Comune di LIMIDO COMASCO

Provincia di Como

P.G.T.

Piano di
Governo
del Territorio

VARIANTE GENERALE

DOCUMENTO DI PIANO

Elab. n° : DP 1.6 var* **" Scenario Strategico e Previsioni di Piano : Indirizzi Normativi "**

Adozione: con Deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____

Approvazione: con Deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____

Pubblicazione: B.U.R.L. n. _____ del _____ , Serie _____

Il Sindaco Dott. Danilo Caironi

Segretario Comunale Dott. Pasquale Pedace

Responsabile del Procedimento P.e. Gianluca Zaffaroni

Redazione a cura di :

Dott. Arch. CAMILLO CUGINI
Via Porzi n. 24, Crema (CR)
Tel./Fax 0373 250080 - mail: architetto.cugini@gmail.com

Giugno 2018

Comune di Limido Comasco

Documento di Piano

Indirizzi normativi

LE PARTI IN ROSSO SONO MODIFICATE A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI E DEI PARERI PERVENUTI.

Ottobre 2017

Modif. Giugno 2018

Indice

Indice

Premessa..... pag.4

1. Generalità

1.1 Finalità e contenuti del DP..... pag.8

1.2 Elaborati costitutivi il DP..... pag.8

1.3 Rapporto con gli altri strumenti di pianificazione..... pag.9

1.4 Monitoraggio del piano..... pag.10

2. Tutele ambientali, paesaggistiche e storico - culturali

2.1 Ambientali e paesaggistiche..... pag.11

2.2 Antropiche e infrastrutturali..... pag.12

2.3 Storico – culturali..... pag.12

2.4 Idrogeologiche e idrauliche..... pag.13

3. Sistema insediativo

3.1 Territorio urbanizzato, urbanizzabile e rurale..... pag.14

3.2 Perequazione, compensazione, incentivazione urbanistica..... pag.14

3.3 Sistema insediativo storico..... pag.15

3.4 Ambiti urbani consolidati..... pag.15

4. Territorio ambientale

4.1 Definizione ed obiettivi generali..... pag.16

4.2 Articolazione degli ambiti..... pag.16

4.3 Disciplina..... pag.16

5. Sistema delle dotazioni territoriali

5.1 Mobilità..... pag.18

5.2 Infrastrutture per l'urbanizzazione..... pag.19

5.3 Attrezzature e spazi collettivi..... pag.20

Allegati

Allegato 1, Indirizzi per gli Ambiti di trasformazione e riqualificazione urbanistica..... pag.21

Allegato 2, Indirizzi per la città consolidata..... pag.75

Premessa

La nuova legge regionale

Con la riforma del Titolo V della Costituzione l'urbanistica è diventata materia di legislazione concorrente Stato-Regioni; allo Stato compete l'emanazione di una legge relativa ai principi generali del Governo del Territorio, mentre alle Regioni viene assegnata la responsabilità legislativa.

Pur in assenza di una legge-quadro nazionale (nella precedente legislatura approvata dalla Camera ma non dal Senato), le leggi regionali in materia di Governo del Territorio sono ormai numerose; tra queste, la legge lombarda 12/2005.

Il Titolo II della legge individua gli strumenti di governo del territorio, articolati in tre livelli: il **Piano di Governo del Territorio (PGT)** relativo alla pianificazione comunale, il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) relativo alla pianificazione provinciale, il Piano Territoriale Regionale (PTR) relativo alla pianificazione territoriale.

La correlazione tra i diversi strumenti viene garantita dalla presenza di tre strumenti di supporto all'attività di pianificazione, costituiti dal: Sistema Informativo Territoriale integrato, realizzato dalla Regione in coordinamento con gli enti locali; dalla valutazione ambientale dei piani, in recepimento della direttiva comunitaria 2001/42/CE; dall'Osservatorio permanente della programmazione territoriale, avente la finalità di monitoraggio delle dinamiche territoriali, predisposto dalla Regione e dagli altri enti territoriali.

La legge, all'articolo 6 del Titolo II, Capo II "Pianificazione comunale", identifica come strumenti della pianificazione comunale il Piano di Governo del Territorio (PGT), i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.

Il Piano di Governo del Territorio, secondo quanto disciplinato dall'articolo 7, è articolato in tre strumenti tra loro distinti e dotati di autonomia tematica, ma coordinati che concorrono alla definizione dell'assetto dell'intero territorio comunale. Tali atti sono composti dal:

- **Documento di Piano (DP),** di validità quinquennale, sempre modificabile e contenente previsioni che non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli;
- **Piano dei Servizi (PdS),** senza termini di validità, sempre modificabile e contenente previsioni a carattere prescrittivo e vincolante.
- **Piano delle Regole (PR),** senza termini di validità, sempre modificabile e

contenente previsioni a carattere vincolante, con effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Gli interventi di trasformazione e di sviluppo indicati nel Documento di Piano trovano attuazione con i piani attuativi comunali (PAC), costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

Indirizzi generali per la pianificazione comunale

Le "Modalità per la pianificazione comunale" sono state definite dalla Giunta regionale con un proprio atto d'indirizzo nel dicembre 2005.

