

**COMUNE DI  
AROSIO**  
Provincia di Como

**PIANO DI GOVERNO  
DEL TERRITORIO**  
Legge Regionale 12/2005

**DOCUMENTO DI PIANO**

**NORME TECNICHE**  
(Febbraio 2010)

*Testo modificato a seguito dell'accoglimento delle  
osservazione e del parere della Provincia di Como  
(Dicembre 2010)*

**STUDIO AMBIENTE**  
Dott. Arch. GIACOMINO AMADEO  
Via San Carlo Borromeo, 1  
20811 CESANO MADERNO (MB)  
Tel. +39 0362 1794210  
Fax +39 0362 1794211  
[info@studioambiente.org](mailto:info@studioambiente.org)

*Testo modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazione e del parere della Provincia di Como*

Le modifiche al testo, in accoglimento delle osservazioni pervenute riportate tra parentesi (es. OSS. n. 18), sono così evidenziate:

- le parti cassate ~~sono barrate~~
- le parti aggiunte **in grassetto**

La cartografia modificata è evidenziata in colore **rosso**

## **INDICE**

- Art. 1 - Contenuti e finalità del Piano di Governo del Territorio
- Art. 2 - Contenuti del Documento di Piano
- Art. 3 - Rinvio ad altre disposizioni
- Art. 4 - Efficacia del Documento di Piano
- Art. 5 - Perequazione, compensazione, incentivazione,
- Art. 6 - Destinazioni d'uso
- Art. 7 - Monitoraggio dello stato di attuazione
- Art. 8 - Modalità e strumenti di attuazione
- Art. 9 - Ambiti di trasformazione urbanistica
- Art. 10 - Prescrizioni per gli ambiti di trasformazione di espansione AT
- Art. 11 - Prescrizioni per gli ambiti di trasformazione di riqualificazione AR
- Art. 12 - Criteri di negoziazione negli ambiti di trasformazione
- Art. 13 - Il Piano dei Servizi (PS)
- Art. 14 - Prescrizioni per il Piano dei Servizi
- Art. 15 - Il Piano delle Regole (PR)
- Art. 16 - Prescrizioni per il Piano delle Regole
- Art. 17 - Piani di settore
- Art. 18 - Direttive per il Piano dei Servizi
- Art. 19 - Indirizzi per il Piano dei Servizi
- Art. 20 - Direttive per i PII e Piani Attuativi
- Art. 21 - Indirizzi per i PII e Piani Attuativi
- Art. 22 - Registro delle cessioni dei diritti edificatori
- Art. 23 - Norma transitoria e finale

## **ALLEGATI**

- ALLEGATO A: Documentazione proposta iniziale per intervento sulle aree di trasformazione
- ALLEGATO B: Documentazione proposta definitiva per intervento sulle aree di trasformazione
- ALLEGATO C: Schede di indirizzo progettuale

## **Art. 1 - Contenuti e finalità del Piano di Governo del Territorio**

1. Il Piano di Governo del Territorio (di seguito PGT), ai sensi dell'art. 7 della LR 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. è costituito dai seguenti atti e relativi allegati:
  - Documento di Piano e relativa Valutazione Ambientale Strategica
  - Piano dei Servizi
  - Piano delle Regole
2. Gli atti costitutivi del DP contengono, sia nelle definizioni cartografiche sia in quelle normative, disposizioni aventi carattere di prescrizione, di direttiva e di indirizzo, di cui all'Art. 4.
3. I contenuti del DP sono ispirati a obiettivi e criteri di: imparzialità; economicità; efficacia dell'azione amministrativa; semplificazione delle procedure; ottimizzazione delle risorse naturali; miglioramento dei servizi pubblici.  
Il DP si attua, mediante l'applicazione dei principi di: Compensazione, Perequazione, Incentivazione.

## **Art. 2 - Contenuti del Documento di Piano**

1. Il Documento di Piano (di seguito DP), è redatto in conformità alle "Modalità per la Pianificazione Comunale" emanate dalla Regione Lombardia ai sensi dell'art. 7 della LR 12/05 e della DGR. 8/8138 e smi del 01/10/08.
2. Il DP ha validità quinquennale ed è sempre modificabile.
3. Gli obiettivi del DP, riferiti al quinquennio di validità, promuovono interventi urbanistici, così articolati:
  - a) residenziale, riferiti al fabbisogno quinquennale di circa 450 stanze;
  - b) attività del secondario produttivo e terziario commerciale riferiti a circa 15.000,00 di m<sup>2</sup> di slp;
  - c) spazi destinati ai servizi pubblici e di interesse generale qualificati come standard urbanistici di 25,00 m<sup>2</sup>/abitante.
4. Il DP non contiene indicazioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, anche se riferite ad aree di proprietà privata, acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, nel Piano dei Servizi o nel Piano delle Regole, ovvero nei contenuti degli strumenti attuativi del PGT, una volta approvati ai sensi di legge.

## **Art. 3 - Rinvio ad altre disposizioni**

1. Le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono su quelle del DP.
2. Per quanto non contemplato dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e alla regolamentazione comunale in materia edilizia.
3. In caso di difformità tra gli elaborati cartografici di DP e le presenti norme, prevalgono queste ultime.
4. In caso di difformità tra previsioni aventi diversa cogenza, come definite dall'art. 4 delle presenti norme, prevalgono le prescrizioni su direttive ed indirizzi, le direttive sugli indirizzi, a qualunque dei tre atti del PGT tali previsioni appartengano.
5. In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del PGT, prevale il Piano dei Servizi (nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi), stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale il Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano (cartografia), stante il valore formativo dello stesso.
6. Le prescrizioni del DP hanno valore prevalente rispetto ai Programmi Integrati di Intervento, ai Piani Attuativi: le direttive e gli indirizzi del DP hanno valore orientativo rispetto ai Programmi Integrati di Intervento e Piani Attuativi.

## **Art. 4 - Efficacia del Documento di Piano**

1. Le norme del DP si articolano in: - prescrittive; - direttive; - indirizzo.
2. Norme Prescrittive: Hanno carattere vincolante, ad esse devono attenersi i Piani Attuative e di settore.  
Riguardano gli aspetti quantitativi, qualitativi, localizzativi che il DP considera fondamentali, la cui modifica richiede la variante dello stesso DP.
3. Norme Direttive: Identificano le finalità da perseguire attraverso i Piani Attuativi e di settore.  
Gli stessi piani, possono motivatamente integrare e modificare, ovvero articolare in più alternative, al fine di rendere più efficace l'attuazione del piano stesso.
4. Norme di Indirizzo: Costituiscono le specificazioni degli obiettivi del DP, rispetto ai quali definire, in sede di elaborazione delle soluzioni progettuali, le più opportune verifiche.  
I Piani, con il supporto di studi ed analisi, possono motivatamente integrare e modificare le norme di indirizzo, ovvero articolare in più alternative, al fine di rendere più efficace l'attuazione degli stessi Piani.

## **Art. 5 - Perequazione, compensazione, incentivazione**

1. In ottemperanza a quanto previsto dall'articolo 11 della LR 12/05 e s.m.i., sono definiti i criteri applicativi, più avanti specificati, delle modalità di perequazione, compensazione, incentivazione.
2. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione nei seguenti ambiti ed aree, come definite nei documenti del PGT:
  - aree degli ambiti di trasformazione di espansione come definite dall'Art. 10;
  - aree degli ambiti urbani di trasformazione di riqualificazione, come definite dall'Art. 11;
  - aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico, percorsi e viabilità di previsione;
  - aree di interesse paesistico - ambientale
3. La perequazione urbanistica si articola in:
  - perequazione tra compatti
  - perequazione di comparto
  - compensazione urbanistica
  - altri incentivi.
4. La perequazione tra compatti si applica agli ambiti AR di riqualificazione, è ottenuta applicando indici, unificati e diversificati, che tengono conto della superficie lorda di pavimento esistente, della localizzazione del comparto nel tessuto urbano e degli obiettivi assegnati all'area nel progetto di riqualificazione. La capacità edificatoria indicata, deve essere realizzata, di norma, sulle aree fondiarie, di concentrazione volumetrica definite dal DP.
5. La perequazione di comparto si applica agli ambiti AT (di espansione). Essa è ottenuta applicando lo stesso indice edificatorio all'intera area inclusa nella perimetrazione che la definisce fisicamente, indipendentemente dalla destinazione d'uso da realizzarsi. La capacità edificatoria consentita deve essere realizzata, di norma, sulle aree fondiarie, di concentrazione volumetrica, definite dal DP.
6. La compensazione urbanistica è ottenuta attribuendo alle aree di proprietà privata destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico, alle aree private destinate alla viabilità non comprese negli ambiti di trasformazione e di completamento, alle aree di interesse ambientale, una capacità edificatoria teorica (espressa in Superficie Lorda di Pavimento - SLP).
7. La capacità teorica di cui al comma 6 si traduce in diritti edificatori, che si generano a favore dei privati proprietari delle aree, da trasferire negli ambiti AR, AT e nelle aree consolidate, nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici.
8. I privati proprietari, detentori dei diritti volumetrici, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree comprese negli ambiti sopraindicati per il raggiungimento dell'indice di comparto (IT ovvero IF), di cui al successivo comma 10.

9. I diritti volumetrici determinati ai sensi dei precedenti commi 4, 5 e 6, sono attribuibili per ciascuna area cui si riferiscono, in relazione alla specifica localizzazione ed alla funzione attribuita dal Piano dei Servizi, dal Documento di Piano, dal Piano delle Regole (destinazione d'uso residenziale o altre destinazioni).
10. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le aree di trasformazione, di espansione e ove precisato anche quelle di riqualificazione, di completamento come definite dal PR, sono disciplinate da due distinti indici:
- l'indice IT (territoriale) e l'indice IF (fondiario). Essi definiscono la capacità edificatoria massima, espressa in SLP, complessivamente ammessa nelle aree edificabili incluse negli ambiti di trasformazione definite nelle schede di indirizzo progettuale di cui all'Allegato C.
  - l'indice ITP (territoriale proprio) e l'indice IFP (fondiario proprio). Essi definiscono la capacità edificatoria minima, attribuita ad ogni singola area, espressa in SLP, realizzabile nell'ambito di riferimento.
11. La differenza parametrica tra indice territoriale o fondiario (IT, IF) e indice proprio (ITP, IFP), definisce la capacità edificatoria, misurata in SLP, funzionale alla completa realizzazione degli indirizzi del DP ottenuta mediante il trasferimento, totale o parziale, della capacità edificatoria generata:
- a) dalle aree destinate a servizi pubblici, dalle aree di interesse paesaggistico - ambientale, dalle aree destinate alla nuova viabilità comunale, di cui al precedente c. 6.
  - b) dalle aree ed edifici compresi in ambiti di trasformazione (AT) e di riqualificazione (AR), di cui all'Art. 9, ovvero in ambiti di PA definiti dal Piano delle Regole.
  - c) dagli indici di premialità connessa alla realizzazione di opere di interesse pubblico
- La capacità edificatoria è espressa dai seguenti indici definite dalle norme del PR:
- per le situazioni di cui alla lettera a) dall' ICE, indice di compensazione edificatoria.
  - per le situazioni di cui alla lettera b) dall'ITE, indice di trasferimento edificatorio.
  - per le situazioni di cui alla lettera c) dagli incrementi ammessi di ITP e IT
12. Il conferimento dei diritti volumetrici, necessari alla verifica dell'indice territoriale (IT) e dell'indice fondiario (IF) di edificazione, rispettivamente delle aree di trasformazione, delle aree consolidate e di completamento, deve essere documentato nella convenzione allegata al piano attuativo, all'atto della sottoscrizione, ovvero al Permesso di Costruire all'atto del suo rilascio. Spetta al Piano dei Servizi definire le modalità per la specifica applicazione del meccanismo di perequazione.
13. Il meccanismo della compensazione è altresì finalizzato alla salvaguardia di aree di interesse paesistico ed ecologico -ambientale mediante il conferimento di diritti volumetrici alle aree specificamente destinate dal PGT, a fronte della cessione al Comune di Arosio delle stesse.
14. Il Comune può utilizzare, ai fini dell'applicazione del meccanismo di compensazione, tramite permuta, le aree all'uopo individuate nei Piani attuativi e quelle del proprio patrimonio disponibile, definite con apposito atto, nel rispetto della normativa sull'alienazione dei beni comunali.  
A tale fine il Comune definirà il Regolamento per la valorizzazione dei beni immobili di proprietà esistenti nel territorio comunale.
15. Il Piano delle Regole con apposito elaborato cartografico identifica le aree utilizzabili ai fini dell'applicazione di quanto contemplato al comma 14.
16. Il Piano delle Regole può definire, con apposito elaborato cartografico, la localizzazione delle aree interessate dall'applicazione del meccanismo della incentivazione, precisando inoltre:
- incentivazioni consistenti in premi di capacità insediativa, che possono venire assegnati per specifiche finalità alle aree e compatti indicati dalla presente normativa;
  - incentivi legati alla fiscalità comunale, definiti periodicamente dall'Amministrazione Comunale;
  - incentivi per le aree agricole, che svolgono specifiche funzioni ecologiche.
17. L'Amministrazione Comunale stanzia a bilancio, le somme necessarie al finanziamento dei contributi, eventualmente previsti, di cui al comma 16.
18. L'utilizzo di un'area per la realizzazione diretta da parte del privato dei servizi su di essa previsti o comunque di edificazione compatibile con la destinazione dell'area, non consente anche la sua utilizzazione per l'acquisizione dei diritti edificatori di cui al comma 6.

## **Art. 6 - Destinazioni d'uso**

1. Ai sensi dell'articolo 51 della LR. 12/05 e s.m.i., il DP indica, per gli ambiti di trasformazione, le destinazioni d'uso principali, compatibili e quelle non ammissibili, con particolare riferimento a:
  - a. limitazioni per attività che comportino disturbo acustico o disagio per accessibilità e parcheggio;
  - b. determinazione di specifici indici e parametri edificatori in relazione a singole destinazioni;
  - c. definizione di proporzioni quantitative per promuovere una qualità urbana polifunzionale con la compatibilità tra più destinazioni principali.

## **Art. 7 - Monitoraggio dello stato di attuazione**

1. Al fine di consentire la verifica dello stato di attuazione del PGT ed il monitoraggio dello stato ambientale del Comune di Arosio, la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), contiene una matrice di indicatori ambientali e territoriali, da aggiornare e integrare in base alle definizioni specifiche emanate da parte della Regione Lombardia.  
Scopo della matrice è:
  - permettere di valutare il miglioramento o il peggioramento della situazione ambientale, conseguente all'attuazione delle azioni del PGT, rispetto ai dati allo stato disponibili;
  - integrare con una più ampia serie di dati la matrice stessa, per affinare sempre più la valutazione sullo stato dell'ambiente.
2. Il monitoraggio sarà effettuato dai Servizi comunali ovvero dall'Autorità competente nominata ai sensi della DCR. n. VIII/351 del 13/03/2007 e della DGR. n. 6420 del 27/12/2007, utilizzando il Sistema Informativo Territoriale su cui è basata la documentazione degli atti del PGT, secondo le modalità definite dal Rapporto Ambientale.

## **Art. 8 - Modalità e strumenti di attuazione**

1. Gli interventi contemplati dal DP si attuano mediante gli strumenti previsti dall'ordinamento nazionale e regionale.
2. Gli interventi pubblici e privati devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, dall'esame di impatto paesistico e dell'incidenza paesistica del progetto in relazione alla classe di sensibilità paesistica del sito interessato ed alle specificazioni della "carta del paesaggio" che costituisce parte integrante del Piano delle Regole.
3. Gli elaborati di progetto, relativi sia ad interventi pubblici, sia privati, devono documentare:
  - la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e qualità architettonica dell'intervento;
  - la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;
  - la fattibilità geologica e la rispondenza alla componente sismica;
  - l'accessibilità veicolare e ciclo-pedonale, nonché la presenza di servizi pubblici di trasporto;
  - la dotazione di parcheggi e di opere di urbanizzazione primaria e, per i piani attuativi, di urbanizzazione secondaria;
  - la conformità ai parametri di contenimento delle dispersioni termiche finalizzata alla certificazione energetica degli edifici, ai sensi del DL. 192/05 e s.m.i.;
  - la valutazione del clima acustico ai sensi della Legge 447/95 e D.P.C.M. 05/12/1997 ed in riferimento al Piano di azzonamento acustico comunale vigente.
  - le componenti paesistico - ambientali
4. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica interessanti sedimi già occupati da insediamenti produttivi, è richiesta la documentazione che dimostri l'idoneità ambientale (piano di bonifica).
5. Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il DP si avvale e fa riferimento ai Piani di Settore:
  - Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS), redatto ai sensi dell'art. 38 della LR. 26/2003 e del RR n. 3/2005 "criteri guida per la redazione del PUGSS ..... " e s.m.i.;
  - Piano Generale del Traffico Urbano, se vigenti, redatti ai sensi del D. Lgs. n. 285/92 del Codice della

Strada e s.m.i. e di disposizione normative UNI, CNR.

- Classificazione Acustica del territorio comunale, ai sensi della L. n. 447/95 e della LR 13/2001;
- Deliberazione relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le medie strutture di Vendita, ai sensi dell'Art. 8, c. 3 del D. Lgs 114/98 di cui alla DGR n. 7/15716 del 18/12/2003;
- Deliberazione relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Attività di Somministrazione di Alimenti e Bevande, di cui alla LR n. 30/03;
- Piano di localizzazione delle rivendite di giornali e riviste (L. 108/99, D. Lgs 170/01 e DCR 549/02).

