



COMUNE DI VILLA CORTESE

(Provincia di Milano)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della L.R. per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n°12

DOCUMENTO DI PIANO

OGGETTO: **NORME**

PROGETTO

BCG ASSOCIATI
MASSIMO GIULIANI

SINDACO

GIOVANNI ALBORGHETTI

SEGRETARIO COMUNALE

DOMENICO ANTONIO SALVATORE D'ONOFRI

**VALUTAZIONE AMBIENTALE
STRATEGICA**

CARLA CROSINA

ASSESSORE AL TERRITORIO

ALESSANDRO BARLOCCO

RESPONSABILE AREA TECNICA

CARLO COLOMBO

STUDIO GEOLOGICO

RICCARDO BALSOTTI

DATA:

Marzo, 2011

ALLEGATO:

A.21

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.	DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI.....	6
ART. 5.	DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO	9
ART. 6.	EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO – PRESCRIZIONI, DIRETTIVE, INDIRIZZI 11	
ART. 7.	PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI, I PIANI DI SETTORE E OGNI ALTRO INTERVENTO SUL TERRITORIO.....	12
ART. 8.	INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE	13
ART. 9.	PRESCRIZIONI PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE - SCHEDE NORMATIVE	14
ART. 10.	PIANI ATTUATIVI E PROGRAMMI INTEGRATI D'INTERVENTO VIGENTI E IN ITINERE – TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI	15
ART. 11.	IL PIANO DEI SERVIZI.....	16
ART. 12.	PRESCRIZIONI PER IL PIANO DEI SERVIZI.....	16
ART. 13.	IL PIANO DELLE REGOLE.....	16
ART. 14.	PRESCRIZIONI PER IL PIANO DELLE REGOLE	17
ART. 15.	OSSERVATORIO PER IL MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.....	17
ART. 16.	CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA	18

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. 6.
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.

7. Ogni qual volta negli atti di PGT si fa riferimento a “piano attuativo” o “piano esecutivo” si deve intendere esteso anche ai programmi integrati d'intervento di cui agli artt. 87 e seguenti della l.r. 12/05. Inoltre in conformità all'art. 14, comma 1, l.r. 12/05 tutti i piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti del PGT, sono adottati dal consiglio comunale, con applicazione della procedura di cui all' art.14.

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 dei 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. 6 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.
9. Ai sensi dell'art. 13, comma 14-bis, della L.r. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, con deliberazione del consiglio comunale analiticamente motivata, si può procedere alla correzione di errori materiali del tracciato del confine comunale, purché non costituenti variante agli atti di PGT. A tal fine sulle porzioni di aree da inserire saranno estesi identici azzonamenti rilevanti dalle aree attigue in Villa Cortese. Ai sensi dell'art. 13, comma 14-bis, della L.r. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, con deliberazione del consiglio comunale analiticamente motivata, si può procedere alla correzione di errori materiali del tracciato del confine comunale, purché non costituenti variante agli atti di PGT.

ART. 4. DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

1. Le seguenti definizioni relative a parametri ed indici urbanistici sono integralmente recepite da parte di tutti i Piani facenti parte del PGT: Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole.
2. La disciplina degli interventi edificatori in tutto il territorio comunale è controllata dai seguenti indici e dalle relative modalità di calcolo.

St = superficie territoriale

Si intende la superficie complessiva espressa in ettari (ha) di territorio interessato dai vari strumenti urbanistici attuativi. In essa sono comprese le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (strade ed altri spazi pubblici che in esse saranno previsti dallo strumento urbanistico), mentre sono escluse:

- le aree per le strade esistenti e gli spazi già di uso pubblico;
- le aree destinate a zone di rispetto a norma delle disposizioni vigenti o previste dal P.G.T.

It = indice di densità edilizia territoriale

Si intende il volume vuoto per pieno espresso in metri cubi (mc.) massimo costruibile in ogni ettaro di superficie territoriale.

