



# COMUNE DI RESCALDINA

## Provincia di Milano

# Piano di Governo del Territorio

(ai sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n°12)

## DOCUMENTO DI PIANO

oggetto: **NORME**  
MODIFICATA A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI

### COMUNE DI RESCALDINA

Sindaco:

Paolo Magistrali

Aassessore al Governo del Territorio

Bernardo Casati

Segretario Comunale:

Criserà Giuseppe Massimo

Autorità Procedente:

Comune di Rescaldina

Domenico Laganà

Autorità Competente:

Francesco di Geronimo

Progettisti incaricati:

Massimo Giuliani

Valutazione Ambientale Strategica

StudioTecnico Castelli s.a.s

Data:

Marzo, 2012

Allegato:

**A.22**

**SOMMARIO**

ART. 1.	DISPOSIZIONI GENERALI .....	3
ART. 2.	CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO .....	4
ART. 3.	RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI DIFFORMITÀ E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE .....	5
ART. 4.	PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI, I PIANI DI SETTORE E OGNI ALTRO INTERVENTO SUL TERRITORIO .....	5
ART. 5.	INDIVIDUAZIONE DI AREE ED AMBITI ASSOGETTATI A PIANO ATTUATIVO .....	6
ART. 6.	PEREQUAZIONE COMPENSAZIONE E PREMIALITA' .....	7
ART. 7.	APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE .....	7
ART. 8.	APPLICAZIONE DELLA COMPENSAZIONE .....	8
ART. 9.	APPLICAZIONE DELL'INCENTIVAZIONE E PREMIALITA' .....	9
ART. 10.	TRASLAZIONE DI VOLUMETRIE .....	9
ART. 11.	CRITERI E PROCEDURE DI NEGOZIAZIONE .....	10
ART. 12.	PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI NELLE AREE DI TRASFORMAZIONE – SCHEDE NORMATIVE .....	11
ART. 13.	PIANI ATTUATIVI VIGENTI, COSTRUZIONI ED OPERE ESISTENTI .....	13
ART. 14.	IL PIANO DEI SERVIZI .....	13
ART. 15.	PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI .....	14
ART. 16.	IL PIANO DELLE REGOLE .....	15
ART. 17.	PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER IL PIANO DELLE REGOLE .....	15
ART. 18.	OSSERVATORIO PER IL MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO .....	16

**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 Regionale del quale il Piano Paesistico è parte integrante;
  - 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. 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 presente Documento di Piano:
  - a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, determinati sulla base del principio assunto di non consumare nuovo suolo in territorio agricolo e di migliorare la funzionalità del sistema urbano esistente, anche verificata la 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 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) individua gli ambiti oggetto di intervento, rimandando al piano delle Regole e al piano dei Servizi la puntuale definizione delle modalità d'intervento, da approntarsi sulla base dei criteri fissati dagli articoli che seguono del presente Documento, 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;
  - e) 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 l'eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale.
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, 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. PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI, I PIANI DI SETTORE E OGNI ALTRO INTERVENTO SUL TERRITORIO**

1. Le previsioni di PGT si attuano con 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 del Regolamento Regionale 15 febbraio 2010 n. 6 "Criteri guida per la redazione dei Piani urbani di governo dei servizi del sottosuolo, del Nuovo Codice della Strada e s.m.i. e di disposizioni normative UNI/CEI, che individua le direttrici di sviluppo generale delle infrastrutture sotterranee con programmazione connessa al Programma Triennale delle Opere pubbliche;
    - 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. 6/2010;
    - Indagini geologico ambientali a supporto della redazione del P.G.T secondo le indicazioni dell'art. 57 della legge 12/2005.
  7. Ogni intervento sul territorio comunale, oltre che essere sottoposto a verifica con riferimento alla preesistenza di vincoli ai sensi del D.lgs 42/2004 art. 136 e 142 che determinano i relativi adempimenti procedurali, deve necessariamente tenere conto di quanto contenuto nelle Tavole C3 "Beni costitutivi del paesaggio", e C4 "Carta della sensibilità paesistica", che si intendono qui integralmente recepite, e della relativa disciplina di cui al titolo V della normativa del Piano delle Regole, oltre che della tavola A24 Rilevanza paesistica del territorio.
  8. 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. 5. INDIVIDUAZIONE DI AREE ED AMBITI ASSOGGETTATI A PIANO ATTUATIVO**

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono individuate sul territorio comunale, nella Tavola A17, le aree di trasformazione.
2. Tali aree corrispondono a comparti all'interno dei quali è possibile dare corso a progetti di trasformazione, nel rispetto di quanto definito nelle presenti norme.
3. Si intende genericamente per comparto l'insieme delle aree incluse all'interno di ciascun perimetro.

