



Comune di Binasco

Provincia di Milano

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n. 12 e s.m.i.

documento di piano

adottato: _____ delibera C.C. n. _____
approvato: _____ delibera C.C. n. _____
pubblicato: _____ BURL n. _____

Oggetto:

Norme

COMUNE DI BINASCO

Sindaco

Riccardo Benvegnù

Assessore all'Urbanistica

Ruggero Rognoni

Area Tecnica

Gabriella Broglia

GRUPPO DI LAVORO PGT

Progettazione urbanistica

BCG Associati

di Massimo Giuliani
via Treves, 2 - Pavia

Valutazione Ambientale Strategica

N.Q.A. Nuova Qualità Ambientale

Giovanni Luca Bisogni
via Sacco, 6 - Pavia

Piano del Commercio

**Società di ricerca e pianificazione
di Anzini Mauro & C. s.n.c.**

via degli Scipioni, 5 - Milano

Studio Geologico

Riccardo Balsotti

via Augusto Righi, 8 - Villa Cortese (MI)



BCG ASSOCIATI di Massimo Giuliani
www.massimogiuliani.eu
bcgstud@tin.it

Data: **marzo 2013**

Elaborato:

A21

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.	EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO – PRESCRIZIONI, DIRETTIVE, INDIRIZZI	6
ART. 5.	PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI, I PIANI DI SETTORE E OGNI ALTRO INTERVENTO SUL TERRITORIO	6
ART. 6.	INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE	7
ART. 10.	PRESCRIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI IN AREE DI TRASFORMAZIONE	10
ART. 11.	CARATTERISTICHE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE - SCHEDE NORMATIVE	10
ART. 12.	DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI E PARACOMMERCIALI.....	11
ART. 13.	IL PIANO DEI SERVIZI.....	11
ART. 14.	PRESCRIZIONI PER IL PIANO DEI SERVIZI	11
ART. 15.	IL PIANO DELLE REGOLE	12
ART. 16.	PRESCRIZIONI PER IL PIANO DELLE REGOLE	12
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, il Documento di Piano 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. Allo scadere del quinquennio, dalla data di efficacia del PGT, il Comune provvede all'approvazione di un nuovo Documento di Piano o, in caso di inadempienza, si applicano le norme di cui all'articolo 25 comma 7 della legge 12/2005.

5. Il Documento di Piano è costituito, oltre che dalle presenti Norme, dai seguenti elaborati:

A1	INQUADRAMENTO TERRITORIALE
A2	PIANO PARCO AGRICOLO SUD MILANO - Approvato con D.G.R. 7/818 del 3 agosto 2000
A3	PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE approvato dal C.P. il 22 aprile 2004, n. 27 - CARTA DEI BOSCHI E DEGLI ELEMENTI BOSCATI MINORI - CARTA DELLE TIPOLOGIE
A4	PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE Approvato con D.C. 14 ottobre 2003, n° 55
A5	SINTESI DEI VINCOLI E DEI SISTEMI AMBIENTALI
A6	USO DEL SUOLO
A7.1	PIANO TERRITORIALE REGIONALE approvato con D.G.R. 6447 DEL 16 GENNAIO 2008 (estratto tavv. A-B-C-D)
A7.2	PIANO TERRITORIALE REGIONALE approvato con D.G.R. 6447 DEL 16 GENNAIO 2008 (estratto tavv. -E-F-G)
A8	PROGETTI SOVRACOMUNALI IN ATTO - (STUDIO D'AREA PER LO SVILUPPO SUD MILANO) (MASTERPLAN NAVIGLI - PROGETTO CAMMINANDO SULL'ACQUA)
A9	CONSUMO DI SUOLO STATO DI FATTO
A10	DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO DELLE POLITICHE URBANISTICHE
A11	SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI E PREVISTI NEL PRG
A12	STATO DI ATTUAZIONE DEI PIANI ESECUTIVI
A13	SINTESI DELLE CRITICITA' E OPPORTUNITA'
A14	AREE DI TRASFORMAZIONE
A15	SCHEDE AREE TRASFORMAZIONE
A16	CARTA DEI VINCOLI
A17	SCENARIO DI PIANO
A18	VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO
A19	RETE ECOLOGICA COMUNALE
A20	RELAZIONE
A21	NORME

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 relative 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, 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 ciclopeditone, 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 e di demolizione di fabbricati 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 consolidato 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 e parte integrante del Piano dei servizi.
 - 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 l.r. 12/2005 in qualità di parte integrante del Piano.
 7. 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.
 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. 6. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono definite sul territorio comunale, nella Tavola A 15, 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 15 di cui al comma 1 individua:
 - a) Aree di trasformazione di iniziativa pubblica;
 - b) Aree di trasformazione di iniziativa privata;
 - c) Sistema produttivo commerciale della SP ex SS35;
 - d) Sistema dei percorsi ciclopeditoni;
 - e) Nuova viabilità.