Sf = superficie fondiaria

Si intende la superficie, espressa in metri quadrati (mq.), di pertinenza degli edifici ai netto di qualsiasi altra area destinata o da destinare a opere di U.1a e U.2a. Sono incluse nel computo della Sf le aree destinate all'allargamento e rettifica di strade esistenti o di altri spazi pubblici, nelle zone di completamento. La superficie fondiaria, esattamente definita catastalmente, è recintabile e deve essere vincolata con atto pubblico in modo che, indipendentemente da qualsiasi suo frazionamento o passaggio di proprietà, non possa essere considerata ulteriormente edificabile per eventuali altre costruzioni (impegnativa volumetrica). Sono ammesse eventuali trasposizioni volumetriche tra lotti adiacenti e confinanti soltanto tramite atti pubblici registrati.

If = indice di densità edilizia fondiaria

Si intende il volume vuoto per pieno espresso in metri cubi (mc.) massimo costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

Slp = superficie lorda complessiva di pavimento

Si intende la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici di eventuali soppalchi e mansarde abitabili e dei piani seminterrati o interrati o sottotetti adibiti a permanenza anche discontinua di persone, quali ambienti per laboratori, uffici, magazzini, sale riunioni e box auto in superficie e simili.

Sono esclusi dal computo le costruzioni accessorie, (questa esclusione però non è ammessa nelle zone produttive D), i vani scala, comprese le rampe, i pianerottoli direttamente prospettanti sul vano scale e i vani ascensore, gli spazi seminterrati o interrati adibiti a cantine, centrali termiche, locali per macchine ascensori e altri servizi tecnici, box per auto in ragione di 1 mq. ogni 10 mc. di V. e relativi spazi di accesso e manovra (questi non superiori al 25% della superficie dei box), le logge, i porticati aperti e a pilotis (questi ultimi fino ad una altezza netta interna di ml. 2,60), nonché gli oggetti di carattere ornamentale e strutturale, sottotetti non abitabili, balconi e terrazze.

V = volume vuoto per pieno

Il volume, espresso in metri cubi (mc.), è computato convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda di pavimento (Slp) dei singoli piani per un'altezza virtuale di mt. 3,00 (considerando l'altezza netta dei locali esistenti o di progetto sino ad un massimo di mt. 3,30 per i piani superiori e fino a mt. 3,50 per il piano terreno, ove esistano o siano previsti superfici per attività commerciali); oltre tali limiti per l'altezza effettiva dell'interpiano.

Sc = superficie coperta

Si intende la superficie, espressa in metri quadrati (mq.), della proiezione sul piano orizzontale a quota zero, delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi fino a ml. 1,50 e sporti di gronda fino a ml. 1,50 di sporgenza. Nel computo sono comprese le superfici coperte di tutti gli edifici sia principali che accessori (autorimesse, tettoie, pensiline, ecc.) anche se staccati dall'edificio principale, e le sporgenze eccedenti la franchigia massima ammessa di ml. 1,50.

H = altezza massima delle costruzioni

Si misura dalla quota di spiccato di marciapiede pubblico o, in alternativa, dalla quota di intersezione del terreno allo stato naturale aumentata della quota di marciapiede (0,15) con il fabbricato fino al punto più alto delle facciate, all'intersezione con la gronda.

Rc = rapporto tra distanza dai confini di proprietà e altezze dei fabbricati

Si determina misurando il distacco minimo fra fronte dell'edificio, al netto degli eventuali corpi aggettanti chiusi, e confine di proprietà e l'altezza H.

Rs = rapporto tra larghezza stradale e altezza del fabbricato

Si determina misurando la larghezza della strada e dell'eventuale arretramento e l'altezza dell'edificio.

Rf = rapporto tra distanza e altezza dei fabbricati prospicienti

(in proprietà privata) si determina misurando il distacco minimo tra fronte ed edificio prospiciente, al netto di eventuali corpi aggettanti chiusi, e l'altezza H dell'edificio più alto.

Rq = rapporto di copertura

Si determina dividendo la superficie coperta per la superficie fondiaria.

Dc = distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà

Si determina misurando la distanza dell'edificio dai confini di proprietà nel punto più stretto al netto di eventuali corpi aggettanti chiusi.

Per edifici che presentino porticati aperti, solette per terrazzi, balconi o gronde a sbalzo, qualora la sporgenza di dette strutture rispetto ai muri esterni perimetrali di chiusura dell'edificio, risulti superiore a ml. 1,50, la distanza da considerare è quella intercorrente dal limite esterno della massima sporgenza (di solette, di pilastri o muri, ecc...) fino alla linea di confine.

