

		<h1>PGT</h1>	
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">                 Il Sindaco: Michela Palestra                  Il Segretario Generale: Dott. Paolo Pepe             </p>	<p><b>Piano di Governo del Territorio</b></p> <p><b>Documento di Piano</b></p> <p><b>Relazione</b></p>		
	<p><b>A5 – INDICAZIONI DI PIANO</b>  <b>A5.6 – Criteri di Attuazione</b>  <b>con la consulenza dell'Avv. F. Pagano</b></p> <p>Data: Dicembre 2013</p> <p>Aggiornamenti: Marzo 2014 - Giugno 2014</p>		<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);"><b>Città di Arese</b></p>
	<p>Adottato con Delibera di C.C. n. 29/27.03.2014</p> <p>Approvato con Delibera di C.C. n.</p> <p><b>Assessorato Lavori Pubblici – e                  Urbanistica – Edilizia privata                  pubblica – Ambiente - Viabilità</b></p> <p><b>Ufficio di Piano (UdP):</b></p> <p>Responsabile del Procedimento: SERGIO MILANI</p> <p>Progettisti: ELISABETTA UBEZIO                  SERGIO MILANI</p> <p>Collaboratori dei progettisti: STEFANIA GRASSI</p>		
	<p>Comune di Arese</p> <p>H:\UBEZIO\TERRITORIO\PGT\DdP_Controdedotto\DdPA5_6CriteriAttuazione.doc</p>		



5. 6 Criteri di Attuazione<sup>1</sup>**Art. 1 Caratteri, contenuti e finalità del Documento di Piano**

1. Il Documento di Piano (DdP) definisce:
  - a) il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale della Città;
  - b) il quadro conoscitivo del territorio comunale;
  - c) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio comunale;
 svolgendo la funzione di documento quadro dell'intero assetto territoriale con il quale l'Amministrazione comunale definisce obiettivi, strategie ed azioni per lo sviluppo, il miglioramento e la conservazione del territorio comunale stesso.
 

Unitamente al Piano delle Regole (PdR) e al Piano dei Servizi (PdS) costituisce articolazione del Piano del Governo del Territorio (PGT).
2. Il Documento di Piano, oltre alle strategie comuni agli altri due atti costituenti il PGT, individua e definisce gli ambiti di trasformazione.
3. Il Documento di Piano non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
4. Il Documento di Piano ha validità quinquennale, dalla sua data di entrata in vigore che coincide con la data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, ed è sempre modificabile utilizzando le medesime procedure previste per la sua approvazione.
5. <sup>i</sup> Il Documento di Piano, nonché le sue varianti sono sottoposti alla valutazione ambientale strategica (VAS) di cui all'art. 4, comma 1, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 *Legge per il governo del territorio*. Nella VAS del DdP, per ciascuno degli ambiti di trasformazione individuati nello stesso, previa analisi degli effetti sull'ambiente, è definito l'assoggettamento o meno ad ulteriori valutazioni in sede di Piano/Programma. Nei casi in cui il Piano/Programma del Piano di Governo del Territorio (PGT) comporti variante, la VAS e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti che non sono già stati oggetto di valutazione. Nelle singole Schede, che individuano gli ambiti del presente DdP (Fascicolo A5.5A), sono stati recepiti gli *Indirizzi* e *Raccomandazioni* contenuti nel capitolo 7.4 del Rapporto Ambientale.

**Art. 2 Relazioni fra i tre Documenti (DdP, PdR e PdS)**

1. In caso di difformità fra le disposizioni contenute nei diversi documenti costituenti il PGT, le stesse dovranno essere considerate prevalenti secondo il seguente ordine:
  - I. disposizioni contenute nel Piano dei Servizi in ragione della loro preminente finalità pubblica;
  - II. disposizioni contenute nel Piano delle Regole per il loro valore conformativo;
  - III. disposizioni contenute nel Documento di Piano.
2. Il Documento di Piano recepisce le definizioni dei parametri e degli indici edilizi e la classificazione delle destinazioni d'uso dettate dal Piano delle Regole.

