

 <p>22012 Cernobbio (CO) V.le Matteotti 18C T +39 031 3347025 F +39 031 3347027 E info@sertin.net W www.sertin.net C.F./P.IVA 03370340139</p> <p>E. Bernasconi architetto G.M. Pellò architetti</p>  <p>AR / H ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATOPI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE NOVARA E VERBANO - CUSIO - OSSOLA ARCHITETTO</p> <p>COLLABORATORE arch. Bruno Adorbelli</p> <p>Guido Maria Pellò n° 1239</p>	<p>L'AUTORITA' PROCEDENTE geom. S. Orsenigo</p> <p>L'AUTORITA' COMPETENTE dott.ssa S. Di Marco</p> <p>FASI</p> <p>Approvazione - Delib. C.C. n. del Verifica di compatibilità PTR - DGR n. X/3020 del 16/01/15 Verifica di compatibilità PTCP - Atto n. 4557/01 del 04/02/15 Adozione - Delib. C.C. n. 42 del 18/09/14 Orientamento e preparazione - conferenza di verifica Atto di avvio VAS/PGT - Delib. G.C. n. 12 del 03/03/14</p>
 <p>COMUNE DI <b>Carimate</b> PROVINCIA DI COMO</p> <p><b>PRIMA VARIANTE AL PGT</b> Piano di Governo del Territorio approvato con delib. C.C. n. 45 del 5/10/2013 <b>DdP</b> Documento di Piano ai sensi dell'art. 8 della L.R. 12/05</p>	<p>OGGETTO:</p> <p><b>Normativa del Documento di Piano</b></p> <p>Elaborato modificato a seguito di accoglimento pareri di compatibilità PTCP e PTR</p> 

## INDICE

## NORMATIVA del Documento di Piano

<b>CAPO I</b>	<b>NORMATIVA GENERALE</b>	<b>2</b>
ART. 1	IL DOCUMENTO DI PIANO	2
ART. 2	ELABORATI TECNICI SPECIALISTICI	4
ART. 3	ELABORATI D'INDIRIZZO	4
ART. 4	INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE	4
ART. 5	I PIANI ATTUATIVI COMUNALI	5
ART. 6	I TITOLI ABILITATIVI ASSISTITI	6
ART. 7	LOCALIZZAZIONE DI MEDIE STRUTTURE COMMERCIALI	7
ART. 8	DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE	7
ART. 9	CRITERI DI NEGOZIAZIONE	7
ART. 10	DISCIPLINA DI INCENTIVAZIONE	8
ART. 11	LE MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE	9
ART. 12	DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INGEGNERIA NATURALISTICA	9
<b>CAPO II</b>	<b>NORMATIVA SPECIFICA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE</b>	<b>12</b>
ART. 13	LE AZIONI DI PIANO	12
ART. 14	AMBITI DI TRASFORMAZIONE	13
ART. 15	INDIRIZZI GENERALI PER LA REDAZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI	25
ART. 16	CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE.	26
ART. 17	GLI OBIETTIVI DA PERSEGUIRE CON LA PROGRAMMAZIONE INTEGRATA	27
ART. 18	I DOCUMENTI COSTITUENTI LA PROPOSTA DELLA PROGRAMMAZIONE INTEGRATA	29
<b>CAPO IV</b>	<b>NORMATIVA TRANSITORIA E FINALE</b>	<b>35</b>
ART. 19	EFFICACIA DEI TITOLI ABILITATIVI	35
ART. 20	EDIFICAZIONE ESISTENTE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	35

## **CAPO I      **NORMATIVA GENERALE****

---

### **ART. 1      IL DOCUMENTO DI PIANO**

- 1.** Il Documento di Piano è redatto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12. Le prescrizioni in esso contenute non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
  
- 2.** Il Documento di Piano definisce:
  - a. il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale, eventualmente proponendo le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;
  - b. il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo, ivi compresi le fasce di rispetto ed i corridoi per i tracciati degli elettrodotti;
  - c. l'assetto geologico, idrogeologico e sismico anche mediante rinvio ad appositi studi.
  
- 3.** Il Documento di Piano sulla base degli elementi di cui al punto precedente:
  - a. individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;
  - b. determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualifi-

- cazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
- c. determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;
  - d. dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;
  - e. individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva; individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree di cui alla L.R. 12/2005, art. 1, comma 3 bis, determinando le finalità del recupero e le modalità d'intervento, anche in coerenza con gli obiettivi dalla L.R. 12/2005, art. 88, comma 2; d'intesa con i comuni limitrofi, può individuare, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree nelle quali il piano dei servizi prevede la localizzazione dei campi di sosta o di transito dei nomadi; individua i principali elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio, definendo altresì specifici requisiti degli interventi incidenti sul carattere del paesaggio e sui modi in cui questo viene percepito;
  - f. determina, in conformità a quanto disposto dalla L.R. 12/2005, art. 8, comma 2, lett. f), le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
  - g. definisce i criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

4. Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, o nelle previsioni del Piano dei Servizi o del Piano delle Regole, ovvero nelle prescrizioni dei piani attuativi o titoli abilitativi corredati da atto unilaterale d'obbligo del PGT, una volta approvati ai sensi di legge.
5. Il documento di piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile. Scaduto tale termine, il comune provvede all'approvazione di un nuovo documento di piano.

#### ART. 2 ELABORATI TECNICI SPECIALISTICI

Costituiscono il quadro consultivo e di analisi delle componenti idrogeologica e sismica destinato a definire i relativi livelli di tutela per la cui applicazione si rinvia al piano delle regole

#### ART. 3 ELABORATI D'INDIRIZZO

La tavola grafica di Sintesi delle previsioni di Piano contiene l'individuazione degli ambiti di trasformazione mentre i relativi criteri di intervento sono più puntualmente determinati nel Capo II delle presenti norme.

#### ART. 4 INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

L'attuazione degli interventi avviene per gli ambiti di trasformazione mediante piano attuativo o mediante titolo abilitativo diretto assistito da impegnativa unilaterale d'obbligo. Per quegli ambiti in cui la trasformazione avviene su insediamenti produttivi preesistenti, preliminarmente alla riconversione funzionale deve essere effettuato un piano di indagine ambientale finalizzato a verificare la salubrità del suolo ai fini del giudizio di risanamento.

## ART. 5 I PIANI ATTUATIVI COMUNALI

1. L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel documento di piano avviene tramite i piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti esecutivi previsti dalla legislazione statale e regionale.
2. Il Documento di Piano connette direttamente le azioni di sviluppo alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali con eventuale eccezione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico o generale, di cui al piano dei servizi.
3. Nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con gli indirizzi contenuti nel Capo II, gli indici urbanistico/edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso; vengono altresì apportate le eventuali modificazioni, che non costituiscono variante al documento di piano, necessarie a conseguire la realizzabilità delle previsioni, sulla scorta di rilevazioni cartografiche aggiornate, dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e delle confinanze.
4. Per il dimensionamento delle aree per servizi da reperire ai sensi del comma 3 dell'art. 9 della L.R. 12/2005 e/o monetizzare ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, si utilizza il parametro di **30 mq/abitante**, desumendo il numero di abitanti insediabili attraverso l'indice di **142 mc/abitante**.
5. Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano.
6. Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
7. Le rappresentazioni planivolumetriche contenute nel progetto di piano attuativo devono essere sufficientemente dettagliate sia per quanto riguarda l'assetto

planimetrico che per i profili regolatori dei fabbricati. Le modificazioni in fase di esecuzione non costituiscono variante rispetto a dette previsioni a condizione che non alterino, se non in misura limitata e circoscritta ad aggiustamenti di modesta entità, da meglio determinare nella normativa di dettaglio del piano attuativo, le caratteristiche tipologiche e di impianto dello strumento attuativo stesso.

- 8.** Gli indirizzi progettuali contenuti nel progetto di piano devono essere sottoposti a valutazione di impatto paesistico ai sensi della D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045. Ai fini della determinazione della sensibilità paesistica si deve fare riferimento all'elaborato grafico del Piano delle Regole "*Sensibilità paesistica dei siti*" ed alle specifiche "*Schede di valutazione della sensibilità paesistica dei siti*" (elaborato S).

## ART. 6 I TITOLI ABILITATIVI ASSISTITI

- 1.** Per gli ambiti di trasformazione in cui viene indicata la modalità a titolo abilitativo assistito l'attuazione avviene mediante interventi diretti assistiti, cioè corredati da impegnativa unilaterale d'obbligo al perseguimento degli obiettivi indicati nelle schede delle presenti norme d'attuazione che hanno carattere prescrittivo e quindi vincolante. Detti interventi devono essere sottoposti a valutazione di impatto paesistico ai sensi della D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045. Ai fini della determinazione della sensibilità paesistica si deve fare riferimento all'elaborato grafico del Piano delle Regole "*Sensibilità paesistica dei siti*" ed alle specifiche "*Schede di valutazione della sensibilità paesistica dei siti*" (elaborato S).
- 2.** Per ottenere l'efficacia del titolo abilitativo a costruire occorrerà che il Soggetto richiedente presenti atto d'obbligo debitamente registrato e trascritto in cui si impegna a concorrere nelle spese od alla realizzazione di opere ritenute dall'Amministrazione necessarie per la zona in cui avviene l'edificazione ed a reperire ai sensi del comma 3 dell'art. 9 della L.R. 12/2005 e/o monetizzare ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, in accordo con l'Amministrazione, le aree

per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria nella misura minima non inferiore a **30 mq/abitante** (indice di **142 mc/abitante**).

#### ART. 7 LOCALIZZAZIONE DI MEDIE STRUTTURE COMMERCIALI

Il Documento di Piano contiene una sola previsione puntuale di media struttura di vendita non alimentare, peraltro connessa ad un'esistente attività agricola specialistica (ambito ATC/1 – via Colombiolo).

L'eventuale realizzazione di ulteriori viene disciplinata nella normativa del Piano delle Regole. Detta possibilità potrà essere esercitata se la proposta di intervento troverà validazione, al momento della richiesta a lottizzare o del titolo abilitativo assistito, attraverso idonei approfondimenti in sede di studi di impatto viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura. Dovranno essere realizzate prevedendo adeguati mix funzionali, con riferimento al terziario e strutture vocate al tempo libero, evitando la monofunzionalità.

#### ART. 8 DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE

Nei piani attuativi i diritti edificatori indicati nelle schede delle azioni di piano, gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per le opere di urbanizzazione e dagli altri accordi inerenti le ulteriori opere di interesse generale, vengono ripartiti tra tutti i proprietari degli immobili interessati in quanto compresi nell'ambito di pianificazione. Il progetto di piano attuativo dovrà dare conto di detta ripartizione proporzionalmente distribuita in virtù della percentuale di appartenenza delle proprietà.

#### ART. 9 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

Sono preordinati a definire le modalità in base alle quali quantificare il corrispettivo per la realizzazione di opere di interesse pubblico ai sensi dell'art. 8, comma 2, punto e) della L.R. 12/2005, in ragione del fabbisogno infrastrutturale ed urbanistico pregresso e di quello insorgente a causa dell'aggiuntivo carico insediativo nonché del vantaggio economico conseguito dal soggetto attuatore con la previ-

sione di trasformazione funzionale di un ambito territoriale o di un lotto fondiario attuabili attraverso un preventivo piano attuativo o titolo abilitativo diretto assistito da atto unilaterale d'obbligo.

