

INDICE NORME TECNICHE

- art. 1 CONTENUTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**
- art. 2 CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO**
- art. 3 INDIRIZZI NORMATIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO**
- art. 4 COMPENSAZIONE PEREQUAZIONE INCENTIVAZIONE**
- art. 5 STRUMENTI ATTUATIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO**
- art. 6 AREE SOGGETTE ALLA PIANIFICAZIONE ESECUTIVA**
- art. 7 PRESCRIZIONE PER INTERVENTI NELLE AREE R**
- art. 8 PRESCRIZIONE PER INTERVENTI AREE RI- ID- IS- ITR- ICN**
- art. 9 PRESCRIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI VIGENTI E LE
COSTRUZIONI ESISTENTI**
- art. 10 VALUTAZIONE DELLE PRIORITA' DEGLI INTERVENTI**
- art. 11 PRESCRIZIONI PER IL TERRITORIO EDIFICATO**
- art. 12 INDIRIZZI PER IL PIANO DELLE REGOLE**
- art. 13 PRESCRIZIONI PER IL PIANO DEI SERVIZI**
- art. 14 PRESCRIZIONI PER IL PIANO DELLE REGOLE**
- art. 15 I PIANI DI SETTORE**
- art. 16 INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI**
- art. 17 PRINCIPI INFORMATORI PER LA AZIONE DI GOVERNO DEL
TERRITORIO**

art. 1 CONTENUTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO:**

- a - è lo strumento di pianificazione comunale unitario che indirizza le scelte sul territorio per promuovere azioni strategiche ed operative attraverso la “regia” delle scelte settoriali e delle esigenze che il quadro delle situazioni richiede, anche nel continuo modificarsi delle necessità.
- b - è la condivisione delle scelte, delle strategie e del processo di realizzazione attraverso la partecipazione sistematica e programmata di tutti i soggetti che interagiscono sul territorio.
- c - è la legittimazione dei meccanismi perequativi e compensativi, strumenti necessari per la realizzazione degli interventi attraverso la condivisione delle scelte di sostenibilità ambientale ed economica.
- d - è l'opportunità per l'attuazione di azioni di azioni qualificate per la valorizzazione ambientale del territorio comunale e di riqualificazione del contesto urbanizzato.
- e - è formato, secondo la legge regionale n. 12 del 11 marzo 2005 e successive integrazioni, dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.
- f - ha contenuti compatibili con i Piani Sovracomunali ed in particolare con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Lodi ed il Piano Territoriale Paesistico della Regione Lombardia.
- g - è lo strumento che disciplina, anche con Piani di Settore, gli interventi di completamento, di trasformazione urbanistica ed edilizia con riferimenti sia di natura strategica che ambientale e paesistica.
- h - è conforme alle risultanze del documento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) come previsto dall'art. 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive integrazioni.
- i - detta le norme, con il Piano dei Servizi, delle destinazioni pubbliche, con la programmazione di dotazioni di aree ed infrastrutture per i servizi pubblici, comprese le aree da destinare a corridoi ambientali di salvaguardia del patrimonio agricolo e di difesa della presenza di specie animali e vegetali al servizio della popolazione.

I - detta le norme, con il Piano delle Regole, sulle destinazioni private del suolo e degli edifici, indica le modalità di intervento sulle parti del territorio edificate o di trasformazione e le aree agricole.

art. 2 CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO**1. IL DOCUMENTO DI PIANO definisce:**

- a. il quadro ricognitivo e programmatorio di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune di Castiraga Vidardo anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli ed associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale; può inoltre proporre le modifiche o le integrazioni della programmazione che si ravvisino necessarie;
- b. il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante delle trasformazioni avvenute, individuando 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, le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio economici, culturali, rurali di eco sistema, 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 sui criteri ed indirizzi della Giunta Regionale Lombarda, anche con appositi studi di settore.

2. Sulla base degli elementi di cui al comma 1. il DOCUMENTO DI PIANO:

- a. individua gli obiettivi di sviluppo quantitativo, di miglioramento e conservazione, che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con la previsione ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;
- b. determina gli obiettivi qualitativi e 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 in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici o di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
- c. determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche della mobilità, le politiche di intervento per la residenza pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;

- d. dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità, con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio dei comuni contigui;
 - e. individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendo i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;
 - f. determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi a carattere comunale;
 - g. definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.
3. Sulla base degli elementi di cui al comma 2. **il DOCUMENTO DI PIANO** individua come indirizzi di piano, per il periodo di cinque anni di validità, le condizioni di intervento previste per la edificazione e per la dotazione di aree ed infrastrutture per servizi:
- a. **aree strategiche con** destinazioni residenziali e servizi pubblici, pari a 156.958 mq di superficie territoriale, per una capacità massima di mc 95.000 di capacità endogena, corrispondenti alla volumetria licenziata nel quinquennio precedente (2003-2007).
 - b. **recupero funzionale** di aree produttive dismesse, ex cartiera, pari a mq 98.239;
 - c. **incremento del 10%** di superficie lorda residenziale per attività commerciali per i criteri di incentivazione;
 - d. **individuazione e classificazione** di aree destinate ai servizi pubblici di livello comunale e territoriale per un minimo di 27 mq. ad abitante per le aree di cui al comma a.
4. **L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**, con l'approvazione del bilancio ed in considerazione delle scelte di programmazione delle opere pubbliche verifica l'attuazione del Piano di Governo del Territorio per indirizzare le scelte e le priorità e le aree strategiche necessarie, in considerazione delle esigenze riscontrate, indica gli incentivi complessivi disponibili e approva anche i criteri per l'assegnazione delle aree o degli immobili di edilizia residenziale convenzionata.