4. La Tavola A17 di cui al comma 1 individua:
  - a) aree di trasformazione non conformate a destinazione residenziale e commerciale;
  - b) aree di trasformazione conformate con modifiche rispetto agli strumenti di pianificazione previgenti a destinazione residenziale, produttiva e commerciale.
  - c) aree di trasformazione pubblica
5. Gli interventi edilizi ed urbanistici sulle aree di trasformazione di cui al comma 1, sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi secondo quanto stabilito nei successivi articoli.

#### **ART. 6. PEREQUAZIONE COMPENSAZIONE E PREMIALITA'**

1. In ottemperanza a quanto previsto all'art. 11 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, il Documento di Piano utilizza criteri di perequazione, compensazione, incentivazione e premialità, allo scopo di favorire l'acquisizione delle aree a servizi e mettere in moto processi di riqualificazione urbana oltre che di miglioramento delle performance ambientali.
2. I criteri di cui al precedente comma 1 sono disciplinati dalle presenti norme e dalle norme del Piano dei Servizi, e riguardano le aree di trasformazione, le aree per servizi pubblici da acquisire, gli assi principali del Centro Storico, nonché l'edificato esistente del Tessuto Urbano Consolidato, così come specificato nei successivi articoli.
3. In particolare è fatto ricorso a
  - a. l'uso della perequazione, per l'acquisizione delle aree a servizi nelle forme e nei modi disciplinati al successivo ART. 7.
  - b. l'uso della compensazione, per la realizzazione di interventi di riqualificazione urbana e ambientale, come disciplinato al successivo ART. 8.
  - c. l'uso dell'incentivazione e premialità, per il miglioramento delle performance tecnologiche e ambientali degli edifici esistenti, come disciplinato al successivo ART. 9.
4. L'applicazione degli strumenti di cui ai precedenti commi ha valore prescrittivo, da valutare in sede di negoziazione come previsto al successivo ART. 11.

#### **ART. 7. APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE**

1. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione nelle seguenti aree, come definite all'interno del PGT:
  - a. aree da acquisire destinate a servizi pubblici, così suddivise:
    - aree da acquisire TRP1, TRP5, TRP6;
    - aree a standard da acquisire, previste dal precedente PRG, da destinare a verde urbano;
    - aree da acquisire destinate all'ampliamento del cimitero;
  - b. aree di trasformazione conformate e non conformate;
2. Alle aree private destinate a servizi di nuova previsione di cui al comma 1 lettera a) è attribuita una capacità volumetrica teorica (espressa in mq) pari a 0,1 mq/mq.
3. La capacità teorica di cui al comma 2 si traduce in diritti volumetrici (ltp) 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.