3. Gli interventi edilizi ed urbanistici nelle aree di trasformazione di cui al comma 1 sono subordinati all'approvazione di Piani attuativi o progetto di opera pubblica, salvo quanto previsto ai successivi commi 6 e seguenti.
4. Le aree di trasformazione di cui al comma 2, lettera a), d) ed e) sono quelle cui si applicano le disposizioni contenute nel Piano dei Servizi, oltre che le specifiche contenute nelle schede delle aree di trasformazione, di cui all'elaborato A16. Esse si attuano previa approvazione di progetto preliminare di opera pubblica ovvero studio di fattibilità, in relazione alla dimensione dell'intervento previsto.
5. Nelle aree di trasformazione di cui al comma 2, lettere b) si applicano le disposizioni contenute nelle schede normative contenute nell'allegato A16 e quelle di cui ai successivi articoli.

ART. 7. INCENTIVAZIONI E APPLICAZIONE DELL'INDICE PREMIALE

1. Alle aree di Trasformazione del Documento di Piano è attribuito un doppio indice edificatorio, **Ut massimo e Ut. Minimo**, allo scopo di conseguire particolari obiettivi di qualità ambientale e urbana e di migliorare le prestazioni delle aree e degli edifici.
2. Le potenzialità edificatorie totali delle aree di trasformazione di cui al comma 2 lettere b) e c) del precedente ART. 6 derivano pertanto dall'applicazione dei due seguenti indici:
 - **l'indice di utilizzazione territoriale (Ut)**, che rappresenta la potenzialità edificatoria minima attribuita ad ogni area dal Documento di Piano, espressa in mq di SIp;
 - **l'indice premiale (Ip)**, che rappresenta il contributo incrementale all'edificazione nell'area ottenibile attraverso l'applicazione di un criterio premiante, in forza del quale è attribuita una quota aggiuntiva di edificazione possibile, anch'esso espresso in mq di SIp.
3. La sommatoria dei due indici sopra definiti deve essere contenuta nell'indice massimo (**Ut max**), che definisce la potenzialità edificatoria massima del comparto.
4. L'Amministrazione Comunale assegna o meno l'indice premiale Ip in sede di approvazione del piano attuativo dell'intero comparto oggetto dell'intervento.

ART. 8. INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE DELLA CITTA' PUBBLICA E PRESTAZIONI DEGLI EDIFICI – REQUISITI DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI

1. In ottemperanza a quanto previsto all'art. 11 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, il Documento di Piano utilizza criteri di compensazione, incentivazione e premialità, allo scopo di mettere in moto processi di riqualificazione urbana oltre che di migliorarne le 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, nonché gli ambiti di interesse della città pubblica, anche quando non direttamente di proprietà comunale.
3. L'indice premiale Ip, di cui al precedente ART. 7, è lo strumento individuato a tale fine, per ottenere il quale la realizzazione degli interventi nelle aree di trasformazione deve contribuire a dare luogo a processi di riqualificazione dell'ambiente urbano e innestare meccanismi di miglioramento delle performance ambientali del territorio, attraverso uno speciale contributo di compensazione da assegnare all'Amministrazione comunale nonché attraverso l'innalzamento degli standard prestazionali degli interventi, così come di seguito disciplinato.
4. In particolare le aree di trasformazione, per raggiungere le volumetrie massime loro consentite, e conseguire l'indice Ip, dovranno:

a) versare all'Amministrazione Comunale, sottoforma di "quote di compensazione", un contributo per la realizzazione di interventi di interesse pubblico indicativamente aventi le seguenti caratteristiche:

- ristrutturazione del patrimonio edilizio pubblico esistente anche 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.);
- 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 Parco Sud;
- Interventi di miglioramento biotico delle aree verdi e boscate per il potenziamento dei corridoi ecologici.

L'Amministrazione Comunale approva a tale fine ogni anno un documento, da allegarsi al bilancio comunale, contenente gli obiettivi che intende conseguire con l'applicazione delle presenti disposizioni, nonché una tabella con indicate le quantificazioni dei contributi in rapporto alle opere da realizzare.

b) progettare interventi con alti standard prestazionali, da definirsi sulla base delle indicazioni di cui al successivo comma, finalizzati al contenimento delle emissioni climateranti e al risparmio delle risorse idriche ed energetiche.

