

Delibera di adozione del Consiglio Comunale
n° 38 del 31.07.2012

Delibera di approvazione del Consiglio Comunale
n° del

Pubblicazione BURL
n° del

Il Sindaco:

Dott. Franco Borghi

L'Assessore all'Urbanistica:

Arch. Raffaele Cucchi

Il dirigente dell'ufficio tecnico:

Arch. Lanfranco Mina

Unità Operativa di Piano:

Arch. Giuliano Pedrani (Settore Urbanistica - Edilizia privata)

Arch. Vito Marchetti (Settore Lavori Pubblici)

Geom. Adriano Loda (S.U.A.P.)

I progettisti:

Arch. Massimo Giuliani

Arch. Luigi Moriggi

Ing. Emilio Cremona

Planning 2000. srl

Montana Ambiente

Consulente legale:

Avv. Pietro Ferraris

Collaboratori:

Dott. Urb. Stefano Barenghi

Arch. Marco Maffezzoli

Urb. Giulia Musso

PGT Città di **PARABIAGO**
provincia di Milano
art. 7 L.R. 12/2005
piano di governo del territorio

Documento di Piano



**Criteria e obiettivi per l'attuazione
del Documento di Piano**

DP 7

Data / **MAGGIO 2012**

Aggiornamento a seguito approvazione controdeduzioni
alle osservazioni: **DICEMBRE 2012**

INDICE

TITOLO I. PRINCIPI E CARATTERISTICHE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Capo 1. Principi e norme generali	pag. 1
Art. 1. Principi e finalità del Piano di Governo del Territorio	pag. 1
Art. 2. Ambiti di applicazione del Piano di Governo del Territorio	pag. 2
Art. 3. Rinvio ad altre disposizioni, difformità e contrasti tra disposizioni, deroghe	pag. 2
Art. 4. Indicatori per la valutazione ambientale, il monitoraggio e le varianti del PGT	pag. 3
Art. 5. Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio	pag. 3
Art. 6. Sistema informativo territoriale	pag. 3

TITOLO II. DISPOSIZIONI GENERALI

Capo 1. Obiettivi, caratteristiche ed elaborati costitutivi il Documento di Piano	pag. 5
Art. 7. Obiettivi generali	pag. 5
Art. 8. Contenuti del Documento di Piano	pag. 6
Art. 9. Effetti giuridici	pag. 7
Art. 10. Validità ed efficacia del Documento di Piano	pag. 7
Art. 11. Elaborati costitutivi	pag. 7
Art. 12. Indirizzi, direttive e prescrizioni del Documento di Piano	pag. 8
Capo 2. Criteri, indirizzi e regole generali del Documento di Piano	pag. 9
Art. 13. Compensazione urbanistica	pag. 9
Art. 14. Perequazione urbanistica	pag. 10
Art. 15. Incentivazione urbanistica	pag. 10
Art. 16. Applicazione della perequazione/compensazione/incentivazione urbanistica	pag. 11
Art. 17. Criteri di negoziazione	pag. 13

TITOLO III. DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE

Capo 1. Indirizzi, direttive e prescrizioni per Piano delle Regole e Piano dei Servizi	pag. 15
Art. 18. Direttive ed indirizzi per il Piano delle Regole	pag. 15
Art. 19. Prescrizioni per il Piano delle Regole	pag. 16
Art. 20. Direttive ed indirizzi per il Piano dei Servizi	pag. 17
Art. 21. Prescrizioni per il Piano dei Servizi	pag. 18
Capo 2. Attuazione del Documento di Piano	pag. 19
Art. 22. Direttive e indirizzi per l'azione di governo dell'Amministrazione Comunale	pag. 19
Art. 23. Piani attuativi vigenti, costruzioni ed opere esistenti	pag. 21
Art. 24. Prescrizioni generali per i piani attuativi, i piani di settore e ogni altro intervento sul territorio	pag. 21
Art. 25. Individuazione delle aree di trasformazione	pag. 23
Art. 26. Prescrizioni per i piani urbanistici attuativi in aree di trasformazione e di riqualificazione	pag. 23
Art. 27. Contenuti delle schede normative	pag. 23

TITOLO I

PRINCIPI E CARATTERISTICHE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Capo 1. Principi e norme generali

Art. 1. (Principi e finalità del Piano di Governo del Territorio)

1. Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Parabiago – di seguito denominato “PGT” – disciplina il governo del territorio nel rispetto dei principi fondamentali dell’ordinamento statale e comunitario, della normativa statale e regionale di settore, della vigente pianificazione territoriale sovraordinata per gli aspetti di immediata prevalenza in essa indicati, nonché nel rispetto degli indirizzi delle politiche urbanistiche, definite in relazione alle prospettive di sviluppo socio-economico della comunità insediata ed alle peculiarità storiche, culturali, ambientali, paesaggistiche e naturali del territorio comunale.
2. Il Piano di Governo del Territorio è un progetto urbanistico unitario per il territorio comunale che si pone i seguenti obiettivi:
 - a. potenziare il ruolo sociale, culturale ed economico di Parabiago nel contesto dell’Alto Milanese;
 - b. mantenere e risanare i caratteri paesistico-ambientali e di abitabilità del territorio;
 - c. organizzare la rete di mobilità urbana e intercomunale;
 - d. migliorare i servizi a carattere locale e sovracomunale;
 - e. valorizzare le risorse ambientali, storiche, economiche del territorio e le opportunità degli abitanti.
3. I contenuti del PGT sono ispirati a principi di: imparzialità, economicità; efficacia dell’azione amministrativa; semplificazione delle procedure; ottimizzazione delle risorse naturali; miglioramento dei servizi pubblici.
4. Il PGT si attua, al fine di una più equa ripartizione dei benefici economici derivanti dalle trasformazioni del territorio, applicando i principi di compensazione, perequazione e incentivazione, qualora ciò non contrasti con gli interessi pubblici generali.
5. Il Piano di Governo del Territorio:
 - a. ha contenuti compatibili e coerenti con i Piani Territoriali Sovracomunali, e in particolare con il Piano Territoriale di Coordinamento della provincia e con il Piano Territoriale Paesistico della Regione;
 - b. esplica la propria efficacia, disciplinando, anche con le norme di piani settoriali, interventi di completamento, trasformazione urbanistica ed edilizia, vincoli sia di natura strategica, a carattere paesistico, sia operativa a breve e medio termine;
 - c. è redatto con riferimento alle risultanze del documento appositamente predisposto per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica;
 - d. in conformità all’art. 4 della L.R. 11 marzo 2005, n° 12, è stato redatto e sottoposto alla valutazione ambientale e ne è stata valutata la sostenibilità ambientale secondo i criteri evidenziati nei documenti allegati;

- e. individua e norma, attraverso il Piano delle Regole, le destinazioni private del suolo e degli edifici, le modalità di intervento sulle parti edificate non assoggettate a pianificazione attuativa e le aree a destinazione agricola;
 - f. 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 delle specie vegetali e animali.
6. Nella normativa che segue ed in quella relativa agli altri elaborati del PGT, 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 delle Regole e Piano dei Servizi).”

Art. 2. (Ambiti di applicazione del Piano di Governo del Territorio)

1. Il Piano di Governo del Territorio, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n° 12 e successive modifiche e integrazioni, è costituito dal Documento di Piano, dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi e si applica all'intero territorio comunale. Essi, pertanto, nell'ambito di rispettiva competenza e con i limiti dettati dalla vigente legislazione statale e regionale in materia, nonché dalla pianificazione territoriale sovraordinata, nei casi di sua immediata prevalenza, disciplinano mediante elaborati prescrittivi e, in particolare, mediante la normativa tecnica di attuazione, tutte le trasformazioni urbanistiche, nonché tutte le opere o interventi edilizi per i quali, in base alla vigente legislazione statale e regionale, risulta necessario il rilascio di un titolo abilitativo, nonché tutti i mutamenti di destinazione d'uso.
2. Sono fatti salvi i casi di deroga al PGT previsti dalla vigente legislazione statale e regionale, e richiamati nei presenti criteri attuativi.
3. Le disposizioni contenute negli elaborati prescrittivi, che richiamano disposizioni legislative, regolamentari o atti di pianificazione sovraordinata, si intendono modificate di diritto a seguito dell'entrata in vigore di norme statali, regionali o di atti di pianificazione sovraordinata modificativi di quelli richiamati o a cui viene fatto esplicito rinvio, secondo le modalità stabilite dalle fonti sopravvenute.
4. In ogni caso, per gli elaborati prescrittivi del PGT, non sono ammesse interpretazioni che contrastano con norme imperative di legge o regolamento statale o regionale, ovvero con prescrizioni immediatamente prevalenti di atti di pianificazione sovraordinata.

