



NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO

**Art. 78. Individuazione degli ambiti di trasformazione**

Gli ambiti di trasformazione urbanistica sono individuati nella tavola delle Previsioni di Piano – Tav. 10 del D.d.P. e sono indicati come aree di trasformazione residenziale;

La Superficie territoriale reale degli ambiti verrà definita a seguito di rilievo celerimetrico da eseguire obbligatoriamente prima della presentazione del piano Attuativo

Non necessiteranno di variante al P.G.T. gli scostamenti di modesta entità rispetto ai perimetri individuati, finalizzati a rendere coerenti le previsioni con lo stato reale dei luoghi e/o con i limiti di proprietà, o comunque a facilitare l'avvio dell'intervento. Per le aree da destinare a servizi pubblici e per le urbanizzazioni primarie (viabilità) eventualmente individuate negli elaborati grafici, sono ammesse eventuali traslazioni in sede di piano attuativo, a condizione che sia dimostrata la maggior funzionalità della scelta rispetto al contesto ed agli obiettivi di piano, e nel rispetto delle quantità minime previste. Per le aree a destinazione residenziale possono essere previste modalità di attuazione parziale mediante stipula di apposita convenzione da sottoscrivere con il Comune, vincolata all'esecuzione secondo quote proporzionali delle aree a standard.

La realizzazione di alcune Aree di Trasformazione Residenziale è parte di Progetti Unitari, come graficamente esplicitato nelle apposite schede costituenti parte integrante delle presenti NTA, la cui attuazione è subordinata alla contestuale e totale realizzazione delle infrastrutture indicate.

Particolare cura dovrà essere prestata nella costituzione delle cortine arboree al fine di schermare le parti più visibili dei manufatti rispetto alle principali visuali, mentre con la realizzazione di macchie arbustive si dovrà giungere ad una mitigazione delle panoramiche a distanza.

Per tutte le aree di trasformazione vi è l'obbligo della realizzazione delle opere di urbanizzazione interne al comparto nel rispetto delle prescrizioni e dei pareri rilasciati dagli enti gestori.

Al fine di ottemperare alle indicazioni, di natura sovraordinata, in termini di protezione dell'impatto visivo e ambientale potenzialmente derivante dagli interventi edilizi previsti negli ambiti di trasformazione di seguito descritti, si riporta un elenco di accorgimenti cui è subordinata l'attuazione delle suddette aree di trasformazione:

- Prevedere una fascia di mitigazione e rinaturalizzazione, come indicato nell'elaborato grafico, in cui concentrare il 50% delle piantumazioni previste dagli indici di densità arborea e arbustiva appositamente indicati nelle schede relative ai singoli ambiti di trasformazione. Nel caso in cui tale fascia non fosse sufficiente ad ospitare la piantumazione di tutti gli alberi e gli arbusti previsti si dovrà provvedere ad aumentare le dimensioni di detta fascia.
- Per quanto riguarda il tipo di essenze di cui è consentita la piantumazione si rimanda alla scheda relativa riportata all'allegato 1 delle presenti N.T.A.
- Le scelte planimetriche dovranno preferibilmente preservare il reticolo idrico esistente evitando la tombinatura dei corsi d'acqua presenti.



Ai sensi dell'art. 43, comma 2-bis, della L.R. 12/2005 s.m.i. tutti gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto saranno soggetti ad una maggiorazione del 5% del contributo di costruzione, da destinare ad interventi forestali di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

Art. 79. Interventi ammessi

Le schede allegate alle presenti norme, oltre a rappresentare graficamente gli Ambiti di trasformazione, ne determinano la potenzialità edificatoria, la destinazione prevalente, i criteri attuativi secondo quanto specificato negli articoli successivi.