**Art. 3 Rimandi, difformità, deroghe**

1. Per le materie non trattate dai presenti Criteri di Attuazione si rimanda nell'ordine a:
  - I. altri strumenti costituenti il PGT (PdS e PdR), agli strumenti di pianificazione di settore di livello comunale, ai regolamenti comunali;
  - II. strumenti di pianificazione di livello sovraordinato, compresi gli eventuali piani di settore per le materie di specifica competenza;
  - III. alle disposizioni delle leggi regionali e nazionali.
2. In caso di difformità e incongruenza fra i contenuti delle tavole dei Documenti di Piano e le previsioni contenute nel presente articolato,

prevalgono quest'ultime.

In caso di difformità fra le previsioni dotate di diversa cogenza prevalgono nell'ordine:

I. prescrizioni;

II. indirizzi;

In caso di difformità fra le previsioni di Documento di Piano e quelle contenute nei piani di settore comunali, la prevalenza deve essere stabilita applicando il principio della maggiore specializzazione.

3. Sono ammesse deroghe alle disposizioni del presente Documento di Piano soltanto nei casi e con le modalità previste dalla legge.

#### Art. 4 **Perequazione urbanistica**

1. L'applicazione dei diritti edificatori in forma perequata prevista dal Documento di Piano, è strumento di equità tra le parti interessate in relazione alla distribuzione dei benefici, delle opportunità e degli oneri derivanti dalle trasformazioni urbanistiche degli ambiti coinvolti e regolati dal DdP stesso; inoltre essa è finalizzata all'acquisizione a titolo gratuito da parte dell'Amministrazione delle aree per servizi pubblici (s.p.) in coerenza con le previsioni contenute nel Piano dei Servizi.

Queste aree comprendono quelle parti della Città destinate ad assicurare una dotazione globale di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, di verde, di corridoi ecologici e del sistema del verde di connessione.

2. Fermo restando il principio della negoziazione, l'indice territoriale (Ut) di ciascun ambito, come risultante dalle singole Schede del DdP (Fascicolo A5.5A), eventualmente incrementato con il trasferimento dell'indice assegnato dagli altri ambiti in applicazione del principio di perequazione, si considera attribuita uniformemente a tutta la superficie perimetrata del Comparto attuativo Coordinato, comunque ripartita fra eventuali diversi ambiti ed indipendentemente della destinazione finale, pubblica o privata, delle aree.

#### Art. 5 **Compensazione ambientale**

1. Le aree di compensazione all'interno degli Ambiti di Trasformazione descritte nelle singole schede del Fascicolo A5.5A del DdP hanno funzione di mitigazione e connessione ambientale anche attraverso la formazione e/o il completamento di corridoi verdi all'interno del territorio comunale, ma anche con i Comuni contermini e sono definite dai presenti Criteri di Attuazione "aree di compensazione ambientale".

2. Tali aree sono destinate a verde pubblico, al rimboschimento e alla rinaturalizzazione secondo le modalità che verranno stabilite dall'Amministrazione comunale e/o degli Enti territorialmente interessati.

3. Le aree di compensazione ambientale non sono graficamente individuate all'interno dei perimetri degli Ambiti di trasformazione del DdP, ma in alcune schede è esplicitato se dette aree ai fini dell'attuazione del Piano/Programma:

- dovranno essere obbligatoriamente reperite e cedute in proprietà al Comune;
- dovranno essere obbligatoriamente reperite e asservite all'uso pubblico perpetuo;
- potranno essere monetizzate.

4. La cessione delle aree suddette e/o il loro asservimento e/o la loro monetizzazione dovranno intervenire, secondo le modalità stabilite da apposito regolamento, con le convenzioni urbanistiche relative all'attuazione delle previsioni interessanti gli ambiti di trasformazione.

5. Le aree cedute in proprietà al Comune e/o asservite all'uso pubblico perpetuo sono assoggettate a vincolo di inedificabilità assoluta con l'unica eccezione per gli impianti tecnologici da realizzarsi da parte di Enti/Società istituzionalmente titolate.

6. L'importo della monetizzazione per il mancato reperimento delle aree soggette a compensazione ambientale è determinata dal successivo art. 7 – Contributo di scopo.