Art. 3. (Rinvio ad altre disposizioni, difformità e contrasti tra disposizioni, deroghe)

1. In caso di incompatibilità le disposizioni legislative statali e regionali 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. 12 delle presenti norme, prevale quella avente maggiore cogenza, 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 negli atti di PGT, prevale

quanto previsto dal Piano dei Servizi, stante il relativo 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. 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.
7. Sono ammesse deroghe alle presenti norme di attuazione solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente. Ove la deroga riguardi edifici di proprietà privata, essa è subordinata alla stipula di atto di vincolo alla destinazione pubblica o d'interesse pubblico, con relativa trascrizione nei registri immobiliari.

Art. 4. (Indicatori per la valutazione ambientale, il monitoraggio e le varianti del PGT)

1. Ai sensi della direttiva 2001/42/CEE, della normativa nazionale e regionale, il Documento di Piano e sue varianti sono soggetti a Valutazione Ambientale Strategica degli effetti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti, ai fini della salvaguardia del paesaggio e delle risorse del territorio.
2. Gli indicatori sono individuati dal Rapporto Ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica del Documento di Piano e sono rilevanti ai fini del monitoraggio del PGT.
3. Ai sensi dell'art. 4 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., l'Amministrazione Comunale provvederà ad attivare la fase di monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio.
4. Le varianti al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi che comportino modifiche ai parametri di riferimento per gli indicatori assunti per la Valutazione Ambientale Strategica del Documento di Piano, sono ammesse solo se non peggiorative e nel rispetto dei valori limite precisati per ogni indicatore e dovranno tendere al raggiungimento dei valori obiettivo degli indicatori stessi.
5. Le suddette varianti dovranno preventivamente verificare l'evoluzione degli indicatori che le stesse sono destinate a modificare; devono, inoltre, definire le proprie azioni in funzione dell'incidenza sui medesimi nella direzione del loro mantenimento o miglioramento.

Art. 5. (Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio)

1. Le trasformazioni urbanistiche nonché tutte le opere o interventi edilizi da eseguire nel territorio comunale dovranno raggiungere obiettivi di sostenibilità complessiva, di risparmio delle risorse territoriali e di risparmio energetico. Gli interventi dovranno essere progettati e realizzati sulla base dei principi dell'edilizia bioclimatica e dell'architettura sostenibile.
2. Il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi ed il Regolamento Edilizio definiscono, per quanto di rispettiva competenza, le modalità e le prescrizioni necessarie a perseguire gli obiettivi di cui al presente articolo.

Art. 6. (Sistema informativo territoriale)

1. A seguito dell'approvazione del PGT, l'Amministrazione Comunale costituisce il Sistema Informativo Territoriale – di seguito denominato “SIT” –, che integra e completa il Sistema Informativo Ambientale – “SIA”, al fine di disporre di un sistema conoscitivo del territorio e di monitoraggio della sua evoluzione utile a definire, perfezionare ed attuare le scelte di programmazione urbanistica di livello comunale.
2. Il SIT viene integrato con i sistemi informativi territoriali degli enti sovracomunali, ed è costituito da un insieme di basi conoscitive dinamiche e strati informativi che definiscono un quadro completo di riferimento normativo e culturale per la definizione delle possibili scelte progettuali.

3. Il SIT è pubblico e fornisce servizi e informazioni a tutti i cittadini. Le informazioni sono liberamente disponibili e consultabili.

TITOLO II

DISPOSIZIONI GENERALI

Capo 1. Obiettivi, caratteristiche ed elaborati costitutivi il Documento di Piano

Art. 7. (Obiettivi generali)

1. In base ad un quadro conoscitivo generale del territorio comunale e delle prospettive di sviluppo socio-economico della comunità locale, il Documento di Piano individua, in coerenza con le scelte della pianificazione territoriale sovraordinata, gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, le politiche di intervento per la residenza, la mobilità e le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, dimostra la coerenza di tali politiche con le risorse economiche attivabili dall'Amministrazione Comunale, individua gli ambiti di completamento, di trasformazione, di riqualificazione e rinnovo urbano, definendo i criteri e gli scenari di intervento, nonché la necessaria dotazione infrastrutturale di attrezzature e spazi pubblici e privati di interesse pubblico e generale a servizio dell'abitato, dei cittadini e delle imprese, de termina i modi di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani territoriali di livello sovracomunale, definisce i criteri di compensazione, perequazione e incentivazione urbanistica.
2. Il Documento di Piano, nei cinque anni di attuazione, prevede uno sviluppo massimo della capacità insediativa, in termini di abitanti teorici aggiuntivi insediabili, pari a 4.456 nuovi abitanti, privilegiando il completamento degli interventi in corso e l'attuazione di interventi di riqualificazione e di completamento del tessuto urbano consolidato.
3. Gli obiettivi qualitativi e quantitativi di sviluppo complessivo del PGT sono riassunti nella seguente tabella:

Abitanti teorici aggiuntivi insediabili (n°)	8.912
Abitanti teorici aggiuntivi insediabili nel quinquennio 2012-2016 (n°)	4.456
Superficie Lorda di Pavimento per abitante teorico (mq/ab)	33,33
Superficie Lorda di Pavimento residenziale aggiuntiva massima (mq)	201.473
Superficie Lorda di Pavimento residenziale in ambiti di Trasformazione e di riqualificazione urbana (mq)	69.160
% sulla SIp residenziale complessiva	34,33
Superficie lorda di pavimento per le attività secondarie aggiuntiva massima totale (mq)	27.750
Superficie lorda di pavimento per le attività terziarie, laboratori, ricerca, commerciali ed espositive, ricettive ed alberghiere aggiuntiva massima totale (mq)	90.194
Superficie territoriale complessiva interessata da interventi urbanistici (mq)	587.387
Dotazione complessiva di aree di interesse pubblico per insediamenti residenziali (mq)	1.419.513
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di livello comunale per abitante (mq/abitante)	39,58 – 38,96
Dotazione complessiva di aree e servizi di interesse territoriale (mq)	1.555.654

Dotazione di aree e servizi di interesse territoriale per abitante, compresa la popolazione gravitante (mq/abitante)	35,40-34,94
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di interesse pubblico per le attività secondarie produttive insediate e previste (mq per ogni mq di superficie lorda di pavimento)	0,2mq /1,00 mq
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di interesse pubblico per le attività terziarie, laboratori e ricerca, ricettive insediate e previste (mq per ogni mq di superficie lorda di pavimento)	1,00mq/1,00mq
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di interesse pubblico per le attività commerciali insediate e previste, escluse le medie e grandi strutture di vendita (mq per ogni mq di superficie lorda di pavimento)	1,00mq/1,00mq

Art. 8. (Contenuti 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;
 - 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 di suolo, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e di miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
 - c. determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, le disponibilità ed opportunità di edilizia convenzionata, nonché le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;
 - d. 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 i suddetti profili;

- f. determina, in conformità a quanto disposto dalla L.R. n° 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.

Art. 9. (Effetti giuridici)

1. In base alla normativa regionale vigente, il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
2. Tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute trovano attuazione nelle previsioni del Piano dei Servizi o del Piano delle Regole, ovvero nei contenuti degli strumenti attuativi di dettaglio, comunque denominati, del PGT, da approvarsi ai sensi della normativa vigente.
3. Gli elaborati del Documento di Piano contengono previsioni atte ad orientare e disciplinare l'azione dell'Amministrazione Comunale e dei soggetti pubblici e privati nella definizione degli interventi di trasformazione urbanistica, costituendo presupposti di legittimità per gli atti conseguentemente assunti.

