Comune di Nerviano

Città Metropolitana di Milano

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

PGT

Documento di Piano

DP.04 Criteri Tecnici di Attuazione

con le modificazioni apportate in accoglimento delle osservazioni

15 marzo 2021

Il sindaco
Massimo Cozzi

L'Assessore all'urbanistica
Laura Rodolfi

Il Segretario generale:
Elena Bello

Autorità procedente:
Pietro Loddo

Autorità competente:
Ambrogio Cozzi

I progettisti:
Marco Engel
Massimo Bianchi
Giorgio Graj
Marco Perletti
Raffaele Pisani

Il Responsabile del Procedimento:
Pietro Loddo

Adottato dal C.C. con delibera	n° …….	del ……....
Pubblicato	il ……....	
Approvato dal C.C. con delibera	n° …….	del …….
Pubblicato sul BURL	n° …….	del ……....

Indice

PARTE I - Disposizioni generali

Art. 1	Contenuto e finalità del Documento di Piano	pag.	1
Art. 2	Rinvio a disposizioni di legge, difformità fra disposizioni diverse, deroghe	pag.	1
Art. 3	Efficacia del Documento di Piano: prescrizioni, indirizzi	pag.	2
Art. 4	Relazioni fra il Documento di Piano, il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi	pag.	2
Art. 5	Componente geologica, idrogeologica e sismica e invarianza idraulica e idrologica	pag.	2
Art. 6	Edificabilità negli Ambiti di Trasformazione	pag.	2
Art. 7	Perequazione, compensazione	pag.	3
Art. 8	Attuazione degli Ambiti di Trasformazione	pag.	4
Art. 9	Registro dei diritti edificatori	pag.	5
Art. 10	Monitoraggio	pag.	5

PARTE II –Definizione delle scelte relative agli Ambiti di Trasformazione

Art. 11	Ambiti di Trasformazione	pag.	6
Art. 12	Criteri e fasi di negoziazione	pag.	6
Art. 13	Disegno unitario d'Ambito o *Masterplan*	pag.	7
Art. 14	Norma transitoria	pag.	8

PARTE III – Schede di Orientamento degli Ambiti di Trasformazione pag. 9

PARTE I - Disposizioni generali

Art. 1 - Contenuto e finalità del Documento di Piano

1.1 Il Documento di Piano individua gli obiettivi generali dell'assetto del territorio comunale e definisce le strategie e le azioni da attivare per il loro conseguimento.
Il Documento di Piano individua gli Ambiti di Trasformazione per i quali detta prescrizioni e indirizzi.
Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime dei suoli: le disposizioni in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo della conformazione dei terreni a fini edificatori, attraverso l'approvazione dei piani attuativi o degli strumenti ad essi assimilabili individuati dallo stesso Documento di Piano nonché attraverso l'approvazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole per quanto di rispettiva competenza.

1.2 Il Documento di Piano si compone dei seguenti elaborati:

DA 01 Contesto metropolitano e reti
DA 02 Vincoli monumentali, ambientali e da infrastrutture
DA 03 Stato di attuazione del PGT 2010 e aspettative di trasformazione
DP 01 Carta delle Previsioni di Piano
DP 02 Carta del consumo di suolo
DP 03 Classi di sensibilità paesistica
DP 04 Criteri Tecnici perl'Attuazione (CTA)
DP 05 Relazione Illustrativa
DP 06 Reti ecologiche (Parere CMM, punto 3.2)

Ed è integrato dai seguenti elaborati del PGT 2010 che vengono riproposti senza modifiche:

Q8.1 Evoluzione storica
Q8.2 Elementi del paesaggio

Art. 2 - Rinvio a disposizioni di legge e di piano, difformità fra disposizioni diverse, deroghe.

2.1 Per tutte le materie non disciplinate dai presenti CTA si rimanda:

a) agli altri documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio (Piano dei Servizi, Piano delle Regole, Componente geologica, idrogeologica e sismica);
b) agli strumenti di pianificazione di settore di livello comunale ed ai regolamenti comunali;
c) agli strumenti di pianificazione e ai piani di settore di livello sovracomunale, per le materie di loro competenza ed in particolare alla disciplina dettata dal PTCP - PTM per la tutela e la valorizzazione del paesaggio; (Parere CMM,punto 3.2)
d) alle disposizioni delle leggi nazionali e regionali.

2.2 In caso di difformità fra le disposizioni contenute nei diversi documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio, le stesse dovranno essere considerate prevalenti secondo il seguente ordine:

- Disposizioni contenute nel Piano dei Servizi, in ragione della loro preminente finalità pubblica;
- Disposizioni contenute nel Piano delle Regole, in ragione del loro valore conformativo;
- Disposizioni contenute nel Documento di Piano.

In caso di difformità sono inoltre da considerare prevalenti le disposizioni contenute negli elaborati di maggiore dettaglio rispetto a quelle degli elaborati di minore dettaglio.

2.3 In caso di difformità fra i contenuti delle tavole del Documento di Piano e i presenti CTA, prevalgono questi ultimi.
In caso di difformità fra le previsioni del Documento di Piano e quelle contenute nei Piani di settore comunali, la prevalenza deve essere stabilita applicando il principio della maggiore specializzazione.

2.4 Le disposizioni contenute nel Documento di Piano sono derogabili esclusivamente nei casi e con le modalità disposte dalla legge.[1]

[1] art. 40 della LR 12/2005

Art. 3 - Efficacia del Documento di Piano: prescrizioni, indirizzi

3.1 Hanno valore di "prescrizioni" l'individuazione degli Ambiti di Trasformazione e le ulteriori disposizioni contenute nella Sezione 2 delle Schede di orientamento degli Ambiti di trasformazione, riportate nella Parte III dei presenti Criteri.

3.2 Costituiscono "indirizzi" tutte le altre disposizioni contenute nel Documento di Piano, volte a orientare le scelte dell'Amministrazione Comunale e l'attività dei soggetti attuatori.

Art. 4 - Relazioni fra il Documento di Piano, il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi.

4.1 Il Documento di Piano recepisce la definizione delle destinazioni d'uso, degli indici e dei parametri nonché le disposizioni inerenti la dotazione di parcheggi pertinenziali contenute nel Piano delle Regole, da utilizzare ai fini della verifica della capacità edificatoria e delle dotazioni previste dagli strumenti attuativi degli Ambiti di Trasformazione.

4.2 Il Documento di Piano recepisce le disposizioni del Piano dei Servizi inerenti la dotazione minima di aree per servizi e spazi pubblici che deve essere garantita all'interno dei comparti soggetti a pianificazione attuativa. Il Documento di Piano demanda inoltre al Piano dei Servizi il compito di recepire le aree per servizi e spazi pubblici individuate all'interno degli Ambiti di Trasformazione, di precisare le azioni da intraprendere per la qualificazione del sistema degli spazi pubblici nell'ambito del tessuto urbano consolidato, di definire gli interventi per la costruzione della rete verde comunale.

Art. 5 - Componente geologica, idrogeologica e sismica

5.1 Il Documento di Piano è integrato dalla definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale descritto nei documenti che compongono lo Studio geologico del territorio comunale. Le disposizioni normative della componente geologica, idrogeologica e sismica sono recepite dal presente Documento di Piano in quanto parte integrante del PGT.

5.2 Gli interventi di trasformazione devono rispettare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica di cui all'art. 58-bis (Invarianza idraulica, invarianza idrologica e drenaggio urbano sostenibile) della LR 12/2005, secondo le indicazioni contenute nel relativo Regolamento Regionale.

Art. 6 Edificabilità negli Ambiti di Trasformazione

6.1 <u>Generalità</u>
Nella "Carta delle previsioni di piano" (DP01) sono individuati gli Ambiti di Trasformazione.
La disciplina generale per lo sfruttamento della capacità edificatoria e per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione è contenuta nella parte 2ª dei presenti Criteri e precisata nelle Schede di Orientamento di ciascun Ambito di Trasformazione prodotte nella Parte 3ª.

6.2 <u>Capacità edificatoria</u>
La capacità edificatoria attribuita a ciascun Ambito, riportata nelle Schede di Orientamento, è determinata dall'applicazione dei seguenti indici:

It proprio definisce la capacità edificatoria assegnataalle aree ricadenti all'interno del perimetro dell'Ambito;

It minimo definisce la capacità edificatoria della quale si deve dotare il proponente lo strumento attuativo al fine dell'approvazione del medesimo;

It massimo definisce il limite massimo di edificabilità realizzabile all'interno dell'Ambito di Trasformazione.

L'incremento della capacità edificatoria, fino al raggiungimento del limite massimo, sarà ottenuto attraverso la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi e spazi pubblici dotate di capacità edificatoria di compensazione o la realizzazione di utilità pubbliche aggiuntive concordate nel corso della negoziazione, sulla base di quanto stabilito al successivo art. 7.3. La

scelta delle aree e la determinazione delle utilità pubbliche formeranno l'oggetto del processo negoziale, descritto nell'art. 12.

6.3 Destinazioni d'uso

Nelle Schede di Orientamento sono individuate le destinazioni d'uso principali e le funzioni che sono da escludere.
Salvo le destinazioni escluse, tutte le altre destinazioni d'uso sono da considerare complementari o accessorie e possono pertanto coesistere senza limitazioni percentuali, come disposto dall'art. 51 della LR 12/2005.
Solamente per il commercio al dettaglio (Gf 4a) sono specificate nelle Schede le destinazioni consentite e quelle non elencate fra le consentite si devono considerare escluse.

6.4 Dotazione di aree per servizi e spazi pubblici

All'interno di ciascun Ambito di Trasformazione devono essere garantite le dotazioni urbanistiche prescritte dal Piano dei Servizi.
Nelle Schede di Orientamento sono prescritte le eventuali dotazioni aggiuntive finalizzate al conseguimento degli obiettivi del Documento di Piano.

6.5 Mitigazioni

In tutti gli Ambiti di trasformazione devono essere disposte ulteriori fasce di mitigazione, oltre a quelle già indicate nelle "Schede di orientamento", lungo i lati prospicienti le aree libere. Le opere di mitigazione dovranno essere realizzate secondo le modalità indicate nel "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico - ambientali" del PTCP - PTM (Parere CMM punto 3.3)

Art. 7 Perequazione e compensazione

7.1 Aree interne agli Ambiti di Trasformazione

L'edificabilità assegnata a ciascun Ambito di Trasformazione, eventualmente incrementata con la capacità edificatoria aggiuntiva in applicazione del principio di perequazione, si considera attribuita uniformemente a tutta la superficie dell'Ambito, comunque ripartita fra le diverse proprietà e indipendentemente dalla destinazione finale, pubblica o privata, delle aree.

7.2 Aree esterne agli Ambiti di Trasformazione

Il Piano dei Servizi individua le aree destinate a servizi e spazi pubblici alle quali, in base al principio della perequazione/compensazione, è attribuita una capacità edificatoria pari all'applicazione di un indice:
It = 0,25 mq/mq
La capacità edificatoria è generata al momento della cessione gratuita al Comune delle aree ed è realizzabile negli Ambiti di Trasformazione, in aggiunta alla capacità propria attribuita a ciascun ambito, secondo le indicazioni contenute nelle Schede di Orientamento prodotte nella Parte III dei presenti CTA.

