraverso il Piano delle Regole, le destinazioni private del suolo e degli edifici, le modalità di intervento sulle parti edificate e le aree a destinazione agricola;
 - individua e norma, attraverso il Piano dei Servizi le destinazioni pubbliche per programmare la dotazione di aree e opere per servizi pubblici e di interesse pubblico, locale, urbano e territoriale. Tra esse sono comprese le aree a verde pubblico che costituiscono corridoi ecologici di valore paesistico, per la fruizione da parte della popolazione e per la tutela della presenza di specie vegetali ed animali.
4. Nella normativa che segue ed in quella relativa agli altri elaborati del PGT, di cui al comma 3, la dizione "Piano di Governo del Territorio" assume il significato di "tutti i documenti che costituiscono il Piano di Governo del Territorio (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole)".
5. I tre documenti costitutivi del Piano di Governo del territorio contengono sia nelle previsioni grafiche sia in quelle normative disposizioni aventi il carattere di prescrizioni, direttive ed indirizzi, secondo quanto previsto all' ART. 4.
6. All'interno del PGT le varie parti del territorio comunale sono designate con lettere seguite o meno da numeri; tali designazioni sono puramente convenzionali e non hanno riferimento alcuno rispetto alla classificazione delle "Zone omogenee" operata dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Una apparente coincidenza tra le designazioni attuali e quelle riferite alle citate Zone omogenee è giustificato dalla circostanza che l'utilizzo di una designazione già ampiamente nota e condivisa, derivante dalle disposizioni del precedente P.R.G., facilita la comprensione del contenuto del PGT.

ART. 2. CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Il Documento di Piano definisce:

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

2. Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il Documento di Piano:

- a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale. Ne indica i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale e di coerenza con le previsioni di livello sovracomunale;
- b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il Documento di Piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e di miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
- c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, le disponibilità ed opportunità di edilizia convenzionata e/o in Piani di Zona nonché le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;
- d) dimostra la compatibilità delle politiche di intervento elencate alla lettera c) con le risorse economiche attivabili da parte della pubblica amministrazione, e con riguardo agli effetti indotti sul territorio dei comuni contigui;
- e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione; definisce su di essi criteri di intervento, finalizzati alla tutela ambientale, paesaggistica, storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, quando in tali ambiti siano comprese aree che presentano nella documentazione conoscitiva aspetti rilevanti sotto quei profili;
- f) determina, in conformità a quanto disposto dalla l.r. 12/2005, art. 8, lett. f), le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
- g) definisce i criteri di perequazione, di compensazione e di incentivazione.

3. Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, o nelle previsioni del Piano dei Servizi o del Piano delle Regole, ovvero nei contenuti degli Strumenti attuativi del PGT, una volta approvati ai sensi di legge.

4. Il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile, previa procedura di valutazione ambientale di ogni variante del medesimo, in conformità all'art. 4, comma 2, l.r. 12/2005.

ART. 3. RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI DIFFORMITÀ E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE

1. Le disposizioni legislative statali e regionali, in caso di incompatibilità, prevalgono su quelle del PGT; sono altresì prevalenti su quelle del PGT le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.
2. Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale. Per il superamento delle barriere architettoniche si rinvia alla legislazione vigente.
3. In caso di difformità tra gli elaborati grafici di PGT e le presenti norme, prevalgono queste ultime.
4. In caso di difformità tra previsioni aventi diversa cogenza, come definite all'ART. 4 delle presenti norme, prevale quella avente valore cogente maggiore, e cioè le prescrizioni su direttive ed indirizzi, le direttive sugli indirizzi, a qualunque dei tre documenti tali previsioni appartengano.
5. In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del PGT prevale la previsione contenuta nel Piano dei Servizi nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.
6. In caso di difformità tra previsioni del PGT e quelle di eguale cogenza contenute in Piani di Settore, per determinarne la prevalenza si deve applicare il principio di specialità.
7. Le prescrizioni del PGT hanno valore prevalente rispetto ai Piani attuativi: le direttive e gli indirizzi del PGT hanno, rispetto ai Piani attuativi, valore orientativo.
8. Sono ammesse deroghe alle presenti norme di attuazione solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente.

