



# P.G.T.

## Piano di Governo del Territorio

Variante ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Documento di Piano

## NTA - Norme tecniche di attuazione

Maggio 2023

Il Sindaco  
Luca del Gobbo

Assessore all'Urbanistica ed Edilizia privata, Ambiente ed Ecologia, Protezione civile, Farmacie, SUAP  
Simone Gelli

Dirigente del Settore Tecnico  
Ing. Alberto Lanati

Responsabile del Servizio Pianificazione e Gestione del territorio, SUAp, Paesaggio e Catasto  
Geom. Angelo Schinocca

### Gruppo di lavoro

Mandatario: Arch. Paolo Favole

Adottato con Delibera del C.C. n°.....del.....

Pubblicato il.....

Approvato con Delibera del C.C. n°.....del.....

Pubblicato sul BURL n°.....del.....

## Sommario

Art. 1	Finalità e contenuti del Documento di Piano .....	2
Art. 2	Rinvio a disposizioni di Legge e di piano, difformità fra disposizioni diverse, deroghe .....	2
Art. 3	Efficacia del Documento di Piano .....	2
Art. 4	Componente geologica, idrogeologica e sismica .....	3
Art. 5	Valenza paesistica del Documento di Piano.....	3
Art. 6	Edificabilità degli Ambiti di Trasformazione .....	3
Art. 7	Criteri per la compensazione e la perequazione urbanistica .....	4
Art. 8	Individuazione e disciplina degli Ambiti di Trasformazione .....	4
Art. 9	Definizione delle scelte relative agli indici di edificazione ed alle funzioni.....	5
Art. 10	Masterplan .....	5
Art. 11	Definizione delle scelte e successiva formazione di piani o programmi attuativi relativi agli Ambiti di trasformazione per iniziativa del Comune – adempimenti preliminari.....	6
Art. 12	Modifiche dei perimetri degli Ambiti di trasformazione.....	6
Art. 13	Normativa transitoria .....	6

## **Art. 1 Finalità e contenuti del Documento di Piano**

### **1.1**

Il Documento di Piano, avente i contenuti previsti all'art. 8 della LR 12/05 e s.m.i., individua in particolare gli obiettivi generali di governo del territorio comunale e le strategie finalizzate al loro perseguimento.

Il Documento contiene prescrizioni e norme di indirizzo per la definizione delle scelte relative ai previsti Ambiti di Trasformazione.

### **1.2**

Il Documento di Piano si compone dei seguenti elaborati:

- Quadro conoscitivo, ricognitivo;
- Relazione del Documento di Piano;
- Norme tecniche di attuazione del Documento di Piano;
- Tavole DdP.01 – Tavole delle previsioni di Piano;
- Tavole DdP.02 – Localizzazione suggerimenti e proposte preliminari;
- Tavole DdP.03. – Attuazione PGT vigente;
- Tavole DdP.04 – Vincoli infrastrutturali a scala locale;
- Tavole DdP.05 – Vincoli monumentali e ambientali a scala locale;
- Tavole DdP.06 – Carte della sensibilità paesaggistica;
- Tavole DdP.07 – Rete ecologica comunale;
- Tavole DdP.08 – Tavole del Perimetro IC;
- Tavole DdP.09 – Tavole del consumo di suolo.

## **Art. 2 Rinvio a disposizioni di Legge e di piano, difformità fra disposizioni diverse, deroghe**

### **2.0**

Il DDP ai sensi della LR 12/2005 art 8 ha validità cinque anni dalla approvazione

### **2.1**

Per tutte le materie non trattate dalle presenti Norme, si rimanda:

- a) agli altri documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio, agli strumenti di pianificazione di settore di livello comunale, ai regolamenti comunali;
- b) agli strumenti di pianificazione ed ai piani di settore di livello sovracomunale, per le materie di loro specifica competenza;
- c) alle disposizioni delle leggi nazionali e regionali.

### **2.2**

In caso di difformità fra i contenuti delle tavole di piano e le presenti Norme prevalgono queste ultime. In caso di difformità fra previsioni dotate di diversa cogenza, prevalgono nell'ordine:

- a) prescrizioni;
- b) indirizzi.

## **Art. 3 Efficacia del Documento di Piano**

### **3.1**

Sono da assumere come prescrizioni del Documento di Piano, contenute negli elaborati grafici come nelle presenti Norme, quelle di seguito elencate:

- le delimitazioni degli ambiti di trasformazione (suscettive solo delle modifiche di cui al successivo articolo 13);

- le prescrizioni contenute nelle Schede degli Ambiti di Trasformazione

### **3.2**

Sono da considerare indirizzi tutte le altre previsioni del Documento di Piano volte a orientare le scelte dell'Amministrazione Comunale e l'attività dei soggetti attuatori.

