



**Comune di Gaggiano**  
**Provincia di Milano**

# **Piano di Governo del Territorio**

## **Documento di Piano**

## **Norme Tecniche di Attuazione**

CENTRO STUDI  
**PMI**

Centro studi per la programmazione intercomunale dell'area metropolitana



Comune di Gaggiano  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
**Documento di Piano**

**ADOZIONE con Deliberazione del C.C. n. 40 del 20 aprile 2009**

**APPROVAZIONE con Deliberazione del C.C. n. 96 del 21 dicembre 2009**

## **Norme Tecniche di Attuazione**

**Febbraio 2010**

**SINDACO**

F. Miracoli

**SEGRETARIO COMUNALE**

Dott. A. Schiapacassa

**RESPONSABILE SETTORE TECNICO**

Geom. B. Ferrari

**PROGETTISTA**

Arch. V. Algarotti

Il presente documento (CON\_11\_09) è stato realizzato dal Centro Studi PIM su incarico del Comune di Gaggiano

Il gruppo di lavoro che ha curato la realizzazione del rapporto è composto da:

**Centro Studi PIM**

Franco Sacchi (Direttore Responsabile), Piero Nobile (capo progetto), Cristina Alinovi, Francesca Boeri (staff PIM)

Angelo Fugazza (consulente esterno)

**Referenti per il Comune di Gaggiano**

Assessore Maurizio Pezzotti, geom. Battista Ferrari

**SOMMARIO**

<b>Titolo I. Disposizioni preliminari.</b>	<b>3</b>
art.1 Riferimenti normativi relativi al Documento di Piano. ....	3
art.2 Contenuti del Documento di Piano. ....	3
art.3 Rinvio ad altre disposizioni, difformità e contrasti tra disposizioni, deroghe	3
art.4 Efficacia giuridica e durata del Documento di Piano. ....	4
art.5 Definizione degli Indici e parametri urbanistici.....	4
<b>Titolo II. Osservatorio per il monitoraggio dell'attività del PGT.</b>	<b>5</b>
art.6 Osservatorio per il monitoraggio dell'attività del PGT.....	5
<b>Titolo III. Perequazione urbanistica, compensazione ed incentivazione.</b>	<b>6</b>
art.7 Perequazione urbanistica, compensazione ed incentivazione.....	6
art.8 Ambiti di valorizzazione ambientale e paesaggistica "AV1". ....	7
art.9 Ambiti di valorizzazione ambientale e paesaggistica "AV2". ....	8
Art.9bis Ambiti di valorizzazione ambientale e paesaggistica "AV3".....	9
Art. 9ter Ambiti di valorizzazione paesistico e monumentale "AV5".....	9
<b>Titolo IV. Disciplina per gli Ambiti di Trasformazione.</b>	<b>11</b>
art.10 Individuazione e classificazione degli ambiti di trasformazione.....	11
art.11 Contenuti delle schede e delle tabelle allegate alle n.t.a. del Documento di Piano	13
<b>Titolo V. Criteri per l'attuazione.</b>	<b>15</b>
art.12 Modalità di attuazione del Documento di Piano.....	15
art.13 Criteri di flessibilità per la pianificazione attuativa nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi. ....	16
<b>Titolo VI. Disciplina della programmazione negoziata</b>	<b>17</b>
art.14 Ambiti e modalità di applicazione.....	17
art.15 Soddisfacimento delle dotazioni di aree per servizi.....	18
art.16 Forme di incentivazione e criteri preferenziali .....	18
art.17 Indirizzi urbanistici per i Programmi Integrati di Intervento .....	18
art.18 Procedura di approvazione: documentazione da produrre.....	19
art.19 Procedura di approvazione: valutazione di ammissibilità delle proposte .	19
art.20 Convenzione di attuazione.....	19
art.21 Programmi di recupero urbano .....	21
<b>Principali sigle ed acronimi contenuti nel testo delle Norme Tecniche di Attuazione</b>	<b>22</b>



## **Titolo I. Disposizioni preliminari.**

### ***art.1 Riferimenti normativi relativi al Documento di Piano.***

Il Documento di Piano è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art.8 della legge regionale 11 marzo 2005 n.12 (Legge per il Governo del Territorio).

### ***art.2 Contenuti del Documento di Piano.***

1. Il Documento di Piano definisce quanto previsto dall'art. 8, comma n.1 e 2 della legge regionale 11 marzo 2005 n.12 (Legge per il Governo del Territorio).

2. Le previsioni del Documento di Piano sono contenute nelle tavole di Piano, nonché nel corpo normativo del medesimo.

3. Il Documento di Piano è composto da:

- Relazione;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione - Schede degli Ambiti di Trasformazione;
- Tavola 1dp "Strategie di Piano" in scala 1:10.000;
- Tavola 2dp "Previsioni di Piano" in scala 1:10.000;
- Tavola 3dp "Consumo di suolo" in scala 1:10.000;
- Tavola 4dp "Zone agricole da PRG Vigente e ambiti agricoli nel PGT a confronto" in scala 1:10.000;
- Tavola 5dp "Sensibilità del paesaggio" in scala 1:10.000

### ***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 compatibile, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale. In materia di eliminazione delle barriere architettoniche si rinvia alla legislazione vigente.

3. In caso di difformità tra previsioni aventi diversa cogenza prevale quella avente valore cogente maggiore, e cioè le prescrizioni su direttive ed indirizzi, le direttive sugli indirizzi, a qualunque dei tre atti tali previsioni appartengano.

4. 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.

5. 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.

6. In caso di discordanza fra i diversi elaborati del Documento di Piano prevalgono:

- fra le tavole in scala diversa, quelle di maggiore dettaglio;
- fra le tavole di Piano e le Norme, quest'ultime.