Art. 10. (Validità ed efficacia del Documento di Piano)

1. Il Documento di Piano assume piena efficacia alla conclusione del procedimento di approvazione secondo le modalità stabilite dalla legge. Esso ha validità quinquennale ed è modificabile in qualsiasi momento tramite variante o atto equipollente, approvati secondo le vigenti disposizioni in materia e con adeguate garanzie di partecipazione pubblica al procedimento.
2. Alla conclusione del periodo di validità indicato al primo comma, il Documento di Piano perde efficacia salvo eventuali proroghe stabilite dalla legge o concesse con provvedimento amministrativo in attuazione di specifiche disposizioni legislative. Di conseguenza, l'Amministrazione Comunale provvede all'approvazione di un nuovo documento di piano.

Art. 11. (Elaborati costitutivi)

1. Il Documento di Piano è costituito dai seguenti elaborati:

a. Elaborati conoscitivi

Dp.01.	Relazione illustrativa
Dp.02.1.	Sistema delle infrastrutture
Dp.02.2.	Sistema ambientale
Dp.02.3.	Insedimenti e commercio
Dp.02.4.	Strumenti di pianificazione sovraordinata
Dp.02.5.	Opportunità del territorio
Dp.03.1.	Infrastrutture e mobilità
Dp.03.2.	Insedimenti e tessuti urbani
Dp.03.3.	Ambiente e paesaggio
Dp.03.4.	Evoluzione storica

Dp.03.5.	Elementi di interesse storico, architettonico e paesaggistico
Dp.03.6.	Uso del suolo
Dp.03.7.	Componenti antropiche e naturali del paesaggio
Dp.03.8.	Aree urbanizzate e non urbanizzate
Dp.03.9.	Sensibilità paesistica, unità di paesaggio naturale e antropico
Dp.04.1.	PRG vigente e piani di settore
Dp.04.2.	Trasformazioni urbane, piani e progetti in atto
Dp.04.3.	Vincoli sovralocali e locali
Dp.04.4.	Istanze, suggerimenti e proposte

b. Elaborati prescrittivi

Dp.05.1	Criticità e opportunità
Dp.05.2.	Scenario strategico di piano
Dp.05.3.	Infrastrutture della mobilità
Dp.05.4.	Rete ecologica, paesaggio e valori storico-ambientali
Dp.05.5.	Previsioni di piano: riqualificazione e trasformazione urbana, ambiti di intervento, perequazione e compensazione
Dp.05.6.	Valutazione di compatibilità con il PTCP
Dp. 06.	Schede degli ambiti di trasformazione
Dp. 07.	Criteri ed obiettivi per l'attuazione del Documento di Piano

2. Gli elaborati prescrittivi del Documento di Piano hanno carattere dispositivo e cogente secondo quanto stabilito dall'art. 09.
3. Il Documento di Piano è inoltre accompagnato dalla componente geologica, idrogeologica e sismica redatta ai sensi dell'art. 57, comma 1, lettera b) della L.R.n° 12/2005, che ne costituisce parte integrante, ed è corredato dalla documentazione di analisi della normativa ad esso allegata.
4. Completa la documentazione l'elaborato PGT.01 – Allegati al Piano e la Tavola PGT.03 - Carta riassuntiva delle previsioni di Piano, che raggruppa e riassume in un'unica tavola le previsioni contenute nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi.
5. Ai fini della corretta interpretazione dei presenti criteri attuativi, si assumono, come prescrittive, le definizioni contenute nell'Elaborato PGT.02 – Definizioni generali del PGT, senza termine di validità.
6. In sede di applicazione del Documento di Piano, ove si presentino profili di incongruenza o di contrasto tra gli elaborati prescrittivi, prevalgono i presenti criteri attuativi sugli elaborati grafici e, tra di essi, prevalgono quelli redatti alla scala di maggior dettaglio.

Art. 12. (Indirizzi, direttive e prescrizioni del Documento di Piano)

1. La presente normativa si articola in norme a carattere generale, ed in norme rivolte agli altri documenti del PTG, agli strumenti attuativi ed ai Piani di settore.
2. Per prescrizioni si intendono le norme vincolanti a cui i piani attuativi, i Piani di Settore,

nonché gli altri documenti del PGT si devono attenere e che riguardano quantità, localizzazioni e destinazioni, come indicate dall'elaborato DP.06 per gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa.

3. Per direttive e indirizzi si intendono un insieme di specificazioni che illustrano 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, ovvero dalla articolazione delle stesse politiche in più alternative vantaggiose per la più efficace attuazione del piano.

Capo 2. Criteri, indirizzi e regole generali

Art. 13. (Compensazione urbanistica)

1. In base alla normativa vigente, il PGT attribuisce ad aree destinate alla realizzazione di interventi pubblici, di interesse pubblico o generale (Aree destinate a servizi pubblici di iniziativa pubblica e privata; Corridoio di riqualificazione ecologica e ambientale lungo il canale Villoresi; Aree per Servizi Pubblici di Interesse Strategico), a compensazione ora della loro cessione senza corrispettivo in denaro all'Amministrazione Comunale, ora dell'impegno ad eseguire l'opera pubblica prevista dal Piano dei Servizi (limitatamente alle Aree per Servizi Pubblici di Interesse Strategico), una **Capacità Edificatoria di Compensazione** che, nel contempo, persegue anche finalità perequativa rispetto ai proprietari di dette aree.
2. Le aree destinate alla realizzazione di interventi pubblici, di interesse pubblico o generale (individuata nella Tavola PS4), anche qualora queste ultime sono cedute al fine di soddisfare la quantità minima di aree a servizi dovuta nei Piani di Recupero della Città Storica, ai fini dell'operatività dello strumento compensativo istituito dalla presente norma, costituiscono le cosiddette **Aree di Origine**.
3. La Capacità edificatoria di Compensazione, consistente nel complesso della SIp sviluppata dalle Aree di Origine, è assegnata, relativamente a:
 - Aree destinate a servizi pubblici di iniziativa pubblica e privata (come indicato nella Tavola PS4), in ragione del cosiddetto Indice Compensativo-Perequativo (ICP), pari a 0,20 mq di SIp per ogni mq di area ceduta;
 - Corridoio di riqualificazione ecologica e ambientale lungo il canale Villoresi (come indicato nella Tavola PS4), in ragione del cosiddetto Indice Compensativo-Perequativo (ICP), pari a 0,10 mq per ogni mq di area ceduta;
 - Aree per Servizi Pubblici di Interesse Strategico, nella misura fissa e predeterminata stabilita dal Documento di Piano (Tavola DP05.5) e dal Piano dei Servizi, a fronte dell'impegno del privato a realizzare l'opera pubblica.
4. Ad ogni mq di SIp concorrente a determinare la Capacità Edificatoria di Compensazione corrisponde, ai sensi e per gli effetti del disposto dell'art. 11, comma 4 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., un diritto edificatorio, con arrotondamento per difetto all'unità superiore. I diritti edificatori, per la cui disciplina di circolazione, deve farsi riferimento all'articolo 2643 n. 2-bis) del Codice Civile (nel testo inserito dall'articolo 5, comma 3, del D.Lgs. n° 70/2011), sono registrati in un apposito documento conservato dall'Amministrazione Comunale che, a fronte di detta registrazione, rilascia i **Certificati di Credito Edilizio**. La registrazione e l'emissione dei predetti certificati avviene a fronte della cessione di Aree destinate a servizi pubblici di iniziativa pubblica e privata, ovvero ancora negli altri casi stabiliti dal

successivo articoli 15 e 16.

5. Nelle forme e secondo le modalità stabilite dal successivo articolo 16, la Capacità Edificatoria di Compensazione (Slp sviluppata dalle aree di origine) concorre, obbligatoriamente ed unitamente, alla Capacità Edificatoria di base (Slp assegnata alla proprietà), a costituire la Capacità Edificatoria Totale (Slp massima di progetto), che deve essere obbligatoriamente raggiunta per poter dar corso all'adozione e all'approvazione dei piani attuativi previsti dal Documento di Piano.
6. L'Indice Compensativo-Perequativo e quindi la Capacità Edificatoria di Compensazione sono stati stabiliti in base a criteri di sostenibilità urbanistica ed ambientale degli interventi, nel rispetto degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, ed in coerenza con il potenziale valore espropriativo delle aree in questione.

