



# COMUNE DI BRUGHERIO

Provincia di Monza e della Brianza

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

### DOCUMENTO DI PIANO A32 – NORME DI INDIRIZZO

COLLAZIONATO SUCCESSIVAMENTE ALLA DELIBERAZIONE C.C. N° 70 DEL 27/12/2012  
VARIATO IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI E DEI PARERI DEGLI ENTI

**Febbraio 2013**



**Arch. Carlo Luigi Gerosa**

Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Monza e Brianza n. 1038  
Tecnico competente in acustica ambientale - Legge 447/95 - Decreto di nomina n. 1468/00  
Via Biancamano, 14 - 20900 - MONZA (MB) - Tel: 039.2725024 - Fax: 039.9716568  
e-mail: [carloluigi\\_gerosa@fastwebnet.it](mailto:carloluigi_gerosa@fastwebnet.it)  
PEC: [carloluigi.gerosa@archiworldpec.it](mailto:carloluigi.gerosa@archiworldpec.it)

Comune di Brugherio





## INDICE

<b>art. 1</b> Caratteri ed elaborati costitutivi del documento di piano.....	<b>3</b>
<b>art. 2</b> Definizioni .....	<b>5</b>
<b>art. 3</b> Perequazione, Compensazione ed Incentivazione– principi generali.....	<b>6</b>
<b>art. 4</b> Individuazione ed articolazione degli ambiti di trasformazione .....	<b>7</b>
<b>art. 5</b> Indici perequativi e indici edificatori .....	<b>8</b>
<b>art. 6</b> Disciplina degli ambiti di trasformazione.....	<b>8</b>
<b>art. 7</b> Schede di Intervento .....	<b>11</b>
<b>art. 8</b> Consorzi per la realizzazione dei Piani Attuativi .....	<b>11</b>
<b>art. 9</b> Registro delle cessioni dei diritti.....	<b>11</b>
<b>art. 10</b> Norma transitoria e finale.....	<b>12</b>

**art. 1 Caratteri ed elaborati costitutivi del documento di piano**

1. Il Documento di Piano (DdP) definisce obiettivi, strategie ed azioni delle politiche urbanistiche comunali. Unitamente al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi costituisce articolazione del Piano di Governo del Territorio (PGT).
2. Il Documento di Piano, oltre alle strategie comuni agli altri atti costituenti il PGT, individua e definisce gli ambiti di trasformazione.
3. Il Documento di Piano si compone dei seguenti elaborati:
  - A1 Inquadramento Territoriale
  - A2 Estratti elaborati PTR
  - A3.1 Estratti Elaborati PTCP Milano - Tavola 1 - Sistema insediativo-infrastrutturale
  - A3.2 Estratti Elaborati PTCP Milano - Tavola 2 - Difesa Del Suolo
  - A3.3 Estratti Elaborati PTCP Milano - Tavola 3 - Sistema Paesistico Ambientale
  - A3.4 Estratti Elaborati PTCP Milano - Tavola 4 - Rete Ecologica
  - A3.5 Estratti Elaborati PTCP Milano - Tavola 5 - Sistema Dei Vincoli Paesistici E Ambientali
  - A3.6 Estratti Elaborati PTCP Milano - Tavola 6 - Unita' Paesistico Territoriali
  - A3.7 Estratti Elaborati PTCP Milano - Tavola 7 - PAI - Lambro
  