7.3 Acquisizione della capacità edificatoria aggiuntiva

La capacità edificatoria aggiuntiva necessaria per il passaggio dall'indice proprio all'indice minimo o a quello massimo può essere acquisita con una delle seguenti modalità.

7.3.1 Cessione diretta delle aree per servizi e spazi pubblici

Ai fini dell'avvalimento della capacità edificatoria aggiuntiva, i soggetti attuatori degli Ambiti di Trasformazione dovranno acquisire la titolarità delle aree per nuovi servizi e spazi pubblici esterne al perimetro dell'Ambito, sulla base delle individuazioni del Piano dei Servizi, e trasferirne gratuitamente la proprietà al Comune al momento della sottoscrizione della convenzione relativa all'attuazione degli interventi. Nella stessa convenzione è sancita l'attribuzione della capacità edificatoria aggiuntiva.

7.3.2 Espropriazione delle aree con onere a carico dei soggetti attuatori

Nel caso in cui il meccanismo perequativo/compensativo non trovi adeguata soluzione nell'ambito di una trattativa di libero mercato, il soggetto attuatore potrà impegnarsi a versare il corrispettivo dell'indennità di esproprio delle aree necessarie all'acquisizione della capacità edificatoria aggiuntiva.
L'individuazione delle aree da acquisire potrà avvenire su indicazione del Comune e la determinazione dell'indennità di espropriazione sarà stabilita dai competenti organismi tecnici.

La sottoscrizione della convenzione del piano attuativo conterrà l'impegno per il soggetto attuatore e per i suoi aventi causa a versare al Comune l'intera somma necessaria all'acquisizione delle aree, compresi gli eventuali conguagli, istituendo le garanzie finanziarie di rito, e l'impegno per il Comune all'attivazione della procedura espropriativa delle aree individuate.

7.3.3 Cessione di aree per compensazioni all'interno degli Ambiti di Trasformazione

Nel corso del processo negoziale è facoltà del Comune di accogliere l'eventuale richiesta del soggetto attuatore di procedere alla realizzazione della sola capacità edificatoria determinata dall'applicazione dell'indice proprio. In tal caso, in sostituzione della cessione gratuita al Comune delle aree per servizi e spazi pubblici in grado di generare la capacità edificatoria necessaria al raggiungimento dell'indice *It minimo*, il soggetto attuatore può individuare all'interno del comparto di piano attuativo le aree per le compensazioni urbanistiche in permuta. Dette aree saranno cedute gratuitamente al Comune, il quale le offrirà a sua volta in permuta ai fini dell'acquisizione delle aree per servizi e spazi pubblici oppure potrà utilizzarle per la realizzazione di servizi pubblici, compresi interventi di edilizia sociale, o alienarle come aree fondiarie seguendo le procedure di legge.

L'estensione delle aree di compensazione individuate all'interno dell'Ambito deve essere tale da consentire l'edificazione della capacità edificatoria aggiuntiva, corrispondente alla differenza fra l'applicazione dell'indice proprio e l'applicazione dell'indice minimo, realizzando densità fondiarie coerenti con quelle previste nella restante parte dell'Ambito.

La facoltà disposta al presente comma è applicabile solamente in presenza di un piano attuativo unitario esteso all'intera superficie degli Ambiti di Trasformazione e con esclusione degli Ambiti a prevalente vocazione produttiva.

7.3.4 Monetizzazione a fini di perequazione e compensazione

Nei casi in cui risultasse necessario il trasferimento negli Ambiti di Trasformazione di una superficie lorda (SL) di estensione inferiore a mq 250, gli operatori interessati potranno chiedere al Comune di versare, in sostituzione della cessione delle aree, un importo corrispondente a quello che sarebbe dovuto quale monetizzazione per la mancata cessione di aree per servizi e spazi pubblici relativi a un piano attuativo o ad un permesso di costruire convenzionato.

La stessa soluzione potrà essere consentita dal Comune nei casi in cui venisse fatto prevalentemente ricorso alla soluzione di cui al precedente comma 7.3.1, ma le aree per servizi e spazi pubblici proposte in cessione al Comune non risultassero sufficienti a raggiungere la capacità edificatoria desiderata e si rendesse necessaria una integrazione mediante la monetizzazione di aree per servizi pubblici corrispondenti ad una SL non superiore a 250 mq.

7.3.5 Realizzazione di servizi pubblici

Solamente per il conseguimento della capacità edificatoria aggiuntiva necessaria per il passaggio dall'indice minimo all'indice massimo oppure quando le aree per nuovi servizi e spazi pubblici siano già state interamente acquisite alla proprietà comunale, in sostituzione della cessione di queste ultime il soggetto attuatore potrà concordare nel corso del confronto negoziale la realizzazione o il finanziamento di opere nel campo dei servizi pubblici.

Art. 8 Attuazione degli Ambiti di Trasformazione

8.1 Strumenti attuativi

Secondo quanto prescritto nelle Schede di Orientamento, gli Ambiti di Trasformazione possono essere attuati tramite:

- un piano attuativo unitario esteso all'intera superficie perimetrata;
- più strumenti attuativi, anche con ricorso al permesso di costruire convenzionato, coordinati in un disegno unitario d'ambito (*Masterplan*).

La richiesta di suddivisione dell'Ambito in più comparti di attuazione può essere accolta al Comune nel corso del confronto negoziale, purché sia garantito il rispetto dei seguenti requisiti:

a) la conformazione e l'estensione del singolo comparto non devono pregiudicare l'attuazione della restante parte dell'ambito;
b) le opere pubbliche da realizzare nel contesto dell'esecuzione del singolo comparto devono avere il carattere di lotto funzionale autonomo e risultare fruibili anche in pendenza dell'attuazione degli altri comparti nei quali l'ambito dovesse risultare ripartito.

La ripartizione in più comparti di attuazione dovrà rispettare la dimensione minima del lotto di intervento indicate nelle Schede. La ripartizione dovrà essere operata in modo da escludere la

formazione di reliquati; a tale scopo potrà essere proposto nella fase negoziale un dimensionamento dei lotti di intervento diverso da quello indicato nella Scheda. (oss. 110.a)

8.2 Contenuti aggiuntivi della fase attuativa

In occasione della presentazione del piano attuativo il soggetto attuatore dovrà sviluppare, sulla base delle informazioni contenute negli elaborati del Documento di Piano, approfondimenti e verifiche relativamente ai temi di seguito elencati:

- aggiornamento della ricognizione dei vincoli disposti dal Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA), di vincoli connessi alla presenza di pozzi di captazione dell'acqua potabile, dei vincoli connessi alla presenza di corsi d'acqua del reticolo idrico minore a partire dalle rilevazioni rappresentate nella Tav. DA 02;
- approfondimento delle analisi sismiche in presenza di edifici strategici e rilevanti ai sensi della normativa vigente.
- verifica della funzionalità delle reti fognarie e della disponibilità delle risorse idriche necessarie alle nuove attività o ai nuovi residenti da insediare;
- previsione degli effetti dell'insediamento sull'emissione di gas climalteranti e provvedimenti da assumere per limitarla.

Art. 9 Registro dei diritti edificatori

In applicazione dell'art. 11.4 della LR 12/05 è istituito il "Registro delle cessioni dei diritti edificatori".
Nel Registro sono annotati tutti gli atti aventi per oggetto il trasferimento dei diritti edificatori generati dalle aree cedute gratuitamente al Comune, da trasferirsi nelle aree destinate all'edificazione. Vi saranno altresì annotate le eventuali riserve di diritti edificatori destinati a trovare collocazione in fasi successive all'atto di trasferimento al Comune della proprietà delle aree che li hanno generati.
Le modalità di tenuta del Registro sono stabilite da apposito regolamento approvato dal Consiglio Comunale.

Art. 10 Monitoraggio

In coerenza con quanto disposto nel Rapporto Ambientale, l'attuazione degli interventi negli Ambiti di Trasformazione formerà l'oggetto di verifica e comunicazione dei dati sullo sviluppo delle procedure urbanistiche, sulla realizzazione degli interventi di trasformazione e sui risultati conseguiti in relazione agli obiettivi di efficienza energetica e qualità dell'ambiente e della città, anche ai fini degli adempimenti nei confronti dell'Osservatorio regionale della programmazione territoriale e degli eventuali ulteriori centri di raccolta dati di scala sovracomunale.

PARTE II – Definizione delle scelte relative agli Ambiti di Trasformazione

Art. 11 - Ambiti di Trasformazione

11.1 Classificazione degli Ambiti di Trasformazione

Il Documento di Piano individua gli Ambiti di Trasformazione distinguendoli in tre categorie:

- gli Ambiti di Trasformazione su suolo libero, a vocazione prevalentemente abitativa (**AT-A**);
- gli Ambiti di Trasformazione su suolo libero, a vocazione prevalentemente produttiva di beni e servizi (**AT-P**);
- gli Ambiti di Trasformazione corrispondenti ad aree occupate da impianti o complessi edilizi non più utilizzati (**AT-R**),

Agli Ambiti di Trasformazione appartenenti alle prime due categorie (AT-A; AT-P) sono assegnate le capacità edificatorie di seguito indicate

	It proprio	***It minimo***	***It massimo***
AT-A	0,25 mq/mq	0,30 mq/mq	0,40 mq/mq
AT-P	0,50 mq/mq	0,60 mq/mq	0,70 mq/mq

Per gli Ambiti di Trasformazione appartenenti alla terza categoria (AT-R) le capacità edificatorie sono indicate nelle Schede di Orientamento riportate nella Parte III dei presenti CTA.

11.2 Schede di Orientamento degli Ambiti di Trasformazione

Gli Ambiti di trasformazione individuati dal presente Documento di Piano perseguono le finalità precisate nelle "Schede di Orientamento" riportate nella Parte III dei presenti CTA.

Le Schede indicano per ciascun Ambito:

- la capacità edificatoria assegnata, quella minima da conseguire e quella massima realizzabile attraverso i meccanismi di perequazione e compensazione;
- gli ulteriori parametri e indici da rispettare nella predisposizione dei piani attuativi e dei progetti edilizi;
- la vocazione funzionale principale e le destinazioni d'uso escluse;
- le aree da cedere al Comune per servizi e spazi pubblici;
- le ulteriori utilità pubbliche da introdurre nel confronto negoziale;
- le modalità di attuazione.

Hanno valore prescrittivo le disposizioni relative agli indici e le eventuali ulteriori disposizioni contenute nella sezione "Prescrizioni per l'attuazione" delle Schede degli Ambiti.