Art. 14. (Perequazione urbanistica)

1. Sempre nel perseguimento di finalità perequative, nelle aree ricomprese nei singoli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa, la capacità edificatoria assegnata sulla scorta della disciplina di seguito articolata è da considerarsi equamente e proporzionalmente ripartita tra tutti i proprietari di aree e di immobili interessati dagli interventi di trasformazione urbanistica, di riqualificazione e rinnovo urbano.
2. La capacità edificatoria, che in applicazione dei criteri applicativi, sarà determinata in relazione a ciascuno degli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa, risponde a criteri di sostenibilità urbanistica ed ambientale degli interventi e rispetta gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT.
3. All'interno degli ambiti di cui al primo comma, in sede di pianificazione attuativa, si individua, in linea con le previsioni del PGT, la dotazione di aree da cedere senza corrispettivo in denaro all'Amministrazione Comunale, o da asservire perpetuamente all'uso pubblico o da sottoporre a speciale regolamentazione, anche per atto convenzionale, ai fini della realizzazione o dell'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero ai fini della creazione di attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale.

Art. 15. (Incentivazione urbanistica)

1. In conformità a quanto previsto dall'articolo 11, comma 5 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., è prevista la seguente disciplina di incentivazione:
 - a. **Incentivo Benefici Pubblici:** in tutti gli ATS e ARU che ricomprendono edifici esistenti da riqualificarsi, in quanto oggetto di interventi di riqualificazione urbana, anche tramite sostituzione, ovvero interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ovvero ancora interventi di recupero di aree degradate o dismesse in tutto o in parte, è attribuibile, a fronte di rilevanti benefici pubblici da negoziarsi in sede di pianificazione attuativa, un incremento della Slp fino ad un massimo del 15% di quella massima prevista dalla scheda-progetto di cui all'elaborato DP.06;
 - b. **Incentivo Energia:** in tutti gli ATS e ARU, a fronte di una proposta pianificatoria che preveda il ricorso all'edilizia bioclimatica o favorisca, in particolare con soluzioni di sistema per il comparto, il risparmio energetico, è attribuibile, sulla scorta di un criterio premiale da definirsi, da parte della Giunta Comunale, in modo unitario per tutti gli ambiti e da riconoscersi in sede di pianificazione attuativa, un incremento della Slp fino ad un massimo del 15% di quella prevista dalla scheda-progettodi cui all'elaborato DP.06.

2. Le due forme incentivanti sopra istituite sono cumulabili nell'ambito del medesimo intervento di pianificazione attuativa. Ciascun incentivo si calcola, nella percentuale determinata in sede di pianificazione attuativa e per il massimo sopra stabilito, rispetto alla Capacità Edificatoria Totale di cui al successivo articolo 16.
3. L'applicazione del meccanismo incentivante viene applicato anche per gli interventi di pianificazione attuativa (Piani di Recupero), previsti all'interno della Città Storica, attraverso un meccanismo applicativo stabilito dal Piano delle Regole, che potrà essere utilizzato alla stregua della Capacità Edificatoria di Compensazione, secondo quanto disposto dal successivo articolo 16, ma che non può essere impiegata all'interno del Piano di recupero medesimo.
4. In ogni caso, l'incremento di capacità edificatoria derivante dall'applicazione del meccanismo incentivante deve essere negoziato (Incentivo Benefici Pubblici), ovvero graduato quale premialità (Incentivo Energia), nel rispetto di principi di sostenibilità urbanistica ed ambientale degli interventi, nel rispetto degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT. Ai fini del riconoscimento dell'Incentivo Benefici Pubblici, deve inoltre tenersi conto dell'impegno economico dimostrato dai proprietari delle aree o dai soggetti attuatori degli interventi.

Art. 16. (Applicazione della perequazione/compensazione)

1. In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 11 della L.R. n° 12/2005, sono definiti i seguenti criteri attuativi del principio di perequazione/compensazione/incentivazione urbanistica.
2. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione sulle seguenti aree ed ambiti, come definite all'interno del PGT:
 - a. **Ambiti di Trasformazione Strategica (ATS)** ed **Ambiti di Riqualificazione Urbana (ARU)**;
 - b. **Aree di Completamento Volumetrico**, all'interno del tessuto urbano consolidato;
 - c. **Aree per Servizi Pubblici di interesse Strategico (ASPS)**;
 - d. **Aree destinate a servizi pubblici** di iniziativa pubblica e privata;
 - e. **Corridoio di riqualificazione ecologica e ambientale** lungo il canale Villoresi;
 - f. **Aree della Città Storica** laddove assoggettate, su iniziativa dei proprietari, a Piano di Recupero di cui al Piano delle Regole, relativamente alla capacità Edificatoria Compensativa che si genera per effetto dell'incentivazione urbanistica.
3. Gli ATS e ARU consistono in porzioni del territorio comunale interessati da interventi sistematici di trasformazione mediante l'insediamento di nuovi edifici e/o la sostituzione di quelli esistenti e/o la loro ristrutturazione, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture e/o edifici per servizi pubblici o di interesse generale. Gli ATS si distinguono dagli ARU, in ragione della loro maggiore estensione e dalla conseguente capacità di generare risorse per la realizzazione di servizi pubblici o di interesse generale all'interno e/o all'esterno del perimetro dell'ambito stesso.
4. La trasformazione degli ATS e degli ARU avviene previa approvazione di uno strumento di pianificazione attuativa, che a seconda della **Capacità Edificatoria Totale** a disposizione del soggetto attuatore, potrà individuarsi ora nel **Piano Attuativo (PA)**, ora nel **Programma Integrato di Intervento (PII)**.
5. Ai fini della determinazione della Capacità Edificatoria Totale di ciascun ambito ATS e ARU è applicata una Capacità Edificatoria di Base, da intendersi quale SIp assegnata al complesso delle aree incluse nella perimetrazione che lo definisce fisicamente.

- L'assegnazione della Slp avviene indipendentemente dalla destinazione d'uso da realizzarsi all'interno dell'ambito di intervento.
6. La Capacità Edificatoria di Base non consente di dare corso alla proposta di pianificazione attuativa, ma la presentazione di uno strumento attuativo (PA o PII), ed è subordinata all'acquisizione della Capacità Edificatoria di Compensazione e/o dagli incentivi generati dai piani di recupero, come descritto dall'art. 15, comma 3, fino alla concorrenza della Capacità Edificatoria Totale, che rappresenta la quantità minima di Slp che il soggetto attuatore deve dimostrare di avere a disposizione per sviluppare il proprio progetto urbanistico e, nel contempo, la quantità massima di Slp sviluppabile ai fini della proposta pianificatoria di dettaglio. L'elaborato DP.06 indica, per ciascun ATS ed ARU, la Capacità Edificatoria Totale che deve essere a disposizione di un soggetto attuatore ai fini della presentazione del PA, piuttosto che del PII. Le modalità di reperimento della Capacità Edificatoria Totale sono di seguito disciplinate in modo differenziato tra PA e PII.
 7. La presentazione del PA presuppone che la Capacità Edificatoria di Compensazione, necessaria al raggiungimento della Capacità Edificatoria Totale, sia acquisita mediante:
 - a) allegazione, al momento della presentazione della proposta di PA, di Certificati di Credito Edilizio portanti, nel loro complesso, diritti volumetrici per una Slp pari alla Capacità Edificatoria di Compensazione;
 - b) cessione diretta, prevista nella convenzione che accede al PA, di Aree destinate a servizi pubblici di iniziativa pubblica e privata, ovvero di sedimi del Corridoio di riqualificazione ecologica ed ambientale lungo il canale Villoresi.
 8. In relazione alla ipotesi sub b) del comma precedente, qualora, per effetto della cessione di aree e sedimi morfologicamente indivisibili, la Slp ceduta risulta essere superiore alla Capacità Edificatoria Totale, l'eccedenza di Slp sarà riconosciuta quale diritto edificatorio, registrato e certificato ai sensi del precedente articolo 13 delle presenti norme.
 9. La presentazione del PII presuppone che il soggetto attuatore, associando all'ATS o all'ARU, un'Area per Servizi Pubblici di interesse Strategico (ASPS) pubblica o privata, deputata all'incremento della dotazione di servizi pubblici e privati di uso pubblico, come individuata e nelle quantità fisse di Capacità Edificatoria di Compensazione indicate nella Tavola DP05.5., si impegni, nel contesto della convenzione di PII, a realizzare l'opera pubblica prevista dall'ASPS associata. Qualora, la Capacità Edificatoria di Compensazione dell'ASPS associata, esprimendo una Slp stabilita in misura fissa dall'elaborato DP05.5., risulti effettivamente superiore a quella necessaria al raggiungimento della Capacità Edificatoria Totale, l'eccedenza di Slp sarà riconosciuta quale diritto edificatorio, registrato e certificato ai sensi del precedente articolo 13. Qualora invece la Capacità Edificatoria di Compensazione dell'ASPS associata, esprimendo una Slp stabilita in misura fissa dall'elaborato DP05.5., risulti inferiore a quella necessaria al raggiungimenti della Capacità Edificatoria Totale, l'ulteriore Capacità Edificatoria di Compensazione potrà essere acquisita nelle modalità stabilite dai comma 7 e 8 del presente articolo.
 10. Gli incentivi volumetrici di cui al precedente articolo 15, comma 1, si calcolano sulla Capacità Edificatoria Totale.
 11. Lo strumento di pianificazione attuativa, oltre al soddisfacimento degli oneri previsti ai commi precedenti, dovrà prevedere la cessione di aree a standard nella misura prevista dai criteri indicati dall'elaborato DP06 e dal Piano dei Servizi.
 12. La Capacità Edificatoria di Base prevista per gli ambiti ATS e ARU, in caso di presentazione di Programma Integrato di Intervento, si riduce progressivamente a far data