7. Sono ammesse deroghe alle presenti norme di attuazione solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente.

#### ***art.4 Efficacia giuridica e durata del Documento di Piano.***

1. Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime dei suoli; tutte le indicazioni relative ad aree private, in esso contenute, acquistano efficacia, sotto il profilo della "conformazione dei suoli", nelle previsioni del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi o dei piani attuativi del P.G.T., una volta approvati ai sensi di legge.

2. Il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile, previa procedura di valutazione ambientale ad ogni variante del medesimo, in conformità all'art. 4, comma 2, della legge regionale 12/2005.

#### ***art.5 Definizione degli Indici e parametri urbanistici.***

1. La definizione per esteso degli Indici e parametri è rimandata al Titolo II – Disposizioni Generali delle NTA del Piano delle Regole.

## **Titolo II. Osservatorio per il monitoraggio dell'attività del PGT.**



### ***art.6 Osservatorio per il monitoraggio dell'attività del PGT.***

1. È costituito l'osservatorio per il monitoraggio del Piano del Governo del Territorio, nell'ambito della procedura permanente di Valutazione Ambientale Strategica, avente le seguenti finalità:

- verificare periodicamente l'attuazione del Piano e valutare l'incidenza positiva o negativa delle singole realizzazioni sul quadro del sistema ambientale esistente ed il grado di realizzazione di quello previsto dal Piano;
- indirizzare l'attuazione del Piano sulla base delle priorità derivanti dalla realizzazione del piano triennale delle opere pubbliche.

2. Ne fanno parte:

- Dirigente dell'Ufficio tecnico;
- Autorità procedente della Valutazione Ambientale Strategica;
- Autorità competente della Valutazione Ambientale Strategica;
- Assessore all'Urbanistica;
- Un rappresentante della Commissione per il Territorio;
- Un rappresentante della Commissione per il Paesaggio;
- Un rappresentante della Commissione d'Edilizia.

3. L'attività dell'Osservatorio sarà disciplinata da un Regolamento emanato dal Consiglio Comunale con apposito atto.

### **Titolo III. Perequazione urbanistica, compensazione ed incentivazione.**



#### **art.7 Perequazione urbanistica, compensazione ed incentivazione.**

1. In ottemperanza a quanto previsto dall'articolo 11 della legge regionale 11 marzo 2005 n.12 (Legge per il Governo del Territorio), il presente articolo definisce i seguenti criteri per l'applicazione della "*perequazione urbanistica, compensazione ed incentivazione*".
2. In considerazione della caratteristica del territorio comunale, in gran parte costituito da aree agricole incluse nel Parco Agricolo Sud Milano e per la rimanente esigua porzione già edificato e pressoché volumetricamente saturo, il presente Documento di Piano si avvale della possibilità di applicazione della "perequazione compensativa tra i comparti" di cui al terzo comma dell'art. 11 della suddetta legge regionale.
3. La "perequazione compensativa tra i comparti" è ottenuta con indici differenziati che tengono conto della localizzazione del comparto nel sistema urbano e degli obiettivi assegnati all'area nel progetto di riqualificazione.
4. La possibilità edificatoria che compete a ciascun Ambito di Trasformazione è stabilita dal Documento di Piano, che può indicarla sia mediante Indice di Utilizzazione territoriale, sia mediante la superficie lorda complessiva.
5. Il Documento di Piano individua gli **Ambiti di Trasformazione Strategici** e quelli di **Espansione**.
6. Si intendono per **Ambiti di Trasformazione Strategici** le aree di espansione che hanno carattere di rilevanza urbana e territoriale tali da concorrere **all'obiettivo di recuperare e rinaturalizzare** gli "Ambiti di valorizzazione ambientale e paesistica AV1, AV2, AV3 e AV5", disciplinati negli artt.8, 9, 9bis, 9ter delle presenti norme e individuati nelle tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole.
7. Si intendono per **Ambiti di Trasformazione d'Espansione** le rimanenti aree non edificate che, per dimensione e contesto, non hanno carattere di rilevanza urbana, ma presentano un'opportunità, attraverso la loro realizzazione, di rispondere all'**obiettivo di diversificare e potenziare l'offerta dei servizi locali per la popolazione residente**. Si tratta di una perequazione urbanistica compensativa fra comparti non contigui che ha ricadute di tipo puntuale.
8. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, gli **Ambiti di Trasformazione Strategici** sono disciplinati da tre distinti indici: **l'Indice di Utilizzazione territoriale,**



### **l'Incremento Obbligatorio e l'Indice di Utilizzazione territoriale Premiale Massimo.**

9. La relativa trasformazione edilizio - urbanistica degli Ambiti di Trasformazione Strategici è, però, sempre subordinata all'utilizzo di un **Incremento Obbligatorio dell'Indice di Utilizzazione territoriale**". Tale incremento dovrà derivare solo dall'acquisizione dei relativi diritti edificatori virtuali appartenenti agli "Ambiti di valorizzazione ambientale e paesistica AV1, AV2, AV3 e AV5", disciplinati negli artt.8, 9, 9bis, 9ter delle presenti norme e individuati nelle tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

10. Inoltre, le aree degli "Ambiti di valorizzazione ambientale e paesistica AV1, AV2, AV3 e AV5", che producono tali diritti edificatori virtuali, dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale a cura e spese del cedente.

11. Da ultimo, l'Indice di Utilizzazione territoriale degli Ambiti di Trasformazione Strategici potrà essere ulteriormente incrementato utilizzando un **Indice di Utilizzazione territoriale Premiale Massimo**, soltanto a condizione di acquisire i relativi diritti edificatori appartenenti agli "Ambiti di valorizzazione ambientale e paesistica AV1, AV2, AV3 e AV5", disciplinati negli artt.8, 9, 9bis, 9ter delle presenti norme e individuati nelle tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

12. Il conferimento dei diritti volumetrici necessari alla verifica dell'incremento volumetrico di edificazione degli Ambiti di Trasformazione Strategica deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento attuativo, all'atto della sua sottoscrizione.