## **Art. 4 Componente geologica, idrogeologica e sismica**

Il DDP è integrato dagli elaborati della Componente geologica e sismica.

## **Art. 5 Valenza paesistica del Documento di Piano**

### **5.1**

Il Documento di Piano individua con elaborati grafici i contenuti paesistico ambientali di maggior dettaglio, approfondendo alla scala comunale i temi e le modalità di trasformazione trattati dal Piano Paesaggistico Regionale e dal PTM.

### **5.2**

Alle componenti paesistiche ambientali individuate nelle tavole del Documento di Piano si applicano, in quanto coerenti e compatibili, le disposizioni di tutela contenute nel PTM che vengono assunte quale parte integrante delle presenti Norme ed alle quali i piani attuativi dovranno uniformarsi.

## **Art. 6 Edificabilità degli Ambiti di Trasformazione**

### **6.1 Premesse**

Nella tavola allegata alla relazione programmatica sono individuati con apposito perimetro e numerazione progressiva gli Ambiti di Trasformazione.

### **6.2 Capacità edificatoria**

La capacità edificatoria degli Ambiti di Trasformazione è espressa all'interno delle Schede degli AT allegata alla Relazione programmatica.

### **6.3 Destinazioni d'uso**

Il Comune, per ogni Ambito di Trasformazione, indica destinazioni d'uso e destinazioni escluse, e ove necessario lo schema tipo morfologico, gli standard e altre prescrizioni.

### **6.4 Dotazione di aree per servizi e spazi pubblici**

Nelle schede degli Ambiti di Trasformazione sono indicati eventualmente le quote di aree da cedere, fatte salve in ogni caso le dotazioni minime in rapporto alle attività da insediare, e definite dal Piano dei Servizi.

### **6.5 Osservanza dei vincoli amministrativi e ambientali**

Ogni Ambito di trasformazione si attua on un piano di lottizzazione. Nella predisposizione dei piani attuativi dovrà essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni e dei vincoli gravanti sul territorio comunale riportati nelle Tavole dei vincoli, ed esplicitata l'interpretazione degli indirizzi contenuti nello studio di Incidenza e nel Rapporto Ambientale della Valutazione ambientale Strategica (Vas).

In riferimento agli Ambiti di trasformazione prossimi a pozzi comunali di captazione dell'acqua potabile, l'attuazione degli interventi negli Ambiti di Trasformazione dovrà soddisfare i requisiti seguenti:

- assenza di interferenza con la zona di tutela assoluta delle captazioni;

- esclusione dei centri di pericolo elencati nel comma 4 art. 94 D.LGS 128/2010 e DGR 10 aprile 2003 n. 7/12693;
- rispondenza alle indicazioni tecniche contenute in DGR 10 aprile 2003 n. 7/126963.

Il recupero delle aree industriali dismesse dovrà essere preceduto da indagini preliminari sulla qualità dei terreni al fine di verificare la compatibilità dei suoli con le destinazioni d'uso previste dal PGT, in applicazione delle disposizioni del D.LGS 152/06.

## **6.6 Prescrizioni**

Gli edifici devono realizzare copertura con pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

## **6.6 Premialità**

Gli edifici a destinazione produttiva, terziaria e commerciale che hanno un risparmio % sul fabbisogno energetico calcolato, hanno un premio in SL del 1% ogni 10% di risparmio energetico dimostrato

Il recupero delle acque meteoriche da riutilizzare con apposito impianto per irrigazione, lavaggio, servizi igienici o altri utilizzi non potabili, è premiato con un incremento della SL del 3% per le destinazioni residenziali e dell'1% per le altre destinazioni.

L'impianto di nuovi alberi di prima o seconda grandezza con la densità minima di un soggetto ogni 100mq è premiato e per la superficie minima di 1000mq di area preferibilmente in continuità con altre aree o filari alberati è premiato con un incremento della SL del 3% ogni 1.000mq di area alberata

Queste premialità sono ulteriori a quelle previste da leggi nazionali e regionali vigenti.