  - A3.8 Estratti Elaborati PTCP Monza e Brianza - Tav 1 Caratteristiche del sistema insediativo e interventi di trasformazione urbana di carattere sovracomunale
  - A3.9 Estratti Elaborati PTCP Monza e Brianza - Tav 2 Elementi di caratterizzazione ecologica del territorio
  - A3.10 Estratti Elaborati PTCP Monza e Brianza - Tav 3 Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica
  - A3.11 Estratti Elaborati PTCP Monza e Brianza - Tav 4 Ambiti, sistemi ed elementi di degradoe compromissione paesaggistica
  - A3.12 Estratti Elaborati PTCP Monza e Brianza - Tav 5 Sistema dei vincoli e delle tutele paesaggistico ambientali
  - A3.13 Estratti Elaborati PTCP Monza e Brianza - Tav 6 Progetto di tutela e valorizzazione del paesaggio
  - A3.14 Estratti Elaborati PTCP Monza e Brianza - Tav 7 Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico
  - A3.15 Estratti Elaborati PTCP Monza e Brianza - Tav 8 Assetto idrogeologico
  - A3.16 Estratti Elaborati PTCP Monza e Brianza - Tav 9 Sistema geologico e idrogeologico
  - A3.17 Estratti Elaborati PTCP Monza e Brianza - Tav 10 Interventi sulla rete stradale nello scenario programmatico
  - A3.18 Estratti Elaborati PTCP Monza e Brianza - Tav 11 Interventi sulla rete del trasporto su ferro nello scenario programmatico
  - A3.19 Estratti Elaborati PTCP Monza e Brianza - Tav 12 Schema di assetto della rete stradale nello scenario di piano
  - A3.20 Estratti Elaborati PTCP Monza e Brianza - Tav 13 Schema di assetto della rete del trasporto su ferro nello scenario di piano
  - A3.21 Estratti Elaborati PTCP Monza e Brianza - Tav 15 Classificazione funzionale delle strade nello scenario programmatico
  - A3.22 Estratti Elaborati PTCP Monza e Brianza - Piano di assetto idrogeologico
  
  - A4 Mosaico Degli Strumenti Urbanistici Dei Comuni Limitrofi
  - A5 Estratti elaborati Piano Cave Provinciale
  - A6 Piano Strategico della Mobilita' Ciclistica - Mibici
  - A7.1 Pif - Tavola 1 - Carta dei boschi e degli elementi boscati minori
  - A7.2 Pif - Tavola 2 - Carta delle tipologie
  - A8 Dorsale Verde Nord Milano



A9	P.L.I.S. Parco Media Valle Del Lambro
A10	P.L.I.S. Parco Est Delle Cave
A11	Repertorio dei vincoli
A12.1	Evoluzione storica del territorio - Sistema insediativo
A12.2	Evoluzione storica del territorio - Sistema infrastrutturale
A13	Uso del suolo in atto al Gennaio 2010
A14	Carta morfo-tipologica del tessuto urbano
A15	Altezza degli edifici
A16	CS1 - Uso del suolo: aree agricole
A17	Carta della mobilità comunale
A18	Componenti paesistiche
A19	Individuazione dei beni del patrimonio edilizio storico
A20	Carta delle classi di sensibilità paesistica
A21	Azzonamento P.R.G. Vigente - Aggiornamento Aprile 2011
A22.1	Stato di attuazione P.R.G. vigente
A22.2	CS2 - Stima delle possibilità di variazione degli usi del suolo
A23	Localizzazione esercizi commerciali e pubblici esercizi
A24	Schema strategico a scala urbana
A25	Ambiti di trasformazione assoggettati a piano attuativo
A26	Destinazioni funzionali degli ambiti di trasformazione
A27.1	Consumo di suolo - PTCP Provincia di Milano
A27.2	CS3 - Previsioni trasformative del PGT - PTCP Provincia di Monza e Brianza
A28	Previsioni di piano
A29	Schedatura delle istanze presentate
A30	Relazione
A31	Schede operative degli ambiti di intervento
A32	Norme di indirizzo
A33	Rapporto Ambientale - Vas



## art. 2 Definizioni

Di seguito vengono riportati gli acronimi e relative descrizioni indispensabili per una corretta lettura sia del presente documento sia di tutti gli istituti presenti nello stesso.

Solo gli elementi di principio utili per definire la Compensazione/perequazione, la definizione degli AT, gli interventi assoggettati a PII. Per il resto si opera con il Piano delle Regole e quello dei Servizi