13. Il Piano dei Servizi stabilisce la quantità e, ove necessario, la localizzazione – delle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere al Comune (o da asservire all'uso pubblico), individuando altresì – ove del caso – la monetizzazione nei casi in cui la cessione sia prevista in quantità maggiore (o minore) rispetto ad una prestabilita dotazione unitaria.

### **art.8 Ambiti di valorizzazione ambientale e paesaggistica "AV1".**

1. Il Documento di Piano individua gli ambiti destinati alla riqualificazione ambientale e paesaggistica, costituiti dalle aree sulle quali sono intervenute trasformazioni incoerenti con il contesto del Parco Agricolo Sud Milano e disciplinate dall'art. 47 delle NTA del PTC del Parco.

2. Al fine di pervenire al recupero a fini naturalistici e di pubblica fruizione il PGT persegue l'acquisizione delle aree poste negli ambiti "AV1" al patrimonio pubblico attraverso lo strumento della *perequazione urbanistica compensativa*, secondo le modalità definite nell'art. 7 delle presente norme e del Piano dei Servizi.





3. Il Documento di Piano stabilisce per gli Ambiti "AV1" indipendentemente dalla funzione in essere un **Indice di Utilizzazione territoriale virtuale di 0,1 mq./mq.** da utilizzare per attuare la perequazione urbanistica compensativa secondo quanto stabilito dall'art. 7 e dal Titolo IV delle presenti norme.

4. I diritti edificatori degli Ambiti "AV1" potranno anche essere ceduti come servizi essenziali o standard qualitativo, secondo le modalità stabilite nell'art. 9 delle NTA del Piano dei Servizi, sia negli Ambiti di Trasformazione di Riqualficazione "T.R12", sia negli "Ambiti del tessuto consolidato di riconversione funzionale e ad impianto unitario TC/C2" disciplinati nell'art. 33 delle NTA del Piano delle Regole, ferma restando l'osservanza della dotazione minima di servizi prevista dall'art.9, comma 3, della L.R. 12/2005.

5. In attesa dell'acquisizione delle aree a patrimonio pubblico è vietata ogni edificazione e trasformazione come prescritto dall'art. 40 delle NTA del Piano delle Regole.

#### **art.9 Ambiti di valorizzazione ambientale e paesaggistica "AV2".**

1. Il Documento di Piano individua fasce, profonde almeno 10m, destinate ad interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica, costituite dagli spazi posti a confine dell'edificato e per i quali non è stato adeguatamente risolto sul piano paesaggistico il margine urbano ed il passaggio tra abitato e campagna.

2. Al fine di pervenire al recupero a fini naturalistici e di pubblica fruizione il PGT persegue l'acquisizione delle aree poste negli ambiti "AV2" al patrimonio pubblico attraverso lo strumento della *perequazione urbanistica compensativa*, secondo le modalità definite nell'art. 7 delle presenti norme e nel Piano dei Servizi.

3. Il Documento di Piano stabilisce per gli Ambiti "AV2" **un Indice di Utilizzazione territoriale virtuale di 0,012 mq./mq.** da utilizzare per attuare la perequazione secondo quanto stabilito all'art. 7 delle presenti norme.

4. I diritti edificatori degli Ambiti "AV2" potranno anche essere ceduti come servizi essenziali o standard qualitativo, secondo le modalità stabilite dal Piano dei Servizi art. 9, sia negli Ambiti di Trasformazione di Riqualficazione "T.R12" che negli "Ambiti del tessuto consolidato di riconversione funzionale e ad impianto unitario TC/C2" disciplinati nell'art. 33 delle NTA del Piano delle Regole, ferma restando l'osservanza della dotazione minima di servizi prevista dall'art.9, comma 3, della L.R. 12/2005.

5. Tali fasce di mitigazione ambientale e paesaggistica, laddove indicate, dovranno essere realizzate utilizzando esclusivamente le specie autoctone del "Repertorio B-Repertorio degli interventi di riqualficazione ambientale" del PTCP Vigente e del Parco Agricolo Sud Milano.



6. Tali fasce in prossimità delle infrastrutture esistenti e di progetto dovranno adottare misure di mitigazione utili a far rientrare nei limiti normativi vigenti le immissioni di rumore.

7. In attesa dell'acquisizione delle aree a patrimonio pubblico è vietata ogni edificazione e trasformazione come prescritto dall'art. 41 delle NTA del Piano delle Regole.

### **Art.9bis Ambiti di valorizzazione ambientale e paesaggistica "AV3".**

1. Il Documento di Piano individua gli ambiti destinati alla riqualificazione ambientale e paesaggistica, costituiti dalle aree di dimensioni non significative, ad ovest della frazione di San Vito, sulle quali sono intervenute trasformazioni non completamente compatibili con il contesto del Parco Agricolo Sud Milano e disciplinate dall'art. 47 delle NTA del PTC del Parco.

2. Al fine di pervenire al recupero a fini naturalistici e di pubblica fruizione il PGT persegue l'acquisizione delle aree poste negli ambiti "AV3" al patrimonio pubblico attraverso lo strumento della *perequazione urbanistica compensativa*, secondo le modalità definite nell'art. 7 delle presente norme e del Piano dei Servizi.

3. Il Documento di Piano stabilisce per gli Ambiti "AV3" indipendentemente dalla funzione in essere un **Indice di Utilizzazione territoriale virtuale** di **0,06 mq./mq.** da utilizzare per attuare la perequazione urbanistica compensativa secondo quanto stabilito dall'art. 7 e dal Titolo IV delle presenti norme.