La potenzialità edificatoria è espressa con riferimento a tre distinti parametri:

- IT: quello indicato nelle schede rappresenta il valore di superficie edificabile minimo attuabile nel comparto;
- Incrementi dovuti all'impegno per la realizzazione di interventi di interesse pubblico in aggiunta a quelli dovuti per l'attuazione delle previsioni d'ambito (o di comparto) o al conseguimento di standard qualitativi nella progettazione e realizzazione.
- Incremento legato all'acquisizione di aree in perequazione da specifici ambiti secondo gli indici definiti all'interno di ogni scheda

La sommatoria dei tre parametri (minimo + incrementi) determina la potenzialità edificatoria massima ammessa nell'ambito di trasformazione. È facoltà del Comune subordinare l'attuazione delle previsioni d'ambito al raggiungimento di un indice minimo di edificabilità comprensivo di una quota parte degli incrementi previsti. La superficie fondiaria (SF), la superficie di cessione (Ce), la superficie coperta (SC), l'indice di densità fondiaria (IF), il rapporto di copertura (RC), la densità arborea (A), la densità arbustiva (a) saranno definiti direttamente in sede di pianificazione attuativa e secondo le schede di seguito allegate.

Art. 80. Destinazioni d'uso non ammesse

Ferma restando la destinazione d'uso prevalente stabilita nelle schede allegate alle presenti norme negli ambiti di trasformazione individuati dal DdP si considerano non ammesse le seguenti funzioni: Agricole, Produttive, Commerciali di grande distribuzione, attrezzature cimiteriali, attrezzature e impianti tecnologici, artigianato di servizio (relativamente a quelle tipologie di attività che possono essere fonte di rumore e/o emissioni in atmosfera, quali ad esempio carrozzerie, meccanici, gommisti, elettrauto).

Nel caso di inserimento di destinazioni terziario/commerciali sarà necessario prevedere un apposito studio di compatibilità con i comparti a destinazione residenziale. Si ritengono non compatibili con la destinazione d'uso residenziale quelle destinazioni comportanti l'insediamento di attività insalubri di I classe o quelle che possano essere fonte di inquinamento e molestia per i residenti.

**Art. 81. Strumenti attuativi del D.d.P.**

Le previsioni del DdP relative agli Ambiti di trasformazione si attuano mediante Piani attuativi, in particolare verranno previsti piani di lottizzazione di iniziativa privata (P.L.) o Permessi di costruire convenzionati. Gli interventi conseguenti all'approvazione dei Piani attuativi saranno soggetti a Permesso di costruire o S.C.I.A. secondo le disposizioni di legge.

I Piani urbanistici attuativi avranno i contenuti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente, e la relativa approvazione avverrà con le modalità di cui agli artt. 12 e 14 della LR. n. 12/2005. Ai sensi della sopracitata normativa, per la presentazione dei piani attuativi è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'art. 27 comma 5 della L. 1.08.2002 n. 166 s.m.i.

In tal caso il sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all'Art. 27, comma 5, della L. 166/2002 s.m.i. e il termine di 90 gg. di cui all'art. 14, della LR. 12/2005 s.m.i. inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura.

La potenzialità edificatoria prevista per ogni singolo Piano attuativo, nel rispetto degli indici e dei parametri urbanistici, costituisce un limite massimo inderogabile. Questa si intende attribuita uniformemente a ciascun metro quadrato di superficie compresa all'interno del perimetro del piano attuativo stesso. Al fine di dare attuazione al principio di equità rispetto all'uso specifico delle diverse aree comprese nei piani attuativi, la superficie lorda o la volumetria realizzabili, sono attribuite ai diversi proprietari, in proporzione alle superfici delle rispettive proprietà, a prescindere delle aree sulle quali la SL o la volumetria sono da realizzarsi concretamente.

Analogamente lo stesso rapporto proporzionale sarà applicato agli oneri di concessione e alle cessioni di aree per uso pubblico o standard.

Art. 82. Convenzione per i piani attuativi

La Convenzione alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli autorizzativi relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi, dovrà avere i contenuti minimi previsti all'art. 46 della LR. 12/2005 s.m.i.