Gli indirizzi generali che guidano la pianificazione comunale si basano su sette principi:

- l'univocità delle strategie dei tre atti che compongono il piano, che assume contemporaneamente natura di regia delle politiche e delle azioni settoriali, strategica e operativa;
- il piano inteso come processo, in continua evoluzione, perfezionamento e arricchimento per adeguarsi ai mutamenti delle situazioni e delle condizioni socio-economiche e territoriali;
- il piano inteso come programma, legato ad un arco temporale definito e ad una fattibilità reale in termine di risorse;
- la sostenibilità socio-economica e ambientale delle scelte, perseguita attraverso un percorso di valutazione che accompagna la costruzione del piano;
- la condivisione delle conoscenze, delle strategie e del processo realizzativo ottenuto attraverso la creazione di un sistema di conoscenze multidisciplinari del territorio, la strutturazione sistematica e organizzata dei momenti partecipativi e delle proposte, l'informazione completa e trasparente rivolta a tutti gli attori interessati;
- la responsabilità nella costruzione degli scenari di sviluppo, nella realizzazione di azioni per l'attuazione di obiettivi e strategie, nella realizzazione di azioni coerenti alle strategie individuate, nonché di proporne differenti da quelle elaborate alla scala maggiore;
- la legittimazione dei meccanismi perequativi e compensativi, finanziari ed ambientali, nonché di incentivazione urbanistica;

Il Documento di Piano, disciplinato dall'articolo 8, è lo strumento che esplicita strategie, obiettivi ed azioni attraverso cui perseguire un quadro complessivo di

sviluppo socio-economico e infrastrutturale, secondo uno scenario condiviso dalla comunità.

Il documento, al fine di delineare lo scenario di riferimento contenente le dinamiche in atto, le criticità/potenzialità rilevate e le opportunità, definisce:

- il quadro ricognitivo e programmatorio di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune (art. 8, comma 1, lettera a) sulla base dell'indagine sul sistema socio-economico locale, le indicazioni degli atti di programmazione emanati dagli enti sovracomunali e gli strumenti di programmazione settoriale, i vincoli amministrativi definiti dalla legislazione vigente, il vaglio delle proposte dei cittadini, singoli o associati;
- il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute (art. 8, comma 1, lettera b), individuando i grandi sistemi territoriali; il sistema della mobilità; le aree a rischio o vulnerabili; le aree di interesse archeologico e beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale; i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario; gli aspetti socio economici, culturali, rurali e di ecosistema; la struttura del paesaggio agrario; l'assetto tipologico del tessuto urbano; le emergenze del territorio che vincolano la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;
- l'assetto geologico e idrogeologico;

Il Documento di Piano, che come abbiamo ricordato in precedenza non produce effetti sul regime giuridico dei suoli, ha validità quinquennale ed è sempre modificabile, individua, avvalendosi anche di un elaborato grafico, i seguenti elementi:

- gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione a valenza strategica per la politica territoriale del Comune (art. 8, comma 2, lettera a), indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale.
- gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT (art. 8, comma 2, lettera b), tenendo conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo di suolo, dell'ottimizzazione delle risorse, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, della possibilità di miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
- le politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali (art. 8, comma 2, lettera c), in cui rientrano il sistema della mobilità, della residenza, ed in particolare quella pubblica, delle attività produttive primarie, secondarie e terziarie, con

particolare attenzione alla distribuzione commerciale; qual ora le scelte del documento di piano abbiano rilevanza sovracomunale, dovranno essere attentamente valutate nelle ricadute e impatti generati alle diverse scale e tematiche.

- la compatibilità delle politiche di intervento individuate al punto precedente con le risorse economiche attivabili dall'Amministrazione Comunale (art. 8, comma 2, lettere d), che comporta la definizione di una scala di priorità da parte dell'ente locale, tenendo conto anche delle risorse potenzialmente attivabili attraverso il coinvolgimento di risorse private.
- gli ambiti di trasformazione (art. 8, comma 2, lettera e), per i quali dovranno essere definiti, tramite rappresentazioni grafiche in scala adeguata, i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica.
- le modalità di recepimento delle eventuali previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale (art. 8, comma 2, lettera f); in base ai criteri di collaborazione e partecipazione tra gli enti territoriali alle diverse scale, è prevista la possibilità di proporre modificazioni ai piani di livello sovracomunale, inserendo obiettivi di interesse comunale.
- gli eventuali criteri di compensazione, perequazione e di incentivazione (art.8, comma 2, lettera g).