5. **IL DOCUMENTO DI PIANO** non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; le previsioni relative alle aree private acquistano efficacia solo con l'approvazione del PGT e relativi Piano dei servizi e Piano delle Regole e degli strumenti esecutivi necessari: Piani Integrati di Intervento.

1. **IL DOCUMENTO DI PIANO** ha validità quinquennale ed è sempre modificabile. Scaduto tale termine l'Amministrazione Comunale provvede alla approvazione di un nuovo documento.

art. 3 INDIRIZZI NORMATIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. La normativa del **DOCUMENTO DI PIANO** si articola in disposizioni, che investono anche gli altri documenti di **PGT**, rivolte agli strumenti attuativi ed agli eventuali piani di settore.
2. Gli indirizzi normativi si distinguono in:
 - a. **Indirizzi** come insieme di specifiche individuazioni facoltative, che devono essere approfondite e verificate in sede di pianificazione esecutiva di dettaglio e contribuiscono alla formulazione dei relativi incentivi previsti per le aree interessate.
 - b. **Prescrizioni** come vincoli di cogenza prescrittivi per i Piani Attuativi e di Settore, che interessano le quantità, le specifiche scelte di localizzazione e di destinazione ed assumono carattere strategico; l'eventuale scostamento o modifica risulta variante al **DOCUMENTO DI PIANO**.
 - c. La legislazione statale e regionale prevale sulle norme del **PGT**, qualora in contrasto; per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, valgono le disposizioni statali e regionali.
 - d. Le prescrizioni del **PGT** hanno valore cogente per i piani attuativi, mentre gli indirizzi hanno valore orientativo.
 - e. Sono ammesse deroghe alle presenti norme anche se prescrittive solo nei casi consentiti dalle leggi vigenti in materia, per la proprietà privata di edifici ad uso pubblico occorre anche la relativa trascrizione sui registri immobiliari.
 - f. Le prescrizioni, gli indici ed i parametri contenuti nell'allegato **A9** prevalgono su ogni altra indicazione del **PGT**, Piano delle Regole e Piano dei Servizi.
Per le aree strategiche **RS1, RS2, RS3a, RS3b, RS4** individuate dal presente Documento di Piano, nell'allegato **A9**, sono solo scelte prescrittive di pianificazione, modificano il regime dei suoli esistente delle stesse alla data di approvazione del **PGT**, e sono confermate dal Piano delle Regole.
In caso di approvazione dei relativi Piani Integrati i parametri riportati dagli allegati **A9** sono prescrittivi.

art. 4 COMPENSAZIONE PEREQUAZIONE INCENTIVAZIONE

1. Il **DOCUMENTO DI PIANO** in ottemperanza ai disposti dell'art. 11 della Legge Regionale 12 marzo 2005, n. 12 definisce le seguenti modalità e criteri di scelta:
 - a. Le disposizioni previste dall'art. 11 della L.R. 12/2005, si applicano alle aree strategiche di cui al comma 3a, 3b, 3c, dell'art. 2 delle presenti Norme Tecniche.
 - b. La scelta delle aree destinate ai servizi pubblici per il raggiungimento delle previsioni fissate.
 - c. La scelta delle aree individuate dagli art. 7- 8 e relativi commi delle presenti Norme Tecniche per l'applicazione del comma 3c, dell'art. 2, a titolo di incentivo.
 - d. La perequazione può essere quindi articolata nei comparti di intervento, nel singolo comparto ed in maniera generalizzata attraverso i vari incentivi proposti.
2. Il Piano delle Regole potrà definire, negli elaborati grafici relativi, la localizzazione delle aree da destinare al realizzazione di edilizia sovvenzionata.
3. L'Amministrazione Comunale verificherà annualmente, come osservatorio e monitoraggio delle scelte, che le previsioni di aree per compensazione ed incentivi siano congrue per una efficace politica di governo del territorio secondo gli indirizzi e le prescrizioni del PGT stesso.

