



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

L.R. n. 12 del 11/03/2005

COMUNE DI CUGGIONO

Provincia di Milano



DOCUMENTO DI PIANO Criteri attuativi

Modificate a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni

Novembre 2011
Agg. Luglio 2012

Gaetano Lisciandra architetto

Largo Bellintani 1/8
20124 Milano
tel 02.29401752 fax 02.29400596
e-mail: studio@lisciandra.it
www.lisciandra.com

Dario Vanetti ingegnere

via C. Battisti 17
20097 San Donato Milanese (MI)
tel 02.51800458 fax 02.89057789
e-mail: work@urbanstudio.it
www.urbanstudio.it

Indice

Art. 1	Ambiti di trasformazione.....	3
Art. 2	Criteri di intervento	3
Art. 3	Criteri di flessibilità	3
Art. 4	Criteri per l'attuazione degli interventi	3
Art. 5	Criteri per la determinazione di aree per servizi	4
Art. 6	Criteri per le varianti al Documento di Piano	4
Art. 7	Criteri per il monitoraggio	5
Art. 8	tutele ambientali (articolo integrato in sede di adozione del PGT – Del. C.C. n.52 del 20.12.2011)	6

Art. 1 Ambiti di trasformazione

Il Documento di piano individua gli Ambiti di Trasformazione e definisce i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, e connette direttamente le azioni di sviluppo degli Ambiti di Trasformazione alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali, d'iniziativa privata o pubblica.

Per ciascun ambito il Documento di piano definisce, attraverso le specifiche schede (elaborato 12.3 del Documento di Piano), gli obiettivi generali dell'intervento, i dati quantitativi di riferimento e il sistema funzionale di destinazione.

Le schede di indirizzo contengono, oltre agli obiettivi quantitativi e qualitativi, le destinazioni d'uso, le tipologie e le prescrizioni particolari per ambito o singolo comparto.

Art. 2 Criteri di intervento

Negli ambiti di trasformazione si interviene di regola mediante piano attuativo, previa stipula della relativa convenzione. L'attuazione degli interventi può avvenire per fasi purché inserite in uno schema unitario di coordinamento esteso all'intero Ambito; ogni fase deve avere carattere di funzionalità in termini di assetto plani volumetrico, di infrastrutture e di dotazione di servizi.

La determinazione della attuazione per fasi è discrezionalmente valutata dall'Amministrazione Comunale in base a proposta dell'operatore.

Art. 3 Criteri di flessibilità

Tutti i parametri plano-volumetrici riportati nelle Schede degli Ambiti di Trasformazione, hanno valore indicativo e orientativo dell'uso del suolo, in particolare riguardo i dati relativi alle superfici territoriali che dovranno essere dimostrati sulla base di specifici rilievi, ferma restando la capacità edificatoria predeterminata come obiettivo quantitativo del Documento di Piano. Gli obiettivi quantitativi e qualitativi riportati nelle schede, laddove presenti, hanno valore prescrittivo.

In sede di piano attuativo potranno essere proposte anche diverse e puntuali soluzioni di disposizione plano-volumetrica, di viabilità e di individuazione di aree per attrezzature pubbliche, fermi restando gli indici di zona.

I parametri edilizi di ambito e conformativi dell'uso del suolo sono disciplinati dal Piano delle regole.

Art. 4 Criteri per l'attuazione degli interventi

In sede di pianificazione attuativa degli Ambiti di Trasformazione si dovrà prevedere:

- a. la puntuale perimetrazione dei piani attuativi entro gli Ambiti di Trasformazione controllata come individuati di massima nella cartografia di Documento di piano;
- b. il rilievo topografico delle aree; in particolare per quanto concerne l'applicazione dei parametri urbanistici, faranno fede tali risultanze da rilievo planimetrico;
- c. il rispetto dei criteri specifici ed il raggiungimento degli obiettivi di cui al presente titolo nonché determinati dalle Schede degli Ambiti, nonché conformità ai parametri del Piano delle regole;
- d. la puntuale individuazione delle aree di concentrazione fondiaria;
- e. la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi e la realizzazione delle attrezzature, anche esternamente al comparto attuativo, nella misura minima stabilita dal Piano dei Servizi e dalle Schede degli Ambiti, fatta salva l'eventuale monetizzazione dove consentita;
- f. per gli Ambiti di Trasformazione in prossimità o rientranti nelle aree a rischio archeologico, prima della realizzazione di opere e a spese della proprietà, deve essere acquisita a spese della proprietà una indagine preventiva da concordarsi con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici. In caso di ritrovamenti la Soprintendenza potrà disporre eventuali ulteriori indagini.