Le obbligazioni negoziali dovranno essere puntualmente determinate in fase di approvazione dei suddetti strumenti convenzionati in base alle caratteristiche funzionali, prestazionali ed ambientali dell'intervento tenendo prioritariamente conto delle opere già indicate nella scheda d'intervento o in assenza individuate in ragione delle priorità dettate dalla programmazione delle opere pubbliche.

Al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la loro realizzazione diretta, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere.

Dell'importo come appresso individuato e/o delle equipollenti opere da realizzare deve essere dato conto nell'atto convenzionale in aggiunta agli oneri concessori ed all'eventuale monetizzazione delle aree per servizi.

Valori economici parametrici per la determinazione delle obbligazioni negoziali commisurati alle diverse tipologie delle trasformazioni saranno oggetto di specifico regolamento attuativo.

## ART. 10 DISCIPLINA DI INCENTIVAZIONE

- 1.** Per gli interventi ricompresi negli ambiti di trasformazione è prevista:
  - a. ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, nel caso si propongano interventi migliorativi ed aggiuntivi a quanto previsto dalle normative nazionale, regionale, provinciale e comunale, una incentivazione non superiore al 7,5 per cento della volumetria ammessa;
  - b. a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, una incentivazione in misura non superiore al 7,5 per cento della volumetria ammessa.

La concessione dell'incentivo di cui al punto b) è subordinata alla contemporanea sussistenza degli interventi migliorativi e aggiuntivi di cui al punto a).

- 2.** Il criterio di incentivazione deve consistere nell'attribuzione di indici differenziati, non superiori in nessun caso ai limiti indicati, in funzione del maggiore o

minore raggiungimento degli obiettivi di cui sopra e sarà oggetto di specifico regolamento attuativo.

## ART. 11 LE MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Nei progetti di pianificazione attuativa devono essere previste le più opportune misure di mitigazione e compensazione, in parte già individuate nelle schede d'indirizzo degli ambiti di cui al successivo Capo II; esse dovranno essere più puntualmente definite nei successivi conseguenti progetti edilizi per l'ottenimento dei titoli abilitativi a costruire. Si devono ispirare alle tecniche dell'ingegneria naturalistica di cui al successivo articolo 12. Dovranno essere calibrate in funzione del livello di criticità del sito e connesse a specifiche attività meglio indicate nel Rapporto Ambientale della VAS. In sintesi:

1. per gli interventi con grado di sostenibilità medio devono essere predisposte accurate indagini preliminari in modo da poter individuare le migliori soluzioni in funzione dei fattori di criticità ambientali ed idrogeologici riscontrati;
2. per gli interventi con grado di sostenibilità minimo e/o con grado di sostenibilità medio interessati dal vincolo paesaggistico o dalla presenza di macchia boscata alla data di adozione delle presenti norme devono essere valutati attentamente i possibili effetti negativi conseguenti alla localizzazione delle nuove costruzioni anche mediante l'analisi di soluzioni planivolumetriche alternative da sottoporre al preventivo esame della Commissione per il Paesaggio;

## ART. 12 DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INGEGNERIA NATURALISTICA

1. Attraverso l'impiego di tecniche su base biologica negli interventi di trasformazione e riqualificazione debbono essere perseguite le seguenti finalità:
  - a. **finalità tecnico-funzionali**: si riassumono nelle azioni fisiche che le piante inducono sul suolo nel processo di consolidamento dei terreni sotto l'aspetto idrogeologico e nelle funzioni di filtrazione dei solidi sospesi e degli

inquinanti di origine diffusa esercitata dalla vegetazione spontanea lungo le rive dei corpi d'acqua;

- b. **finalità naturalistiche:** attraverso la creazione e/o ricostruzione di ambienti naturali con innesco di ecosistemi mediante l'impiego di specie autoctone, che hanno tra l'altro maggior grado di attecchimento ed autonomia di accrescimento;
- c. **finalità paesistica:** essa consente un collegamento con il paesaggio circostante, non solo sotto l'aspetto estetico-visuale, ma anche storico-culturale;
- d. **finalità socio-economica:** in quanto strutture competitive ed alternative di opere ingegneristiche di alto impatto;

**2.** In particolare tali tecniche consentono di realizzare:

- a. **interventi di difesa dall'erosione** quali: consolidamenti di versanti instabili, riduzione dei **processi** erosivi superficiali dei suoli, interventi di stabilizzazione e consolidamento di alcune tipologie di fenomeni franosi, interventi di drenaggio delle acque sottosuperficiali, difese elastiche delle sponde dei corpi d'acqua correnti e stagnanti, opere idrauliche e legate alla dinamica idraulica;
- b. **interventi di mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico** dovuta a: opere di regimazione torrentizia e fluviale di elevato impatto, infrastrutture viarie. Ad esempio mediante la creazione di ecosistemi-filtro a valle di scarichi idrici, oppure barriere visive e mascheramenti vegetali, barriere antirumore, barriere vegetali per combattere la diffusione della polvere ed aerosol;
- c. **interventi di ripristino e rinaturazione di ambiti territoriali degradati** quali: cave, discariche, sistemazioni temporanee o permanenti di cantieri, tratte di aste torrentizie e fluviali, casse di espansione, bacini di deposito, creazione di nuove unità ecosistemiche in grado di aumentare la **biodiversità** locale o territoriale, creazione di nuove strutture ambientali.

**3.** Per la redazione dei progetti ci si dovrà ispirare al "*Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica*" di cui alla Direttiva della D.G.R. 29 febbraio 2000 n. VI/48740; all'"*Atlante delle opere di sistemazione dei versanti*" edito dal Dipartimento Difesa del Suolo dell'APAT nell'anno 2002 ed alla "*Direttiva per il repe-*

*rimento di materiale vegetale vivo nelle aree demaniali da impiegare negli interventi di ingegneria naturalistica”, approvata con D.G.R. 11 dicembre 2000 n. VII/2571 e pubblicata sul B.U.R.L. n. 52 del 27/12/2000.*

- 4.** La scelta delle essenze autoctone da utilizzare ed il loro impiego devono essere conformi a quanto indicato nella D.G.R. 1 luglio 1997 n. 6/29567 ed a quanto indicato nel capitolo 2.1.2 “La rete ecologica” della relazione del PTCP.

## **CAPO II    NORMATIVA SPECIFICA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

---

### ART. 13    LE AZIONI DI PIANO

- 1.** Nelle schede contenute nel successivo articolo sono normate le azioni di piano delle entità territoriali interessanti aree di trasformazione di significativa o rilevante estensione territoriale, da attuarsi mediante pianificazione attuativa, o titolo abilitativo assistito da atto unilaterale d'obbligo.
  
- 2.** Nelle schede le azioni di piano vengono connesse, anche mediante l'ausilio di rappresentazioni grafiche, alle modalità attuative. Esse sono finalizzate a definire i criteri per la successiva fissazione degli indici edilizi di maggior dettaglio e delle obbligazioni convenzionali relative alla cessione o monetizzazione delle aree ed alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione o in alternativa alla realizzazione di opere. In ordine agli indici si precisa che quello relativo alla volumetria edificabile è predeterminato e quindi fisso e non variabile a nessuna condizione, fatta eccezione per l'eventuale applicazione dei criteri premiali di cui all'art. 10 - "*Disciplina di Incentivazione*" delle presenti norme.
  
- 3.** Prescrizione particolare per lo smaltimento dei reflui. L'attuazione degli interventi previsti in tutti gli ambiti deve essere subordinata al preliminare favorevole parere dell'Ente di gestione del depuratore ad accogliere il maggior carico inquinante.
  
- 4.** Prescrizione particolare Ambito ATR/7. Nell'arco temporale quinquennale di vigenza del Piano nell'Ambito ATR/7 del Martelletto sarà possibile assentire il 50% della volumetria massima consentita.

## ART. 14 AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Sono catalogati nel seguente prospetto riepilogativo, localizzati territorialmente nella mappa comunale di insieme e puntualmente nelle schede d'ambito seguenti.

### ***Ambiti a prevalente destinazione residenziale***

<b>Localizzazione</b>	<b>Superficie mq</b>	<b>Volume mc</b>
ATR/1 via Mazzini	2.120	2.500
ATR/2 via Muselle	2.720	700
ATR/3 via Garibaldi/Muselle	2.825	800
ATR/5 p.za della Pace lotti A/B	1.030	600
ATR/6 via Ronco Pagano	2.000	900
ATR/7 "Martelletto" - ex Cava Porro	convenzionato	convenzionato
<b>Totale</b>	<b>10.695</b>	<b>5.500</b>

### ***Ambiti a prevalente destinazione produttiva/terziaria commerciale/direzionale***

<b>Localizzazione</b>	<b>destinazione</b>	<b>Superficie mq</b>	<b>Slp mq</b>
ATP/1 via Nobili Calvi	Produttiva	2.860	2.860
ATP/2 via Stazione	Produttiva	92.555	18.511
ATC/1 via Colombiolo	Agricola specialistica e media struttura di vendita	8.000	<i>esistente</i>
ATT/1 Golf	Residenza turistico alberghiera	4.010	2.000
ATS/1 Golf	Servizi sportivi e della persona	-	50% SLP <i>esistente</i>
<b>Totale</b>		<b>107.425</b>	<b>23.371</b>

## ATR/1 - via Mazzini

### IL SITO

Lotto di completamento nel vigente PRG ineditificato mantenuto a prato e collocato all'interno del tessuto urbano consolidato.



### INQUADRAMENTO

#### GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Destinazione funzionale prevalente
2.120 mq	Residenziale
Volume assegnato	Superficie drenante
2.500 mc	20% superficie territoriale
Strumento attuativo	
Permesso di costruire assistito	