art. 5 STRUMENTI ATTUATIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. L'attuazione delle previsioni del **DOCUMENTO DI PIANO** avviene attraverso:
 - a. strumenti esecutivi previsti dalla legislazione nazionale vigente e dalle leggi regionali, in particolare la legge regionale 12 marzo 2005, n. 12.
 - b. gli interventi esecutivi, sia pubblici che privati, dovranno essere corredati di valutazione degli effetti sull'ambiente, secondo le modalità previste dalle leggi vigenti, ai fini della determinazione della sensibilità paesaggistica.
 - c. gli elaborati che dovranno essere prodotti sia per interventi pubblici sia privati dovranno contenere le seguenti indicazioni:
 - a. la definizione delle aree scoperte di comparto;
 - b. la viabilità veicolare e ciclabile;
 - c. la dotazione dei parcheggi, le urbanizzazioni primarie e secondarie, se dovute;
 - d. la compatibilità con l'edificazione esistente ai fini del recupero ambientale;
 - e. la compatibilità acustica conforme al relativo piano di settore.
2. In caso di ristrutturazione urbanistica di attività produttive in aree dismesse, dovrà essere redatto un documento che attesti, attraverso il ciclo delle passate lavorazioni, la necessità di bonifica, anche attraverso studi di approfondimento sui terreni interessati, per la eventuale procedura da seguire.
3. Gli interventi esecutivi, sia pubblici che privati, dovranno attenersi alle disposizioni dei piani di settore interessati:
 - a. indagine geologica e ambientale;
 - b. piano commerciale o delibera relativa;
 - c. classificazione acustica del territorio comunale;
 - d. valutazione ambientale sostenibile.
4. L'Amministrazione Comunale non è obbligata alle direttive del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3 del marzo 1999, art. 3 del Piano Urbano dei servizi nel sottosuolo, comunque negli elaborati grafici del **DOCUMENTO DI PIANO** viene riportata la tavola dei servizi di urbanizzazione ai quali gli interventi esecutivi dovranno attenersi, per lo sviluppo programmato, coerente con il Piano Triennale delle Opere Pubbliche del Comune.

5. art. 6 AREE SOGGETTE ALLA PIANIFICAZIONE ESECUTIVA

1. Il **DOCUMENTO DI PIANO** individua le aree di possibile trasformazione urbanistica:
 - a. aree di completamento e saturazione con caratteristiche di trasformazione o recupero di rilevanza di quartiere o isolato, con edificazione di parti del territorio puntuali e localizzate;
 - b. aree strategiche, aree o ambiti strategici soggetti a pianificazione esecutiva, con caratteristiche che coinvolgono la trasformazione di significative parti del territorio e importanti funzioni del contesto urbano, norme e indici e destinazioni specificate negli elaborati allegati.
2. Le aree al comma **a.** sono soggette alla pianificazione esecutiva salvo i casi in cui l'Amministrazione Comunale in sede di verifica delle proposte intenda semplificare la trasformazione attraverso singoli interventi diretti, comunque sempre convenzionati, fatto salvo il diritto di terzi e per superfici non superiori a mq 2.000.

art. 7 PRESCRIZIONE PER INTERVENTI NELLE AREE R

1. Aree o ambiti del territorio comunale contrassegnate con la lettera **R**, **residenziali**, la cui trasformazione urbanistica consiste nel completamento o ampliamento contigue all'edificato.
2. Aree o ambiti del territorio comunale contrassegnate con la lettera **RS**, **residenziali strategiche**, la cui trasformazione urbanistica ha specifica normativa in rapporto alle destinazioni, servizi, infrastrutture previste negli appositi allegati, prevalenti sulle prescrizioni generali del presente articolo.
3. Destinazioni d'uso principali prescritte per le aree **RA, RB, RC, RS**: funzione prevalente **residenza**, con destinazioni compatibili:
 - a. Per le attività commerciali nella misura del 10% della SIp ammessa;
 - b. Per le attività terziarie nella misura massima del 10% della SIp ammessa;
 - c. Per le attrezzature pubbliche o di uso pubblico.
4. Destinazioni d'uso non compatibili per le aree **RA, RB, RC, RS**:
 - a. commerciali eccedenti il 30% della SIp permessa totale
 - b. terziario eccedente il 30% della SIp permessa totale
 - c. produttivo
 - d. agricolo
5. Prescrizioni urbanistiche dell'intervento:
 - a. per le aree con simbolo **RA**, edificato del centro storico:
altezza prevista **H** = esistente
indice di utilizzazione fondiaria **Slp/Sf** = **esistente** di superficie fondiaria;
rapporto di copertura = **esistente**
 - b. per le aree con simbolo **Rb**, edificato di completamento:
altezza prevista **H** = **11,40** o esistente;
indice di utilizzazione fondiaria **Slp/Sf** = **0,70 mq x mq** di superficie fondiaria o superficie esistente;
rapporto di copertura = **70%**

- c. per le aree **RC**, con piano esecutivo vigente o approvato, valgono le prescrizioni già previste nelle apposite convenzioni. Al fine di uniformare le previsioni del PGT alle stesse è consentito di adeguarsi alle norme del Piano delle regole di seguito riportate, con modifica delle convenzioni in essere senza variazione delle superfici azzonate.

altezza prevista **H = 11,40 ml** massima consentita

indice di utilizzazione territoriale **Ut = 0,35 mq/mq** di utilizzazione.

rapporto di copertura **Rc = 70 %** Rapporto di copertura tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Ds = distanza degli edifici dalle strade pubbliche 5,00 mt. Per strade inferiori a 10,00 mt, 7,50 per strade superiori a 10,00 mt.

Dpf = distanza fra pareti finestrate pari all'esistente e comunque non inferiori ai limiti previsti dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

Dc = distanza dai confini pari all'esistente e in caso di ricostruzione in aderenza, previa convenzione con il confinante, o con distanza pari ad H/2 e comunque non inferiori a 5,00 mt.

