

## **Documento di Piano**

---

# **DP 3.1**

## **Norme di Attuazione del DdP**





## INDICE

Art.1	Disposizioni generali.....	3
Art.2	Contenuti e limiti del Documento di Piano .....	6
Art.3	Attuazione delle previsioni del Documento di Piano .....	8
Art.4	Adeguamento alla normativa vigente e contrasti tra disposizioni, deroghe .....	11
Art.5	Efficacia del Documento di Piano – Prescrizioni e indirizzi .....	12
Art.6	Perequazione e compensazione di comparto .....	13
Art.7	Indicazioni per il Piano dei Servizi .....	14
Art.8	Prescrizioni per il Piano delle Regole.....	15
Art.9	Modalità e strumenti di attuazione del PGT – Prescrizioni generali per i piani attuativi ed i piani di settore. ....	16
Art.10	Attuazione degli Ambiti di Trasformazione.....	18
Art.11	Piani Attuativi vigenti.....	20
Art.12	Obiettivi di qualità paesaggistica .....	21
Art.13	Monitoraggio del piano e della sua attuazione .....	22

## ART.1 DISPOSIZIONI GENERALI

1. Il Piano di Governo del Territorio (PGT), in quanto strumento urbanistico generale del Comune, pianifica e programma l'assetto dell'intero territorio comunale. Esso costituisce uno strumento di governo del territorio unitario, coordinato con gli strumenti di pianificazione sovraordinati e che si articola nei seguenti atti:
  - a. il Documento di Piano
  - b. il Piano dei Servizi
  - c. il Piano delle Regole
2. Il PGT detta e definisce direttive, indirizzi e prescrizioni finalizzati a promuovere uno sviluppo sostenibile degli insediamenti e delle infrastrutture, a garantire una adeguata dotazione di servizi per la popolazione e per le attività che insediate nel territorio comunale, a tutelare ed a riqualificare l'ambiente ed il paesaggio, tenuto conto delle indicazioni, dei vincoli e delle prescrizioni dettati dalla pianificazione sovralocale indicati o dettati per il territorio comunale o gli ambiti territoriali di appartenenza.
3. Il PGT individua altresì le porzioni del territorio comunale nelle quali l'uso del suolo e le sue trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitate o impedito al fine di garantire il rispetto di specifiche esigenze di tutela di particolari valori (ambientali, storici, artistici o monumentali; di morfologia urbana e/o del paesaggio), di particolari risorse naturali, di particolari impianti od infrastrutture (quali cimiteri, sedi stradali, linee ferroviarie, elettrodotti, reti dei servizi di urbanizzazione). Quando detta tutela è perseguita anche da altre disposizioni legislative speciali, queste ultime, se più restrittive circa l'uso del suolo e le sue trasformazioni e se comportanti un più vasto ambito di rispetto, prevalgono sul PGT.
4. Gli obiettivi generali perseguiti dal PGT sono quelli già individuati in sede di prima approvazione poi ulteriormente implementati dalla Variante Generale 2020. In particolare:
  - **PRIMO PGT:**
    - ***limitare ulteriore consumo di suolo***, non prevedendo ulteriore sviluppo residenziale ma solo un'eventuale espansione delle aree artigianali e industriali strettamente legate all'effettivo assetto dell'attività produttiva, a patto che esse risultino ambientalmente compatibili e che generino nuovi posti di lavoro;
    - ***promuovere una nuova e forte politica energetico-ambientale*** per sostenere modi di abitare più sostenibili, a partire dall'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e dal miglioramento del patrimonio arboreo, boschivo e agricolo pubblico e privato;
    - ***migliorare la qualità dell'ambiente e tutelare la salute dei cittadini***, fornendo strumenti idonei, in particolare per razionalizzare l'uso dell'acqua potabile e per individuare e recuperare le numerose strutture che contengono ancora amianto;
    - ***integrare le politiche di mobilità urbana con quelle relative alla città pubblica*** (prima di tutto servizi e aree verdi), soprattutto incentivando l'utilizzo della bicicletta con la realizzazione di un sistema di percorsi ciclopeditoni sicuri, razionalizzando il sistema delle aree di sosta in relazione

all'alto grado di motorizzazione ma anche alle esigenze di residenti e commercianti e, infine, risolvendo le criticità legate alla circolazione e alla sosta dei mezzi pesanti.