Ds = distanza minima del fabbricato dalle strade

Si determina misurando la distanza dell'edificio e di ogni opera in elevazione (con esclusione

delle recinzioni) dal ciglio della strada (ciglio=limite tra proprietà pubblica e privata).

SI = superficie libera

Si intende la superficie fondiaria permeabile, libera da costruzioni (anche nel sottosuolo), da pavimentazioni esterne, da marciapiedi e simili, espressa in percentuale rispetto alla superficie fondiaria totale.

3. Prescrizioni generali:

In tutti gli interventi edilizi previsti dalla presente normativa, il computo degli indici S_{lp}, V e S_c deve essere fatto includendo i dati relativi agli edifici esistenti da mantenere. Gli stessi indici sono utilizzati ai fini della applicazione delle disposizioni vigenti sul calcolo degli oneri e delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

- a) Su tutte le zone residenziali di trasformazione e di espansione le eventuali nuove strade interne private devono avere una larghezza minima di ml. 8.00 (di cui ml. 6.00 a calibro stradale e ml. 2.00 a parcheggio).
- b) Le superfici libere di cui all'indice SI precedente devono obbligatoriamente essere sistemate a verde, secondo un progetto da approvarsi e da allegare alla pratica edilizia (artt. 3 e 5 del vigente Regolamento del verde privato). Ai fini progettuali, l'ingombro di una pianta medio-alto fusto è stimato in mq.40/50. Nelle zone produttive è data facoltà di realizzare siepi limitrofe al confine di proprietà.
- c) In tutte le zone produttive di espansione le eventuali nuove strade interne private devono avere una larghezza minima di ml. 10,00.
Quando le suddette strade sono a fondo cieco la loro estremità deve essere dotata di uno spazio per l'inversione di marcia avente, le seguenti dimensioni:
—strade in zone residenziali: quadrato con lato minimo di ml. 12x12
—strade in zone produttive : quadrato con lato minimo di ml. 20x20.
- d) In caso di locali controsoffittati il volume è calcolato tenendo conto delle altezze determinate dalle strutture portanti e non delle altezze determinate dalle opere di controsoffittatura.
- e) In caso di discordanza tra gli indici S_c e V ha prevalenza l'indice V. Non sono computabili nell'indice V i volumi tecnici emergenti oltre la quota dell'ultima soletta superiore, o anche interrati o seminterrati.

ART. 5. DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

1. Ogni intervento edilizio è volto a realizzare, mediante costruzioni nuove o interventi sull'esistente, un nuovo assetto distributivo o qualitativo espressamente richiesto per una destinazione d'uso specifica dell'opera.
2. Non tutte le destinazioni d'uso sono compatibili con la collocazione o con le diverse caratteristiche dell'opera medesima. Vengono pertanto individuate e definite le varie destinazioni d'uso la cui ammissibilità o meno è indicata per ognuna delle zone in cui è suddiviso il territorio comunale.
3. Ai sensi dell'art. 51 della Lr 12/2005 si considera destinazione d'uso di una area o di un edificio il complesso delle funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per quella area o quel edificio.
4. Si considera principale la destinazione d'uso qualificante; compatibile la o le destinazioni d'uso che integrano la destinazione principale o che si inseriscano nella zona senza determinare situazioni ambientalmente ed urbanisticamente scorrette.
5. Le destinazioni d'uso principali degli edifici sono così classificate:
 - 1- Residenziale: consistente nell'uso del complesso edilizio per alloggi, servizi e accessori funzionali all'abitazione.
 - 2- Artigianato di servizio alla residenza per lavorazioni compatibili, cioè che dimostrino di non essere pericolose e di non produrre disturbo, rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti o scarichi nocivi od inquinanti:
 - 2 a) produzione beni di consumo: pane e pasta, pasticcerie, gelati, cornici, timbri e targhe, sartoria;
 - 2 b) riparazione beni di consumo: biciclette, calzature e articoli in cuoio, elettrodomestici, macchine da ufficio e computer, orologi e gioielli, strumenti musicali, oggetti in legno-ebanisteria, ombrelli, strumenti ottici e fotografici, strumenti di precisione, rilegatoria;
 - 2 c) servizi personali e similari: centri di raccolta indumenti e affini per la pulitura, stireria (con escluse attività di lavaggio), centri per l'igiene e l'estetica della persona, parrucchieri ed istituti di bellezza, saune e palestre di ginnastica individuale, laboratori fotografici.
 - 3- Commerciale:
 - 3 a) esercizi di vicinato;
 - 3 b) medie strutture di vendita;
 - 3 c) grandi strutture di vendita e centri commerciali;
 - 3 d) attività di deposito, di esposizione,
 - 3 e) attività di ristorazione, bar,
 - 3 f) commercio all'ingrosso.
 - 4- Produttiva:
 - 4 a) unità produttive industriali,
 - 4 b) unità artigianali insediate in edifici tipologicamente produttivi;
 - 4 c) uffici tecnici ed amministrativi al servizio esclusivo dell'unità produttiva;
 - 4 d) impianti tecnici in genere, non tipologicamente produttivi, quali cabine di trasformazione, impianti di depurazione, ecc.;