- d. per le aree con simbolo **RS**, di nuova edificazione strategica:

- a) altezza **Hmax = 9,50 ml** è consentita la maggior altezza di 10,50 solo in caso di box seminterrati con sporgenza massima di 1,00 ml dalla quota 0,00 dell'edificio soprastante

utilizzazione territoriale **Slp/Sf = 0,50 mq x mq** superficie fondiaria, al netto di eventuali *bonus* di incentivazione.

Per le aree con simbolo **RS**, di nuova edificazione strategica, **prevalgono comunque le indicazioni puntuali nel relativo allegato A 9.**

art. 8 PRESCRIZIONE PER INTERVENTI IN AREE RI - ID - ITR- INC

1. Aree o ambiti del territorio comunale contrassegnate con la lettera **RI**, con prevalenti destinazioni industriali artigianali e produttive, la cui trasformazione urbanistica consiste nel completamento dei lotti interclusi ineditati.
2. Aree o ambiti del territorio comunale contrassegnate con la lettera **ID**, di trasformazione e ristrutturazione urbanistica coinvolgono parti del territorio comunale con attività produttive dismesse.
3. Aree o ambiti del territorio comunale contrassegnate con la lettera **ITR**, di trasformazione e/o ristrutturazione urbanistica coinvolgono parti del territorio comunale con attività da razionalizzare con le prevalenti destinazioni di zona.
4. Aree o ambiti del territorio comunale contrassegnate con la lettera **INC**, di trasformazione e ristrutturazione urbanistica coinvolgono parti del territorio comunale con attività incompatibili nel territorio comunale.
5. Destinazioni d'uso principali prescritte per le aree **RI** : funzione prevalente **attività produttive artigianali e industriali**, con destinazioni compatibili:
 - a. Per le attività commerciali nella misura del 20% della SIp ammessa;
 - b. Per le attività terziarie nella misura massima del 30% della slp ammessa.
 - c. Per le attività commerciali compatibili con il vigente Piano Commerciale Comunale.
 - d. Per le attrezzature pubbliche o di uso pubblico.
6. Destinazioni d'uso principali prescritte per le aree **ID** : funzione prevalente **produttiva e artigianale** , con destinazioni compatibili:
 - a. Per le attività commerciali nella misura del 20% della SIp ammessa;
 - b. Per le attività commerciali e terziarie nella misura del 30% della SIp ammessa;
 - c. Per le attrezzature pubbliche o di uso pubblico.
7. Destinazioni d'uso principali prescritte per le aree **INC**: **riconversione delle attività industriali non compatibili** in produttiva compatibile in tema di difesa dell'ambiente e della salute dei cittadini.

8. Destinazioni d'uso principali prescritte per le aree **ITR** : funzione prevalente **terziario commerciale** , con destinazioni compatibili:
- Per la residenza nella misura massima del 20% della slp ammessa;
 - Per le attrezzature pubbliche o di uso pubblico.
9. Destinazioni d'uso non compatibili per le aree **RI - ID - ITR - INC**:
- Per la residenza con esclusione della abitazione destinata alla proprietà o al custode nella misura massima di mq 180 di slp.
 - Per attrezzature e allevamenti agricoli.
 - Per cicli di produzione con lavorazioni insalubri di 1^a classe.
 - Per la realizzazione di centrali di produzione dell'energia.**
10. Prescrizioni urbanistiche dell'intervento:
- per le aree con simbolo **RI**, edificato esistente:

altezza **Hmax = 10,50** o esistente, con esclusione dei volumi tecnici.
utilizzo fondiaria **Slp/Sf = esistente** al netto di eventuali **bonus** di incentivazione.
aree di completamento **0,60 mq/mq** di Slp su superficie fondiaria;
rapporto di copertura = **esistente o 60%** della superficie fondiaria;
 - per le aree con simbolo **ID**, edificato esistente dismesso :

altezza prevista **H = max 10,50**.
utilizzo fondiaria **Slp/Sf = 0,60 mq x mq** di superficie fondiaria o superficie esistente, al netto di eventuali **bonus** di incentivazione
rapporto di copertura = **esistente o 40%** della superficie fondiaria;
 - per le aree con simbolo **ITR**, l'intervento sulle attività produttive esistenti, è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria, nel caso di trasformazione edilizia o di adeguamento delle destinazioni d'uso, l'intervento sarà realizzato attraverso un apposito Piano Integrato di Intervento, anche con un incremento della Slp, sino ad un massimo del 20%, per l'adeguamento e per una specifica verifica di compatibilità e recupero ambientale, dove necessario.
 - Prevalgono comunque le indicazioni puntuali nel relativo allegato A 9.**

art. 9 PRESCRIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI VIGENTI E LE COSTRUZIONI ESISTENTI