4. I diritti edificatori degli Ambiti "AV3" potranno anche essere ceduti come servizi essenziali o standard qualitativo, secondo le modalità stabilite nell'art. 9 delle NTA del Piano dei Servizi, sia negli Ambiti di Trasformazione di Riqualificazione "T.R12", sia negli "Ambiti del tessuto consolidato di riconversione funzionale e ad impianto unitario TC/C2" disciplinati nell'art. 33 delle NTA del Piano delle Regole, ferma restando l'osservanza della dotazione minima di servizi prevista dall'art.9, comma 3, della L.R. 12/2005.

5. In attesa dell'acquisizione delle aree a patrimonio pubblico è vietata ogni edificazione e trasformazione come prescritto dall'art. 42 delle NTA del Piano delle Regole.

### **Art. 9ter Ambiti di valorizzazione paesistico e monumentale "AV5".**

1. Il Documento di Piano individua l'ambito destinato alla valorizzazione paesistico monumentale, costituito dalle aree poste in adiacenza alla Chiesa dei SS Eugenio e Maria, oggetto di tutela monumentale, entro l'abitato di Vigano Certosino e in

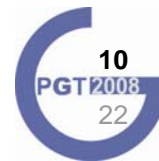
particolare nel Nucleo di Antica Formazione Urbana, al fine di valorizzare il monumento tutelato e di migliorarne la fruibilità pubblica.

2. Al fine di perseguire gli obiettivi di valorizzazione il PGT prevede l'acquisizione del compendio posto nell'ambito "AV5" al patrimonio pubblico attraverso lo strumento della perequazione urbanistica compensativa, secondo le modalità definite nell'art. 7 delle presente norme e del Piano dei Servizi.

3. Il Documento di Piano stabilisce per gli Ambiti "AV5" indipendentemente dalla funzione in essere un **Indice di Utilizzazione territoriale virtuale** di **0,36 mq./mq.** da utilizzare per attuare la perequazione urbanistica compensativa secondo quanto stabilito dall'art. 7 e dal Titolo IV delle presenti norme.

4. I diritti edificatori degli Ambiti "AV5" potranno anche essere ceduti come servizi essenziali o standard qualitativo, secondo le modalità stabilite nell'art. 9 delle NTA del Piano dei Servizi, sia negli Ambiti di Trasformazione di Riqualificazione "T.R12", sia negli "Ambiti del tessuto consolidato di riconversione funzionale e ad impianto unitario TC/C2" disciplinati nell'art. 33 delle NTA del Piano delle Regole, ferma restando l'osservanza della dotazione minima di servizi prevista dall'art.9, comma 3, della L.R. 12/2005.

5. In attesa dell'acquisizione delle aree a patrimonio pubblico è vietata ogni edificazione e trasformazione come prescritto dall'art. 42ter delle NTA del Piano delle Regole.



## Titolo IV. Disciplina per gli Ambiti di Trasformazione.



### **art.10 Individuazione e classificazione degli ambiti di trasformazione.**

1. Il Documento di Piano individua, nelle tavole intitolate "Strategie di Piano", "Previsioni" in scala 1:10.000 e in scala di maggiore dettaglio, le parti del territorio soggette a trasformazione. Il Documento di Piano classifica gli ambiti di trasformazione nelle seguenti categorie:
  - Ambiti di Trasformazione Strategici,
  - Ambiti di Trasformazione di Espansione,
  - Ambiti di Trasformazione di Riqualficazione,
  - Ambiti di Trasformazione Ambiti agricoli speciali.
2. Per la loro posizione, dimensione, impatto e rilevanza all'interno della città, e poiché richiedono una ri-definizione dell'assetto stradale e delle opere di urbanizzazione, queste aree necessitano di una specifica cura e controllo da parte dell'Amministrazione comunale nella fase di progettazione. Per tali motivazioni questi comparti sono soggetti ad Ambiti di Trasformazione.
3. Si intende genericamente per comparto l'insieme delle aree incluse all'interno di ciascun perimetro degli Ambiti di Trasformazione Strategici, Ambiti di Trasformazione di Espansione, di Riqualficazione e Agricoli Speciali.
4. Le aree indicate come **TS.1**, **TS.2**, **TS.3** nelle Tavole del Documento di Piano intitolate "Strategie di Piano" e "Previsioni" sono destinate all'edificazione a cui si applica la **perequazione urbanistica compensativa** tra comparti precisata nell'art. 7 delle presenti norme.
5. Negli *Ambiti di Trasformazione Strategica TS.1 e TS.2* l'**Indice di Utilizzazione territoriale** è stato individuato in **0,15 mq./mq.**, Le trasformazioni edificatorie conseguenti l'utilizzazione di tale indice edificatorio, unitamente all'utilizzazione degli indici di cui ai successivi commi 6 e 7, dovranno sempre garantire una quantità di dotazione minima per servizi essenziali calcolata in base a quanto prescritto sia nell'art. 9 delle NTA del Piano dei Servizi, sia nell'art. 58 delle NTA del Piano delle Regole per quanto riguarda la funzione commerciale.
6. Si stabilisce, inoltre, un **Incremento Obbligatorio dell'Indice di Utilizzazione territoriale di 0,045 mq./mq.** per poter procedere all'approvazione di pianificazione attuativa dell'*Ambito di Trasformazione Strategico*. Tale incremento dell'Indice di Utilizzazione territoriale dovrà derivare soltanto alla condizione prescritta nell'art. 7 delle presenti norme.



7. Da ultimo, l'Indice di Utilizzazione territoriale degli *Ambiti di Trasformazione Strategici* potrà essere ulteriormente incrementato fino a raggiungere l'**Indice di Utilizzazione territoriale Premiale Massimo di 0,045 mq./mq.** Tale incremento dell'Indice di Utilizzazione territoriale dovrà derivare soltanto alla condizione prescritta nell'art. 7 delle presenti norme.