1. Generalità

1.1 Finalità e contenuti del DP

Il Piano di Governo del Territorio (PGT), di cui all'art.7 della LR 12/2005, è articolato in tre atti differenti, dotati ciascuno di propria autonomia tematica, ma concepiti in un unico e coordinato processo di pianificazione: il Documento di piano (DP), il Piano delle Regole (PR), il Piano dei Servizi (PS).

In particolare, il Documento di Piano (DP) delinea le scelte strutturali (ambientali, infrastrutturali, insediative), indirizza le strategie e le politiche di assetto e di sviluppo locale; tutela e valorizza l'integrità fisica ed ambientale del territorio comunale di Limido Comasco, articolando e specificando localmente i contenuti di cui all'art.8 della LR 12/2005.

Il DP è redatto nel rispetto delle disposizioni di legge e degli strumenti sovraordinati e di vincolo, ed in particolare: del Piano territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Como, dei vincoli ambientali, paesaggistici e storici di cui al D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni e integrazioni, del vincolo idrogeologico di cui al RD 3267/1923.

1.2 Elaborati costitutivi il DP

Costituiscono elaborati del DP, a seguito di 1° variante al P.G.T.:

- **QC 1.0 var** - Quadro Conoscitivo, Ricognitivo e Programmatorio del territorio comunale: Relazione

- **QC 1.2** - Quadro Conoscitivo, Ricognitivo e Programmatorio del territorio comunale: Evoluzione Storica

- **QC 1.3** - Quadro Conoscitivo, Ricognitivo e Programmatorio del territorio comunale: Vincoli Sovralocali e Locali

- **QC 1.4** - Quadro Conoscitivo, Ricognitivo e Programmatorio del territorio comunale: Infrastrutture della Mobilità

- **QC 1.5** - Quadro Conoscitivo, Ricognitivo e Programmatorio del territorio comunale: Sostenibilità Insediativa e Consumo di Suolo

- **DP 1.1 var** - Scenario Strategico e Previsioni di Piano : Previsioni del Piano

- **DP 1.2 var** - Scenario Strategico e Previsioni di Piano : Offerta Insediativa

- **DP 1.3 var** - Scenario Strategico e Previsioni di Piano : Infrastrutture della Mobilità

- **DP 1.4 var** - Scenario Strategico e Previsioni di Piano : Carta dell'Ambiente e del Paesaggio – Rete Ecologica Locale

- **DP 1.5** - Scenario Strategico e Previsioni di Piano : Carta della Sensibilità Paesistica

- **DP 1.6 var** - Scenario Strategico e Previsioni di Piano : Indirizzi Normativi

Rapporto preliminare per verifica di esclusione dalla V.A.S.

RG Relazione geologica

Studio specialistico (testi e cartografie in scale varie), redatto dal Dott. Geologo Linda Cortellezzi, che affronta le problematiche relative all'assetto geologico, idrogeologico e sismico (di cui all'art. 8, comma 1, lettera c, della legge regionale)

In caso di discordanza fra i contenuti cartografici e di testo del DdP e norme – disposizioni sovraordinate (PTCP, ecc.), prevalgono queste ultime.

1.3 Rapporto con gli altri strumenti della pianificazione comunale

In coerenza con le previsioni del DP, l'Amministrazione comunale predispone e approva:

- il *Piano delle Regole* (PR), che disciplina a tempo indeterminato, ai sensi dell'art.10 delle LR 12/2005, le trasformazioni e gli interventi diffusi negli ambiti consolidati e nel territorio rurale; disciplina inoltre le modalità di intervento, i parametri urbanistico – edilizi e le relative metodologie di calcolo;
- il *Piano dei servizi* (PS), che disciplina a tempo indeterminato, ai sensi dell'art.9 della LR 12/2005, le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico e generale ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste;

In conformità a quanto previsto all'art.13 della LR 12/2005, in prima applicazione della legge, i tre atti che costituiscono il Piano di Governo del Territorio (PGT) sono approvati con un'unica procedura. Successivamente, i tre strumenti potranno essere variati separatamente.

1.4 Monitoraggio del piano

L'Amministrazione comunale promuove un'attività permanente di verifica e valutazione dello stato di attuazione del DP, delle trasformazioni territoriali indotte e dell'efficacia delle azioni realizzate.

Costituiscono oggetto specifico di attività di monitoraggio e valutazione:
i contenuti della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), utilizzando a tale fine i *set* di indicatori individuati, attivando le collaborazioni istituzionali con gli Enti funzionali competenti.

2. Tutele ambientali e paesaggistiche, antropiche e infrastrutturali, storico – culturali

2.1 Ambientali e paesaggistiche

Le tutele ambientali e paesaggistiche sono cartograficamente individuate nelle tavole del DP (tav Qc 1.5 e Dp 1.5) come di seguito sintetizzate a semplice fine esemplificativo di riferimento.

Zone soggette a vincolo idrogeologico e forestale (L. 3917/1877, R.D. 3267/1923)
Zone limitrofe ai corsi d'acqua all'interno delle quali non sono consentiti interventi di modifica dell'assetto dei suoli e nessun tipo di trasformazione urbanistica.