4. I privati proprietari, detentori dei diritti volumetrici, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree di trasformazione di cui al comma 1 lettera b) come specificato ai successivi commi.
5. Allo scopo di rendere operativa la possibilità di compravendita dei diritti volumetrici, come sopra specificato, le aree di trasformazione TR, conformate o non conformate, sono dotate di un doppio indice espresso in mq/mq con le seguenti caratteristiche:
  - Indice It: indice minimo attribuito all'area dal PGT, che definisce la SLP minima realizzabile all'interno dell'area stessa;
  - Indice Ip: indice di perequazione, che indica la SLP da reperire obbligatoriamente sul mercato dei diritti volumetrici e da realizzare all'interno dell'area di Trasformazione interessata.
6. La somma dei due indici di cui al precedente comma 6 individua la SLP (da tradurre in Mc, nel caso di interventi residenziali) da realizzare secondo quanto indicato dal Documento di Piano.
7. L'indice Ip attribuito alle singole aree è definito sulla base delle seguenti caratteristiche:
  - 0,07 mq/mq: aree a destinazione produttiva;
  - 0,08 mq/mq: aree a destinazione residenziale localizzate ai margini del tessuto urbano o facenti riferimento a previsioni già conformate nel precedente PRG, con o senza modifiche;
  - 0,12 mq/mq: aree a destinazione residenziale localizzate in zone centrali, o comunque integrate con il tessuto urbano esistente;
  - 0,12 mq/mq: aree di trasformazione a destinazione commerciale;
  - 0,12 mq/mq: area per l'insediamento di Grandi Strutture di Vendita.
8. L'attribuzione dei diritti volumetrici, di cui al comma 1, su un'area destinata a servizi, è funzionale alla cessione dell'area medesima all'amministrazione. L'utilizzo diretto dell'area da parte del proprietario, per la realizzazione delle opere di pubblico interesse previste dal Piano, non genera la formazione di diritti volumetrici.
9. L'Amministrazione Comunale, 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 ad un prezzo stabilito in apposito allegato al Bilancio comunale, periodicamente aggiornato in sede di approvazione del Bilancio consuntivo.
10. I diritti volumetrici di cui al comma precedente saranno successivamente ceduti dal Comune ai privati proprietari delle aree interessate dagli interventi di trasformazione.
11. L'Amministrazione comunale stanZIA a bilancio le somme necessarie al finanziamento delle acquisizioni di cui al comma 9.

## **ART. 8. APPLICAZIONE DELLA COMPENSAZIONE**

1. Come disciplinato nel precedente ART. 7, le aree di trasformazione hanno l'obbligo di acquisire le volumetrie, ovvero le SLP, che derivano dall'applicazione dell'indice di perequazione di cui al comma 8 dello stesso articolo.
2. Tali volumetrie dovranno in prima istanza essere reperite fra quelle generate dalle aree a servizi, per favorire la loro cessione alla pubblica amministrazione.
3. Esaurite le volumetrie delle aree a servizi, ovvero contestualmente alla compravendita dei diritti volumetrici fra aree per servizi e aree di trasformazione, allo scopo di dare luogo a processi di riqualificazione dell'ambiente urbano e innestare meccanismi di miglioramento delle performance ambientali del territorio, l'Amministrazione comunale realizza interventi di



compensazione attraverso il “contributo di compensazione” derivante dagli interventi nelle aree di trasformazione secondo i principi di seguito illustrati.

4. Il contributo richiesto alle aree di trasformazione, di cui al precedente comma 3, è parametrato facendo riferimento all'indice di perequazione  $I_p$ , sulla base del quale le aree di trasformazione scambieranno, con la pubblica amministrazione, quote di compensazione con le quote volumetriche a loro necessarie per il raggiungimento dell'indice totale richiesto per dare attuazione agli interventi.
5. Le aree di trasformazione, al fine del raggiungimento delle volumetrie, ovvero delle SLP richieste dal Documento di Piano, acquistano infatti le relative volumetrie, sottoforma di quote di compensazione, dall'Amministrazione Comunale, che utilizza i proventi delle somme ottenute per la realizzazione di interventi di riqualificazione dell'edificato esistente sulla base delle seguenti caratteristiche:
  - Ristrutturazione del patrimonio edilizio pubblico esistente ai fini del risparmio energetico e ricorso alle fonti rinnovabili per la produzione di energia necessaria al funzionamento delle installazioni pubbliche (illuminazione, pannelli informativi ecc.);
  - Riqualificazione delle facciate degli edifici privati del centro storico attraverso un contributo pubblico come incentivo all'esecuzione dei lavori;
  - Sistemazione degli spazi pubblici all'aperto, per migliorarne la percezione e favorirne la fruizione (piazze, aree verdi, slarghi ecc.);
  - Realizzazione di percorsi ciclabili all'interno del nucleo urbano e verso le aree verdi del PLIS Bosco del Rugareto;
  - Interventi di miglioramento biotico delle aree boscate per il potenziamento del corridoio ecologico.
6. Il prezzo delle quote di compensazione è uguale a quello stabilito dall'amministrazione per i diritti volumetrici, secondo quanto indicato al comma 9 dell'ART. 7.