- dall'entrata in vigore del PGT. Le soglie temporali di riferimento sono fissate a 24 mesi, a 48 mesi e oltre 48 mesi dall'entrata in vigore del PGT.
13. L'istituto della compensazione e gli incentivi generati dai Piani di recupero come descritto dall'art. 15, comma 3, operano anche per le Aree di Completamento Volumetrico all'interno del tessuto urbano consolidato.
 14. Nelle Aree di Completamento Volumetrico, come individuate nella Tavola DP05.5. e nel Piano delle Regole, il raggiungimento della Capacità Edificatoria Massima prevista dal Piano delle Regole può avvenire mediante:
 - a) l'allegazione del Certificato di Credito Edilizio;
 - b) la monetizzazione della necessaria Capacità Edificatoria di Compensazione, attraverso un permesso di costruire convenzionato;
 - c) l'utilizzo degli incentivi generati dai piani di recupero di cui all'articolo 15, comma 3.
 15. L'Amministrazione Comunale per svolgere efficacemente un'azione di programmazione rispetto ai propri obiettivi strategici, può prevedere l'acquisizione di una parte delle nuove aree a servizi, comprensive dei relativi diritti volumetrici, oppure può utilizzare il patrimonio di aree di proprietà, indipendentemente dalla destinazione originaria di piano, con permuta o altre forme consentite dalla legge.
 16. La Capacità Edificatoria di cui al comma precedente, potrà essere ceduta dall'Amministrazione Comunale ai privati che ne facciano richiesta, come indicate nella Tavola DP05.5 e nel Piano delle regole, ad un valore stabilito in apposito atto deliberativo.
 17. Nel caso in cui il Comune intenda avvalersi della facoltà di cui al comma precedente, i proventi derivanti dalla cessione dei diritti edificatori sono obbligatoriamente impiegati per l'acquisizione di aree tra quelle riportate nella Tavola PS.03 del Piano dei Servizi e per la realizzazione/manutenzione dei servizi.
 18. L'Amministrazione Comunale stanZIA a bilancio le somme necessarie per il finanziamento delle acquisizioni di cui al comma 14.

Art. 17. (Criteri di negoziazione)

1. Ai sensi dell'art.8, comma 2, lettera e) della Legge Regionale n° 12/2005 e successive modifiche, le negoziazioni che interverranno nella fase del processo di pianificazione che va dall'approvazione del presente documento, alla definizione ed all'approvazione dei piani e programmi attuativi relativi agli ambiti di trasformazione e di riqualificazione urbana, dovranno trovare svolgimento e giungere, ove possibile, a conclusione in applicazione dei criteri di seguito definiti.
2. Il confronto pubblico-privato, attivabile per il raggiungimento dell'indice di edificabilità massimo stabilito dal piano per gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa, come indicato nell'elaborato DP.06, dovrà valere al fine di:
 - a. promuovere concordemente approfondimenti e verifiche di sostenibilità urbanistica, già in linea di massima riscontrata, in particolare prestando particolare attenzione anche alle esternalità negative che i maggiori pesi insediativi oggetto di discussione potrebbero determinare, ed ai maggiori problemi che gli stessi potrebbero indurre quanto ad una corretta integrazione dei nuovi insediamenti nei contesti urbani o territoriali in cui gli ambiti di trasformazione e di riqualificazione urbana ricadono;
 - b. ferme ovviamente rimanendo le scelte e gli impegni degli operatori occorrenti per garantire un'adeguata soluzione dei problemi di urbanizzazione inerenti ai nuovi

insediamenti, come si prospettano in forza anche degli ipotizzati incrementi di pesi insediativi, e comunque fermo rimanendo anche quanto prescritto con le schede relative ai vari ambiti di trasformazione e di riqualificazione urbana, individuare gli apporti straordinari che gli operatori possono dare in termini di realizzazione di ulteriori interventi di interesse pubblico, in coerenza con i progetti del Piano dei Servizi, e/o di versamenti di contributi da utilizzare per dette realizzazioni;

- c. privilegiare, in sede di individuazione degli interventi e della finalizzazione dei contributi di cui al punto b), gli obiettivi di qualificazione o riqualificazione urbana indicati nella relazione illustrativa del Documento di Piano, anche con riferimento alle previsioni contenute nel Piano dei Servizi.
3. L'Amministrazione Comunale si riserva di assumere direttamente, in particolare per quanto riguarda le aree di trasformazione e di riqualificazione che presentano maggior rilevanza, iniziative finalizzate alla definizione delle scelte di massima ad essi relative, contenute nel Documento di Piano, ed all'approvazione di piani e programmi attuativi di iniziativa pubblica.
 4. Solo attraverso l'applicazione dei criteri di negoziazione previsti dalla presenti norme, sarà possibile raggiungere la superficie lorda di pavimento massima indicata nell'elaborato DP.06., attraverso l'acquisizione di capacità edificatoria assegnata dal piano ai progetti di interesse pubblico prioritari.
 5. Nei casi in cui al precedente comma, le consultazioni di cui sopra, avranno le varie finalità illustrate dal presente articolo e, tra le altre, quella di promuovere verifiche relative al possibile coinvolgimento, ai fini dell'attuazione dell'ipotizzato piano o programma, dei proprietari o di altri interessati, ed ovviamente anche la verifica di fattibilità economica dell'ipotizzata iniziativa di sviluppo urbanistico, che in concreto risulterà possibile promuovere.
 6. Nei vari ambiti di trasformazione strategica e di riqualificazione urbana, fino all'approvazione dei piani o programmi attuativi, sono solo ammessi, senza modifica della destinazione d'uso, i seguenti interventi di recupero edilizio di cui all'art. 27 della L.R. n° 12/2005 e successive modifiche:
 - a. manutenzione ordinaria
 - b. manutenzione straordinaria
 - c. restauro, recupero e risanamento conservativo.