In particolare dovranno essere previste le seguenti obbligazioni da parte dei soggetti richiedenti:

La cessione gratuita al Comune di Pogliano Milanese, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale secondo quanto previsto nel P.d.S. Detta cessione deve avvenire comunque entro e non oltre il termine massimo di validità del Piano attuativo.

È a cura dei richiedenti la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi. L'Amministrazione Comunale può autorizzare la realizzazione delle opere in modo progressivo, purché funzionale allo sviluppo dell'attività insediativa prevista.



Le opere devono comunque essere ultimate e collaudate entro il termine di validità del Piano attuativo stesso.

L'entità della monetizzazione sarà da prevedere in alternativa totale o parziale alla cessione delle aree ed attrezzature per servizi, nei casi in cui il reperimento di tali aree non sia possibile o non sia ritenuta opportuna da parte della Pubblica Amministrazione, in riferimento alla loro collocazione, dimensione e conformazione ed in funzione alle previsioni di aree ed attrezzature per servizi rispetto alle previsioni della Pubblica Amministrazione. La monetizzazione è da effettuare alla stipula della convenzione o al perfezionamento dell'atto unilaterale d'obbligo.

L'entità e la tipologia delle garanzie da prestare a fronte degli impegni assunti con la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo, è riferita al computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione previste nel piano attuativo o nel permesso di costruire convenzionato, con riferimento ai prezzi indicati nel Prezziario delle Opere Edili e simili della CCIAA di Milano;

Altri accordi fra i contraenti potranno essere stabiliti per il raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana ed ambientale previsti dal PGT. Qualora i richiedenti intendano avvalersi della possibilità di gestire direttamente i servizi realizzati e l'Amministrazione Comunale lo ritenga conveniente ed opportuno, la convenzione dovrà avere altresì i contenuti di cui al P.d.S.

Scaduti i termini di validità del piano attuativo e adempiute le obbligazioni previste in convenzione, le eventuali aree non ancora edificate saranno soggette ad intervento diretto con le destinazioni, gli indici fondiari ed i parametri previsti nel piano attuativo stesso.

Art. 83. Determinazione dei valori di monetizzazione delle aree standard.

Il valore di monetizzazione delle aree a standard, da applicare ai fini dell'attuazione dello strumento urbanistico, sulla base di valutazioni aggiornate eseguite da parte di ente/soggetto competente in materia tecnico – estimativa, è quello allegato alla specifica deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 del 29.11.2018: "criteri per la monetizzazione delle aree a standard, sostitutiva della cessione, in attuazione dello strumento urbanistico".

Art. 84. Procedimenti speciali

L'attuazione degli interventi previsti dal P.G.T. può altresì avvenire mediante i seguenti strumenti:

- Programmi integrati di intervento – PII (L.R. 12/2005 – Art. 87 e seguenti, s.m.i.);
- Programmi di recupero urbano e programmi integrati di recupero, (L.R. 12/2005 – Art. 94 s.m.i.);
- Progetti in variante ai sensi del DPR. 160/2010 s.m.i. (L.R. 12/2005 – Art. 97 s.m.i.).

I programmi integrati di intervento e quelli di recupero urbano sono finalizzati alla riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del territorio comunale, e possono essere attivati su richiesta del soggetto proponente, anche se non esplicitamente individuati negli elaborati grafici del PGT, purché coerenti con gli obiettivi generali e specifici individuati dal DdP. Per i contenuti e per l'approvazione dei PII si fa riferimento al TITOLO VI° Capo I° della LR n. 12/2005 s.m.i.



I progetti presentati allo sportello unico per le attività produttive, che risultino in contrasto con il PGT, possono essere attuati applicando la disciplina dettata dal DPR 160/2010 e s.m.i., come integrato dall'Art. 97 della LR 12/2005 s.m.i.

Art. 85. Perequazione urbanistica

La L.R. 12/2005 all'art. 8, comma 2, lettera g) s.m.i. stabilisce che il Documento di Piano debba definire gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione secondo i principi riportati all'art.11 della legge stessa.