1. Piani Attutivi Vigenti alla data di adozione del presente Documento di Piano mantengono la loro autonoma efficacia sino alla scadenza prevista dai singoli provvedimenti, conformemente agli impegni convenzionati. Mantengono inoltre la piena efficacia anche:
 - a. Permessi di costruire già rilasciati alla data di approvazione del presente Documento di Piano.
 - b. Programmi Integrati di Intervento.
 - c. Progetti di opere pubbliche o di uso pubblico adottati o approvati prima della data di approvazione del presente Documento di Piano.
2. Per Le costruzioni esistenti o quelle con autorizzazioni rilasciate prima della data di approvazione del presente Documento di Piano e regolarmente terminate nei tempi stabiliti, in contrasto con le previsioni di destinazione del presente Documento, possono essere solo oggetto di lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza aumento della slp precedentemente autorizzata.
3. Per le costruzioni esistenti, conformi alle destinazioni funzionali previste e compatibili dal Documento di Piano, ma con volumetria superiore alla consentita sono ammessi interventi di ristrutturazione, senza aumenti della Slp.
4. Per la costruzioni esistenti ed oggetto di precedente condono alla data di approvazione del presente Documento di Piano sono ammessi solo interventi di manutenzione e risanamento.

art. 10 VALUTAZIONE DELLE PRIORITA' DEGLI INTERVENTI

1. Il **DOCUMENTO DI PIANO** individua le priorità di intervento delle aree oggetto di trasformazione urbanistica RS attraverso la valutazione delle scelte di programmazione comunale condivise e dei parametri esposti nella seguente tabella riassuntiva.

2. Qualità dell'intervento:

1) In relazione alle funzioni dell'intervento di trasformazione:

a. Destinazione di una quota del 20% di slp ad edilizia residenziale convenzionata.

Priorità 15.

b. Incremento della quota di aree per posti macchina superiore alla dotazione minima prevista dalle norme vigenti, realizzata con parcheggi interrati, quota di incremento superiore al 20%, o incremento del verde attrezzato condominiale, con tutti i posti macchina interrati.

Priorità 20.

c. Cessione di aree per infrastrutture pubbliche e/o aumento della percentuale di standard di qualità previsto dalla delibera C.C. n. 24 del 24 settembre 2009.

Priorità 20.

2) In relazione alle scelte tecnologiche per le costruzioni:

a. Impianto termico centralizzato climatizzato con pompe di calore

Priorità 10.

3) In relazione al risparmio energetico:

a. Presenza di fonti rinnovabili per la produzione di acqua calda superiore al 60% del fabbisogno stimato.

Priorità 10.

b. Isolamento termico superiore al 10% dei limiti di legge.

Priorità 10.

c. Riutilizzo della acque meteoriche per usi collettivi.

Priorità 10.

- d. Realizzazione di pozzi perdenti per la riduzione di acque meteoriche da scaricare nella pubblica fognatura.

Priorità 5.

3. Individuazione delle priorità:

- a. Le aree RS previste all'art. 6 saranno attuate nel rispetto della programmazione delle infrastrutture pubbliche comunali e la loro trasformazione avviene nel rispetto delle norme del **PGT e delle condizioni di qualità attraverso il piano integrato di intervento.**
- b. A parità temporale di richiesta vale in termini di attuazione il valore di priorità acquisito attraverso la qualità dell'intervento, di cui ai commi 1), 2), 3).
- c. Per eventuali aree residenziali, previste dal Documento di Piano, che superano o eguagliano **il coefficiente di qualità 80** complessiva potranno essere attuate con strumento esecutivo anche in supero alla quantità di aree e volumi ipotizzati dall'art. 2 comma 3.
- d. Le aree a destinazione residenziale previste nel Documento di Piano dovranno comunque superare **il coefficiente di qualità 60** per poter essere attuate.

4. Individuazione degli incentivi:

- Gli interventi esecutivi su aree di trasformazione urbanistica che superano la priorità complessiva di 80 con la previsione di edilizia residenziale convenzionata potranno realizzare il bonus del 10% di SIp, quota massima prevista dalle presenti norme.

art. 11 PRESCRIZIONI PER IL TERRITORIO EDIFICATO

1. I piani attuativi vigenti alla data di adozione del PGT, non in contrasto con le previsioni del **DOCUMENTO DI PIANO**, mantengono validità sino alla naturale scadenza.
2. I permessi di costruzione ed i progetti esecutivi di opere pubbliche o ad uso pubblico rilasciati prima dell'adozione del presente Piano di Governo del Territorio mantengono la loro validità.
3. Per le costruzioni esistenti alla data di adozione del presente Piano di Governo del Territorio in contrasto con le destinazioni funzionali di zona, sono ammessi solo lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per favorire l'intervento di adeguamento delle destinazioni alle previsioni del presente Piano di Governo del Territorio è consentito un aumento della volumetria o della superficie sino ad un massimo del 10% dell'esistente, con esclusione degli edifici già condonati.

art. 12 INDIRIZZI PER IL PIANO DELLE REGOLE**1. Il Piano delle Regole dovrà definire inoltre le seguenti prescrizioni per l'edificazione :**

Il piano delle Regole deve recepire integralmente i seguenti indici e parametri urbanistici stabiliti dal presente **DOCUMENTO DI PIANO**:

Sf = Superficie fondiaria è costituita dalle aree di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione, con esclusione di quelle destinate per strade o spazi pubblici anche di previsione.