#### Art. 6 **Compensazione urbanistica**

1. Ai sensi dell'art. 11 della L.R. n. 12/2005 il DdP individua quali ambiti di compensazione urbanistica per il verde e i servizi le aree di proprietà privata che il DdP e il PdS destinano prioritariamente a verde e, in generale, a servizi ed attrezzature di interesse pubblico e generale. A queste aree, che dovranno essere cedute gratuitamente al Comune, è attribuita una potenzialità edificatoria compensativa. Tale potenzialità edificatoria compensativa non potrà essere realizzata e localizzata all'interno degli Ambiti di Compensazione Urbanistica (ACU), ma dovrà essere trasferita secondo le modalità e le forme definite nelle Schede degli Ambiti (Fascicolo A5.5A), nonché dai presenti Criteri.
2. Le aree classificate come ACU potranno essere cedute al Comune anche in assenza di una prospettiva di immediata utilizzazione delle quote edificatorie compensative previste dal PGT. In tal caso la potenzialità edificatoria delle aree oggetto di cessione verrà registrata e garantita secondo quanto stabilito dall'art. 26 delle Norme di Attuazione del PdR e potrà essere utilizzata successivamente, incrementata delle premialità previste dal DdP.
3. In tutti i casi l'edificabilità compensativa indicata per ogni Ambito potrà essere utilizzata solo contestualmente o successivamente alla cessione o all'asservimento d'uso al Comune dell'intera area cui viene attribuita l'edificabilità stessa da registrare e trascrivere attraverso un atto unitario o congiunto indipendentemente dalla quota edificatoria effettivamente trasferibile.
4. Il trasferimento di tali diritti verrà annotato nell'apposito Registro delle cessioni dei diritti edificatori in applicazione all'art. 11, comma 4, della L.R. n. 12/2005, come successivamente disciplinato.

#### Art. 7 **Contributo di scopo**

1. Nell'ambito dell'attuazione dei Piani/Programmi previsti dal DdP i privati attuatori/proponenti potranno, in accordo con il Comune, operare secondo le soluzioni ritenute più idonee al fine di assicurare la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse generale.
2. <sup>ii</sup> In particolare, nell'ambito dell'attuazione dei Piani/Programmi previsti dal DdP, ad esclusione degli ambiti di recupero storico (AR), i privati attuatori/proponenti dovranno, in accordo con il Comune, assicurare un'idonea dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse generale definite aree di compensazione ecologica (ACE), facenti parte della rete ecologica comunale (REC) e già individuate nella Tavola delle Previsioni di Piano (Tav. 6.01).
3. Nel caso in cui il Comune, su richiesta dei privati attuatori/proponenti, decida di procedere all'acquisizione diretta delle aree di compensazione ecologica (ACE) ) già individuate nella Tavola delle Previsioni di Piano (Tav. 6.01) dovrà essere corrisposto, in luogo della cessione di cui al precedente comma, un contributo di valore pari agli oneri di acquisizione di dette aree correlate ad ogni singolo Piano/Programma e comunque non inferiore all'utilità economica conseguita dai privati attuatori/proponenti i Piani/Programmi, i cui criteri verranno definiti da idoneo successivo atto deliberativo.

#### Art. 8 **Incentivazione**

1. Incentivazione qualità energetica e architettonica.
  - A. Ai fini della promozione della qualità progettuale dei Piani/Programmi e del conseguimento della sostenibilità ambientale degli insediamenti per favorire il risparmio energetico, delle aree edificate o prevalentemente

edificate site all'interno del tessuto edificato o ai margini dello stesso, il Documento di Piano prevede un aumento non superiore al 15% di quella massima prevista nell'ambito delle procedure di attuazione coordinata degli Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU) e degli ambiti di Compensazione Ambientale (ACU), a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e comunque coerenti con gli obiettivi fissati dal DdP stesso.