1. **ST – Superficie Territoriale** (mq): è la superficie complessiva dell'area interessata dall'intervento sia diretto che subordinato a Piano Attuativo. Essa comprende tutte le aree fondiarie destinate alla edificazione e quelle necessarie alle urbanizzazioni primarie e alla dotazione di servizi pubblici o di interesse pubblico e generale così come definiti dal Piano dei Servizi.
2. **IT – Indice di edificabilità Territoriale** (mq/mq): è il rapporto tra la Superficie lorda di pavimento edificabile e la relativa Superficie territoriale. Si esprime in termini di Indice mq/mq. In tutto il territorio comunale è inferiore all'Indice Minimo fondiario (IM). L'Indice di edificabilità Territoriale (IT) è attribuito a tutto il territorio comunale ad eccezione delle aree destinate all'agricoltura, quelle non soggette a trasformazione urbanistica, delle aree per l'istruzione non comunali su aree già comunali, aree a verde pubblico, il depuratore e i cimiteri. L'IT è attribuito in maniera differenziata, sia alle aree direttamente edificabili che alle aree destinate ad ospitare la realizzazione di servizi pubblici e di interesse pubblico e generale – salvo le norme definite per gli Ambiti di trasformazione di Interesse pubblico (AT – IP) o definite dal Piano dei Servizi – ed è riferito a funzioni urbane come disciplinate dal Piano delle Regole.
3. **IM - Indice Minimo fondiario** (mq/mq). Rappresenta – in termini di rapporto tra SLP e SF - la dimensione minima di intervento al di sotto della quale non è possibile operare. È raggiungibile sommando ai Diritti Edificatori maturati in ragione dell'Indice di edificabilità Territoriale, quelli acquistati sul mercato immobiliare.
4. **SF – Superficie Fondiaria** (mq): è la superficie effettivamente utilizzabile a fini edificatori. Essa non comprende gli spazi già di uso pubblico nonché le aree destinate alla viabilità ed ai relativi nodi e svincoli e agli spazi destinati alle dotazioni di servizi definite dal Piano dei Servizi.
5. **DF – Densità Fondiaria** (mq/mq): è la SLP massima edificabile per ogni mq di Superficie fondiaria comprese le quantità derivanti da precedenti trasformazioni che abbiano interessato anche parzialmente la Superficie fondiaria come risultanti da atti di asservimento comunque denominati e regolarmente trascritti o, in assenza, valutando l'area di pertinenza degli immobili preesistenti secondo gli indici fondiari e parametri di calcolo vigenti all'atto delle costruzioni e sommando le altre superfici legittimate, con esclusione delle superfici relative al recupero dei sottotetti. Si ha DF minimo, qualora sia prevista una densità minima. Non può superare i limiti imposti dall'art. 7 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444
6. **CU – Carico Urbanistico**: definisce il complessivo peso insediativo legato ad un intervento di trasformazione del territorio. È dato dalla somma del carico insediativo proprio dell'Ambito di Trasformazione con quello del carico diffuso legato all'acquisizione di diritti edificatori ed eventuale applicazione di indici incentivanti. Nel caso di funzioni residenziali si intende in termini di popolazione teorica calcolata sulla base di 1 persona ogni 40 mq di SLP.
7. **AT – Ambito di Trasformazione**: ambiti territoriali coinvolti negli interventi di trasformazione urbanistica, come meglio definiti dal successivo articolo 4.
8. **ACU – Aree di Compensazione Urbanistica**: Aree destinate ad ospitare i Diritti Edificatori di perequazione. Fa parte della Superficie Fondiaria (SF)
9. **ACE – Aree di Concentrazione Edificatoria**: Aree appartenenti agli Ambiti di Trasformazione (AT) dove si viene a concentrare l'edificazione realizzata in virtù dell'applicazione dell'Indice di edificabilità Territoriale (IT). Fa parte della Superficie Fondiaria (SF)



10. **DE – Diritti Edificatori:** Superficie Lorda di Pavimento (SLP) complessiva derivante dall'indice di edificabilità territoriale (IT) attribuito.
11. **SU – Superficie Utile** (mq): somma della Superficie Lorda di Pavimento (SLP) e del 60% della Superficie Accessoria (SA). Costituisce il riferimento per il calcolo del Contributo sul Costo di Costruzione.
12. **SLP – Superficie lorda complessiva di pavimento** (mq) è la misura degli spazi agibili rilevante ai fini della dotazione dei carichi urbanistici. Essa è costituita dalla somma delle superfici di tutti i piani dei fabbricati comprese nel profilo esterno delle pareti perimetrali calcolate in conformità alle normative regionali vigenti, in attuazione delle norme sul risparmio energetico, al netto della Superficie Accessoria (S.A.).
13. **SA - Superficie Accessoria** (mq). Non può essere superiore al 100% della S.L.P. È data dalla somma delle superfici per servizi ed accessorie, come definita dalle N.T.A. del Piano delle Regole.
14. **SP – Spazi di interesse pubblico.** Comprende tutti gli spazi destinati ad ospitare attività di interesse Pubblico, siano esse strutture destinate all'Urbanizzazione Primaria o Secondaria. Per la loro completa definizione e regolamentazione si rimanda alle N.T.A. del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