ART. 4. EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO – PRESCRIZIONI, DIRETTIVE, INDIRIZZI

1. La normativa seguente si articola in norme a carattere generale, ed in norme rivolte agli altri documenti del PGT, agli strumenti attuativi ed ai Piani di Settore.
2. Prescrizioni: sono le norme vincolanti a cui i piani attuativi, i Piani di Settore nonché gli altri documenti del PGT devono attenersi e che riguardano quantità, localizzazioni specifiche cui il Documento di Piano annette importanza strategica; la modificazione di queste norme comporta variante al Documento di Piano.
3. Direttive e Indirizzi: indicano in termini generali le politiche che i piani attuativi, i Piani di Settore nonché gli altri documenti del PGT devono porre in atto, anche provvedendo ad integrazioni o adattamenti che traggono motivazioni dalle analisi di dettaglio a supporto del Documento di Piano.

ART. 5. PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI, I PIANI DI SETTORE E OGNI ALTRO INTERVENTO SUL TERRITORIO

1. Le previsioni di PGT si attuano attraverso l'uso degli strumenti previsti dall'ordinamento nazionale e regionale.
2. Gli interventi pubblici e privati contenuti in strumenti attuativi devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da esame di impatto paesistico del progetto, ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del sito interessato e dell'incidenza paesistica del progetto.
3. Gli elaborati relativi sia ad interventi pubblici sia privati devono documentare:
 - la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e della qualità architettonica dell'intervento;
 - la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;
 - la fattibilità geologica;
 - l'accessibilità veicolare e ciclopedonale, nonché la presenza di servizi pubblici di trasporto;
 - la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e, per i piani attuativi, secondaria;
 - la compatibilità acustica.
4. Nei casi di ristrutturazione urbanistica l'intervento è sempre accompagnato da documentazione che dimostri non essere necessaria la bonifica dell'area preliminare all'intervento, o, in sua assenza, dal piano di bonifica preliminare del sito. In caso di dismissione di attività produttive nel tessuto urbano l'Amministrazione Comunale richiede che vengano presentate, entro 12 mesi dalla dismissione stessa, una relazione sulle caratteristiche storiche dell'insediamento e delle lavorazioni, sullo stato dei suoli, anche attraverso prove geognostiche o simili, delle condizioni del sottosuolo e gli eventuali necessari provvedimenti di bonifica, salvo che le attività in tale periodo non siano state riprese. Gli interventi dovranno inoltre dimostrare il rispetto delle norme cogenti contenute nei piani settoriali allegati al PGT.
5. Per le aree e gli interventi ricadenti in fasce di classificazione del Rischio Idraulico si applica quanto previsto dalla "Zonizzazione del rischio idraulico" ai sensi della DGR 11 dicembre 2001, n. 7/7365, parte B, paragrafo 5.
6. Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il PGT si avvale e fa riferimento anche ai seguenti Piani di Settore ove già vigenti:
 - Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.), redatto ai sensi della Direttiva 3 marzo 1999 - Presidenza del Consiglio dei Ministri, Dipartimento delle Aree Urbane, della l.r. 26/2003, del Nuovo Codice della Strada e s.m.i. e di disposizioni normative UNI/CEI;
 - Classificazione Acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della l. 447/95 e della l.r. 13/2001;
 - Deliberazione relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Medie Strutture di Vendita, ai sensi dell'art. 8, comma 3 del d. lgs. 114/98;
 - Deliberazione relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Attività di Somministrazione di Alimenti e Bevande, di cui alla l.r. 30/03;
 - Indagini geologico ambientali a supporto della redazione del P.G.T secondo le indicazioni dell'art. 57 della legge 12/2005 in qualità di parte integrante del Piano.
7. In particolare:
 - il P.U.G.S.S. individua le direttrici di sviluppo generale delle infrastrutture sotterranee con programmazione connessa al Programma Triennale delle Opere pubbliche.

- le indicazioni del Piano Paesistico Comunale così come individuate nella Relazione e nella Normativa del Piano delle Regole sono da considerare parte integrante del Documento di Piano.
- le trasformazioni previste all'interno delle presenti norme, nonché ogni altro intervento previsto all'interno di tutti i Documenti costituenti il PGT, hanno come elemento sovraordinato le prescrizioni e gli indirizzi della relazione geologica e dovranno ad essa riferirsi per la determinazione della vulnerabilità del territorio e le potenzialità di intervento.