#### LEGENDA

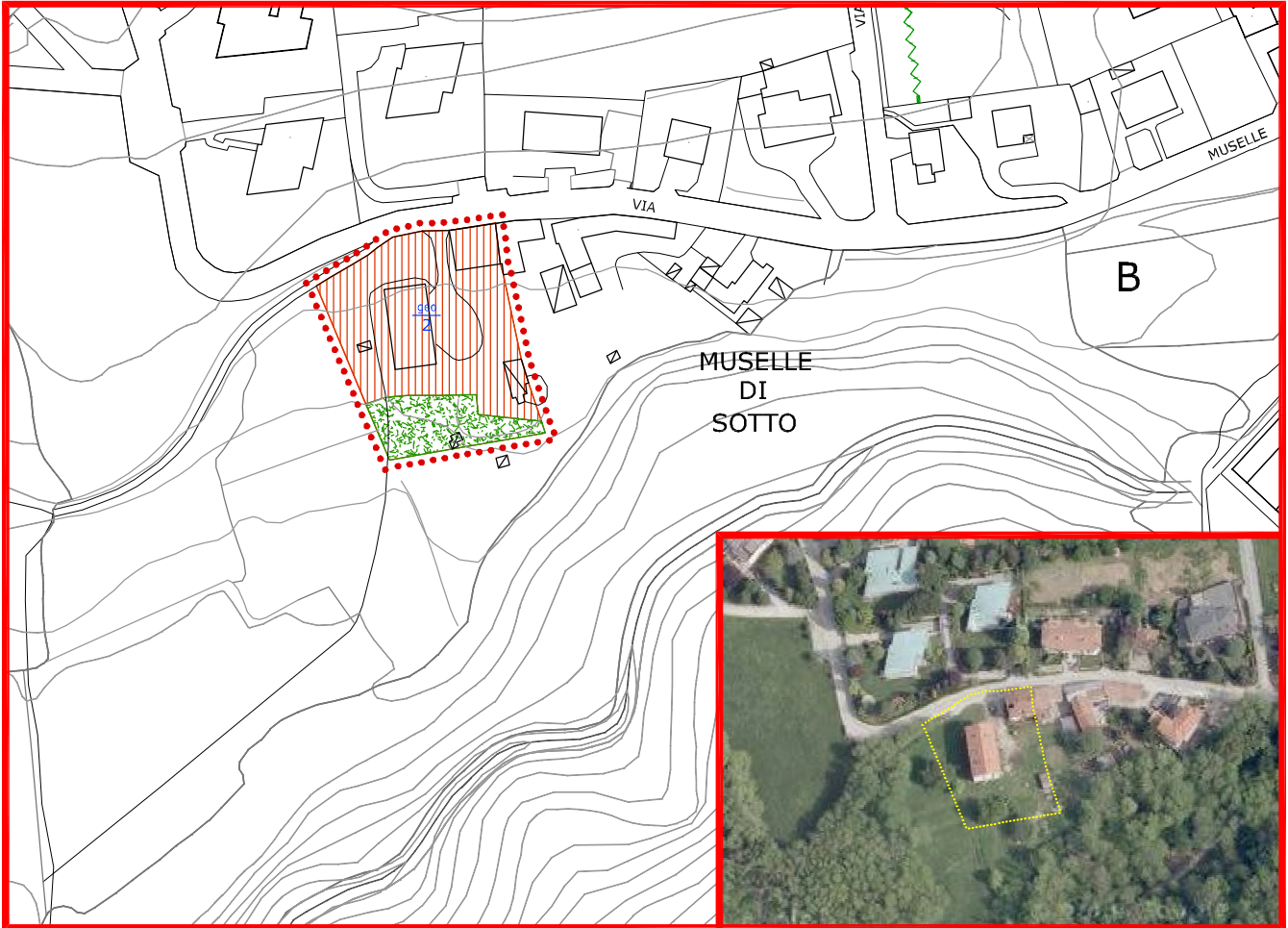
.....	Perimetro dell'ambito		Area di concentrazione volumetrica
	Localizzazione parcheggi pubblici		Classe di fattibilità geologica
	Fascia di verde drenante alberato		

#### LE AZIONI

1. Realizzazione di parcheggi pubblici lungo via Mazzini in allineamento agli esistenti verso nord.
2. Obbligo di piantumazione dell'area drenante in fregio al parcheggio, la cui profondità deve essere adeguatamente dimensionata in fase attuativa, con essenze autoctone
3. In fase di richiesta di titolo abilitativo andrà preventivamente valutato il clima acustico al fine di definire eventuali soluzioni tecniche da adottare per assicurare la compatibilità dell'insediamento con il clima acustico dell'area.
4. In fase di richiesta di titolo abilitativo dovranno essere meglio definite le opere negoziali menzionate al punto e, comma 2, art. 8 della L.R. 12/2005 di governo del territorio.
5. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato ai favorevoli pareri degli Enti gestori per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui.

## IL SITO

Ambito parzialmente edificato localizzato nel consolidato urbano (Area urbanizzata - AU) in fregio alla rete ecologica, già oggetto di pianificazione vigente a destinazione residenziale con riconoscimento di marcati caratteri ambientali.



INQUADRAMENTO

### GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Destinazione funzionale prevalente
2.720 mq	Residenziale
Volume assegnato	Superficie drenante
700 mc oltre esistente	40% superficie territoriale
Strumento attuativo	
Permesso di costruire assistito per recupero cascina	Piano di lottizzazione per nuova edificazione

### LEGENDA

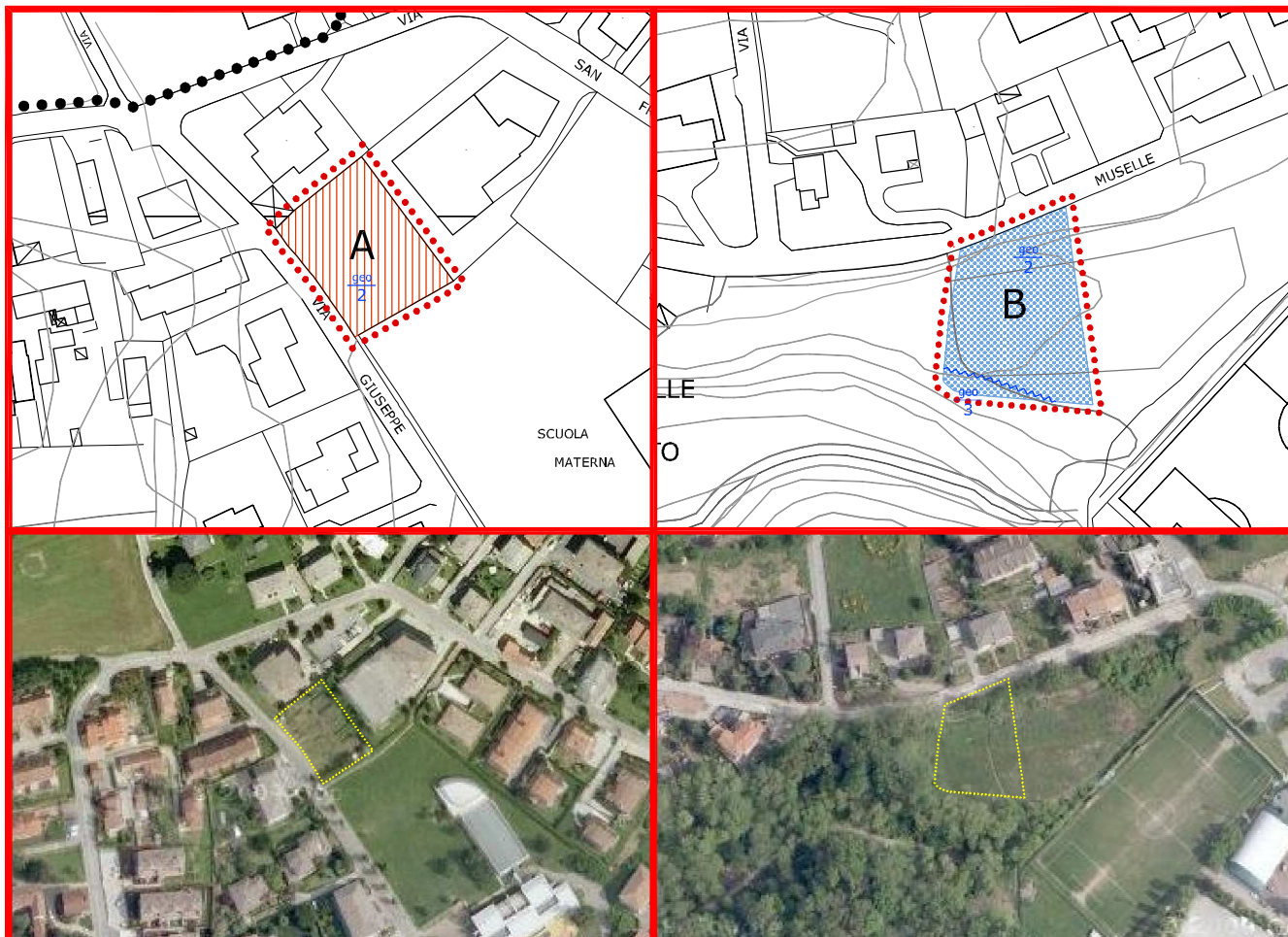
Perimetro dell'ambito	Area di concentrazione volumetrica
Popolazione arborea esistente da mantenere ed implementare	Classe di fattibilità geologica

### LE AZIONI

1. Il volume di nuova realizzazione deve essere morfologicamente realizzato in modo da creare una corte con gli edifici esistenti.
2. Mantenimento dei caratteri tipologici tipici del contesto rurale della zona (impianto planimetrico, finestre a "nido d'ape", mattoni a vista, ecc...).
3. Attuazione mediante permesso di costruire assistito da atto unilaterale d'obbligo per il recupero dell'edificio esistente da salvaguardare per l'interesse storico ambientale che riveste.
4. Attuazione mediante piano di lottizzazione per la nuova edificazione.
5. In fase di richiesta di titolo abilitativo andrà preventivamente valutato il clima acustico al fine di definire eventuali soluzioni tecniche da adottare per assicurare la compatibilità dell'insediamento con il clima acustico dell'area.
6. In fase di richiesta di titolo abilitativo dovranno essere meglio definite le opere negoziali menzionate al punto e, comma 2, art. 8 della L.R. 12/2005 di governo del territorio che nella fattispecie riguardano la riqualificazione di P.zza della Pace nel nucleo di antica formazione della frazione di Montesolaro.
7. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato ai favorevoli pareri degli Enti gestori per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui.

## IL SITO

Ambito composto da due sub-comparti: il primo (lotto A) collocato nel tessuto urbano consolidato di matrice residenziale interessato da vincolo di uso pubblico decaduto; il secondo (lotto B) ineditato già parte edificabile nel vigente PRG come lotto di completamento non attuato e parte ineditato come area per servizi non attuata. Il lotto B è attualmente privo ed è in grado ad un'area boscata.



## INQUADRAMENTO

### GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Area di concentrazione volumetrica
2.825 mq	1.200 mq
Volume assegnato sul lotto A	Superficie area in cessione
800 mc	1.625 mq
Strumento attuativo	Destinazione funzionale prevalente
Permesso di costruire assistito	Residenziale
Superficie drenante	
20% concentrazione volumetrica	