TITOLO III

DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE

Capo 1. Indirizzi, direttive e prescrizioni per Piano delle Regole e Piano dei Servizi

Art. 18. (Direttive ed indirizzi per 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:
 - a. il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP e del Piano di Bacino;
 - b. 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:
 - a. le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico
 - b. le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
2. Ai sensi dell'art. 12, comma 3 della presente normativa vengono qui di seguito indicate le direttive e gli indirizzi, intesi come politiche che il Piano delle Regole deve porre in atto, provvedendo anche ad integrazioni o adattamenti che traggono motivazioni dalle analisi di dettaglio, ovvero dalla articolazione delle stesse politiche in più alternative vantaggiose per la più efficace azione di attuazione del Piano.
3. Le politiche individuate per il Piano delle Regole possono essere ricondotte a tre filoni principali:
 - politiche rivolte al sistema della mobilità;
 - politiche rivolte al sistema insediativo;
 - politiche rivolte al sistema ambientale.
4. Politiche per il sistema della mobilità:
 - a) Riorganizzazione gerarchica e funzionale della rete viabilistica
 - b) Potenziamento delle connessioni tra le frazioni e tra queste e la viabilità esterna, con l'obiettivo di ridurre il traffico di attraversamento
 - c) Contenimento del traffico privato nel centro storico
 - d) Inserimento ambientale e territoriale delle infrastrutture.
5. Politiche per il sistema insediativo:
 - a) Miglioramento della qualità complessiva del tessuto urbano consolidato
 - b) Contenimento del consumo di suolo e priorità agli interventi di recupero, riutilizzo, ristrutturazione e riqualificazione del tessuto consolidato
 - c) Favorire la possibilità per ciascuno di trovare in città risposte alle proprie esigenze di qua-

lità di vita

- d) Sostenibilità ambientale e funzionalità urbanistica
- e) Adeguata offerta di alloggi convenzionati e/o a canone moderato
- f) Creazione di luoghi con centralità commerciali nel centro e nei quartieri
- g) Attenzione alle esigenze sia degli operatori che dei cittadini
- h) Rinnovo e rilancio del sistema commerciale esistente
- i) Sostegno all'insediamento di attività con elevato contenuto tecnologico
- j) Inserimento paesistico delle trasformazioni e delle riqualificazioni
- k) Riconversione e riqualificazione delle aree dismesse
- l) Ricostituzione del disegno di frangia urbana
- m) Tutela e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico e archeologico.

6. Politiche per il sistema ambientale:

- a) Riduzione delle emissioni di gas climalteranti
- b) Diffusione utilizzo di tecnologie innovative
- c) Contenere esposizione rispetto ad aree industriali a rischio
- d) Contenere l'esposizione a fattori inquinanti (atmosfera, acustico e campi elettromagnetici)
- e) Disinquinamento e recupero ambientale delle acque inquinate
- f) Riduzione della quantità di rifiuti in discarica, e ottimizzazione gestione rifiuti in ATO ai sensi della l.r. 26/03
- g) Gestione dei rifiuti pericolosi e/o ingombranti
- h) Contenimento del rischio di esondazione
- i) Tutela della qualità dei terreni e della falda
- j) Contenimento del rischio geologico
- k) Realizzazione di un sistema continuo di aree verdi
- l) Valorizzazione ambiti fluviali come corridoi naturalistici.

Art. 19. (Prescrizioni per il Piano delle Regole)

- 1. Il Piano delle Regole:
 - a. recepisce integralmente gli indici ed i parametri previsti dal Documento di Piano;
 - b. individua all'interno delle previsioni del PGT relative agli ambiti di intervento, quelli che per limitata dimensione, per particolare collocazione all'interno del tessuto consolidato, per forma geometrica che ne limita sensibilmente l'utilizzazione o per altre ragioni, possono essere assoggettate direttamente ad uno strumento attuativo, e ne determina la conformazione fissandone i parametri e gli indici;
 - c. recepisce le indicazioni contenute nella tavola relativa alla carta del paesaggio e definisce la normativa delle zone sulla base delle indicazioni che da essa emergono;
 - d. individua, sulla base della valutazione delle destinazioni in atto o previste, del loro contesto ambientale e di ogni altro elemento utile, le aree pubbliche o da acquisire su cui possono essere ricollocate le volumetrie derivanti dai meccanismi di perequazione e compensazione, di cui al Capo 2 – Titolo II delle presenti norme.
- 2. Per la definizione dei caratteri architettonici degli interventi, con particolare attenzione agli ambiti di interesse storico, 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 si avvale di apposita deliberazione per la determinazione di oneri e contributi, valore delle aree, al fine della determinazione delle indennità di esproprio, 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 di interesse pubblico generale è quello previsto dai valori utilizzati per l'accertamento del valore delle aree fabbricabili, aggiornate annualmente.

4. 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 degli ambiti di trasformazione, nei piani attuativi o nei piani di settore.
5. 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).
6. 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.
7. Il Piano delle Regole e sue varianti:
 - a. definiscono un assetto conformativo dei suoli nel rispetto dei limiti e delle quantità di cui all'art. 7;
 - b. danno attuazione, per quanto di competenza, ai criteri di compensazione, perequazione e incentivazione urbanistica definiti al Capo 2 – Titolo II delle presenti norme;
 - c. recepiscono gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di Piano di cui all'art. 12.
8. Le modificazioni al Piano delle Regole incidenti sugli obiettivi e prescrizioni del presente articolo e, in generale, modificative degli indirizzi e prescrizioni del Documento di Piano, con particolare riferimento agli indicatori di cui all'art. 4, comportano variante anche al Documento di Piano.

Art. 20. (Direttive ed indirizzi per 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 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 integrazione dei servizi esistenti e ne quantifica i costi di attuazione.
3. Ai sensi dell'art. 12, comma 3 della presente normativa vengono qui di seguito indicate le direttive, intese come politiche che il Piano dei Servizi deve porre in atto, anche provvedendo ad integrazioni o adattamenti che traggono motivazioni dalle analisi di dettaglio, ovvero dalla articolazione delle stesse politiche in più alternative vantaggiose per la più efficace azione di attuazione del Piano.

4. Le politiche individuate per il Piano dei Servizi possono essere ricondotte a tre filoni principali:
 - politiche rivolte al sistema della mobilità;
 - politiche rivolte al sistema insediativo;
 - politiche rivolte al sistema ambientale.
5. Politiche per il sistema della mobilità:
 - a) Contenimento traffico privato nel centro storico
 - b) Potenziamento del sistema di trasporto pubblico
 - c) Organizzazione della rete di mobilità ciclopedonale.
6. Politiche per il sistema insediativo:
 - a) Favorire la possibilità per ciascuno di trovare in città risposte alle proprie esigenze di qualità di vita
 - b) Perseguire la sostenibilità ambientale e la funzionalità urbanistica della città pubblica
 - c) Sostenere il ruolo della città nel contesto del territorio dell'Alto Milanese
 - d) Garantire un adeguato livello qualitativo dell'offerta di servizi
 - e) Creazione di luoghi con centralità commerciali nei centri storici e nei quartieri
 - f) Porre attenzione alle esigenze sia degli operatori sia dei cittadini
 - g) Rinnovare e rilanciare il sistema commerciale esistente
 - h) Curare l'inserimento paesistico delle trasformazioni
 - i) Operare per il contenimento del consumo di suolo libero
 - j) Tutelare e valorizzare il patrimonio storico, architettonico e di valore paesistico ed ambientale.
7. Politiche per il sistema ambientale:
 - a) Promuovere il disinquinamento e il recupero ambientale delle acque inquinate
 - b) Operare per il contenimento del rischio di esondazione
 - c) Tutelare la qualità dei terreni e della falda
 - d) Operare per la realizzazione di un sistema continuo di aree verdi
 - e) Incrementare le superfici boscate
 - f) Individuare e censire le aree di elevato valore naturalistico
 - g) Valorizzare gli ambiti fluviali come corridoi naturalistici
 - h) Assumere il sistema del verde come punto di riferimento per la riorganizzazione paesaggistica della città
 - i) Tutelare, recuperare e valorizzare il complesso degli elementi che costituiscono il patrimonio storico, architettonico, paesistico e ambientale.