#### **Art. 9 - Ambiti di trasformazione urbanistica**

1. Gli ambiti di trasformazione urbanistica, di espansione (AT) e di riqualificazione (AR), sono costituiti dall'insieme delle aree specificamente perimetrati nella cartografia del PGT.
2. Gli ambiti di riqualificazione (AR), sono riferiti ad aree edificate ovvero libere, interne al tessuto consolidato, aventi rilevanza urbana, tale da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano o di quartiere. Essi, sono individuati nella cartografia mediante indicazione numerica e campitura, sono disciplinati singolarmente; gli interventi ammessi sono volti alla riqualificazione urbanistica e ambientale dell'abitato.
3. Gli ambiti di espansione (AT), comprendono aree libere esterne al tessuto consolidato che, per dimensione e contesto, rivestono rilevanza urbana significativa in quanto partecipano alla ridefinizione del rapporto morfologico e ambientale con il territorio agricolo ovvero qualificando le aree di frangia urbana.
4. Le aree comprese in ambiti di riqualificazione AR e di espansione AT, come precisato nella cartografia del PGT, sono destinate alla dotazione e realizzazione di:
  - a) servizi pubblici e di interesse pubblico.
  - b) viabilità ed infrastrutture per l'accessibilità pedonale.
  - c) edificazione residenziale .
  - d) edificazione polifunzionale (residenza, artigianato dei servizi, unità di vicinato, ecc.).
  - e) edificazione produttiva del secondario, del terziario e dei servizi alla persona.
5. Le aree di cui ai commi 2 e 3, trovano definizione puntuale quanto a destinazione, parametri ed indici nelle presenti norme.
6. Gli interventi edilizi ed urbanistici ammessi nelle aree di cui al c. 1 sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo ovvero Programmi Integrati di Intervento (di seguito PII) ai sensi del Titolo VI Capo I della LR. 12/05 e s.m.i.
7. Il Comune, per le aree di cui sopra, valuta la richiesta del Proponente per l'attivazione di un Programma Integrato di Intervento (PII) e, qualora non ritenga di procedere con un Piano Particolareggiato o comunque ad altro strumento di iniziativa pubblica sulla stessa area, accoglie la richiesta ed indica le caratteristiche dell'intervento ai fini dell'applicazione dei meccanismi di compensazione e perequazione di cui all'Art. 5.  
Il Comune valuta inoltre i contenuti discrezionali previsti dalle norme relative all'area interessata, il progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la dotazione di aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse generale, in relazione a prescrizioni e del Piano dei Servizi.
8. L'attivazione della procedura di cui al comma 7 contempla una fase di verifica della proposta iniziale formulata dal Proponente, rispetto alla quale l'Amministrazione Comunale darà comunicazione, entro 60 giorni dalla presentazione circa la conformità della stessa agli obiettivi del DP e relativi indirizzi attuativi, oltre che del Piano dei Servizi.  
In caso di mancata determinazione da parte del Comune, circa la proposta iniziale di PII, il progetto deve intendersi presentabile e l'istanza potrà seguire l'iter di legge. Il perimetro dell'ambito di intervento, ai fini dell'attuazione, prevale su altri perimetri individuati nella cartografia del DP, salvo quanto previsto al successivo c. 9.  
Le proposte, iniziale e definitiva, devono essere corredate dalla documentazione elencata rispettivamente nell'Allegato B e C delle presenti norme.
9. L'attuazione degli interventi è consentita anche per parti, nel rispetto delle norme di ambito. In sede di approvazione, sono consentite modifiche della perimetrazione dell'ambito o attuazione parziali, qualora il Comune le ritenga utili a conseguire con maggiore efficacia gli obiettivi del DP e i programmi comunali di intervento. Sono comunque fatti comunque salvi i diritti di terzi e l'applicazione dei principi perequativi re-

lativamente all'intero ambito di riferimento definito dal PGT.

10. Ai fini della valutazione di cui al comma 9, il Comune verifica che:

- la SLP massima ammessa, la dotazione di aree per servizi, siano determinati in conformità alle prescrizioni ed indicazioni delle norme generali e dello specifico ambito, proporzionalmente alla effettiva estensione territoriale dell'intervento ovvero,
- qualora l'intervento contempli l'applicazione del solo ITP, sia possibile, mediante opportune contrazioni dell'edificato, la successiva verifica dell'IT prescritto in applicazione del meccanismo perequativo, con la cessione al Comune delle superfici edificabili necessarie.
- il Proponente provveda, nelle forme di cui alle presenti norme, alla cessione delle aree per servizi, viabilità e per l'allacciamento ai pubblici servizi.

11. Gli ambiti di trasformazione non conformati da attuare nell' arco temporale di validità del DP, sono definiti, sia in base alle proposte di Soggetti aventi titolo, che dall'Amministrazione Comunale, con riferimento agli obiettivi di sviluppo di cui all'Art. 2 c. 4, entro i limiti massimi definiti dallo stesso DP.

L'Amministrazione Comunale, può procedere alla pubblicazione di un bando nel quale indica i suddetti obiettivi di sviluppo, individua i criteri di selezione, comprendenti anche quelli individuati dal successivo comma 13, e fissa il termine per la presentazione delle proposte. Tale bando è pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito internet del comune; un estratto del bando è divulgato con manifesti e con pubblicazioni su almeno due periodici aventi diffusione locale.

Nell'ambito delle proposte che ottengono il punteggio superiore ai limiti minimi indicati dal successivo comma 14, l'Amministrazione Comunale approva una graduatoria degli ambiti di trasformazione da attuare nell'arco temporale di validità del DP, nel rispetto degli obiettivi di sviluppo sopra citati.

12. Per i contenuti ambientali, si fa riferimento alle "Linee guida" emanate dalla Provincia di Como per la redazione della componente energetica dei Regolamenti Edilizi.

I contenuti delle proposte sono suddivisi per aree tematiche ed articolati in: obbligatori, consigliati, facoltativi, richiesti:

- 1 – Prestazioni dell'involucro
- 2 – Efficienza energetica degli impianti
- 3 – Fonti energetiche rinnovabili
- 4 – Sostenibilità ambientale
- 5 – Aspetti sociali
- 6 – Aspetti urbanistici

**Tabella 1 - Contenuti ambientali e sociali degli interventi**

Area tematica	Applicabilità	Punteggio	Note
<b>1. Prestazioni dell'involucro</b>			
Orientamento edificio, disposizione dei locali interni	Consigliato	2	
Protezione solare		1	
Isolamento termico edifici nuovi		1	
Isolamento termico edifici ristrutturati		1	
Prestazioni serramenti		1	
Contenimento dispersioni		1	
Materiali eco-sostenibili	Consigliato	2	
Isolamento acustico		2	
Tetti verdi	Facoltativo	3	
Illuminazione naturale		3	
Ventilazione naturale		1	
Ventilazione meccanica controllata		2	
Certificazione energetica classe B		2	
<b>2. Efficienza energetica degli impianti</b>			
Sistemi produzione calore ad alto rendimento		1	
Impianti centralizzati di produzione calore		3	
Impianti centralizzati di produzione freddo		3	
Regolazione locale della temperatura dell'aria		1	
Sistemi a bassa temperatura		3	
Contabilizzazione energetica		1	
Efficienza impianti elettrici		2	
Inquinamento luminoso		1	
Inquinamento elettromagnetico		2	
<b>3. Fonti energetiche rinnovabili</b>			
Impianti solari termici 100% acqua calda sanitaria		3	
Impianti fotovoltaici per potenza installata		3	
Predisposizione per impianti solari e fotovoltaici		1	

	Sistemi solari passivi	<span style="background-color: green;"> </span>	2	
<b>4.</b>	<b>Sostenibilità ambientale</b>			
	Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile	<span style="background-color: yellow;"> </span>	3	
	Riduzione del consumo di acqua potabile	<span style="background-color: red;"> </span>	1	
	Recupero acque piovane per l'irrigazione	<span style="background-color: yellow;"> </span>	3	
	Riduzione effetto gas radon per aree a rischio	<span style="background-color: red;"> </span>	1	
	Rete fognaria separata: acque scure, acque chiare	<span style="background-color: red;"> </span>	1	
	Rete distribuzione idrica doppia in funzione degli usi	<span style="background-color: red;"> </span>	1	
<b>5.</b>	<b>Aspetti urbanistici</b>			
	Trasferimento della capacità edificatoria generata nei nuclei storici secondo le modalità stabilite dal Piano delle Regole.	<span style="background-color: lightgreen;"> </span>	3	
	Trasferimento della capacità edificatoria generata da aree destinate ad usi pubblici e di interesse pubblico, di interesse ambientale, secondo modalità definite dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.	<span style="background-color: lightgreen;"> </span>	3	
	Applicazione dei criteri di negoziazione definiti dalle presenti Norme.	<span style="background-color: lightgreen;"> </span>	3	

13. La valutazione di cui al comma 7 della richiesta del Proponente per l'attivazione di un PII è positiva nel caso in cui, oltre alla conformità con gli obiettivi del DP, ovvero l'assenso della Commissione del Paesaggio, la proposta consegua altresì almeno 30 punti, secondo i parametri della Tabella 1 di cui al comma 12. Il punteggio minimo sopra indicato deve composto da:

- almeno 15 punti riferiti a contenuti consigliati e facoltativi delle aree tematiche 1, 2, 3, 4.
- almeno 7 punti riferiti a contenuti "richiesti" per l'area tematica 3.

Ai fini della valutazione di cui al comma 7 è ammessa la sottoscrizione da parte del Proponente di impegno irrevocabile al conseguimento del punteggio minimo sopraindicato.

Il superamento della soglia minima di punteggio totalizzato, costituisce titolo preferenziale per la valutazione della proposta di PA e PII, di cui al comma 7.

14. Il punteggio minimo di cui al comma 13 è elevato a 35 punti per le aree già conformate definite dal PR.

#### **Art. 10 - Prescrizioni per gli ambiti di trasformazione di espansione AT**

1. Caratteri generali: Le porzioni di territorio identificate dalla sigla AT, interessano aree di frangia inedificabile, esterne al tessuto consolidato o poste ai margini dello stesso, utili alla qualificazione del rapporto paesistico tra le aree urbane consolidate e le aree agricole marginali.
2. Le aree per servizi pubblici e di uso pubblico localizzate negli ambiti AT, sono specificamente destinate agli scopi e funzioni stabilite dal Piano dei Servizi.
3. Le aree di interesse ambientale appartenenti alla rete ecologica provinciale come definita dal PTCP, eventualmente comprese negli ambiti AT, sono specificamente destinate agli scopi e funzioni definiti dalle Norme del PTCP e pertanto non possono essere diversamente utilizzate.
4. Si tratta di aree non conformate, secondo quanto previsto all'art. 2, comma 4. Gli indici di seguito evidenziati non conseguono dei diritti edificatori, ma solamente delle possibilità che potranno divenire effettive nella successiva fase di definizione fra l'Amministrazione Comunale e il Proponente l'intervento.
5. Per le aree AT, sono definiti gli indirizzi specifici di intervento in relazione alla destinazione, agli indici di edificabilità, all'assetto urbanistico ed altre prescrizioni particolari, definite nelle schede di indirizzo progettuale, di cui all'Allegato C, che prevalgono sulla disciplina generale di cui al presente articolo.
6. Con riferimento all'Art. 9 e all'allegato A delle Norme del PR, sono di seguito definite le destinazioni ammissibili e quelle non ammissibili.

- Destinazioni ammissibili:

- principale: U1 - residenza.

U 6.1 MS1 tra 151 e 600 m<sup>2</sup> - Medie strutture di vendita di prossimità settore alimentare o misto.

U 6.2 MS1 tra 151 e 600 m<sup>2</sup> - Medie strutture di vendita di prossimità del settore non alimentare.

U 6.3 MS2 tra 600 e 1500 m<sup>2</sup> - Medie strutture di vendita di rilevanza locale del settore non alimentare

U 6.4 MS2 tra 600 e 1500 m<sup>2</sup> - Medie strutture di vendita di rilevanza locale del settore non alimentare

- complementari: U 4 , U 5, U 8, U 11, U 12, U 15, U 19, U 20, U 21, U 22, U 23, U 24, U 26, U 40, U 41, U 49, U 51.

- Destinazioni non ammissibili:

Le destinazioni d'uso principali non ammissibili con quella residenziale sono quelle di cui all'Art. 9 comma 2 lettere c, d, e delle Norme del PR.

- Le destinazioni d'uso complementari non ammissibili sono:

U 2 Residenza collettiva

U 7 Centri di telefonia in sede fissa

U 10 Distribuzione carburanti per uso auto-trazione

U 13 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo labororiale

U 15 Fiere temporanee e spettacoli viaggianti

7. Modalità di intervento: Programma Integrato di Intervento, con le prescrizioni ed i limiti di cui all'Art. 9 commi 9 e 10, ovvero Piano Attuativo.

8. Con riferimento all'Art. 8 delle Norme del PR, per le diverse destinazioni d'ambito ammesse, sono definiti i seguenti parametri edificatori:

- *ambiti residenziali e polifunzionali*

H = in relazione ai contesti secondo quanto indicato nell'Allegato C

IT = 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

ITP = 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

RC = 35%

- *ambiti produttivi*

H = 8,50 m

IT = 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

ITP = 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

RC = 50%

VA = 10%

Il parametro dell'altezza deve essere verifico e definito in relazione ai caratteri morfologici e ambientali del contesto insediativo di riferimento.

Per gli ambiti produttivi del secondario, il RC è elevabile al 60% a fronte della cessione al Comune di Arosio delle aree corrispondenti alla superficie fondiaria generatrice dell'incremento, inserite in ambiti C classe 4 e AFA definiti dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi.

9. Requisiti paesistico - ambientali e morfologici:

Ai fini della salvaguardia paesaggistica del territorio comunale gli interventi di trasformazione debbono conformarsi ai contenuti della "Carta del paesaggio" allegata al Piano delle Regole.

Le recinzioni verso spazi verdi o appartenenti al "Sistema rurale e paesistico - ambientale" definito dal Piano delle Regole, dovranno essere realizzate con siepi di essenze autoctone.

Lungo il perimetro prospiciente gli ambiti agricoli, al fine di migliorare il rapporto tra le aree edificate e le aree non edificate o utilizzate per attività agricole, devono essere realizzate fasce filtro aventi la profondità di almeno m 10,00 in relazione alla specifica funzione (connettività ambientale, barriera verde, ecc.).

Le alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi, devono essere conservate e tutelate; ammessa la sostituzione o lo spostamento per cause di moria naturale o per la riqualificazione dell'area verde.

Gli ambiti AT sono esclusi dall'applicazione degli articoli 63, 64, 65 della LR. 12/05 per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

## Art. 11 - Prescrizioni per gli ambiti di trasformazione di riqualificazione AR

1. Caratteri generali: le porzioni di territorio identificate con la sigla AR (ambiti di riqualificazione), allo stato costituiscono ambiti di rilevanza urbana, utili ai fini della riorganizzazione e riqualifica-

zione del tessuto urbano consolidato, individuati numericamente nella cartografia del PGT e disciplinati singolarmente, che allo stato:

- necessitano di interventi di riqualificazione urbanistica ed edilizia, funzionali alla riorganizzazione dell'accessibilità veicolare e pedonale, alla dotazione di parcheggi, pubblici e privati, al miglioramento della qualità paesistico - ambientale e all'inserimento nel contesto urbano in cui sono collocate;
- hanno destinazioni o utilizzi in contrasto con quello dell'ambito di riferimento e con quelle ammesse dal DP e dal PR;

2. Si tratta di aree non conformate secondo quanto previsto all'articolo 2, c 4.

Gli indici di seguito definiti non attribuiscono e configurano dei diritti edificatori, ma successive possibilità che saranno consolidate con l'espletamento della procedura di definizione progettuale degli interventi tra Amministrazione Comunale e il Proponente l'intervento.

3. Per tali aree, sono definiti gli indirizzi di intervento in relazione a destinazioni, indici di edificabilità, assetto urbanistico ed altre prescrizioni particolari definite nelle schede di indirizzo progettuale, di cui all'Allegato C, che prevalgono sulla disciplina generale di cui al presente articolo.

4. La cartografia del DP definisce le destinazioni principali ammesse per ogni singolo ambito di intervento. Con riferimento all'Art. 9 e all'Allegato A delle Norme del PR, sono di seguito definite le destinazioni ammissibili e non ammissibili:

- Destinazioni ammissibili:

- principale: U1 - residenza

U 6.2 MS1 tra 151 e 600 m<sup>2</sup> - Medie strutture di vendita di prossimità del settore non alimentare.

- complementari: U 4 , U 5, U 8, U 9, U 11, U 12, U 15, U 19, U 20, U 21, U 22, U 23, U 24, U 26, U 40, U 41, U 49, U 51.

- Destinazioni non ammissibili:

Le destinazioni d'uso principali non ammissibili con quella residenziale sono quelle di cui all'Art. 9 comma 2 lettere c, d, e, delle Norme del PR.

- Le destinazioni d'uso complementari non ammissibili sono:

- U 2 Residenza collettiva

- U 6.1 MS1 tra 151 e 600 m<sup>2</sup> - Medie strutture di vendita di prossimità del settore alimentare o misto.

U 6.3 MS1 > 600 m<sup>2</sup> - Medie strutture di vendita di rilevanza locale del settore alimentare o misto

U 6.4 MS2 > 600 m<sup>2</sup> - Medie strutture di vendita di rilevanza locale del settore non alimentare

U 7 Centri di telefonia in sede fissa

U 10 Distribuzione carburanti per uso auto-trazione

U 13 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo labororiale

U 15 Fiere temporanee e spettacoli viaggianti

5. Modalità di intervento: Programma Integrato di Intervento, con le prescrizioni ed i limiti di cui all'Art. 9 commi 9 e 10.