8. Nell'*Ambito di Trasformazione Strategica a carattere produttivo TS.3* l'**Indice di Utilizzazione territoriale** è stato individuato in **0,4 mq./mq.**, Le trasformazioni edificatorie conseguenti l'utilizzazione di tale indice edificatorio, unitamente all'utilizzazione degli indici di cui ai commi 6 e 7, dovranno sempre garantire una quantità di dotazione minima per servizi essenziali calcolata in base a quanto prescritto sia nell'art. 9 delle NTA del Piano dei Servizi, sia nell'art. 58 delle NTA del Piano delle Regole per quanto riguarda la funzione commerciale.

9. Si stabilisce, inoltre, un **Incremento Obbligatorio dell'Indice di Utilizzazione territoriale di 0,02 mq./mq.** per poter procedere all'approvazione di pianificazione attuativa dell'*Ambito di Trasformazione Strategico a carattere produttivo*. Tale incremento dell'Indice di Utilizzazione territoriale dovrà derivare soltanto alla condizione prescritta nell'art. 7 delle presenti norme.

10. Da ultimo, l'Indice di Utilizzazione territoriale nell'*Ambito di Trasformazione Strategico a carattere produttivo* potrà essere ulteriormente incrementato fino a raggiungere l'**Indice di Utilizzazione territoriale Premiale Massimo di 0,08 mq./mq.** Tale incremento dell'Indice di Utilizzazione territoriale dovrà derivare soltanto alla condizione prescritta nell'art. 7 delle presenti norme.

11. Il compendio indicato come **T.6a-b** nelle Tavole del Documento di Piano intitolate "Strategie di Piano" e "Previsioni di Piano" è destinata all'edificazione a cui si applica la *perequazione fra comparti non contigui* precisata nell'art. 7 delle presenti norme.

12. Negli **Ambiti di Trasformazione d'Espansione** l'**Indice di Utilizzazione territoriale** è stato individuato in **0,15 mq./mq.** Tale indice edificatorio dovrà sempre garantire una quantità di dotazione minima per servizi essenziali calcolata in base a quanto prescritto nell'art. 9 delle NTA del Piano dei Servizi e nell'art. 58 delle NTA del Piano delle Regole per quanto riguarda la funzione commerciale.

13. Nell'**Ambito di Trasformazione di Riqualificazione** è stata individuata **una slp di 10.000 mq.** Tale diritto edificatorio dovrà sempre garantire una quantità di dotazione minima per servizi essenziali calcolata in base a quanto prescritto nell'art. 9 delle NTA del Piano dei Servizi e nell'art. 58 delle NTA del Piano delle Regole per quanto riguarda la funzione commerciale. È fatta salva la possibilità, qualora non sia possibile reperire tali aree internamente al compendio oppure per la parte eccedente la



dotazione minima, di acquisire diritti volumetrici da cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale, secondo quanto stabilito nell'art. 7 delle presenti norme, ferma restando l'osservanza della dotazione minima di servizi prevista dall'art.9, comma 3, della L.R. 12/2005.

14. Negli **Ambiti di Trasformazione ambiti Agricoli speciali** l'Indice di Utilizzazione territoriale base è stato individuato in **0,009 mq./mq.** Il Documento di Piano individua tre ambiti a destinazione speciale oggetto di trasformazione secondo le disposizioni contenute nelle **Schede** di dettaglio allegate alle presenti norme: il *primo* presso l'abitato di San Vito destinato all'insediamento di attrezzature sportive connesse all'attività agrituristica dovendosi però conformare alla Deliberazione n. 17 del 15/04/2003 dal Consiglio Direttivo del Parco Agricolo Sud Milano, il *secondo* presso l'abitato di Vigano destinato all'insediamento di attività al servizio dell'agricoltura, il terzo corrispondente al corridoio delimitato dal corso del Naviglio Grande e dal tracciato della linea ferroviaria MI-Mortara al fine di creare un'ampia fascia di compensazione ecologica da attuarsi attraverso la creazione di un verde di tipo fruttivo, avente anche accessibilità pubblica.

Tale diritto edificatorio dovrà sempre garantire una quantità di dotazione minima per servizi essenziali calcolata in base a quanto prescritto nell'art. 9 delle NTA del Piano dei Servizi e nell'art. 58 delle NTA del Piano delle Regole per quanto riguarda la funzione commerciale. È fatta salva la possibilità, qualora non sia possibile reperire tali aree internamente al compendio oppure per la parte eccedente la dotazione minima, di acquisire diritti volumetrici da cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale, secondo quanto stabilito nell'art. 7 delle presenti norme, ferma restando l'osservanza della dotazione minima di servizi prevista dall'art.9, comma 3, della L.R. 12/2005.

15. Tutti gli Ambiti di Trasformazione sono individuati mediante indicazione numerica, perimetrazione in cartografia e disciplinati singolarmente nell'allegato alle presenti norme (**Schede Ambiti di Trasformazione**).

### ***art.11 Contenuti delle schede e delle tabelle allegate alle n.t.a. del Documento di Piano***

1. Il Documento di Piano definisce, all'interno delle Schede in allegato alle presenti norme, per ciascun ambito di trasformazione, gli aspetti quantitativi dei nuovi insediamenti previsti nonché l'assetto morfologico e la vocazione funzionale.