ART. 6. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono definite sul territorio comunale, nella Tavola A 23, mediante un perimetro grafico le aree di trasformazione; si intende genericamente per comparto l'insieme delle aree incluse all'interno di ciascun perimetro.
2. La Tavola A 23 di cui al comma 1 individua:
 - a) aree per servizi pubblici o di interesse pubblico
 - b) aree destinate alla viabilità
 - c) aree di trasformazione conformate con modifiche rispetto agli strumenti di pianificazione previgenti.
 - d) aree di trasformazione non conformate
3. Gli interventi edilizi ed urbanistici nelle aree di trasformazione di cui al comma 1 sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi, salvo quanto previsto ai successivi commi 6 e seguenti.
 - Le aree di trasformazione di cui al comma 2, lettera a) e b) sono quelle cui si applicano le disposizioni contenute nel Piano dei Servizi oltre a quanto previsto al successivo ART. 7.
4. Esse si attuano previa approvazione di progetto preliminare di opere pubblica ovvero studio di fattibilità, in relazione alla dimensione dell'intervento previsto.
5. Le aree di trasformazione di cui al comma 2, lettera c) e d) sono quelle cui si applicano le disposizioni contenute nelle schede normative di cui allegato A 24 e ai successivi articoli. In particolare:
 - le aree di cui al comma 2 lettera c) sono aree già conformate dal PRG del 2001 e successive varianti, e sono sottoposte alla normativa di cui al presente Piano;
 - le aree di cui al comma 2 lettera d) sono aree che si conformano esclusivamente con l'approvazione del Piano attuativo in coerenza con quanto contenuto nelle presenti norme.
6. All'interno delle aree di trasformazione di cui al comma 2 lettere c) e d) sono collocati i diritti volumetrici generati nelle aree di cui al comma 2 lettere a) e b) o trasferiti da altri interventi in corso o di recente attuazione, attraverso un meccanismo perequativo e/o di trasferimento di volumetrie così distinto:
 - Aree A2 e A4 di proprietà pubblica con volumetrie provenienti dalle aree private B1 e B3 destinate alla realizzazione di servizi pubblici, e volumetrie residue del PII della Valera;
 - Aree B2, B4, B5, B6, B8, B9, B10, B11, B12, D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7 di proprietà privata con una propria capacità edificatoria ed una volumetria da acquisire dalle aree di cui al comma 2 lettere c) e d) con le modalità indicate all'ART. 7;
 - Area A5 già di proprietà comunale con un diritto volumetrico proprio
7. Le aree per servizi pubblici o di interesse pubblico di cui al comma 2 a) e b) generano diritti volumetrici da collocare nelle aree di trasformazione di cui al comma 2 lettere c) e d) attraverso

un meccanismo perequativo e/o di trasferimento di volumetrie come descritto al successivo ART. 7.

ART. 7. APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE

1. In ottemperanza a quanto previsto dalla l.r. 11 marzo 2005, n. 12, art. 11, sono definiti i seguenti criteri.
2. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione sulle seguenti aree, come definite all'interno del PGT:
 - le aree di trasformazione di nuova previsione o già comprese nel PRG del 2001 ma non realizzate
 - le aree destinate a servizi pubblici da acquisire
 - le aree interessate da nuovi progetti viabilistici
 - la fascia di riqualificazione ambientale lungo il fiume Seveso
3. Nelle aree di trasformazione di nuova previsione è applicato un unico indice edificatorio all'intera area inclusa nella perimetrazione che lo definisce fisicamente, indipendentemente dalla destinazione d'uso da realizzarsi effettivamente all'interno dello strumento attuativo; le superfici consentite in applicazione di tale indice saranno poi realizzate sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa.
4. Alle aree private destinate a servizi di nuova previsione, alle aree interessate dalla nuova viabilità, nonché alla fascia di riqualificazione ambientale lungo il fiume Seveso è attribuita una capacità edificatoria teorica (espressa in mq).
5. La capacità teorica di cui al comma 4 si traduce in diritti edificatori (Itp) che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime, nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici o opere di interesse pubblico.
6. I privati proprietari, detentori dei diritti edificatori, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree di trasformazione per il raggiungimento dell'indice di edificazione, di cui al seguente comma 7.
7. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le aree edificabili di cui al comma 2 primo alinea sono disciplinate da tre distinti indici: l'indice di zona, l'indice premiale e l'indice di perequazione:
 - **l'indice di fabbricabilità territoriale (It) o fondiario (If)** rappresentano la potenzialità edificatoria attribuita ad ogni area dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole, espressa in mq di SIp.
 - l'indice premiale (**Ivp**) rappresenta il contributo incrementale alla edificazione nell'area, ottenibile attraverso l'applicazione di un criterio premiante, in forza del quale è attribuito un indice aggiuntivo all'edificazione;
 - **Indice di perequazione (Itp)** definisce la SIp che deve essere obbligatoriamente reperita dallo strumento attuativo per l'edificazione all'interno del perimetro del comparto, con il concorso dei diritti edificatori, espressi sempre attraverso l'indice Ivp, prodottisi in ambiti esterni (aree a servizio), da trasferire nel comparto stesso.
8. La somma degli indici It o If e Itp definisce la capacità edificatoria minima che deve essere realizzata all'interno di un comparto, incrementabile nella dimensione massima indicata dall'indice Ivp.
9. Il conferimento dei diritti edificatori per il soddisfacimento dell'indice di fabbricabilità territoriale (It), può in particolare avere luogo in relazione alle seguenti aree:

- a) Aree a servizi esterne ai comparti come individuate nelle Tav. B 3 e specificate nel Piano dei Servizi il cui diritto edificatorio in perequazione (Itp) è pari a 0,2 mq/mq.
 - b) Aree a verde di ricomposizione del corridoio ecologico di interesse provinciale come individuate nella Tav. B 3 e specificate nel Piano dei Servizi il cui diritto edificatorio in perequazione (Itp) è pari a 0,1 mq/mq.
 - c) Aree interessate dalla nuova viabilità come individuate nella Tav. B 3 e specificate nel Piano dei Servizi il cui diritto edificatorio in perequazione (Itp) è pari a 0,2 mq/mq.
 - d) Aree di riqualificazione ambientale lungo il fiume Seveso come individuate nelle Tav. B 3 e specificate nel Piano dei Servizi il cui diritto edificatorio in perequazione (Itp) è pari a 0,5 mq/mq.
 - e) Giardini privati meritevoli di tutela e di particolare interesse ai fini della fruizione pubblica come individuate nelle tavole del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole il cui diritto edificatorio in perequazione (Itp) è pari a 0,5 mq/mq (giardini su via Umberto I) e di 0,2 mq/mq per i giardini fronte Seveso.
10. Il Comune, per svolgere efficacemente un'azione di programmazione rispetto ai propri obiettivi strategici, può prevedere di acquisire una parte delle nuove aree a servizi comprensive dei relativi diritti volumetrici.
 11. I diritti edificatori di cui al comma precedente possono essere ceduti dal Comune ai privati che ne facciano richiesta ad un prezzo stabilito in apposito allegato al Bilancio comunale, periodicamente aggiornato in sede di approvazione del Bilancio consuntivo.
 12. Nel caso in cui il Comune intenda avvalersi della facoltà di cui ai commi 10 e 11 i proventi derivanti dalla cessione dei diritti edificatori sono obbligatoriamente impiegati per l'acquisizione di aree tra quelle riportate nelle Tav. B 3 del Piano dei Servizi.
 13. Il conferimento dei diritti edificatori necessari alla verifica dell'indice di edificazione delle aree di espansione deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento attuativo, all'atto della sua sottoscrizione.
 14. L'Amministrazione comunale stanZIA a bilancio le somme necessarie al finanziamento delle acquisizioni di cui al comma 12.
 15. L'attribuzione dei diritti edificatori, di cui al comma 4, su un'area destinata a servizi, è funzionale alla cessione dell'area medesima all'amministrazione. L'utilizzo diretto dell'area da parte del proprietario, ai sensi di quanto previsto al comma 12 dell'articolo 9 della L. R. 12/2005, per la realizzazione delle opere di pubblico interesse previste dal Piano, non genera la formazione di diritti volumetrici.

ART. 8. APPLICAZIONE DELL'INDICE PREMIALE

1. Gli incrementi edificatori applicabili ai Piani attuativi e agli interventi disciplinati dalle presenti norme, secondo quanto stabilito dal precedente ART. 7 e dalla normativa di zona, sono subordinati alla previsione e realizzazione di interventi che innalzino i contenuti qualitativi dell'edificazione e in generale dell'intervento, utilizzando alcuni dei parametri previsti nella tabella che segue fino ad un indice premiale massimo di 0,1 mq/mq, se non diversamente indicato nelle schede delle aree del Documento di Piano.