○ **VARIANTE GENERALE 2020:**

- Perseguire azioni connesse alla **valorizzazione e alla tutela del sistema ambientale** che prendano in considerazione:
  - **il ruolo fondamentale**, di presidio del territorio naturale, **svolto dall'agricoltura**. Soprattutto laddove essa sia ancora espressione di caratteri specifici della tradizione produttiva locale, dei suoi elementi di qualità e del corretto rapporto con l'ambiente naturale. In ciò, la presenza di una importante realtà come quella della Fondazione Ferrazzi e Cova, che già opera in tal senso, assume un significato e un ruolo preminente.
  - l'importanza che può assumere, per **strutturare un corretto rapporto tra parti edificate e parti rurali, l'individuazione di elementi di reciproca connessione**. All'interno del tessuto urbano tali elementi saranno principalmente attestati sul sistema del verde o dei servizi pubblici. All'esterno, tali elementi saranno orientati a organizzare un sistema di fruizione, utile anche a connettere il territorio comunale con i principali elementi di qualità ambientale posti al suo esterno (PLIS dei comuni confinanti) e con gli altri centri di erogazione dei servizi (ad esempio il Nuovo ospedale di Legnano).
- Perseguire azioni di **equilibrio complessivo del tessuto urbano** e di contenimento dei processi di consumo del suolo.  
A questa azione partecipano anche:
  - l'attività di revisione delle Norme Tecniche di Attuazione, che a valle del periodo di vigenza del primo PGT manifestano alcune inerzie da rimuovere per rispondere in modo efficace alle esigenze della popolazione e della vita (economica e sociale) della comunità.
  - la riqualificazione coerente del patrimonio storico, del tessuto edificato in genere e delle porzioni limitrofe alla SP12 in particolare;
  - la verifica delle previsioni di sviluppo demografico, per l'individuazione delle domande insediative, da soddisfare non solo con equilibrate previsioni di sviluppo (per riconferma o revisione dei precedenti ambiti di trasformazione) ma anche consentendo gli opportuni interventi di adeguamento ed ampliamento del patrimonio edilizio esistente
- Perseguire azioni per **ottimizzare il sistema dei servizi** anche in considerazione delle capacità di spesa della pubblica amministrazione, che non possono considerarsi illimitate, attraverso:
  - la ricognizione delle **potenzialità delle strutture esistenti**, utile a razionalizzarne l'utilizzo, sia per il potenziamento dei servizi erogati sia per l'erogazione di nuovi servizi.
  - il **potenziamento dei collegamenti di mobilità dolce**, diffondendo sul territorio la capacità delle strutture di erogare servizi;
  - la **riconferma** delle previsioni del PGT vigente laddove ritenute ancora utili a perseguire un'erogazione di servizi rispondente alle attese di progetto.
- Perseguire una **corretta articolazione del sistema infrastrutturale e della mobilità**, ove l'individuazione di una **struttura portante e diffusa della mobilità dolce**, connessa ad una **possibile ridefinizione della circolazione veicolare** negli ambiti centrali, possano costituire un elemento di riqualificazione e maggior strutturazione del territorio.

- **Supportare il sistema economico** per il rilancio dello sviluppo economico del territorio. In questo senso assumono un ruolo centrale le possibilità offerte dalla revisione della normativa di piano, anche in riferimento alla necessità di rendere **più flessibile l'insediamento di nuove attività** e nuove professioni, compatibili con il tessuto urbano di Villa Cortese e con le domande ormai espresse anche dalla popolazione residente.
- **La formazione del piano – partecipazione e confronto** ... con l'analisi di ... ulteriori temi proposti nelle **istanze preliminari** presentate nel periodo di pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento per la variante e le indicazioni che saranno fornite, sulla scorta delle esperienze maturate nel periodo di vigenza dell'attuale PGT, dagli **Uffici Comunali** .... con possibile integrazione con gli argomenti .... che dovessero emergere nei momenti di partecipazione e nelle fasi di redazione e di **Valutazione Ambientale Strategica (VAS)** della variante.

5. Il Piano di Governo del Territorio:

- recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli strumenti di pianificazione sovracomunale ed in particolare ha contenuti coerenti e coordinati con il Piano Territoriale di Coordinamento (in prospettiva Piano Territoriale Metropolitano) della Città Metropolitana di Milano;
  - individua e norma, attraverso il Piano delle Regole, le destinazioni e le modalità d'uso del suolo e degli edifici;
  - individua e norma, attraverso il Piano dei Servizi le destinazioni pubbliche per l'organizzazione della città e del territorio nonché per la sua valorizzazione ambientale.
6. Il Piano di Governo del Territorio (PGT) è stato sottoposto, in conformità all'art. 4, l.r. 11 marzo 2005, n. 12, alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e, conseguentemente, è stato redatto, conseguentemente, anche con riferimento alle risultanze del Rapporto Ambientale di VAS che ne ha valutata la sostenibilità.
7. Nelle presenti norme e in quelle degli altri elaborati del PGT di cui al comma 3, la dizione "Piano di Governo del Territorio" assume il significato di "tutti i documenti che costituiscono il Piano di Governo del Territorio (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole)"
8. I tre documenti costitutivi del Piano di Governo del territorio contengono, per il tramite degli apparati cartografici e normativi, disposizioni aventi il carattere di prescrizioni, direttive ed indirizzi di cui all'art. 5 delle presenti norme.
9. Per le definizioni di indici e parametri urbanistico edilizi le norme del PGT recepiscono le definizioni tecniche uniformi di cui al Regolamento Edilizio Tipo adottato dalla Regione con DGR n. 695 del 24 ottobre 2018, pubblicata sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia n. 44, Serie Ordinaria, del 31 ottobre 2018.
10. Per tutte le altre definizioni non riconducibili a quelle di cui al precedente comma, nonché per le definizioni delle destinazioni d'uso valgono le indicazioni dettate dalle Norme di attuazione del Piano delle Regole, integralmente valide per l'intero PGT.