La previsione di housing sociale negli AT destinati a residenza, è premiata con il 10% della SL per alloggi in vendita e con il 20% con alloggi in affitto,

## **Art. 7 Criteri per la compensazione e la perequazione urbanistica**

### **7.1 Aree interne agli Ambiti di Trasformazione**

L'edificabilità assegnata a ciascun Ambito di Trasformazione si considera attribuita uniformemente a tutta la superficie dell'ambito, comunque ripartita fra le diverse proprietà eventualmente interessate ed indipendentemente dalla destinazione finale, pubblica o privata, delle aree. Nel caso di cessione del 20% della ST al comune, l'edificabilità computata su tutta la ST, si concentra nell'80% non ceduto, ripartito secondo le quote di proprietà dell'area nel suo complesso prima della cessione.

### **7.4 Cessione anticipata di aree per servizi e spazi pubblici**

La cessione anticipata delle aree previste in cessione obbligatoria, se effettuata entro un anno dalla approvazione del presente DDP è premiata con un incremento della SL del 5% per ognuna delle destinazioni previste.

## **Art. 8 Individuazione e disciplina degli Ambiti di Trasformazione**

### **8.1**

Nel Documento di Piano risultano individuati gli Ambiti di trasformazione per i quali vengono, in linea di massima, previsti interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica o rigenerazione, che dovranno risultare preordinati al perseguimento degli obiettivi del Documento stesso.

### **8.2**

L'attuazione degli interventi negli Ambiti di trasformazione avviene attraverso l'approvazione di Piani attuativi previsti dalla legislazione nazionale e regionale ovvero tramite Programmi Integrati di Intervento.

I Piani attuativi potranno essere d'iniziativa pubblica o privata, e dovranno presentare i contenuti minimi individuati dal Piano delle Regole.

### 8.3

In forza di quanto disposto dall'art. 8, terzo comma, della legge regionale n. 12/2005, alle previsioni relative agli Ambiti in considerazione non sono da riconoscere "effetti diretti sul regime giuridico dei suoli". Ne consegue che le previsioni stesse non possono farsi rientrare tra quelle conformative delle proprietà a fini edificatori. I suddetti effetti saranno da riconoscere solo ai piani o programmi attuativi che potranno essere approvati in seguito alla definizione delle scelte, solo di massima, fatte con il presente Documento.

## Art. 9 Definizione delle scelte relative agli indici di edificazione ed alle funzioni

### 9.1

Il Documento di Piano, ai sensi della disposizione contenuta sub e) nel secondo comma dell'art. 8 della LR. n. 12/20005, definisce in linea di massima, per i vari Ambiti di trasformazione, gli indici urbanistici-edilizi.

Gli indici indicati nelle schede possono quindi essere incrementati in fase di trattativa per il convenzionamento del piano attuativo di una percentuale del 10% proporzionando conseguentemente gli obblighi per standard e opere da realizzare.

## Art. 10 Masterplan

### 10.1

Nei casi e con le prescrizioni previste nelle schede degli Ambiti di Trasformazione contenute nella Relazione programmatica del Documento di Piano, ciascun ambito può essere oggetto di più piani attuativi stralci di un masterplan unitario, redatto dall'operatore e approvato dal comune. Il comune si riserva se gli operatori sono inadempienti di redigere il piano di lottizzazione di ufficio secondo le procedure di cui all'art.28 della L 1150/1942., cui nel caso viene assimilato il masterplan.

L'attuazione per stralci è ammessa previa verifica delle seguenti condizioni:

- la conformazione e l'estensione del singolo comparto di piano attuativo non devono pregiudicare l'attuazione degli interventi nella restante parte dell'ambito;
- le opere pubbliche da realizzare nel contesto dell'esecuzione del singolo piano attuativo devono avere il carattere di lotto funzionale autonomo e risultare fruibili anche in pendenza dell'attuazione degli altri comparti di piano attuativo nei quali l'ambito dovesse risultare ripartito;
- i comparti di pianificazione attuativa devono essere composti in maniera da non produrre reliquati.

### 10.2

Il "masterplan" è finalizzato a garantire la fattibilità degli interventi attuativi e dimostrare la coerenza del proprio intervento con gli obiettivi generali di organizzazione ed il conseguimento delle utilità pubbliche attese.

Il "masterplan" può essere aggiornato in occasione della presentazione di ciascun piano attuativo sempre nel rispetto delle coerenze e degli obiettivi sopra richiamati.

Nel percorso negoziale descritto al precedente articolo, il "masterplan" tiene luogo della proposta di quadro unitario di riferimento da avanzare nella seconda fase.

