

**Unione dei comuni di Basiano e Masate
Comune di Masate
Città Metropolitana di Milano**



Via Milano, 69 – Masate 20060 (MI)

**Nuovo PGT adeguato
alla L.r. 31/2014 e s.m.i.**



Masate, volo GAI 1954
Fonte: Geoportale Regione Lombardia

Documento di Piano

art. 8 L.r. 12/2005 s.m.i.

Norme

Sindaco

Segretario comunale

Agosto 2021



Via Santa Caterina, n. 41 - 20025 Legnano (MI)
T. 0331822348 – M. info@studiososter.it
www.studiososter.it



Gruppo di lavoro

Studio SosTer
Alberto Benedetti
Giorgio Graj

Luca Terlizzi (approfondimenti specialistici)
Giovanni Anzanello (collaborazione)

Comune di Masate

Pamela Tumiatì

Sindaco

Stefano Lai

Vicesindaco

Vincenzo Rocco

Assessore Edilizia Privata

Ermanno Lamperti

Assessore Lavori Pubblici, Urbanistica,
Ambiente e territorio

Arch. Marco Gorla

Responsabile Settore Ambiente e Territorio

Arch. Chiara Lissoni

Ufficio Edilizia Privata - Urbanistica



| | | |
|---|--|---------|
| 1 | Finalità ed elaborati del Documento di piano..... | pag. 01 |
| 2 | Rinvio a disposizioni di legge e di piano, difformità fra disposizioni diverse, deroghe..... | pag. 01 |
| 3 | Efficacia del Documento di Piano: prescrizioni, indirizzi..... | pag. 02 |
| 4 | Individuazione degli Ambiti di trasformazione..... | pag. 02 |
| 5 | Parametri dei servizi nelle aree di trasformazione..... | pag. 03 |

Allegati

- 1 Schede degli ambiti di trasformazione



1. Finalità ed elaborati del Documento di piano.

1.1. Il Documento di piano, in conformità alla legislazione regionale e alle disposizioni provinciali vigenti, rappresenta la base di conoscenza dell'intero territorio comunale e dei fattori regionali e provinciali sovraordinati al governo dello spazio comunale, da cui traggono ragione i lineamenti programmatici e i corrispondenti riferimenti spaziali delle scelte qui effettuate che, pur non conformando in questo strumento il regime dei suoli, comunque animano la disciplina conformativa dei Piani delle regole e dei servizi.

1.2. Il Documento di Piano è costituito dalla relazione, dalle presenti Norme tecniche di attuazione, dall'allegato 1 e dai seguenti elaborati cartografici

| | |
|---|----------------|
| DP01 - Carta delle infrastrutture e degli itinerari della mobilità debole | scala 1:5.000 |
| DP02 - Carta degli elementi del paesaggio e dell'ambiente naturale | scala 1:5.000 |
| <i>Quadro ricognitivo</i> | |
| DP03 - Carta delle istanze pervenute | scala 1:5.000 |
| DP04 - Carta dei vincoli e delle tutele | scala 1:5.000 |
| DP05 - Carta dei vincoli amministrativi | scala 1:5.000 |
| DP06 - Carta dello stato di attuazione del PGT 2017 | scala 1:5.000 |
| DP_REC01 - Schema della REC ai sensi della Dgr 10962/09 | scala 1:10.000 |
| DP_REC02 - Carta di relazione tra la REC del Comune di Masate e dei Comuni contermini ai sensi della Dgr 10962/09 | scala 1:10.000 |
| <i>Quadro progettuale</i> | |
| DP07 - Carta delle strategie di Piano | scala 1:5.000 |
| DP08 - Carta delle previsioni di Piano | scala 1:5.000 |

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

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

- agli altri documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio (Piano dei Servizi, Piano delle Regole, Componente geologica, idrogeologica e sismica);
- agli strumenti di pianificazione di settore di livello comunale ed ai regolamenti comunali;
- agli strumenti di pianificazione e ai piani di settore di livello sovracomunale, per le materie di loro competenza;
- 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.



2.3 In caso di difformità fra i contenuti delle tavole del Documento di Piano e le presenti norme, prevalgono queste ultime.

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 dall'art. 40 della L.r. 12/2005 s.m.i.