**ART.2 CONTENUTI E LIMITI DEL DOCUMENTO DI PIANO**

1. Il Documento di Piano è redatto in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 8 della L.R. 12/2005. Sulla scorta di tali prescrizioni il Documento di Piano è corredato da una documentazione di analisi che ne costituisce parte integrante, finalizzata a definire:
  - a. il quadro conoscitivo del territorio comunale, comprensivo del quadro ricognitivo delle indicazioni sovraordinate dei piani sovralocali e comprensivo della ricognizione delle proposte e delle istanze di cittadini, singoli o associati, o di altri portatori di interessi (puntuali o diffusi) emerse nel percorso di partecipazione, documentato nel Rapporto Ambientale della VAS.
  - b. l'assetto geologico, idrogeologico e sismico anche mediante rinvio ad appositi studi.
2. Sulla base delle analisi e delle valutazioni di cui al comma precedente sono stati integrati e declinati gli obiettivi strategici dettati, all'avvio del procedimento di formazione del PGT o con successivi specifici atti di indirizzo dall'Amministrazione Comunale, per lo sviluppo e l'assetto territoriale.

Per il raggiungimento degli obiettivi il PGT individua azioni urbanistiche e conseguenti trasformazioni territoriali per le quali sono state valutate le ricadute ambientali e prescritti, laddove necessario, interventi di mitigazione o sono state proposte opere di compensazione.

In particolare il Documento di Piano, tra le altre azioni:

- recepisce le indicazioni del PTR 31/14 in materia di riduzione del Consumo di Suolo e di redazione della Carta del Consumo di suolo, configurandosi come atto di adeguamento alle disposizioni di cui alla l.r. 31/14;
- individua gli ambiti di trasformazione ai sensi della lettera e) comma 2 art. 8 l.r. 12/05;
- individua gli ambiti della rigenerazione ai sensi della lettera e quinquies) comma 2 art.8 l.r. 12/05.

Una parte di tali recepimenti sovraordinati conformano direttamente la disciplina urbanistica del territorio od orientano, in modo coerente, le condizioni di ammissibilità e sostenibilità ambientale delle trasformazioni ammesse dal PGT, sia attraverso le presenti norme e i loro allegati, sia attraverso la normativa specifica del Piano delle regole o del Piano dei Servizi.

3. Il **Documento di piano** è costituito, dai seguenti elaborati:

**A. QUADRO CONOSCITIVO E RICOGNITIVO**

1)	DP 1.0	Relazione di piano – quadro ricognitivo e conoscitivo	
2)	A1.1	Pianificazione sovracomunale - Sistema infrastrutturale	1:10.000
3)	A1.2	Pianificazione sovracomunale - Sistema paesistico ambientale del PTCP	1:10.000
4)	A1.3	Rete ecologica regionale e provinciale	1:10.000
5)	A1.4	Istanze, problemi, aspettative	1:5.000
6)	A2.1	Carta della mobilità comunale	1:5.000
7)	A2.2	Soglie storiche	1:5.000
8)	A2.3	Stato di attuazione del PGT vigente	1:5.000
9)	A2.4	Vincoli	1:5.000
10)	A2.5.1	Carta dell'uso del suolo aree urbanizzate (fonte DUSAF)	1:7.000

11)	A2.5.2	Carta dell'uso del suolo agricolo forestale (fonte DUSAF)	1:7.000
12)	A2.5.3	Carta dell'uso del suolo agricolo forestale (fonte SIARL 2015)	1:7.000
13)	A2.6	Sistema rurale: valore naturalistico dei suoli (Banca Dati ERSAF) – ambiti agricoli di interesse strategico (c. 4 art. 5 l.r. 12/05)	1:10.000
14)	A2.7	Destinazione d'uso prevalente degli edifici	1:5.000
15)	A2.8	Altezze degli edifici	1:4.000

**B. QUADRO PROGETTUALE**

16)	DP 2.0	Relazione di piano – quadro progettuale	
17)	DP 3.1	Norme di attuazione del Documento di Piano	
18)	DP 3.2	Schede degli Ambiti di Trasformazione	
19)	A3.1	Carta condivisa del paesaggio	1:4.000
20)	A3.2	Rete ecologica e Rete Verde Comunale	1:4.000
21)	A3.3	Previsioni di Piano	1:4.000
22)	A3.4	Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi	1:4.000

Costituisce parte integrante del PGT l'indagine geologico-tecnica del territorio comunale, comprensiva della componente di pericolosità sismica costituita da appositi elaborati.

- Il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile, previa procedura di Valutazione Ambientale Strategica in conformità all'art. 4, comma 2, l.r. 12/2005.