- B. Agli indici territoriali (Ut) di base assegnati agli ATU e ACU possono essere sommati un:
    - I. *indice premiale* fino al 5% dell'indice di utilizzazione (Ut) quando il soggetto attuatore/proponente si impegna a definire il progetto attraverso la procedura concorsuale di cui al *Regolamento della Qualità Architettonica* approvato con Delibera di Consiglio Commissariale n. 2/17.01.2012;
    - II. *indice premiale* fino al 10% dell'indice di utilizzazione (Ut) quando il soggetto attuatore/proponente si impegna ad ottenere una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale dell'intero complesso edilizio superiore al 50% rispetto al valore limite previsto dalla disciplina nazionale e regionale vigente al momento della presentazione della domanda/proposta di trasformazione.
  - C. La verifica del conseguimento delle prestazioni energetiche degli edifici realizzati dovrà essere fatta in applicazione delle disposizioni contenute nell'art. 14 del Piano delle Regole.
2. Incentivazione urbanistica.
    - A. Nel caso di Piani/Programmi relativi a Comparti Attuativi Coordinati o a singoli Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU) individuati dal DdP, che vengono adottati entro 3 anni dalla sua data di entrata in vigore che coincide con la data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, possono essere attivate e consentite dal Comune quote edificatorie premiali per *rapidità operativa* fino ad una percentuale incrementale massima del 5% dell'indice di utilizzazione (Ut) come definite da successivo e specifico Regolamento.
    - B. Nel caso in cui le aree individuate dal DdP come Ambiti di Compensazione (ACU), previsti quali cessioni unitarie nella attuazione dei Comparti Attuativi Coordinati e destinate prioritariamente a verde a bassa attrezzatura, vengano *cedute* (o siano *già state cedute* senza l'attuazione del piano/programma previsto dal previgente strumento urbanistico generale - P.R.G.), gratuitamente al Comune o asservite all'uso pubblico, *in anticipo* alla attuazione stessa del Comparto Coordinato, il Comune garantisce la possibilità di utilizzare l'edificabilità assegnata a tali ambiti in un tempo successivo, o nel momento della effettiva attuazione del Comparto attuativo individuato oppure, laddove consentito dal PdR, all'interno dei tessuti di Città consolidata, e riconosce quale premialità una edificabilità aggiuntiva pari ad un massimo del 10% della edificabilità di base assegnata all'Ambito stesso.
  3. Le suddette incentivazioni (qualità energetica, architettonica, urbanistica), nell'ambito delle procedure di attuazione coordinata degli Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU) e degli ambiti di Compensazione Ambientale (ACU), non potranno comunque superare complessivamente il 25% dell'indice territoriale (Ut) di base al netto degli incentivi utilizzabili nel caso di realizzazione di edilizia residenziale con caratteristiche sociali come disciplinati dall'art. 23 del PdS.

#### Art. 9 **Edilizia residenziale con caratteristiche sociali.**

1. Il Documento di Piano promuove la realizzazione di interventi di edilizia residenziale con caratteristiche sociali così come definite dal Documento approvato con delibera di Consiglio comunale n. 6/10.01.2006 e

successive modifiche ed aggiornamenti.

2. Negli ambiti con vocazione residenziale una quota della superficie lorda di pavimento residenziale prevista deve essere utilizzata per la realizzazione di alloggi con caratteristiche sociali.

Tale quota, definita dall'art. 21 del Piano dei Servizi, dovrà essere determinata nell'ambito della negoziazione disciplinata dal successivo art. 15 dei presenti Criteri.

**Art. 10 Aree per servizi pubblici: reperimento, monetizzazione**

1. La localizzazione di aree per servizi pubblici (s.p.) negli ambiti costituisce uno degli elementi fondanti la negoziazione di cui all'art. 15 dei presenti Criteri.
2. Sulla base delle specifiche caratteristiche dei singoli ambiti potrà essere proposta la monetizzazione di una parte delle aree da destinare a servizi pubblici (s.p.).
3. Il mancato reperimento delle aree per servizi pubblici (s.p.) fuori ambito potrà essere monetizzata attraverso la realizzazione di opere pubbliche secondo le modalità indicate da apposito Regolamento.

**Art. 11 Registro della cessione dei diritti**

1. Analogamente a quanto contenuto all'art. 26 del Piano delle Regole i trasferimenti dei diritti edificatori e delle aree che li generano all'interno dei perimetri dei Piani/Programmi relativi alle aree di trasformazione sono annotati nell'apposito Registro delle cessioni dei diritti edificatori in applicazione all'art. 11, comma 4, della L.R. n. 12/2005.
2. Nel Registro sono annotati tutti gli atti aventi ad oggetto il trasferimento dei diritti edificatori dalle aree per servizi pubblici alle aree destinate all'edificazione, nonché le eventuali riserve di diritti edificatori destinati a trovare collocazione in fasi successive all'atto di trasferimento al Comune della proprietà delle aree per servizi che li hanno generati.
3. Il Registro delle cessioni dei diritti edificatori evidenzia le aree prive di diritto edificatorio in quanto divenute tali a seguito di cessione in proprietà delle stesse al Comune, ovvero tali a seguito di trasferimento dei diritti stessi ai privati.
4. Il Certificato di Destinazione Urbanistica è integrato con le informazioni relative alle cessioni dei diritti edificatori interessanti l'area per la quale è stato richiesto.
5. Ogni intervento che comporti utilizzazione dei diritti edificatori deve essere accompagnato dal certificato di cui al precedente comma.
6. Il Registro delle cessioni dei diritti edificatori è pubblico e consultabile secondo quanto stabilito da apposito regolamento che verrà approvato contestualmente all'adozione del primo Piano/Programma contemplante cessione di diritti edificatori.