### **art. 3 Perequazione, Compensazione ed Incentivazione– principi generali**

1. Il P.G.T. di Brugherio utilizza i meccanismi - definiti dalla Legge Regionale per il governo del territorio<sup>1</sup> n° 12/2005 s.m.i. - di Perequazione (su base volontaria e non obbligatoria), Compensazione (sia in maniera diffusa che localizzata) ed Incentivazione, come elemento di incremento delle dotazioni territoriali a favore della cittadinanza e di regolazione delle attività private.
2. Elemento cardine di questo processo è l'assegnazione di un Indice di edificabilità Territoriale (IT) anche alle aree destinate ad ospitare Servizi di interesse Pubblico (SP), siano esse di proprietà pubblica che privata, che determina la formazione di Diritti Edificatori (DE) spendibili sul territorio comunale negli Ambiti soggetti a Trasformazione urbanistica (AT) od in quelli destinati all'edificazione all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) per il raggiungimento dell'Indice Minimo IM.  
I Diritti Edificatori (DE) generati da aree di proprietà privata sono liberamente commerciabili. Nel caso di DE maturati da aree edificabili essi devono essere preventivamente assoggettati ad atto di vincolo volumetrico registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari. Nel caso in cui un'area edificabile venga ceduta all'Amministrazione Comunale, essa verrà gratificata di un bonus edificabile pari a 0,10 mq/mq aggiuntivo all'IT assegnato.  
I Diritti Edificatori originati da aree di proprietà pubblica sono alienati in forma pubblica da parte dell'Amministrazione Comunale ma acquistabili solo in relazione alla presentazione di specifici Progetti di trasformazione edilizia.  
I Diritti Edificatori (DE) di proprietà comunale sono distinti tra afferenti edilizia libera ed afferenti edilizia convenzionata.
3. L'applicazione dei diritti edificatori in forma perequata prevista dal Documento di Piano, è strumento di equità tra le parti interessate in relazione alla distribuzione dei benefici, delle opportunità e degli oneri derivanti dalle trasformazioni urbanistiche degli ambiti coinvolti e regolati dal Documento stesso.  
Essa è inoltre finalizzata all'acquisizione a titolo gratuito da parte del Comune delle aree destinate alla realizzazione delle dotazioni territoriali di interesse pubblico previste dal Piano dei Servizi e dall'elaborato A31 "schede operative degli ambiti di intervento".
4. Mediante l'applicazione del meccanismo di Perequazione e Compensazione i proprietari interessati partecipano - indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree - in misura proporzionale alle quote proprietarie di competenza, alla

<sup>1</sup> Art. 11 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. - Legge per il governo del territorio

- capacità edificatoria riconosciuta dal PGT ed agli oneri per la realizzazione della dotazione di servizi.
5. L'applicazione del principio di Incentivazione consente di ottenere rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e trova applicazione negli Ambiti soggetti a Trasformazione urbanistica (AT) sulla base di quanto previsto dalla normativa regionale in materia.
  6. L'Indice di Edificazione Territoriale è assegnato in maniera differenziata in ragione della effettiva edificazione dell'area e della vocazione funzionale dell'intervento proposto. Esso è inferiore o uguale all'Indice Minimo di Intervento ove definito. Salvo specifica differente indicazione l'Indice Minimo di Intervento è pari a 0,50 mq/mq.
  7. Agli Ambiti di Trasformazione non edificati o solo parzialmente edificati l'indice assegnato e' pari a 0,25 mq/mq.
  8. Agli Ambiti di Trasformazione a vocazione produttiva l'indice territoriale assegnato è pari a 0,25. Per le stesse aree che riguardino ambiti già parzialmente edificati, l'indice territoriale assegnato sarà pari a 0,40. Detto indice si applica anche nel caso che l'intervento di trasformazione abbia una vocazione funzionale diversa da quella produttiva e/o artigianale.
  9. Agli Ambiti di Trasformazione di carattere sovracomunale, salvo differenti indicazioni fornite dalle schede di intervento, e' assegnato un indice di edificazione territoriale pari a 0,25 mq/mq. Per tali Ambiti e' sempre ammesso il ricorso allo strumento del Programma Integrato di Intervento. La proposta – assolutamente non vincolante per l'Amministrazione Comunale che se ne riserva ogni e più ampia valutazione di congruità con gli Obbiettivi di P.G.T. ed in generale rispetto agli Obbiettivi e necessità dell'Ente - deve essere avanzata nella forma del P.I.I. Programma Integrato di Intervento e deve essere caratterizzata dagli elementi propri di questo strumento urbanistico come disciplinato dalla vigente normativa regionale in materia (L.R. 12/2005 e s.m.i. - Capo I - Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento). La proposta dovrà essere caratterizzata da elevati vantaggi pubblici, anche nella forma dello Standard qualitativo al fine della determinazione del Carico Urbanistico effettivamente ad essi connesso.
  10. Nel Tessuto Urbano Consolidato (TUC) l'Indice di edificazione Territoriale è assegnato in maniera differenziata secondo quanto definito dal Piano delle Regole.