Art. 21. (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 dal Documento di Piano;
 - b) conferma le aree per servizi definite dal presente Documento di Piano all'interno degli ambiti di trasformazione e di completamento, oltre a definire le altre aree per il completamento della dotazione complessiva di servizi;
 - c) definisce le aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture e viabilità;
 - d) definisce un complesso di aree (comprese quelle di cui al precedente punto b) atte a por-

- tare l'indice di dotazione comunale di aree per servizi al valore obiettivo stabilito dal piano;
- e) indica come prioritari i servizi realizzabili con l'attuazione degli ambiti di trasformazione strategica e di riqualificazione urbana;
 - f) definisce analiticamente i servizi di cui al punto b), operando anche variazioni sia di localizzazione sia di estensione, rispetto alla previsione del presente Documento di Piano, quando ciò contribuisca alla loro più rapida attuazione;
 - g) individua le funzioni ambientali delle aree verdi, in grado di svolgere funzioni strategiche di salvaguardia ambientale, tutela della biodiversità, valorizzazione del paesaggio;
 - h) indica, anche recependo specifiche prescrizioni del Regolamento di Attuazione del P.U.G.S.S., 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 e sue varianti:
- a. individuano un insieme di aree necessarie a dotare il Comune di aree per servizi pubblici e privati di uso e interesse pubblico o di interesse generale di livello comunale minimo per abitante come indicato all'art. 7;
 - b. danno attuazione, per quanto di competenza, ai criteri di compensazione, perequazione e incentivazione urbanistica definiti al Capo 2 – Titolo II delle presenti norme
 - c. recepiscono gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di Piano di cui all'art. 12.
4. Il Piano dei Servizi verifica inoltre l'adeguatezza della previsione dei servizi, tra quelli già previsti ma non ancora attuati, e propone una eventuale diversa collocazione degli stessi. Analogamente il Piano verifica la rispondenza alle esigenze degli utenti di quelli già realizzati, disponendo eventuali provvedimenti migliorativi degli aspetti rilevati, come non adeguatamente rispondenti ad una loro completa funzionalità.
5. Fermo restando il valore prescrittivo degli obiettivi strategici indicati, il Piano dei Servizi ha piena autonomia di previsione, salvo che non siano formulate nella presente normativa indicazioni specifiche prevalenti.
6. Il Piano dei Servizi nel provvedere alla localizzazione di nuovi servizi di progetto procede con criterio del minor consumo possibile di nuovi suoli. In particolare eviterà di prevedere interventi su aree agricole che svolgono già una loro funzione ecologica con effetti positivi sulla qualità ambientale e conseguentemente sulla vita dei cittadini.
7. Per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione dei nuovi servizi il Piano si avvarrà, nella misura massima possibile dei meccanismi di compensazione e perequazione previsti dall'art. 16 delle presenti norme, ricorrendo, ove ciò non fosse possibile per qualunque ragione alle acquisizioni delle aree, a termini di legge, anche attraverso l'istituto dell'esproprio.

Capo 2. Attuazione del Documento di Piano

Art. 22. (Direttive e indirizzi per l'azione di governo dell'Amministrazione Comunale)

- 1 Nello svolgimento della propria azione di governo del territorio, in applicazione dei principi che stanno alla base del PGT, l'Amministrazione comunale orienta le proprie azioni sulla base delle politiche individuate per il Piano dei Servizi e per il Piano delle Regole, intrattenendo rapporti di collaborazione con altri Comuni, Enti pubblici e gestori di funzioni di pubblica utilità.

2. Tali politiche si articolano nelle direttive e indirizzi richiamati agli articoli 18 e 20, riferiti rispettivamente al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi, cui si aggiungono i seguenti indirizzi rivolti specificamente all'azione di governo dell'Amministrazione Comunale.
3. Politiche rivolte al sistema insediativo:
 - a) Per il rinnovo e rilancio del sistema commerciale urbano esistente
 - * Salvaguardia occupazionale, tutela e riqualificazione della rete commerciale esistente
 - * Attuazione dei progetti del Distretto Urbano del Commercio
 - * Promozione turistica del centro storico e programmazione di eventi
 - b) Per lo sviluppo di attività di servizio ai comparti produttivi
 - * Potenziamento della presenza sul territorio del tessuto di piccole e medie imprese
 - * Riqualificazione, rinnovo e innovazione del sistema economico
 - * Organizzazione di centri di sostegno alle piccole e medie imprese e di inserimento dei giovani imprenditori
4. Politiche rivolte al sistema ambientale:
 - a) Per la riduzione delle emissioni di gas responsabili di alterazioni al clima.
 - * Supporto a modalità di spostamento a ridotto impatto
 - * Informazione e sensibilizzazione dei cittadini all'uso di pratiche di risparmio energetico
 - b) Per gli elettrodotti e altri impianti a rete
 - * Monitoraggio campi elettromagnetici
 - c) Per contenere esposizioni rispetto a aree industriali a rischio
 - * Valutazione e misure rispetto allo stato ambientale del sottosuolo in corrispondenza degli insediamenti industriali storici
 - d) Per contenere l'esposizione a fattori inquinanti (atmosfera, acustico e campi elettromagnetici)
 - * Monitoraggio della situazione acustica, al fine di verificare l'efficacia degli interventi e di costruire una scala di priorità per gli interventi di mitigazione
 - * Avvio risanamenti nei casi al di sopra delle soglie date dalla normativa
 - * Attivazione di un sistema di monitoraggio nelle zone critiche in funzione dei livelli di campo elettromagnetico e della distribuzione della popolazione
 - e) Per il disinquinamento e recupero ambientale delle acque inquinate
 - * Incrementare l'efficienza degli impianti di depurazione
 - * Riduzione dei carichi inquinanti sversati
 - f) Per la riduzione della quantità di rifiuti in discarica e ottimizzazione della gestione dei rifiuti in ATO ai sensi della l.r. 26/03
 - * Incentivazione alla raccolta differenziata
 - * Razionalizzazione del ciclo di vita dei prodotti
 - g) Per la gestione dei rifiuti pericolosi e/o ingombranti
 - * Promozione di azioni volte al contenimento di rifiuti pericolosi e/o ingombranti
 - h) Per il contenimento del rischio di esondazione
 - * Individuazione dei punti e delle modalità di intervento tesi a limitare i danni derivanti da esondazione
 - * Incremento della capacità di laminazione dei corsi d'acqua e dell'evoluzione naturale delle dinamiche fluviali
 - i) Per la valorizzazione ambiti fluviali come corridoi naturalistici
 - * Garantire il deflusso minimo vitale nei corsi d'acqua attraverso azioni di controllo dei prelievi, ed eventuale revisione delle concessioni
 - k) Per la comunicazione per il coinvolgimento sugli obiettivi e contenuti del PGT

- * Istituzione del SIT comunale come strumento di gestione, scambio e condivisione dei dati territoriali all'interno e all'esterno del sistema Comune.
 - * Urban Center come sportello di comunicazione verso il cittadino sull'evoluzione urbana e del territorio
- l) Per promuovere forme di partecipazione del cittadino nell'attuazione dei progetti della pubblica amministrazione
- * Coinvolgimento di organizzazioni e associazioni nell'aggiornamento del PGT
 - * Attivazione risorse sul territorio per l'attuazione degli obiettivi del PGT
- m) Per il monitoraggio come strumento di verifica e intervento in tempo reale nella pianificazione
- * Definizione di un sistema di indicatori qualitativo e quantitativo
 - * Aggiornamento delle banche dati del SIT e del SIA
 - * Rapporto periodico sullo stato del territorio, dell'ambiente e sul grado di attuazione ed efficacia del Piano
 - * Attivazione di un forum di consultazione sui dati del monitoraggio, e di discussione per l'aggiornamento del Piano.