Descrizione intervento	Indice premiale
1) Nuovi edifici in classe energetica A	0,02

2) Messa a disposizione di nuove aree a standard in aggiunta alla dotazione minima		1 mq/mq di nuova SLP fino al raggiungimento dell'indice massimo di 0,1 mq/mq
3) Incremento di servizi privati ad uso pubblico		Da valutare caso per caso
4) Accorpamento di più superfici fondiari singole (lotto minimo 2.000 mq) con ridisegno della morfo-tipologia esistente limitando il consumo di suolo		0,1 mq/mq
5) Trasferimento di superfici di edifici incompatibili esistenti nelle aree a servizi e nelle aree di antica formazione.		2 mq/1mq fino al raggiungimento dell'indice massimo di 0,1 mq/mq
6) Realizzazione/Trasformazione dei Piani terra in spazi aperti, porticati o su Pilotis	6.1 porticati di uso pubblico	2 mq/10mq
	6.2 pilotis	1 mq/10mq
7) Dismissione di strutture in amianto		1 mq/10mq
8) Realizzazione di standard aggiuntivi esterni all'ambito di intervento		1 mq/500 €
9) Realizzazione di coperture piane piantumate e trattate a verde per tutta l'estensione del tetto (tetti verdi)		1 mq/10mq
10) Incremento della distanza dagli elettrodotti di almeno 5 metri da quanto stabilito all'art.35 delle norme del Piano delle Regole		

2. Il configurarsi delle ipotesi di cui ai punti 1), 4), 5), 6) e 7) della tabella sopra riportata comporta automaticamente la facoltà di utilizzo dell'indice premiale.
3. Nei casi previsti ai punti 2), 3) e 8), si provvederà mediante permesso di Costruire convenzionato o Piano Attuativo.

ART. 9. INCENTIVAZIONI E TRASFERIMENTI VOLUMETRICI

1. Il presente Piano incentiva il trasferimento delle attività e delle funzioni non compatibili con il contesto entro il quale sono inserite attraverso lo spostamento parziale o totale dei volumi connessi con tali attività. Lo spostamento di cui al comma 1 è possibile con le seguenti modalità:
 - attraverso diversa dislocazione dei volumi all'interno dello stesso lotto di appartenenza, nei casi in cui sia richiesto il mantenimento di fasce inedificate per motivi ambientali e di sicurezza in genere;
 - trasferendo gli interi volumi in altro lotto all'interno di aree con capacità edificatorie adeguate e con destinazioni d'uso compatibili.
2. In entrambi i casi previsti dal precedente comma 2, per incentivare il trasferimento o la traslazione dei volumi è attribuito un indice premiale come indicato al precedente ART. 8 punto 5 delle presenti norme.

ART. 10. PRESCRIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI IN AREE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE E PRODUTTIVA

1. Le zone residenziali, produttive o terziarie e commerciali di espansione sono aree attualmente libere da edificazione, destinate alla nuova costruzione con specifica destinazione d'uso residenziale e funzioni compatibili.
2. L'individuazione di una zona nelle tavole del Documento di Piano non comporta la

conformazione dei suoli e non costituisce, conseguentemente, alcun presupposto di diritto edificatorio sulla stessa. Fanno eccezione le aree già conformate dal PRG del 2001. Gli indici di cui al seguente articolo ART. 11 e seguenti hanno valore indicativo per la formulazione della proposta di piano attuativo.

3. Entro i limiti specificati nei successivi articoli delle presenti norme, nelle zone residenziali sono consentite le funzioni attinenti la produzione di beni e servizi, sia pubblici che privati, purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, e il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona.
4. L'edificazione, sempre subordinata all'approvazione di piano attuativo, è regolata, per le aree di cui all'ART. 6, secondo comma, lettere c) e d), dagli indici e parametri specificati nelle schede allegate al successivo ART. 11.
5. Nelle aree di trasformazione residenziale è prevista una dotazione di aree a servizi pari a 26 mq per abitante teorico, qui inteso come corrispondente a 150 mc di nuova edificazione. Tale previsione può essere in parte monetizzata a condizione che venga comunque garantita la realizzazione di almeno 18 mq per abitante insediato o insediabile.
6. Nelle aree di trasformazione produttiva è prevista una dotazione di aree a servizi pari al 20% della SIp da realizzare.
7. Nelle aree di trasformazione commerciale e direzionale è prevista una dotazione di aree a servizi così articolate:
 - funzioni direzionali, commerciali di vicinato, ricettive in genere 100% SLP
 - funzioni commerciali Medie Strutture di Vendita:
 - MSV 1 fino a 500 mq 100% SLP
 - MSV 2 fino a 1500 mq 200% SLP
 - MSV 3 fino a 2500 mq 250% SLP
 - GSV maggiori di 2500 mq 250% SLP