#### **art. 4 Individuazione ed articolazione degli ambiti di trasformazione**

1. Gli ambiti di trasformazione sono individuati mediante un perimetro grafico nella Tav. A25 Ambiti di trasformazione assoggettati a piano attuativo - del Documento di Piano; in essi gli interventi di trasformazione urbanistica sono assoggettati a Piani Attuativi (ivi compresi gli atti di programmazione negoziata) che ne conformano la disciplina di uso del suolo. La perimetrazione degli ambiti individuati non è prescrittiva, ma può subire delle modifiche in fase esecutiva per adeguamenti rispetto alle proprietà catastali, anche sulla base di rilievi topografici, senza comportare variante al PGT.
2. Gli Ambiti di Trasformazione (AT), possono riguardare aree sia di nuovo impianto che di riqualificazione/ valorizzazione urbana interni al Tessuto Urbano Consolidato (TUC). Si articolano in:
  - a. Ambiti di Trasformazione di rilevanza urbana (AT), per funzioni di tipo urbano (residenza, attività di tipo economico) che si riferiscono a parti di territorio considerate di rilevanza strategica nell'ambito delle politiche espresse dal DdP.  
Quale particolare categoria degli Ambiti di Trasformazione si considerano quelli di Riqualificazione Urbana (AT – RU), non già individuati dal DdP ma oggetto di specifiche proposte di trasformazione urbanistica volte alla riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, ai sensi dell'articolo 88 della L.R. 12-2005 e s.m.i.
  - b. Ambiti di Trasformazione di preminente Interesse Pubblico (AT-IP) per i quali le trasformazioni urbanistiche previste, oltre a rivestire carattere di strategicità generale, sono anche finalizzate a opere o interventi di particolare rilevanza per la città, sotto il profilo dell'interesse pubblico e generale;



- c. Ambiti di Trasformazione di rilevanza Sovracomunale (AT –S) aventi le caratteristiche definite dall'art. 81 delle N.T.A. del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Milano vigente (PTCP).
3. Gli Ambiti di Trasformazione, ad eccezione di quelli di Riqualficazione Urbana (AT – RU), sono elencati nell'elaborato A31 "Schede operative degli ambiti di intervento" del Documento di Piano. Tale elaborato contiene:
  - a. L'indicazione del tipo di ambito (AT, AT – IP, AT - S) con la denominazione relativa ed il numero identificativo dello stesso
  - b. le specifiche regole di negoziazione che stanno alla base della definizione della proposta di Piano Attuativo;
  - c. gli indici urbanistico - edilizi di massima, i limiti di Densità Fondiaria (DF) eventualmente apposti, le vocazioni funzionali e gli eventuali obbiettivi qualificanti per la comunità locale;
  - d. gli eventuali criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica;
  - e. le modalità di attuazione – tramite Piano Attuativo o atto di programmazione negoziata

#### **art. 5 Indici perequativi e indici edificatori**

1. Gli indici di cui ai successivi articoli si applicano negli ambiti di trasformazione, il loro utilizzo è subordinato al reperimento della dotazione di servizi prevista dalle presenti norme.
2. Gli Ambiti di Trasformazione di rilevanza urbana o sovracomunale (AT ed AT - S) hanno la facoltà di acquisire e utilizzare Diritti Edificatori (DE) generati dagli Ambiti di Trasformazione di Interesse Pubblico (AT - IP) e/o dalle altre aree appartenenti al Tessuto Urbano Consolidato.
3. Gli Ambiti di Trasformazione di Interesse Pubblico (AT - IP) non possono ricevere Diritti Edificatori (DE) salvo nel caso in cui si tratti di interventi destinati alla realizzazione di Servizi Pubblici o di Interesse Pubblico. Hanno la facoltà di trasferire quelli da loro generati sia negli AT che nel Tessuto Urbano Consolidato.
4. Negli AT e negli AT - IP gli indici edificatori si applicano anche alle aree già di proprietà comunale alla data di approvazione del PGT.