6. Con riferimento all'Art. 8 delle Norme del PR, sono definiti i seguenti parametri edificatori riferiti alle schede di indirizzo di cui all'allegato C:

- aree edificate con IT o IF esistente < a 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>:

H = 7,50 m ovvero 13,50 m

ITP = 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

IT = 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- aree edificate con IT o IF esistente tra 0,31 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>:

H = 7,50 m ovvero 13,50 m

ITP = 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

IT = 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- aree edificate con IT o IF esistente tra 0,51 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>:

H = 7,50 m ovvero a 13,50 m

ITP = 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

$$IT = 0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

- aree edificate con IT o IF esistente tra  $0,71 \text{ m}^2/\text{m}^2$  e  $0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$ :

$$H = 10,50 \text{ m ovvero } 13,50 \text{ m}$$

$$ITP = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

$$IT = 0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

- aree edificate con IT o IF esistente tra  $0,81 \text{ m}^2/\text{m}^2$  e  $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$ :

$$H = 10,50 \text{ m ovvero } 13,50 \text{ m}$$

$$ITP = 0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

$$IT = 1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

- aree edificate con IT o IF esistente > a  $1,01 \text{ m}^2/\text{m}^2$ :

$$H = 10,50 \text{ m ovvero } 13,50 \text{ m}$$

$$ITP = IT = 1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Alle aree libere non pertinenziali comprese negli ambiti AR, si applicano gli indici attribuiti dalle schede di indirizzo di cui all'Allegato C.

Il parametro dell'altezza deve essere verificato e definito in relazione ai caratteri morfologici e ambientali del contesto insediativo di riferimento.

Per gli ambiti produttivi del terziario commerciale, il RC è elevabile al 60% a fronte della cessione al comune di aree corrispondenti alla superficie fondiaria generatrice dell'incremento, inserite in ambiti C classe 4 e AFA definiti dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi.

Per le aree edificate specificamente individuate nel Documento di Piano, ovvero nel caso in cui la superficie territoriale è inferiore a  $500,00 \text{ m}^2$ , è prescritto il trasferimento della SLP ammessa secondo le modalità stabilite dall'Art. 5 c. 11.

## 7. Requisiti paesistico - ambientali e morfologici:

Ai fini della salvaguardia paesaggistica del territorio comunale gli interventi di trasformazione debbono conformarsi ai contenuti della "Carta del paesaggio" allegata al Piano delle Regole.

Le recinzioni verso spazi verdi o appartenenti al "Sistema rurale e paesistico - ambientale" definito dal Piano delle Regole, dovranno essere realizzate con siepi di essenze autoctone.

Lungo il perimetro prospiciente gli ambiti agricoli, al fine di migliorare il rapporto tra le aree edificate e le aree non edificate o utilizzate dall'agricoltura, devono essere realizzate fasce filtro aventi la profondità di almeno  $10,00 \text{ m}$  in relazione alla specifica funzione (connettività ambientale, barriera verde, ecc.).

Le alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi, devono essere conservate e tutelate; è ammessa la sostituzione o spostamento per moria naturale o per riqualificazione dell'area verde.

Le recinzioni verso spazi verdi o agricoli devono essere aperte, ovvero realizzate con siepi di essenze autoctone.

Gli ambiti AR sono esclusi dall'applicazione degli articoli 63, 64, 65 della LR. 12/05 per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

## Art. 12 - Criteri di negoziazione negli ambiti di trasformazione urbanistica

Negli ambiti di trasformazione AT e AR, sono ammesse modificazioni in applicazione dei criteri di negoziazione con il Comune, di seguito elencati:

- a) E' ammesso l'incremento di  $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$  dell'ITP assegnato, nel limite dell'IT - IF prescritto, o in alternativa l'incremento dell'IT - IF nel limite di  $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , a condizione che vengano realizzati ovvero monetizzati al valore di mercato della SLP aggiuntiva:
  - alloggi da cedere al Comune e assegnare in locazione ad utenti anziani, con superficie utile di almeno  $50,00 \text{ m}^2$ .
  - una struttura di micro-nido.
  - il recupero di edifici abbandonati del centro storico.
  - le opere di qualificazione paesistica delle aree di interesse ecologico - ambientale.
  - la qualificazione ambientale di area appartenenti a corridoi ecologici o filtro ambientale.
  - altri interventi contemplati dal Piano dei Servizi.
  - interventi di manutenzione urbana.

b) Il riconoscimento di cui ai punti b) è ammessa nel 20% della capacità insediativa indicata per tipo di funzione al c. 4 dell'Art. 2, lettere a, b, c.

Tale incremento, non rientra tra i requisiti di cui al punto 2. dell'allegato 1m della DGR. 6420 del 27/12/2007 e non comporta l'assoggettamento alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, ma rientra nel campo di applicazione del monitoraggio di cui all'Art. 7.

### **Art. 13 - Il Piano dei Servizi (PS)**

#### **1 Il Piano dei Servizi (di seguito PS):**

- definisce i fabbisogni e il dimensionamento per l'attuazione del PGT, nonché la programmazione temporale indicativa degli interventi;
- promuove scelte e modalità di incentivazione delle forme di concorso, partecipazione e coordinamento tra Comune, Enti e Privati, per la realizzazione e la gestione delle strutture e dei Servizi;
- è strumento di indirizzo per l'attuazione del PGT e può essere modificato ed aggiornato ai sensi della legislazione vigente. Il Comune verifica, in sede di Bilancio e approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e relativi aggiornamenti, lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli adeguamenti.

### **Art. 14 - Prescrizioni per il Piano dei Servizi**

#### **1. Il Piano dei Servizi articola gli interventi su tre categorie:**

- servizi pubblici;
- reti collegamento (strade, percorsi ciclabili, ecc.);
- servizi privati di interesse pubblico.

#### **2. Il Piano dei Servizi:**

- a. recepisce integralmente gli indici ed i parametri contemplati dall'art. 8;
  - b. conferma le aree per servizi definite dal Documento di Piano all'interno degli ambiti di trasformazione di cui all'Art. 10 c. 2 e 3; norma e definisce le altre aree per il completamento della dotazione complessiva di servizi;
  - c. definisce le aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture e viabilità, che non concorrono alla verifica dell'indice di dotazione complessivo;
  - d. definisce un complesso di aree, comprese quelle di cui al precedente punto b), atte verificare l'indice di dotazione comunale di aree per standard urbanistici riferito a 25,00 m<sup>2</sup>/ab;
  - e. definisce analiticamente i servizi, operando anche variazioni sia di localizzazione sia di estensione, rispetto alla previsione del presente DP al fine di una rapida attuazione;
  - f. definisce, per le aree destinate a servizi e viabilità, l'indice di perequazione di cui all'art. 5, c. 7;
  - g. individua le funzioni ecologiche svolte dalle aree agricole e localizza quelle che, tramite incentivi ed accordi con i conduttori del fondo sono in grado di svolgere funzioni ecologiche.
  - h. indica, anche recependo specifiche prescrizioni del Regolamento di Attuazione del PGUSS, di cui all'art. 9, comma 5, le finalità e modalità di attuazione degli interventi pubblici e privati in attuazione del PGT.
3. Il PS, nella localizzazione di aree per nuovi servizi di progetto applica, per quanto possibile nella situazione locale, il criterio del minore consumo possibile di nuovi suoli, evitando interventi su aree agricole, che svolgono una funzione ecologica con effetti positivi sulla qualità ambientale dei luoghi.
4. Per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione dei nuovi servizi il PS si avverrà, nella misura massima possibile dei meccanismi di perequazione e compensazione previsti dall'art. 5 delle presenti norme, ricorrendo ove ciò non fosse possibile, all'acquisizione delle aree, a termini di legge, anche attraverso l'istituto dell'esproprio.

### **Art. 15 - Il Piano delle Regole (PR)**

#### **1. Il Piano delle Regole:**

- a) definisce gli ambiti del tessuto urbano consolidato all'interno dell'intero territorio comunale, coincidenti con l'insieme delle parti edificate o trasformate del territorio, comprendenti anche le aree libere intercluse o di completamento;

- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica:
  - 1. il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP;
  - 2. l'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale e gli interventi di trasformazione urbana, programmi di recupero urbano (PRU) o programmi di riqualificazione urbana e sviluppo sostenibile del territorio (PRUSST).
- e) individua:
  - 1. le aree destinate all'agricoltura in coerenza con le prescrizioni del PTCP;
  - 2. le aree di interesse paesaggistico - ambientale ed ecologico;
  - 3. le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

#### **Art. 16 - Prescrizioni per il Piano delle Regole**

1. Il Piano delle Regole:

- a) individua all'interno delle previsioni del PGT le aree, che per la limitata dimensione, per la collocazione all'interno del tessuto consolidato, per la forma geometrica, che ne limita sensibilmente l'utilizzazione o per altre ragioni possono essere assoggettate direttamente conformate fissandone i parametri e gli indici;
- b) recepisce le indicazioni della "carta del paesaggio" e definisce le classi di sensibilità normativa delle aree ed ambiti sulla base delle indicazioni che da essa emergono;
- c) individua, sulla base della valutazione delle dimensioni in atto o previste, del loro contesto ambientale e di ogni altro elemento utile, le aree pubbliche o da acquisire su cui possono essere ricollocate le volumetrie derivanti dai meccanismi di compensazione, di cui all'art. 5, comma 16;
- d) localizza, mediante uno o più elaborati grafici le aree, pubbliche e private, su cui possono essere attivati gli incentivi, in attuazione delle prescrizioni contenute nel Documento di Piano, relativamente ai seguenti aspetti:
  - 1. miglioramento della qualità ambientale ed ecologica
  - 2. promozione commercio e ricettività
  - 3. fasce di transizione tra territorio agricolo ed urbano
  - 4. riqualificazione degli spazi comuni dei nuclei storici - NS e ES -

2. Per la definizione dei caratteri architettonici degli interventi (con particolare attenzione ai nuclei storici), di funzionalità edilizia, di qualità e salubrità dei materiali edili, di compatibilità ambientale e paesistica, di promozione di energie alternative, il Piano delle Regole si avvale del Regolamento Edilizio, che detta norme e indirizzi per procedure e modalità di presentazione delle richieste di intervento.

3. Il PR si avvale inoltre di apposita deliberazione (assunta nel contesto del Bilancio Comunale) per la determinazione di: - oneri e contributi; - valore delle aree, al fine della determinazione delle indennità di esproprio, - delle indennità conseguenti alla decaduta dei vincoli ed al fine della monetizzazione di aree per servizi; - incentivi inerenti la qualità degli interventi.

4. Il PR, in conformità alla DCR. n. VII/352 del 13/03/2007 e s.m.i., definisce le caratteristiche degli interventi commerciali consentiti per i diversi ambiti e aree urbane: nuclei storici, aree centrali, peri-urbane e extraurbane.

5. Per gli impianti di distribuzione di carburante il PR, ai sensi del D.Lgs 32/1998 e del Regolamento Regionale vigente, stabilisce una specifica normativa, individuando strade e fasce stradali in cui consentire la realizzazione di nuovi impianti, limitandone la localizzazione in alcune aree e ambiti di Piano, prescrivendo puntuali modalità di convenzionamento ai fini di tutela paesistica ed ambientale.

#### **Art. 17 - Piani di settore**

1. Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il PGT si avvale e fa riferimento anche ai Piani di Setto-

re di cui all'art. 9 comma 5.

2. In particolare, il PUGSS individua le direttive di sviluppo generale delle infrastrutture sotterranee con la programmazione connessa al Programma Triennale delle Opere pubbliche. Il Piano dei Servizi indica, anche con specifiche prescrizioni del Regolamento di Attuazione del PUGSS, le finalità e modalità di attuazione degli interventi di sottosuolo in relazione agli obblighi e competenze degli interventi pubblici e privati in attuazione del PGT.
3. Tutte le prescrizioni contenute nei Piani di Settore, per quanto non in contrasto con quelle contenute nel PGT, in applicazione di quanto disposto dall'art. 3, comma 6, costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti norme.

#### **Art. 18 - Direttive per il Piano dei Servizi**

1. Ai sensi dell'art. 4 vengono di seguito indicate le direttive, che il Piano dei Servizi deve porre in atto e che lo stesso potrà integrare e modificare in relazione alle risultanze di analisi di dettaglio, al fine di perseguire alternative vantaggiose per la più efficace azione di attuazione del piano.
2. Gli ambiti di progetto del Piano dei Servizi sono riconducibili a tre sistemi:
  - a) Sistema mobilità;
  - b) Sistema insediativo;
  - c) Sistema ambientale.

Gli obiettivi del Piano dei Servizi per gli ambiti di progetto considerati sono i seguenti:

##### **2.1 - Sistema della mobilità**

- a) Contenimento del traffico di attraversamento del centro urbano
- b) Potenziamento del sistema di trasporto pubblico
- c) Potenziamento della rete ciclo-pedonale

##### **2.2 - Sistema insediativo**

- a) Promuovere in loco condizioni adeguate alle esigenze di qualità della vita
- b) Perseguire la sostenibilità ambientale e la funzionalità urbanistica degli interventi
- c) Curare l'inserimento paesistico delle trasformazioni urbanistiche
- d) Tutelare e valorizzare il patrimonio storico e testimoniale

##### **2.3 - Sistema ambientale**

- a) Promuovere modalità costruttive sostenibili e compatibili con l'ambiente
- b) Tutelare la qualità dei terreni e della falda
- c) Operare per la realizzazione di un sistema continuo di aree verdi nel territorio comunale
- d) Qualificare la riambientazione culturale e faunistica del territorio agricolo

#### **Art. 19 - Indirizzi per il Piano dei Servizi**

1. Con riferimento agli ambiti di progetto di cui all'art. 19, vengono definiti gli indirizzi di intervento.
2. - Sistema di mobilità
  - a) Per il contenimento traffico privato nel centro storico
    - \* Realizzazione parcheggi urbani
    - \* Realizzazione percorsi ciclabili di collegamento tra funzioni di interesse pubblico
  - b) Per il potenziamento del sistema di trasporto pubblico
    - \* Riqualificazione della linea ferroviaria
    - \* Qualificazione della stazione come luogo urbano
    - \* Realizzazione dei parcheggi di corrispondenza alla stazione
  - c) Per l'organizzazione della rete di mobilità ciclo-pedonale
    - \* Organizzazione dei percorsi ciclo-pedonali come rete di importanza primaria
    - \* Formazione di percorsi ciclo-pedonali locali di collegamento con la stazione ferroviaria
    - \* Dotazione di servizi di parcheggio e custodia delle biciclette in corrispondenza della stazione

- \* Formazione di percorsi che facilitino l'accesso e la fruizione delle aree verdi e per l'istruzione
- \* Riqualificazione della rete dei percorsi e stradelle campestri

### 3. - Sistema insediativo

- a) Per favorire la possibilità di trovare risposte alle esigenze di qualità di vita
  - \* Attenzione alle opportunità per infanzia e adolescenza
  - \* Dotazione di attrezzature per facilitare l'accesso ai servizi alla persona
  - \* Verifica e integrazione tra servizi pubblici e servizi privati esistenti
  - \* Coordinamento sovra comunale per l'accesso ai servizi pubblici e di interesse pubblico
  - \* Riutilizzo di aree dimesse quale ambito urbano per l'insediamento di servizi
- b) Per garantire una sostenibilità ambientale e funzionalità urbanistica
  - \* Aree dimesse come occasioni per la creazione di luoghi urbani
  - \* Ottimizzazione del patrimonio di aree e opere pubbliche
  - \* Connessione a rete dei servizi attraverso il sistema della mobilità
  - \* Accessibilità dei servizi a livello ciclo-pedonale (spostamenti casa - servizi)
  - \* Collegamento tra il Regolamento Edilizio e l'attività di valutazione paesistica dei Progetti
  - \* Modulazione e differenziazione degli interventi in funzione delle specifiche caratteristiche dei diversi ambiti morfologici
- c) Per la salvaguardia delle aree di frangia urbana
  - \* Ambiti di trasformazione urbana collegati a interventi di qualificazione del territorio agricolo
  - \* Lotti di completamento funzionali alla definizione di margini urbani continui e compiuti
  - \* Evitare la realizzazione di edifici isolati che non siano in relazione con il contesto urbano
  - \* Evitare la frammentazione dell'abitato con l'insediamento di nuove infrastrutture
  - \* Evitare l'interferenza con le linee elettriche aeree
  - \* Evitare la contemporanea presenza di tipologie abitative fuori scala o troppo differenti tra di loro (es. per altezza, per dimensione del corpo di fabbrica, ecc)
  - \* Evitare gli usi impropri (quali depositi, discariche e orti urbani abusivi) del territorio
  - \* Cura dell'inserimento paesistico delle infrastrutture, anche se esistenti
- d) Per la tutela e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico e archeologico
  - \* Sviluppo politiche di recupero del centro storico
  - \* Complesso del "Castello" e delle aree libere adiacenti da considerare unitariamente.

### 4. - Sistema ambientale

- a) Per Promuovere modalità costruttive sostenibili e compatibili con l'ambiente
  - \* Recepimento e Applicazione delle linee guida emanate dalla Provincia di Como.
  - \* Incentivi per l'applicazione delle linee guida agli interventi di recupero del patrimonio edilizio
- b) Per la tutela della qualità dei terreni e della falda
  - \* Riqualificazione e riuso delle aree industriali dimesse
  - \* Mantenimento qualità pedologica nelle aree ad uso agricolo
- c) Per la realizzazione di un sistema continuo di aree verdi
  - \* Linee guida progettuali per evitare la frammentazione causata dalle infrastrutture, misure di mitigazione e compensazione
  - \* Formazione di corridoi ecologici, ecc.
- d) Per la riambientazione colturale e faunistica del territorio agricolo
  - \* Incentivi ai coltivatori e coinvolgimento degli istituti locali
  - \* Compensazione ambientale degli interventi a carattere produttivo
- e) Per la valorizzazione degli ambiti del reticolo idrico minore come corridoi naturalistici
  - \* Utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nella realizzazione di opere all'interno degli alvei e lungo il sistema spondale
  - \* Privilegiare la reintroduzione delle specie vegetali autoctone

### **Art. 20 - Direttive per i PII e Piani Attuativi**

1. Ai sensi dell'Art. 4 vengono di seguito indicate le direttive, intese quali obiettivi che i PII e i Piani Attuativi

devono perseguire, anche attraverso integrazioni o adattamenti oggettivamente motivati sulla base di analisi di dettaglio, ovvero dalla articolazione delle stesse direttive in più alternative vantaggiose per la più efficace azione di attuazione del piano stesso.