Zone di particolare interesse paesaggistico- ambientale (art. 7.3 del PTCP)
Si tratta delle aree di interesse paesaggistico – ambientale di scala provinciale, all'interno delle quali prevedere politiche per il tempo libero, la ricreazione, lo svago.

Il DdP individua inoltre con uno specifico elaborato la rete ambientale di tutela (Ddp 1.5).

Il territorio di interesse ambientale è suddiviso in:

- *rete ecologica di scala provinciale*: Area sorgente di biodiversità di secondo livello – CAS
- *rete ecologica di scala locale*: i corridoi della rete ecologica di scala locale, le aree di rispetto ambientale, le aree tampone, le aree verdi di scala locale, i percorsi e i sentieri di valenza ecologico – paesaggistica.

Per ognuna delle componenti delle reti ecologiche, il DP propone sia interventi di conservazione, sia interventi di miglioramento e completamento, attraverso un proprio specifico elaborato di indirizzo strategico contenuto nel Documento di Piano.
Tale elaborato (di natura programmatica e gestionale), dovrà configurasi quale guida e indirizzo per le fasi attuative e gestionali del piano, con particolare riferimento all'attuazione del piano (piani attuativi comunali), nonché per la progettazione e attuazione delle opere pubbliche, con particolare riferimento alle indicazioni di natura progettuale/gestionale contenute nella tavola.

2.2 Antropiche e infrastrutturali

Le tutele antropiche e infrastrutturali sono cartograficamente individuate nelle tavole del DP e di seguito sintetizzate.

Reti elettriche

Si tratta delle reti ad alta tensione (>35kV), con le relative fasce di rispetto, determinate sulla base delle differenti tipologie e caratteristiche distributive.

Il territorio di Limido è attraversato dalla linea elettrica ad alta tensione a 380 Kv per la quale sono previsti 47 mt di fascia di rispetto, e dalla linea elettrica a 132 Kv per la quale sono previsti 18 metri di fascia di rispetto.

Fasce di rispetto cimiteriale (RD 1265/1934 e DPR 285/1990)

Si tratta delle fasce di rispetto cimiteriali autorizzate per i cimiteri esistenti. Per entrambi i cimiteri esistenti (capoluogo e Cascina Restelli) sono state autorizzate delle fasce di rispetto di 50 metri.

Fascia di rispetto del depuratore esistente (Delibera del Comitato dei Ministri del 4 febbraio 1977)

La normativa prevede una fascia di rispetto di 100 mt intorno agli impianti di depurazione. In questa zona sono vietati sia la costruzione di nuovi edifici che la ricostruzione e l'ampliamento degli edifici esistenti, nei quali sono ammessi solo interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo .

Fascia di rispetto allevamenti (Regolamento Locale di Igiene)

La normativa prevede una fascia di rispetto di 100 metri intorno agli edifici destinati all'allevamento zootecnico (stalle, pollai, ecc.). All'interno di questa fascia non è consentita l'edificazione.

2.3 Storico - culturali

Le tutele storico - culturali sono cartograficamente individuate nelle tavole del DdP, come di seguito sintetizzate a semplice fine esemplificativo.

Centri storici

Si tratta del Centro storico di Limido Comasco. Il Piano delle regole disciplinerà nel dettaglio le modalità d'intervento.

Edifici di interesse storico - architettonico (D.Lgs. 42/2004)

Si tratta degli edifici vincolati con appositi Decreti, le cui trasformazioni risultano condizionate da specifiche autorizzazioni della Soprintendenza ai Beni Architettonici.

Edifici di interesse storico – architettonico

Si tratta degli edifici di interesse storico - architettonico di livello provinciale individuati dal PTCP, coincidenti in parte con gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, da sottoporre alla modalità di recupero.

2.4 Idrogeologiche e idrauliche

Lo Studio specialistico (cartografie e relazioni), redatto nell'ambito della predisposizione del DdP (Relazione geologica, a cura del dott. Geologo Linda Cortellezzi) relativo agli aspetti geologici, idrogeologici e idraulici del territorio, rappresenta il riferimento primario per l'attuazione degli interventi e delle politiche di tutela e per le condizioni tecniche da porre nelle specifiche trasformazioni territoriali.
I contenuti dello Studio sono sinteticamente e indicativamente ripresi nella tavola Qc 1.3 dei Vincoli sovra locali e locali.
Lo Studio rappresenta inoltre il riferimento gestionale per tutti gli interventi ordinari di manutenzione e riqualificazione territoriale ed ambientale.

3. Sistema insediativo

3.1 Territorio urbanizzato, urbanizzabile e rurale

Ai sensi dell'art. 10 della LR 12/2005, il DP classifica il territorio comunale in:

- *Territorio urbanizzato*, da sottoporre a Piano delle Regole per quanto riguarda la città privata e al Piano dei Servizi per quanto riguarda la città pubblica;
- *Territorio urbanizzabile* (la Città da trasformare, articolate dal DP in specifici Ambiti di trasformazione e riqualificazione), da attuare e disciplinare con i piani attuativi;
- *Territorio rurale*, da disciplinare attraverso il Piano delle regole.