Art. 23. (Piani attuativi vigenti, costruzioni ed opere esistenti)

1. I Piani Attuativi vigenti alla data di adozione del presente PGT, comunque denominati, conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale, nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti.
2. Restano inoltre fatti salvi:
 - permessi di costruire già rilasciati, alla data di adozione del presente Piano, ai sensi del D.P.R. 380/01 e degli articoli 33 e seguenti della L.R. 12/2005 e s.m.i., dallo Sportello Unico per l'Edilizia;
 - DIA già efficaci ai sensi di legge alla data di adozione del presente Piano;
 - progetti generali infrastrutturali a carattere regionale e provinciale;
 - Accordi di Programma;
 - Programmi Integrati di Intervento;
 - progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico adottati o approvati prima della data di adozione del presente PGT- .
3. Le costruzioni esistenti alla data di adozione del presente PGT, comprese quelle autorizzate prima di tale data e concluse regolarmente nei termini previsti dai relativi titoli abilitativi già rilasciati, in contrasto con le destinazioni funzionali di zona, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro e risanamento conservativo che non aumentino la SIp autorizzata e non modifichino la destinazione d'uso.
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 SIp esistente, per necessità subentrate successivamente all'ultimazione delle costruzioni stesse, senza modifica della destinazione d'uso.
5. Le opere abusive, condonate ai sensi di legge, possono essere oggetto di qualunque tipo di intervento, purchè conforme alle disposizioni del PGT; in caso di contrasto con le disposizioni del PGT possono essere solo oggetto di manutenzione o di risanamento conservativo, senza modifica della destinazione d'uso.

Art. 24. (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. I piani attuativi dovranno considerare l'entità delle trasformazioni indotte dagli stessi, verificando le alterazioni introdotte nell'assetto delle configurazioni preesistenti, con particolare attenzione a quelle aventi valore storico e tutelate, oltre alla loro capacità di porsi in composizione e completamento del contesto.
 3. Lo strumento urbanistico attuativo nella definizione del rapporto progetto-contesto, dovrà valutare:
 - l'adozione, tra le alternative possibili, di quella a minor impatto con l'assetto paesistico, che si pone in rapporto di aderenza alle forme strutturali del paesaggio interessato, con l'obiettivo di contenere l'utilizzo di manufatti di grande percepiibilità ed anche estranei al contesto;
 - la misura e l'assonanza con le caratteristiche morfologiche dei luoghi, attraverso un'attenzione dell'intervento a porsi in composizione con il contesto, sia per le scelte dimensionali dei volumi, che per le scelte delle caratteristiche costruttive e tipologiche dei manufatti, coerenti con i caratteri ed i valori del luogo;
 - la scelta e il trattamento dei materiali e colori dei manufatti, nonché di selezione e disposizione delle essenze vegetazionali per le sistemazioni esterne, anche ai fini di mitigazione dell'impatto visuale e di stabilire continuità con il contesto circostante.
 4. Nei casi di ristrutturazione urbanistica e di demolizione di fabbricati precedentemente utilizzati per attività produttive ed artigianali, 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, che dovrà essere redatto nel rispetto delle normative di settore vigenti.
 5. Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il PGT si avvale e fa riferimento anche ai seguenti Piani di Settore, ove già vigenti:
 - a. Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS), redatto ai sensi della Direttiva 3 marzo 1999 – Presidenza del Consiglio dei Ministri, Dipartimento delle Aree Urbane, della L.R. n° 26/2003, del Nuovo Codice della Strada e s.m.i. e di disposizioni normative UNI/CEI;
 - b. Classificazione Acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della Legge n° 447/95 e della L.R. n° 13/2001;
 - c. Indagini geologico ambientali a supporto della redazione del P.G.T. secondo le indicazioni dell'art. 57 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., in qualità di parte integrante del Piano;
 - d. Piano Urbano del Commercio, redatto secondo le indicazioni regionali.
 6. In particolare:
 - a. il PUGSS individua le direttrici di sviluppo generale delle infrastrutture sotterranee con programmazione connessa al Programma Triennale delle Opere Pubbliche;
 - b. 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;
 - c. le trasformazioni previste all'interno delle presenti norme, nonché ogni altro intervento previsti 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. 25. (Individuazione delle aree di trasformazione)

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono definite sul territorio comunale, nella Tavola DP05.5., mediante un perimetro grafico le aree di trasformazione e di riqualificazione urbana di iniziativa privata e le aree di iniziativa pubblica e privata per il potenziamento e il completamento della città pubblica.
2. La Tavola DP05.5. di cui al comma 1, individua:
 - a. Aree per servizi pubblici o di interesse pubblico;
 - b. Aree di trasformazione strategica e di riqualificazione urbana.
3. Gli interventi edilizi ed urbanistici nelle aree di intervento di cui al comma 1, sono subordinate all'approvazione di Piani attuativi, di Programmi Integrati di Intervento o altri atti di programmazione negoziata con effetti territoriali, di iniziativa pubblica o privata.
4. Le aree di trasformazione di cui al comma 2, lettera a) sono quelle cui si applicano le disposizioni contenute nel Piano dei Servizi, oltre a quanto previsto al precedente art. 16. Esse si attuano previa approvazione di progetto preliminare di opera pubblica, ovvero studio di fattibilità, in relazione alla dimensione dell'intervento previsto.
5. Le aree di intervento di cui al comma 2, lettera b), sono quelle cui si applicano le disposizioni contenute nelle schede normative contenute nell'elaborato DP06.

Art. 26. (Prescrizioni per i piani urbanistici attuativi in aree di trasformazione e di riqualificazione)

1. Le zone residenziali, produttive-artigianali, terziarie e commerciali di intervento sono indicate nella Tavola DP05.2 e DP05.5 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, presupposto di diritto edificatorio sulla stessa.
3. Entro i limiti specificati negli articoli delle presenti norme, nelle zone residenziali sono consentite funzioni attinenti la produzione di beni e servizi, sia pubblici che privati, purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro e il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona.
4. L'edificazione, sempre subordinata all'approvazione di piano attuativo o di programma integrato di intervento, è regolata dagli indirizzi e criteri attuativi specificati nelle schede dell'elaborato DP06.
5. Per gli ambiti di riqualificazione urbana e di trasformazione strategica è prevista l'applicazione dei criteri di negoziazione previsti dall'art. 17 delle presenti norme.

Art. 27. (Contenuti delle schede normative)

1. Le schede normative di cui all'elaborato DP.06 dettano le disposizioni urbanistiche ed edilizie cui ogni ambito è sottoposto, nonché le procedure per la formazione dei Piani urbanistici attuativi (dove previsti) di ogni singolo ambito e le principali prescrizioni cui gli interventi devono attenersi, costituendo, questi ultimi, elementi di valutazione degli interventi stessi e dei relativi Piani attuativi o Permessi ci costruire convenzionati.
2. Le schede normative indicano gli eventuali indirizzi, con valore di linee guida per la fase

della pianificazione attuativa per ogni ambito di riqualificazione e riassetto urbano e riguarda i seguenti elementi di progetto:

- perimetrazione dell'ambito e parametri urbanistici (Superficie territoriale - St, che dovrà essere di mostrata con appositi rilievi, Superficie lorda di pavimento – S_{lp}, in relazione alla tipologia di strumento urbanistico attuativo utilizzato dal soggetto proponente, Rapporto di copertura - Rc- e Altezza oppure Numero di piani abitabili – H o N_p)
 - destinazioni d'uso ammesse (destinazioni principali, destinazioni compatibili e destinazioni non ammesse)
 - quantità dei servizi e delle attrezzature di uso pubblico indotti dall'intervento (minimo e massimo) e da cedere all'interno del perimetro (minimo e massimo)
 - prescrizioni particolari.
3. Per la predisposizione degli strumenti urbanistici attuativi dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- le alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi, devono essere conservate e tutelate;
 - è ammessa la sostituzione o lo spostamento per moria naturale o per riqualificazione dell'area verde;
 - la realizzazione di parcheggi interrati non dovrà interessare le aree verdi e i corselli di accesso alle autorimesse interrate dovranno essere in prevalenza contenuti in superfici coperte;
 - la superficie libera dei lotti, non occupata da edificazioni sopra o sottosuolo, dovrà essere sistemata a verde con adeguate piantumazioni o pavimentata;
 - le pavimentazioni non potranno occupare più del 20 per cento della superficie libera da edificazioni sopra e sottosuolo.
4. Gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione dovranno verificare la possibilità di assumere gli accorgimenti tecnici finalizzati al risparmio nell'utilizzo di acqua potabile e al contenimento del consumo di risorse idriche.
5. La dimensione delle aree indicate nell'elaborato DP06 è da verificare in termini esatti attraverso i relativi Piani Attuativi, Programmi Integrati di Intervento o Permessi di costruire convenzionati.