4 e) deposito custodito di beni mobili, di materiali e prodotti di qualsiasi natura (purché non inquinanti e pericolosi), di attrezzature da lavoro, ecc., svolto in edifici tipologicamente predisposti a questa funzione;

4 f) mense aziendali.

5- Di autotrasporti:

attività connessa all'autotrasporto ivi compresi officine di manutenzione, piazzali e capannoni per la custodia degli automezzi.

6- Terziaria:

6 a) uffici in genere, pubblici e privati, studi professionali diversi;

6 b) attività bancarie, agenzie e servizi a diretto contatto con il pubblico;

6 c) attività gestionali ed informatiche.

7- Ricettiva - alberghiera:

alberghi, pensioni, locande.

8- Attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo o sportivo:

8 a) associazioni culturali, politiche, sportive, ricreative, religiose;

8 b) poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica;

8 c) centri e comunità assistenziali, case di cura o di riposo;

8 d) scuole private;

8 e) biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni;

8 f) attività sportive e ricreative;

8 g) centri oratoriali.

9- Di spettacolo:

9 a) teatro;

9 b) cinema;

9 c) sale da ballo e sale di spettacolo di tipo analogo;

9 d) impianti polivalenti per congressi e sale riunioni.

10- Attività collettive pubbliche o di interesse comune:

10 a) municipio ed uffici pubblici o di interesse pubblico;

10 b) asilo-nido, scuola materna, scuole dell'obbligo,

10 c) scuole secondarie e scuole professionali;

10 d) attività culturali, didattiche, politiche, sindacali e religiose, biblioteca, spazi per manifestazioni pubbliche, per attività museo-grafiche ed espositive;

10 e) attività sociali di interesse collettivo, assistenziali, sanitarie, amministrative;

10 f) impianti per attività sportive e ricreative.

11- Servizi tecnologici:

11 a) depuratori per fognature con limite di rispetto come previsto dalle leggi vigenti,

11 b) cabine elettriche, idriche, telefoniche,

11 c) depositi per attrezzature della nettezza urbana, raccolta differenziata dei R.S.U. e piattaforma ecologica,

11 d) centrali per gasdotti,

11 e) pozzi con limiti di rispetto come previsto dalle leggi vigenti,

11 f) impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.

12- Attività agricola:

12 a) attività agricola diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla trasformazione e alla alienazione dei prodotti agricoli, quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura nonché tutte le attività definite tali dalle leggi speciali in materia;

12 b) allevamento del bestiame e attività connesse;

12 c) attività agrituristica;

12 d) attività florovivaistica.

12 e) attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli

13- Residenza agricola per il nucleo familiare del conduttore o dei salariati del fondo secondo le caratteristiche di cui alla Legge 7/06/1980 n. 93.

14- Residenza artigianale, industriale, commerciale o per attività di trasporto all'interno del lotto e al servizio della relativa attività produttiva.

15- Attività di rifornimento carburanti per autotrazione, distribuzione di carburanti, deposito entro i limiti quantitativi di legge (distributori).