Il meccanismo della perequazione consiste nell'assegnare un indice perequativo (equivalente ad un indice territoriale) ad un insieme di aree su cui non è consentita l'edificazione. La SL generata da tale indice può essere ceduta sotto forma di diritto edificatorio ed utilizzata in specifiche aree di destinazione. I proprietari delle aree alle quali il P.G.T. attribuisce un diritto edificatorio trasferibile, possono chiedere al Comune di trasferire tali diritti ad aree edificabili che partecipano al procedimento perequativo.

Il modello di perequazione urbanistica che viene applicato sul territorio comunale nel presente PGT è quello cosiddetto "diffuso" e si applica in atterraggio sia sugli ambiti di trasformazione previsti nel Documento di Piano che sulle aree di cui al "Capo II: Sistema Urbano Consolidato" del Piano delle Regole per la sola destinazione residenziale.

Nello specifico il PGT consente l'utilizzo dell'istituto perequativo indicando le aree di decollo dei diritti edificatori (SL) cedibili come *ambiti di mitigazione ambientale soggetti a regime di perequazione*.

L'edificabilità sarà consentita sia sugli ambiti di trasformazione che sulle aree presenti nel sistema urbano consolidato (per la sola destinazione residenziale) fino alla saturazione della SL ottenuta incrementando la SL massima prevista per l'area dell'apposito indice indicato.

La possibilità di utilizzare tale edificabilità aggiuntiva è subordinata alla disponibilità di SL in decollo dagli ambiti di mitigazione ambientale soggetti a regime di perequazione.

I diritti edificatori generati all'interno di un singolo lotto o comparto potranno essere ceduti da ogni proprietario, in valore corrispondente ai mq generati dalle superfici catastali di competenza. Tali diritti vengono registrati su un "registro dei diritti edificatori" istituito e gestito dall'Amministrazione Comunale. Con l'acquisizione dei diritti edificatori viene ceduto anche l'obbligo di provvedere al pagamento degli oneri di urbanizzazione e alla realizzazione (o monetizzazione) degli standard corrispondenti alla SL acquisita. L'area di decollo resta di proprietà, con vincolo di saturazione edificatoria, nonché di mantenimento della destinazione a verde come sotto indicato.

Stante la definizione delle aree generatrici delle SL perequabili come ambiti di mitigazione ambientale soggetti a regime di perequazione si prescrive che al momento della cessione dei diritti edificatori il cedente dovrà farsi carico della piantumazione dell'area generatrice secondo il sesto d'impianto indicato nelle norme di D.d.P. e della relativa manutenzione come disciplinato dal Regolamento del "registro dei diritti edificatori".



Il trasferimento di SL dovrà avvenire con apposito e specifico atto notarile tra il soggetto cedente e quello a favore del quale avviene la cessione. Tutti gli atti di cui al presente articolo dovranno, a cura e spese degli operatori privati interessati, essere registrati e trascritti nei registri immobiliari.

Art. 86. Aree di trasformazione residenziale

Nelle schede che vengono riportate di seguito sono definiti gli ambiti di trasformazione residenziale introdotti dal Documento di Piano a seguito di approfondite analisi urbanistiche del territorio comunale e la cui localizzazione è esplicitata nelle tavole DdP 08 - Ambiti di Trasformazione e DdP 10 - Previsioni di piano. L'attuazione degli ambiti di trasformazione comporta la redazione di un Piano Attuativo e di un'apposita convenzione con il Comune e la contestuale realizzazione degli interventi di urbanizzazione indicati in ogni singola scheda secondo le modalità definite ai precedenti paragrafi. Alcuni ambiti vengono inseriti in Progetti Unitari la cui attuazione è subordinata alla presentazione di un Masterplan, da approvare in accordo con l'amministrazione pubblica e alla totale realizzazione delle infrastrutture richieste.