**ART.3 ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO**

1. Il Documento di Piano individua, attraverso i suoi elaborati, il quadro strategico delle previsioni insediative ed infrastrutturali del Comune. Esso, in particolare, individua:
  - gli **Ambiti di Trasformazione** di cui alla **lettera e) comma 2 art. 8 della LR 12/05**, definendo per ciascun ambito (anche attraverso le Schede degli Ambiti di Trasformazione, che costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti Norme) gli indirizzi e le prescrizioni di intervento nonché le modalità cui dovranno conformarsi gli strumenti attuativi (piani attuativi e atti di programmazione negoziata) volti a rendere operative tali previsioni;
  - gli **ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana** di cui alla **lettera e quinquies) art. 8 l.r. 12/05**, la cui disciplina urbanistica è dettata dal Piano delle Regole o dal Piano dei Servizi, secondo le specifiche competenze, in linea con gli obiettivi definiti dal Documento di Piano
2. Esso inoltre individua, per il tramite della Relazione del Quadro Progettuale il ruolo strategico assegnato agli Ambiti di Attuazione coordinata del PdR, soggetti a Pianificazione Attuativa o a permesso di Costruire Convenzionato. A tale ruolo dovrà conformarsi la disciplina del Piano delle regole.
3. Il Documento di Piano non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, o nelle previsioni del Piano dei Servizi o del Piano delle Regole, ovvero nei contenuti degli Strumenti attuativi del PGT, una volta approvati ai sensi di legge.
4. L'attuazione degli Ambiti di Trasformazione (che possono comprendere aree, costruzioni ed infrastrutture) è subordinata alla successiva approvazione di Piani Attuativi (o Permessi di Costruire Convenzionati laddove espressamente ammesso dal DdP o previsto dalla legge) o degli atti di programmazione negoziata previsti dalla legislazione vigente.
5. Negli Ambiti di Trasformazione e in genere in ogni Ambito ad attuazione coordinata del Piano delle regole (soggetti a Pianificazione Attuativa o a Permesso di Costruire Convenzionato secondo le specifiche delle singole schede relative ai diversi ambiti) la potenzialità edificatoria massima - ancorché determinata con possibile riferimento solo ad alcune aree - si intende attribuita uniformemente a tutte le aree comprese nel perimetro, così da realizzare l'indifferenza dei proprietari rispetto alle diverse destinazioni. Sono però sottratte a tale regime le aree già appartenenti al demanio stradale, nonché quelle occupate da corsi d'acqua naturali od artificiali attivi, censite in catasto terreni, le quali - anche se campite dal PGT come aree edificabili - non sono computabili per determinare la potenzialità edificatoria massima dell'ambito territoriale.
6. Gli strumenti e le relative procedure di predisposizione, adozione e approvazione dei piani attuativi o degli atti di programmazione negoziata sono disciplinati dalle vigenti disposizioni di legge, secondo le indicazioni e specificazioni ulteriori previste nelle singole schede relative ai diversi ambiti di Trasformazione.
7. Ciascun piano attuativo deve garantire la cessione delle aree necessarie a raggiungere la dotazione di servizi ed infrastrutture considerata opportuna e comunque necessaria a soddisfare requisiti stabiliti dal Piano. A tal fine le indicazioni contenute nelle apposite schede (degli Ambiti di

Trasformazione o degli Ambiti ad Attuazione Coordinata del PdR) indicano, in specifici casi, la dotazione di aree o opere pubbliche comunque da garantire nell'attuazione delle previsioni. Tale individuazione costituisce un riferimento indicativo e non conformativo dell'uso del suolo. Tali aree, pertanto, potranno essere reperite anche con morfologia e geometria diverse da quelle indicate dagli elaborati cartografici, senza che ciò costituisca Variante al PGT, fatto salvo il rispetto degli obiettivi per esse fissate dal Documento di Piano, dal Piano delle Regole o dal Piano dei Servizi.

8. Laddove per alcuni Ambiti di Trasformazione o di Attuazione Coordinata del PdR non siano fornite specifiche indicazioni grafiche o quantitative per il reperimento di aree per servizi pubblici, valgono le norme generali o specifiche dettate dal Piano dei Servizi per il reperimento delle quantità minime di aree per servizi pubblici. Allo stesso modo, laddove il reperimento delle aree per servizi pubblici non sia espressamente indicato nelle schede dei diversi ambiti, oppure laddove il reperimento indicato non sia sufficiente a concorrere alle quantità minime indicate dal Piano dei Servizi, esse potranno essere reperite o conguagliate all'esterno dell'ambito di pianificazione attuativa o monetizzate, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi e nel rispetto delle disposizioni legislative o regolamentari vigenti. Ciò fatti salvi i casi di esplicita esenzione dal reperimento di aree per servizi pubblici formulate dal Piano delle regole o dal Piano dei Servizi.
9. La preventiva approvazione di un atto di programmazione negoziata (PII), ancorché non prevista dal Documento di Piano e senza che ciò ne costituisca variante, può essere richiesta dall'amministrazione comunale laddove la pianificazione urbanistica di dettaglio costituisca l'unico strumento adeguato a realizzare una ristrutturazione urbanistica che si appalesi come necessaria, oppure nei casi in cui per l'integrazione degli spazi o delle infrastrutture urbanizzative non sia sufficiente il Permesso di Costruire Convenzionato.
10. I dati di quantificazione riportati nella Relazione del quadro progettuale, nonché nelle Schede degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano o in quelle degli Ambiti ad Attuazione Coordinata del Piano delle Regole, sono utilizzate per la quantificazione della capacità edificatoria complessiva del PGT. In sede di predisposizione dei Piani Attuativi o dei Permessi di Costruire Convenzionati necessari alla trasformazione o all'attuazione degli interventi, le quantificazioni di cui sopra relative alle superfici dei comparti (e le conseguenti capacità insediative totali) assumono un valore meramente indicativo, in quanto derivanti dall'interrogazione del database topografico comunale. Le superfici reali a cui applicare i parametri edificatori saranno invece quelle risultanti dagli appositi rilievi topografici da redigersi, in scala adeguata, per la presentazione dell'istanza di pianificazione attuativa o di Permesso di Costruire Convenzionato.
11. Non costituiscono variante al PGT le operazioni di ripermimetrazione di dettaglio degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano o degli Ambiti di Attuazione Coordinata del Piano delle Regole che dovessero rendersi necessarie a valle dell'effettivo riconoscimento dello stato fisico dei luoghi o per evidenti interpretazioni errate rispetto ai confini di proprietà derivanti dalle operazioni topografiche di cui al precedente comma, sempre che ciò non comporti una variazione della superficie complessiva dell'ambito (in incremento o in riduzione) maggiore del 5% della superficie risultante dalla traslazione delle geometrie del PGT sullo stato effettivo dei luoghi. In tal caso l'approvazione del piano attuativo darà atto della nuova destinazione delle aree eventualmente da considerare esterne all'ambito di pianificazione attuativa.