11.3 Promozione dell'Edilizia Residenziale Sociale

~~Per la promozione dell'edilizia residenziale per finalità sociali i Piani Attuativi degli Ambiti di Trasformazione dovranno prevedere che il 20% della SL con destinazione d'uso residenziale (Gf 1) abbia le caratteristiche dell'edilizia residenziale sociale, con riferimento al convenzionamento del prezzo di vendita, del canone di affitto, dell'affitto a riscatto o del patto di futura vendita. Detta percentuale potrà essere reperita sia con edificazione in autonome superfici fondiarie, sia come parte di edifici comprendenti anche altre destinazioni, per residenza non di tipo sociale o per altre funzioni consentite. La definizione delle modalità di realizzazione e di assegnazione degli alloggi di edilizia sociale sarà definita nel corso della negoziazione di cui al successivo art. 12.~~

Per la promozione dell'edilizia residenziale per finalità sociali i Piani Attuativi degli Ambiti di Trasformazione potranno prevedere una capacità edificatoria aggiuntiva a quella determinata dall'applicazione degli indici di piano fino ad un massimo del 20% della SL con destinazione d'uso residenziale (Gf 1) prevista in progetto. Detta capacità edificatoria aggiuntiva viene sommata a quella determinata dall'applicazione dell'indice minimo o dell'indice massimo ma non può essere utilizzata per il raggiungimento dell'indice minimo.

La SL destinata all'edilizia sociale potrà essere collocata in autonome superfici fondiarie oppure essere realizzata come parte di edifici comprendenti anche altre destinazioni, per residenza non di tipo sociale o per altre funzioni consentite. La definizione delle modalità di realizzazione e di assegnazione degli alloggi di edilizia sociale sarà determinata nel corso della negoziazione di cui al successivo art. 12.(oss. 110.d)

Art. 12 Criteri e fasi di negoziazione

Nei casi di maggiore complessità o quando si intenda procedere all'attuazione per stralci successivi di un Ambito di Trasformazione o comunque su richiesta dei soggetti attuatori, prima della presentazione dell'istanza di approvazione del progetto di un piano attuativo di iniziativa privata verrà avviato un procedimento articolato secondo le seguenti fasi.

12.1 Prima fase: avvio delle consultazioni

12.1.1 I soggetti attuatori chiedono al Comune, con apposita istanza, di convocare una riunione preliminare nel corso della quale individuare le questioni che debbono essere oggetto di consultazioni e approfondimenti. L'istanza potrà essere accompagnata dalla formulazione di una o più ipotesi di definizione delle scelte di massima.

12.1.2 Il Dirigente del competente ufficio provvede alla convocazione della riunione e conseguentemente a redigere un documento di sintesi delle problematiche prese in esame, con particolare riferimento alle scelte da promuovere mediante negoziazione per la definizione dei pesi insediativi e delle funzioni da insediare, da sottoporre al parere della Giunta Comunale. Detto parere viene trasmesso agli interessati che, qualora lo ritengano condivisibile, potranno presentare l'istanza di approvazione del piano attuativo o, se consentita, la domanda di rilascio del permesso di costruire convenzionato.
In alternativa sia la Giunta Comunale sia i soggetti attuatori potranno richiedere l'attivazione delle seguenti ulteriori fasi.

12.2 Seconda fase: elaborazione del disegno unitario d'ambito
Acquisito il parere della Giunta Comunale, i soggetti attuatori potranno chiedere al Comune di convocare una riunione avente ad oggetto la valutazione di una proposta di disegno unitario d'ambito, contenente in linea di massima:
- la definizione dei pesi insediativi e delle scelte relative alle funzioni da insediare, nel rispetto dei limiti indicati dal Documento di Piano;
- uno o più schemi planivolumetrici di larga massima;
- un'ipotesi di impegni nel campo delle aree e dei servizi pubblici e dell'edilizia sociale;
- l'eventuale ripartizione dell'Ambito in più comparti di attuazione.

Il Dirigente del competente ufficio provvederà a convocare detta riunione chiamando a partecipare anche una rappresentanza della Giunta Comunale. Nel corso della riunione potrà essere deciso di avviare una fase di negoziazione, individuando in linea di massima i tempi della stessa. A tal fine verrà redatto e sottoscritto dai partecipanti un documento conclusivo della seconda fase con il quale si darà atto, ove possibile, di concordi valutazioni e, ove necessario, di dubbi ancora da superare.
La Giunta Comunale si pronuncerà con apposito atto di indirizzo sull'ipotesi di soluzione prospettata e sul disegno unitario d'ambito che l'accompagna, tenendo conto dell'istruttoria fatta dagli Uffici e delle risultanze delle negoziazioni eventualmente intervenute. Con detto atto si potranno indicare modifiche o integrazioni del disegno unitario d'ambito, nella prospettiva della presentazione della prima istanza di approvazione di un piano attuativo o domanda di rilascio del permesso di costruire convenzionato.

12.3 Terza fase: presentazione dell'istanza di adozione del progetto di Piano Attuativo
Dopo l'indicata pronuncia i proprietari interessati potranno, considerando anche le risultanze delle negoziazioni, presentare il progetto di piano attuativo per l'adozione e l'approvazione.

Art. 13 Disegno unitario d'Ambito o *Masterplan*

Per gli Ambiti per i quali fosse prevista l'attuazione per stralci successivi viene richiesta al soggetto attuatore di un piano attuativo, non esteso all'intero Ambito di Trasformazione, la presentazione di un disegno unitario d'ambito, o "*Masterplan*".
Il *Masterplan* è finalizzato a dimostrare la fattibilità degli interventi attuativi e la coerenza del singolo intervento con gli obiettivi generali di organizzazione dell'Ambito ed il conseguimento delle utilità pubbliche attese.
Il *Masterplan* può essere aggiornato in occasione della presentazione di ciascun piano attuativo sempre nel rispetto delle coerenze e degli obiettivi sopra richiamati.

Nel percorso negoziale descritto al precedente art. 12, il *Masterplan* tiene luogo della proposta di assetto preliminare da avanzare nella seconda fase (art. 12.2).

Il *Masterplan* dovrà presentare di massima i seguenti contenuti:
- individuazione delle proprietà interessate;
- condizioni di accessibilità e circolazione all'interno dell'area e nell'immediato intorno;
- presenza di aree per parcheggio pubblico o di uso pubblico;
- ripartizione in unità di intervento;
- entità e distribuzione di massima della capacità edificatoria e delle diverse destinazioni d'uso;
- distribuzione delle aree per servizi e spazi pubblici;
- individuazione di massima degli interventi di adeguamento della rete viaria, delle infrastrutture sottosuolo e degli interventi relativi alle urbanizzazioni secondarie.

Il *Masterplan* viene allegato all'istanza di approvazione del primo piano attuativo o permesso di costruire convenzionato presentata per l'attuazione dell'Ambito. Per la sua funzione di quadro unitario di riferimento per l'intero Ambito di Trasformazione, la presentazione del *Masterplan* deve essere formalmente comunicata alle proprietà interessate al momento dell'avvio della fase istruttoria. Alle stesse viene assegnato un termine di 60 giorni per comunicare la loro adesione alla proposta attuativa o le eventuali proposte di modifica del *Masterplan*.
Il *Masterplan* deve essere sottoposto al parere della Commissione comunale per il paesaggio.
La relazione conclusiva della fase istruttoria darà conto degli eventuali adeguamenti introdotti in accoglimento delle richieste delle altre proprietà interessate all'Ambito di Trasformazione e degli orientamenti espressi dalla Commissione comunale per il paesaggio. (oss.47.9)

Art. 14 Norma transitoria

In pendenza dell'attuazione degli interventi di trasformazione previsti per ciascun Ambito, gli interventi sugli edifici esistenti all'interno degli ambiti stessi sono assentiti con titolo abilitativo semplice e possono consistere nella manutenzione straordinaria o nel restauro e risanamento conservativo, senza modifica della destinazione d'uso.

Ferma restando l'individuazione degli Ambiti di Trasformazione riportata nella Tav. DP 01 e nelle schede prodotte nella Parte 3^{a} dei presenti Criteri, i Piani Attuativi, sulla scorta di rilevazioni di maggiore dettaglio, dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e delle confinanze, possono apportare marginali modificazioni ai perimetri degli ambiti stessi senza che detta modifica costituisca variante al Documento di Piano. Le modifiche apportate in applicazione del presente articolo non potranno comportare una variazione di entità superiore al 5% della superficie dell'area perimetrata.
Le aree eventualmente escluse dai perimetri degli Ambiti di Trasformazione in applicazione delle disposizioni del presente articolo sono disciplinate dal Piano delle Regole.

PARTE III – Schede di orientamento degli Ambiti di Trasformazione

Sezione 1 – STATO ATTUALE E OBIETIVI DI INTERVENTO



Superficie perimetrata mq. 9.900

1. Stato attuale e previsioni urbanistiche

L'Ambito è collocato al margine del tessuto residenziale della frazione di S. Ilario e costituisce parte del vasto ambito di espansione individuato dal PRG del 1984, in parte attuato (quartiere residenziale delle vie Cadorna, Garibaldi, Novella).