g. al fine di procedere alla qualificazione energetico ambientale delle volumetrie realizzabili all'interno degli Ambiti di Trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale, ~~non meno del 70% il 100%~~ delle unità immobiliari realizzate deve essere in classe energetica non inferiore alla "B" ~~e la restante quota non inferiore alla classe C~~.¹

h. Negli ambiti di trasformazione in cui è prevista, in sede di attuazione, una slp residenziale superiore a 5.000 mq dovrà essere prevista una quota di edilizia convenzionata pari almeno al 20% della slp residenziale prevista.²

i. Nel caso di interventi in aree con presenza di pregresse attività produttive si dovrà prevedere un'indagine preliminare sui parametri oggetto di presumibile inquinamento, al fine di verificare la compatibilità di tali suoli con le destinazioni d'uso previste dal PGT³.

l. Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione da determinarsi ai sensi della DGR 8757/08.⁴

m. Ogni nuova previsione insediativa di piano è subordinata alla valutazione della capacità residua degli impianti di depurazione del comune e della funzionalità del sistema fognario.⁵

Art. 5 Criteri per la determinazione di aree per servizi

La dotazione minima dei servizi pubblici negli Ambiti di Trasformazione deve essere rapportata alle diverse destinazioni d'uso presenti negli ambiti con destinazioni miste o polifunzionali, da quantificarsi in sede di piano attuativo, fermo restando il minimo predeterminato nella Scheda di ciascun Ambito di trasformazione, con riferimento ~~alla~~ alle ~~seguente tabella delle~~ dotazioni minime, ~~in coerenza con il~~ determinate dal Piano dei servizi.⁶

Art. 6 Criteri per le varianti al Documento di Piano

La definizione dei contenuti delle eventuali varianti sostanziali deve essere avviata con le medesime forme di pubblicità e procedure di partecipazione previste dalla legge e deve essere accompagnata da relazione, che chiarisca le motivazioni delle modifiche.

Alle varianti sostanziali del Documento di piano dovrà corrispondere un procedimento di aggiornamento della Valutazione Ambientale Strategica.

Non comportano variante sostanziale al Documento di Piano, né ai suoi elaborati:

- le varianti dirette a localizzare opere pubbliche di competenza comunale, nonché a modificare o specificare i relativi parametri urbanistici ed edilizi;
- le varianti volte ad adeguare le originarie previsioni di localizzazione degli elaborati del PGT, alla progettazione esecutiva di servizi e infrastrutture di interesse pubblico, ancorché realizzate da soggetti non istituzionalmente preposti;
- le varianti atte ad apportare agli elaborati del PGT, sulla scorta di rilevazioni cartografiche aggiornate, dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e delle confinanze, le modificazioni necessarie a conseguire la realizzabilità delle previsioni urbanistiche anche mediante rettifiche delle delimitazioni degli ambiti di trasformazione o del tessuto consolidato;
- le varianti dirette a modificare le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, nel caso in cui esse non concretino ristrutturazione urbanistica e non comportino incremento del peso insediativo;

¹ Oss. 20

² Inserito a seguito del parere di compatibilità con il PTCP della provincia di Milano DGP 106 del 3.04.2012

³ Osservazioni ASL al PGT adottato

⁴ Inserito a seguito della verifica regionale con il PTR Navigli Lombardi DGR IX/3303 del 18.04.2012

⁵ Inserito a seguito del parere di conformità con il PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino Del. CdG 5 del 18.04.2012

⁶ Oss. 20

- le varianti interessanti ambiti di trasformazione o del tessuto consolidato, che comportino, con o senza incremento della superficie perimetrata, un aumento della relativa capacità edificatoria non superiore al 10% di quella consentita; tali varianti dovranno altresì prevedere il conseguente adeguamento della dotazione di aree a standard;
- le varianti che comportino modificazioni dei perimetri degli ambiti territoriali subordinati a piani attuativi, ovvero l'aggregazione a un Ambito di trasformazione di una o più aree in progetto destinate a servizi, purché non interne ad altri Ambiti di trasformazione e finalizzate ad assicurare un migliore assetto urbanistico nell'ambito dell'intervento, opportunamente motivato e tecnicamente documentato;
- varianti finalizzate alla individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, nell'ambito del tessuto urbano consolidato;
- varianti relative a comparti soggetti a piano attuativo che comportino una diversa dislocazione delle aree destinate a infrastrutture e servizi;
- varianti concernenti le modificazioni del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, dirette a specificare la normativa di applicazione, ovvero a renderla congruente con disposizioni normative sopravvenute.

Le varianti non sostanziali sopra descritte non possono essere approvate, qualora producano come effetto la conformità delle previsioni urbanistiche di eventuali interventi abusivamente realizzati, ovvero siano già stati superati i limiti del 10 % ivi indicati.

Art. 7 Criteri per il monitoraggio

Il monitoraggio consiste nel controllo degli effetti significativi conseguenti all'attuazione del Documento di Piano. Comporta quindi una verifica per accertare se gli obiettivi del Piano vengono rispettati nell'attuazione e se le azioni da esso prodotte comportano effetti negativi, non previsti, da correggere.

