

Comune di
Noviglio



Provincia di Milano

PGT

2012

Documento di Piano

Norme Tecniche di Attuazione

Testo coordinato con le modificazioni a seguito Controdeduzioni



Il Sindaco

Francisco Javier MEIRA DIRUBE

Il Responsabile UTC

Geom Giuliana BONFADINI

redazione

STUDIO ASSOCIATO FUGAZZA

Milano - via Catalani 44

dr arch ing Angelo Fugazza

dr arch Matteo Fugazza – dr arch Paolo Fugazza

dr arch Cristina Alinovi - dr arch Venusta Cortesi

Data:

23 marzo 2013

Adottato con deliberazione CC n° 36 del 26 luglio 2012

Approvato con deliberazione CC n° 16 del 23 marzo 2013

Pubblicato sul BURL SI n° ___ del _____

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Contenuti del Piano di Governo del Territorio (PGT)

- 1 Il Piano di Governo del Territorio (PGT), redatto secondo le disposizioni dell'art. 7 della LR 11 marzo 2005 n° 12 e s.m.i., definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:
 - Documento di Piano (DdP)
 - Piano dei Servizi (PdS)
 - Piano delle Regole (PdR)
- 2 Costituisce altresì parte fondamentale del PGT la *Componente geologica, idrogeologica e sismica*, integrata nel DdP, che contiene la definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico, e nel PdR, che recepisce e verifica la coerenza con indirizzi e prescrizioni del PTCP e del Piano di Bacino e che contiene la classificazione del territorio, la normativa di settore e le prescrizioni speciali di cui all'art 57 comma 2 lettera b) della LR 12/2005.

Art. 2 – Elementi costitutivi del Documento di Piano (DdP)

- 1 Il Documento di Piano, secondo quanto previsto dall'art. 8 della LR 12/2005, definisce il quadro conoscitivo finalizzato alla determinazione delle dinamiche in atto, delle criticità del territorio e delle potenzialità, attraverso l'informazione preventiva e il confronto con la cittadinanza. Le previsioni del DdP sono contenute nelle tavole di Piano, nonché nel corpo normativo del medesimo
- 3 Il DdP è costituito dai seguenti elaborati:
 - Relazione (Vol. 1-2-3)
 - Norme Tecniche di Attuazione
 - Allegato alle NTA – Schede degli Ambiti di TrasformazioneTavole del quadro conoscitivo:
 - Tav 1.1 dp – Inquadramento sovracomunale: Sistema insediativo e infrastrutturale
 - Tav 1.2 dp - Inquadramento sovracomunale: Sistema dei servizi
 - Tav 1.3 dp - Inquadramento sovracomunale: Sistema ambientale
 - Tav 2.1 dp – Sistema urbano: Epoca di costruzione: nuclei storici e visione d'insieme
 - Tav 2.2a.b.c. dp - Tessuto urbano: Uso prevalente degli edifici e degli spazi aperti
 - Tav 2.3a.b.c. dp - Tessuto urbano: Altezza degli edifici
 - Tav 2.4a.b.c. dp Tessuto urbano: Tipologie edilizie
 - Tav 3 dp - Ambiti ed elementi del paesaggio
 - Tav 4a.b.c dp.- Stato della pianificazione comunale
 - Tav 5.1 dp – Vincoli ambientali e paesaggistici
 - Tav 5.2 dp – Vincoli territoriali
 - Tav 6a.b.c dp.- mappatura delle istanzeTavole di progetto:
 - Tav 7 dp – Strategie di piano
 - Tav 8.1 dp – Schema della rete ecologica comunale
 - Tav 8.2 dp – Carta della rete ecologica comunale
 - Tav 9 dp – Previsioni di piano
 - Tav 10 dp – Zone agricole da PRG vigente e ambiti agricoli nel PGT a confronto

Art. 3 – Rinvio ad altre disposizioni, difformità e contrasti tra disposizioni, deroghe

- 1 Le disposizioni statali o regionali prevalgono su quelle, con esse contrastanti, contenute negli atti del PGT.