2. Obiettivi di intervento

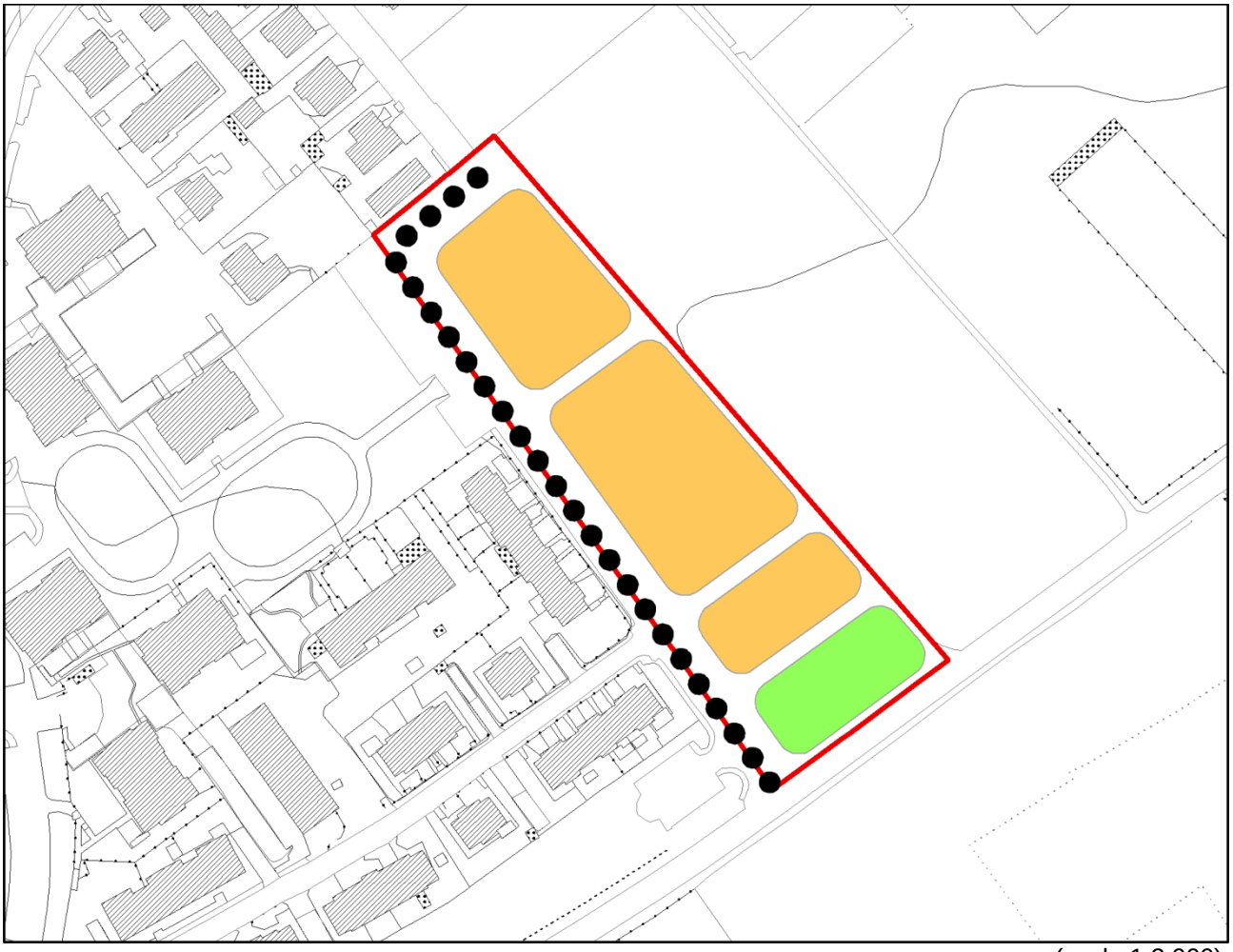
2.1 Favorire l'insediamento di nuovi residenti nelle frazioni al fine di contenerne il declino demografico.
2.2 Ricucire la maglia viaria urbana integrandola coi percorsi protetti per la mobilità ciclistica e pedonale.
2.3 Consolidare il fronte urbano verso la campagna.

3. Indirizzi per la pianificazione attuativa

Curare la qualità urbana della nuova viabilità introducendo alberature, parcheggi e sedi protette per la mobilità non automobilistica e realizzare una corretta intersezione con la strada di circonvallazione (via della Novella).

Realizzare una distribuzione planivolumetrica che lasci aperte le visuali in direzione nord est, verso la campagna.

4. Schema distributivo indicativo



(scala 1:2.000)

Sezione 2 – PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE

Capacità edificatoria	**Destinazioni d'uso**
Indice proprio: 0,25 mq/mq Indice minimo: 0,30 mq/mq Indice massimo 0,40 mq/mq Altri parametri H =m 12 IC = 40%	Principale Gf1 residenza Escluse Gf3a – attività di produzione di beni, ad eccezione di Gf3a.4 Commercio Gf4a.1 e 4a.2
Aree e opere pubbliche	**Modalità di attuazione**
Allargamento della via pubblica sul lato sud ovest e collegamento con via Turati (ampiezza complessiva della sede stradale m. 12). Prosecuzione del sistema verde sul fronte della campagna (via della Novella).	L'Ambito deve essere oggetto di un piano attuativo unitario o, in alternativa, più piani attuativi o permessi di costruire convenzionati previo M*asterplan* unitario esteso alle aree comprese nel perimetro. Lotto minimo: mq 3.000 (oss. 110.a)
Vincoli	
Nessun vincolo	

Sezione 1 – STATO ATTUALE E OBIETIVI DI INTERVENTO



Superficie perimetrata mq. 18.500

1. Stato attuale e previsioni urbanistiche

L'Ambito è inserito nel tessuto residenziale della frazione di Garbatola, affacciato sulla strada principale, al margine del nucleo di antica formazione.

2. Obiettivi di intervento

2.1 Favorire l'insediamento di nuovi residenti nelle frazioni al fine di contenere il declino demografico.

2.2 Valorizzare l'asse centrale di Garbatola individuando lungo il percorso le aree per nuovi servizi e spazi pubblici.

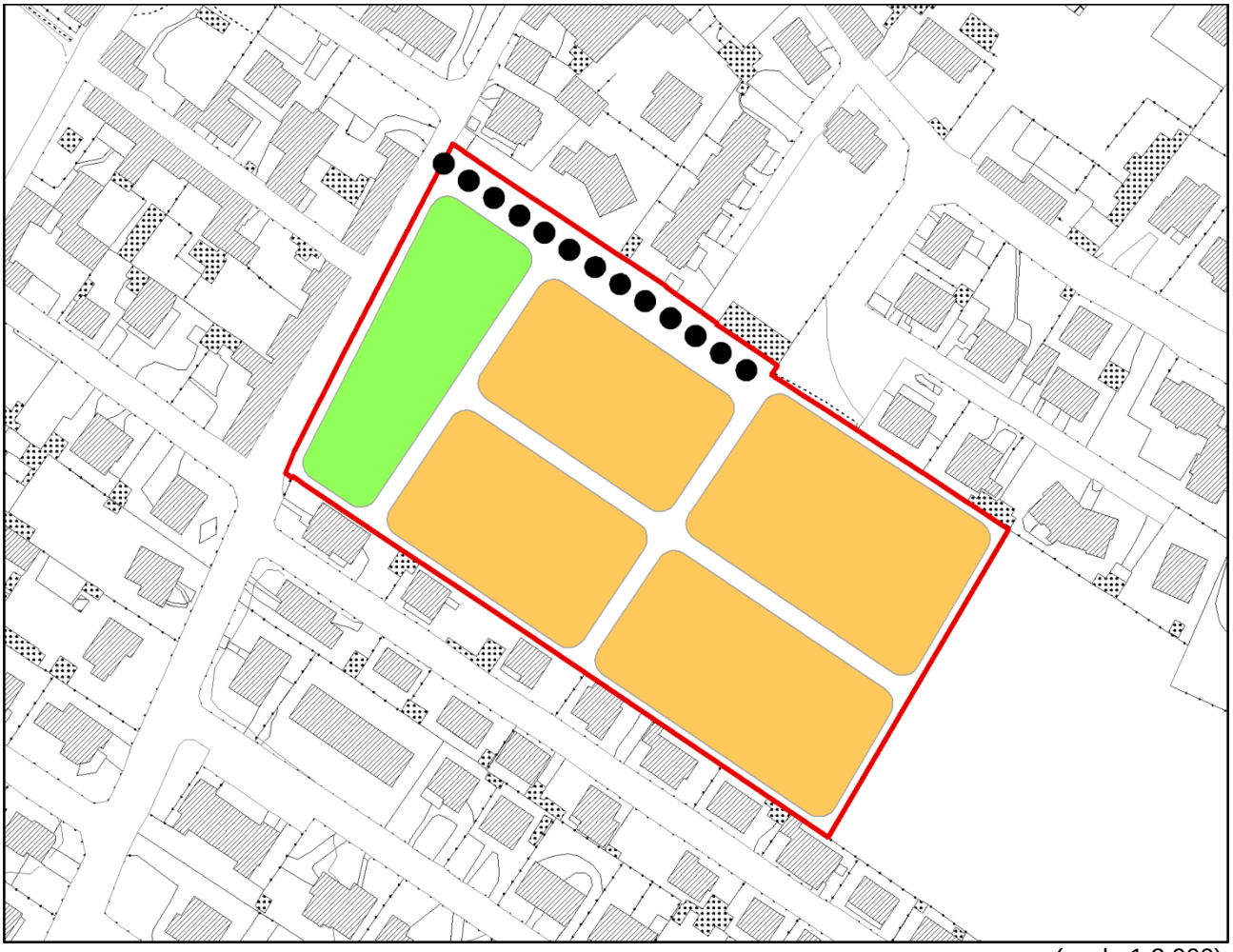
2.3 Completare la maglia viaria urbana integrandola coi percorsi protetti per la mobilità ciclistica e pedonale.

2.4 Consolidare il fronte urbano verso la campagna.

3. Indirizzi per la pianificazione attuativa

Migliorare la qualità dell'asse urbano centrale (via XX Settembre) introducendo alberature e parcheggi.
Riservare uno spazio lungo via XX Settembre da destinare a futuri servizi.

4. Schema distributivo indicativo

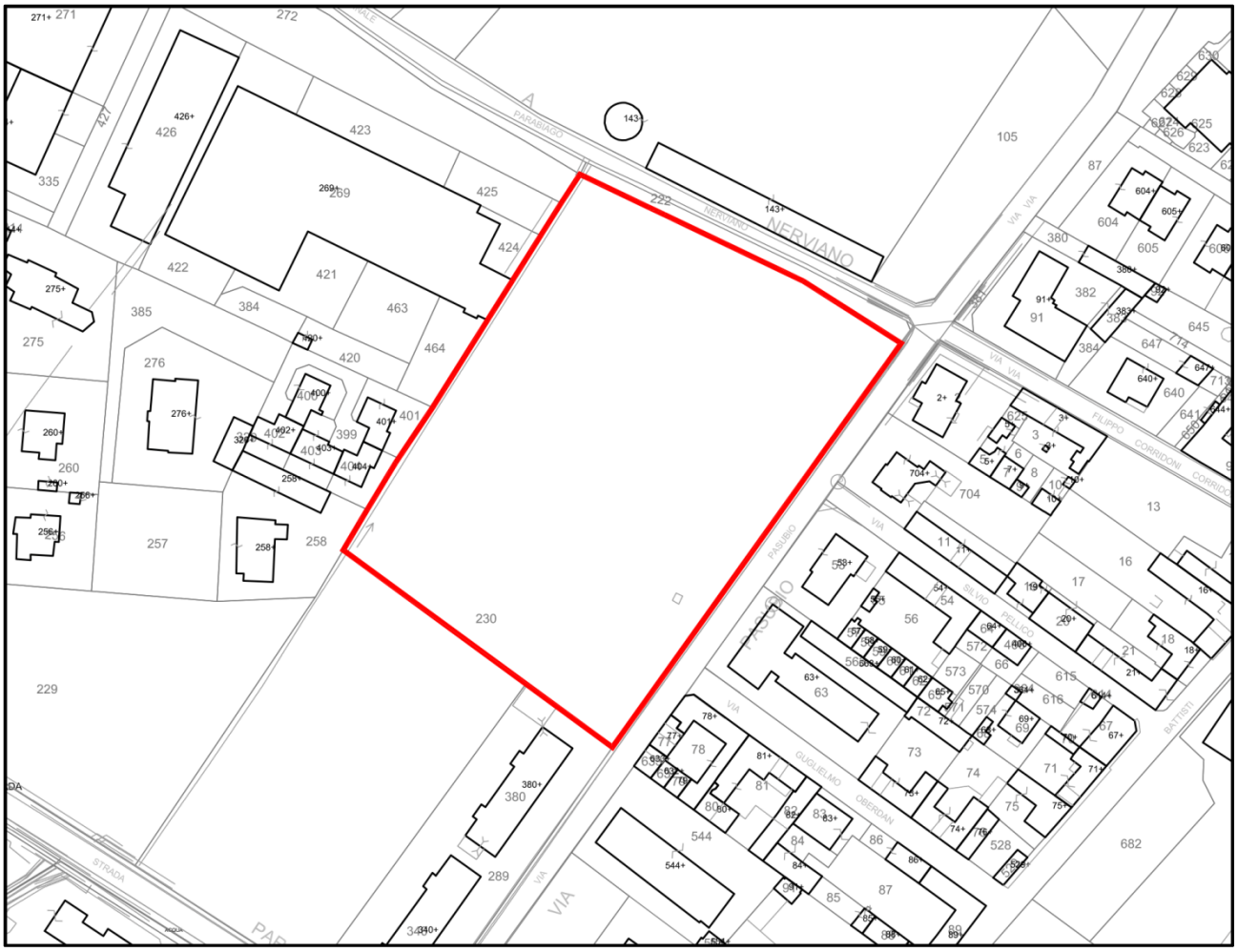


(scala 1:2.000)