6. L'individuazione delle categorie tipologiche e delle singole destinazioni d'uso dianzi descritte è meramente indicativa e non esaustiva.
7. Il mutamento della destinazione d'uso, da una categoria all'altra fra quelle definite al presente articolo, ancorché effettuato senza l'esecuzione di opere e qualora comportino modifica del carico urbanistico e del relativo standard, partecipa agli oneri di urbanizzazione ed al contributo sul costo di costruzione, ai sensi di legge, e può effettuarsi soltanto nel rispetto delle destinazioni di zona e in conformità a quant'altro prescritto dalle presenti norme e dai regolamenti comunali.

ART. 6. 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. 7. 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. Come ulteriormente specificato all'articolo ART. 9 delle presenti norme, alla definizione della proposta di planivolumetrico deve essere anteposta la verifica del clima acustico ante operam, al fine di conseguire la miglior condizione possibile per recettori sensibili, e lo studio dell'orientamento degli edifici ai fini della sostenibilità energetica;
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
 - la verifica in merito alla sostenibilità ambientale delle scelte progettuali, estesa a tutti i fattori che condizionano l'habitat: aria, suolo, acqua, rifiuti, rumore, elettromagnetismo, rischio di incidenti rilevanti, traffico".
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. L'indagine ambientale preliminare, completa della proposta delle verifiche da eseguire in campo e dei relativi parametri da ricercare, dovrà preventivamente essere sottoposta alla competente UO Bonifiche di ARPA. 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 le aree interessate dall'attraversamento di elettrodotti, non essendo ancora determinate le fasce di rispetto ai sensi dell'art. 6 del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003 e del Decreto 29 maggio 2008 del Ministero dell'Ambiente, fino alla determinazione delle fasce come sopra, i progetti edilizi e urbanistici devono contenere apposita indagine mediante applicazione dei sistemi di calcolo previsti per legge con i parametri forniti dai gestori.
7. Forma altresì parte integrante e sostanziale del PGT lo Studio geologico redatto ai sensi della DGR n. 1566/05 "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica,

idrogeologica e sismica del P.G.T." ed aggiornati con DGR n. 7374/08 (art. 57, comma 1 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12).

8. Laddove previsto nello Studio geologico, i procedimenti urbanistici ed edilizi dovranno essere corredati da apposita relazione geologica/idrogeologica/geotecnica, che dimostri la compatibilità dell'intervento in relazione all'impatto sulla falda e alla situazione geologica del luogo individuata nello Studio geologico. I progetti riguardanti edifici strategici e rilevanti devono essere accompagnati da valutazione della pericolosità sismica locale secondo le disposizioni regionali attraverso l'attuazione del secondo livello di approfondimento e, qualora necessario, apposita relazione che definisca l'azione sismica di progetto.
 9. 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 e del regolamento.
 - Classificazione Acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della l. 447/95 e della l.r. 13/2001;
 - Adeguamento, in coerenza con i criteri urbanistici di cui all'art.150 della legge 6/2010, per quanto riguarda l'attività commerciale
 - Indagini geologico ambientali a supporto della redazione del P.G.T secondo le indicazioni dell'art. 57 della legge 12/2005.
- a) 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. 8. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono definite sul territorio comunale, nella Tavola A16, 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 A16 di cui al comma 1 individua:
 - *Le nuove aree di trasformazione*
 - a) area di trasformazione non conformata privata (TR1)
 - b) area di trasformazione non conformata di interesse pubblico (TRA)
 - *Le aree di riorganizzazione del tessuto urbano, già conformate con modifiche normative:*
 - c) Piani attuativi previsti nel PRG e riconfermati con modifiche normative (TR2-TR3)

- d) area di trasformazione conformata senza modifiche rispetto al vigente P.R.G (TR4)
3. L'intervento di cui al comma 2 lettera a) potrà essere realizzato con permesso di costruire.
 4. L'area di trasformazione di cui al comma 2 lettera b) di interesse pubblico TRA é destinata alla collocazione di un centro di Residenza Sanitaria Assistenziale.
 5. Le aree di trasformazione di cui al comma 2, lettera c) sono soggette a Piano attuativo.
 6. L'area di cui al comma 2, lettera d) è un Piano attuativo vigente e conformato, ancora in corso al momento dell'adozione del presente Piano, esso conserva gli indici e le prescrizioni del P.R.G. previgente.