#### **art. 6 Disciplina degli ambiti di trasformazione**

Gli Ambiti di Trasformazione trovano conformazione tramite l'approvazione di specifici Piani Attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, relativi agli ambiti di trasformazione; ad essi si applica, salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle "Schede operative degli ambiti di intervento", la disciplina sotto riportata.

Negli Ambiti di Trasformazione (AT) l'Indice Minimo di intervento (IM) è determinato dal rapporto tra i Diritti Edificatori (DE) complessivamente utilizzati (somma di quelli generati dalla sua ST e di quelli generati al di fuori di esso ma utilizzati al suo interno) e la ST medesima.

#### **1 Ambiti di Trasformazione di livello urbano e sovracomunale (AT, AT – S, AT - RU):**

Sono soggetti a Pianificazione Attuativa, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata

##### **1.1 Indici di Intervento**

Indice Minimo di intervento (IM); per interventi a vocazione funzionale prevalente residenziale: 0,50 mq/mq o 0,65 mq/mq.

L'IM deve essere raggiunto, alternativamente, tramite l'acquisizione di DE o la messa a disposizione gratuita a favore del comune di Aree di Compensazione Urbanistica cui deve farsi carico l'intervento di trasformazione, legate alle politiche di perequazione urbanistica di cui al precedente articolo 2.



L'Indice di Intervento non può essere superiore al limite normativo dato per la Densità Fondiaria (1,67 mq/mq<sup>2</sup>) comprensivo di incrementi e incentivi. Salvo diversa indicazione data dalle Schede di Intervento

**1.2** La Superficie Fondiaria è equamente ripartita per accogliere i DE maturati direttamente nell'Ambito di Trasformazione (AT) e quelli frutto di perequazione. L'Operatore ha il diritto di presentare una proposta che comporti l'utilizzo da parte propria dei soli DE maturati dall'IT, ma in quel caso dovrà cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale le aree di Compensazione Urbanistica (ACU) destinate ad accogliere i DE frutto di perequazione.

L'Operatore è libero di acquisire i DE necessari per arrivare all'Indice Minimo di intervento (IM), nel qual caso manterrà la proprietà dell'ACU che potrà essere usata insieme all' ACE.

**1.3** Le aree cedute/asservite o comunque utilizzate per Servizi di Pubblico interesse interne all'AT debbono essere quantomeno pari a 18 mq/ab rispetto al Carico Urbanistico (CU), nelle forme definite dal Piano dei Servizi.

**1.4** Una quota pari al 20% delle funzioni residenziali insediate deve essere destinata a edilizia (residenziale) convenzionata/agevolata

**1.5** È ammessa l'applicazione di un indice incentivante in misura non superiore al 15% della SLP ammessa per interventi aventi le seguenti caratteristiche:

- iniziative di edilizia residenziale pubblica,
- promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico,
- recupero delle aree degradate o dismesse;
- conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004.
- realizzazione di edifici ipogei

Le proposte di Incentivazione, se non già delineate nelle schede relative ai singoli Ambiti di trasformazione, possono essere presentate unitamente alla proposta di Piano Attuativo nella forma di Standard Qualitativo aggiuntivo che consenta l'ottenimento di rilevanti benefici pubblici. L'indice incentivante ottenuto verrà proporzionato alle caratteristiche presenti nella proposta.

Il loro eventuale accoglimento in sede di approvazione di Piano Attuativo determinerà anche l'applicazione effettiva dell'Incentivo.

**1.6** Negli Ambiti di Trasformazione Sovracomunale (**AT – S**) le funzioni ammesse sono quelle di cui all'articolo 81 delle N.T.A. del P.T.C.P. della Provincia di Milano vigente, come meglio dettagliate per le singole schede di intervento, quanto a funzioni.