12. La progettazione degli interventi finalizzati alla mitigazione e all'inserimento paesistico delle trasformazioni è considerata parte organica e fondamentale del processo di pianificazione e progettazione edilizia e condizione essenziale per qualsiasi atto di assenso da parte del Comune.

**ART.4 ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA VIGENTE E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE**

1. Le disposizioni contenute nelle presenti NdA o nelle Schede degli Ambiti di trasformazione, che ne costituiscono parte integrante e sostanziale, concorrono all'applicazione della normativa statale e regionale vigente in materia. L'eventuale approvazione di nuove norme di legge, statali o regionali, che abbiano efficacia diretta e prevalente sulle disciplina urbanistica e sull'uso del suolo, comportano automaticamente la decadenza degli articoli eventualmente in contrasto e l'applicazione della normativa statale o regionale sopravvenuta.
2. In caso di difformità tra gli elaborati grafici di PGT e le presenti norme, prevalgono queste ultime.
3. In caso di difformità tra indicazioni aventi diversa cogenza, come definita dall'art. 5, prevale quella con cogenza maggiore e cioè:
  - le prescrizioni su direttive ed indirizzi;
  - le direttive sugli indirizzi;a qualunque dei tre documenti tali previsioni appartengano.
4. In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati diversi del PGT prevale l'eventuale previsione contenuta nel Piano dei Servizi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute.
5. Ad eccezione delle indicazioni relative agli Ambiti di Trasformazione, disciplinate esclusivamente dal Documento di Piano, in caso di discordanza tra indicazioni del Documento di Piano e Piano delle Regole si assumerà come valida quella del Piano delle Regole, in considerazione del valore conformativo della disciplina urbanistica da esso dettata e del maggior grado di dettaglio della lettura ivi svolta.
6. Nell'apparato cartografico del Piano delle Regole e del Piano dei servizi le geometrie e le altre indicazioni relative agli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano assumono valore meramente indicativo, essendo ivi rappresentate al solo fine di permettere la comprensione d'insieme dell'assetto territoriale definito dal PGT.
7. In caso di difformità tra previsioni del PGT e quelle di eguale cogenza contenute in Piani di Settore, per determinarne la prevalenza si deve applicare il principio di specialità.
8. Sono ammesse deroghe alle presenti norme di attuazione solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente.

**ART.5 EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO – PRESCRIZIONI E INDIRIZZI**

1. La normativa del Documento di Piano si articola in norme a carattere generale, in norme specificatamente dettate per gli Ambiti di Trasformazione ed in norme rivolte agli altri documenti del PGT, ai loro strumenti attuativi o ai Piani di Settore comunali.
2. Prescrizioni: sono le norme vincolanti a cui il Documento di Piano attribuisce esplicitamente valore strategico e pertanto risultano vincolanti per i piani attuativi e per gli strumenti di pianificazione negoziata. La modificazione di una prescrizione in sede di pianificazione attuativa ovvero di Piano delle Regole, Piano dei Servizi o di altro piano di settore comporta variante al Documento di Piano.
3. Indirizzi: costituiscono indirizzi le altre disposizioni contenute nel Documento di Piano, finalizzate ad orientare le azioni dell'Amministrazione Comunale o dei soggetti attuatori degli interventi urbanistici. Tali disposizioni, pertanto, hanno il carattere di indirizzi che dovranno essere approfonditi e verificate in sede di elaborazione degli atti propedeutici al rilascio dei titoli abilitativi o all'approvazione dei Piani Attuativi e dei Permessi di Costruire Convenzionato. Eventuali scostamenti da tali indirizzi nella fase di attuazione del PGT non costituiscono varianti al Documento di Piano se opportunamente motivati negli atti amministrativi connessi alla fase attuativa.

**ART.6 PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE DI COMPARTO**

1. Ai sensi del comma 1) art. 11 della LR 12/05, a tutte le aree che costituiscono la superficie territoriale dell'Ambito di Trasformazione o del Piano Attuativo è attribuito, dal Documento di Piano o dal Piano delle Regole, un identico indice di edificazione (IT o IF), indipendentemente dalla destinazione pubblica o privata delle aree. L'edificabilità derivante dall'applicazione dell'indice IT o IF alla superficie territoriale dovrà essere realizzata nelle superfici fondiarie del comparto, nel rispetto delle prescrizioni definite dalle presenti norme, dalle schede di intervento degli Ambiti di Trasformazione o ad Attuazione Coordinata del PdR.