**Art. 12 Ambiti di cui all'art. 8, comma 2, lett. e) della l.r. n. 12/2005**

1. Ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. e) della L.R. n. 12/2005 ed in relazione agli obiettivi di rilevanza strategica perseguiti con il Documento di Piano, il DdP prevede ambiti individuati graficamente nella Tav. A5.5.01 e che di seguito vengono indicati:
  - Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU)
  - Ambiti di Compensazione Urbanistica (ACU)
  - Ambiti di Recupero storico ambientale (AR)
  - Ambiti di Trasformazione Extraurbana ATE
  - Ambiti di Trasformazione vigenti P/Pv e P/Suap
2. Per ogni ATU, ACU e AR risulta una relativa Scheda (Fascicolo A5.5A) nella quale sono contenute:
  - indicazione di vocazioni funzionali;
  - indicazione, altresì, delle funzioni il cui insediamento viene escluso;
  - previsioni di massima relativi agli indici di edificazione, pesi insediativi

- ed altri parametri;
- obiettivi di rilevanza strategica e/o di interesse pubblico che devono essere perseguiti;
  - criteri di compensazione, perequazione e incentivazione;
  - altre previsioni di massima.
3. Le previsioni contenute nelle Schede di cui al comma 2 in forza di quanto disposto dall'art. 8, comma 3, della L.R. n. 12/2005 non hanno "effetti diretti sul regime giuridico dei suoli" cui esse risultano relative. Ne consegue che esse non possono, in base a detta legge regionale, farsi rientrare tra le previsioni conformative delle proprietà a fini edificatori.
  4. La dotazione dei servizi pubblici, delle compensazioni urbanistiche ed ambientali riportati nelle schede degli specifici ambiti (Fascicolo A5.5A) devono essere valutate in sede di definizione del relativo Comparto Attuativo Coordinato.
  5. L'attuazione degli ambiti, di cui al comma 1 del presente articolo ed individuati al Fascicolo A5.5A del presente DdP, non è soggetta a valutazione ambientale strategica (VAS) in quanto definita nella VAS del presente DdP del PGT.

#### Art. 13 **Conformazione edificatoria degli Ambiti**

1. La conformazione edificatoria dei previsti ambiti di interverrà in seguito a:
  - definizione delle previsioni di massima di cui alle Schede (Fascicolo A5.5A) indicate nel precedente articolo, ai fini della quale viene previsto in primo luogo l'aperto confronto pubblico-privato di cui al successivo Art. 16;
  - conseguente definizione di un progetto di Piano/Programma attuativo;
  - approvazione dello stesso;
  - stipulazione della convenzione relativa alla sua attuazione.

#### Art. 14 **Definizione dei pesi insediativi e delle funzioni**

1. Nelle varie Schede relative agli ambiti di trasformazione, di cui alla presente normativa, come già chiarito con il precedente articolo, non risultano definiti gli indici di edificazione. Quelli contenuti nelle Schede sono da assumere come indici previsti in linea di massima e nel rispetto dei quali deve intervenire, in forza del suddetto confronto pubblico privato, l'individuazione dei pesi insediativi che il Piano/Programma attuativo prevederà.
2. La suddetta definizione interverrà insieme a quella degli impegni che gli operatori dovranno assumere per garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione occorrenti, alcune delle quali risultano, sempre in linea di massima, indicate nelle Schede.
3. Indici e pesi insediativi superiori a quelli massimi indicati nelle *Schede* stesse possono essere previsti solo in forza della concessione di premialità di cui all'ultimo comma dell'art. 11 della L.R. n. 12/2005 ed ovviamente nel rispetto dei limiti del comma stesso prescritti.
4. Quanto alle funzioni sono da considerare prescrittive solo le disposizioni aventi ad oggetto esclusioni che nelle varie Schede risultano contenute.
- 4<sup>bis</sup> Le funzioni del GF VI sono comunque sempre consentite in tutti gli ambiti dov'è consentita la trasformazione con (nuova) edificazione, fatto salvo quanto indicato al successivo comma 5.
5. Mediante il suddetto confronto pubblico-privato le funzioni insediabili verranno individuate, privilegiando, per quanto possibile, le scelte suggerite dalle indicazioni di massima contenute nelle Schede stesse.