**1.7** Indicazioni speciali per gli Ambiti di Trasformazione di Riqualficazione Urbana (**AT – RU**):

Nel rispetto delle indicazioni di cui ai commi precedenti è sempre ammessa la presentazione di proposte di trasformazione urbanistica - non riguardanti Ambiti di Trasformazione specificatamente individuati - volte alla riqualficazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, ai sensi dell'articolo 88 della L.R. 12-2005 e s.m.i., purché le stesse:

- non comportino incremento del consumo di suolo;
- non riguardino aree:
  - >destinate all'agricoltura;
  - >di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;

<sup>2</sup> Art. 7 punto 2 Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444



> non soggette a trasformazione urbanistica.

La proposta – assolutamente non vincolante per l'Amministrazione Comunale che se ne riserva ogni e più ampia valutazione di congruità con gli Obbiettivi di P.G.T. ed in generale rispetto agli Obbiettivi e necessità dell'Ente - deve essere avanzata nella forma del P.I.I. Programma Integrato di Intervento e deve essere caratterizzata dagli elementi propri di questo strumento urbanistico come disciplinato dalla vigente normativa regionale in materia (L.R. 12/2005 e s.m.i. - Capo I - Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento).

La proposta dovrà essere caratterizzata da elevati vantaggi pubblici, anche nella forma dello Standard qualitativo al fine della determinazione del Carico Urbanistico effettivamente ad essi connesso.

## **2 Ambiti di Trasformazione di Interesse Pubblico (AT – IP):**

Sono soggetti a Pianificazione Attuativa, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, nel caso di proposte di trasformazione aventi per oggetto:

- ambiti di proprietà privata riguardanti la realizzazione diretta di Servizi di Interesse Pubblico;
- ambiti di proprietà privata per il quale la proprietà proponga la cessione all'Amministrazione Comunale ed il contestuale sfruttamento dei Diritti Edificatori maturati su aree non già individuate in altri Ambiti di Trasformazione;
- interventi di Edilizia Residenziale Sociale o Pubblica.

Sono soggetti a specifica Convenzione Urbanistica gli Ambiti destinati ad iniziative private di riqualificazione ambientale, come da specifica definizione data nelle Schede di Indirizzo.

È sempre ammessa la semplice cessione delle aree all'Amministrazione Comunale in cambio dei Diritti Edificatori ad esse assegnate.

### **2.1** Indice di edificazione Territoriale (It) identico a quello applicato su tutto il territorio comunale, pari a 0,25 mq/mq, o a 0,15 mq/mq, solo nel caso in cui si applichi sull'intero Ambito Territoriale individuato.

L'Indice di edificazione Territoriale (It) - salvo differenti prescrizioni contenute nelle Schede di indirizzo - produce Diritti Edificatori:

- utilizzabili nell'AT-IP, esclusivamente per le funzioni di Interesse Pubblico indicate nelle specifiche Schede di Intervento come disciplinate dalle N.T.A. del Piano dei Servizi;
- liberamente commerciabili previa cessione gratuita dell'area all'Amministrazione Comunale.

L'utilizzo/cessione all'Amministrazione Comunale in maniera parziale determina l'applicazione di un Indice di edificazione Territoriale ridotto pari a 0,15 mq/mq.

### **2.2** Nel caso di realizzazione di interventi di Edilizia Residenziale Sociale o Pubblica le aree cedute/asservite o comunque utilizzate per Servizi di Pubblico interesse interne all'AT debbono essere quantomeno pari a 18 mq/ab rispetto al Carico Urbanistico (CU), nelle forme definite dal Piano dei Servizi.

## **3.** I Piani Attuativi e i Programmi Integrati di Intervento sono costituiti dagli elaborati prescritti dalla vigente legge regionale ivi compresi gli elaborati ricognitivi e di rilievo dello stato di fatto nonché degli elaborati progettuali e dei piani finanziari che devono dimostrare la corrispondenza con le prescrizioni e le modalità di raggiungimento degli obiettivi di carattere pubblico indicati nelle "Schede operative degli ambiti di intervento".



4. Sono fatte salve le S.I.p. esistenti per gli interventi di sostituzione edilizia che avvengano tramite la fedele ricostruzione, previa valutazione di congruità dei progetti edilizi in rapporto agli aspetti di corretto inserimento paesistico nel contesto. In questo caso, qualora l'indice di edificabilità generi una S.I.p. inferiore a quella già realizzata, esso è compreso nella S.I.p. esistente.