- 2 In caso di difformità tra previsioni aventi diversa cogenza, prevale quella avente valore cogente maggiore; pertanto le prescrizioni prevalgono su direttive ed indirizzi, le direttive prevalgono sugli indirizzi, a qualunque delle parti del PGT tali previsioni appartengano.
- 3 In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza, contenute negli atti di PGT, prevale quanto previsto dal Piano dei Servizi, stante il relativo carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevalgono le previsioni del Piano delle Regole in caso di contrasto con il Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.
- 4 Le prescrizioni del PGT hanno valore prevalente rispetto ai Piani attuativi: le direttive e gli indirizzi del PGT hanno valore orientativo rispetto ai Piani Attuativi.
- 5 In caso di discordanza fra i diversi elaborati del Documento di Piano prevalgono:
 - fra le tavole in scala diversa, quelle di maggiore dettaglio;
 - fra le tavole di Piano e le Norme, quest'ultime.
- 6 Sono consentite deroghe alla disciplina del DdP nei limiti e con le procedure stabilite dall'art. 40 della LR 12/2005.

Art. 4 – Definizioni degli indici e parametri urbanistici

- 1 Ai fini dell'applicazione delle disposizioni contenute nel DdP si applicano le definizioni dei parametri urbanistico edilizi e degli indici e di tutte le generali disposizioni contenute nel Titolo II delle NTA del Piano delle Regole.

Art. 5 – Efficacia giuridica e durata del Documento di Piano

- 1 Il DdP non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime dei suoli; tutte le indicazioni relative ad aree private, in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo della “*conformazione dei suoli*”, nelle previsioni del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, nonché in quelle dei PA del PGT dopo la loro definitiva approvazione.
- 2 Il DdP, ai sensi del comma 24 dell'art 8 della LR 12/2005, ha validità quinquennale ed è sempre modificabile, previa procedura di valutazione ambientale ad ogni variante del medesimo.
- 3 Le fasce di mitigazione ambientale riportate sulle cartografie del DdP non hanno carattere conformativo, ma costituiscono mero indirizzo agli interventi pubblici e privati per garantire il miglior raccordo tra ambito urbano/infrastrutture e ambito agricolo

Art. 6 – Osservatorio per il monitoraggio dell'attività del PGT

- 1 È costituito l'*Osservatorio per il monitoraggio del PGT*, nell'ambito della procedura permanente di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), avente le seguenti finalità:
 - verificare periodicamente l'attuazione del PGT e valutare l'incidenza positiva o negativa delle singole realizzazioni sul sistema ambientale esistente ed il grado di realizzazione di quanto previsto dal Piano;
 - indirizzare l'attuazione del PGT in coerenza con le priorità derivanti dalla realizzazione del piano triennale delle opere pubbliche.
- 2 L'Osservatorio è costituito da:
 - Dirigente/Responsabile dell'Ufficio tecnico;
 - Autorità procedente della Valutazione Ambientale Strategica;
 - Autorità competente della Valutazione Ambientale Strategica;
 - Sindaco o suo delegato
 - Assessore all'Urbanistica o suo delegato;
 - Un rappresentante della Commissione per il Paesaggio;
- 3 All'Osservatorio potranno essere chiamati a partecipare esperti e consulenti.
- 4 L'Osservatorio potrà indirizzare al Consiglio Comunale raccomandazioni e suggerimenti relativi a iniziative afferenti il PGT.
- 5 L'attività dell'Osservatorio sarà disciplinata da un Regolamento emanato dal Consiglio Comunale con apposito atto.

TITOLO II - DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.