#### 1.1 - Sistema della mobilità

- a) Organizzazione rete di mobilità ciclo-pedonale

#### 1.2 - Sistema insediativo

- a) Sostenibilità ambientale e funzionalità urbanistica
- b) Inserimento paesistico delle trasformazioni
- c) Adeguato livello qualitativo dell'offerta
- d) Ricomposizione del disegno di frangia urbana

#### 1.3 - Sistema ambientale

- a) Diffusione utilizzo di tecnologie innovative
- b) Contenere l'esposizione a fattori inquinanti (atmosferico, acustico e campi elettromagnetici)
- c) Realizzazione corridoi ecologici e qualificazione del paesaggio agrario

### **Art. 21 - Indirizzi per i PII e Piani Attuativi**

1. Per i PII e Piani Attuativi gli indirizzi di intervento sono riferiti ai seguenti ambiti di progetto:

#### 1.1 - Sistema della mobilità

- a) Per l'organizzazione di una rete di mobilità ciclo-pedonale
  - \* Partecipazione alla estensione della rete dei percorsi ciclo-pedonali
  - \* Partecipazione alla riqualificazione dei percorsi in ambito agricolo

#### 1.2 - Sistema insediativo

- a) Per garantire la sostenibilità ambientale e funzionalità urbanistica
  - \* Aree dismesse come occasioni per la formazione di luoghi urbani
  - \* Accessibilità ciclo-pedonale ai servizi
- b) Per l'inserimento paesistico delle trasformazioni
  - \* Valutazione dell'eventuale interramento degli elettrodotti esistenti in situazione
  - \* Qualificazione paesaggistica degli spazi aperti e attrezzati a verde
  - \* Salvaguardia delle visuali di interesse paesistico
- c) Per garantire un adeguato livello qualitativo dell'offerta
  - \* Qualità ambientale nella dotazione di aree a verde, connessioni anche ciclo-pedonali
  - \* Cura dell'inserimento morfologico nel contesto urbano (altezza edifici e altri parametri edilizi)
  - \* Valutazione della compatibilità ambientale degli interventi
  - \* Utilizzo di tecnologie a basso consumo energetico e a basso impatto
- d) Per la ricostituzione del disegno di frangia urbana
  - \* Evitare la realizzazione di edifici isolati, che non siano in relazione con il contesto urbano
  - \* Inserimento interventi per la ricucitura degli insediamenti attraversati da infrastrutture
  - \* Evitare l'interferenza con le linee elettriche aeree
  - \* Evitare la contemporanea presenza di tipologie abitative tra loro dissonanti (es. per altezza, per dimensione del corpo di fabbrica)
  - \* Valutazione dell'inserimento paesistico delle nuove infrastrutture e definizione degli interventi di recupero ambientale per quelle già esistenti

#### 1.3 - Sistema ambientale

- a) Per la diffusione utilizzo di tecnologie innovative
  - \* Promozione dell'utilizzo di fonti rinnovabili (solare, ecc.)
- b) Per contenere l'esposizione a fattori inquinanti (atmosferico, acustico e campi elettromagnetici)
  - \* Promozione di una corretta progettazione architettonica degli edifici
- c) Per la formazione di corridoi ecologici e la qualificazione del paesaggio agrario
  - \* Recupero di equipaggiamento a verde delle aree agricole (siepi, filari, macchie boscate) attraverso l'utilizzo delle misure agro ambientali

## **Art. 22 - Registro delle cessioni dei diritti edificatori**

1. I trasferimenti dei diritti edificatori e delle aree che li generano all'interno degli ambiti AR e AT sono annotati nell'apposito Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori di cui all' art. 11 della L.R. 12/05.
2. Il Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori è pubblico e consultabile secondo quanto disposto dall'art. 7 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole.
3. Il Certificato di Destinazione Urbanistica di cui all'art. 32 della LR. 12/05 è integrato con le informazioni relative alla cessione dei diritti edificatori interessanti l'area per la quale è stato richiesto.
4. Ogni intervento che comporti l'utilizzazione dei diritti edificatori deve essere accompagnato dal certificato di cui al c. 3.
5. Il Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori è tenuto dal competente Ufficio Comunale che provvede ad aggiornarlo con effetto immediato.
6. Il Registro delle Cessioni dei Diritti edificatori evidenzia inoltre 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 tra privati.

## **Art. 23 - Norma transitoria e finale**

1. Gli ambiti di trasformazione AR e AT sono soggetti alle prescrizioni del Piano delle Regole per gli interventi edilizi realizzabili in pendenza dell'approvazione dei Piani Attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata.
2. Il Piano delle Regole recepisce e disciplina gli ambiti di trasformazione ad avvenuto completamento degli interventi contemplati nei Piani Attuativi ivi compresi gli atti di programmazione negoziata.
3. Le disposizioni del Documento di Piano non si applicano ai Piani Attuativi, ivi compresi i Programmi Integrati di Intervento (PII) già adottati, approvati o in corso di esecuzione alla data di adozione del PGT, per i quali continuano ad applicarsi le previsioni urbanistiche generali ed attuative vigenti al momento della rispettiva adozione o approvazione.

## **ALLEGATI**

ALLEGATO A: Documentazione proposta iniziale per  
intervento sulle aree di trasformazione

ALLEGATO B: Documentazione proposta definitiva per  
intervento sulle aree di trasformazione

ALLEGATO C: Schede di indirizzo progettuale

## **ALLEGATO A) - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA PROPOSTA INIZIALE**

### **1. Inquadramento territoriale scala 1:10.000**

- Uso del suolo (in particolare sistema del verde)
- Inquadramento con la localizzazione degli spazi e delle funzioni pubbliche esistenti e previste indicate in modo distinto per funzione.

### **2. Inquadramento urbanistico scala 1:5.000**

- Stralcio del PGT vigente con la relativa legenda (riportare il perimetro dell'ambito di intervento)
- Eventuali piani attuativi precedenti
- Individuazione dei vincoli

### **3. Stato di fatto scala 1:2.000/1:1.000/1:500**

- Planimetrie con le indicazioni delle SLP esistenti
- Profili altimetrici estesi ad un intorno significativo
- Infrastrutture per la mobilità
- Presenze monumentali, naturalistiche e ambientali
- Tavole storiche che documentino la trasformazione delle aree
- Stato di fatto delle urbanizzazioni primarie
- Mappa catastale con perimetrazione dell'area di intervento suddivisa tra le diverse proprietà
- Rilievo delle aree di intervento o calcolo grafico delle aree

### **4. Progetto planivolumetrico scala 1:500/1:200**

- Planivolumetrico inserito nel tessuto urbano esistente
- Planimetria generale con indicazione di:
  - perimetro ambito di intervento (da riportare sempre su tutte le tavole)
  - aree di concentrazione fondiaria e aree di cessione e/o asservite all'uso pubblico (con indicazione delle superfici di massimo ingombro in sottosuolo) e tabella relativa al calcolo dello standard attraverso un confronto tra le quantità dovute e quelle effettivamente reperite;
  - destinazioni funzionali con tabella delle quantità di SLP di progetto;
  - rapporto morfologico del progetto con il tessuto urbano esistente con indicazione di altezze massime, allineamenti prescrittivi, assi prospettici, percorsi e connessioni;
  - accessi pedonali e carrabili;
- Profili altimetrici, prospetti e sezioni del progetto inseriti nel contesto
- Individuazione delle aree fondiarie, delle aree di cessione, delle servitù, delle aree asservite all'uso pubblico

### **5. Documentazione fotografica**

- Stato di fatto dell'area e sue caratteristiche (storiche, monumentali, ambientali, degrado, ecc.)
- Stato di fatto del contesto con punti di vista dall'area di intervento

### **6. Relazione tecnica del programma**

- Obiettivi dell'intervento, elementi qualitativi e risultati attesi (vantaggi e svantaggi)
- Rapporto con gli obiettivi e i criteri fissati dal DP
- Descrizione del contesto e dell'area (localizzazione, inquadramento urbanistico e storico, stato di fatto, criticità esistenti)
- Descrizione della soluzione planivolumetrica
- Dimostrazione dotazione standard suddivisi per funzioni e modalità di reperimento
- Verifica dei parcheggi residenziali (riportati anche in una tavola)

### **7. Relazione economica di massima**

- Dimensione degli investimenti necessari (pubblici e privati)
- Realizzazione degli interventi privati
- Realizzazione degli interventi di interesse pubblico
- Gestione degli interventi di interesse pubblico

### **8. Procedura di verifica e procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) (eventuale se in variante al DP)**

- Valutazione Ambientale Strategica per i casi contemplati dalla DCR. n. VIII/351 del 13/03/2007 e dalla DGR. n. VIII/6420 del 27/12/2007 ovvero Verifica di esclusione dalla VAS

### **9. Valutazione di Incidenza (VIC) sui Siti di Importanza Comunitaria (SIC)**

## **ALLEGATO B) - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA PROPOSTA DEFINITIVA**

### **1. Inquadramento territoriale scala 1:5.000**

- Uso del suolo (in particolare del sistema del verde)
- Inquadramento con la localizzazione degli spazi e delle funzioni pubbliche esistenti e previste indicate in modo distinto (in particolare sistema dei servizi di livello urbano)
- Inquadramento riportante i sistemi infrastrutturali esistenti e previsti, i punti di criticità del traffico e della sosta, il sistema del trasporto pubblico.  
(L'inquadramento territoriale deve riguardare sia lo stato di fatto, sia i progetti e le previsioni).

### **2. Inquadramento urbanistico scala 1:5.000**

- Stralcio del PGT vigente con la relativa legenda (riportare sempre il perimetro dell'ambito di trasformazione)
- Eventuali piani attuativi precedenti
- Individuazione dei vincoli

### **3. Stato di fatto scala 1:2.000/1:200**

- Caratteristiche morfologiche dell'intorno dell'area
- Caratteristiche funzionali dell'intorno dell'area
- Planimetrie con le indicazioni delle SLP esistenti, riguardanti un intorno significativo
- Profili altimetrici estesi ad un intorno significativo
- Infrastrutture per la mobilità
- Presenze monumentali, naturalistiche e ambientali
- Tavole storiche che documentino la trasformazione delle aree
- Stato di fatto delle urbanizzazioni primarie
- Stato di fatto dei sottoservizi tecnologici
- Mappa catastale con perimetrazione dell'area di intervento suddivisa tra le diverse proprietà (con relativa visura)
- Rilievo delle aree di intervento o calcolo grafico delle aree

### **4. Progetto planivolumetrico scala 1:500/1:200**

- Planivolumetrico inserito nel tessuto urbano esistente.
- Planimetria generale (una o più tavole) con indicazione di:
  - perimetro dell'ambito di intervento (da riportare su tutte le tavole)
  - aree di concentrazione fondiaria e aree di cessione e/o asservite all'uso pubblico (con indicazione delle superfici di massimo ingombro in sottosuolo) e tabella relativa al calcolo dello standard attraverso un confronto tra le quantità dovute e quelle effettivamente reperite;
  - destinazioni funzionali con tabella delle quantità di SLP di progetto (con eventuale articolazione per piani terra e tipo);
  - rapporto morfologico del progetto con il tessuto urbano esistente con indicazione di altezze massime, allineamenti prescrittivi, assi prospettici, percorsi e connessioni;
  - accessi pedonali e carrabili;
- Profili altimetrici, prospetti e sezioni del progetto inseriti nel contesto (solo nel caso di proposte dove il progetto edilizio acquisisce una particolare rilevanza) Indicazioni progettuali (o linee guida) anche di tipo prescrittivo 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).

### **5. Opere di urbanizzazione scala 1:500/1:200**

#### **• Progetto definitivo**

- Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria: rete viaria con sezioni strade e schema della circolazione, parcheggi pubblici.
- Parcheggi (pertinenziali): localizzazione, dimensione e accessi.
- Progetto definitivo di adeguamento dei servizi tecnologici.
- Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione secondaria.

#### **• Computo metrico estimativo dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico**

(correlati ad ogni singola opera di urbanizzazione primarie e secondarie, sulla base del Prezzario della C.C.I.A.A. di Como ovvero della Regione Lombardia per le opere pubbliche).

#### **• Relazione di progetto** (con riferimento a ciascuna opera di urbanizzazione)

- **Aree e attrezzatura aree per servizi**
  - Progetto definitivo
  - Computo metrico estimativo
  - Relazione
  - Piano di gestione e piano finanziario
  - Bozza di convenzione per la gestione

## **6. Documentazione fotografica**

- Stato di fatto dell'area di intervento e sue caratteristiche (storiche, monumentali, ambientali, di degrado, ecc.)
- Stato di fatto del contesto con punti di vista dall'area di intervento

## **7. Relazione tecnica dell'intervento**

- Obiettivi dell'intervento, elementi qualitativi e risultati attesi (vantaggi e svantaggi per pubblico e privato).
- Rapporto con gli obiettivi e i criteri fissati dal DP.
- Descrizione del contesto e dell'area di intervento (localizzazione, inquadramento urbanistico e storico, stato di fatto, criticità esistenti).
- Descrizione della soluzione planivolumetrica.
- Dimostrazione degli standard dovuti suddivisi tra le diverse funzioni previste e loro modalità di reperimento.
- Verifica dei parcheggi residenziali (eventualmente riportati anche in una tavola).
- Analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acque, aria e indicazione degli interventi necessari al rispetto delle prescrizioni di legge.
- Valutazione della compatibilità geologica dell'intervento.
- Descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani e dei sottoservizi tecnologici.
- Normativa tecnica di attuazione.
- Stato di avanzamento delle attività di bonifica/messa in sicurezza dell'area (eventuale).

## **8. Studio geologico (o dichiarazione del geologo)**

- Perizia geologica nei casi previsti dalla LR. 12/05 (casi in cui è richiesto lo studio geologico e quelli in cui è sufficiente la dichiarazione firmata dal geologo)

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

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

## **10. Clima acustico**

- Analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico e indicazione delle eventuali misure di mitigazione (riferimenti normativi: L. 447/1995 e LR. 13/2001 e relativa circolare esplicativa approvata con DGR 8/3/2002 n. 7/8313 e s.m.i.)

## **11. Relazione economica di fattibilità**

- Dimensione degli investimenti necessari (pubblici e privati)
- Realizzazione degli interventi privati
- Realizzazione degli interventi di interesse pubblico
- Gestione degli interventi di interesse pubblico
- Bilancio finale dell'operazione in termini di costi e ricavi.
- Programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali (in termini assoluti – 1° anno, 2° anno ... o 1° trim., 2° ...)

## **12. Atti di proprietà e atti relativi ad altri diritti reali insistenti sulle aree oggetto del PII** (servitù, diritti di superficie, ecc.).

## **13. Schema di convenzione urbanistica** (schema predisposto dal Comune di Arosio).

Nel caso la proposta di preveda edilizia residenziale convenzionata deve essere predisposta la valutazione del valore Euro/m<sup>2</sup> sulla base di apposita scheda predisposta dall' U.T. del Comune di Arosio.

## **14. Dichiarazione irrevocabile di assenso**

(schema predisposto dal Comune di Arosio).

**ALLEGATO C**  
**Schede di indirizzo progettuale**

## AMBITI DI TRASFORMAZIONE E DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

### AR 1 Via Oberdan AR 2 Via Prealpi - Via V. Veneto

**AR 1** L'intervento è finalizzato alla sostituzione di insediamenti produttivi - residenziali, con funzioni residenziali e di artigianato di servizio. In coordinamento con l'ambito AT 3. Nell'ambito è localizzata l'area a verde ambientale che costituisce lo sbocco del corridoio ecologico est-ovest, quale fondale alberato da e per l'adiacente dosso, trasformando in percorso ciclo-pedonale l'attuale via S. Carlo. L'edificato è disposto lungo il lato nord del sedime dell'ambito.

**AR 2** L'intervento è finalizzato alla sostituzione di insediamenti produttivi - residenziali, con funzioni residenziali e dell'artigianato di servizio. L'edificato residenziale ed i relativi parcheggi pubblici sono disposto lungo via Prealpi, separato da quello per l'artigianato di servizi da un'area di filtro ambientale.



ST - superficie territoriale

sagome indicative edifici

strade

parcheggi pubblici

aree verdi pubbliche

SF - superficie fondiaria

percorsi ciclo-pedonali esistenti

percorsi ciclo-pedonali di progetto

parcheggi pubblici piani interrati

filari alberati

accessi carrai

**AR 1**  
residenziale 70%

ST	6.576 m <sup>2</sup>
ITP = IT	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
SLP	2.630 m <sup>2</sup>
volume edificabile	7.890 m <sup>3</sup>
ab.insediabili	52
parcheggi (6 m <sup>2</sup> ab.)	312 m <sup>2</sup>
parcheggi (100%slp.)	
verde pubblico	1.968 m <sup>2</sup>
strade	235 m <sup>2</sup>
SF	4.061 m <sup>2</sup>
SC (max 35% Sf)	1.421 m <sup>2</sup>
H edifici	2 piani FT

**AR 2**  
residenziale commerciale

9.056 m <sup>2</sup>	
0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
2.422 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>
7.266 m <sup>3</sup>	
48	
288 m <sup>2</sup>	
	1.200 m <sup>2</sup>
2.834 m <sup>2</sup>	
245 m <sup>2</sup>	
5.389 m <sup>2</sup>	
1.886 m <sup>2</sup>	
2 piani FT	2 piani FT

## AMBITI DI TRASFORMAZIONE E DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

# AR 3 Via Trieste

L'intervento è finalizzato alla rilocazione dei volumi esistenti, incompatibili per dimensione con la collocazione a ridosso della linea ferroviaria, in altri ambiti di trasformazione e per la realizzazione di parcheggi pubblici a servizio della zona.