St = Superficie territoriale è costituita da tutte le aree comprese nel piano urbanistico attuativo, permesso di costruzione convenzionato, piano integrato di intervento, comprese anche quelle aree destinate per strade o spazi pubblici anche di previsione.

Sc = Superficie coperta è costituita dalla proiezione sulla area di pertinenza della sagoma esterna degli edifici esistenti o di previsione, comprensiva dei volumi aggettanti o delle parti sporgenti, oltre 1,50 mt, ivi compreso portici o loggiati. Non sono considerati nel calcolo le parti degli edifici interamente interrati, anche se sporgenti dalla sagoma esterna.

Slp = Superficie lorda di pavimento, per tutte le aree edificabili, è costituita dalla sommatoria di tutte le superfici di ciascun piano, compresi eventuali soppalchi, scale interne alle unità immobiliari, al lordo delle murature interne ed esterne.

Slpr = Superficie lorda di pavimento residenziale è costituita dalla sommatoria di tutte le superfici residenziali di ciascun piano, compresi eventuali soppalchi, scale interne alle unità immobiliari, sottotetti con i requisiti della abitabilità, al lordo delle murature interne ed esterne.

Sono esclusi dalla Slpr i seguenti casi:

- i sottotetti senza i requisiti di abitabilità, le coperture esterne, i balconi e le terrazze, le logge e i porticati;
- i locali interrati e seminterrati, anche eccedenti la sagoma del fabbricato, con altezza interna non superiore a 2,50 mt e con sporgenza fuori terra non superiore a 1 mt;
- i box e le autorimesse con altezza interna non superiore a 2,50 mt;

- i volumi tecnici necessari per gli impianti tecnici anche se esterne agli edifici serviti;
- le aree destinate ai collegamenti verticali, ingressi e androni e ripiani per scale ed ascensori condominiali;

Slpc = Superficie lorda di pavimento commerciale è costituita dalla sommatoria di tutte le superfici commerciali di ciascun piano, compresi eventuali soppalchi, con i requisiti della agibilità, al lordo delle murature interne ed esterne.

Sono esclusi dalla Slpc i seguenti casi:

- le superfici destinate alle gallerie con i relativi percorsi di sicurezza, i servizi igienici, le scale mobili, i mall, gli ascensori, i nastri trasportatori,
- i locali destinati agli impianti tecnologici;

Slpp = Superficie lorda di pavimento produttivo è costituita dalla sommatoria di tutte le superfici produttive di ciascun piano, compresi eventuali soppalchi, con i requisiti della agibilità, al lordo delle murature interne ed esterne.

Sono esclusi dalla Slpp i seguenti casi:

- i locali destinati agli impianti tecnologici;

V = Volume è il prodotto della Slp per l'altezza dell'edificio; per la funzione residenziale, l'altezza virtuale del calcolo è di 3 mt per piano abitabile, il sottotetto è abitabile quando l'altezza media è superiore a 2,40 mt.

H = Altezza degli edifici si misura dalla quota 0,00, determinata dalla quota del marciapiede o in assenza dal piano stradale sino:

- alla quota dell'intradosso dell'ultimo piano abitabile, per i fabbricati a prevalente destinazione residenziale; in caso di sottotetto con caratteristiche di abitabilità l'altezza misurata all'intradosso dell'ultimo piano abitabile aumentata dall'altezza sino al punto medio dell'intradosso della falda inclinata;
- all'intradosso del solaio di copertura o sino al punto medio dell'estradosso della falda di copertura inclinata per i fabbricati a prevalente destinazione produttiva;
- all'intradosso dell'ultimo solaio agibile per i fabbricati a prevalente destinazione commerciale e terziaria.

Hmax = è l'**altezza massima** consentita nelle aree edificate o soggette a nuova edificazione, calcolata come al comma f).

Hrec = è l'**altezza massima** consentita per le recinzioni nelle aree edificate o soggette a nuova edificazione.

Rc = è il **rapporto massimo di copertura** consentito tra la superficie coperta e la superficie fondiaria di pertinenza (**Sc/Sf**), espresso in percentuale.

Uf = è l'**indice di utilizzazione fondiario**, il rapporto massimo tra la superficie lorda di pavimento realizzabile, **Slp**, e la superficie fondiaria, **Sf**.

Ut = è l'**indice di utilizzazione territoriale**, il rapporto massimo tra la superficie lorda di pavimento realizzabile, **Slp**, e la superficie territoriale, **St**.

Dep = è il **diritto edificatorio di perequazione** che il privato acquisisce con la cessione al Comune di una area di proprietà destinata alla realizzazione di infrastrutture pubbliche.

Avp = **area a verde permeabile** è la **superficie minima della superficie territoriale o fondiaria** libera da qualsiasi costruzione, interrata o di superficie, atta a garantire l'assorbimento naturale dell'acqua piovana nel sottosuolo.

Pavp = è il **numero di piante ad alto fusto** da mettere a dimora nell'area a verde permeabile, nelle varie prescrizioni di zona, nel rispetto del codice civile.