In generale il "masterplan" dovrà presentare i seguenti contenuti:

- individuazione di tutte le proprietà comprese nell'Ambito di trasformazione;
- condizioni di accessibilità, circolazione e sosta all'interno dell'area e nell'immediato intorno;
- valutazione delle quantità edilizie esistenti ripartite nelle diverse destinazioni d'uso in atto;
- entità e distribuzione di massima delle capacità edificatorie e, in particolare, delle superfici destinabili ad attività commerciale ripartite nelle diverse classi dimensionali;

- individuazione di massima degli interventi di adeguamento della rete viaria e delle infrastrutture in sottosuolo;
  - aree per servizi pubblici e fabbisogno di nuovi servizi indotto dalle ipotesi progettuali elaborate, in particolare per i parcheggi pubblici o di uso pubblico;
  - ripartizione dell'area in unità minime di intervento con relativi impegni in termini di servizi e relative aree.
- In particolare contenuti specifici possono essere richiesti dalle singole schede degli Ambiti di trasformazione.

### **Art. 11 Definizione delle scelte e successiva formazione di piani o programmi attuativi relativi agli Ambiti di trasformazione per iniziativa del Comune – adempimenti preliminari**

#### **11.1**

L'Amministrazione Comunale si riserva di assumere direttamente, in particolare per quanto riguarda gli ambiti di trasformazione 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.

#### **11.2**

Il Comune provvederà agli approfondimenti e alle verifiche necessarie all'uopo assumendo le iniziative ritenute necessarie od opportune e promuovendo consultazioni con i proprietari interessati, con gli abitanti della zona e con soggetti portatori di interessi diffusi.

### **Art. 12 Modifiche dei perimetri degli Ambiti di trasformazione**

#### **12.1**

Proposte di modifiche dei perimetri degli Ambiti di trasformazione possono essere avanzate dai soggetti attuatori.

#### **12.2**

Le modifiche sono ammesse solo se hanno ad oggetto mere rettifiche di delimitazioni ritenute necessarie in seguito alle risultanze di verifiche relative allo stato dei luoghi o stralci di aree di limitata estensione che risulti possibile escludere dall'ambito senza pregiudicare gli obiettivi da perseguire con il previsto strumento di pianificazione o programmazione attuativa.

#### **12.3**

Sulle aree escluse dagli Ambiti di trasformazione, in seguito alle rettifiche od agli stralci di cui sopra, fino ad una nuova loro disciplina da promuovere, a seconda dei casi, con modifiche del Documento di Piano o del Piano delle Regole, sono ammessi solo i seguenti interventi di recupero edilizio:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.

### **Art. 13 Normativa transitoria**

#### **13.1**

Nei Ambiti di trasformazione, fino all'approvazione dei piani o programmi attuativi, non sono ammesse nuove edificazioni e per gli edifici esistenti sono solo ammessi i seguenti interventi di recupero edilizio di cui all'art. 27 della LR. n. 12/2005 e successive modifiche:

- manutenzione ordinaria;

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- adeguamento igienico e strutturale.

### 13.2

I piani attuativi di Abiti di trasformazione già convenzionati, rimangono vigenti fino alla validità della convenzione. In caso di mancata ultimazione a scadenza vale l'art.93 della LR 12/2005

### **Art.14 Prescrizioni valide per tutti gli Ambiti di trasformazione**

Per tutti gli Ambiti di trasformazione:

- nell'elaborazione del Piano Attuativo si dovrà rispettare il principio dell'invarianza idraulica (LR 4/2016);
- se confinanti con aree aperte, nelle opere a verde si devono utilizzare esclusivamente specie autoctone, onde evitare inquinamenti genetici, basandosi per la scelta delle specie e le modalità operative su quanto indicato dalla pianificazione territoriale sovra comunale, dal Regolamento "Abaco del territorio del Parco a fini paesistici" e dal "Manuale di gestione naturale dei canali irrigui" del Parco Lombardo della Valle del Ticino.
- i parcheggi previsti devono essere oggetto di idonei progetti ambientali, in particolare con previsione di alberature;
- per l'illuminazione esterna devono essere utilizzate lampade conformi ai criteri anti-inquinamento luminoso, secondo quanto previsto dalla LR 17/2000 e dalla LR 38/2004;
- nel caso in cui siano previste medie strutture commerciali il Piano Attuativo dovrà essere corredato da idonei studi di dettaglio del traffico e del clima acustico.

In presenza di canali secondari (derivatori) o terziari (diramatori) o colatori di competenza del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villorosi, si rinvia all'art. 4 delle presenti norme.

I Piani Attuativi relativi agli Ambiti di trasformazione devono essere sottoposti all'attenzione del Parco Lombardo della Valle del Ticino qualora sia necessaria l'attivazione della procedura di VIncA. Detta procedura è obbligatoria per i piani di recupero di insediamenti dismessi ricadenti in SIC, ZSC o ZPS ovvero in loro prossimità.