#### Art. 15 **Criteri di negoziazione**

1. Ai sensi dell'art. 8, comma 2, della L.R. n. 12/2005 e nella prospettiva della necessaria definizione, mediante un confronto pubblico-privato, dei pesi insediativi e delle funzioni da insediare, in applicazione anche delle disposizioni di cui al precedente articolo ed ovviamente nel rispetto delle

prescrizioni contenute nelle Schede, vengono di seguito indicati i vari criteri di negoziazione che, a seconda dei casi, troveranno applicazione.

2. Gli obiettivi che mediante la negoziazione di cui al comma precedente debbono, sempre a seconda dei casi, essere perseguiti sono i seguenti:
  - 2a promuovere approfondimenti delle valutazioni relative alla sostenibilità urbanistica, eventualmente ritenute necessarie od opportune anche da un angolo di visuale attento all'esigenza di evitare esternalità negative che i nuovi insediamenti possono far configurare ed all'esigenza di garantire una corretta integrazione dei nuovi insediamenti nelle parti del territorio in cui gli ambiti ricadono.
  - 2b concordare in alcuni casi apporti straordinari che gli operatori possono essere disposti a dare, in aggiunta a quanto comunque dovuto, in base alle previsioni delle Schede ed alla disciplina vigente, per quanto riguarda le urbanizzazioni; ciò anche al fine della concessione di cosiddette premialità ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 11 della L.R. n. 12/2005.
  - 2c anche ai fini di una corretta definizione delle premialità di cui al precedente articolo, individuare, ricorrendo eventualmente all'uso a valutazioni dell'Agenzia del Territorio, gli incrementi di valore conseguenti alla concessione delle premialità e che, in parte rilevante, devono essere considerati in sede ed ai fini della definizione degli apporti straordinari di cui al precedente punto.
  - 2d verificare la fattibilità economica delle varie ipotesi di definizione delle scelte del Documento di Piano e degli accordi relativi all'ambito che vengono presi in considerazione.
  - 2e al fine di soddisfare esigenze di edilizia residenziale sociale concordare la cessione al Comune di aree da utilizzare allo scopo e/o alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata.

**Art. 16 Disciplina relativa al passaggio dell'attuazione delle previsioni del Documento di Piano mediante confronto pubblico-privato**

1. Non contenendo il Documento di Piano previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli (art. 8, comma 3, della L.r. n. 12/2005) e data l'esigenza di approfondimenti preordinati alla definizione delle scelte di massima degli ambiti del DdP, necessaria perché si configuri la loro conformazione edificatoria, si prevede che prima della redazione del progetto di un Piano/Programma di iniziativa privata relativo ad uno degli ambiti del DdP venga avviato un procedimento ai fini delle consultazioni e degli approfondimenti di cui ai commi successivi.
2. I privati attuatori/proponenti il Piano/Programma dovranno chiedere al Comune di convocare una riunione preliminare nel corso della quale individuare le questioni che, nella prospettiva della definizione delle scelte di massima del presente Documento di Piano e della redazione di un progetto di Piano/Programma, debbono essere oggetto di consultazioni e approfondimenti, nonché delle conseguenti verifiche. La domanda potrà essere accompagnata dalla formulazione di una (o più ipotesi) di definizione delle scelte di massima.
3. Il Responsabile/Dirigente del competente Settore/Area comunale provvede a convocare la riunione di cui sopra entro venti giorni (20 gg.) dal deposito della domanda dei privati attuatori/proponenti il Piano/Programma all'ufficio protocollo del Comune. A detta riunione e alle successive il Responsabile/Dirigente potrà autorizzare la partecipazione dei consulenti di fiducia dei privati attuatori/proponenti. Alla riunione stessa il Responsabile/Dirigente potrà chiamare a partecipare anche i rappresentanti di Enti/Aziende/Agenzie pubbliche territorialmente interessate.
4. A conclusione della riunione di cui al comma precedente verrà redatto e sottoscritto dai partecipanti un documento con il quale verrà dato atto di concordi formulazioni di ipotesi e, ove necessario, della sussistenza di