2. I criteri localizzativi e i dati quantitativi e funzionali costituiscono il riferimento sia per la progettazione negli ambiti di intervento da parte degli operatori proponenti, sia per

la valutazione da parte dell'Amministrazione comunale della qualità delle proposte. Nel dettaglio, i contenuti di ogni singola scheda definiscono:

- a) i perimetri degli ambiti;
- b) la definizione quantitativa dell'Indice di Utilizzazione territoriale, Incremento Obbligatorio e quello premiale massimo consentito;
- c) il rapporto di copertura massimo consentito;
- d) le altezze massime consentite;
- e) le destinazioni d'uso principale;
- f) le destinazioni d'uso complementari/compatibili;
- g) le destinazioni d'uso non ammissibili;
- h) la posizione, solo indicativa, di tutte o di parte delle aree per servizi essenziali all'interno del comparto. L'estensione del segno grafico è da considerarsi meramente indicativa. La validità di soluzioni che prevedono una diversa posizione e configurazione delle aree a servizi essenziali all'interno del lotto sarà valutata dall'Amministrazione in sede di pianificazione attuativa;
- i) gli ingressi carrabili principali, i tracciati viari, i percorsi e gli attraversamenti di nuova previsione, salvo eventuali soluzioni progettuali migliorative, la cui proposizione è ammissibile fino all'approvazione del progetto esecutivo dell'opera;
- j) gli allineamenti degli edifici.

3. La quantità di servizi essenziali come dotazione minima deve soddisfare almeno il minimo previsto per le diverse funzioni da insediare secondo quanto stabilito dall'Art. 9 delle NTA del Piano dei Servizi e art.58 delle NTA del Piano delle Regole. È fatta salva la possibilità, qualora non sia possibile reperire tali aree internamente al compendio oppure per la parte eccedente la dotazione minima, di acquisire diritti volumetrici da cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale, secondo quanto stabilito nell'art. 7 delle presenti norme, ferma restando l'osservanza della dotazione minima di servizi prevista dall'art.9, comma 3, della L.R. 12/2005.

4. Qualora l'area oggetto di trasformazione sia sprovvista (anche parzialmente) delle necessarie opere di urbanizzazione primaria, la loro realizzazione deve precedere o essere contestuale agli interventi edilizi, con oneri a totale carico dell'operatore.

5. Per gli Ambiti di Trasformazione di Espansione all'interno della dotazione minima di servizi è considerata una quota di edilizia sociale, secondo quanto stabilito nell'art. 9 delle NTA del Piano dei Servizi.

## **Titolo V. Criteri per l'attuazione.**



### ***art.12 Modalità di attuazione del Documento di Piano.***

1. In ciascuno ambito di trasformazione, l'attività edilizio - urbanistica è sempre subordinata alla preventiva formazione di uno specifico piano attuativo o atto di programmazione negoziata, con la sola eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria per l'ambito di riqualificazione T.R12.
2. Negli Ambiti di Trasformazione, l'edificazione è regolata dagli indici e parametri che hanno valore indicativo per la formulazione della proposta di piano attuativo o atto di programmazione negoziata.
3. Negli ambiti di Trasformazione Strategica si può applicare la perequazione urbanistica secondo quanto prescritto nel Titolo III delle presenti norme.
4. Il Documento di Piano, applicando il criterio di flessibilità di cui all'art 1 della legge regionale 11 marzo 2005 n.12 (Legge per il Governo del Territorio), individua le modifiche che non saranno oggetto di variante al medesimo.

Di seguito, si elencano le modifiche che non costituiranno variante al Documento di Piano:

- negli Ambiti di Trasformazione potranno essere individuati comparti da realizzare in tempi diversi;
- potranno altresì essere previste, nel rispetto della legislazione vigente, modifiche dei perimetri e ulteriori suddivisioni delle aree oggetto di intervento in più piani attuativi, al fine di agevolare la loro realizzazione;
- potrà addivenirsi ad un incremento volumetrico che non sia maggiore del 10% dell'indice di Utilizzazione territoriale Massimo per gli Ambiti di Trasformazione d'Espansione;

Le modifiche riconducibili alle categorie da ultimo elencate non costituiranno variante al Documento di Piano, purché :

- si mantenga coerente il disegno complessivo espresso dal Documento di Piano;
- sia assicurata la realizzazione contestuale agli insediamenti di tutte le opere necessarie e indispensabili al loro corretto funzionamento, con particolare attenzione alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e alle opere di perequazione compensazione;
- sia assicurato il trattamento equo di tutti i proprietari delle aree ricomprese nei singoli comparti, in particolar modo per quanto riguarda le opere di





- urbanizzazione primarie e secondarie.
5. L'ammissibilità delle proposte è subordinata ad una dimostrata e condivisibile integrazione urbana degli interventi, che devono quindi inserirsi correttamente nel contesto, adeguando l'impatto ambientale, visuale e migliorando la dotazione infrastrutturale. La convenzione determinerà le modalità mediante le quali raggiungere siffatti obiettivi.
6. Le trasformazioni dovranno rispondere a quanto prescritto all'interno del TITOLO VIII delle NTA del Piano delle Regole e individuato nella tavola 3pr del Piano medesimo in materia di Paesaggio.
7. Le aree individuate nelle Tavole del Documento di Piano intitolate "Strategie di Piano" e "Previsioni di Piano" con numerazione **T.6a-b, T.7, T.11, T.13a-b**, ricadenti all'interno del Parco Agricolo Sud Milano, destinate ad ampliamento di servizi pubblici, a parchi o a residenza, sono soggette all'applicazione preventiva dell'art. 52 "Programmazione negoziata" della D.G.R. del 03 agosto 2000 n.7/818 di approvazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano, e alle disposizioni emanate dal Parco medesimo e dalla Provincia di Milano. Per dette aree non potrà essere presentata – dai proprietari o dagli aventi titolo – proposta per la formazione di un Piano Attuativo fino a quando – in seguito a detta applicazione preventiva – non sia intervenuta la necessaria variante del PTC del Parco e la connessa variante del PTC Provinciale.
8. L'ammissibilità delle proposte è subordinata ad una dimostrata rispondenza agli obiettivi di sostenibilità indicati nelle schede della relazione della Valutazione Ambientale Strategica.
9. Sulla Tav. 5dp del DdP è indicato il grado di sensibilità del sito delle diverse porzioni del territorio comunale secondo quanto disciplinato dalla DGR 08 novembre 2002 n° 7/11045. In sede di esame paesistico e di giudizio di impatto dei progetti non potrà considerarsi una sensibilità del sito inferiore a quella indicata sulla Tav. 5dp, mentre sulla base di puntuali e specifiche valutazioni potrà essere considerato un grado di sensibilità superiore. Si rimanda per gli aspetti di valenza paesaggistica al TITOLO VIII Disciplina paesaggistica del PdR.