Le perimetrazioni del territorio urbanizzato e le localizzazioni esemplificative ed emblematiche delle Aree di trasformazione individuate dal DP sono elementi di riferimento per la definizione degli interventi di attuazione (piani attuativi e Piano delle Regole).

Non sono da considerarsi variante al DP modeste rettifiche dei perimetri del Territorio urbanizzato (da sottoporre a Piano delle Regole) e delle localizzazioni del Territorio urbanizzabile (da disciplinare con i piani attuativi), effettuate con i successivi strumenti di attuazione, motivate e argomentate sulla base di valutazioni dettagliate delle condizioni morfologiche, fisico – ambientali del suolo, nonché sulla base delle proprietà catastali e dei i reali confini di proprietà rilevabili sul posto.

3.2 Perequazione, compensazione, incentivazione urbanistica

In base alla legislazione regionale vigente, il DP non assegna diritti edificatori, ma si limita a definire potenzialità di edificabilità. I diritti edificatori sono assegnati dai piani attuativi nella fase attuativa delle trasformazioni e sulla base della effettiva fattibilità degli interventi, nonché dei relativi indirizzi e criteri di attuazione.

I diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali verranno assegnati in misura proporzionale alle proprietà immobiliari interessate, sulla base dei parametri dimensionali e dei criteri urbanistici, funzionali ed ambientali definiti in termini generali dal DP e articolati nei singoli piani attuativi.

3.3 Sistema insediativo storico

Il DP definisce proprie politiche di tutela del patrimonio storico–culturale, sia in applicazione delle disposizioni del PTCP, sia attraverso disposizioni proprie, che dovranno essere sviluppate ed integrate dal Piano delle Regole e dai piani attuativi.
In base al Censimento degli edifici e dei complessi edilizi di interesse storico, che costituisce parte integrante del Quadro Conoscitivo, il DP individua in prima battuta le modalità di intervento ammesse sugli edifici, compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici, da dettagliare nel Piano delle regole.

Compiti assegnati dal DdP al Piano delle regole

Il sistema insediativo storico di Limido Comasco è costituito da:

- Il Centro storico della città "Città Storica", perimetrato delle tavole di progetto del Documento di Piano. Il DP assegna al Piano delle Regole il compito di disciplinare puntualmente gli interventi ammessi;
- gli *edifici di valore storico – architettonico, culturale e testimoniale*, individuati dal DP a partire dal proprio Quadro Conoscitivo e cartografati nella tav. 1.4 del Qc. Le modalità di intervento per i singoli edifici sono assegnate al Piano delle Regole insieme il compito di disciplinare puntualmente gli interventi ammessi.

3.4 Ambiti urbani consolidati.

Il DP perimetra gli ambiti urbani consolidati, articolati per tessuti urbanistici, in base ai criteri dettati dalla LR 12/2005 e relativi criteri applicativi. Una loro prima individuazione è contenuta nella tavola 2.2 del Qc.
Entro tali ambiti il DP persegue obiettivi di qualificazione dei tessuti, di incremento della qualità insediativa, di articolazione delle funzioni compatibili, di miglioramento delle dotazioni territoriali.
Il DP definisce nell'*Allegato 2* ai presenti indirizzi normativi, per ogni ambito individuato, gli obiettivi e le finalità da verificare nell'attuazione degli interventi. Si tratta di indirizzi e proposte che dovranno essere articolati, precisati e dettagliati nella predisposizione e nell'attuazione del Piano delle Regole.
Spetta infatti al PR la definizione più puntuale ed articolata dei tessuti urbanistici caratterizzati da specifiche condizioni morfologiche, tipologiche e ambientali, disciplinando gli interventi edilizi e gli usi ammessi.

4. Territorio ambientale

4.1 Definizione ed obiettivi generali

Il territorio di Limido Comasco si caratterizza per la necessità di intraprendere politiche di salvaguardia e valorizzazione degli aspetti naturali, ambientali e paesaggistici extraurbani.

Conseguentemente, per il territorio naturale di Limido Comasco, il DP propone in modo integrato obiettivi di tutela degli aspetti paesaggistici e ambientali, la valorizzazione e l'incremento della qualità ecologica e ambientale, di tutela e valorizzazione del patrimonio storico e culturale, perseguendo obiettivi generali quali:

- la difesa del suolo e degli aspetti idrogeologici, geologici ed idraulici;
- la costituzione di una rete paesaggistica ed ambientale di scala locale, interconnessa alla rete di scala provinciale;
- la riqualificazione e valorizzazione dei sentieri e dei percorsi naturalistici presenti all'interno degli ambiti boschivi del comune.