#### **ART. 9. APPLICAZIONE DELL'INCENTIVAZIONE E PREMIALITA'**

1. Con il medesimo principio stabilito al precedente ART. 8 relativo alla compensazione, l'amministrazione comunale concede incrementi volumetrici agli edifici esistenti all'interno delle zone B2 che abbiano esaurito la volumetria disponibile in applicazione dell'indice di zona, allo scopo di incentivare la ristrutturazione edilizia finalizzata al risparmio idrico ed energetico, sulla base dei criteri individuati all'interno del Piano dei Servizi per l'applicazione dei principi di sviluppo sostenibile.
2. La concessione degli incrementi volumetrici, che non possono comunque superare il 10% della volumetria esistente, è disposta dall'Amministrazione in prima istanza in sede di negoziazione, dietro versamento di un contributo di compensazione definito secondo quanto stabilito al precedente ART. 8, ridotto fino a zero in base alla qualità dell'intervento previsto e alle sue ricadute in termini di impatto ambientale.
3. Il Piano dei Servizi definisce i requisiti degli interventi ammissibili e le modalità di definizione dell'impatto delle stesse sull'ambiente, ai fini della determinazione della quota di compensazione.

#### **ART. 10. TRASLAZIONE DI VOLUMETRIE**

1. L'Amministrazione comunale ha la facoltà di trasferire quote di volumetrie esistenti e già previste al momento dell'adozione del presente Piano, ai fini della riqualificazione urbana di

ambiti a particolare intensità di edificazione, utilizzando a riguardo quota parte delle aree di cessione a standard interne ai comparti soggetti a trasformazione.

2. A tale riguardo l'amministrazione comunale destina il 40% delle aree a standard delle aree di trasformazione di dimensioni superiori ai 5.000 mq, al possibile trasferimento delle volumetrie di cui al precedente comma 1.
3. La verifica della procedura di cui ai precedenti commi 1 e 2, dovrà avere luogo in fase di negoziazione secondo le procedure di cui al successivo ART. 11.

## **ART. 11. CRITERI E PROCEDURE DI NEGOZIAZIONE**

1. Dati i limiti che, in forza di quanto disposto dall'art. 8 comma 2, lett.e) e comma 3 della L.r. n. 12 dell'11 marzo 2005, sono da riconoscere alle previsioni del presente documento di Piano relative alle aree di trasformazione e data l'esigenza di approfondimenti preordinati alla definizione delle scelte di massima relative agli ambiti stessi (necessaria perché si configuri la loro conformazione edificatoria), si prevede che, di norma, prima della redazione del progetto di un piano attuativo di iniziativa privata relativo ad una delle aree di trasformazione, venga avviata una procedura di negoziazione in applicazione delle disposizioni di cui ai commi successivi.
2. Le negoziazioni di cui al precedente comma dovranno trovare svolgimento e giungere, ove possibile, a conclusione, in applicazione dei criteri di cui al successivo comma, in parte prescrittivi, in parte orientativi.
3. Il confronto pubblico-privato dovrà valere, infatti, al fine di verificare le concrete potenzialità di raggiungimento degli indici edificatori massimi indicati nelle schede delle aree di trasformazione, sulla base dei seguenti criteri:
  - a) Migliorare l'integrazione col contesto urbano e ridurre l'impatto indotto sull'ambiente e sul paesaggio dai nuovi interventi e dai relativi nuovi carichi insediativi, dando attuazione alle linee di indirizzo e prescrizioni indicate nelle schede delle aree di trasformazione e nelle presenti norme.
  - b) Partecipare, tramite i previsti meccanismi della perequazione e della compensazione, alla qualificazione del contesto urbano e ambientale e all'acquisizione delle aree a servizi.
  - c) Dimostrare gli effetti positivi che i Piani attuativi relativi alle schede delle aree di trasformazione sono in grado di apportare al contesto attraverso la buona qualità degli edifici dal punto di vista delle prestazioni energetiche e della progettazione in generale.
  - d) Aderire ad ipotesi coordinate di attuazione di più piani attuativi allo scopo di migliorare la qualità e l'organizzazione delle realizzazioni di carattere ambientale.
  - e) Valutare l'effetto cumulativo della progressiva attuazione delle previsioni, considerando l'effettiva destinazione delle funzioni da insediare all'interno delle aree di trasformazione, con particolare riferimento a:
    - Livello di attrattività delle funzioni da insediare e relativa stima delle presenze giornaliere generabili;
    - Impatto indotto sul contesto urbano in termini ambientali, dei servizi e della mobilità;
    - Livello di funzionalità della rete stradale e dei trasporti, in grado di assorbire la movimentazione generata;
    - Interventi di attenuazione degli effetti generati che il proponente è in grado di proporre;
    - Contenuto di innovazione della funzione stessa e/o delle condizioni di attuazione e di realizzazione (buone pratiche, certificazioni di qualità, condizioni di sicurezza e di lavoro altre condizioni).