La monetizzazione massima consentita è pari al 30% della SIp totale, fatta eccezione per gli esercizi di vicinato per i quali è possibile una monetizzazione pari al 100% e per le grandi strutture di vendita per le quali non è ammessa monetizzazione. Per le Medie Strutture di Vendita dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- MSV 1 fino a 500 mq fino al 50%
- MSV 2 fino a 1500 mq fino al 100%
- MSV 3 fino a 2500 mq fino al 150%
- GSV maggiori di 2500 mq 250% SLP

ART. 11. CARATTERISTICHE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE - SCHEDE NORMATIVE

1. Le schede normative di cui all'Allegato A 24 alle presenti norme dettano le disposizioni urbanistiche ed edilizie cui ogni area è sottoposta nonché le procedure per la formazione dei Piani attuativi di ogni singola area e le principali prescrizioni cui gli interventi devono attenersi, costituendo, questi ultimi, elementi di valutazione degli interventi stessi e dei relativi Piani attuativi.
2. Gli interventi nelle aree di trasformazione devono essere sottoposti a verifica con riferimento alla preesistenza di vincoli ai sensi del D.lgs 42/2004, all'identificazione del reticolo idrico

minore ai sensi della d.g.r. del 25 gennaio 2002 n. 7/7868 e successive modifiche ed integrazioni nonché allo studio geologico ai sensi dell'art. 57 della legge regionale 12/2005,.

3. Gli interventi dovranno inoltre tenere conto delle indicazioni contenute nella Classificazione Acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della l. 447/95 e della l.r. 13/2001.
4. Gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione dovranno verificare la possibilità di assumere gli accorgimenti tecnici finalizzati al risparmio dell'acqua potabile e al contenimento del consumo delle risorse idriche come indicato dal Regolamento regionale 24 marzo 2006 - n. 2 e come indicato nel Piano delle Regole
5. Il Regolamento Edilizio Comunale individuerà le caratteristiche tecniche e applicative per l'attuazione di quanto previsto al precedente comma 4.
6. La dimensione delle aree indicata nel presente articolo è da verificare in termini esatti attraverso i relativi Piani Attuativi.

ART. 12. PIANI ATTUATIVI VIGENTI, COSTRUZIONI ED OPERE ESISTENTI

1. I Piani Attuativi vigenti alla data di adozione del presente PGT, comunque denominati, conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale (nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti).
2. Restano inoltre fatti salvi:
 - permessi di costruire già rilasciati, alla data di adozione del presente Piano, ai sensi del D.P.R. 380/01 e degli articoli 33 e seguenti della l. r. 12/2005, dallo Sportello unico per l'Edilizia;
 - DIA già efficaci ai sensi di legge alla data di adozione del presente Piano;
 - progetti generali infrastrutturali a carattere regionale e provinciale;
 - Accordi di Programma;
 - Programmi Integrati di Intervento;
 - progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico adottati o approvati prima della data di adozione del presente PGT.
3. Le costruzioni esistenti alla data di adozione del presente PGT, comprese quelle autorizzate prima di tale data e concluse regolarmente nei termini previsti dai relativi titoli abilitativi già rilasciati, in contrasto con le destinazioni funzionali di zona, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro e risanamento conservativo che non aumentino la Slp.
4. Le opere abusive, condonate ai sensi di legge, possono essere oggetto di qualunque tipo di intervento purché conforme alle disposizioni del PGT; in caso di contrasto con le disposizioni del PGT possono essere solo oggetto di manutenzione o di risanamento conservativo che non determinino la configurazione di un nuovo organismo edilizio.

ART. 13. IL PIANO DEI SERVIZI

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

comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità, individua le modalità di intervento e quantifica i costi per il loro adeguamento. Analogamente il Piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati nel Documento di Piano le modalità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti e ne quantifica i costi di attuazione.