Sezione 2 – PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE

Capacità edificatoria	**Destinazioni d'uso**
Indice proprio: 0,25 mq/mq Indice minimo: 0,30 mq/mq Indice massimo 0,40 mq/mq Altri parametri H =m 12 IC = 40%	Principale Gf1 residenza Escluse Gf3a – attività di produzione di beni, ad eccezione di Gf3a.4 Commercio Gf4a.1 e 4a.2
Aree e opere pubbliche	**Modalità di attuazione**
Realizzare la strada di collegamento fra le vie Tagliamento e XX Settembre. Riservare una fascia della profondità minima di m 20 lungo il fronte di via XX Settembre da destinare a parcheggi pubblici e verde.	L'Ambito deve essere oggetto di un piano attuativo unitario o, in alternativa, più piani attuativi o permessi di costruire convenzionati previo M*asterplan* unitario esteso alle aree comprese nel perimetro. Lotto minimo: mq 5.000 (oss. 110.a)
Vincoli	
Nessun vincolo	

Sezione 1 – STATO ATTUALE E OBIETIVI DI INTERVENTO



Superficie perimetrata mq. 13.100

1. Stato attuale e previsioni urbanistiche

L'Ambito è ricompreso all'interno del tessuto urbano consolidato del capoluogo, a ridosso del nucleo di antica formazione. L'area è interamente inedificata.

2. Obiettivi di intervento

2.1 Realizzare la continuità delle aree verdi di cornice sul versante nord ovest, connettendo le due propaggini meridionali del Parco dei Mulini e separando l'agglomerato residenziale dal comparto industriale.

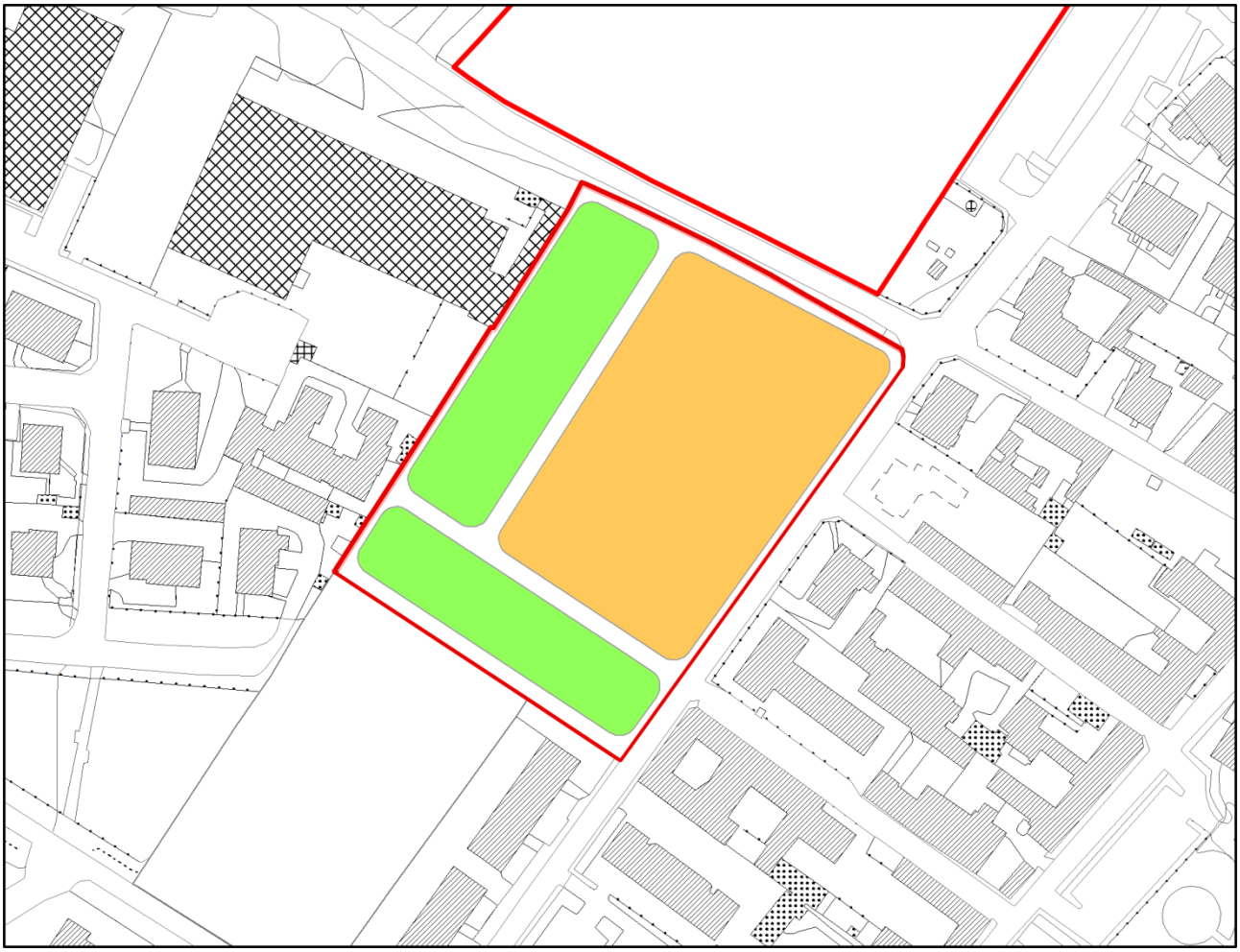
2.2 Integrare il sistema dei servizi e degli spazi pubblici dell'area centrale.

3. Indirizzi per la pianificazione attuativa

Realizzare un'area verde continua lungo il fronte occidentale dell'Ambito, con andamento parallelo alla via Pasubio, introducendo anche diramazioni in senso trasversale, a connessione della nuova area verde col sistema degli spazi pubblici centrali.

Migliorare la qualità urbana della via Pasubio.

4. Schema distributivo indicativo



(scala 1:2.000)

Sezione 2 – PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE

Capacità edificatoria	**Destinazioni d'uso**
Indice proprio: 0,25 mq/mq Indice minimo: 0,30 mq/mq Indice massimo 0,40 mq/mq Altri parametri H =m 15 IC = 40%	Principale Gf1 residenza Escluse Gf3a – attività di produzione di beni, ad eccezione di Gf3a.4 Commercio Gf4a.1 e 4a.2
Aree e opere pubbliche	**Modalità di attuazione**
Cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione della connessione verde in modo che la fascia verde presenti sempre una profondità di almeno ~~m 20~~. m 30 (oss. 24)	L'Ambito deve essere oggetto di un piano attuativo unitario.
Vincoli	
PGRA: P1-L Metanodotto sul confine est (Cfr tav. DA02) (Parere CMM punto 4)	

Sezione 1 – STATO ATTUALE E OBIETIVI DI INTERVENTO



Superficie perimetrata mq. 29.800

1. Stato attuale e previsioni urbanistiche

L'Ambito costituisce parte del comprensorio da tempo destinato agli insediamenti produttivi, disposto lungo il fronte della ferrovia, nettamente separato dal tessuto residenziale. L'area è interamente inedificata. e in parte coperta da vegetazione spontanea.

2. Obiettivi di intervento

2.1 Realizzare la continuità delle aree verdi di cornice sul versante sud del tessuto residenziale del capoluogo.

2.2 Riservare spazi idonei per dimensione, accessibilità e conformazione all'insediamento delle attività lavorative.

3. Indirizzi per la pianificazione attuativa

Realizzare un'area verde continua, da sistemare a bosco, lungo il fronte settentrionale dell'Ambito.

Collocare i parcheggi sul fronte di via 1° maggio adottando soluzioni di accesso tali da non compromettere la fluidità del traffico.

4. Schema distributivo indicativo

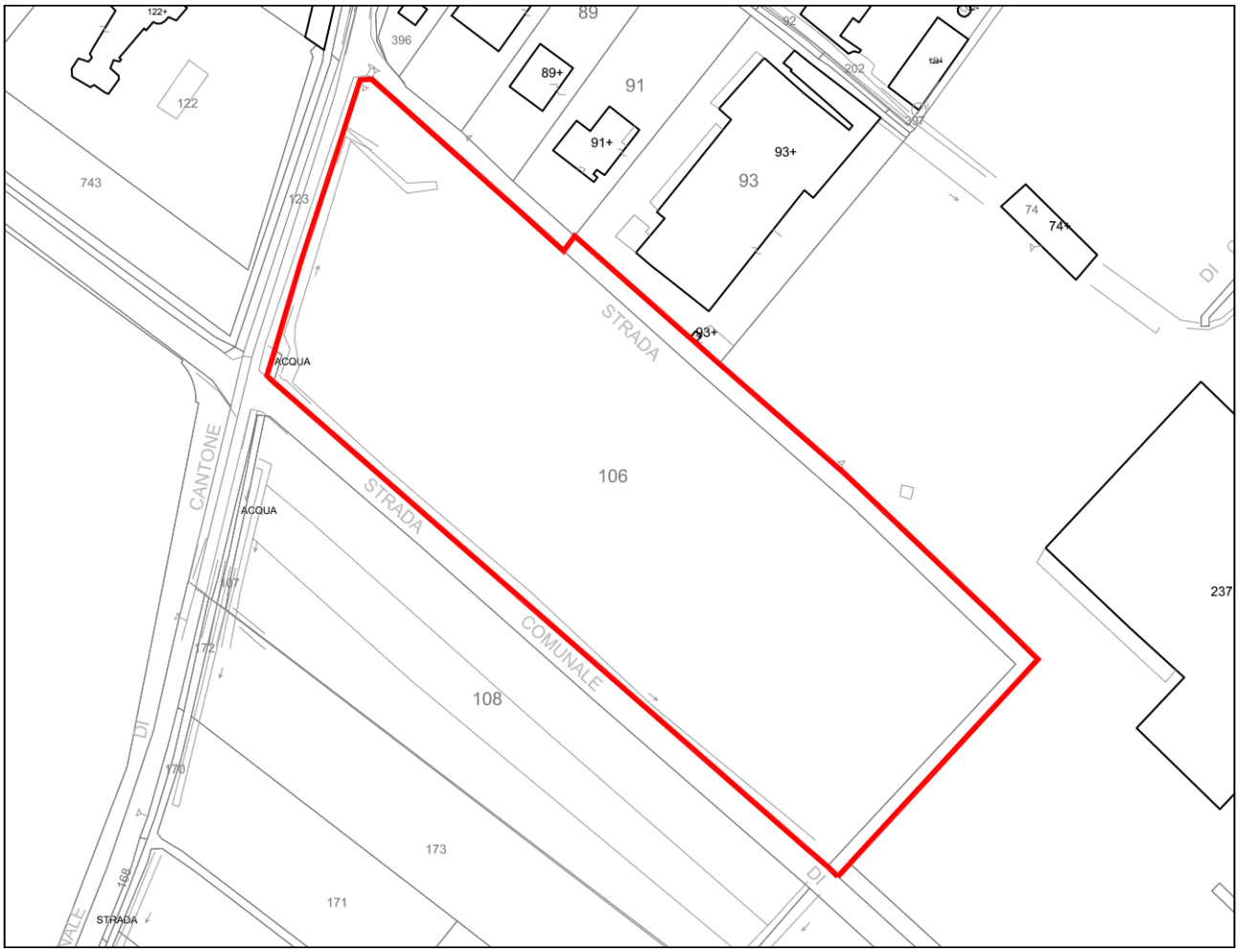


(scala 1:2.000)