### LEGENDA

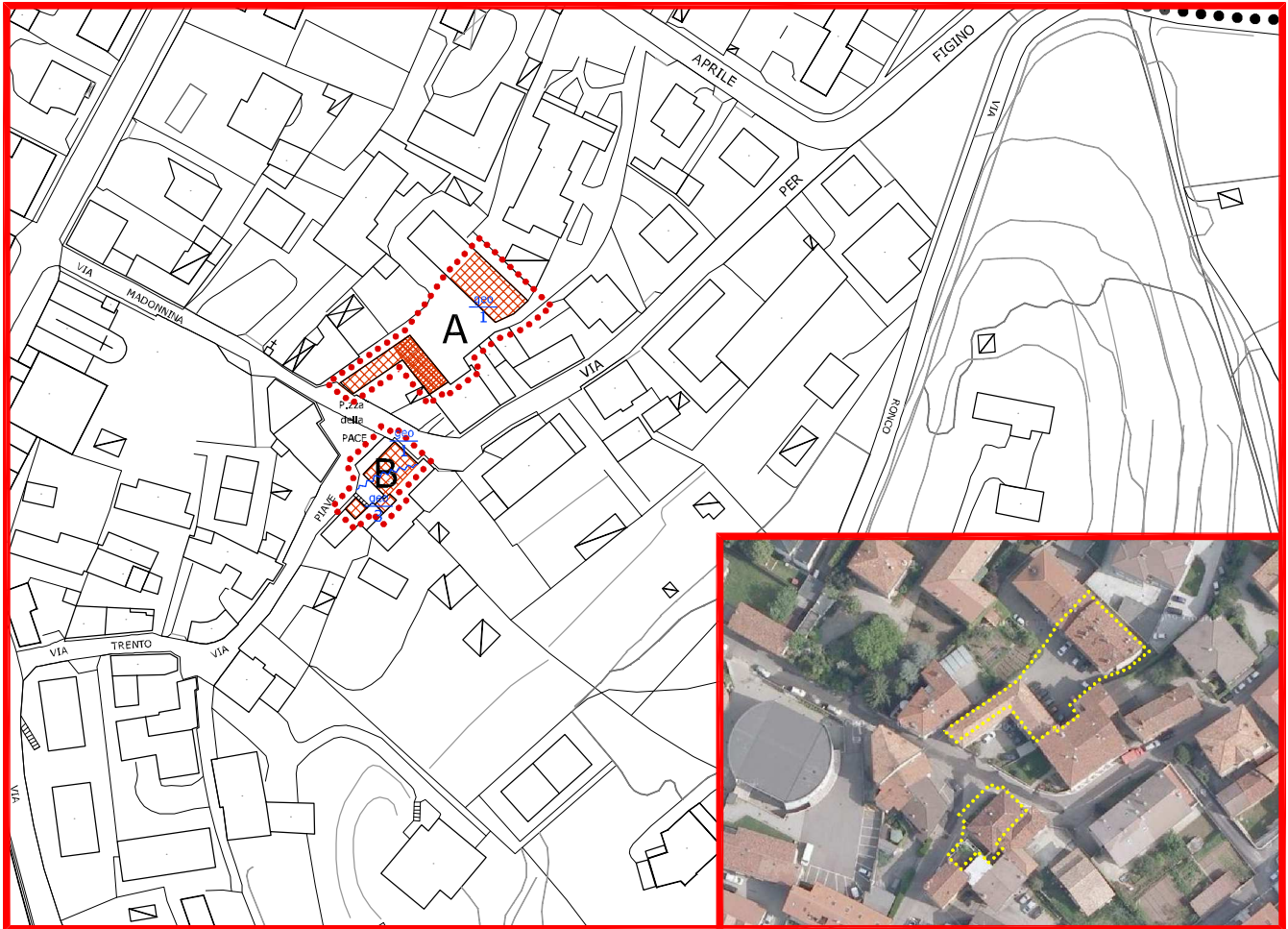
Perimetro dell'ambito	Area di concentrazione volumetrica
Area servizi in cessione	Classe di fattibilità geologica

### LE AZIONI

1. Attuazione mediante permesso di costruire assistito da atto unilaterale d'obbligo sul lotto A.
2. Cessione gratuita al Comune dell'area per servizi localizzata in via Muselle.
3. In fase di richiesta di titolo abilitativo andrà preventivamente valutato il clima acustico al fine di definire eventuali soluzioni tecniche da adottare per assicurare la compatibilità dell'insediamento con il clima acustico dell'area.
4. In fase di richiesta di titolo abilitativo dovranno essere meglio definite le opere negoziali menzionate al punto e, comma 2, art. 8 della L.R. 12/2005 di governo del territorio.
5. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato ai favorevoli pareri degli Enti gestori per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui.

## IL SITO

Ambito composto da due sub-comparti: lotti A e B collocati nel nucleo di antica formazione, di matrice residenziale e localizzati in prossimità di strutture per il culto. Il lotto A è inoltre riconoscibile come unità urbanistica caratterizzata da elementi connotativi di matrice storica. In entrambi i lotti gli edifici presentano un elevato livello di degrado.



### GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superfici territoriali lotti A-B	Superficie drenante
1.030 mq	Sedime della popolazione arborea
Volume perequativo assegnato ai lotti A-B	Destinazione funzionale prevalente
600 mc	Residenziale e funzioni compatibili
Strumento attuativo	
Permesso di costruire assistito	

### LEGENDA

- ..... Perimetro dell'ambito
- Edifici esistenti da recuperare
- Porzione di edificio con possibilità di allineamento

### INQUADRAMENTO

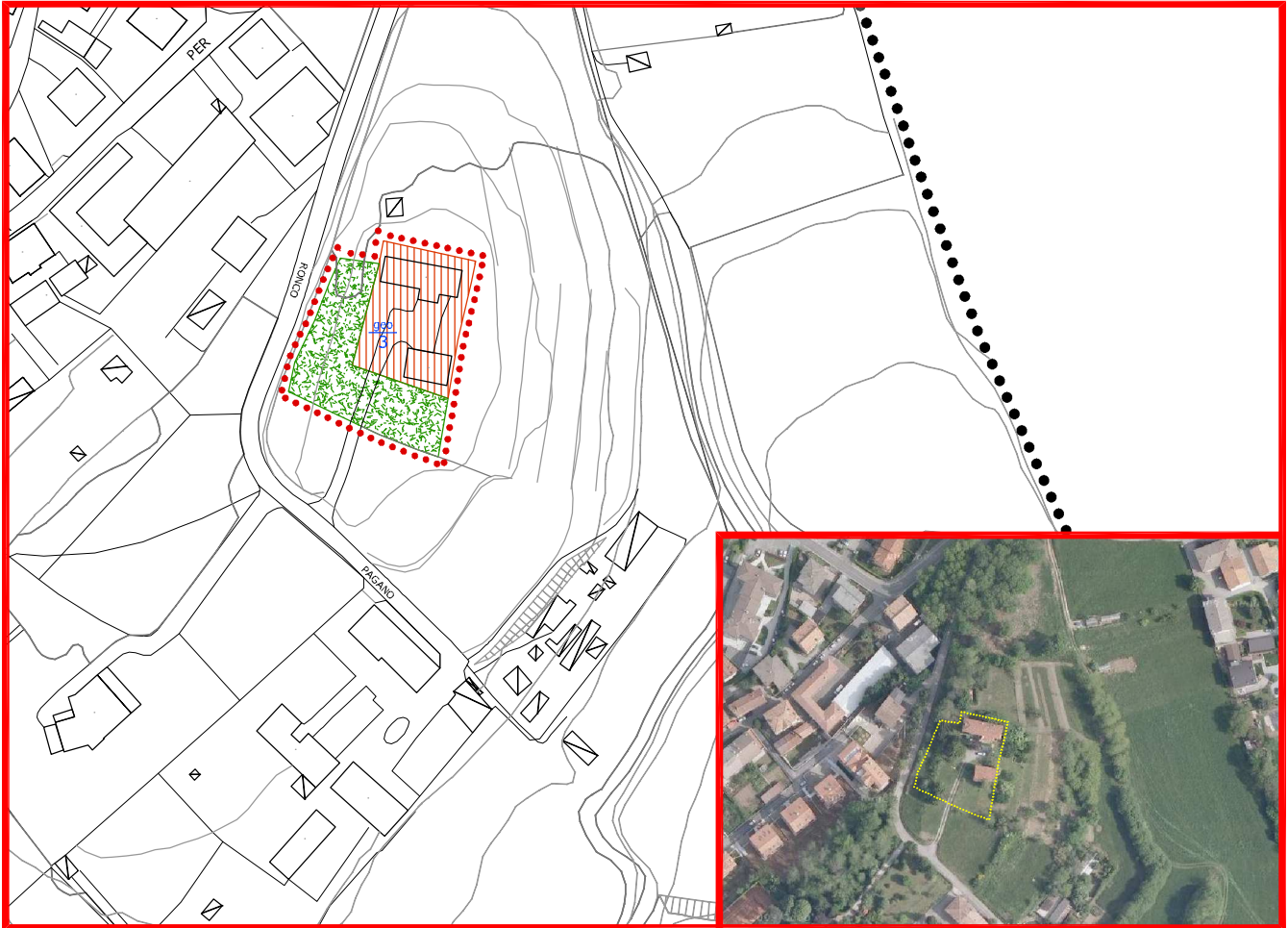
- Area di concentrazione volumetrica
- Popolazione arborea esistente da mantenere
- Classe di fattibilità geologica

### LE AZIONI

1. Recupero edilizio degli edifici esistenti (lotti A-B) in coerenza con la normativa del Piano delle Regole per i nuclei di antica formazione.
2. Nel lotto A la copertura del corpo di fabbrica individuato con campitura scura può essere allineata in altezza alla quota dell'adiacente edificio ubicato in lato est con conseguente recupero volumetrico abitativo di un ulteriore piano.
3. Con il recupero edilizio deve essere garantito almeno il 30% della slp per edilizia sociale.
4. In fase di richiesta di titolo abilitativo dovranno essere meglio definite le opere negoziali menzionate al punto e, comma 2, art. 8 della L.R. 12/2005 di governo del territorio.
5. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato ai favorevoli pareri degli Enti gestori per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui.

## IL SITO




Ambito edificato localizzato ai margini del consolidato urbano, appartenente ad un più ampio contesto prativo.



### GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Destinazione funzionale prevalente
2.000 mq	Residenziale
Volume assegnato	Superficie drenante
900 mc oltre esistente	40% superficie territoriale
Strumento attuativo	
Permesso di costruire assistito	

### LEGENDA

.....	Perimetro dell'ambito	 Fascia di mitigazione a verde drenante
	Area di concentrazione volumetrica	 Classe di fattibilità geologica

### INQUADRAMENTO

### LE AZIONI

1. Attuazione mediante permesso di costruire assistito da atto unilaterale d'obbligo.
2. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato all'estensione di ulteriori 8 anni dalla data di scadenza della convenzione per l'affitto a canone convenzionato degli 11 alloggi di proprietà in piazza Spallino.
3. La superficie scoperta dovrà essere interessata da un progetto del verde che con l'ausilio delle essenze arboree persegua l'ulteriore mitigazione del complesso in rapporto agli orizzonti percettivi esterni prativi e boscati.
4. In fase di richiesta di titolo abilitativo andrà preventivamente valutato il clima acustico al fine di definire eventuali soluzioni tecniche da adottare per assicurare la compatibilità dell'insediamento con il clima acustico dell'area.
5. Tipologie edilizie ed altezze massime andranno puntualmente definite in funzione delle esigenze e comunque in coerenza alla sostenibilità paesistica verificata con l'esame di impatto di cui alla D.G.R. n. VII/11045 del 8/11/2002
6. Mantenimento dei caratteri tipologici tipici del contesto rurale della zona (impianto planimetrico, finestrate a "nido d'ape", mattoni a vista, ecc...).
7. In fase di richiesta di titolo abilitativo dovranno essere meglio definite le opere menzionate al punto e, comma 2, art. 8 della L.R. 12/2005 di governo del territorio.
8. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato ai favorevoli pareri degli Enti gestori per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui.

# ATR/7 - "Cava del Martelletto" - Ex cava Porro

## IL SITO

Ambito di trasformazione detto della "Cava del Martelletto", soggetto a Pianificazione Attuativa vigente connotato da residue emergenze naturalistiche già evidenziate e salvaguardate dallo strumento esecutivo in essere.



### GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Destinazione funzionale prevalente
Residenziale, residenziale sociale, turistico/ricettiva

### LEGENDA

.....	Perimetro dell'ambito	----->	Viabilità prevista già convenzionata
[grey hatched]	Ambito residenziale già convenzionato	[yellow hatched]	Ambito residenziale sociale ricollocato
[green hatched]	Ambito sportivo già convenzionato	←-----	Nuova rotatoria in previsione
[green textured]	Parco urbano già convenzionato	[green arrow]	Connessione con la rete ecologica
[blue wavy]	Classe di fattibilità geologica		

### INQUADRAMENTO

### LE AZIONI

- Viene prevista, in accordo con il Soggetto Attuatore, la rilocazione del comparto di edilizia convenzionata/sociale al fine di dare maggiore compattezza e continuità alla fascia di salvaguardia e verde in lato sud (aree ripariali del Seveso).
- In fase attuativa, antecedentemente alla richiesta dei titoli abilitativi, dovrà essere identificata, d'intesa con il Comune, l'esatta superficie di rinnovazione artificiale del bosco non soggetta a trasformazione, onde rettificare quella preordinabile all'edificazione.
- E' data facoltà ai Soggetti Attuatori di rinunciare alla realizzazione dell'edilizia convenzionata a fronte di preventivo accordo con il Comune ai fini dell'applicazione dei criteri di negoziazione previsti al punto e, comma 2, art. 8 della L.R. 12/2005 di governo del territorio.
- Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato ai favorevoli pareri degli Enti gestori per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui, ed alla previsione di allacciamento alla fognatura.

## IL SITO

Ambito ineditato prativo localizzato nel consolidato urbano (Area urbanizzata - AU), ai margini di un'esistente attività produttiva.



## INQUADRAMENTO

### GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Destinazione funzionale prevalente
2.860 mq	Produttiva
Slp assegnata	Rapporto di copertura
2.860 mq	60% superficie territoriale

### LEGENDA

..... Perimetro dell'ambito



Area di verde drenante



Classe di fattibilità geologica

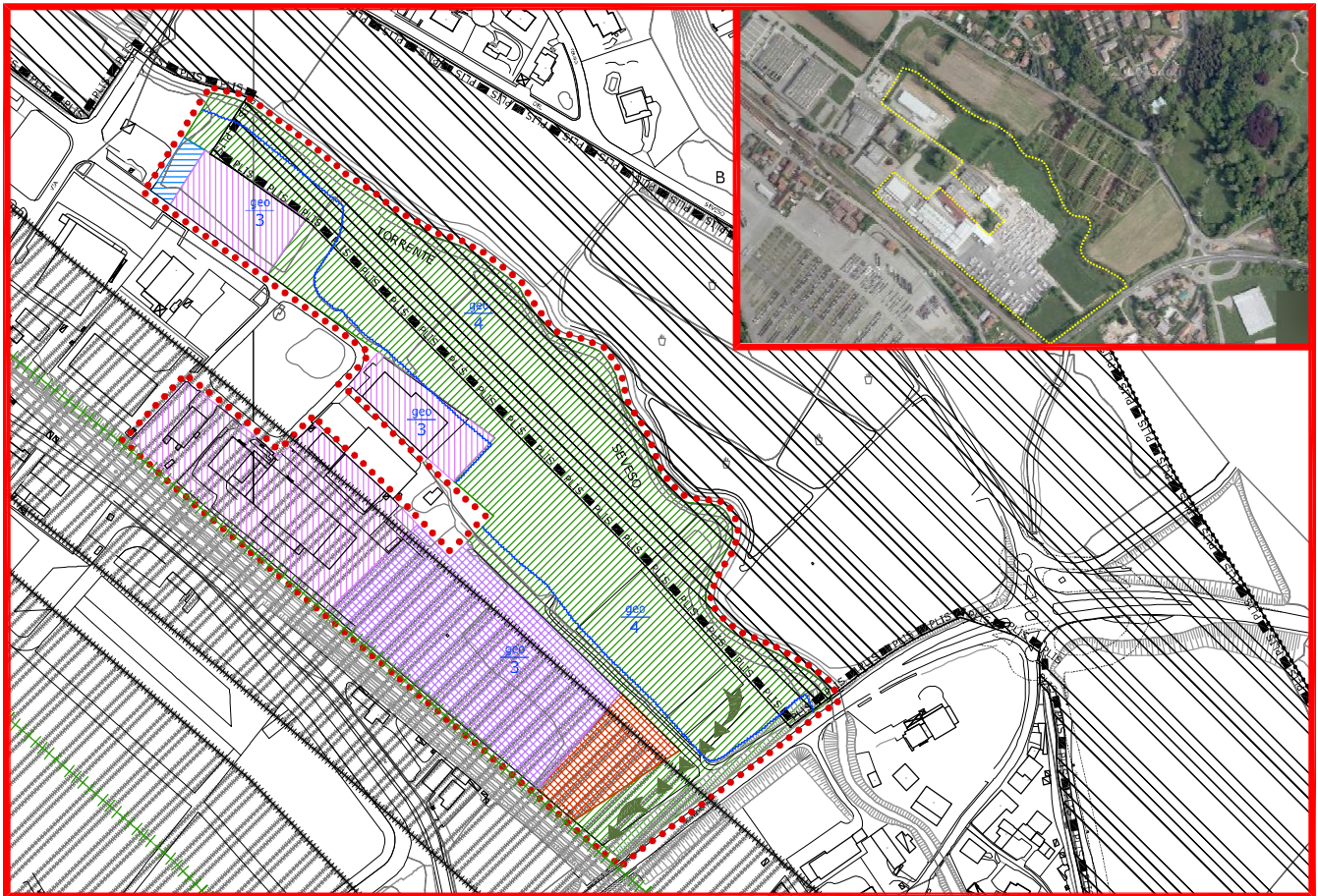
Strumento attuativo	Superficie drenante
Permesso di costruire assistito	15% superficie territoriale

### LE AZIONI

1. Attuazione mediante permesso di costruire assistito da atto unilaterale d'obbligo.
2. La superficie lorda di pavimento assegnata deve essere realizzata nell'adiacente comparto produttivo così come le aree a parcheggi pubblici, che devono essere dotate di adeguato apparato arboreo ed avere superficie corrispondente almeno al 20% della slp.
3. Reperimento superfici drenanti anche con l'eventuale convogliamento delle acque meteoriche in vasche di laminazione, ove verificata la necessità.
4. La superficie scoperta dovrà essere interessata da un progetto del verde che con l'ausilio delle essenze arboree persegua l'ulteriore mitigazione del complesso in rapporto agli orizzonti percettivi esterni prativi e boscati.
5. In fase di richiesta di titolo abilitativo andrà preventivamente acquisita la documentazione per la valutazione previsionale di impatto acustico al fine di definire eventuali soluzioni tecniche da adottare per assicurare la compatibilità dell'insediamento con il clima acustico dell'area.
6. Tipologie edilizie ed altezze massime delle costruzioni che verranno realizzate nell'adiacente comparto produttivo andranno puntualmente definite in funzione delle esigenze e comunque in coerenza alla sostenibilità paesistica verificata con l'esame di impatto di cui alla D.G.R. n. VII/11045 del 8/11/2002
7. In fase di richiesta di titolo abilitativo dovranno essere meglio definite le opere negoziali menzionate al punto e, comma 2, art. 8 della L.R. 12/2005 di governo del territorio.
8. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato ai favorevoli pareri degli Enti gestori per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui.

## IL SITO

Ambito produttivo esistente posto a cavaliere tra la ferrovia ed il torrente Seveso e connotato da elementi di degrado paesaggistico ed idrogeologico.



### GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Destinazione funzionale prevalente		
92.555 mq	Produttiva		
Rapporto di copertura	Area di rete ecologica in compensazione ambientale		
max 20% superficie territoriale	50.480 mq		
Superficie produttiva esistente	Superficie produttiva in ampliamento fabbricabile	Superficie scoperta in ampliamento per depositi	Superficie per infrastrutture tecnologiche
20.025 mq	17.265 mq	4.105 mq	680 mq

### LEGENDA

Perimetro dell'ambito	Area produttiva esistente
Area per infrastrutture tecnologiche	Area produttiva in ampliamento fabbricabile
Varco di rete ecologica	Area scoperta in ampliamento per deposito
PLIS della Brughiera	Area di rete ecologica in compensazione ambientale
Corridoio di salvaguardia quadruplicamento ferroviario	Classe di fattibilità geologica

### INQUADRAMENTO (scala 1:5.000)

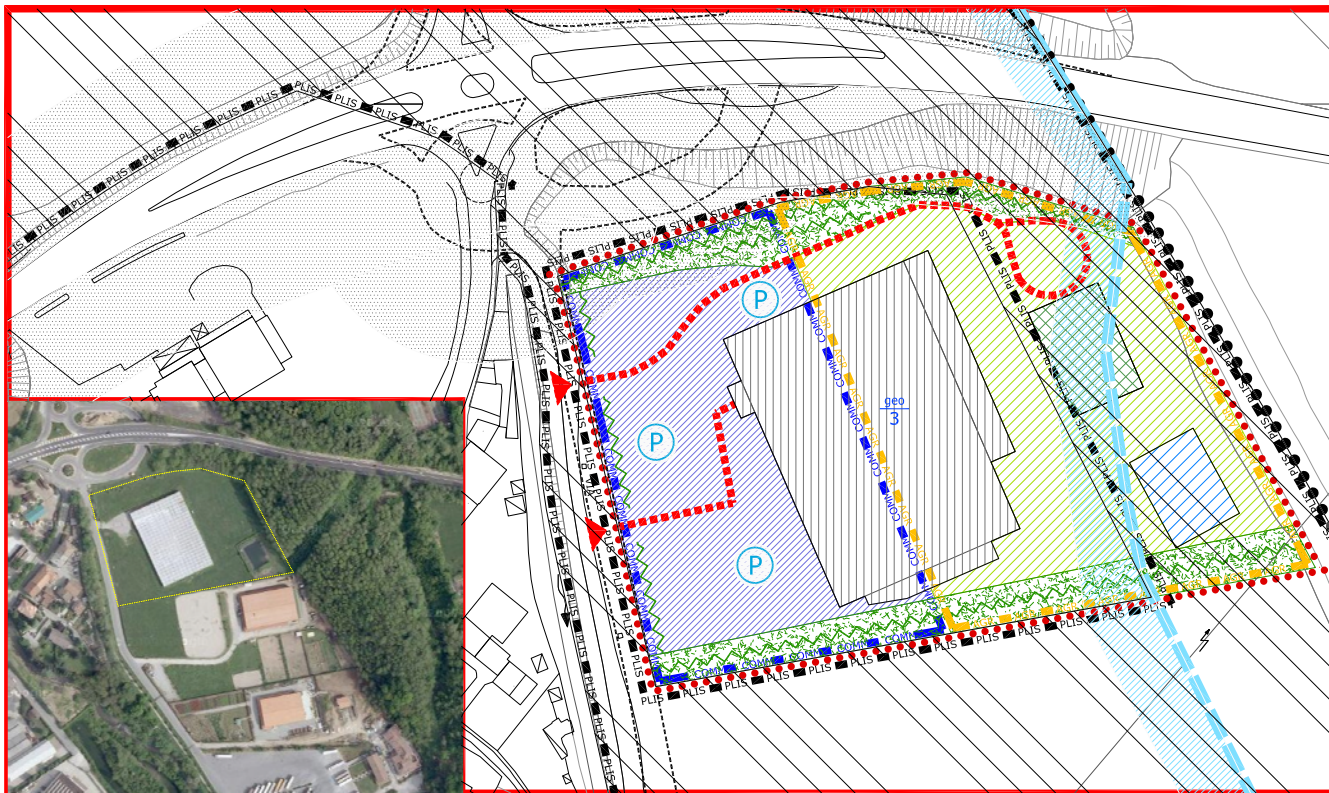
### LE AZIONI

1. Attuazione della nuova edificazione mediante piano di lottizzazione.
2. L'area per deposito e l'area produttiva in ampliamento dovranno essere opportunamente mitigate da barriere biofiltro verdi di interposizione verso la rete ecologica e lungo l'asse stradale.
3. In fase di pianificazione attuativa andrà predisposta apposita indagine per valutare l'eventuale grado di inquinamento del sito e le conseguenti misure di riconversione.
4. In fase di pianificazione attuativa andrà preventivamente acquisita la documentazione per la valutazione previsionale di impatto acustico al fine di definire eventuali soluzioni tecniche da adottare per assicurare la compatibilità dell'insediamento con il clima acustico dell'area.
5. Il rilascio dei titoli abilitativi all'interno del corridoio di salvaguardia del quadruplicamento ferroviario è subordinato alla verifica delle eventuali interferenze con il progetto di quadruplicamento della linea ferroviaria Chiasso - Monza.
6. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla bonifica e rinaturalizzazione delle aree di rete ecologica in compensazione.
7. Lungo il fronte prospiciente la viabilità comunale deve essere creato un filare alberato di mitigazione.
8. Nell'area in compensazione alla rete ecologica devono trovare applicazione le norme di cui all'art. 11 delle NTA del PTCP, essa deve pertanto essere confinata all'esterno delle recinzioni a delimitazione delle proprietà.
9. In fase di richiesta di titolo abilitativo dovranno essere meglio definite le opere negoziali menzionate al punto e, comma 2, art. 8 della L.R. 12/2005 di governo del territorio.
10. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato ai favorevoli pareri degli Enti gestori per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui.