Art. 7 – Individuazione e classificazione degli ambiti di trasformazione

- 1 Il DdP individua sulla Tav. **7dp** “Strategie di Piano” le parti del territorio soggette a trasformazione: Ambiti di Trasformazione (AdT)
- 2 I perimetri degli AdT non costituiscono elemento vincolante, fermo restando che i Piani Attuativi afferenti ciascun AdT non potranno estendersi all'esterno dei perimetri cartograficamente indicati, salvo per marginali adeguamenti allo stato dei luoghi od alle confinanze catastali, e che eventuali riduzioni dovranno essere giustificate unicamente in relazione alla marginale correzione di confinanze catastali od alla presenza di concrete condizioni, non precedentemente valutate, di non trasformabilità delle aree di cui si propone l'esclusione. In nessun caso le modificazioni dei perimetri potranno comportare il mancato conseguimento degli obiettivi di infrastrutturazione, mitigazione o di dotazione di aree per servizi.
- 3 Le previsioni insediative, le destinazioni d'uso, le dotazioni obbligatorie di servizi, le prescrizioni attuative, le eventuali cessioni perequative o compensative obbligatorie, sono contenute nelle Schede degli Ambiti di Trasformazione allegate alle presenti NTA.
- 3bis L'art 10 delle NTA del DdP disciplina la premialità volumetrica per la realizzazione di interventi di nuova costruzione caratterizzati da elevatissime prestazioni energetiche negli Ambiti di Trasformazione e nei Piani Attuativi
- 4 I criteri localizzativi delle parti vocate all'edificazione e delle parti da destinare a servizi, i dati quantitativi e funzionali costituiscono il primo riferimento sia per la pianificazione attuativa da parte degli operatori proponenti, sia per la valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale della qualità delle proposte.
- 5 Gli **Ambiti di Trasformazione** potranno incrementare la capacità edificatoria indicata nelle schede di cui al successivo art 8 fino ad un massimo del **15% (quindici per cento)**, utilizzando il principio della perequazione compensativa di cui al successivo art. 10, senza che, in tal caso, l'incremento costituisca variante al DdP.

Art. 8 – Contenuti delle Schede degli AdT

- 1 *Nelle Schede degli AdT sono riportati:*
 - a) la classificazione e perimetrazione degli ambiti;
 - b) la definizione quantitativa degli indici di edificabilità e degli eventuali indici obbligatori o premiali di perequazione, compensazioni od incentivazione;
 - c) il rapporto di copertura massimo consentito;
 - d) le altezze massime consentite;
 - e) le destinazioni d'uso principale, complementari/compatibili;
 - f) le destinazioni d'uso non ammissibili;
 - g) la consistenza e l'eventuale localizzazione - obbligatoria o solo indicativa - di eventuali aree di mitigazione, anche a verde privato
 - h) la consistenza e l'eventuale localizzazione - obbligatoria o solo indicativa - delle aree per la dotazione minima di servizi da cedere o da asservire all'uso pubblico all'interno dell'ambito;
 - i) la localizzazione - obbligatoria o solo indicativa - delle infrastrutture per la mobilità veicolare o pedonale (strade, percorsi pedonali e simili)
 - l) gli eventuali allineamenti degli edifici
 - m) altre condizioni obbligatorie per l'attuazione delle previsioni del DdP
 - n) i rapporti con la pianificazione territoriale, con i vincoli monumentali/ambientali, con la componente geologica.

Art. 9 – Modalità di attuazione degli AdT

- 1 Le trasformazioni urbanistico edilizie entro gli AdT strategici o di espansione sono subordinate all'approvazione di uno specifico Piano Attuativo (PA) o atto di programmazione negoziata (PII), da redigersi in conformità alle prescrizioni di Legge.
- 2 I PA possono essere predisposti su iniziativa del Comune o possono essere presentati dai proprietari dei suoli secondo il disposto dell'art 12 comma 4 della LR 12/2005 e sono approvati secondo le prescrizioni dell'art 14 della medesima LR 12/2005.
- 3 I PA dovranno rispettare le prescrizioni obbligatorie contenute nelle Schede di cui al precedente art. 8 e prevedere una dotazione di aree per servizi commisurata alle destinazioni d'uso da insediarsi, determinata secondo l'entità e nelle modalità stabilite dalle NTA del Piano dei Servizi.
- 4 Ferma restando la localizzazione obbligatoria entro il perimetro dell'AdT della dotazione di aree per servizi prescritta dalla rispettiva Scheda, l'eventuale maggiore superficie, necessaria alla dotazione minima di cui al precedente comma, potrà essere assolta secondo le modalità previste dalle NTA del Piano dei Servizi.
- 5 Tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie alla dotazione dell'AdT dovranno comunque essere realizzate a totale cura e spese dei soggetti promotori dell'AdT.

TITOLO III - PEREQUAZIONE URBANISTICA, COMPENSAZIONE ED INCENTIVAZIONE.