- posizioni contrastanti e di dubbi ancora da superare.
5. Per la definizione della fase di confronto rappresentata dalla riunione preliminare (comma 3) e dalla riunione conclusiva (comma 4) verrà redatto e sottoscritto dai partecipanti un documento in considerazione del quale si darà atto delle concordi formulazioni di ipotesi e, ove necessario, della sussistenza di posizioni contrastanti e di dubbi ancora da superare.
  6. I privati attuatori/proponenti il Piano/Programma, secondo quanto disposto dall'art. 12, comma 4, della L.R. n. 12/2005, dopo la definizione della fase di confronto di cui sopra presentano al Comune uno *schema di assetto preliminare* costituito da elaborati grafici e descrittivi contenenti almeno:
    - inquadramento dell'ambito di trasformazione urbana oggetto di proposta nel contesto urbano e territoriale;
    - descrizione dello stato di fatto;
    - distribuzione planivolumetrica e funzionale;
    - servizi pubblici;
    - compensazioni ambientali;
    - programma economico e temporale (cronoprogramma).
  7. Entro quarantacinque giorni (45 gg.) dalla data di presentazione dello *schema di assetto preliminare* la Giunta comunale si pronuncerà con apposito atto sull'ipotesi di soluzione presentata avendo acquisito:
    - conoscenza del documento che definisce la fase di confronto di cui al comma 5;
    - istruttoria tecnico-amministrativa redatta dal competente Settore/Area comunale.

La Giunta comunale potrà con detto atto indicare e/o suggerire modifiche e/o integrazioni alla proposta di definizione avanzata dai privati con lo *schema di assetto preliminare* nella prospettiva della redazione del progetto di Piano/Programma avente ad oggetto la conformazione edificatoria.
  8. Dopo la pronuncia della Giunta comunale i privati attuatori/proponenti potranno comunque, accettando o meno le indicazioni e/o i suggerimenti di modifiche e/o integrazioni, far redigere il progetto di Piano/Programma da sottoporre per l'eventuale accettazione della prospettata definizione e poi per l'adozione e l'approvazione.

#### Art. 17 **Distribuzione della capacità edificatoria**

1. Il DdP ricomprende gli Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU) e gli Ambiti di Compensazione Urbanistica (ACU) in due "Comparti Attuativi Coordinati".
2. L'accorpamento non è vincolante ed è comunque facoltà del Comune prevedere differenti aggregazioni degli ambiti costituenti i due diversi comparti anche coinvolgendo ambiti non inseriti nei citati comparti.
3. <sup>iv</sup> È consentito il trasferimento della potenzialità edificatoria dei soli ambiti ACU1, ACU2, ATU/R2b, ATU/R2c e ATU/R3b all'interno del tessuto della Città consolidata e negli Sportelli Unici Attività Produttive (SUAP), secondo le modalità previste dal Piano delle Regole, purché sia garantita la cessione di dette aree, la loro disponibilità pubblica ed il rispetto della densità massima ammessa nei tessuti urbani.

#### Art. 18 **Ambiti di Trasformazione Extraurbana a disciplina speciale**

1. Gli Ambiti di Trasformazione Extraurbana (ATE) sono assoggettati ad una specifica disciplina in ragione della loro rilevante estensione territoriale di interesse intercomunale e/o sovraordinato e il carattere di strategicità generale.
2. Tali ambiti sono disciplinati dall'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

**Art. 18bis<sup>v</sup> Interventi connessi all'Esposizione Universale 2015 (Expo 2015)**

1. Gli interventi connessi all'Esposizione Universale 2015 (Expo 2015) di:
  - riqualificazione urbanistica, ristrutturazione urbanistica e trasformazione funzionale di aree, interi edifici o compendi immobiliari, conformi alle previsioni del presente Piano di Governo del Territorio;
  - carattere temporaneo e/o con strutture mobili, anche in deroga alle previsioni del presente Piano di Governo del Territorio;possono essere realizzati con Permesso di Costruire convenzionato secondo la disciplina definita dall'art. 58bis delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