L'Amministrazione comunale, quando lo ritenga opportuno in rapporto allo stato d'attuazione del PGT, o a circostanze non previste (dimensione ed importanza degli interventi attuati o in attuazione, nuovi imprevisti problemi emersi durante la fase di attuazione) stabilisce di avviare la procedura di monitoraggio.

Il monitoraggio è in ogni caso necessario quando, nell'arco di validità del Documento di Piano, 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.

Il monitoraggio in linea generale dovrà avvenire con riferimento al quadro di dati e valutazioni contenute nel "Rapporto Ambientale", ovvero:

- a) con riferimento alle tematiche del Rapporto Ambientale ed agli indicatori relativi;
- b) con riferimento a nuovi indicatori che siano stati eventualmente proposti da fonti esterne ufficiali (Provincia, Regione, ecc.), se questi indicatori risultano significativi per la realtà del Comune di Cuggiono;
- c) con riferimento agli indicatori generali sullo stato dell'ambiente che rappresentino una situazione significativamente modificata, tale da suggerire eventuali variazioni nei comportamenti di gestione del Documento di Piano e/o anche modifiche dei suoi contenuti.

L'operazione di monitoraggio comporta la predisposizione di un rapporto sullo stato di attuazione del Piano sviluppato in forma discorsiva e non esclusivamente tecnica, che confermi la coerenza del processo d'attuazione ovvero riconosca il variare delle condizioni a cui devono essere accordati gli indirizzi di scelta e tutela ambientale sia del presente Documento di Piano, sia delle future varianti, al fine di adottare i provvedimenti necessari.

Art. 8 tutele ambientali (articolo integrato in sede di adozione del PGT – Del. C.C. n.52 del 20.12.2011) ⁷

I piani attuativi relativi agli ambiti di trasformazione del PGT dovranno essere sottoposti, prima della loro adozione, all'attenzione del Parco del Ticino per verificare l'eventuale attivazione della procedura di Valutazione di Incidenza.

Gli ambiti di trasformazione (residenziali, ~~produttivi~~ e servizi per l'agricoltura) dovranno essere dotati di fasce arboreo-arbustive ~~larghe~~ profonde almeno 10 m lungo tutti i perimetri prospicienti ambiti rurali o comunque aperti; ~~in particolare, nell'ambito dell'Ambito di Trasformazione AT2 dovrà essere realizzata nella zona occidentale lungo tutto il confine con via Rubone una fascia arboreo-arbustiva autoctona di almeno 30 mt di larghezza per assicurare una fascia tampone verso il SIC.~~ Gli interventi in ambiti di “frangia urbana” dovranno avere come riferimento le indicazioni del Repertorio “B” allegato al PTCP della Provincia di Milano.

Al fine di minimizzare gli impatti sul sistema delle acque, nella definizione dell'assetto planivolumetrico degli ambiti di trasformazione dovranno essere massimizzate le superfici filtranti. In tal senso dovrà essere prevista una adeguata qualificazione del verde mediante l'incremento delle specie arboree al fine di costituire ambienti di valore ecologico anche con riferimento agli spazi pubblici di nuova formazione. Dovranno essere previste adeguate azioni di compensazione paesistico-ambientale che potranno eventualmente ricadere al di fuori delle aree di intervento, quali la valorizzazione del reticolo idrografico superficiale del paesaggio agrario, con interventi di recupero delle sponde, ove necessario, e di potenziamento della vegetazione (siepi e arbusteti) presente lungo le aste anche secondo le indicazioni del Repertorio “B” allegato al PTCP della Provincia di Milano.

In fase attuativa, dovranno essere previsti all'interno dei parcheggi relativi agli ambiti di trasformazione idonei progetti ambientali anche con alberature.

Ogni eventuale intervento interessante le aree boscate vincolate ai sensi di legge dovrà essere sottoposto alle disposizioni previste dalla vigente normativa in materia forestale e pertanto soggetto a specifica autorizzazione degli enti competenti.

La progettazione definitiva della nuova viabilità prevista nella zona Sud interferente con un varco della Rete Ecologica del Parco del Ticino dovrà contemplare sottopassi per la fauna, dissuasori per mantenere la fauna a distanza di sicurezza ed in genere interventi di riqualificazione e deframmentazione ambientale.

In tutti gli ambiti di trasformazione (residenziali, produttivi e servizi per l'agricoltura) dovranno essere utilizzate per l'illuminazione esterna lampade conformi ai criteri anti-inquinamento luminoso, secondo quanto previsto dalla LR 17/2000 e dalla LR 38/2004.

⁷ modificato a seguito del parere di compatibilità con il PTCP della provincia di Milano DGP 106 del 3.04.2012