4.2 Articolazione degli ambiti

Il DP articola gli ambiti del territorio ambientale, in base alle caratteristiche fisico – ambientali, individuando specifici tessuti paesaggistici e ambientali, in base ai criteri di cui all'art.4.3.2 delle Modalità per la pianificazione comunale della LR12/2005.

Una prima individuazione e articolazione del territorio ambientale è contenuta nella tavola Qc 2.2 del Quadro Conoscitivo e nelle tavole 1.4 e 1.5 del Documento di Piano.

4.3 Disciplina

Spetta al Piano delle Regole la definizione più puntuale ed articolata dei tessuti ambientali caratterizzati da specifiche condizioni morfologiche ed ambientali, disciplinando gli interventi e gli usi ammessi.

Compiti assegnati dal DP al Piano delle regole

Ambiti di valore naturale e ambientale (art.4.3.4 delle Modalità per la pianificazione comunale della LR12/2005)

Gli Ambiti di valore naturale e ambientale sono le aree da sottoporre ad una speciale disciplina di tutela e a locali progetti di valorizzazione, promuovendo la difesa del suolo e degli assetti idrogeologici, geologici ed idraulici, salvaguardando la sicurezza del territorio e le risorse naturali e ambientali presenti.

E' demandata al Piano delle Regole la disciplina degli interventi ammessi, nel rispetto degli obiettivi indicati dal DP:

- recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto delle caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie;
- realizzazione di infrastrutture pubbliche e di reti energetiche - tecnologiche solo nel caso in cui non sussistano alternative localizzative;
- realizzazione dei soli manufatti tecnologici e di servizio compatibili e connessi con la disciplina di tutela e valorizzazione.

5. Sistema delle dotazioni territoriali

5.1 Mobilità

E' compito dei piani attuativi dare attuazione all'assetto delle infrastrutture della mobilità individuato dal DP, sia attraverso interventi inseriti nel Programma comunale delle opere pubbliche, sia attraverso il concorso delle opere inserite all'interno degli Ambiti di trasformazione e agli Ambiti di riqualificazione, verificando che esse corrispondano per caratteristiche, funzionalità e prestazioni alle indicazioni del DP.

Il Piano delle Regole potrà eventualmente specificare e dettagliare le caratteristiche tecniche delle infrastrutture al servizio della mobilità.

Gli elementi essenziali della nuova organizzazione della mobilità che conferma nella sostanza l'impianto della viabilità urbana esistente, sono di seguito sintetizzati con particolare riferimento alle due principali scelte viabilistiche.

L'attuale Piazzale Vittorio Veneto presenta una situazione viabilistica complessa e disordinata, che evidenzia altresì problemi di sicurezza.
La proposta di un nuovo ingresso est consente al traffico in direzione e provenienza dai Comuni di Lurago e Fenegrò di bypassare l'incrocio di Piazzale Vittorio Veneto e di non entrare in conflitto con il traffico locale del centro abitato e con l'ambito della chiesa parrocchiale e del cimitero.
Ciò consentirà inoltre di creare una zona residenziale e per servizi urbani nella quale sarà garantita la qualità dell'abitare.

Il Documento di piano prevede un nuovo tratto di viabilità in collegamento tra la Sp24 e il sistema di viabilità verso est in direzione Fenegrò e Turate, che consenta al traffico veicolare di non andare a gravare sul traffico locale del capoluogo e della frazione di cascina Restelli.

La proposta prevede il potenziamento della viabilità esistente che connette la Sp24 dall'intersezione con via Roma (dove è inoltre previsto un nuovo sistema rotatorio), fino all'imbocco della viabilità che entra nell'abitato di Cascina Restelli, all'altezza della quale viene inserito un nuovo tratto di viabilità che, tramite un percorso che si snoda a sud dell'abitato si riconnette con la viabilità esistente.

La localizzazione del tracciato, in particolare per quel che concerne la parte di nuova previsione, è riportata in maniera indicativa sulla tavola DP 1.1.
L'esatta individuazione del tracciato sarà definita nell'ambito dell'attuazione dell'Autostrada Pedemontana.

Anche in questo caso, separando il traffico di attraversamento da quello locale, migliorerà la qualità dell'abitare dei tessuti e degli insediamenti prevalentemente residenziali esistenti.

Oltre ai due interventi viabilistici prima evidenziati, previsti dal Documento di Piano per migliorare la viabilità locale esistente, è inoltre inserita nel Documento di piano la previsione sovraordinata della futura strada "Pedemontana", che interesserà una limitata parte del territorio agricolo meridionale del comune.
Tale previsione non ha ricadute dirette sul sistema della viabilità e accessibilità locale, proprio in quanto non si connette con la viabilità esistente e in ragione del progetto che interessa una parte limitata del territorio comunale.
In ogni caso a mitigazione e compensazione dell'intervento sono previsti:

- interventi di inserimento paesaggistico e ambientale delle nuove previsioni (zone boscate, riammagliamenti del paesaggio agricolo, ricostituzione del sistema dei filari e dei segni territoriali;
- la Greenways, percorso ciclabile e pedonale, proveniente dal Comune di Mozzate, che taglia da ovest a est il territorio agricolo meridionale del comune di Limido e prosegue in direzione del Comune di Fenegrò.