Ppr = **parcheggi privati da prevedere** negli interventi di nuova edificazione o di riqualificazione nella misura prevista delle disposizioni di legge vigenti, fatte salve le eventuali prescrizioni di zona aggiuntive. Dette aree, specifiche per il parcheggio, di norma dovranno essere asservite agli immobili di pertinenza, nel caso insistano su aree esterne all'edificio dovranno essere opportunamente segnalate e di uso pubblico.

2. Il Piano delle Regole dovrà definire inoltre le seguenti prescrizioni per l'edificazione :

- a. Sono considerati interventi di nuova costruzione gli interventi che comportino attività modificative del territorio con effetto di realizzare opere aventi rilevanza edilizia o anche soltanto urbanistica.
- b. Sono considerati di nuova costruzione anche gli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di ricostruzione previa demolizione.
- c. Sono altresì di nuova costruzione gli interventi di urbanizzazione primaria e/o secondaria , la posa di costruzioni (in legno, ferro, materiale plastico ecc.) prefabbricate e non (anche se considerate arredi da giardini), di tendoni presso statici, di piscine, di imbarcazioni, vetture o simili quando non utilizzati come mezzo di trasporto.
- d. Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a permesso di costruire ai sensi e nei termini della legge regionale 12/05 e successive modificazioni ed integrazioni e devono rispettare le prescrizioni del presente PGT .
- e. Non rientrano nella suddetta norma gli arredi da giardino quali casette appoggiate sul terreno di ampiezza inferiore a mq. 2,50 e di altezza inferiore a ml. 1,80 destinate a ricovero attrezzi da giardino, il cui posizionamento dovrà avvenire nel rispetto delle distanze dalle strade e soggetto a comunicazione scritta corredata da un disegno di massima.
- f. Le cuce per cani di altezza non superiore a ml. 1,00 ed i giochi per bambini per esterni quali altalene, scivoli, dondoli sono considerati accessori e non necessitano di alcuna comunicazione.

art. 13 PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI PER IL PIANO DEI SERVIZI

11. Il Piano dei Servizi si attua per i seguenti interventi:
 - a. Realizzazione e razionalizzazione dei servizi pubblici.
 - b. Realizzazione degli impianti tecnologici e della viabilità
 - c. Interventi finalizzati alla realizzazione e razionalizzazione degli insediamenti.
 - d. Interventi finalizzati alla difesa dell'ambiente.

12. Il Piano dei Servizi recepisce le prescrizioni del presente Documento di Piano ed evidenzia le politiche da adottare per ogni intervento:
 - a. Per gli interventi dei servizi pubblici
 - b. Previsioni di dotazione di servizi in aree di facile accesso
 - c. Verifica delle dotazioni e dei fabbisogni
 - d. Razionalizzazione dei servizi esistenti
 - e. Integrazione dei servizi mancanti
 - f. Realizzazione delle aree a verde di quartiere
 - g. Cura delle aree a verde

13. Per gli interventi sulla viabilità
 - a. Realizzazione di parcheggio pubblici
 - b. Razionalizzazione del sistema viabilistico esistente
 - c. Integrazione della nuova viabilità di quartiere
 - d. Individuazione degli assi di viabilità principali
 - e. Ipotesi di interventi programmati sulla S.P. 17.
 - f. Realizzazione di assi ciclabili all'interno dell'edificato di collegamento al percorso ciclabile principale
 - g. Collegamenti ciclo-pedonali dei corridoi ambientali e del Lambro

14. Interventi per gli insediamenti
 - a. Centralità dei servizi rispetto agli insediamenti
 - b. Recupero di aree dismesse per servizi di interesse generale
 - c. Accessibilità ai servizi anche con percorsi ciclo-pedonali
 - d. Incentivazione di interventi con più funzioni: residenza, attrezzature commerciali di quartiere, funzioni culturali e la creazione di aree di centralità per i nuovi insediamenti
 - e. Salvaguardia dei valori produttivi e di alta qualità
 - f. Salvaguardia delle aree agricole

15. Interventi per la difesa dell'ambiente
 - a. Realizzazione dei corridoi ambientali di accesso al parco del Lambro
 - b. Interventi di mitigazione dell'impatto ambientale delle aree dismesse

- c. Recupero ed incremento dei filari, delle aree a bosco e del patrimonio agricolo per le aree periurbane
- d. Recupero della valle del Lambro e dei corsi d'acqua minori
- e. Mantenimenti di varchi a verde per la formazione dei corridoi ecologici
- f. Consolidamento delle aree a bosco dei corsi d'acqua
- g. Riqualificazione delle fasce del Lisone e del Lambro

art. 14 PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI PER IL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole definisce:
 - a. le parti edificate dell'intero territorio comunale;
 - b. gli edifici soggetti a tutela dalle Leggi nazionali o Regionali;
 - c. le aree destinate all'agricoltura;
 - d. le aree di valore ambientale;
 - e. le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

2. Il Piano delle Regole recepisce ed integra:
 - a. gli indici ed i parametri prescritti dall'art. 9 dalle presenti Norme Tecniche;
 - b. le aree, che, all'interno del tessuto edificato delle previsioni del Piano di Governo, per dimensione ridotta o per importante posizione debbano essere soggette ad un intervento esecutivo, ne individua la delimitazione fissando parametrici e relativi indici;
 - c. le indicazioni contenute nelle tavole del Documento di Piano per la redazione di specifici allegati per la realizzazione degli incentivi previsti per gli ambiti strategici;

3. Il Piano delle Regole individua la specifica normativa per la definizione dei caratteri architettonici degli interventi, con particolare riferimento al contesto urbanizzato; la funzionalità edilizia e qualitativa dei manufatti e dei materiali da usare, di compatibilità ambientale e di promozione energetica. Si avvale inoltre del Regolamento Edilizio, per le norme e le procedure di presentazione degli interventi.