Tutte le aree standard previste all'interno degli ATR, possono essere oggetto di parziale o totale monetizzazione o possono essere compensate con la cessione di aree standard equivalenti esterne ai comparti.

Si prescrive che tutti i nuovi ambiti di trasformazione dovranno essere funzionalmente collegati alla rete fognaria comunale in esercizio. Inoltre per quegli ambiti interessati dal tracciato della SS 33 del Sempione e della SP 229 si prescrive la realizzazione delle opere di mitigazione acustica le cui caratteristiche dovranno essere conformi alle vigenti disposizioni normative.

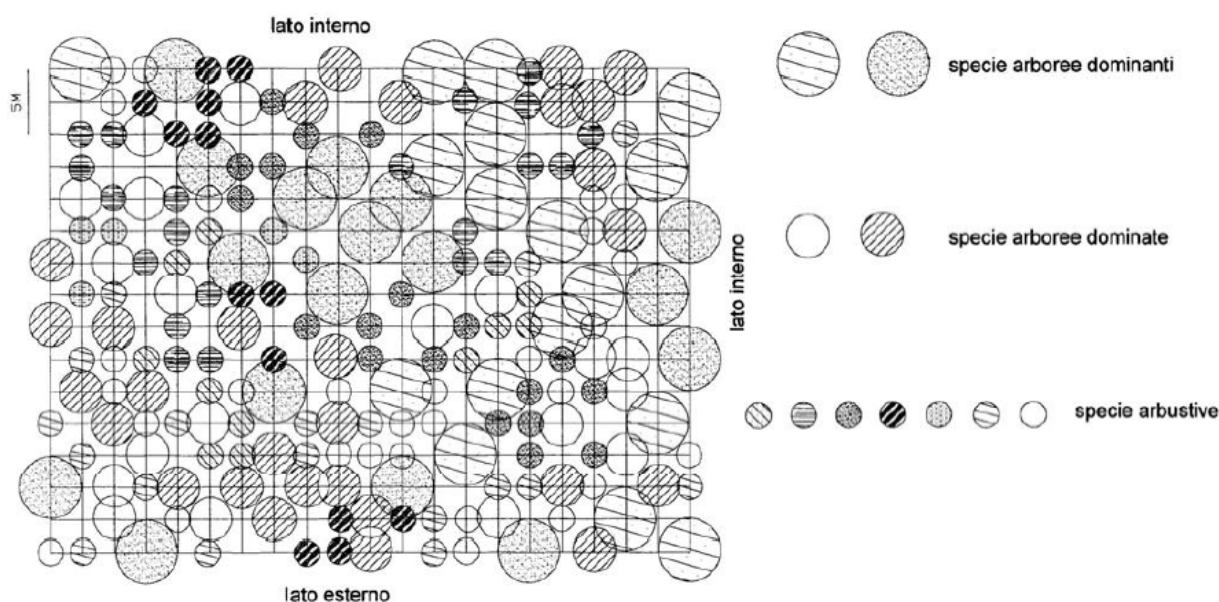
Per la realizzazione delle aree di trasformazione è obbligatoria la realizzazione di macchie arboree e arbustive di mitigazione e rinaturalizzazione nelle porzioni di superficie indicate nelle schede.

Tali aree potranno essere accorpate alla proprietà privata di pertinenza dei singoli lotti (quindi non dovranno essere cedute come standard), in tale caso dovranno essere monetizzate (utilizzando come valore quello delle aree a verde solo se conteggiate ai fini del raggiungimento dello standard dovuto) e dovranno rispettare le caratteristiche di piantumazione indicate di seguito.

Sulle stesse deve essere costituito vincolo di mantenimento della destinazione a verde pertinenziale, debitamente trascritto nei registri immobiliari.

E' possibile prevedere l'attraversamento di tali aree con superficie limitata al mero accesso al comparto o sub comparto, con caratteristiche di permeabilità dei suoli e di ridotta dimensione ed impatto ambientale. Al fine di minimizzare le interferenze ambientali e paesaggistiche dell'intero ambito, queste dovranno essere realizzate contestualmente agli interventi.