E' richiesta:

- la cessione delle aree individuate nella scheda di indirizzo progettuale e nel Piano dei Servizi;
- la riqualificazione dell'area per la dotazione di parcheggi a servizio delle funzioni ferroviarie e insediate.



ST - superficie territoriale

sagome indicative edifici

strade

parcheggi pubblici

aree verdi pubbliche

SF - superficie fondiaria

percorsi ciclo-pedonali di progetto

fascia di rispetto Ferrovie Nord Milano

ST	390 m <sup>2</sup>
ITE	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
SLP	273 m <sup>2</sup>
parcheggi	390 m <sup>2</sup>

**AMBITI DI TRASFORMAZIONE  
E DI RIQUALIFICAZIONE URBANA**

# AR 4 Via Turati

L'intervento è finalizzato alla rilocizzazione dell'insediamento produttivo e la sostituzione con funzioni residenziali. E' prescritta la dotazione di parcheggi pubblici a servizio della zona e la formazione di un'area a verde pubblico lungo il lato nord.

E' richiesta:

- la dotazione di parcheggi privati e pubblici al servizio delle funzioni insediabili e della zona;
- la cessione delle aree individuate nella scheda di indirizzo progettuale e nel Piano dei Servizi;
- la realizzazione degli interventi di urbanizzazione.



ST - superficie territoriale

sagome indicative edifici

strade

parcheggi pubblici

aree verdi pubbliche

SF - superficie fondiaria

percorsi ciclo-pedonali esistenti

percorsi ciclo-pedonali di progetto

filari alberati

accessi carrai

fascia di rispetto Ferrovie Nord Milano

AR 4  
residenziale 70%

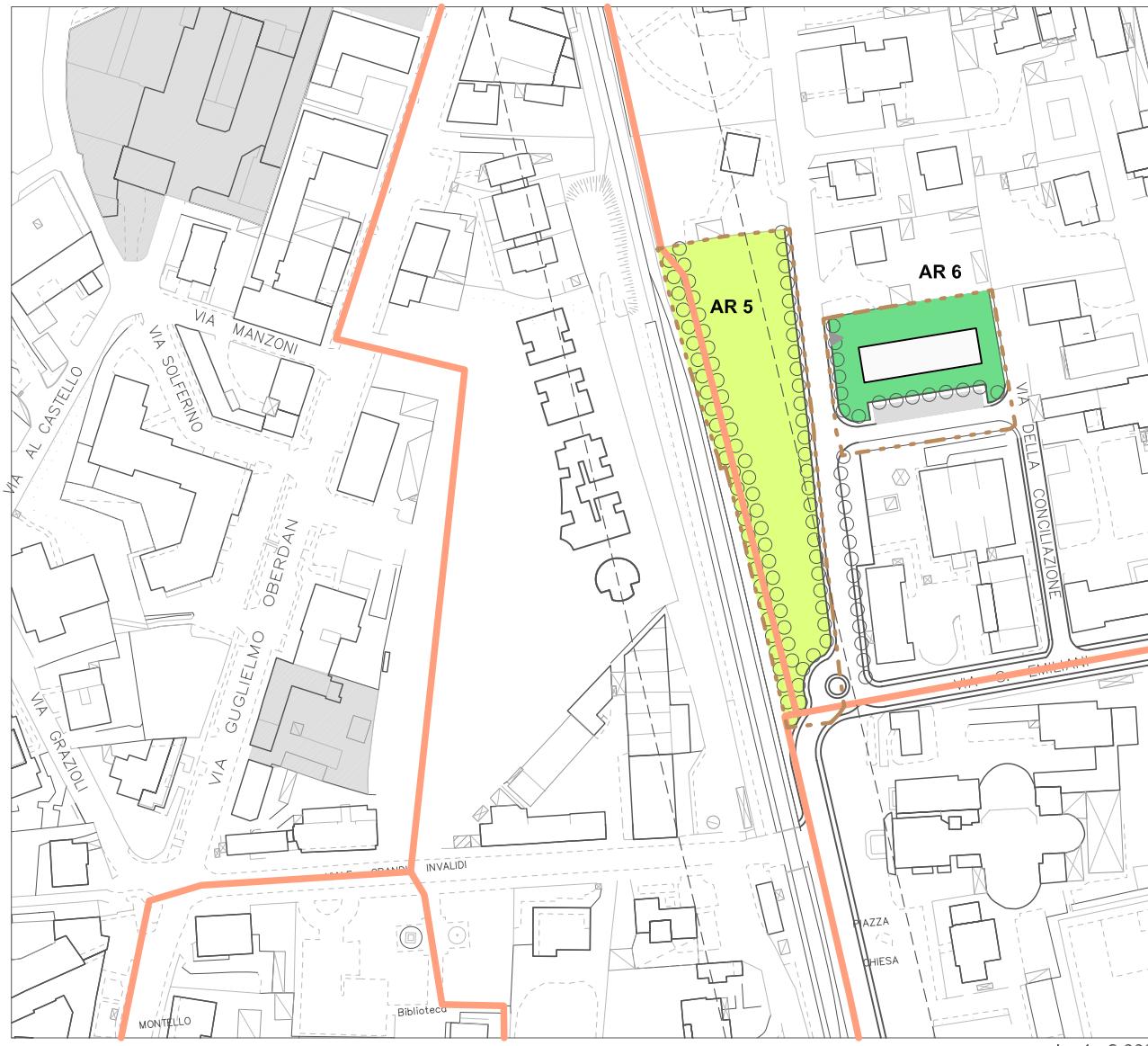
ST	6.314 m <sup>2</sup>
ITP = IT	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
SLP	3.157 m <sup>2</sup>
volume edificabile	9.471 m <sup>3</sup>
ab.insediabili	63
parcheggi (6 m <sup>2</sup> ab.)	378 m <sup>2</sup>
verde pubblico	2.236 m <sup>2</sup>
SF	3.700 m <sup>2</sup>
SC (max 35% Sf)	1.295 m <sup>2</sup>
H edifici	3 piani FT

## AMBITI DI TRASFORMAZIONE E DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

# AR 5 - AR 6 Via S.G. Bosco

**AR 5** L'intervento è finalizzato alla rilocizzazione dell'insediamento produttivo e delle funzioni residenziali con la riorganizzazione della viabilità e del sagrato della Chiesa Parrocchiale, in coordinamento con l'ambito AR 6, la dotazione di parcheggi pubblici a servizio della zona e la formazione di un'area a verde pubblico lungo la linea ferroviaria.

**AR 6** L'intervento è finalizzato alla sostituzione dell'insediamento produttivo esistente con funzioni residenziali. In coordinamento con l'ambito AR 5 è prevista la riorganizzazione della viabilità e del sagrato della Chiesa Parrocchiale. E' prescritta la dotazione di parcheggi pubblici, mentre per la residua quota di aree per servizi è ammessa la monetizzazione.



- [dotted line] ST - superficie territoriale
- [white box] sagome indicative edifici
- [thin line] strade
- [grey box] parcheggi pubblici
- [green box] aree verdi pubbliche
- [green box] SF - superficie fonciaria
- [orange wavy line] percorsi ciclo-pedonali di progetto
- [dashed line] allineamenti
- [circles] filari alberati
- [triangle] accessi carrai
- [diagonal line] fascia di rispetto Ferrovie Nord Milano

AR 5

ST	3.988 m <sup>2</sup>
ITE	0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ITP = IT	
SLP	1.196 m <sup>2</sup>
volume edificabile	3.588 m <sup>3</sup>
ab.insediabili	
parcheggi (6 m <sup>2</sup> ab.)	
verde pubblico	3.592 m <sup>2</sup>
strade	1.361 m <sup>2</sup>
SF	
SC (max 40% Sf)	
H edifici	

AR 6  
residenziale 70%

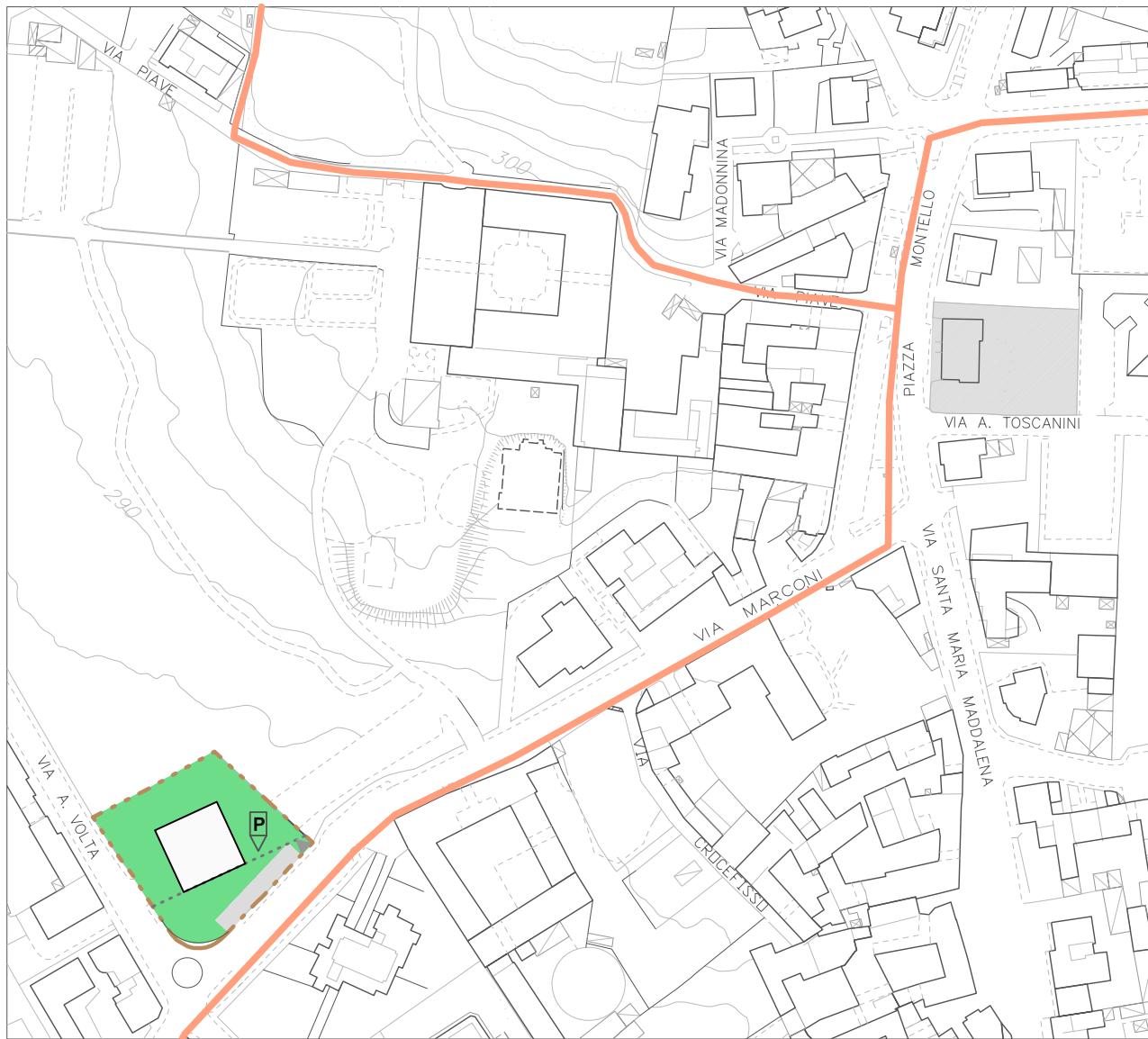
2.100 m <sup>2</sup>
0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
1.050 m <sup>2</sup>
3.150 m <sup>3</sup>
21
126 m <sup>2</sup>
608 m <sup>2</sup>
1.366 m <sup>2</sup>
546 m <sup>2</sup>
3 piani FT

**AMBITI DI TRASFORMAZIONE  
E DI RIQUALIFICAZIONE URBANA**

# AR 8 Via Volta - Via Marconi

L'intervento è finalizzato alla sostituzione dell'insediamento produttivo esistente con funzioni prevalentemente residenziali. E' prescritta la dotazione di parcheggi di uso pubblico, la riorganizzazione dell'incrocio stradale a rotatoria. Per la residua quota di aree per servizi è ammessa la monetizzazione.  
 E' richiesta:

- la dotazione di parcheggi privati e pubblici al servizio delle funzioni insediabili;
- la cessione delle aree individuate nella scheda di indirizzo progettuale e nel Piano dei Servizi;
- la riorganizzazione dell'incrocio stradale;
- la realizzazione degli interventi di urbanizzazione.