**Art. 19 Norma transitoria e finale**

1. Fino all'approvazione dei Piani/Programmi occorrenti per la definizione delle scelte del Documento di Piano, negli ambiti (individuati dal DdP) sono ammessi solo interventi così come indicati nelle singole Schede Ambiti (Fascicolo A5.5A).
2. Le disposizioni del Documento di Piano non si applicano ai Piani Attuativi, ai Programmi Integrati d'Intervento, agli Sportelli Unici Attività Produttive già approvati e convenzionati alla data di adozione del Piano del Governo del Territorio, per i quali continuano ad applicarsi le definizioni, le prescrizioni, gli indici ed i rapporti stabiliti in sede di Piano/Programma/Sportello Unico vigenti al momento della rispettiva adozione o approvazione per tutto il periodo di validità di detto Piano/Programma/Sportello Unico.  
Eventuali varianti eccedenti la casistica di cui all'art. 14, comma 12, della L.R. n. 12/2005 si uniformeranno alla disciplina del PGT.
3. Le disposizioni del Documento di Piano non si applicano agli Accordi di Programma per i quali alla data di adozione del PGT sia stata istituita la Conferenza dei Rappresentanti, ovvero il comitato per l'Accordo di Programma; agli stessi si applica la disciplina oggetto dell'accordo stesso.
4. Si devono intendere attuati i Piani/Programmi per i quali sia avvenuta la definizione dell'assetto urbanistico della zona conseguito attraverso la totale cessione delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e di standard qualitativo e di uso pubblico, interni all'ambito, la completa realizzazione, ultimazione e cessione/assegnazione degli alloggi di edilizia sociale, l'integrale versamento delle somme dovute quale contributo degli oneri di urbanizzazione e di contributo di sostenibilità. In tali ipotesi di definizione completa dell'assetto urbanistico della zona le eventuali aree non ancora edificate saranno assimilate agli ambiti di completamento "C" del PdR, ovvero nel caso di funzioni non residenziali alla disciplina degli ambiti di completamento riferiti alla funzionale principale del Piano/Programma scaduto, così come previsto dall'art. 37 delle Norme di Attuazione del PdR.
5. Nel caso di non completa definizione dell'assetto urbanistico della zona, rispetto alle previsioni dei Piani/Programmi per i lotti rimasti ineditati, si procederà, allo scadere della convenzione, al suo riconvenzionamento riconfermando la vocazione della destinazione prevalente del precedente Piano/Programma. La nuova convenzione potrà rideterminare attraverso una nuova negoziazione, indici, parametri edilizi, dotazione dei servizi pubblici, compensazioni urbanistiche ed ambientali detraendo quanto già ceduto e/o asservito, i contributi già versati e le opere di interesse pubblico e generale collaudate, nonché determinando gli oneri di urbanizzazione, sulla base degli indirizzi contenuti nel PGT.
6. <sup>vi</sup> Non costituiscono variante al DdP modifiche introdotte nei Piani/Programmi vigenti che non determinino modifiche della destinazione prevalente, incrementi della capacità insediativa e riduzione della dotazione dei servizi pubblici e di interesse generale. Sono comunque

**sempre consentite le destinazioni d'uso previste da GF VI come definite dall'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.**

---

<sup>1</sup> Redatti con la consulenza dell'Avvocato Fortunato Pagano, iscritto all'Albo degli Avvocati di Milano dal 1967 e all'Albo Cassazione dal 1982. Fa parte del Consiglio direttivo dell'Istituto Nazionale Urbanistica – Associazione di Protezione Ambientale - Lombardia con la carica di Presidente onorario.

<sup>i</sup> Comma integrato a seguito del parziale accoglimento dell'osservazione n. 43.

<sup>ii</sup> Comma integrato a seguito del parziale accoglimento dell'osservazione n. 44.

<sup>iii</sup> Nuovo comma a seguito del parziale accoglimento delle osservazioni n. 10 e 25.

<sup>iv</sup> Comma integrato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 42.

<sup>v</sup> Nuovo articolo a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 35.

<sup>vi</sup> Comma integrato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 27.