***art.13 Criteri di flessibilità per la pianificazione attuativa nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi.***

1. Non comportano variante al Documento di Piano le fattispecie di modifica individuate nell'art.71 delle NTA del Piano delle Regole e nell'art. 7 delle NTA del Piano dei Servizi.



## **Titolo VI. Disciplina della programmazione negoziata**

### ***art.14 Ambiti e modalità di applicazione***

1. Il Programma integrato di intervento (PII), disciplinato dall'art. 87 della l.r. n. 12/05, si attua negli ambiti omogenei definiti dal presente Piano, tenendo conto delle precisazioni di cui ai commi successivi.
2. Il PII deve dimostrare il soddisfacimento di uno o più degli obiettivi stabiliti dal P.G.T., così come precisati nei documenti di pianificazione che lo compongono, e quindi nel Documento di Piano, nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole.
3. L'Amministrazione comunale valuta l'intervento oggetto del proposto PII sotto vari profili, tra cui: la previsione di soluzioni di qualità per le sistemazioni esterne, compresa l'individuazione di aree per la raccolta dei rifiuti; il corretto inserimento ambientale degli impianti tecnologici; il rispetto delle caratteristiche tipologiche e costruttive del tessuto urbano storico.
4. Non sono ammessi PII attraverso i quali possano venire sanate situazioni illegittime pregresse.
5. Non sono ammessi i Programmi Integrati d'Intervento che:
  - modifichino le destinazioni d'uso delle aree a servizi;
  - prevedano interventi di edificazione negli ambiti "Ambiti di valorizzazione ambientale, ecologica e monumentale" (**AV4, AV5**) così come disciplinati nell'art. 9ter delle presenti norme e negli artt. 42bis e 42ter delle NTA del Piano delle Regole;
  - prevedano interventi di edificazione negli ambiti negli "Ambiti di valorizzazione ambientale e paesistica" (**AV1, AV2 e AV3**), così come disciplinati negli artt. 8,9, 9bis delle presenti norme e negli artt.40-41-42 delle NTA del Piano delle Regole;
  - ricomprendano ambiti e insediamenti destinati all'attività agricola strategica "**E1**", come definiti nell'art. 89 LR 12/05 comma 4;
  - ricomprendano ambiti agricoli di tutela e valorizzazione ambientale "**E2**", come individuate nelle Tavole del Piano delle Regole di "Classificazione del territorio comunale".
6. L'attuazione di PII su immobili per i quali siano state presentate richieste di atti abilitativi in sanatoria (non oltre il c.d. condono edilizio 2004, di cui al D.L. 30

settembre 2003 n. 269, convertito in legge dall'art. 1, comma 1, della L. 24 settembre 2003 n. 326) è subordinata all'emanazione del provvedimento abilitativo in sanatoria.



### **art.15 Soddisfacimento delle dotazioni di aree per servizi**

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, la dotazione delle aree per servizi è quella prevista nell'art.9 delle NTA del Piano dei Servizi e nell'art.58 delle NTA del Piano delle Regole.

### **art.16 Forme di incentivazione e criteri preferenziali**

1. Nei PII e negli Ambiti di Trasformazione, la cui pianificazione attuativa avvenga attraverso PII, che prevedano:

- a. cessione e/o asservimento di aree per servizi essenziali;
- b. e/o esecuzione di opere di urbanizzazione;

in quantità superiori rispetto a quanto richiesto

- i) dalla presente normativa;
- ii) dalle schede relative agli Ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano;
- iii) dalla normativa del Piano dei Servizi, l'AC consente, contestualmente o in alternativa:

si potrà applicare la riduzione degli oneri di urbanizzazione nella misura massima del 5%.

2. Sono esclusi dalle disposizioni del presente articolo i PII che comprendano anche parzialmente gli ambiti del Tessuto consolidato limitatamente a: Ambiti dei nuclei di Antica formazione, Ambiti del Tessuto edificato ad impianto unitario.

### **art.17 Indirizzi urbanistici per i Programmi Integrati di Intervento**

1. Negli ambiti da sottoporre a PII devono essere applicate le Disposizioni preliminari di cui al Titolo II delle norme tecniche del Piano delle Regole, e così, in particolare, i parametri urbanistici, edilizi ed ambientali previsti per l'ambito territoriale omogeneo in cui ricade l'intervento oggetto di ciascun programma, fatte salve eventuali prescrizioni specifiche.

2. L'applicazione dei parametri edilizi e ambientali deve essere verificata con le indicazioni di tipo morfologico di cui al Titolo V delle norme tecniche del Piano delle Regole.

3. Non è consentita la deroga alle destinazioni d'uso non ammesse nei diversi ambiti omogenei.

**art.18 Procedura di approvazione: documentazione da produrre**

1. La documentazione minima a corredo del PII è definita dall'art. 91, comma 2, LR 12/05 e dal Regolamento Edilizio Comunale.
2. In particolare, qualsiasi proposta di PII deve essere corredata da idonei documenti comprovanti il miglioramento della qualità urbana derivante dalla realizzazione dell'intervento, con specifico riferimento a:
  - a. possibili impatti delle nuove funzioni sul contesto urbano in cui si inserisce l'intervento, che devono essere verificati in via preliminare dal proponente, mettendo l'AC in condizione di valutarli in base agli obiettivi elencati nel Documento di Piano;
  - b. adeguate garanzie in ordine alla fattibilità temporale ed economico-finanziaria degli interventi;
  - c. compartecipazione pubblica ai vantaggi indotti dalla proposta di PII rispetto a quanto previsto dal PGT, da valutare tramite bilancio economico/ patrimoniale.