# ATC/1 - via Colombiolo

## IL SITO

Ambito agricolo specialistico interessato da attività florovivaistica, connotato dalla presenza di una serra, un impianto di cogenerazione ed una vasca per idrocoltura. È contiguo in lato ovest al consolidato urbano ed aggregato morfologicamente alla rete ecologica provinciale boscata in confine est.



### GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Destinazione funzionale prevalente
18.600 mq	Agricola specialistica e media struttura di vendita (MVL)
Superficie territoriale agricola	Superficie territoriale commerciale
10.600 mq	8.000 mq
Slp assegnata	Rapporto di copertura
esistente	35% superficie territoriale
Strumento attuativo	Superficie drenante
Permesso di costruire assistito	40% superficie territoriale

### LEGENDA

- ..... Perimetro dell'ambito
- Biofiltri alberati di mitigazione acustica e percettiva
- Edificio esistente
- Vasca di approvvigionamento idrico esistente
- Accessibilità e distribuzione interna
- Area di competenza funzionale agricola specialistica
- Classe di fattibilità geologica

### INQUADRAMENTO

- Area scoperta agricola specialistica con funzione drenante
- Fascia alberata drenante di interposizione e mitigazione
- Area scoperta commerciale con funzione drenante e di parcheggio
- Impianto di cogenerazione esistente
- PLIS della Brughiera
- Area di competenza funzionale commerciale connessa all'attività agricola
- Fascia di rispetto dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua (D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, punto c)
- Fascia di rispetto stradale

### LE AZIONI

1. Attuazione mediante permesso di costruire assistito da atto unilaterale d'obbligo.
2. In fase attuativa, con modesti scostamenti, la linea dividente le due destinazioni funzionali può anche essere diversamente articolata, fermo restando il rispetto delle superfici territoriali delle rispettive destinazioni d'uso.
3. Possibilità di insediamento di media struttura di vendita locale - MVL (superficie di vendita max 1.500 mq) nella quale potrà essere svolta esclusivamente l'attività di commercializzazione dei prodotti abitualmente posti in vendita nei "garden center". In caso di dismissione dell'attività agricola complementare, la destinazione commerciale decadrà.
4. Possibilità di insediamento di max 1 attività di somministrazione di alimenti e bevande.
5. La superficie delle aree da reperire per parcheggi pubblici a servizio dell'attività commerciale non deve essere inferiore al 50% della SLP commerciale, la restante parte potrà essere monetizzata.
6. In fase di richiesta di titolo abilitativo andrà preventivamente acquisita la documentazione per la valutazione previsionale di impatto acustico al fine di definire eventuali soluzioni tecniche da adottare per assicurare la compatibilità dell'insediamento con il clima acustico dell'area.
7. In relazione alla consistenza del traffico prevedibilmente attratto/generato dalle previsioni in fase di pianificazione attuativa andrà predisposto specifico studio finalizzato a risolvere correttamente lo schema di accesso all'ambito in rapporto alle caratteristiche dell'insediamento, all'entità dei flussi veicolari e alla tipologia delle manovre consentite.
8. In fase di richiesta di titolo abilitativo dovranno essere meglio definite le opere negoziali menzionate al punto e, comma 2, art. 8 della L.R. 12/2005 di governo del territorio.
9. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato ai favorevoli pareri degli Enti gestori per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui.
10. Per la formazione della fascia drenante di interposizione e mitigazione si dovranno utilizzare le specie autoctone elencate nel capitolo 2.1.2 della relazione del PTCP.
11. Nella porzione dell'ambito appartenente al PLIS e nell'area di competenza agricola specialistica dovranno trovare applicazione le norme di cui all'art. 11 delle NTA del PTCP.
12. Con riferimento ai boschi posti a confine nord ed est dell'ambito deve essere prevista la realizzazione di interventi selvicolturali di riqualificazione forestale con l'obiettivo di creare soprassuoli naturali di specie autoctone compatibili con la localizzazione limitrofa ad aree urbanizzate (specie forestali con sviluppo in altezza contenuto per evitare interventi di taglio ravvicinati).

## IL SITO

Sedime periferico appartenente al vasto comparto est del Golf non interessato dall'attività sportiva.







## INQUADRAMENTO

### GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Destinazione funzionale prevalente
4.010 mq	Residenza turistico alberghiera
Volume assegnato	Altezza max
2.000 mc	2 piani
Strumento attuativo	Superficie drenante
Permesso di costruire assistito	25% superficie territoriale

### LEGENDA

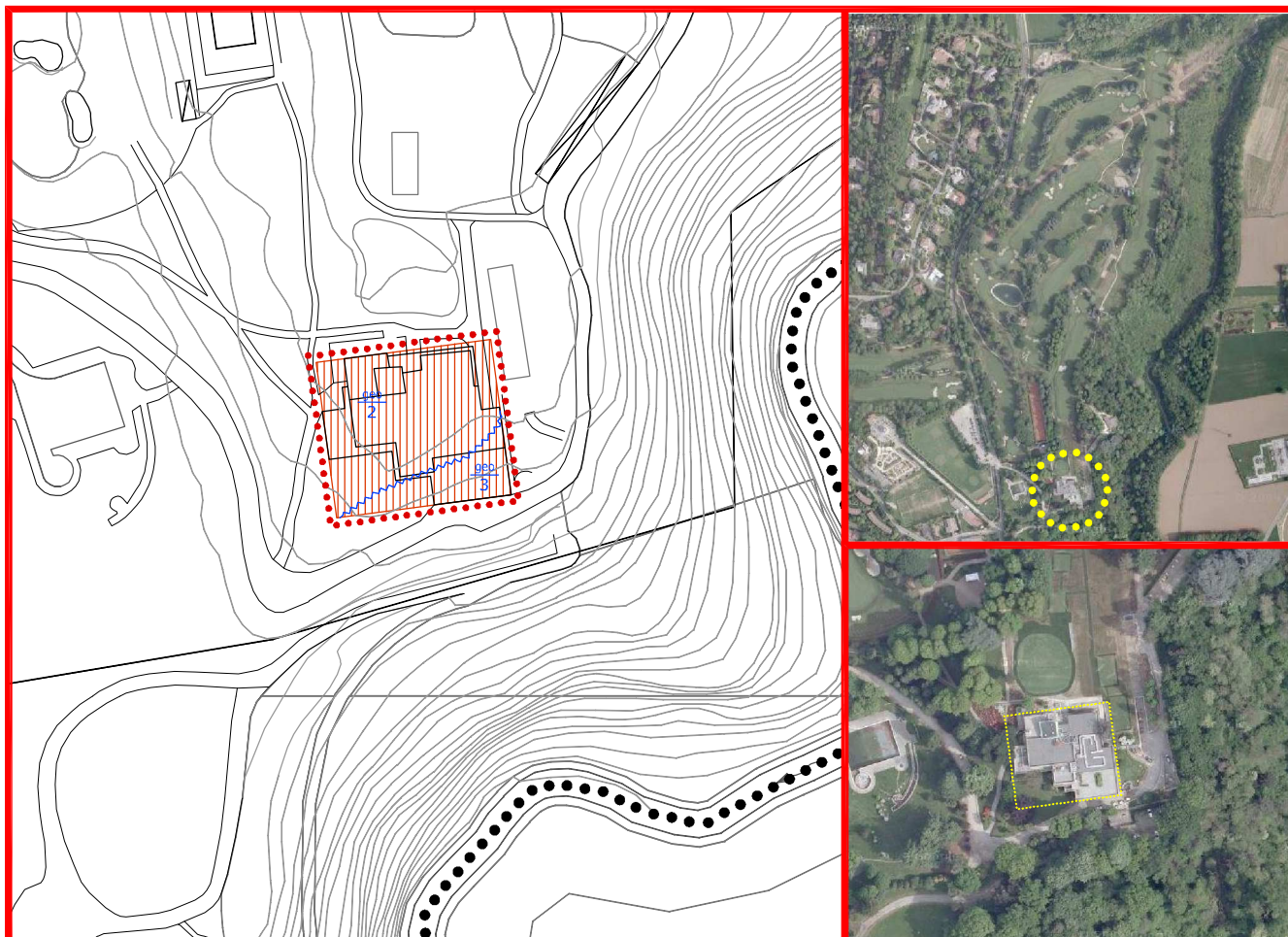
 Perimetro dell'ambito	 Area di concentrazione volumetrica
 Verde drenante alberato	 Classe di fattibilità geologica

### LE AZIONI

1. Formazione di una fascia a verde drenante lungo i confini nord ed ovest dell'ambito attrezzata con filari d'alberi aventi funzione di biofiltro.
2. La RTA deve ottenere la classificazione regionale alberghiera secondo quanto stabilito dal testo unico regionale per le attività turistico ricettive.
3. In fase di richiesta di titolo abilitativo andrà preventivamente valutato il clima acustico al fine di definire eventuali soluzioni tecniche da adottare per assicurare la compatibilità dell'insediamento con il clima acustico dell'area.
4. In fase di richiesta di titolo abilitativo dovranno essere meglio definite le opere negoziali menzionate al punto e, comma 2, art. 8 della L.R. 12/2005 di governo del territorio.
5. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato ai favorevoli pareri degli Enti gestori per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui.

## IL SITO

Fabbricato adibito a Club House a servizio dell'impianto golfistico dotato di ampi spazi pertinenziali autonomi rispetto a quelli dedicati all'attività sportiva.



INQUADRAMENTO

## GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Comprensorio golfistico	Destinazione funzionale prevalente
Club House	Servizi sportivi e della persona
Ampliamento assegnato	Strumento attuativo
50% SLP esistente fuori terra	Permesso di costruire assistito

## LEGENDA



Edificio esistente



Classe di fattibilità geologica

## LE AZIONI

1. L'ampliamento, pur mantenendo la contiguità con l'esistente fabbricato, considerato testimonianza architettonica significativa dell'architettura contemporanea, non ne deve compromettere l'integrità planivolumetrica e compositiva dei prospetti.
2. Deve essere effettuata verifica della sufficienza dei parcheggi.
3. In fase di richiesta di titolo abilitativo dovranno essere meglio definite le opere negoziali menzionate al punto e, comma 2, art. 8 della L.R. 12/2005 di governo del territorio.
4. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato ai favorevoli pareri degli Enti gestori per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui.