ART. 9. PRESCRIZIONI PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE - SCHEDE NORMATIVE

1. Entro i limiti specificati nei successivi articoli delle presenti norme, nelle zone residenziali sono consentibili le funzioni attinenti la produzione di beni e di servizi, sia pubblici sia 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.
2. La modalità di edificazione (piano attuativo oppure permesso di costruire) per le aree disciplinate all'ART.8, per le quali è prevista la realizzazione nell'arco di validità del Documento di Piano, è riportata nelle schede normative delle aree di trasformazione di cui all'elaborato A22 del presente Piano.
3. Le schede normative di cui all'elaborato A22 dettano le disposizioni urbanistiche ed edilizie cui ogni area è sottoposta nonché le procedure per la formazione dei Piani attuativi o altro permesso abilitativo, 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.
4. Fatto salvo quanto già disciplinato nei precedenti articoli, e con riferimento alle prescrizioni generali di cui al precedente ART.8, gli interventi nelle aree di trasformazione devono essere sottoposti:
 - a. 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 (autorizzazione paesaggistica e vincolo di inedificabilità);
 - b. a quanto prescritto dallo studio geologico redatto ai sensi dell'art. 57 della legge regionale 12/2005, parte integrante del presente Piano.
5. 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.
6. 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.
7. I dati quantitativi relativi alla superficie delle aree e alle volumetrie insediabili, riportati nelle schede, sono indicativi e dovranno essere verificati, in termini esatti, in sede di stesura di ogni singolo Piano Attuativo o permesso di costruire.
8. Come specificato nel Piano dei servizi, i Piani attuativi relativi ad aree di trasformazione del Documento di Piano, dovranno prevedere una dotazione di aree a standard pari a:

- 26,5 mq/ab per le destinazioni residenziali
 - 20% della SLP per le destinazioni artigianali e industriali;
 - 100% della SLP per destinazioni commerciali corrispondenti alle MSV, terziarie e direzionali
9. I Piani attuativi identificati con le sigle TR2-TR3-TR4 dovranno monetizzare le aree a standard ivi previste secondo quanto disciplinato nelle schede di cui all'allegato A22.
10. Le somme derivanti dalle monetizzazioni di aree destinate a servizi nell'ambito di piani attuativi, secondo quanto previsto ai precedenti commi, devono essere impegnate per l'acquisizione dell'area a servizi di progetto compresa tra Via Solferino e Via Vecellio come indicato dal Piano dei Servizi.
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.

ART. 10. PIANI ATTUATIVI E PROGRAMMI INTEGRATI D'INTERVENTO VIGENTI E IN ITINERE – TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI

1. I Programmi integrati d'intervento e i Piani Attuativi vigenti alla data di adozione del presente PGT, conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale (nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti).
2. Alla data di adozione del PGT conservano, altresì, efficacia:
- i Piani Attuativi e i Programmi integrati d'intervento adottati purché coerenti con il PGT adottato;
 - Varianti al PRG approvate mediante l'applicazione dell'art. 58 decreto-legge n. 112/2008, convertito con modificazione con legge n. 133/2008;
 - 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;
 - 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;
 - 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. 11. 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. 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. 12. 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. 4
 - 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 ecologiche svolte dalle aree agricole e localizza quelle che, tramite incentivi ed accordi con i conduttori del fondo sono in grado di svolgere funzioni di parchi urbani e di quartiere, definendo i contenuti di convenzione utili alla loro attivazione;
 - e) indica, anche recependo specifiche prescrizioni del Regolamento di Attuazione del P.U.G.S.S., di cui all'ART. 7 punto 9 delle presenti norme, le finalità e modalità di attuazione degli interventi di 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.

ART. 13. 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 destinate all'agricoltura;
 - 2. le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - 3. le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

ART. 14. PRESCRIZIONI PER IL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole recepisce integralmente gli indici ed i parametri previsti dall'ART. 4.
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 e fatto salvo quanto previsto all'ART. 9.
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. 15. 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.

ART. 16. CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

1. 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 C2 "Caratteri costitutivi del paesaggio", e C3 "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.