4. Il Piano delle Regole definisce le attività d'uso compatibili anche nelle specifiche categorie commerciali, compatibilmente con le leggi vigenti in materia, salvo indicazioni di maggior dettaglio previste negli ambiti strategici, nei piani attuativi e di settore.

5. Il Piano delle Regole recepisce l'apposita delibera consigliare che stabilisce la determinazione degli oneri, dei contributi, del valore delle aree per la determinazione delle indennità di esproprio, delle monetizzazioni degli standard e degli incentivi inerenti la qualità degli interventi previsti e conformi alle prescrizioni contenute nell'allegato A9, del Documento di Piano, con la specifica normativa di ogni singola area.

art. 15 I PIANI DI SETTORE

a – Il Piano di Governo del Territorio si avvale anche dei seguenti interventi di settore:

- Classificazione acustica del territorio comunale, ai sensi del Decreto Legge 285/92.
- Studio geologico, idrogeologico e sismico del Piano di Governo del Territorio:
aggiornamento della componente sismica.
- Carta del reticolo idrico minore di competenza comunale, aggiornata con delibera C.C. n. 31 del 30 novembre 2009 “Aggiornamento del vigente reticolo idrico minore”.
- Valutazione Ambientale Strategica.
- Relazione Agronomica.

art. 16 INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI

1. Gli indirizzi dei piani attuativi, ai sensi dell'art. 3 della presenti norme, sono l'insieme delle indicazioni che sintetizzano le scelte operate dal PGT nelle sue articolazioni, Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole. Si individuano nelle scelte prioritarie per l'urbanizzazioni primarie, mobilità generale, razionalizzazione del sistema insediativi e difesa dell'ambiente.
2. Gli indirizzi dei piani attuativi relativi al sistema delle urbanizzazioni sono finalizzati:
 - a. alla creazione di una riorganizzazione delle reti e degli impianti esistenti ed in fase di adeguamento;
 - b. alla realizzazione di un sistema di mobilità alternativo alla attuale viabilità;
 - c. alla realizzazione e riorganizzazione dei percorsi ciclopedonali.
3. Gli indirizzi dei piani attuativi relativi al sistema degli insediamenti sono finalizzati:
 - a. alla realizzazione e valorizzazione di attrezzature di socializzazione a supporto dei quartieri;
 - b. alla incentivazione di edilizia residenziale di qualità e rivolta anche alle fasce più deboli della popolazione;
 - c. razionalizzazione dei sistemi urbani e riutilizzo di aree industriali dismesse;
 - d. integrazione alla residenza di attrezzature commerciali, rispondendo in termini di qualità alle esigenze della popolazione;
 - e. al recupero del patrimonio edilizio esistente, con particolare attenzione alle aree dismesse o di trasformazione;
4. Gli indirizzi dei piani attuativi relativi alla difesa e potenziamento dell'ambiente :
 - a. difesa dell'ambiente e del territorio agricolo con il recupero dell'esistente e con la razionalizzazione delle attrezzature pubbliche;
 - b. risparmio energetico e fonti alternative;
 - c. incentivazione della bioedilizia e di una architettura corretta e rispettosa dell'ambiente esistente;

- d.** valorizzazione del verde e incentivazione del potenziamento del territorio agricolo, anche attraverso il ripristino di filari, macchie di bosco ;
- e.** valorizzazione e cura della fascia periurbana del “parco agricolo” , sensibile alla trasformazione urbanistica delle aree strategiche.

art. 17 PRINCIPI INFORMATIVI PER LA AZIONE DI GOVERNO DEL TERRITORIO

- I. L'amministrazione Comunale per l'applicazione delle politiche di governo del territorio, in relazione al PGT ed alle sue scelte, individua le strategie necessarie nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole. Per rendere più efficaci queste strategie sul territorio propone una politica di scelte finalizzate al raggiungimento:
 1. Per la residenza nel controllo dell'offerta e per la difesa delle classi più esposte.
 2. Per l'ambiente promuovendo un costante controllo sul territorio e per favorire modelli di riferimento nella salvaguardia ambientale.
 3. Per il risparmio del territorio ed energetico con il favore la dotazione di fonti rinnovabili a basso inquinamento.
 4. Per la gestione dei rifiuti attraverso la raccolta differenziata.
 5. Per il controllo sul patrimonio edilizio, attraverso indicatori di qualità.
 6. Con il potenziamento del sistema mobilità.
 7. Con il sostegno alle attività produttive, orientate alla ricerca ed alla innovazione ed alla difesa ambientale.