### CAPO III    NORMATIVA DEGLI AMBITI DI PROGRAMMAZIONE INTEGRATA

#### ART. 15    INDIRIZZI GENERALI PER LA REDAZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI

- 1.** Nell'intento di favorire un approccio graduale al progetto e alla conseguente negoziazione programmatica viene prevista la possibilità di un doppio passaggio prima della valutazione finale (la scelta è a discrezione del soggetto attuatore):
  - a. presentazione di una proposta iniziale composta da documentazione limitata e finalizzata a valutare gli aspetti più generali e qualificanti del progetto e quelli di significativa rilevanza economica (per l'elenco della documentazione minima occorrente si fa riferimento alle schede allegate di cui all'art. 19).
  - b. sottoscrizione tra Amministrazione Comunale e Soggetti Attuatori di un protocollo d'intesa per concordare le reciproche disponibilità e confermare i reciproci impegni destinati a supportare l'iniziativa.
  - c. presentazione della proposta finale contenente tutti i documenti occorrenti per consentire l'approvazione del programma e stipulare la relativa convenzione attuativa (per l'elenco della documentazione minima occorrente si fa riferimento alle schede allegate di cui all'art. 18).
  
- 2.** Gli ambiti di intervento individuati nella prima fase e da sottoporre a programmazione integrata sono quelli contenuti nelle schede d'indirizzo degli interventi riportati nei precedenti articoli in cui vengono segnalate anche le azioni ritenute dall'Amministrazione più qualificanti e irrinunciabili per l'attuazione del programma stesso.
  
- 3.** I Programmi Integrati d'Intervento devono essere caratterizzati da una elevata celerità attuativa:
  - a. la loro validità, a meno di particolari e dimostrate complessità, dovrà essere non superiore ai cinque anni entro i quali dovranno essere stati richiesti i titoli abilitativi relativi a tutti gli interventi previsti;
  - b. la cessione delle aree dovrà avvenire alla stipula della convenzione nella quale sarà contenuta la clausola di concessione in uso delle stesse ai sog-

- getti attuatori per il tempo occorrente alle realizzazione delle eventuali soprastanti opere di interesse pubblico.
- c. la richiesta del titolo abilitativo per l'edificazione di almeno il 35% della volumetria prevista deve essere presentata entro e non oltre novanta giorni dall'avvenuta stipula della convenzione;
  - d. le richieste di titolo abilitativo delle opere di interesse pubblico dovranno precedere quelle delle opere private, eventualmente frazionate per lotti funzionali;
  - e. la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire contestualmente all'ultimazione delle prime opere di edilizia privata, eventualmente frazionata per lotti funzionali.

#### ART. 16 CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE.

- 1.** In relazione alla strategia generale proposta dal presente documento ed agli indirizzi specifici definiti nel precedente paragrafo per gli ambiti di intervento promossi, al fine di meglio chiarire l'azione dell'Amministrazione Comunale, di seguito vengono stabiliti i criteri che debbono orientare le valutazioni delle proposte di programmazione integrata.

Innanzitutto si dovrà verificare che vi sia rispondenza con i requisiti minimi indicati al punto 1 dell'art. 87 della L.R. 12/2005:

I programmi integrati d'intervento hanno le finalità di "riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale" del territorio comunale.

- 2.** I Programmi Integrati di Intervento devono inoltre essere caratterizzati, come indicato al punto 2 dell'art. 87, dai seguenti elementi:
  - a. *previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;*
  - b. *compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;*
  - c. *rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.*

- 3.** Ai sensi dell'art. 88 occorrerà anche verificare le seguenti condizioni d'attuazione:
- a. *il programma integrato d'intervento si attua su aree anche non contigue tra loro, in tutto o in parte edificate o destinate a nuova edificazione, ivi comprese quelle intercluse o interessate da vincoli espropriativi decaduti;*
  - b. *esso persegue obiettivi di riqualificazione urbana ed ambientale, con particolare riferimento ai centri storici, alle aree periferiche, nonché alle aree degradate o dismesse;*
  - c. *Per le aree destinate ad attrezzature connesse alla mobilità, ad impianti ferroviari, a servizi e impianti tecnologici, a servizi speciali, di cui sia dimostrata l'effettiva dismissione o la non attualità delle previsioni urbanistiche, a fronte degli obiettivi di riqualificazione urbana e ambientale, il programma integrato di intervento può prevedere indici volumetrici equiparati a quelli previsti per la trasformazione delle aree industriali dismesse. Tali indici devono essere giustificati dal raggiungimento di obiettivi strategici già fissati nel documento di piano o dal documento di inquadramento e dal perseguimento di rilevanti vantaggi per l'interesse pubblico.*
  - d. *il Programma Integrato di Intervento può interessare anche il territorio di più comuni confinanti.*

#### ART. 17 GLI OBIETTIVI DA PERSEGUIRE CON LA PROGRAMMAZIONE INTEGRATA

- 1.** Le finalità generali del PGT sono perseguibili più in particolare con lo strumento del Programma Integrato d'Intervento a condizione che:
- a. si amplii l'offerta di abitazioni nelle sue diverse componenti di edilizia libera e convenzionata in coerenza con il Piano dei Servizi;
  - b. si sviluppino modelli insediativi funzionali e coerenti con la composizione e l'organizzazione spaziale del tessuto urbano interessato;
  - c. si realizzi il miglioramento della qualità urbana, ambientale ed edilizia che deve essere chiaramente e sistematicamente evidenziato dai Soggetti proponenti e certificata in sede di approvazione dall'Amministrazione Comunale;

- d. circostanza decisiva per valutare la qualità e la portata di una proposta di programmazione integrata è quella che riguarda l'offerta di servizi pubblici.
- 2.** Il riferimento legislativo è quello all'art. 90 della Legge Regionale 12/2005 che in sintesi indica le seguenti condizioni:
- a. Garanzia, a supporto delle funzioni insediate, di una dotazione globale di aree o attrezzature pubbliche o generali, valutata in base ai carichi di utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti sul territorio comunale.
  - b. In caso di accertata insufficienza o inadeguatezza di tali attrezzature ed aree, vanno individuate le modalità di adeguamento, quantificandone i costi e assumendone il relativo fabbisogno.
  - c. Nel caso le aree e le attrezzature risultino idonee a supportare le funzioni previste vanno formulate proposte alternative di realizzazione di opere e cessione aree facendo riferimento prioritariamente al Piano dei Servizi.
  - d. La monetizzazione della dotazione atta a supportare le funzioni insediate è ammessa solo nel caso in cui il Comune dimostri specificatamente che sia la più funzionale per l'interesse pubblico.
  - e. Permane comunque l'obbligo di soddisfare nell'ambito di intervento o nell'immediato intorno la dotazione di parcheggi pubblici.
- 3.** In tale caso nella convenzione del Programma Integrato deve essere contenuto l'impegno del Comune a indirizzare tali somme esclusivamente per l'acquisizione di fabbricati o aree specificatamente individuati nel Piano dei Servizi e destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero per la realizzazione diretta di opere previste nel medesimo Piano.
- Tra tutti i criteri enunciati quello del miglioramento della qualità urbana, ambientale ed edilizia rappresenta la componente necessaria ed irrinunciabile per la promozione di un programma integrato.
- Infatti, essendo questo uno strumento particolarmente duttile e adatto a soddisfare con celerità procedurale le esigenze imprenditoriali dei Soggetti promotori, deve per contro garantire alla Pubblica Amministrazione il conseguimento del rinnovo dell'immagine urbana in uno scenario di **elevata qualità sociale ed edilizia.**

## ART. 18 I DOCUMENTI COSTITUENTI LA PROPOSTA DELLA PROGRAMMAZIONE INTEGRATA

I documenti che orientano e supportano i Soggetti Attuatori nella elaborazione del programma integrato d'intervento e che perciò indicano i contenuti minimi da non omettere sono quelli riportati nei seguenti allegati:

- **Scheda A** - documenti da allegare alla proposta iniziale di programmazione;
- **Scheda B** - documenti da allegare alla proposta definitiva di programmazione;
- **Documento 1** - Proposta iniziale/definitiva;
- **Documento 2** - Assenso irrevocabile all'attuazione del P.I.I.;

### ALLEGATO - SCHEDA A

---

#### DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA PROPOSTA INIZIALE DI PROGRAMMAZIONE INTEGRATA

##### **1. Inquadramento a scala urbana (scala 1:5000)**

- Localizzazione degli spazi e delle funzioni pubbliche esistenti e previste indicati in modo distinto e correlati all'uso del suolo ed al sistema del verde;
- Sistema della mobilità;
- Ambiti di interazione;
- Individuazione dei nodi di criticità.

##### **2. Stato di fatto scala (scala 1:500)**

- Planimetrie con l'indicazione delle s.l.p. e volumi esistenti;
- Profili altimetrici estesi ad un intorno significativo;
- Infrastrutture per la mobilità;
- Presenze monumentali, naturalistiche e ambientali;
- Evoluzione storica che documenti la trasformazione delle aree e del tessuto urbano;
- Stato di fatto delle urbanizzazioni primarie;
- Mappa catastale con la perimetrazione dell'area di intervento suddivisa tra le diverse proprietà;
- Rilievo quotato delle aree di intervento e calcolo grafico.

##### **3. Progetto planivolumetrico (scala 1:500)**

- Planivolumetrico inserito nel tessuto urbano;
- Planimetria generale con indicazione di:
  - perimetro PII (da riportare su tutte le tavole);

- aree di concentrazione fondiaria e aree di cessione e/o asservimento all'uso pubblico (con indicazione delle superfici di massimo ingombro in sottosuolo) e tabella relativa al calcolo delle aree per servizi attraverso un confronto tra le quantità dovute e quelle effettivamente reperite;
- destinazioni funzionali con la tabella delle quantità di s.l.p. e volumi di progetto;
- rapporto morfologico del progetto con il tessuto urbano esistente, con indicazione di altezze massime allineamenti prescrittivi, assi prospettici, percorsi e connessioni;
- accessibilità pedonali e carrabili;
- profili altimetrici, profili e regolatori e sezioni del progetto inseriti nel contesto;

#### **4. Documentazione fotografica**

- Stato di fatto degli immobili oggetto di intervento e loro caratteristiche (storiche, monumentali, ambientali e di degrado, ecc);
- Stato di fatto del contesto circostante con punti di vista degli immobili interessati dall'intervento.

#### **5. Relazione illustrativa**

- Descrizione del contesto e dell'area di intervento (localizzazione, inquadramento urbanistico e storico, stato di fatto, criticità esistenti)
- Obiettivi dell'intervento, elementi qualitativi e risultati attesi (vantaggi e oneri per pubblico e privato)
- Rapporto con gli obiettivi e i criteri fissati dal Documento di Piano
- Descrizione della soluzione planivolumetrica e valutazione degli effetti ai fini della riqualificazione ambientale e urbana;
- Dimostrazione delle aree e/o dei servizi di interesse pubblico dovuti suddivisi tra le diverse funzioni previste e loro modalità di reperimento e conferimento;
- Verifica dei parcheggi privati e pubblici graficamente localizzati con la valutazione dei flussi prefigurati;
- Descrizione dello standard qualitativo (se previsto).