4. Tenuto conto delle condizioni del contesto e con riferimento alle priorità dell'Amministrazione e all'area oggetto di trasformazione, l'Amministrazione potrà concordare una strategia di azione insieme ai soggetti interessati.
5. I proponenti potranno proporre anche una articolazione della proposta di piano con una attuazione per lotti successivi programmati, nel rispetto delle indicazioni di occupazione del suolo libero adiacente ai margini urbani.
6. A tale fine i soggetti interessati, prima della formale presentazione dei Piani Attuativi, richiederanno all'Amministrazione Comunale un incontro preliminare nel corso del quale individuare le questioni prioritarie che dovranno essere oggetto di confronto, accludendo all'istanza una o più ipotesi di definizione delle scelte di massima che si propone di assumere.
7. All'incontro potranno prendere parte consulenti di fiducia dell'Amministrazione e dei soggetti proponenti oltre a rappresentanti di enti pubblici interessati, quali Comuni confinanti etc. In questo ambito verrà definita la tempistica orientativa di consolidamento delle decisioni.
8. La negoziazione si concluderà con l'individuazione puntuale degli elementi essenziali del progetto da presentare, nel rispetto delle condizioni sopra indicate oltre che nel rispetto dei limiti edificatori massimi indicati per le stesse aree di trasformazione nelle schede ad esse relative.
9. La negoziazione può avere anche esito negativo, in caso di mancato accordo, senza che questo determini rivalsa o richiesta di danni da parte dei proponenti, ovvero può concludersi con l'applicazione di indici edificatori minori rispetto a quelli massimi indicati nelle schede.
10. La procedura di cui al presente comma potrà essere utilizzata anche in aree di completamento là dove esplicitamente richiamato in normativa.

## **ART. 12. PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI NELLE AREE DI TRASFORMAZIONE – SCHEDE NORMATIVE**

1. Le zone di trasformazione sono aree attualmente libere da edificazione, destinate alla nuova costruzione con specifica destinazione d'uso residenziale, produttiva, terziaria e commerciali e funzioni compatibili.
2. L'edificazione nelle aree di trasformazione è disciplinata, oltre che dalle presenti norme, da quanto previsto nelle schede normative di cui all'elaborato A23 che individua specifiche prescrizioni per ogni area.
3. Le prescrizioni che prevedono la realizzazione delle fasce verdi alberate di mitigazione ambientale, ove indicate nelle schede delle aree di trasformazione, devono essere messe in opera prima della realizzazione degli interventi previsti, e comunque entro un anno dall'entrata in vigore del PGT, come preconditione alla realizzazione degli interventi stessi.
4. Ogni eventuale intervento interessante le Aree boscate come individuate dal Piano di Indirizzo Forestale della provincia di Milano dovrà essere sottoposto alle disposizioni previste dalla vigente normativa in materia forestale, e pertanto soggetto a specifica autorizzazione degli enti competenti (Settore Agricoltura Provincia di Milano).
5. Fatto salvo quanto già previsto nel precedente PRG, l'individuazione di una zona di cui all'ART. 5 nelle tavole del Documento di Piano non comporta la conformazione dei suoli e non costituisce, conseguentemente, alcun presupposto di diritto edificatorio sulla stessa.
6. Entro i limiti specificati nel Piano delle Regole, 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.