Art. 10 – Perequazione urbanistica, compensazione ed incentivazione

- 1 Il Comune in applicazione delle disposizioni dell'articolo 11 della LR 12/2005 introduce nel PGT alcuni elementi volti a conseguire la “*perequazione urbanistica, compensazione ed incentivazione*”.
- 2 La perequazione urbanistica è comunque conseguita all'interno degli AdT attraverso l'attribuzione di un identico indice di edificabilità a tutte le aree poste entro l'ambito.
- 3 Al fine di favorire la perequazione compensativa tra le aree incluse entro gli AdT e le aree per servizi o di valorizzazione ambientale, i promotori dei PA potranno incrementare la capacità edificatoria attribuita agli AdT nelle rispettive Schede, sino al limite di cui al comma 5 del precedente art. 7, qualora assolvano alle due seguenti obbligazioni:
- a) acquisiscano la disponibilità di aree a servizi o di aree di valorizzazione ambientale aventi una capacità edificatoria virtuale pari a quella incrementale massima,
 - b) procedano alla cessione gratuita al Comune delle aree di cui alla lettera a), oggetto della perequazione compensativa.
- 4 Ai fini della determinazione della capacità edificatoria virtuale oggetto di perequazione compensativa si attribuiscono i seguenti indici virtuali:
- a) alle aree per servizi essenziali o complementari come definite e riportate sulla cartografia del PdS
 - Ut (per destinazioni terziarie) = 0,10 mq/mq
 - Ut (per destinazioni produttive) = 0,15 mq/mq
 - It (per destinazioni residenziali) = 0,20 mc/mq
 - b) alle aree di valorizzazione ambientale (AV) come definite all'art 44 del PdR e indicate sulle cartografie del PdR
 - Ut (per destinazioni terziarie) = 0,05 mq/mq
 - Ut (per destinazioni produttive) = 0,10 mq/mq
 - It (per destinazioni residenziali) = 0,15 mc/mq
- 5 Al fine di favorire la realizzazione di interventi che prevedano in forma integrata anche alloggi sociali secondo la definizione di cui al DM 22 aprile 2008 o alloggi destinati alla popolazione residente ed alle giovani coppie attraverso il procedimento dell'**edilizia convenzionata** ex artt. 17 e 18 DPR 380/2001,, è attribuito un indice incrementale pari a **0,1 mc/mq** della volumetria **Vp**, - aggiuntivo sia alla capacità edificatoria disciplinata dalla relativa scheda degli **AdT**, sia alla perequazione-compensativa, - da utilizzare per la realizzazione di alloggi da destinare alla vendita a prezzo convenzionato o in locazione a canone moderato per almeno 16 anni.
- 5bis Al fine di incentivare, negli Ambiti di Trasformazione, la realizzazione di edifici a destinazione residenziale caratterizzati da elevatissime prestazioni energetiche, ai sensi della DGR 8745/2008 e smi e dell'art 26 della LR 07/2012, è attribuito un incremento del 5% della volumetria **Vp**, aggiuntivo rispetto alla capacità insediativa prevista. Tale incremento è da intendersi cumulabile con ulteriori forme di incentivazione diretta ed indiretta previste dalla disciplina regionale e nazionale e dal regolamento edilizio
- 6 L'incremento di capacità edificatoria di cui ai precedenti commi 5 e 5bis, aggiuntiva di quella di cui al comma 5 del precedente art. 7, non costituisce variante al DdP.
- 7 L'incentivazione conseguente al miglioramento delle caratteristiche prestazionali energetiche degli edifici è disciplinata dall'art 7 delle NTA del Piano delle Regole e dalle specifiche norme applicative del Regolamento Edilizio. Gli elementi incrementali sono aggiuntivi a quelli di cui al precedente comma.
- 8 Gli elementi incrementali conseguenti all'applicazione della incentivazione e/o della perequazione compensativa entro gli AdT devono essere contenuti nella Convenzione urbanistica allegata ai Piani Attuativi.
- 9 Le aree ricomprese nel territorio del Parco Agricolo Sud Milano non potranno essere utilizzate al fine della “perequazione-compensativa” prevista dal presente articolo

TITOLO IV – CRITERI DI FLESSIBILITA'