#### **6. Quadro economico di massima**

- Determinazione dei costi base di urbanizzazione, costruzione e monetizzazione delle aree in base ai parametri comunali;
- Preventivazione dei costi previsti per il soddisfacimento dei fabbisogni di servizi minimi di legge;
- Preventivazione di costi reali per attuare il programma secondo criteri di elevati standard quantitativi e di pertinente risposta al fabbisogno pubblico anche di carenze pregresse;
- Costi dell'eventuale gestione privata delle strutture o delle aree di interesse pubblico.

## **ALLEGATO - SCHEDA B**

---

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA PROPOSTA DEFINITIVA DI PROGRAMMAZIONE INTEGRATA.

### **1. Inquadramento territoriale (scala 1:5000)**

- Uso del suolo (con riferimento anche al sistema del verde)
- Localizzazione degli spazi e delle funzioni pubbliche esistenti e previste indicate in modo distinti (in particolare sistema dei servizi di livello urbano)
- Sistemi infrastrutturali esistenti e previsti con l'individuazione dei punti di criticità del traffico e della sosta;
- Il sistema del trasporto pubblico.

### **2. Inquadramento urbanistico scala 1:2000**

- Stralcio delle modalità di intervento del PGT vigente con la relativa legenda (individuazione dell'ambito del perimetro del PII);
- Individuazione dei vincoli e delle salvaguardie;
- Proposta di variante del PGT per stralcio.

### **3. Stato di fatto scala 1:500**

- Caratteristiche morfologiche e funzionali dell'intorno degli ambiti d'intervento;
- Planimetrie con le indicazioni delle s.l.p. e volumi esistenti;
- Profili altimetrici estesi ad un intorno significativo;
- Infrastrutture per la mobilità;
- Presenze monumentali, naturalistiche e ambientali;
- Evoluzione storica che documenti la trasformazione delle aree e del tessuto urbano;
- Stato di fatto delle urbanizzazioni primarie e dei sottoservizi tecnologici;
- Mappa catastale con la perimetrazione dell'area di intervento suddivisa tra le diverse proprietà, schede e visure;
- Rilievo quotato delle aree di intervento e calcolo grafico.

### **4. Progetto planivolumetrico scala (1:500-1:200)**

- Planivolumetrico inserito nel tessuto urbano
- Planimetria generale (una o più tavole) con indicazione di:
  - perimetro PII (da riportare su tutte le tavole)
  - aree di concentrazione fondiaria e aree di cessione e/o asservimento all'uso pubblico (con indicazione delle superfici di massimo ingombro in sottosuolo) e tabella relativa al calcolo dello standard attraverso un confronto tra le qualità dovute e quelle effettivamente reperite;
  - impianti tipologici articolati con le destinazioni funzionali e la determinazione delle quantità di s.l.p. e volume di progetto;
  - rapporto morfologico del progetto con il tessuto urbano esistente, con indicazione delle altezze degli allineamenti prescrittivi degli assi prospettici, dei percorsi e delle connessioni;
  - accessibilità pedonali e carrabili;

- Profili altimetrici, prospetti e sezioni del progetto inseriti nel contesto e indicazioni progettuali (o linee guida) anche di tipo prescrittive per la progettazione degli edifici (ritmi e partiture verticali od orizzontali, zoccolature, linee di gronda, ecc.)
- Individuazione delle aree fondiarie, delle aree di cessione, delle servitù, delle aree asservite all'uso pubblico riportate su mappa catastale (da allegare alla convenzione).
- Simulazione fotografica di inserimento ambientale con diversi punti di vista.

#### **5. Opere di urbanizzazione scala 1:200**

- Progetto di definitivo:
  - delle opere di urbanizzazione primaria: rete viaria con sezioni strade e schema della circolazione.
  - dei parcheggi (pubblici e pertinenziali): localizzazione, dimensione e accessi.
  - di adeguamento dei servizi tecnologici.
  - delle opere di urbanizzazione secondaria (progetto di insieme degli spazi aperti)
- Computo metrico estimativo dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico (correlati ad ogni singola opera di urbanizzazione primaria o secondaria, sulla base dell'elenco prezzi della C.C.I.A.A. in vigore alla data di redazione della proposta;
- Relazione di progetto (con riferimento a ciascuna opera di urbanizzazione);

#### **6. Standard qualitativo (se proposto)**

- Progetto di massima
- Computo metrico estimativo
- Relazione
- Piano di gestione e piano finanziario (ove previsto)
- Bozza di convenzione per la gestione (ove previsto)

#### **7. Documentazione fotografica**

- Stato di fatto dell'area di intervento e sue caratteristiche (storiche, monumentali, ambientali, di degrado);
- Stato di fatto del contesto con punti di vista prossimi all'area d'intervento;
- Rapporti di percezione all'orizzonte e dall'orizzonte.

#### **8. Relazione illustrativa tecnica ed ambientale**

- Obiettivi dell'intervento, elementi qualitative e risultati attesi (vantaggi e oneri per pubblico e privato);
- Rapporto con gli obiettivi e i criteri fissati dal Documento di Piano;
- Descrizione del contesto e dell'area di intervento (localizzazione, inquadramento urbanistico e storico, stato di fatto, criticità esistenti);
- Descrizione della soluzione planivolumetrica e valutazione degli effetti ai fini della riqualificazione ambientale e urbana;
- Descrizioni della soluzione progettuale;
- Dimostrazione delle aree e/o dei servizi di uso pubblico dovuti suddivisi tra le diverse funzioni previste e loro modalità di reperimento e conferimento;

- Verifica dei parcheggi privati e pubblici localizzati con la valutazione dei flussi prefigurati;
- Analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acque, aria e indicazione degli interventi necessari al rispetto delle prescrizioni di legge.
- Valutazione di impatto paesistico.
- Descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani e dei sottoservizi tecnologici.
- Normativa tecnica di attuazione del PII.

#### **9. Studio di fattibilità geologico**

- da sviluppare in base alla classificazione di fattibilità geologica degli immobili stabilita dal documento comunale.

#### **10. Studio di impatto su mobilità**

- Descrizione degli effetti dell'intervento sul sistema della mobilità e dell'accessibilità (rilievo dei flussi di traffico, stima della domanda generata dall'intervento, effetti sulla situazione esistente).

#### **11. Impatto/Clima acustico**

- Indagine mirata ad accettare la "qualità acustica" del sito per definire i possibili sistemi di protezione per i ricettori collocati nelle aree d'intervento

#### **12. Salubrità del suolo**

- indagine mirata a rilevare o ad escludere pericoli potenziali determinanti dalle attività pregresse;
  - se presenti, definizione dei percorsi tecnico ed amministrativo per la loro eliminazione.

#### **13. Quadro economico di fattibilità**

- Determinazione dei costi base di urbanizzazione, costruzione e monetizzazione delle aree in base ai parametri comunali;
- Preventivazione dei costi previsti per il soddisfacimento dei fabbisogni di servizi minimi di legge;
- Preventivazione di costi reali per attuare il programma secondo criteri di elevati standard quantitativi e di pertinente risposta al fabbisogno pubblico anche di carenze pregresse;
  - Bilancio finale dell'operazione in termini di costi e ricavi;
- Programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali.

#### **14. Atti di proprietà e relativi ad altri diritti reali insistenti sulle aree e/o immobili interessati dal PII (servitù, diritti di superficie, ecc.)**

#### **15. Schema di convenzione urbanistica**

- Secondo lo schema che il Comune predisporrà entro tre mesi dall'approvazione del presente documento.

#### **16. Schema di convenzione sociale**

- Ove previsto il convenzionamento dei prezzi di vendita degli alloggi, secondo lo schema che il Comune proporrà entro tre mesi dall'approvazione del presente documento.

#### **17. Dichiarazione irrevocabile di assenso**

- Utilizzando schema predisposto (documento 2 allegato)

#### **ALLEGATO - DOCUMENTO 1**

---

Al signor Sindaco  
del Comune di Carimate

Oggetto: **Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) ai sensi dell'art. 87 della Legge Regionale n. 12 dell'11 marzo 2005 relativo all'immobile sito in \_\_\_\_\_. Proposta iniziale/definitiva**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, in qualità di \_\_\_\_\_ della Società \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), Via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_, Proprietaria delle aree site in Via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_, individuate nel P.G.T. vigente in ambito \_\_\_\_\_, indicate in Catasto al foglio \_\_\_\_\_, mappali \_\_\_\_\_, di complessivi mq \_\_\_\_\_, con la presente, ai sensi della L.R. n. 12/2005 "Disciplina dei Programmi Integrati d'Intervento".

#### **chiede**

a codesto Comune l'esame della proposta iniziale/definitiva relativa all'area di Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, per la valutazione tecnico-economica del Programma Integrato di Intervento.

A tal fine allega l'elenco completo della documentazione della proposta di P.I.I. (vedere scheda A o B).

#### **ALLEGATO - DOCUMENTO 2**

---

Al signor Sindaco  
del Comune di Carimate

Oggetto: **Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) ai sensi dell'art. 87 della Legge Regionale n. 12 dell'11 marzo 2005 relative alle aree site \_\_\_\_\_. Assenso irrevocabile**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_, in qualità di \_\_\_\_\_ della Società \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, Proprietaria delle aree site in Via \_\_\_\_\_, indicate in Catasto al foglio \_\_\_\_\_, mappali \_\_\_\_\_, con la presente

#### **Dichiara Assenso irrevocabile**

in merito ai contenuti del Programma Integrato di Intervento relativo agli immobili sopra individuati, sulla base della documentazione tecnico-economica concernente il P.I.I. stesso e dello schema di Convenzione allegato.

Il sottoscritto \_\_\_\_\_, nella suddetta qualità di \_\_\_\_\_ della Società \_\_\_\_\_ si impegna a sottoscrivere la Convenzione per l'attuazione del P.I.I. di cui trattasi, entro un anno dalla data di definitiva approvazione dello stesso, dando atto che, trascorso inutilmente il suddetto termine e trascorso altresì inutilmente il termine di ulteriori sessanta giorni assegnato dal Sindaco con atto di diffida alla sottoscrizione, interverrà la automatica decadenza del P.I.I. e degli effetti di eventuale variazione alla vigente sottoscrizione urbanistica dallo stesso determinati.

## **CAPO IV    *NORMATIVA TRANSITORIA E FINALE***

---

### ART. 19    EFFICACIA DEI TITOLI ABILITATIVI

I titoli abilitativi efficaci in data antecedente l'adozione del presente piano mantengono la loro validità fino alle scadenze previste dalla legislazione vigente.

Decorsi i termini di cui sopra non è possibile richiederne di nuovi conformi alla previgente normativa, se la stessa risulta in contrasto con quella del presente piano.

### ART. 20    EDIFICAZIONE ESISTENTE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Laddove le previsioni contenute nelle schede degli ambiti di trasformazione riguardino edifici esistenti al momento dell'adozione del Documento di Piano, su tali edifici, fino all'approvazione del progetto di trasformazione, potranno essere autorizzati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di risanamento igienico-edilizio in adeguamento alle prescrizioni del Regolamento di Igiene Locale, di quello edilizio Comunale e del Regolamento di Polizia Urbana.