7. Nei Piani Attuativi residenziali superiori a 5.000 mq di Slp potranno essere concordate, in fase di negoziazione di cui al precedente ART. 11, quote di edilizia convenzionata da realizzare in forma integrata con l'edilizia privata.
8. Nelle aree di trasformazione residenziale di cui al precedente comma 1, è prevista una dotazione minima di aree a servizi pari a 26,5 mq per abitante teorico, qui inteso come corrispondente a 150 mc di nuova edificazione.
9. Nelle aree di trasformazione produttiva di cui al precedente comma 1 è prevista una dotazione minima di aree a servizi pari al 20% della St, fatto salvo quanto specificamente individuato nelle schede delle aree di trasformazione.
10. Nelle aree di trasformazione commerciale e terziaria di cui al precedente comma 1 è prevista una dotazione minima di aree a servizi pari al 100% della SLP. Nel caso di insediamento di una grande struttura di vendita la previsione di servizi deve essere pari a 200% della SLP.
11. In caso di contrasto tra le previsioni contenute nei precedenti articoli della presente normativa e le schede normative di cui al precedente comma 2, prevalgono queste ultime, rappresentando in scala di maggior dettaglio gli obiettivi esecutivi che il PGT si prefigge sulle singole aree.
12. Le schede normative di cui all'elaborato A 23 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.
13. Gli interventi nelle aree di trasformazione, oltre che essere sottoposto a verifica con riferimento alla preesistenza di vincoli ai sensi del D.lgs 42/2004 art. 136 e 142 che determinano i relativi adempimenti procedurali, deve necessariamente tenere conto di quanto contenuto nelle Tavole C3 "Caratteri costitutivi del paesaggio", e C4 "Carta della sensibilità paesistica", che si intendono qui integralmente recepite, e della relativa disciplina di cui al titolo IV della normativa del Piano delle Regole.
14. Gli interventi nelle aree di trasformazione devono inoltre essere sottoposti:
  - a. all'identificazione del reticolo idrico minore ai sensi della d.g.r. del 25 gennaio 2002 n. 7/7868 e successive modifiche ed integrazioni
  - b. a quanto prescritto dallo studio geologico redatto ai sensi dell'art. 57 della legge regionale 12/2005, parte integrante del presente Piano. In particolare le trasformazioni previste, 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.
  - c. alle indicazioni del Piano Paesistico Comunale così come individuate nella Relazione e nella Normativa del Piano delle Regole, da considerare parte integrante del Documento di Piano, oltre che a quanto individuato nella tavola A24 Rilevanza paesistica del territorio.
15. 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.
16. 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. Essi dovranno inoltre recapitare in pubblica fognatura le sole acque reflue domestiche, previa verifica con il gestore della stessa dei punti di scarico e della compatibilità idraulica della portata di progetto, e gestire in loco le acque meteoriche nel rispetto delle disposizioni di cui alla DCR 402/2002 e DGR 8/2244 del 29.03.2006 "Programma di tutela ed uso delle acque".
17. I corsi d'acqua naturali ricedenti nelle aree di trasformazione dovranno essere tenuti in buono stato, garantendo il mantenimento dell'alveo naturale. All'interno dei centri abitati le

tombinature degli stessi sarà ammessa esclusivamente per ragioni di incolumità ed igiene pubblica così come previsto dal D.Lgs. 152/2006.

18. Fatto salvo quanto previsto all'ART. 8 e all'ART. 9 in materia di premialità volumetriche e compensazione, è richiesta la realizzazione di edifici di classe superiore alla classe B; il nuovo Regolamento edilizio disciplinerà a riguardo le modalità e le tecniche considerate più idonee.
19. I contenuti di cui al presente articolo costituiranno specifico riferimento ai fini nella negoziazione di cui al precedente ART. 11.
20. La dimensione delle aree indicata nel presente articolo è da verificare in termini esatti attraverso i relativi Piani Attuativi. Da tale rilevazione ne deriveranno i volumi massimi assentibili, ottenibili attraverso l'applicazione dell'indice individuato.