#### **art. 7 Schede di Intervento**

1. Le "Schede operative degli ambiti di Intervento", allegate al Documento di Piano per ogni ambito, indicano le strategie generali, gli obiettivi e le prescrizioni che connotano gli interventi previsti; definiscono i parametri urbanistico - edilizi di massima; forniscono eventuali indicazioni riguardo alle destinazioni d'uso ammesse e non ammesse; prevedono la realizzazione di funzioni di interesse pubblico o generale.
2. Tali schede riportano, qualora necessario, indicazioni progettuali di impostazione morfotipologica di massima degli interventi previsti in ogni singolo ambito di trasformazione, con le indicazioni per la localizzazione delle aree destinate a servizi pubblici e di quelle destinate a verde e a sue connessioni. Le schede delineano le infrastrutture e l'assetto della mobilità collettiva ed individuale, dei percorsi ciclopedonali e degli eventuali servizi. Tali indicazioni morfotipologiche non si intendono prescrittive per l'effettivo azionamento dell'ambito. Le schede forniscono, infine, criteri di intervento in presenza di vincoli (paesaggistici, storici, geologici, sismici, ecc.).
3. I contenuti prescrittivi delle "Schede operative degli ambiti di intervento" assumono carattere vincolante per l'ammissibilità dei Piani Attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, degli ambiti di trasformazione. Si ritengono altresì vincolanti le cessioni gratuite delle urbanizzazioni secondarie anche se superiori a quelle dovute.

#### **art. 8 Consorzi per la realizzazione dei Piani Attuativi**

- 1 Ai fini dell'approvazione di un piano attuativo proposto non dalla totalità dei proprietari ma dalla maggioranza (catastale), come espressamente consentito dall'art.12, comma 4, della legge regionale n.12, trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 27, comma 5, della legge 1° agosto 2002, n.166."
- 2 Il concorso dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili in base all'imponibile catastale, ricompresi nel piano attuativo, è sufficiente a costituire il consorzio ai fini della presentazione al Comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del relativo schema di convenzione. Successivamente il sindaco, assegnando un termine di novanta giorni, diffida i proprietari che non abbiano aderito alla formazione del consorzio ad attuare le indicazioni del predetto piano attuativo sottoscrivendo la convenzione presentata. Decorso infruttuosamente il termine assegnato, il consorzio consegue la piena disponibilità degli immobili ed è abilitato a promuovere l'avvio della procedura espropriativa a proprio favore delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. L'indennità espropriativa, posta a carico del consorzio, in deroga all'articolo 5-bis del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, deve corrispondere al valore venale dei beni espropriati diminuito degli oneri di urbanizzazione stabiliti in convenzione. L'indennità può essere corrisposta anche mediante permuta di altre proprietà immobiliari site nel comune.

#### **art. 9 Registro delle cessioni dei diritti**

1. Analogamente a quanto definito dalle Norme di attuazione del Piano delle Regole i trasferimenti dei diritti edificatori e delle aree che li generano sono annotati nell'apposito Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori di cui all' art. 11 della L.R. 12/05.
2. Il Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori è pubblico e consultabile secondo quanto disposto dalle Norme di attuazione del Piano delle Regole.



3. Il Certificato di destinazione Urbanistica di cui all'art. 32 della legge regionale n. 12/05 è integrato con le informazioni relative alla cessione dei diritti edificatori interessanti l'area per la quale è stato richiesto.
4. Ogni intervento che comporti utilizzazione dei diritti edificatori deve essere accompagnato dal certificato di cui al precedente comma.
5. Il Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori è tenuto dal competente Ufficio comunale il quale provvede ad aggiornarlo con effetto immediato.
6. Il Registro delle Cessioni dei Diritti edificatori evidenzia inoltre le aree prive di diritto edificatorio in quanto divenute tali a seguito di cessione in proprietà delle stesse al Comune, ovvero tali a seguito di trasferimento dei diritti stessi tra privati.

#### **art. 10 Norma transitoria e finale**

1. Gli ambiti di trasformazione sono soggetti alle prescrizioni del Piano delle Regole per gli interventi edilizi realizzabili in pendenza dell'approvazione dei Piani Attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata.
2. Il Piano delle Regole recepisce e disciplina gli ambiti di trasformazione, ad avvenuto completamento degli interventi previsti nei Piani Attuativi.
3. Le disposizioni del Documento di Piano non si applicano ai Piani Attuativi, ivi compresi i Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) per i quali esista una convenzione urbanistica sottoscritta alla data di entrata in vigore del P.G.T.