Come da accordo di programma sottoscritto con il promotore della "Pedemontana"

5.2 Infrastrutture per l'urbanizzazione

Per infrastrutture di urbanizzazione degli insediamenti si intendono gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti, definite sulla base della legislazione regionale di riferimento.

Tali dotazioni, indispensabili per ogni trasformazione territoriale (promossa sia attraverso interventi edilizi diretti che attraverso strumenti urbanistico attuativi), possono essere attuate :

- direttamente dall'Amministrazione comunale, attraverso la programmazione delle proprie opere pubbliche;
- attraverso i piani attuativi, all'interno degli Ambiti di trasformazione e negli Ambiti di riqualificazione, secondo modalità procedurali, tecniche ed economiche definite dai piani attuativi stessi;
- attraverso i piani attuativi, all'interno degli ambiti consolidati, qualora si ritenga in quella sede di promuovere (entro il termine di validità dei piani attuativi), interventi di adeguamento delle dotazioni esistenti.

5.3 Attrezzature e spazi collettivi

La dotazione di attrezzature e spazi collettivi è articolata dal DP su due livelli:

- servizi urbani;
- servizi di quartiere (verde, parcheggi, attrezzature collettive).

Spetterà al Piano dei Servizi meglio articolare e dettagliare le previsioni del DP, con particolare riferimento alle tipologie dei servizi.

Le dotazioni previste dal DP possono essere attuate:

- direttamente dall'Amministrazione comunale, attraverso la programmazione delle proprie opere pubbliche, previa acquisizione delle aree necessarie attraverso proprie fonti di finanziamento o previo accordo con i privati interessati alla realizzazione e alla futura gestione degli interventi e dei relativi servizi;
- attraverso i piani attuativi, all'interno degli Ambiti di trasformazione e di riqualificazione, sulla base delle indicazioni del DP, secondo modalità procedurali, tecniche ed economiche definite dai piani attuativi;
- attraverso i piani attuativi, all'interno degli ambiti consolidati, qualora si ritenga in quella sede di promuovere (entro il termine di validità dei piani attuativi), sia direttamente sia attraverso Accordi con i privati, interventi di adeguamento delle dotazioni esistenti.

Allegato *1*

Indirizzi per gli Ambiti di trasformazione e riqualificazione urbanistica

1. Criteri di intervento degli ambiti trasformazione e riqualificazione

Vengono di seguito delineati i criteri e gli indirizzi urbanistici, paesaggistici ed ambientali di cui i piani attuativi comunali dovranno tenere conto nell'attuazione delle trasformazioni e riqualificazioni programmate dal DP.

Il DP articola gli ambiti di trasformazione in differenti tipologie:

- **AT** Ambiti di trasformazione residenziale
- **AU** Ambiti di completamento urbanistico
- **AR** Ambiti di ristrutturazione urbanistica
- **AP** Ambiti di trasformazione produttiva-commerciale
- **AC** Ambiti di trasformazione commerciale

Per ogni ambito di trasformazione vengono esplicitati all'interno dei presenti indirizzi normativi:

- 1. gli obiettivi e le finalità per ogni specifico ambito di intervento;
- 2. gli strumenti attuativi e la delimitazione territoriale dell'ambito;
- 3. le indicazioni ed i criteri di riferimento progettuale: parametri urbanistico-edilizi, indirizzi paesaggistici e ambientali, funzioni previste, aree di cessione e/o di uso pubblico, altre eventuali indicazioni specifiche;
- 4. criteri di negoziazione.

Si tratta di indirizzi e criteri che dovranno essere articolati, precisati e dettagliati con l'attuazione dei singoli piani attuativi comunali.

Vale quanto previsto dall'Art. 18 delle norme tecniche del Piano delle Regole in merito alla destinazioni d'uso funzionali.

Il necessario rimando alla fase di progettazione esecutiva dettato dagli indirizzi, conferisce responsabilità agli attori del piano che dovranno confrontarsi necessariamente con "l'idea progettuale del PGT" sottesa agli indirizzi: tale fase di confronto dinamico e dialettico, si pone anche come momento di partecipazione attiva da parte dei soggetti attuatori, al processo di pianificazione nella fase progettuale di trasformazione del territorio.

Saranno possibili piccole modifiche della estensione dei comparti sulla base di rilievi di dettaglio nell'ordine di +/- 5% della superficie del comparto.

All'interno degli ambiti di trasformazione il piano prevede una completa trasformazione urbanistica relativa a nuovi insediamenti, a nuovi servizi, e ad interventi di riuso urbano, disciplinati in generale dalle presenti norme.