Sezione 2 – PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE

Capacità edificatoria	**Destinazioni d'uso**
Indice proprio: 0,50 mq/mq Indice minimo: 0,60 mq/mq Indice massimo 0,70 mq/mq Altri parametri H =m 12 IC = 60%	Principale Gf3a Attività produttive Escluse Gf1Residenza Commercio Gf4a.1 e 4a.2.
Aree e opere pubbliche	**Modalità di attuazione**
Cessione gratuita delle aree necessarie al completamento del tratto sud del cordone verde per una profondità minima di m 20.	L'Ambito deve essere oggetto di un piano attuativo unitario.
Vincoli	
PGRA: P1-L (Parere CMM punto 4)	

Sezione 1 – STATO ATTUALE E OBIETIVI DI INTERVENTO



Superficie perimetrata mq. 19.400

1. Stato attuale e previsioni urbanistiche

L'Ambito è costituito da un ampio lotto, attualmente coltivato,delimitato dalla viabilità e dal vasto comprensorio industriale ex Farmitalia.

2. Obiettivi di intervento

2.1 Riservare spazi idonei per dimensione, accessibilità e conformazione all'insediamento delle attività lavorative.

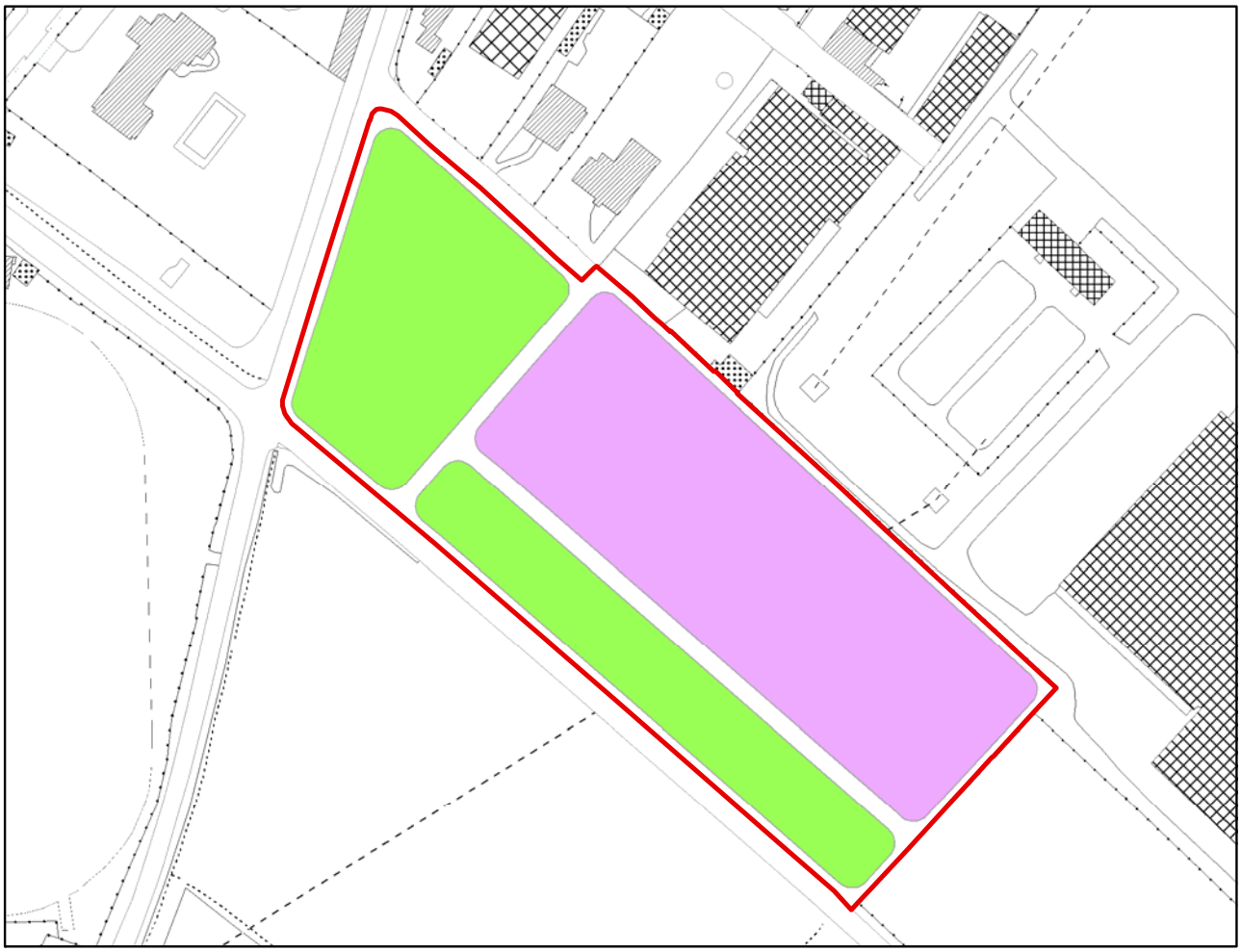
2.2 Consolidare il fronte alberato su via Cavour.

3. Indirizzi per la pianificazione attuativa

Collocare gli spazi pubblici per verde e parcheggi sul fronte occidentale del comparto.

Realizzare una decorosa sistemazione della via Cavour, con alberature e percorsi protetti per pedoni e ciclisti.

4. Schema distributivo indicativo

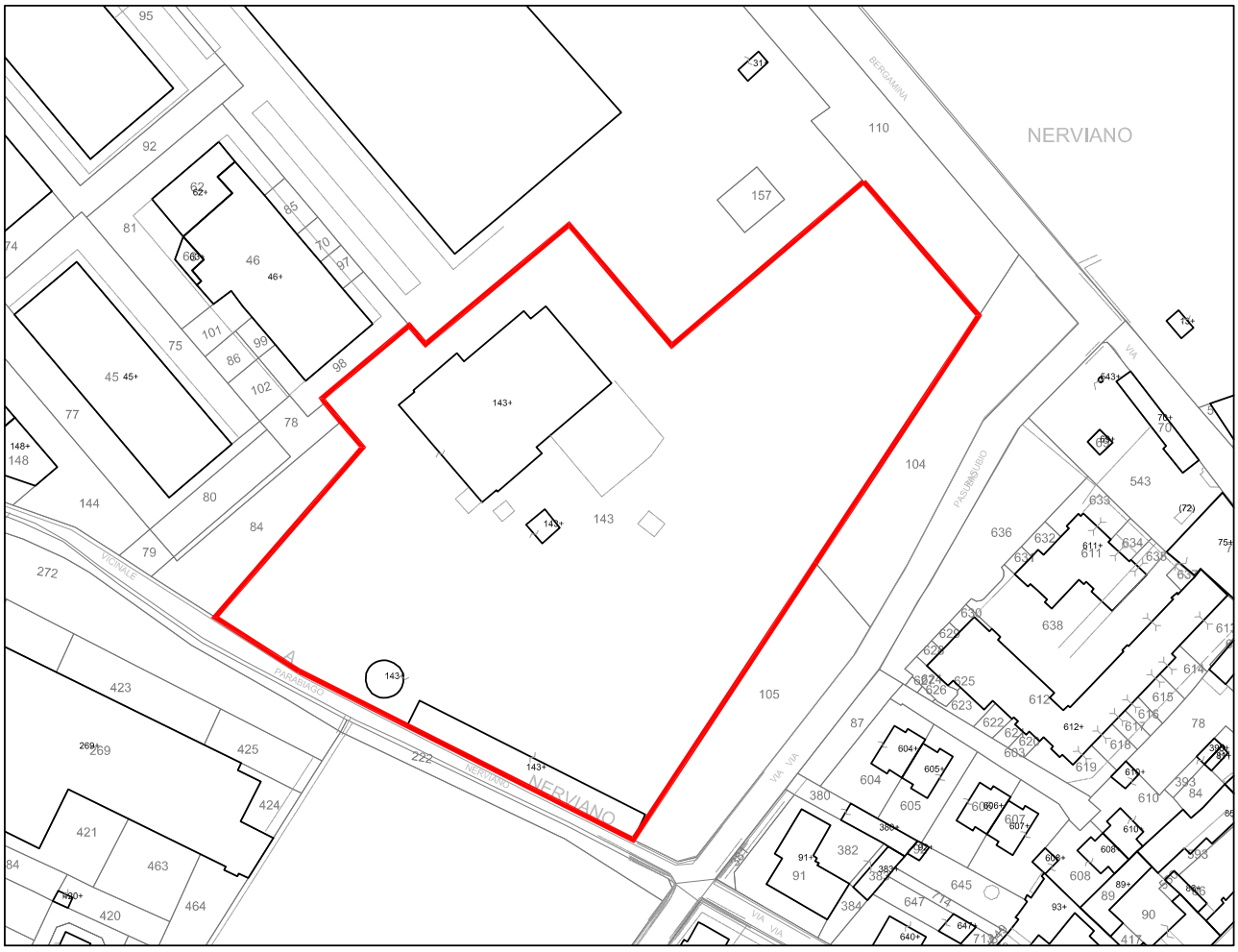


(scala 1:2.000)

Sezione 2 – PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE

Capacità edificatoria	**Destinazioni d'uso**
Indice proprio: 0,50 mq/mq Indice minimo: 0,60 mq/mq Indice massimo 0,70 mq/mq Altri parametri H =m 12 IC = 60%	Principale Gf3a Attività produttive Escluse Gf1Residenza Commercio Gf4a.1 e 4a.2..
Aree e opere pubbliche	**Modalità di attuazione**
Oltre alla dotazione "standard" di aree per parcheggi e spazi pubblici è richiesta la cessione gratuita di una striscia di terreno della profondità minima di m 5 per la sistemazione della via Cavour.	L'Ambito deve essere oggetto di un piano attuativo unitario.
Vincoli	
PGRA: P1-L Elettrodotto (Parere CMM punto 4)	

Sezione 1 – STATO ATTUALE E OBIETIVI DI INTERVENTO



Superficie perimetrata mq. 19.800

1. Stato attuale e previsioni urbanistiche

L'Ambito è collocato fra il nucleo storico del capoluogo e il comparto industriale di via Bergamina. È una vasta area prevalentemente inedificata sulla quale incombe il maestoso volume della centrale termica dell'Unione Manifatture, da tempo dismesso.