**art.19 Procedura di approvazione: valutazione di ammissibilità delle proposte**

1. L'ammissibilità delle proposte è subordinata ad una dimostrata e condivisibile integrazione urbana degli interventi, che devono inserirsi correttamente nel contesto, adeguando l'impatto visuale e migliorando la dotazione infrastrutturale; in particolare la valutazione di ammissibilità avviene sulla base:
  - a. della conformità ai contenuti dell'art. 87 della legge regionale 12/05;
  - b. della coerenza con gli obiettivi programmatici stabiliti dal Documento di piano.
2. L'AC si riserva la facoltà di dettare indicazioni di tipo progettuale ed obiettivi specifici.

**art.20 Convenzione di attuazione**

1. La convenzione, da sottoscrivere tra il soggetto attuatore e l'AC successivamente all'approvazione definitiva del programma integrato, è regolata dagli artt. 46 e 93 della LR 12/05.
2. La convenzione disciplina i diritti e gli obblighi degli operatori pubblici e privati per l'attuazione del programma integrato, con particolare riguardo a:
  - i termini di inizio dei lavori, previsti a pena di decadenza del programma, e quelli per l'esecuzione degli interventi e delle opere di urbanizzazione ed infrastrutturali contemplati nel programma integrato;
  - la possibilità di suddividere l'attuazione dei programmi integrati in stralci funzionali, preventivamente determinati, in relazione all'entità o alla rilevanza



del PII;

- la cessione di aree per servizi essenziali ovvero la decisione di monetizzare la dotazione globale di aree qualora il Comune – in sede di approvazione del Programma – abbia ritenuto tale soluzione più funzionale all'interesse pubblico;
- le garanzie finanziarie, da fornirsi con fidejussioni bancarie o assicurative, di valore non inferiore all'importo delle opere che i soggetti attuatori si impegnano a realizzare, avendo riguardo anche alla relazione economica allegata al programma integrato;
- l'impegno dell'AC ad utilizzare le somme derivanti dalla monetizzazione esclusivamente per l'acquisizione di fabbricati o aree specificatamente individuati nel Piano dei Servizi e destinati alla realizzazione di infrastrutture e servizi essenziali;
- gli strumenti di messa in mora degli attuatori, in caso di inadempimento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle eventuali strutture realizzate a titolo di standard qualitativo;
- le modalità di gestione delle strutture e dei servizi realizzati ai sensi dell'art. 9 LR 12/05 e del Piano dei Servizi, finalizzate a garantirne l'uso pubblico; salvo che dette modalità non siano disciplinate da apposito atto convenzionale che deve essere espressamente indicato ed allegato alla convenzione;
- le modalità di esecuzione delle eventuali bonifiche, nel caso di programmi integrati d'intervento interessanti anche parzialmente strutture produttive dismesse.

3. Tutte le proposte di PII devono garantire tempi certi e celerità di attuazione; a tal fine:

- gli atti abilitativi (permesso di costruire o DIA) per tutte le opere previste devono essere richiesti entro tre anni dalla stipula della convenzione, salvo che si tratti di interventi di particolare complessità, per i quali la scadenza può essere prolungata di ulteriori due anni;
- la richiesta degli atti abilitativi relativi alle opere di urbanizzazione deve precedere quelle per gli interventi edificatori; la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e delle attrezzature per servizi essenziali dovrà essere contestuale alla realizzazione dell'intervento ed ultimata entro la fine dei relativi lavori;

4. Qualora sia decorso un anno dalla definitiva approvazione del programma integrato senza che sia stata sottoscritta la convenzione, il Sindaco - ai sensi dell'art 93, comma

4, LR 12/05 - avvia il procedimento di messa in mora preordinato alla declaratoria di decadenza del programma ad ogni effetto.



***art.21 Programmi di recupero urbano***

1. Le disposizioni di cui al presente capo si applicano anche ai programmi di recupero urbano, ai sensi dell'art. 94 della L.r. n. 12/05.

## Principali sigle ed acronimi contenuti nel testo delle Norme Tecniche di Attuazione



AC	Amministrazione Comunale
PGT	Piano di Governo del Territorio
DdP	Documento di Piano del PGT
PdR	Piano delle Regole del PGT
PdS	Piano dei Servizi del PGT
RE	Regolamento Edilizio
NTA	Norme Tecniche di Attuazione
DPR	Decreto Presidente della Repubblica
Dlgs	Decreto Legislativo
LR	Legge Regionale
L	Legge
DIA	Denuncia di Inizio Attività
PII	Piano Integrato d'Intervento
St	Superficie territoriale
Ut	Indice di Utilizzazione territoriale presunto
Sc	Superficie coperta
Rc	Rapporto di copertura
Slp	Superficie lorda di pavimento
H	Altezza
TC	Tessuto Consolidato
AV1	Ambiti di valorizzazione ambientale e paesaggistica
AV2	Fasce di mitigazione ambientale e paesaggistica
AV3	Ambiti di valorizzazione ambientale e paesaggistica
AV4	Aree di valorizzazione paesistica "Bosco lineare del Naviglio Grande"
AV5	Ambiti di valorizzazione paesistico e monumentale
E1	Ambiti E1 –Agricoli strategici
E2	Ambiti E2 –Agricoli di tutela e valorizzazione ambientale
PSA	Piano di Settore Agricolo del Parco agricolo Sud Milano