### **ART. 13. 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 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, e titoli abilitativi equipollenti per l'edilizia e le attività produttive;
  - 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. Per le costruzioni già esistenti, con destinazione conforme a quella prevista dal PGT e con capacità edificatoria eccedente quella ammessa, sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con mantenimento della Slp esistente, per necessità subentrate successivamente all'ultimazione delle costruzioni stesse.
5. 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. 14. IL PIANO DEI SERVIZI**

1. Il Piano dei Servizi assume la finalità di assicurare, a supporto delle funzioni insediate e previste, una adeguata dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, ritenendo che la salvaguardia delle aree agricole, la preservazione dei corridoi ecologici e del sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato e la buona qualità del contesto ambientale debbano svolgere una importante funzione di servizio

per la cittadinanza e che, come tali, debbano essere considerati dal Piano dei Servizi come elementi strutturali del Piano dei Servizi stesso.

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.
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.
4. Il Piano dei Servizi individua inoltre i criteri e le modalità per il conseguimento del miglioramento delle performance ambientali del Comune, anche tenuto conto degli impegni assunti dall'Amministrazione in materia di risparmio energetico e riduzione delle emissioni climalteranti. A tale riguardo esso disciplina le premialità attribuibili all'edificato esistente nel caso di interventi finalizzati al contenimento delle risorse non rinnovabili.

#### **ART. 15. PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI**

1. Il Piano dei Servizi articola le sue previsioni su tre categorie di interesse:
  - servizi pubblici;
  - strutture lineari (strade, corsi d'acqua, ecc );
  - offerta di qualità ambientale.
2. Il Piano dei Servizi:
  - a) recepisce integralmente i parametri e le modalità di esecuzione previsti dall'ART. 5 e seguenti;
  - b) definisce e norma le aree per servizi, in coerenza con quanto contenuto nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole e disciplina le modalità di esecuzione/attuazione delle aree per il completamento della dotazione complessiva di servizi;
  - c) individua le aree a standard previste dal precedente PRG da confermare e quelle non più necessarie a corrispondere alle esigenze della cittadinanza in materia di servizi;
  - d) definisce le aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture e viabilità;
  - e) indica le funzioni ecologiche svolte dalle aree agricole e dagli ambiti di interesse ambientale precisandone gli elementi di interesse ai fini della fruizione;
  - f) indica le tutele e i rispetti conseguenti all'installazione di impianti tecnologici di varia natura nonché le categorie di interventi da mettere in atto per diminuire l'impatto della città sull'ambiente nonché le eventuali misure di compensazione;
  - g) indica, anche recependo specifiche prescrizioni del Regolamento di Attuazione del P.U.G.S.S., di cui all'ART. 4, comma 6, le finalità e modalità di attuazione degli interventi nei sottosuolo in relazione agli obblighi e competenze degli interventi pubblici e privati in attuazione del PGT.
3. Il Piano verifica la rispondenza alle esigenze degli utenti dei servizi già realizzati, disponendo eventuali provvedimenti migliorativi degli aspetti rilevati come non adeguatamente rispondenti ad una loro completa funzionalità.
4. Il Piano dei Servizi, nel provvedere alla localizzazione di eventuali nuovi servizi di progetto, dovrà procedere 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 sulla vita dei cittadini.

## **ART. 16. IL PIANO DELLE REGOLE**

### 1. Il Piano delle Regole:

- a) definisce, sull'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, in quanto 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 e ne disciplina le modalità di attuazione;
- 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 destinate all'agricoltura;
  2. le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
  3. le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

## **ART. 17. PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER IL PIANO DELLE REGOLE**

1. Il Piano delle Regole recepisce integralmente i parametri e le modalità di esecuzione previsti dall'ART. 5 e seguenti delle presenti norme.
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 di cui all'ART. 5, all'ART. 12, presenti norme.
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 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, delle indennità conseguenti alla decadenza dei vincoli ed al fine della monetizzazione di standard, incentivi inerenti la qualità degli interventi.

#### **ART. 18. 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;
  - verificare l'utilizzo delle risorse rese disponibili dall'attuazione del Piano.