- ST - superficie territoriale
- sagome indicative edifici
- strade
- parcheggi pubblici
- aree verdi pubbliche
- SF - superficie fondiaria
- percorsi ciclo-pedonali di progetto
- allineamenti
- filari alberati
- ▲ accessi carrai
- ~~~~~ fascia di rispetto ferroviaria

AR 8  
residenziale 70%

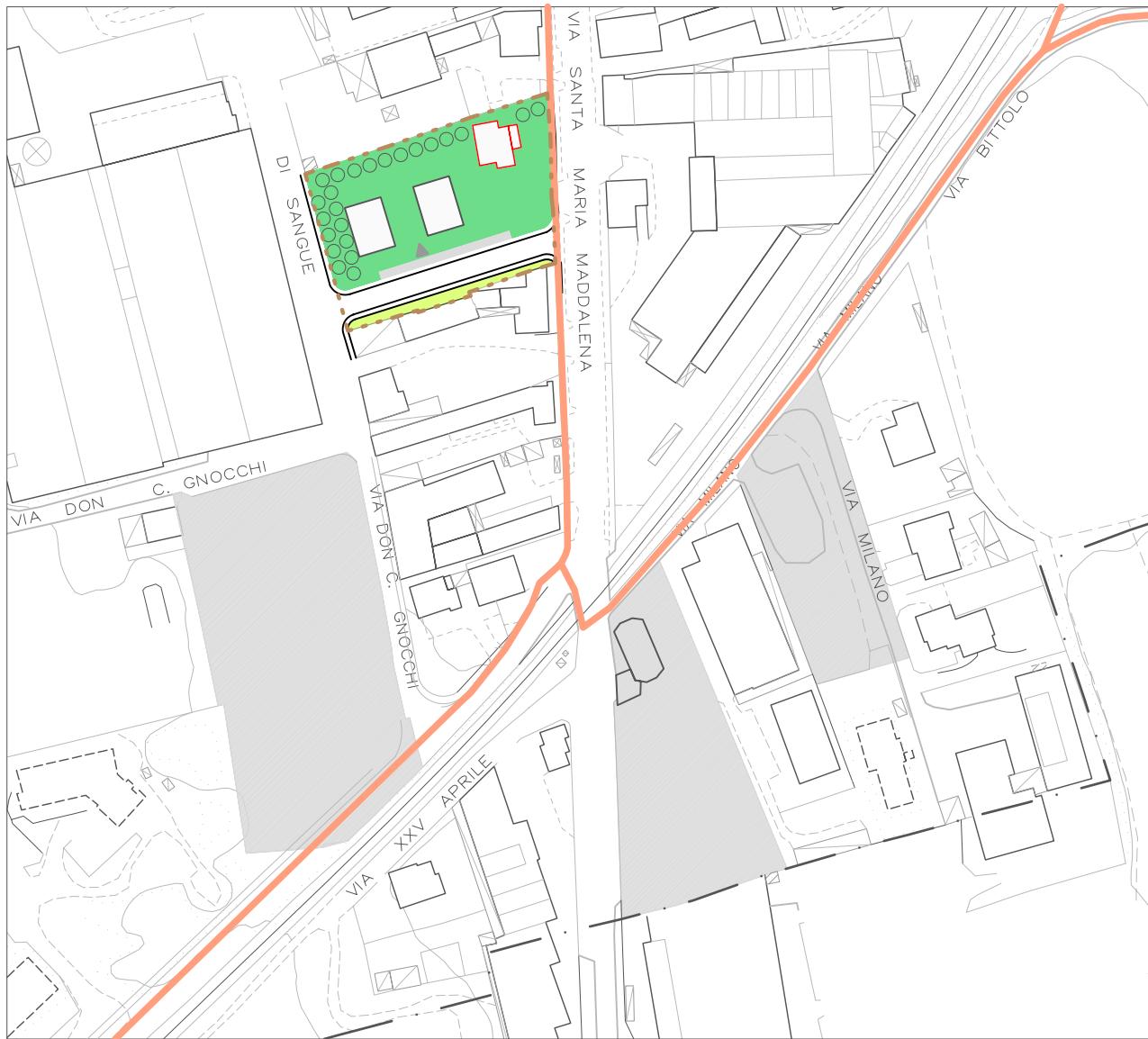
ST	2.035 m <sup>2</sup>
ITP	0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
SLP	1.628 m <sup>2</sup>
IT	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
SLP	1.692 m <sup>2</sup>
volume edificabile	4.884 m <sup>3</sup>
ab.insediabili	32
parcheggi (6 m <sup>2</sup> ab.)	192 m <sup>2</sup>
strade	151 m <sup>2</sup>
SF	1.692 m <sup>2</sup>
SC (max 35% Sf)	592 m <sup>2</sup>
H edifici	3 piani FT

## AMBITI DI TRASFORMAZIONE E DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

### AR 11 Via S.M. Maddalena - Via Donatori di Sangue

L'intervento è finalizzato alla riqualificazione dell'insediamento esistente con funzioni residenziali residenza nel limite del ~~30%~~ 70% della SLP ammessa e attività del terziario commerciale e direzionale. E' prescritta la dotazione di spazi per parcheggio di uso pubblico a servizio della zona, la realizzazione del collegamento tra via Don Gnocchi e via S.M. Maddalena, mentre per la residua quota di aree per servizi è ammessa la monetizzazione. E' richiesta:

- la dotazione di parcheggi privati e pubblici al servizio delle funzioni insediabili;
- la cessione delle aree individuate nella scheda di indirizzo progettuale e nel Piano dei Servizi;
- la realizzazione del collegamento tra via Don Gnocchi e via S.M. Maddalena
- la realizzazione degli interventi di urbanizzazione



Dicembre 2010

Modificato a seguito dell'accoglimento  
dell'osservazione n° 21 al PGT adottato

ST - superficie territoriale

sagome indicative edifici

strade

parcheggi pubblici

aree verdi pubbliche

SF - superficie fondiaria

percorsi ciclo-pedonali di progetto

allineamenti

filari alberati

accessi carrai

edifici esistenti da mantenere

scala 1 : 2.000

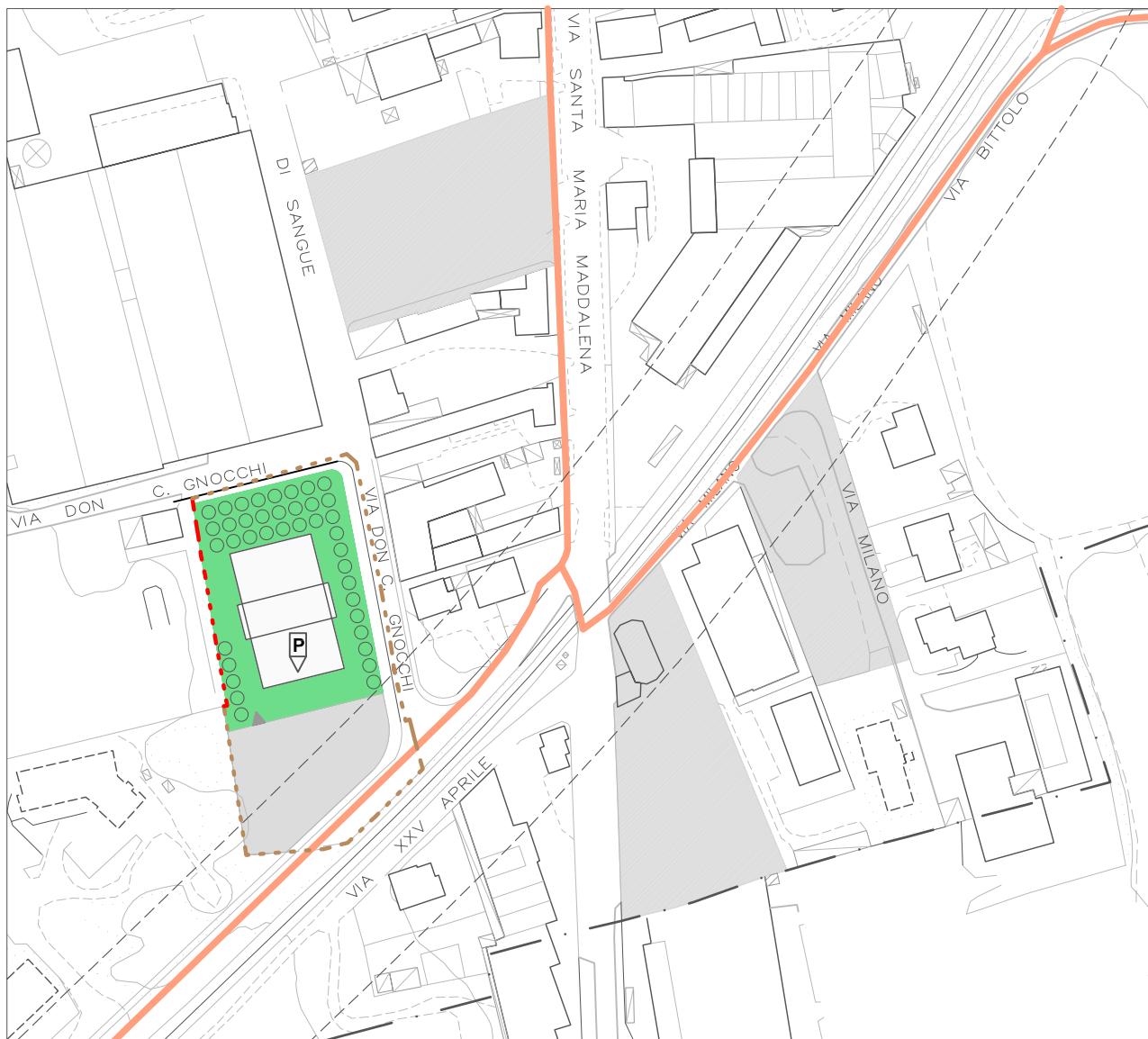
	terziario direzionale	residenziale	terziario direzionale	residenziale
ST	3.371 m <sup>2</sup>		3.371 m <sup>2</sup>	
ITP	0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			
IT			0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
SLP (altre destinazioni 30%)	303 m <sup>2</sup>		367 m <sup>2</sup>	
SLP (residenziale 70%)		708 m <sup>2</sup>		857 m <sup>2</sup>
volume edificabile	909 m <sup>3</sup>	2.124 m <sup>3</sup>	1.104 m <sup>3</sup>	2.571 m <sup>3</sup>
ab. insediabili		14		17
parcheggi (10% slp)	30 m <sup>2</sup>		37 m <sup>2</sup>	
parcheggi (6 m <sup>2</sup> ab.)		84 m <sup>2</sup>		102 m <sup>2</sup>
verde pubblico	170 m <sup>2</sup>		145 m <sup>2</sup>	
strade			638 m <sup>2</sup>	
SF			2.449 m <sup>2</sup>	
SC (max 35% Sf)			857 m <sup>2</sup>	
H edifici	3 piani FT	7,5 m		

## AMBITI DI TRASFORMAZIONE E DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

### AR 12 Via Don Gnocchi - Via Donatori di Sangue

L'intervento, è finalizzato alla riqualificazione dell'insediamento esistente con prevalenti attività del terziario, residenza nel limite del 30% della SLP ammessa. E' prescritta la dotazione di parcheggi di uso pubblico a servizio della zona, l'allargamento di via Don Gnocchi e il prolungamento della viabilità esistente lungo la linea ferroviaria, sino a via S.M. Maddalena. Per la residua quota di aree per servizi è ammessa la monetizzazione. E' richiesta:

- la dotazione di parcheggi privati e pubblici al servizio delle funzioni insediabili;
- la cessione delle aree individuate nella scheda di indirizzo progettuale e nel Piano dei Servizi;
- la realizzazione dell'allargamento di via Don Gnocchi;
- la realizzazione degli interventi di urbanizzazione.



ST - superficie territoriale

sagome indicative edifici

strade

parcheggi pubblici

aree verdi pubbliche

SF - superficie fonciaria

percorsi ciclo-pedonali di progetto

allineamenti

filari alberati

accessi carrai

parcheggi sotterranei

fascia di rispetto Ferrovie Nord Milano

ST - superficie territoriale modificata a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

residenziale      commerciale

ST	5.457 m <sup>2</sup>
ITP = IT	0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
SLP (residenziale 30%)	655 m <sup>2</sup>
SLP (commerciale 70%)	1.528 m <sup>2</sup>
volume edificabile	1.965 m <sup>3</sup>
ab.insediabili	13
parcheggi (6 m <sup>2</sup> ab.)	78 m <sup>2</sup>
parcheggi (100% slp)	1.528 m <sup>2</sup>
strade	1.000 m <sup>2</sup>
SF	3.049 m <sup>2</sup>
SC (max 50% Sf)	1.525 m <sup>2</sup>
H edifici	2 piani FT 7.5 m

Dicembre 2010

Modificato a seguito dell'accoglimento  
dell'osservazione n° 11 al PGT adottato

**AMBITI DI TRASFORMAZIONE  
E DI RIQUALIFICAZIONE URBANA**

# AR 13 Via S.M. Maddalena

L'intervento è finalizzato alla riqualificazione funzionale dell'insediamento produttivo, a favore di attività per servizi alla persona, terziario, artigianato di servizio, commercio, residenza nel limite del 30% della SLP ammessa. E' prescritta la dotazione di parcheggi di uso pubblico, mentre per la residua quota di aree per servizi è ammessa la monetizzazione.

E' richiesta:

- la dotazione di parcheggi privati e pubblici al servizio delle funzioni insediabili;
- la cessione delle aree individuate nella scheda di indirizzo progettuale e nel Piano dei Servizi;
- la realizzazione del nuovo raccordo stradale;
- la realizzazione degli interventi di urbanizzazione.



ST - superficie territoriale

sagome indicative edifici

strade

adeguamento tratto stradale

parcheggi pubblici

SF - superficie fondiaria

percorsi ciclo-pedonali di progetto

filari alberati

accessi carrai

parcheggi sotterranei

fascia di rispetto Ferrovie Nord Milano

AR 13  
terziario-commerciale

ST	3.160 m <sup>2</sup>
ITP = IT	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
SLP	3.160 m <sup>2</sup>
volume edificabile	9.480 m <sup>3</sup>
parcheggi (100% slp)	3.160 m <sup>2</sup>
strade	450 m <sup>2</sup>
SF	2.392 m <sup>2</sup>
SC (max 50% Sf)	1.196 m <sup>2</sup>
H edifici	esistente

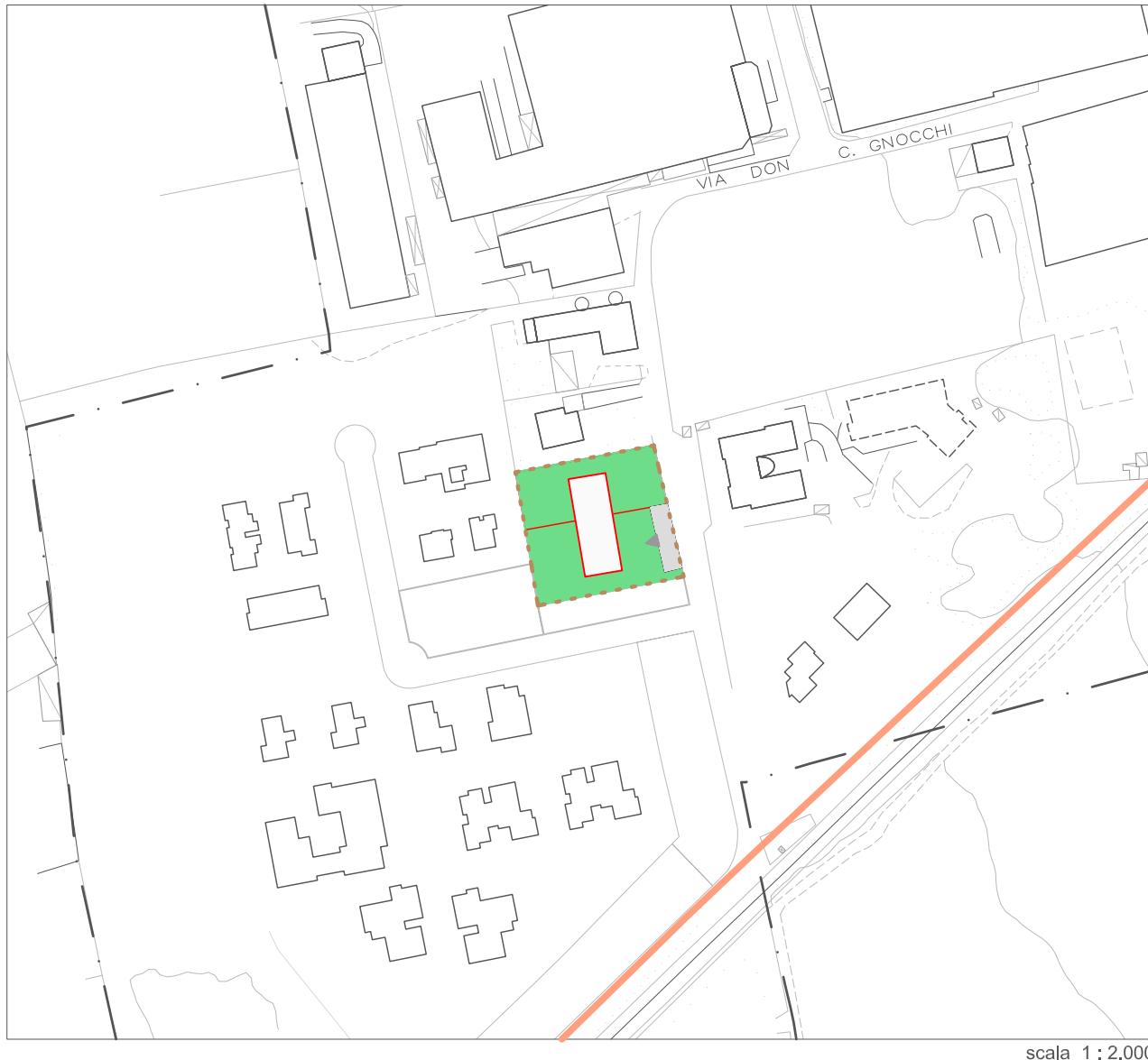
**AMBITI DI TRASFORMAZIONE  
E DI RIQUALIFICAZIONE URBANA**

# AR 14 Via Don C. Gnocchi

L'intervento è finalizzato alla sostituzione dell'insediamento prevalentemente produttivo esistente con funzioni residenziali. E' prescritta la dotazione di spazi per parcheggio pubblico a servizio della zona ~~di una fascia a filtro ambientale lungo l'ambito a destinazione produttiva precedente~~. Per la residua quota di aree per servizi è ammessa la monetizzazione.

E' richiesta:

- la dotazione di parcheggi privati e pubblici al servizio delle funzioni insediabili;
- la cessione delle aree individuate nella scheda di indirizzo progettuale e nel Piano dei Servizi;
- la realizzazione degli interventi di urbanizzazione.



ST - superficie territoriale

sagome indicative edifici

strade

parcheggi pubblici

SF - superficie fondiaria

percorsi ciclo-pedonali di progetto

allineamenti

filari alberati

accessi carrai

modifiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni

AR 14  
residenziale 70%

ST	1.676 m <sup>2</sup>
ITP = IT	0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
SLP	670 m <sup>2</sup>
volume edificabile	2.010 m <sup>3</sup>
ab.insediabili	13
parcheggi (6 m <sup>2</sup> ab.)	78 m <sup>2</sup>
SF	1.676 m <sup>2</sup>
SC (max 40% Sf)	670 m <sup>2</sup>
H edifici	2 piani FT

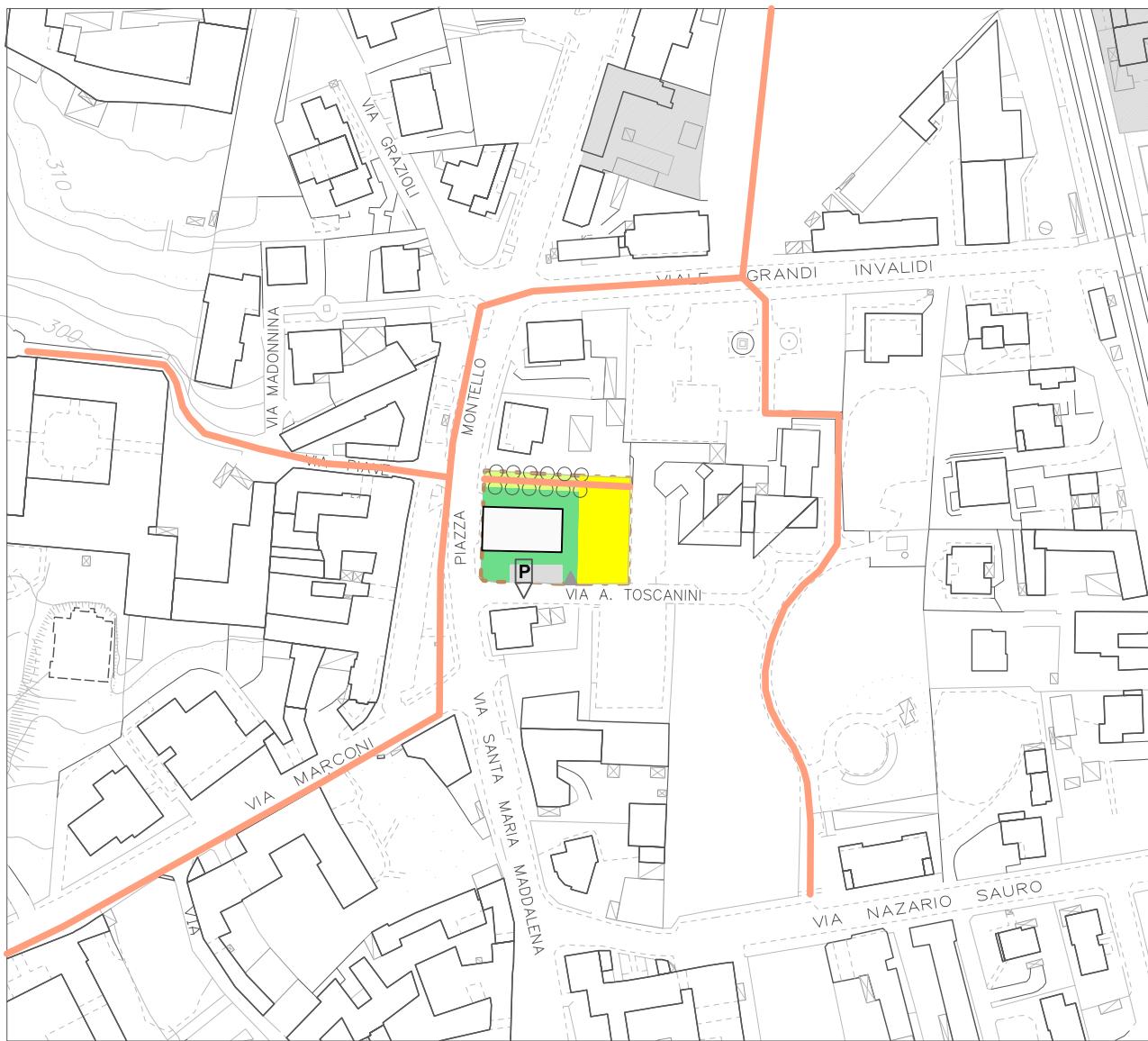
Dicembre 2010  
**Modificato a seguito dell'accoglimento  
dell'osservazione n° 24 al PGT adottato**

## AMBITI DI TRASFORMAZIONE E DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

# AR 15 Piazza Montello ang. Via Toscanini

L'intervento è finalizzato alla riorganizzazione morfologica e volumetrica dell'edificato esistente per attività del terziario e funzioni residenziali. E' prescritta la dotazione di parcheggi pubblici, la formazione di un percorso pedonale lungo il lato nord, la cessione dell'area a destinazione pubblica per l'ampliamento delle funzioni della sede comunale; per la residua quota di aree per servizi è ammessa la monetizzazione. E' richiesta:

- la dotazione di parcheggi privati e pubblici al servizio delle funzioni insediabili;
- la cessione delle aree individuate nella scheda di indirizzo progettuale e nel Piano dei Servizi;
- la realizzazione del percorso ciclo-pedonale;
- la realizzazione degli interventi di urbanizzazione.