3 Efficacia del Documento di Piano: prescrizioni, indirizzi

3.1 Hanno valore di "prescrizioni" l'individuazione degli Ambiti di trasformazione (AT) e le ulteriori disposizioni contenute nella sezione "prescrizioni" delle schede riportate nell'Allegato 1 alle norme.

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.

4 Individuazione degli Ambiti di trasformazione

4.1 Ai sensi dell'art. 8 della Lr. 12/2005 smi, il Documento di piano individua gli Ambiti di trasformazione (AT) identificandone i corrispondenti criteri d'intervento; le previsioni contenute nel Documento di piano per ogni Ambito di trasformazione trovano applicazione mediante il ricorso ai Piani attuativi (di cui agli artt. 12 e 14 della Lr. 12/2005 smi), ovvero ai Programmi integrati d'intervento (di cui agli artt. 89 – 92 della Lr. 12/2005 smi) ovvero, ancora, mediante strumenti di programmazione negoziata previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale di settore.

4.2 Per ciascun Ambito di trasformazione (AT) il Documento di piano esprime, in apposite schede riportate nell'Allegato 1 alle presenti disposizioni attuative, il perimetro indicativo, i parametri edificatori massimi, le destinazioni d'uso escluse, nonché le prescrizioni specifiche.

4.3. Gli ambiti di trasformazione si attuano mediante approvazione di Piano Attuativo ai sensi dell'articolo 12 della Lr. 12/2005 e s.m.i.. Oltre a quanto previsto dal comma 4 dell'articolo 12 della Lr. 12/2005 e s.m.i., l'Amministrazione si riserva la facoltà di approvare il Piano Attuativo anche in distinte unità di intervento, ferma restando, comunque, la necessità che il progetto urbanistico assicuri il razionale assetto urbanistico dell'intero ambito di trasformazione, comprese quindi anche le aree dei soggetti che non hanno sottoscritto il Piano, in relazione alle quali si applicano le previsioni contenute al comma 4 dell'art. 12, Lr. 12/2005 e s.m.i..



4.4. Qualora il Piano Attuativo non preveda l'iniziale l'adesione della totalità dei proprietari delle aree ricomprese nell'ambito di trasformazione, le parti ivi non comprese potranno, in conformità al suddetto progetto, aderire anche in seguito previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, recante l'assunzione, a carico delle suddette parti, dell'impegno di dar corso alla realizzazione della quota parte delle opere di urbanizzazione del comparto, ovvero l'assunzione dell'onere di provvedere alla corresponsione, in quota proporzionale, dei correlati oneri e costi urbanizzativi.

4.5. Negli Ambiti di trasformazione è obbligatoria fra gli aventi titolo la solidarietà e la perequazione economica per tutte le operazioni urbanistiche ed edilizie in esso previste, sia per quanto riguarda l'attribuzione delle quote della capacità edificatoria a ciascun proprietario, sia per quanto riguarda la cessione delle aree di urbanizzazione e la corresponsione degli oneri urbanizzativi. I parametri urbanistici ed edilizi d'intervento s'intendono attribuiti in modo omogeneo sull'intera superficie territoriale compresa entro il perimetro dell'ambito di trasformazione.

4.6 In sede di attuazione delle previsioni contenute nello strumento di pianificazione attuativa, l'assetto planivolumetrico, le aree per servizi localizzati e per opere infrastrutturali - ferma restando la superficie minima indicata ed il rispetto dei principi insediativi e comunque nel rispetto delle disposizioni dettate dal comma 12 dell'Art. 14 della Lr. 12/2005 e s.m.i.- potranno subire variazioni nella relativa collocazione od ubicazione, senza che ciò comporti necessità di dar corso al procedimento di Variante del Piano Attuativo.

5 Parametri dei servizi nelle aree di trasformazione

5.1 Le dotazioni minime di servizi, articolate per differenti tipologie funzionali, vengono individuate dall'art. 6 delle norme del Piano dei servizi alle quali si rimanda.

5.2 Le schede delle aree di trasformazione possono prevedere ulteriori prescrizioni ovvero opere da realizzarsi a cura e spese del lottizzante. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla sottoscrizione, da parte del proponente, di garanzie fideiussorie funzionali alla realizzazione dei servizi richiesti.

5.3 L'istituto della monetizzazione è sempre invocabile, salvo diverse prescrizione di scheda, in conformità alla normativa vigente e secondo quanto previsto dalle Disposizioni attuative del Piano dei servizi.