Art. 11 – Flessibilità dei contenuti del DdP

- 1 In attuazione del criterio di flessibilità di cui all'art 1 della LR 12/2005 sono individuate le modifiche alle previsioni del DdP che potranno essere apportate in sede attuativa senza che queste comportino l'attivazione della procedura di variante al DdP.
- 2 Non costituiscono variante al DdP le seguenti modificazioni:
 - modificazioni dei perimetri degli AdT indicati nelle *Schede* secondo le modalità di cui al precedente comma 2 dell'art 7,
 - individuazione di comparti per i quali l'edificazione possa avvenire in tempi differenziati,
 - incrementi della capacità edificatoria conseguenti a premialità disposte dal Regolamento Edilizio relative all'adozione di misure di miglioramento della prestazione energetica dei fabbricati,
 - incrementi di capacità edificatoria nei limiti e con i criteri di cui al comma 5 e 5bis del precedente art 7, nonché dei commi 5 e 7 del precedente art. 10.
- 3 Non costituisce inoltre variante al DdP la modificazione dei perimetri degli AdT indicati nelle *Schede* eccedenti le modalità di cui al precedente comma 2 dell'art 7 qualora:
 - sia comunque dimostrata e condivisibile l'integrazione territoriale degli interventi, che devono inserirsi correttamente nel contesto,
 - non sia compromessa la completa attuazione delle porzioni temporaneamente escluse dalla pianificazione attuativa,
 - sia dimostrato il corretto inserimento ambientale e siano risolti i problemi di frangia soprattutto verso gli ambiti soggetti a tutela o le aree non oggetto di edificazione,
 - sia garantita la completa infrastrutturazione interna e sia garantita la realizzazione delle infrastrutture di interesse generale prescritte dalle *Schede*,
 - non sia compromesso il principio di perequazione compensativa interna rispetto alle aree per servizi da cedere al Comune obbligatoriamente individuate dalle *Schede*.

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

AC	Amministrazione Comunale
PGT	Piano di Governo del Territorio
DdP	Documento di Piano del PGT
PdR	Piano delle Regole del PGT
PdS	Piano dei Servizi del PGT
PNC	Piano Naturalistico Comunale
PTCP	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
RE	Regolamento Edilizio
RLd'I	Regolamento Locale d'Igiene
NTA	Norme Tecniche di Attuazione
DPR	Decreto Presidente della Repubblica
Dlgs	Decreto Legislativo
LR	Legge Regionale
L	Legge (nazionale)
St	Superficie territoriale
It	Indice (di fabbricabilità) territoriale
Sf	Superficie fondiaria
If	Indice (di fabbricabilità) fondiario
Ut	indice di Utilizzazione territoriale
Uf	indice di Utilizzazione fondiaria
Sc	Superficie coperta
Rc	Rapporto di copertura
Slp	Superficie lorda di pavimento
Sd	Superficie drenante
Rd	Rapporto drenante
V	Volume
Va	Volume accessorio
H	Altezza
Di	Distanza tra i fabbricati
Dc	Distanza tra i fabbricati e i confini
Ds	Distanza tra i fabbricati e le vie o piazze
Dz	Distanza tra i fabbricati e i limiti di zona
PdC	Permesso di costruire
PdCC	Permesso di Costruire Convenzionato
DIA	Denuncia di Inizio Attività
PA	Piano Attuativo
PII	Programma Integrato di Intervento
TC	Tessuto Consolidato
PR	Piano di Recupero

TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 1 – Contenuti del PGT	pag	3
Art. 2 – Elementi costitutivi del Documento di Piano (DdP)	pag	3
Art. 3 – Rinvio ad altre disposizioni, deroghe	pag	3
Art. 4 – Definizioni degli indici e parametri urbanistici	pag	4
Art. 5 – Efficacia giuridica e durata del DdP	pag	4
Art. 6 – Osservatorio per il monitoraggio dell'attività del PGT	pag	4

TITOLO II – DISCIPLINA DEGLI AdT

Art. 7 – Individuazione e classificazione degli ambiti di trasformazione	pag	5
Art. 8 – Contenuti delle schede degli AdT	pag	5
Art. 9 – Modalità di attuazione degli AdT	pag	6

TITOLO III – PEREQUAZIONE URBANISTICA, COMPENSAZIONE ED INCENTIVAZIONE

Art. 10 – Perequazione urbanistica, compensazione ed incentivazione	pag	7
---	-----	---

TITOLO IV – CRITERI DI FLESSIBILITA'

Art. 11 – Flessibilità dei contenuti del DdP	pag	8
--	-----	---