ST - superficie territoriale

sagome indicative edifici

strade

parcheggi pubblici

aree verdi pubbliche

servizi

SF - superficie fondiaria

percorsi ciclo-pedonali di progetto

parcheggi sotterranei

filari alberati

accessi carrai

	residenziale	commerciale
ST	1.371 m <sup>2</sup>	
ITP = IT	0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
SLP (residenziale al 50%)	274 m <sup>2</sup>	
SLP (terz. comm. al 50%)		274 m <sup>2</sup>
volume edificabile	1.644 m <sup>3</sup>	
ab.insediabili	5	
parcheggi (6 m <sup>2</sup> ab.)	30 m <sup>2</sup>	
parcheggi (100% slp)		274 m <sup>2</sup>
verde pubblico	140 m <sup>2</sup>	
servizi	460 m <sup>2</sup>	
SF	700 m <sup>2</sup>	
SC (max 40% SF)	280 m <sup>2</sup>	
H edifici	2 piani FT	

**AMBITI DI TRASFORMAZIONE  
E DI RIQUALIFICAZIONE URBANA**

# AR 16 Via G.Oberdan

L'intervento è finalizzato alla riorganizzazione morfologica e volumetrica dell'edificato esistente per l'insediamento di funzioni residenziali, coordinato con la sistemazione degli spazi pubblici interrati e di superficie dell'adiacente Piano Attuativo in corso di realizzazione. E' prescritta la dotazione di parcheggi pubblici, la formazione di un percorso pedonale lungo il lato sud; per la residua quota di aree per servizi è ammessa la monetizzazione. E' richiesta:

- la dotazione di parcheggi privati e pubblici al servizio delle funzioni insediabili;
- l'assoggettamento a servitù delle aree individuate nella scheda di indirizzo progettuale e nel Piano dei Servizi;
- la realizzazione del percorso ciclo-pedonale;
- la realizzazione degli interventi di urbanizzazione.



ST - superficie territoriale

sagome indicative edifici

strade

parcheggi pubblici

asservimento uso pubblico

SF - superficie fondiaria

percorsi ciclo-pedonali di progetto

allineamenti

parcheggi sotterranei

accessi carrai

**AR 16**  
residenziale 70%

<b>ST</b>	1.037 m <sup>2</sup>
<b>ITP = IT</b>	0,90 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>SLP</b>	933 m <sup>2</sup>
volume edificabile	2.800 m <sup>3</sup>
ab.insediabili	19
parcheggi (6 m <sup>2</sup> ab.)	114 m <sup>2</sup>
asservimento uso pubblico	328 m <sup>2</sup>
strade	155 m <sup>2</sup>
SF	882 m <sup>2</sup>
SC (max 40% Sf)	353 m <sup>2</sup>
H max edifici	3 piani FT

**AMBITI DI TRASFORMAZIONE  
E DI RIQUALIFICAZIONE URBANA**

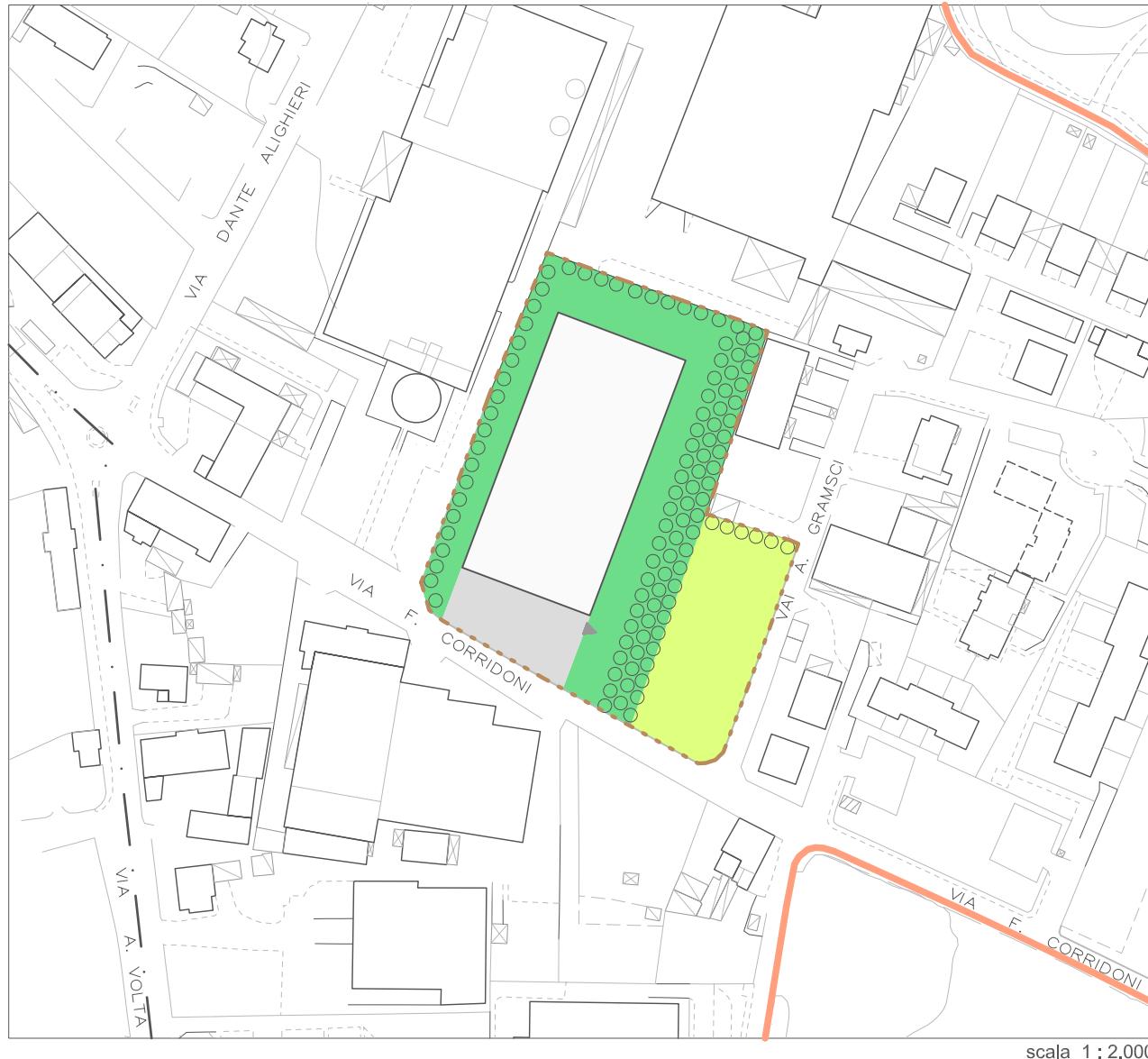
# AT 1

## Via F. Corridoni

Costituisce il completamento dell'edificato di un ambito saturo a destinazione produttiva, per il quale è richiesto l'inserimento di una fascia a filtro ambientale lungo il fronte edificato a destinazione residenziale. Per la residua quota di aree per servizi è ammessa la monetizzazione.

E' richiesta:

- la cessione dell'area individuata nella cartografia del DP e nella scheda di indirizzo progettuale, funzionale alla formazione di un filtro ambientale lungo il fronte di via A. Gramsci;
- la realizzazione dei nuovi spazi pubblici;
- la dotazione di parcheggi pubblici, a servizio delle funzioni insediabili;
- la realizzazione degli interventi di urbanizzazione.



ST - superficie territoriale

sagome indicative edifici

strade

parcheggi pubblici

aree verdi pubbliche

SF - superficie fondiaria

percorsi ciclo-pedonali di progetto

allineamenti

filari alberati

accessi carrai

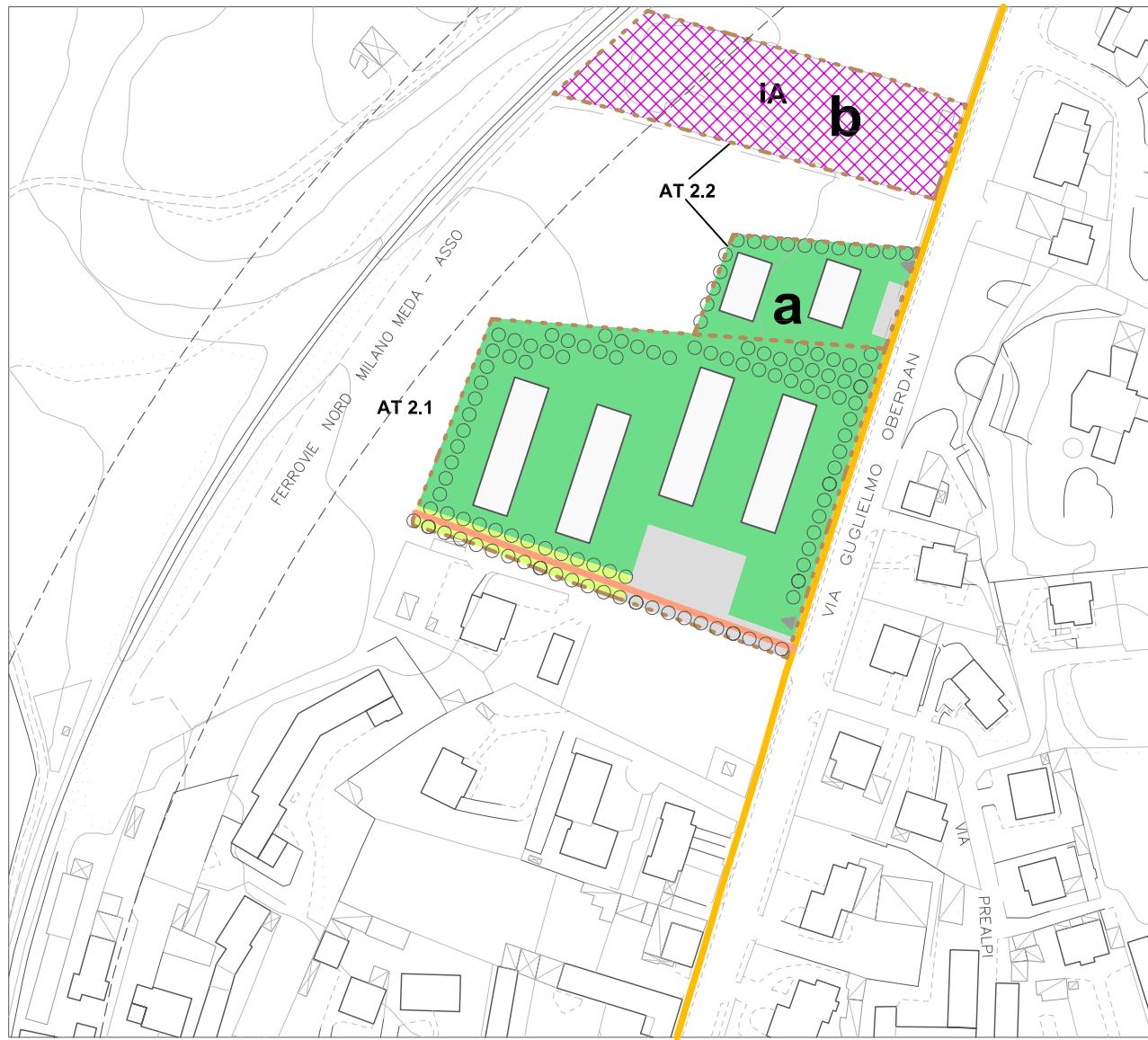
ST	10.247 m <sup>2</sup>	
ITP	0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
IT		0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
SLP	2.049 m <sup>2</sup>	3.237 m <sup>2</sup>
parcheggi (10% Sfp)	205 m <sup>2</sup>	323 m <sup>2</sup>
verde pubblico	1.948 m <sup>2</sup>	1.830 m <sup>2</sup>
SF	8.094 m <sup>2</sup>	
SC (max 50% Sf)	4.047 m <sup>2</sup>	
H edifici	8,5 m	

**AMBITI DI TRASFORMAZIONE  
E DI RIQUALIFICAZIONE URBANA**

# AT 2.1 - 2.2 Via G. Oberdan

2.1 Sostituisce la localizzazione del previgente PRG dell'area a destinazione produttiva di via Matteotti. Gli interventi sono finalizzati al completamento del comparto esistente per funzioni residenziali e servizi alla residenza, da coordinare con l'ambito 2.2. Ad esclusione della dotazione dei parcheggi pubblici è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi pubblici.

2.2 Sostituisce la localizzazione contenuta nel previgente PRG dell'area a destinazione produttiva di via Oberdan, la cui capacità insediativa viene trasferita nel nuovo ambito. Gli interventi sono finalizzati al completamento, con funzioni residenziali e servizi alla residenza, dell'ambito 2.1. Ad esclusione della dotazione dei p.pubblici è ammessa la monetizzazione delle aree per s. pubblici.



ST - superficie territoriale

sagome indicative edifici

strade

parcheggi pubblici

aree verdi pubbliche

SF - superficie fondiaria

percorsi ciclo-pedonali esistenti

percorsi ciclo-pedonali di progetto

filari alberati

accessi carrai

fascia di rispetto Ferrovie Nord Milano

AT 2.1  
residenziale 70%

ST	9.183 m <sup>2</sup>	9.183 m <sup>2</sup>
ITP	0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
IT		0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
SLP	1.837 m <sup>2</sup>	4.259 m <sup>2</sup>
volume edificabile	5.511 m <sup>3</sup>	12.777 m <sup>3</sup>
ab.insediabili	37 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>
parcheggi (6 m <sup>2</sup> ab.)	222 m <sup>2</sup>	510 m <sup>2</sup>
strade - percorsi		443 m <sup>2</sup>
SF		8.518 m <sup>2</sup>
SC (max 35% Sf)		2.981 m <sup>2</sup>
H edifici	2 piani FT	2 piani FT

AT 2.2  
residenziale 70%

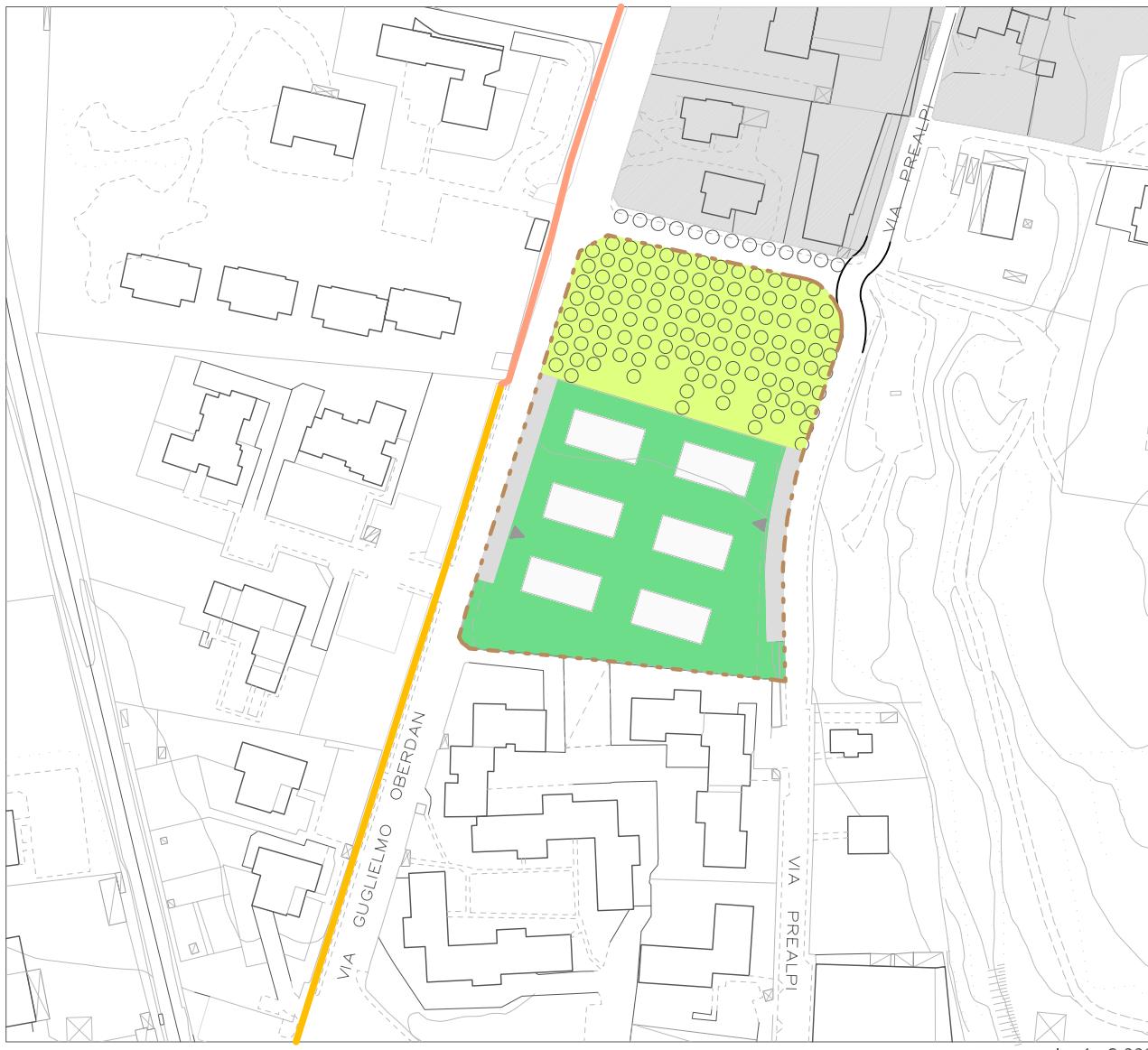
ST (a)	1.670 m <sup>2</sup>
ITE (a)	0,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
IT (a)	0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Area IA (b)	3.252 m <sup>2</sup>
IT IA (b)	0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
SLP	668 m <sup>2</sup>
volume edificabile	2.004 m <sup>3</sup>
ab.insediabili	13 m <sup>2</sup>
parcheggi (6 m <sup>2</sup> ab.)	78 m <sup>2</sup>
SF	1.592 m <sup>2</sup>
SC (max 35% Sf)	557 m <sup>2</sup>
H edifici	2 piani FT

## AMBITI DI TRASFORMAZIONE E DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

# AT 3 Via G. Oberdan

Persegue, in coordinamento con l'ambito AR 1, lo sbocco del corridoio ecologico est-ovest costituito dalle aree da cedere a servizio dei tre ambiti, trasformando in percorso ciclo-pedonale l'attuale via S. Carlo, quale fondale alberato da e per l'adiacente dosso. L'edificato è disposto lungo i lati nord e sud degli ambiti considerati. Ad esclusione della dotazione dei parcheggi pubblici è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi pubblici. E' richiesta:

- la cessione dell'area individuata nella cartografia del DP e nella scheda di indirizzo progettuale;
- la realizzazione dei nuovi spazi pubblici;
- la dotazione di parcheggi pubblici, a servizio delle funzioni insediabili;
- la realizzazione degli interventi di urbanizzazione.



- ST - superficie territoriale
- sagome indicative edifici
- strade
- parcheggi pubblici
- aree verdi pubbliche
- SF - superficie fonciaria
- percorsi ciclo-pedonali esistenti
- percorsi ciclo-pedonali di progetto
- allineamenti
- filari alberati
- ▲ accessi carrai

AT 3  
residenziale 70%

ST	10.170 m <sup>2</sup>	
ITP	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
SLP	2.034 m <sup>2</sup>	
IT		0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
SLP		3.113 m <sup>2</sup>
volume edificabile	6.102 m <sup>3</sup>	9.339 m <sup>3</sup>
ab.insediabili	41	62
parcheggi (6 m <sup>2</sup> ab.)	246 m <sup>2</sup>	372 m <sup>2</sup>
verde pubblico o di interesse ambientale	3.698 m <sup>2</sup>	3.572 m <sup>2</sup>
SF	6.226 m <sup>2</sup>	
SC (max 35% Sf)	2.179 m <sup>2</sup>	
H max edifici	2 piani FT	2 piani FT

## AMBITI DI TRASFORMAZIONE E DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

# AT 4 Via N. Sauro

Gli interventi sono finalizzati all'ampliamento degli spazi esistenti della zona cimiteriale, funzionali alla formazione di un parco delle attività sportive a basso impatto. L'edificato, per funzioni miste commerciali è disposto lungo via Valassina, mentre la funzione residenziale è localizzata lungo via Dello Scimè e comprende un'area da cedere e assegnare per edilizia residenziale pubblica.

E' richiesta:

- la dotazione di parcheggi privati e pubblici al servizio delle funzioni insediabili;
- la cessione delle aree individuate nella scheda di indirizzo progettuale e nel Piano dei Servizi, compresa l'area per edilizia residenziale pubblica;