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

ART. 14. PRESCRIZIONI PER IL PIANO DEI SERVIZI

1. Il Piano dei Servizi articola le sue previsioni su tre categorie di aree:
 - servizi pubblici;
 - strutture lineari (strade, corsi d'acqua, ecc);
 - interventi privati:
2. Il Piano dei Servizi:
 - a) recepisce integralmente gli indici ed i parametri previsti dall'ART. 6 e dall'ART. 11;
 - b) norma e definisce le aree per il completamento della dotazione complessiva di servizi;
 - c) definisce le aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture e viabilità;
 - d) individua le funzioni ambientali delle aree verdi, in grado di svolgere funzioni strategiche di salvaguardia ambientale, tutela della biodiversità, valorizzazione del paesaggio;
 - e) indica, anche recependo specifiche prescrizioni del Regolamento di Attuazione del P.U.G.S.S., di cui all'ART. 5 comma 6, le finalità e modalità di attuazione degli interventi nel sottosuolo in relazione agli obblighi e competenze degli interventi pubblici e privati in attuazione del PGT.
3. Il Piano dei Servizi nel provvedere alla localizzazione di nuovi servizi di progetto procede con il criterio del minor consumo possibile di nuovi suoli. In particolare eviterà di prevedere interventi su aree agricole che svolgono già una loro funzione ecologica con effetti positivi sulla qualità ambientale e conseguentemente della vita dei cittadini.
4. Per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione dei nuovi servizi o comunque per la realizzazione di interventi di interesse pubblico il Piano potrà avvalersi, a termini di legge, dell'istituto dell'esproprio, fatto salvo quanto previsto all'ART. 7 delle presenti norme.

ART. 15. IL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole:
 - a) definisce, sull'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
 - b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
 - c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
 - d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica:
 1. il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP e del piano di bacino;

2. l'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale e gli interventi di trasformazione urbana.
- e) individua:
1. le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 2. le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

ART. 16. PRESCRIZIONI PER IL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole:
 - a) recepisce integralmente gli indici ed i parametri previsti dall'ART. 6 e dall'ART. 11;
2. Per la definizione dei caratteri architettonici degli interventi (con particolare attenzione alle zone di valore storico ambientale), di funzionalità edilizia, di qualità e salubrità dei materiali edili, di compatibilità ambientale e paesistica, di promozione di energie alternative, il Piano delle Regole si avvale del Regolamento Edilizio che detta norme e indirizzi per procedure e modalità di presentazione delle richieste di intervento.
3. Il Piano delle Regole definisce le attività rientranti nelle destinazioni d'uso commerciali ed in quelle ad esse equiparate (somministrazione di alimenti e bevande e attività paracommerciali), ne individua eventuali categorie o sottocategorie omogenee, recependo le prescrizioni di legge nazionali e regionali sul commercio, ed individua le categorie ammesse o escluse nelle varie zone, salvo indicazioni di maggior dettaglio inserite nelle normative di ambito strategico, nei piani attuativi o nei piani di settore.
4. Il Piano delle Regole detta inoltre indirizzi e norme di tutela per le aree appartenenti al sistema agricolo e ambientale anche attraverso il Piano Paesistico Comunale, recependo le indicazioni contenute negli strumenti di pianificazione sovraordinati (PTR, PTPR, PTCP della Provincia di Milano).
5. Il Piano Paesistico Comunale si applica su tutto il territorio comunale sia nelle parti attinenti alle prescrizioni sia in quelle relative alle direttive e agli indirizzi. In particolare il Piano paesistico disciplina gli interventi e le relative tutele nelle aree soggette a salvaguardia ambientale.
6. Il Piano delle Regole si avvale di apposita deliberazione (di norma assunta nel contesto del Bilancio Comunale) tramite la quale determina oneri e contributi, valore delle aree, al fine della determinazione delle indennità di esproprio e delle indennità conseguenti alla decadenza dei vincoli, incentivi inerenti la qualità degli interventi. Il riferimento per la valorizzazione economica della monetizzazione delle aree a standard è quello previsto dai valori utilizzati per l'accertamento ICI delle aree edificabili, aggiornate annualmente.

ART. 17. OSSERVATORIO PER IL MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

1. È costituito l'osservatorio per il monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio, nell'ambito della procedura permanente di Valutazione Ambientale Strategica, avente le seguenti finalità:
 - verificare periodicamente l'attuazione del Piano e valutare l'incidenza positiva o negativa delle singole realizzazioni sul quadro del sistema ambientale esistente ed il grado di realizzazione di quello previsto dal Piano.
 - indirizzare l'attuazione del Piano sulla base delle priorità derivanti dalla realizzazione del piano triennale delle opere pubbliche.
 - utilizzare le dotazioni volumetriche del Documento di Piano in funzione degli interessi generali della città.