2. Obiettivi di intervento

2.1 Realizzare la continuità delle aree verdi di cornice sul versante nord ovest, connettendo le due propaggini meridionali del Parco dei Mulini e separando l'agglomerato residenziale dal comparto industriale.

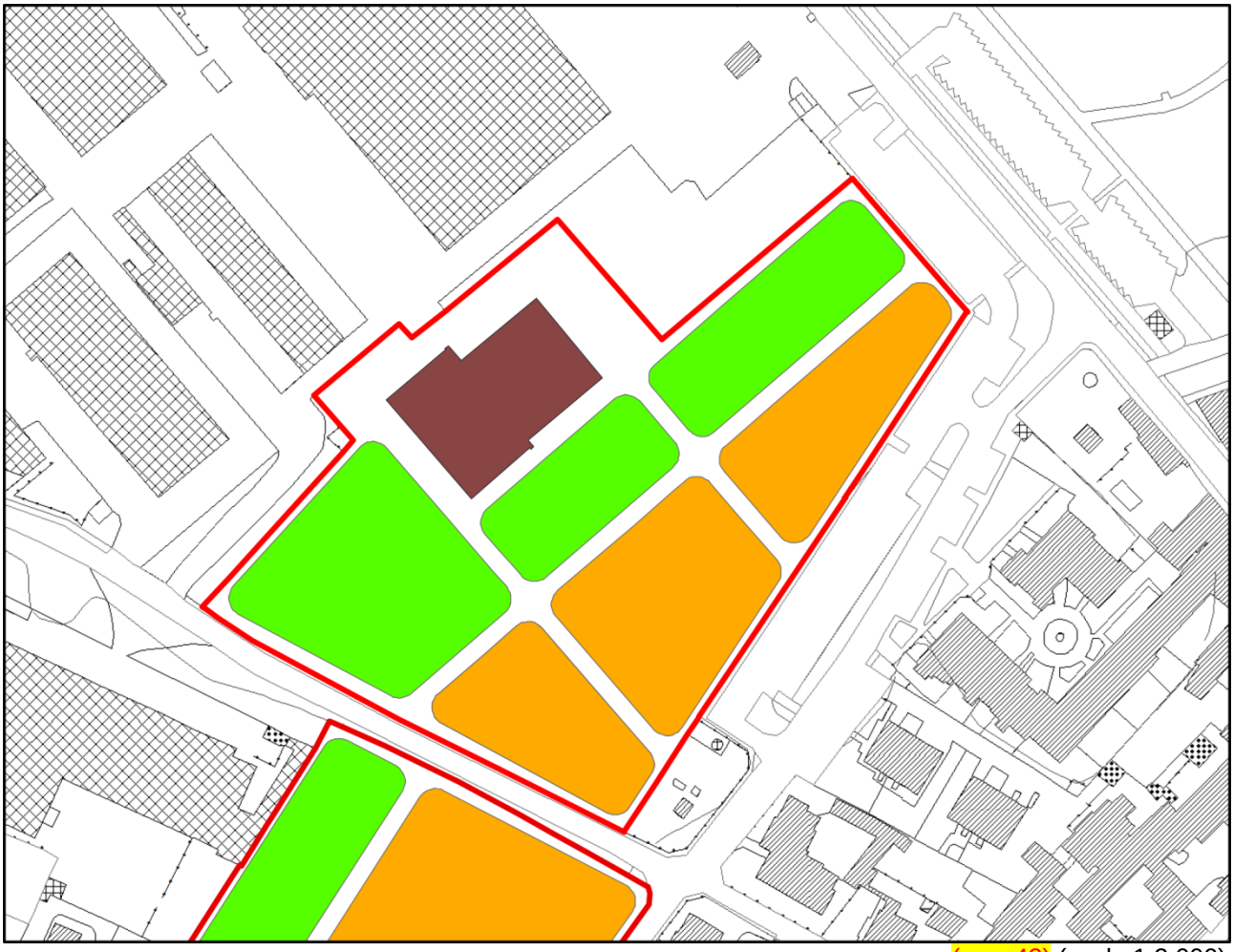
2.2 Integrare il sistema dei servizi e degli spazi pubblici dell'area centrale.

3. Indirizzi per la pianificazione attuativa

Realizzare un'area verde continua lungo il fronte occidentale dell'Ambito, tra via Parabiago e via Marzorati, come parte della connessione verde col Parco dei Mulini e con l'asta dell'Olona.

Verificare le condizioni di possibile utilizzo dell'edificio della centrale elettrica.

4. Schema distributivo indicativo



(oss. 43) (scala 1:2.000)

Sezione 2 – PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE

Capacità edificatoria	**Destinazioni d'uso**
~~Indice proprio: 0,25 mq/mq~~ Indice proprio/minimo: 0,30 mq/mq Indice massimo ~~0,40~~ 0,45 mq/mq(oss. 43, 110.c) In sede negoziale sarà valutata la possibilità di assegnare gli indici minimo o massimo a compensazione della cessione gratuita dell'edificio della centrale termica e della sua riabilitazione. Altri parametri H =m 15 IC = ~~40%~~ 50% (oss. 110.c)	Principale Gf1 residenza Escluse Gf3a – attività di produzione di beni, ad eccezione di Gf3a.4 Commercio Gf4a.1 e 4a.2
Aree e opere pubbliche	**Modalità di attuazione**
Cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione della connessione verde. La cessione gratuita dell'edificio della centrale elettrica e la sua ristrutturazione verranno discusse nel percorso negoziale, adottando le necessarie compensazioni.	L'Ambito deve essere oggetto di un piano attuativo unitario o, in alternativa, più piani attuativi o permessi di costruire convenzionati previo M*asterplan* unitario esteso alle aree comprese nel perimetro. Lotto minimo: mq 5.000 (oss. 110.a)
Vincoli	
PGRA: P1-L Elettrodotto (Parere CMM punto 4)	

Sezione 1 – STATO ATTUALE E OBIETIVI DI INTERVENTO



Superficie perimetrata mq. ~~27.000~~ 26.500 (oss. 65)

1. Stato attuale e previsioni urbanistiche

L'Ambito è collocato al margine dell'agglomerato di Sant'Ilario, in posizione appartata rispetto al tessuto residenziale. È affacciato sulla strada di circonvallazione e gode pertanto di una buona accessibilità.

2. Obiettivi di intervento

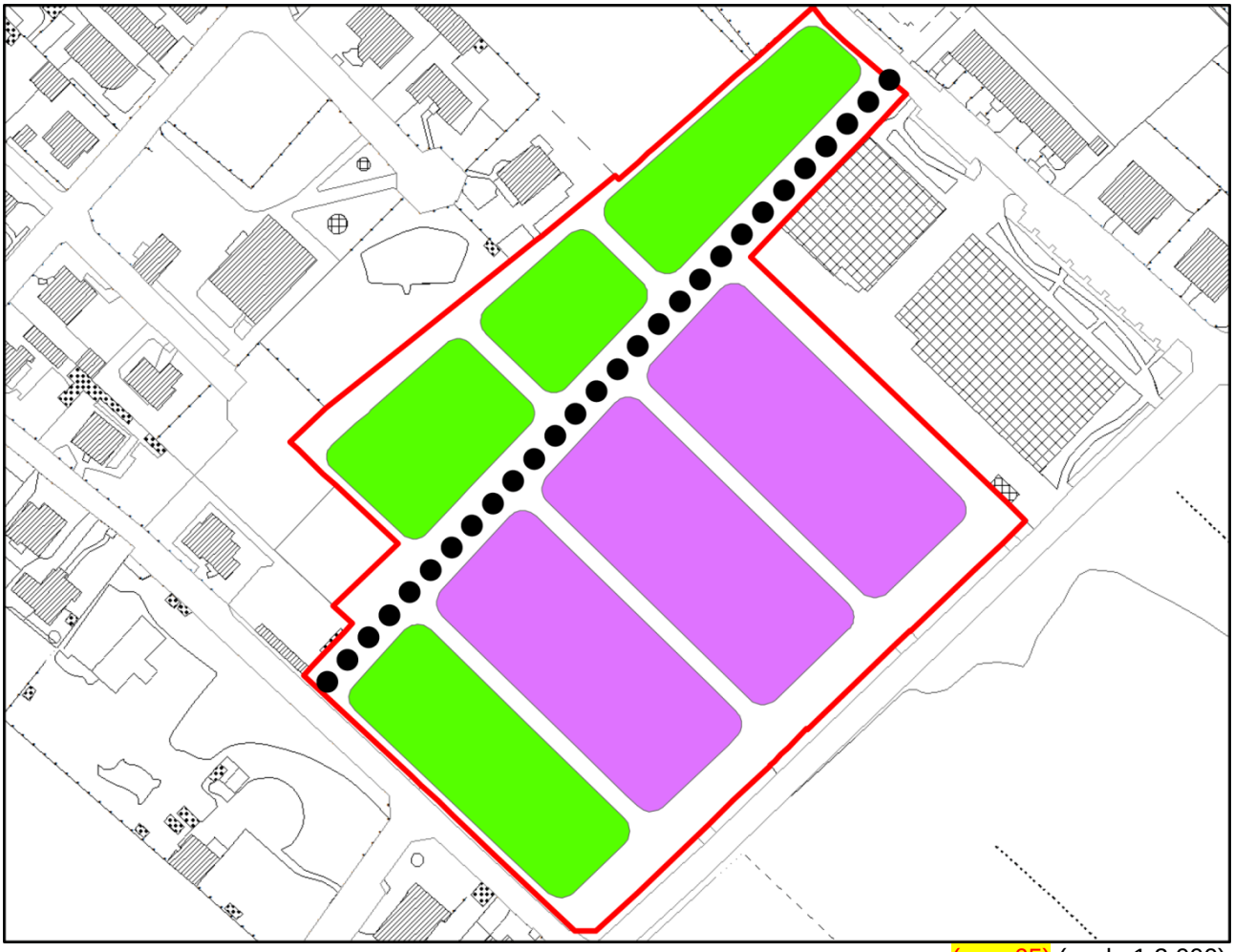
2.1 Riservare spazi idonei per dimensione, accessibilità e conformazione all'insediamento delle attività lavorative.