- la realizzazione del percorso ciclo - pedonale pubblico;
- la realizzazione degli interventi di urbanizzazione.



- ST - superficie territoriale
- sagome indicative edifici
- parcheggi pubblici
- aree verdi pubbliche
- SF - superficie fondiaria
- aree per edilizia residenziale pubblica (erp)
- percorsi ciclo-pedonali di progetto
- allineamenti
- parcheggi sotterranei
- filari alberati
- accessi carrai

	residenziale	commerciale	residenziale	commerciale
<b>ST</b>	<b>19.926 m<sup>2</sup></b>			
ITP		0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
IT			0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
SLP (residenziale al 70%)	2.790 m <sup>2</sup>		2.963 m <sup>2</sup>	
SLP erp			615 m <sup>2</sup>	
SLP (comm.direz. al 30%)		1.195 m <sup>2</sup>		1.533 m <sup>2</sup>
volume edificabile	8.370 m <sup>3</sup>		10.734 m <sup>3</sup>	
ab.insediabili	56 m <sup>2</sup>		71 m <sup>2</sup>	
parcheggi (6 m <sup>2</sup> ab.)	336 m <sup>2</sup>		426 m <sup>2</sup>	
parcheggi (1:1 slp)		1.195 m <sup>2</sup>		1.533 m <sup>2</sup>
verde pubblico		8.172 m <sup>2</sup>		7.744 m <sup>2</sup>
SF			10.223 m <sup>2</sup>	
SC (max 35% Sf)			3.578 m <sup>2</sup>	
H edifici	3 piani FT	7.5 m	3 piani FT	7.5 m

**AMBITI DI TRASFORMAZIONE  
E DI RIQUALIFICAZIONE URBANA**

## AT 5 Via Don Sirtori

Costituisce il completamento del quartiere a est di via Valassina, direttamente affacciato sulla Valle del Lambro, lungo il quale sarà disposto l'edificato per funzioni residenziali, è prevista la dotazione di parcheggi pubblici e aree per filtro ambientale. L'ambito è destinato ad accogliere la capacità insediativa generata da aree destinate a servizi pubblici e di interesse ambientale definite dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.

E' richiesta:

- la dotazione di parcheggi privati e pubblici al servizio delle funzioni insediabili;
- la cessione delle aree individuate nella scheda di indirizzo progettuale e nel Piano dei Servizi;
- la realizzazione degli interventi di urbanizzazione.



ST - superficie territoriale

sagome indicative edifici

strade

parcheggi pubblici

aree verdi pubbliche

SF - superficie fondiaria

percorsi ciclo-pedonali di progetto

allineamenti

filari alberati

accessi carrai

**AT 5**  
residenziale 70%

<b>ST</b>	<b>6.424 m<sup>2</sup></b>
<b>ITP = IT</b>	<b>0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
<b>SLP</b>	<b>4.497 m<sup>2</sup></b>
volume edificabile	13.491m <sup>3</sup>
ab.insediabili	90
parcheggi (6 m <sup>2</sup> ab.)	540 m <sup>2</sup>
verde pubblico o di interesse ambientale	1.449 m <sup>2</sup>
strade	150 m <sup>2</sup>
SF	4.285 m <sup>2</sup>
SC (max 35% Sf)	1.500 m <sup>2</sup>
H max edifici	3 piani FT

**AMBITI DI TRASFORMAZIONE  
E DI RIQUALIFICAZIONE URBANA**

# AT 6 S.P. 32 - confine est

Localizzato ai margini del Parco della Valle del Lambro, offre elevata accessibilità veicolare dalla viabilità regionale, da organizzare in coordinamento con l'adiacente area in territorio di Giussano, potenzialmente utile anche per la rilocizzazione di insediamenti produttivi esistenti e nuove attività.

L'insediamento deve essere dotato di un'area a filtro ambientale rispetto agli insediamenti residenziali esistenti e lungo il fronte est **e sud** confinante con il Parco della Valle del Lambro. E' richiesta:

- la dotazione di parcheggi privati e pubblici al servizio delle funzioni insediabili;
- la cessione delle aree individuate nella scheda di indirizzo progettuale e nel Piano dei Servizi;
- la realizzazione degli interventi di urbanizzazione.



[dotted line]	ST - superficie territoriale
[white box]	sagome indicative edifici
—	strade
[grey box]	parcheggi pubblici
[light green box]	aree verdi pubbliche
[yellow box]	aree per filtro ambientale
[green box]	SF - superficie fondiaria

allineamenti

filari alberati

accessi carrai

confine comunale

modifiche conseguenti  
all'accoglimento delle osservazioni

ST	25.033 m <sup>2</sup>
ITP = IT	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
SLP	15.020 m <sup>2</sup>
parcheggi (10% SLP)	1.502 m <sup>2</sup>
verde pubblico	2.642 m <sup>2</sup>
filtro ambientale	2.931 m <sup>2</sup>
SF	17.958 m <sup>2</sup>
SC (max 50% Sf)	8.979 m <sup>2</sup>
H edifici	8.5 m

Dicembre 2010

Modificato a seguito dell'accoglimento  
dell'osservazione n° 2 della Provincia al PGT adottato

**AMBITI DI TRASFORMAZIONE  
E DI RIQUALIFICAZIONE URBANA**

# AT 7 Via ai Colli

Gli interventi sono finalizzati alla conservazione delle aree sommitali e delle residue aree prative e boscate, in continuità con il territorio di Carugo.  
L'edificato, per funzioni residenziali è localizzato in aree specifiche che possono configurare due sub-ambiti di intervento.  
E' richiesta:  
 - la dotazione di parcheggi privati e pubblici al servizio delle funzioni insediabili;  
 - la cessione delle aree individuate nella scheda di indirizzo progettuale e nel Piano dei Servizi;  
 - la realizzazione dei percorsi ciclo-pedonali;  
 - la realizzazione degli interventi di urbanizzazione.



- [dashed box] ST - superficie territoriale
- [white box] sagome indicative edifici
- [thin line] strade
- [grey box] parcheggi pubblici
- [yellow box] aree verdi pubbliche
- [green box] SF - superficie fondiaria
- [red wavy line] percorsi ciclo-pedonali di progetto
- [dotted line] allineamenti
- [circles] filari alberati
- [triangle] accessi carrai
- [red dashed box] ST - superficie territoriale modificata a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

**Dicembre 2010  
Modificato a seguito dell'accoglimento  
dell'osservazione n° 26 al PGT adottato**

AT 7  
residenziale 70%

ST	26.967 m <sup>2</sup>
ITP = IT	0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
SLP	5.393 m <sup>2</sup>
volume edificabile	16.179 m <sup>3</sup>
ab.insediabili	108
parcheggi (6 m <sup>2</sup> ab.)	648 m <sup>2</sup>
verde pubblico	12.699 m <sup>2</sup>
SF	13.620 m <sup>2</sup>
SC (max 35% Sf)	4.842 m <sup>2</sup>
H edifici	2 piani FT

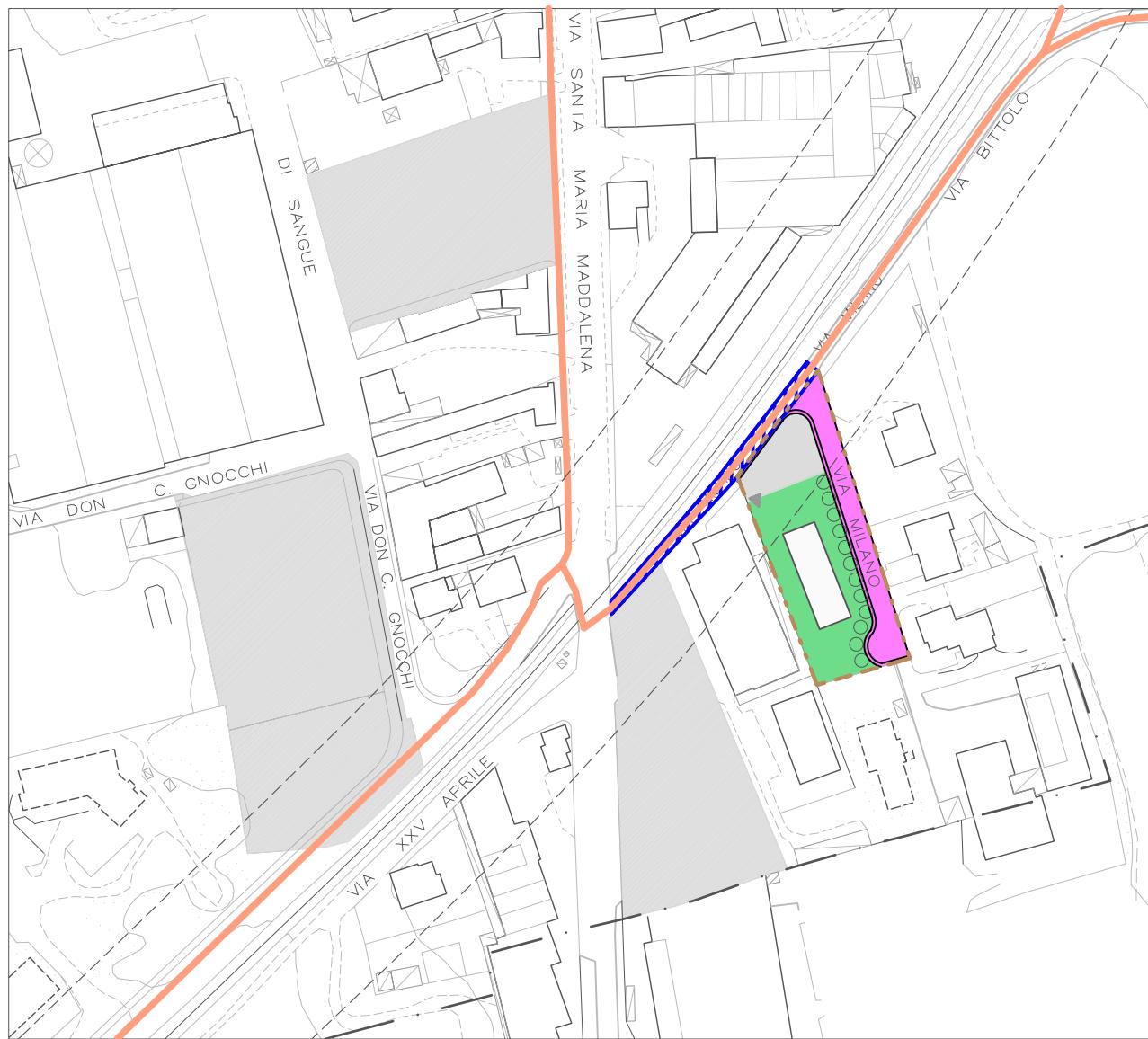
## AMBITI DI TRASFORMAZIONE E DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

# AT 9 Via Milano

Costituisce il completamento dell'edificato di un ambito saturo a destinazione produttiva, per il quale è richiesto l'adeguamento della strada esistente a servizio dell'edificato residenziale.

E' richiesta:

- la dotazione di parcheggi privati e pubblici al servizio delle funzioni insediabili;
- la cessione delle aree individuate nella scheda di indirizzo progettuale e nel Piano dei Servizi;
- l'adeguamento della sede stradale di Via Milano;
- la realizzazione degli interventi di urbanizzazione.



scala 1 : 2.000



- ST - superficie territoriale
- sagome indicative edifici
- strade
- allargamento sede stradale
- adeguamento tratto stradale
- parcheggi pubblici
- SF - superficie fondiaria
- ~ percorsi ciclo-pedonali di progetto
- filari alberati
- ▲ accessi carrai
- ^ \ ^ fascia di rispetto Ferrovie Nord Milano

AT 9  
artig. produttivo e servizi

ST	2.368 m <sup>2</sup>	
ITP	0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
IT		0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
SLP	474 m <sup>2</sup>	667 m <sup>2</sup>
parcheggi (10% slp)	47 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>
strade	653 m <sup>2</sup>	
SF	1.668 m <sup>2</sup>	
SC (max 50% Sf)	834 m <sup>2</sup>	
H edifici	6 m	

AMBITI DI TRASFORMAZIONE  
E DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

# AT 10 Via G. Oberdan



Dicembre 2010

Ambito soppresso a seguito dell'accoglimento  
delle osservazioni n° 6-16 al PGT adottato

- ST - superficie territoriale
- sagome indicative edifici
- strade
- parcheggi pubblici
- aree verdi pubbliche
- SF - superficie fondiaria
- ~ percorsi ciclo-pedonali esistenti
- ~ percorsi ciclo-pedonali di progetto
- filari alberati
- ▲ accessi carrai
- /\^\\_ fascia di rispetto Ferrovie Nord Milano

AT 10  
residenziale 70%

ST	5.221 m <sup>2</sup>	5.221 m <sup>2</sup>
ITP	0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
IT		0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
SLP	1.044 m <sup>2</sup>	1.146 m <sup>2</sup>
volume edificabile	3.132 m <sup>3</sup>	3.438 m <sup>3</sup>
ab.insediabili	21 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>
parcheggi (6 m <sup>2</sup> ab.)	126 m <sup>2</sup>	138 m <sup>2</sup>
verde pubblico o di interesse ambientale	2.803 m <sup>2</sup>	2.791 m <sup>2</sup>
SF		2.292 m <sup>2</sup>
SC (max 35% Sf)		910 m <sup>2</sup>
H edifici	2 piani FT	2 piani FT