**ART.7 INDICAZIONI PER IL PIANO DEI SERVIZI**

1. Il Piano dei Servizi assume quale finalità quella di assicurare, a supporto delle funzioni insediate o previste, un'articolazione delle aree per servizi pubblici coerente con gli obiettivi e con l'assetto territoriale delineato dal DdP, una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, una dotazione globale adeguata ai fabbisogni. Esso, inoltre, definisce gli aspetti normativi e d'uso per le aree ricomprese nella Rete Ecologica o nella Rete Verde Comunale.
2. Valuta l'insieme delle attrezzature di servizio alle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità. i
3. Il Piano dei Servizi:
  - a) conferma le aree per servizi strategici, esistenti e di progetto, individuate dal Documento di Piano, dettando la specifica norma d'uso e utilizzo;
  - b) norma e definisce le altre aree per servizi pubblici non classificate tra quelle strategiche;
  - c) definisce a maggior scala ed eventualmente norma a carattere conformativo le aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture di mobilità.
4. Nel provvedere alla localizzazione di nuovi servizi il Piano dei Servizi procede con il criterio del minor consumo possibile di nuovi suoli.
5. Per l'eventuale acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione dei nuovi servizi, il Piano dei Servizi si avvarrà, oltre che delle previsioni di cessione dettate per gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano e per gli Ambiti ad Attuazione Coordinata del Piano delle Regole, dei meccanismi ammessi dai comma 12 e 15 art. 9 della LR 12/05. In tal senso resta sempre ammessa l'acquisizione delle predette aree, da parte dell'Amministrazione Comunale, anche attraverso l'istituto dell'esproprio.
6. Il Piano dei Servizi recepisce nel proprio apparato cartografico il progetto di Rete Ecologica Comunale individuato dal DdP, disciplinando nelle sue Norme di Attuazione gli interventi di tutela ed attuazione necessari. Per la tutela e lo sviluppo della Rete ecologica comunale si applicano, comunque, anche le norme e gli indirizzi degli strumenti di pianificazione sovraordinati, ed in particolare:
  - le disposizioni del PTR per la Rete Ecologica Regionale;
  - le disposizioni del PTC (poi PTM) della Città Metropolitana di Milano per la Rete Ecologica della Città Metropolitana;

**ART.8 PRESCRIZIONI PER IL PIANO DELLE REGOLE****1. Il Piano delle Regole:**

- a) individua gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali parti del territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
  - b) recepisce, nel suo apparato cartografico e normativo, le indicazioni strategiche dettate dal Documento di Piano per gli **ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana** di cui alla **lettera e quinquies) art. 8 l.r. 12/05**;
  - c) recepisce, nel suo apparato cartografico e normativo, le indicazioni strategiche dettate dal Documento di Piano per gli Ambiti ad attuazione coordinata;
  - d) indica gli immobili assoggettati a regime di tutela in base alla normativa statale e regionale;
  - e) individua:
    - le aree destinate all'agricoltura;
    - le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
    - le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
  - f) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica:
    - il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP;
    - l'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale e gli interventi di trasformazione urbana, programmi integrati di intervento, accordi di programma od altri atti di programmazione negoziata;
2. Per la definizione dei caratteri architettonici degli interventi (con particolare attenzione alle zone di valore storico ambientale), di funzionalità edilizia, di qualità e salubrità dei materiali edili, di compatibilità ambientale e paesistica, di promozione di energie alternative, il Piano delle Regole si avvale anche del Regolamento Edilizio che detta norme e indirizzi per procedure e modalità di presentazione delle richieste di intervento.
3. Il Piano delle Regole recepisce le prescrizioni d'uso e di tutela dettate dalle norme vigenti e quelle prescrittive e vincolanti dettate dagli atti di programmazione sovraordinata.



**ART.9 MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PGT – PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI ED I PIANI DI SETTORE.**

1. Le indicazioni di cui al presente articolo si applicano a tutti gli atti del PGT (DdP, PdR e PdS).
2. Le previsioni di PGT si attuano con l'uso degli strumenti previsti dall'ordinamento nazionale e regionale.
3. Gli interventi pubblici e privati contenuti in strumenti attuativi devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da esame di impatto paesistico del progetto, ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del sito interessato e dell'incidenza paesistica del progetto.
4. Gli elaborati relativi ad interventi pubblici o privati devono documentare:
  - la fattibilità geologica;
  - l'accessibilità sia per quanto riguarda la viabilità veicolare che la mobilità ciclopeditonale;
  - la situazione del contesto circostante con le preesistenze ai fini della compatibilità paesistica e della qualità architettonica dell'intervento;
  - la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;
  - la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e l'attuazione delle previsioni relative alle urbanizzazioni secondarie definite dal Piano dei servizi e dalle schede d'intervento per l'ambito interessato
  - la compatibilità ambientale, nei casi espressamente previsti per legge.
5. Nei casi di ristrutturazione urbanistica relativamente ad aree produttive l'intervento è sempre accompagnato dalla caratterizzazione ambientale dell'area e, se eventualmente necessario, dal piano di bonifica preliminare del sito o da documentazione e rilevamenti volti ad attestare che la bonifica dell'area non è necessaria. In caso di dismissione di attività produttive nel tessuto urbano l'Amministrazione Comunale richiede che vengano presentate, entro 12 mesi dalla dismissione stessa, una relazione sulle caratteristiche storiche dell'insediamento e delle lavorazioni, sullo stato dei suoli, anche attraverso prove geognostiche o simili, delle condizioni del sottosuolo e gli eventuali necessari provvedimenti di bonifica, salvo che le attività in tale periodo non siano state riprese.
6. Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il Documento di Piano si avvale e fa riferimento anche:
  - alla "Definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica" del P.G.T. in attuazione dell'articolo 57 della L.R. 11/03/2005, n. 12;
  - alla "Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Documento di Piano di cui all'articolo 4 della L.R. 11/03/2005, n. 12;
  - al "Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo" (PUGSS) di cui all'articolo 38 della L.R. 12/12/2003, n. 26, redatto ai sensi della Direttiva 3 marzo 1999 - Presidenza del Consiglio dei

Ministri, Dipartimento delle Aree Urbane, della l.r. 6/2003, del Nuovo Codice della Strada e s.m.i. e di disposizioni normative UNI/CEI.