2.2 Promuovere il riuso degli immobili dismessi.

3. Indirizzi per la pianificazione attuativa

Realizzare un'area verde a separazione del tessuto residenziale dagli impianti produttivi.
Completare la maglia viaria.
Liberare la viabilità principale dagli accessi ai singoli lotti.

4. Schema distributivo indicativo

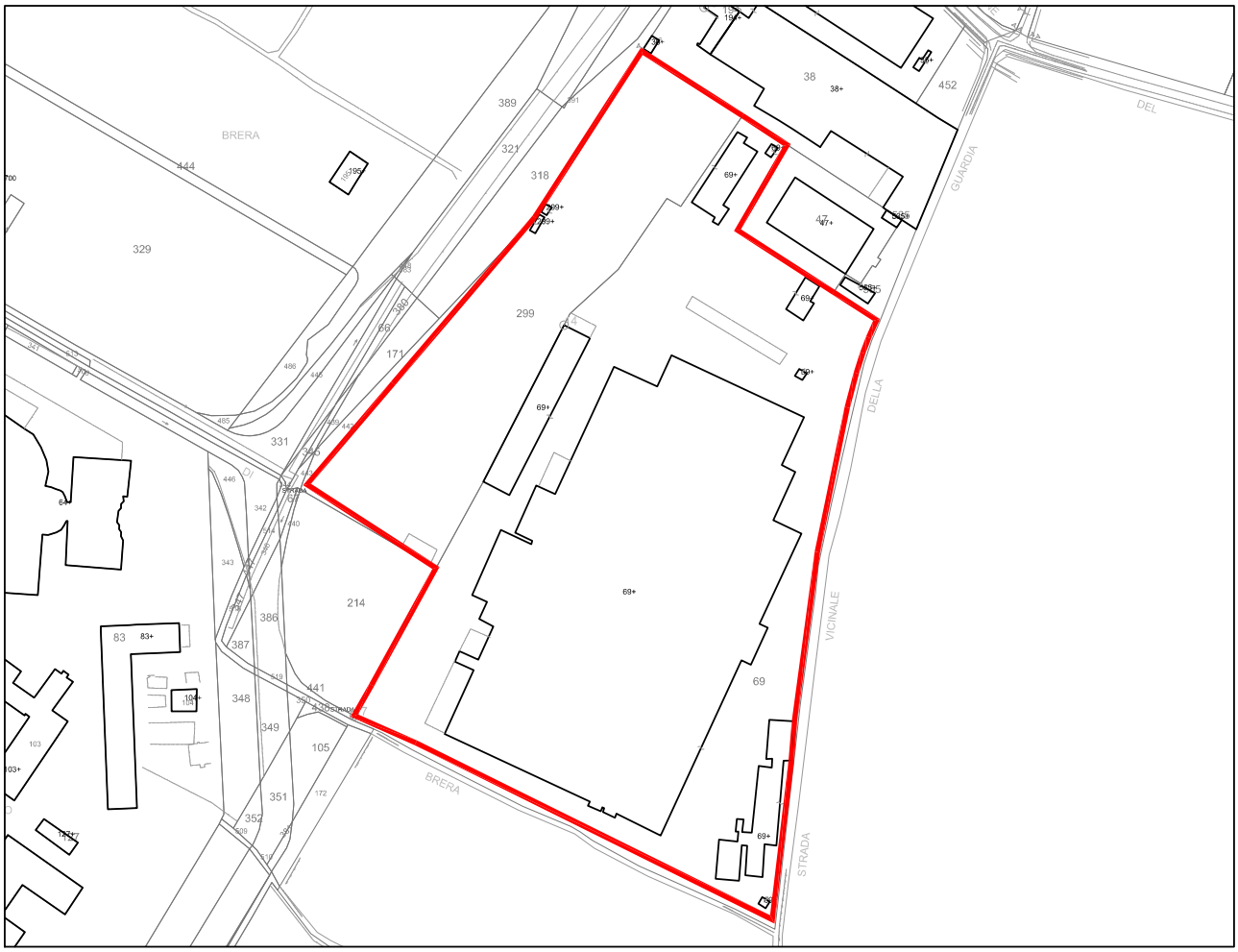


(oss. 65) (scala 1:2.000)

Sezione 2 – PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE

Capacità edificatoria	**Destinazioni d'uso**
~~Indice proprio: 0,50 mq/mq~~ Indice proprio/minimo: 0,60 mq/mq Indice massimo 0,70 mq/mq (oss. 43) Altri parametri H =m 12 IC = 70%	Principale Gf3a Attività produttive Escluse Gf1Residenza Commercio Gf4a.1 e 4a.2..
Aree e opere pubbliche	**Modalità di attuazione**
Realizzazione della nuova strada pubblica di connessione fra via Indipendenza e via Trieste da utilizzare per l'accesso ai lotti industriali. Riservare una fascia a verde, anche privata di uso pubblico, lungo il fronte residenziale, della profondità minima di m 30.	L'Ambito deve essere oggetto di un piano attuativo unitario o, in alternativa, più piani attuativi o permessi di costruire convenzionati previo M*asterplan* unitario esteso alle aree comprese nel perimetro. Lotto minimo: mq 10.000 (oss. 110.a)
Vincoli	
Nessun vincolo	

Sezione 1 – STATO ATTUALE E OBIETIVI DI INTERVENTO



Superficie perimetrata mq. 58.000

1. Stato attuale e previsioni urbanistiche

L'Ambito è collocato al margine del territorio comunale, sul retro dell'area ex Farmitalia, L'area è accessibile sia dalla via San Martino della Battaglia, che coincide col confine comunale, sia attraverso il tratto di strada un tempo destinata a costituire la circonvallazione sud di Nerviano, mai giunta a compimento. I fabbricati e i piazzali sono in stato di abbandono.

2. Obiettivi di intervento

2.1 Riservare spazi idonei per dimensione, accessibilità e conformazione all'insediamento delle attività lavorative.

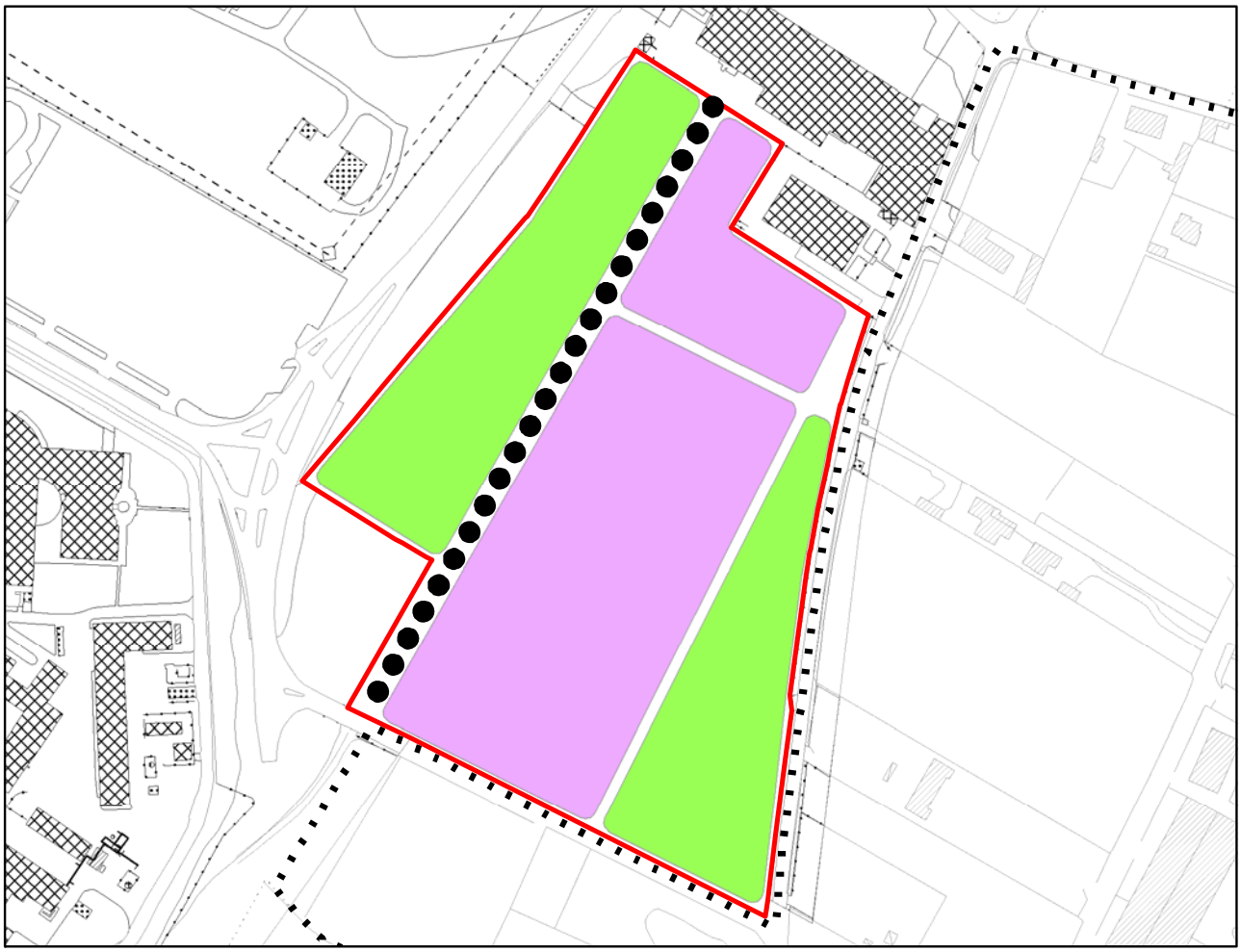
2.2 Promuovere il riuso degli immobili dismessi.

3. Indirizzi per la pianificazione attuativa

Contribuire al completamento del sistema di circolazione veicolare attorno all'area.

Realizzare fasce verdi di idonea profondità ai margini del comparto produttivo.

4. Schema distributivo indicativo



(scala 1:3.300)

Sezione 2 – PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE

Capacità edificatoria	**Destinazioni d'uso**
~~Indice proprio: 0,50 mq/mq~~ Indice proprio/minimo: 0,60 mq/mq Indice massimo 0,70 mq/mq (oss. 43) Altri parametri H =m 12 IC = 70%	Principale Gf3a Attività produttive Escluse Gf1Residenza Commercio Gf4a.1 e 4a.2..
Aree e opere pubbliche	**Modalità di attuazione**
In sede negoziale sarà da valutare il contributo dell'Ambito al completamento della strada di circonvallazione posta sul lato occidentale dell'Ambito stesso.	L'Ambito deve essere oggetto di un piano attuativo unitario o, in alternativa, più piani attuativi o permessi di costruire convenzionati previo M*asterplan* unitario esteso alle aree comprese nel perimetro. Lotto minimo: mq 10.000 (oss. 110.a)
Vincoli	
PGRA: P1-L Metanodotto (Cfr. Tav. DA02) (Parere CMM punto 4)	