Le opere a verde, al fine della loro efficacia, sono da prevedere come schermatura attraverso la realizzazione di fasce boscate tampone secondo il sesto di impianto, di cui allo schema grafico di seguito riportato. La valutazione di eventuali ulteriori elementi arborei o arbustivi da inserire nelle suddette aree verrà valutata dall'amministrazione pubblica nel momento di redazione del piano.



Ai sensi dell'art. 43, comma 2-bis, della L.R. 12/2005, per tutti gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto saranno soggetti ad una maggiorazione del 5% del contributo di costruzione, da destinare ad interventi forestali di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

L'attuazione degli ambiti di trasformazione è subordinata alla verifica della disciplina dei caratteri geologici, idrogeologici e sismici contenuta negli studi specialistici della componente geologica costituenti parte integrante e sostanziale del presente P.G.T. A questi si rimanda, in particolare per quanto attiene alle prescrizioni, alle tutele ed ai vincoli derivanti sulle trasformazioni dei suoli.

In particolare per ognuna delle aree omogenee in cui è diviso il territorio è stata individuata una classe di fattibilità geologica a cui sono associate norme geologiche specifiche di riferimento.

Inoltre alcune porzioni di territorio sono soggette a vincoli di pianificazione di bacino (PAI/PGRA) in quanto comprendono ambiti classificati nelle mappe di pericolosità del PGRA come interessati da alluvioni o ricompresi nella fascia di deflusso della piena definita dal PAI.

In tal senso, nella fase di attuazione delle trasformazioni del territorio è necessario verificare i vincoli e le prescrizioni dettate dalla normativa afferente la componente geologica del PGT.

Art. 87. Ambiti di protezione ambientale soggetti a regime di perequazione

Gli ambiti di protezione ambientale soggetti a regime di perequazione sono aree a cui viene assegnato un indice di edificabilità che non può generare edificazioni sulle aree stesse, ma che può essere ceduto e destinato agli ambiti di trasformazione residenziale individuati sul territorio comunale. Tali aree garantiranno la presenza di ambiti verdi strategici di protezione tra espansioni residenziali, ambiti agricoli e ambiti del bosco WWF e le aree agricole esistenti.

L'edificabilità prevista in tale ambito verrà distribuita sugli ambiti di trasformazione indicati in cartografia di Piano utilizzando il meccanismo della perequazione urbanistica (art. 85)

**A.T.R. 4 – AMBITO DI PROTEZIONE AMBIENTALE SOGGETTO A REGIME DI PEREQUAZIONE****Caratteristiche e Indici Urbanistici**

Superficie territoriale - ST	Mq.	6.434,00
Consumo di suolo	Mq.	0,00
Indice perequativo – Ip.	Mq/mq.	0,17
Edificabilità massima generata (SL)	Mq.	1.093,10
Abitanti teorici generati	Ab.	20
Standard generati (30 mq*ab.)	Mq.	500,00

Indicazioni per l'attuazione del meccanismo perequativo

I diritti edificatori generati all'interno di un singolo comparto potranno essere ceduti da ogni proprietario, indipendentemente dai confinanti, in valore corrispondente ai mq generati dalle superfici catastali di competenza. Tali diritti vengono iscritti su un "registro dei diritti edificatori" gestito dall'Amministrazione Comunale.

Con l'acquisizione dei diritti edificatori viene ceduto anche l'obbligo di provvedere alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione e alla realizzazione (o monetizzazione) degli standard corrispondenti alla SL acquisita. Stante la definizione delle aree generatrici di diritti edificatori perequabili come ambiti di protezione ambientale soggetti a regime di perequazione si prescrive che al momento della cessione dei diritti edificatori il cedente dovrà farsi carico della piantumazione dell'area di proprietà secondo il sesto d'impianto indicato nelle norme di DdP e della relativa manutenzione.