7. Oltre a quanto definito al comma precedente, per l'attuazione degli interventi pubblici e privati il Documento di Piano fa riferimento anche ai seguenti Piani di Settore, laddove approvati:
- la "Classificazione acustica del territorio comunale", redatta ai sensi della L. n. 447/1995, della L.R. n. 13/2001 e della D.G.R. 02/01/2002, n. VII/9776;
  - la "Definizione del reticolo idrico minore" di competenza del Comune, ai sensi delle D.G.R. n. 7/7868 del 25/01/2002 e n. 7/13950 del 01/08/2003 e in seguito al trasferimento agli Enti locali delle funzioni di polizia idraulica disposto dalla L.R. n. 1/2000;

**ART.10 ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

1. Nella tavola A.3.3 “Previsioni di Piano” sono individuati, con apposito perimetro e sigla alfanumerica gli ambiti di trasformazione ai quali può essere data attuazione nell’arco temporale di validità del Documento di Piano.

Nella tavola A.3.3 “Previsioni di Piano” sono altresì individuati, con valore non conformativo, gli Ambiti ad Attuazione Coordinata del Piano delle regole per i quali sia stato riconosciuto un valore strategico per l’assetto di Piano. Tali ambiti sono normati, con valore conformativo, dal Piano delle regole e non decadono con il decadere del Documento di Piano.

2. Ferma restando l’individuazione del perimetro di ambito, i Piani Attuativi, sulla scorta di motivazioni adeguatamente documentate al fine di assicurare un migliore assetto urbanistico, in base all’effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e delle confinanze, e/o sulla scorta di rilevazioni cartografiche di maggiore dettaglio rispetto a quelle del Documento di Piano, possono proporre rettifiche e marginali modificazioni ai perimetri degli ambiti stessi che dovranno essere approvati dall’A.C. contestualmente all’approvazione del Piano attuativo. Tali modifiche di dettaglio non costituiscono variante del Documento di Piano nei limiti e con le modalità indicate al comma 10 del precedente articolo 3.
3. Nelle aree individuate come Ambiti di Trasformazione dal Documento di Piano, in assenza di Piano Attuativo o PII non sono ammessi interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, come definiti dalla LR 12/05 e successive modificazioni ed integrazioni. Per gli edifici esistenti all’interno di tali ambiti sono comunque ammessi interventi di manutenzione straordinaria. Nel caso di edifici o complessi produttivi in esercizio alla data di adozione del PGT, sono inoltre ammessi tutti gli interventi di adeguamento tecnologico degli impianti al servizio della produzione, anche con incremento della SL o della SC entro un limite massimo del 2% di quelle esistenti.
4. La trasformazione urbanistica o edilizia degli Ambiti di Trasformazione è regolata dalle presenti norme e dagli indici e dai parametri indicati dalle Schede degli Ambiti di Trasformazione, parte integrante e sostanziale delle presenti norme. Il piano attuativo, necessario per l’attuazione delle trasformazioni previste, definirà l’edificabilità effettiva dell’intervento, nel rispetto dei limiti massimi previsti dalle presenti norme. Essa deve comunque rispondere ai generali caratteri indicati dagli elaborati del PGT in merito:
  - alla sostenibilità ambientale (efficienza energetica, uso di materiali e tecniche della bio-architettura; contenimento dell’uso delle risorse idriche, adozione di sistemi di riciclaggio dei rifiuti solidi e liquidi, ecc.);
  - alla qualità paesaggistica;
  - alla qualità architettonica;
  - alla qualità delle opere di urbanizzazione primaria (rete fognaria duale, qualità dei materiali, dotazione di verde, ecc.);

- all'effettivo raggiungimento degli obiettivi strategici del Documento di piano, in particolare per quanto riguarda l'assunzione di oneri economici connessi alla realizzazione di nuove attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico e generale.
5. All'interno di ciascun Ambito di Trasformazione:
- all'atto della firma della convenzione del Piano attuativo deve procedersi alla cessione al Comune delle aree per attrezzature pubbliche secondo quanto stabilito dai vari atti del PGT ;
  - dovranno essere realizzate, a carico dei soggetti attuatori del relativo Piano Attuativo, le attrezzature pubbliche previste dal Piano dei Servizi o comunque necessarie, con la sola esclusione delle opere che il Piano dei Servizi espressamente esclude e pone a carico di altri soggetti (in particolare del Comune). Nel caso particolare delle opere di mobilità, dovranno essere realizzate tutte quelle opere necessarie all'articolazione dell'ambito (strade veicolari, marciapiedi, percorsi ciclo-pedonali) pur se non esplicitamente rappresentate negli elaborati grafici del PGT. Restano escluse da tale regime solo le opere che il PGT ponga in capo ad altri soggetti, diversi dagli attuatori;
  - il Piano Attuativo dovrà essere corredato dalle previsioni planivolumetriche di dettaglio relative a tipologia, morfologia, impostazione architettonica/stilemica, materiali e colori, con la primaria finalità di garantire un corretto inserimento paesistico.
6. Il Piano Attuativo dovrà esattamente e puntualmente rappresentare e documentare eventuali diritti esistenti (servitù, usi civici, diritti in genere a favore di chicchessia) e dimostrare in qual modo detti diritti vengano fatti salvi, sollevando il Comune da qualsiasi responsabilità.
7. Laddove l'individuazione degli Ambiti di Trasformazione decada per effetto della decadenza quinquennale del Documento di Piano, le aree interessate saranno sottoposte alla disciplina delle aree agricole, se libere. Se edificate, gli edifici e le aree di pertinenza potranno essere usate per la destinazione assentita, con interventi edilizi che dovranno essere contenuti nel limite della manutenzione straordinaria.