5. L'indice Ip, come sopra definito, è pertanto composto:

- per il 60%, dal contributo di compensazione di cui alla lettera a) del precedente comma;
- per il 40%, dall'incremento degli standard prestazionali di cui alla lettera b) del precedente comma sulla base dei requisiti sotto indicati:

N.	Intervento	Indice Ip
1	Realizzazione di edifici con i requisiti previsti per la classe energetica A	50%
2	Installazione di rete idrica duale e/o di cisterne per l'acqua piovana per l'irrigazione dei giardini	20%
3	Piantumazione preventiva dell'area oggetto dell'intervento secondo i principi del " <i>Preverdissement</i> " definiti nella nota	30%
4	Utilizzo di pannelli fotovoltaici per l'illuminazione delle parti comuni degli edifici	30%

I requisiti sopra indicati sono cumulabili fino al conseguimento del 40% dell'indice IP.

6. Alle aree verrà attribuito un indice premiale corrispondente al valore sopra indicato, per un massimo di 0,15 mq/mq per le aree residenziali e 0,20 per le altre.

ART. 9. ALTEZZA DEGLI EDIFICI

1. Le disposizioni relative alle altezze degli edifici indicate nelle Schede delle aree di trasformazione prevedono un'altezza massima e un'altezza minima.
2. L'altezza massima potrà essere realizzata solo nel caso di conseguimento del 60% dell'Ip sulla base dei criteri sopra definiti. Viceversa si dovrà fare riferimento alla sola altezza minima.

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

1. Le zone residenziali, produttive o terziarie e commerciali di trasformazione sono indicate nella tavola A15 del Documento di Piano.
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.
3. Entro i limiti specificati nei successivi articoli delle presenti norme, oltre che 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.
4. L'edificazione nelle aree di trasformazione private, sempre subordinata all'approvazione di piano attuativo, è regolata dagli indici e parametri specificati nelle schede dell'elaborato A16.

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

1. Le schede normative di cui all'Allegato A 16 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 alle quali gli interventi devono attenersi, costituendo, questi ultimi, elementi di valutazione degli interventi stessi e dei relativi Piani attuativi o Permessi di costruire convenzionati.
2. Entro i limiti specificati nella presente normativa e 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.
3. 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, alle disposizioni previste dalla vigente normativa in materia forestale (L. R. 31/2008 e s.m.i.) e pertanto soggetto a specifica autorizzazione degli Enti competenti, nonché allo studio geologico ai sensi dell'art. 57 della legge regionale 12/2005. Dovranno inoltre essere coerenti con quanto previsto nel Piano paesistico comunale e nella Rete ecologica comunale, con particolare riferimento a quanto contenuto nelle tavole "BENI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO", "CARTA DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA", E RETE ECOLOGICA COMUNALE, parte integrante del presente Piano.
4. Gli interventi dovranno infine tenere conto delle indicazioni contenute nella Classificazione Acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della l. 447/95 e della l.r. 13/2001.
5. 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.
6. Il Regolamento Edilizio Comunale individuerà le caratteristiche tecniche e applicative per l'attuazione di quanto previsto al precedente comma 5.
7. 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.

8. La dimensione delle aree indicate nell'elaborato A15 è da verificare in termini esatti attraverso i relativi Piani Attuativi o Permessi di costruire convenzionati.

ART. 12. DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI E PARACOMMERCIALI

1. In relazione all'obiettivo di promuovere le attività economiche e sociali e garantire nel migliore dei modi il funzionamento del sistema urbano e l'attrattività del territorio, il P.G.T. individua i sistemi commerciali presenti ed in formazione e ne promuove lo sviluppo in maniera integrata alle altre attività urbane.
2. In ragione delle specificità dell'organizzazione spaziale e funzionale dei sistemi commerciali, gli elaborati di azionamento del Piano delle Regole, tenuto conto di quanto indicato nel presente Documento di Piano, specificano la disciplina di intervento in tali sistemi, individuando anche le modalità di intervento per il loro funzionamento.

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 quanto previsto all'ART. 6 delle presenti norme;
 - 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.

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. Per la definizione dei caratteri architettonici degli interventi (con particolare attenzione alle zone di valore storico ambientale, alla funzionalità edilizia, alla qualità e salubrità dei materiali edili, alla compatibilità ambientale e paesistica, alla 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.
- 2. 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.
- 3. 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).

4. 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.
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 e delle indennità conseguenti alla decadenza dei vincoli, incentivi inerenti la qualità degli interventi. Il riferimento per la valorizzazione economica della monetizzazione delle aree pubbliche o d'interesse pubblico generale 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.