## ART.11 PIANI ATTUATIVI VIGENTI

1. Per i piani attuativi vigenti o in itinere alla data di adozione del presente Documento di Piano continuano a valere le definizioni, le prescrizioni, gli indici ed i rapporti stabiliti in sede di adozione e/o approvazione per tutto il periodo di validità di detto piano. Le eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione, che non incidano sul dimensionamento generale del piano attuativo stesso, potranno essere redatte in conformità alle regole, ai criteri ed ai parametri dello strumento urbanistico generale da cui deriva l'attuazione. E' comunque ammessa, su iniziativa della proprietà, la revisione del Piano Attuativo, mediante riconvenzionamento, al fine di rendere compatibile il PA con le nuove previsioni definite per l'ambito di intervento dal PGT.

**ART.12 OBIETTIVI DI QUALITA' PAESAGGISTICA**

1. La pianificazione attuativa degli Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti di Attuazione Coordinata del Piano delle Regole dovrà perseguire i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:

- a. **mitigazione visiva** dei nuovi insediamenti verso il sistema ambientale e rurale ottenuta mediante fasce di verde piantumato. Saranno pertanto caratterizzate da altezza, compattezza e omogeneità sufficienti per ottenere l'effetto di schermatura/mitigazione desiderato.

- b. **connessione fra il verde del territorio edificato e il verde rurale.**

Ove possibile dovranno essere previste fasce di verde piantumato destinate a garantire la connessione fra gli spazi verdi posti all'interno dell'ambito e quelli esterni, siano essi di natura rurale e ambientale o spazi verdi attrezzati.

Tali fasce dovranno essere poste in relazione con gli elementi e le valenze presenti nel contesto (caratteri del sistema insediativo, presenza di elementi del reticolo idrico superficiale, presenza di elementi di naturalità, anche urbana, ecc...) e con questi integrarsi. Le essenze da mettere a dimora verranno scelte – d'intesa con il Comune – fra quelle autoctone in coerenza con le differenti caratteristiche ambientali del territorio comunale.

- c. **integrazione dei nuovi edifici nel paesaggio.**

La qualità architettonica dei nuovi edifici dovrà essere tale da porsi in positivo rapporto dialettico sia con l'edificato esistente sia con il territorio rurale, costituendo cerniera fra i diversi scenari paesaggistici.

La progettazione degli interventi specificatamente finalizzati alla mitigazione e all'inserimento paesistico delle trasformazioni è considerata parte organica e fondamentale del processo di pianificazione e progettazione edilizia e condizione essenziale per qualsiasi atto di assenso da parte del Comune.

**ART.13 MONITORAGGIO DEL PIANO E DELLA SUA ATTUAZIONE**

1. Il monitoraggio è l'attività di controllo degli effetti significativi conseguenti all'attuazione del Documento di Piano e comporta quindi una verifica, tramite la predisposizione di un rapporto di monitoraggio, per accertare se gli obiettivi del DdP vengono rispettati nell'attuazione e se le azioni da esso prodotte comportano effetti negativi, non previsti, da correggere. Il sistema, le modalità e le tempistiche del monitoraggio sono definiti all'interno del "Rapporto Ambientale" della Valutazione Ambientale Strategica (VAS).
2. L'Amministrazione Comunale, qualora il rapporto di monitoraggio evidenzi l'incoerenza del processo d'attuazione ovvero riconosca il variare delle condizioni a cui devono essere accordati gli indirizzi di scelta e tutela ambientale, stabilisce, al fine di correggere gli effetti negativi non previsti ed evidenziati dal rapporto stesso, di avviare la procedura di variante al DdP o di adottare provvedimenti necessari ad adeguare la gestione del DdP.
3. Il monitoraggio è in ogni caso necessario quando, nell'arco di validità del DdP, si accertino impreviste rilevanti dinamiche di evoluzione del territorio e sociali, o la previsione di nuovi interventi sovraordinati, che determinino la necessità di una verifica e di un adeguamento dei contenuti, non di semplice dettaglio.
4. Il monitoraggio in linea generale dovrà avvenire con riferimento al quadro di dati e valutazioni contenute nel "Rapporto Ambientale" e in particolare con riferimento:
  - alle tematiche del "Rapporto Ambientale" e agli indicatori relativi;
  - a nuovi indicatori che siano stati eventualmente proposti da fonti esterne ufficiali (Città Metropolitana, Regione, ecc.), se questi indicatori risultano significativi per la realtà del Comune di Villa Cortese;
  - agli indicatori generali sullo stato dell'ambiente che rappresentino una situazione significativamente modificata, tale da suggerire eventuali variazioni nei comportamenti di gestione del DdP e/o anche modifiche dei suoi contenuti.