I singoli proprietari delle aree comprese negli ambiti, parteciperanno pro - quota, vale a dire proporzionalmente alle proprietà possedute, all'edificabilità complessiva; lo stesso rapporto proporzionale sarà applicato alle cessioni di aree per uso pubblico.

Tutti gli ambiti di trasformazione sono soggetti a pianificazione attuativa di norma di iniziativa privata. E' facoltà dell'Amministrazione comunale, attraverso apposita Deliberazione consiliare, fare ricorso ad un piano attuativo di iniziativa pubblica.
Qualora non esista l'unanimità fra i proprietari delle aree comprese nell'area di trasformazione, il piano attuativo di iniziativa privata potrà essere promosso anche solo da una parte dei proprietari, che dispongano di almeno il 51% della Superficie utile complessivamente realizzabile all'interno dell'Area Progetto.
Dovrà in questo caso essere garantito il rispetto, pro-quota parte dei singoli proprietari, di tutti gli indici, parametri e oneri previsti per l'ambito unitario; a tale scopo è facoltà dell'Amministrazione comunale chiedere, all'atto di presentazione del primo strumento attuativo, un contestuale schema di assetto generale (in scala non inferiore a 1:1.000), esteso a tutto l'ambito di progetto, alla cui approvazione è subordinato l'esame dello strumento attuativo stesso; gli strumenti attuativi dei successivi subcomparti dovranno adeguarsi a tale schema generale.
In caso di mancato conseguimento della quota minima del 51% della Su realizzabile, e comunque per le aree residue fino al 100% dell'ambito, il Comune potrà in ogni caso, attraverso uno specifico Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, procedere all'esproprio, ai sensi delle norme vigenti.

Gli ambiti di trasformazione sono ripartiti nelle seguenti due zone funzionali:
- una zona all'interno della quale è concentrata l'edificabilità, definita come Superficie edificabile; oltre alla Superficie fondiaria Sf comprende la viabilità a servizio degli insediamenti, il verde privato, i parcheggi di pertinenza degli edifici, comprese le eventuali rampe di accesso, qualora gli stessi non siano realizzati a raso; potranno inoltre essere previste aree destinate a standard (ed in modo particolare ai parcheggi pubblici e/o di uso pubblico), anche nella SE, che dovranno in ogni caso risultare aggiuntive alle quantità di aree in cessione prescritte successivamente..

- una zona destinata a cessione pubblica (AC); tale zona può comprendere tutte le attrezzature relative agli *standard* urbanistici ed in particolare i servizi di quartiere. Nel caso in cui l'Amministrazione comunale decida la realizzazione di attrezzature di standard urbanistici e/o di viabilità primaria, l"indice di permeabilità relativo alle aree di cessione potrà essere derogato, fino al limite massimo di **Ip(AC)>40%.**

Negli ambiti di trasformazione e di riqualificazione prevalentemente residenziali gli standard urbanistici minimi da cedere stabiliti dal DP ammontano a 26,5 mq/ab, garantendo quindi una soglia minima di servizi comunque superiore ai limiti stabiliti dalla LR 12/2005 (18 mq/ab).

Qualora negli ambiti di trasformazione e di riqualificazione sia prevista una dotazione di standard urbanistici maggiore ai 26,5 mq/ab la quota eccedente potrà:
1) essere monetizzata;
2) essere ceduta al Comune.

In tutti gli ambiti di trasformazione sono indicativamente individuate le aree di cessione e quelle quantificabili a standard: prevalentemente aree a verde e/o a parcheggi, adattabili ad altra eventuale destinazione pubblica in fase di attuazione e convenzionamento. Sarà infatti il piano attuativo a stabilire la loro esatta quantificazione e localizzazione.
La dotazione delle aree pubbliche da cedere internamente all'ambito di progetto è quantificata attraverso una misurazione a computer: si tratta di un dato da verificare in base all'effettiva dimensione dell'intera area d'intervento.

Gli standard urbanistici da cedere negli ambiti di Trasformazione prevalentemente artigianali e industriali, se non prescritte e/o localizzate specificatamente, dovranno essere esattamente quantificate nella convenzione del piano attuativo a seconda delle dimensioni dell'intervento e delle caratteristiche urbanistiche e ambientali dei tessuti urbani all'interno dei quali tale intervento si colloca.

In particolare, in sede di pianificazione attuativa, la progettazione di tutti gli ambiti di trasformazione **(AT)** e riqualificazione **(AR)**, devono avvenire, in relazione al raggiungimento degli obiettivi perseguiti dal DP, attraverso:

1. il disegno e la suddivisione sia quantitativa che qualitativa fra le aree pubbliche e/o di uso pubblico e le aree private di concentrazione dell'edificabilità, ricercando soluzioni di compattezza e continuità dello spazio collettivo;

2. il trasferimento della capacità edificatoria e volumetrica tra comparti di trasformazione **(AT)** e riqualificazione **(AR)** anche se i comparti non risultano contigui e confinanti tra loro, al fine di una migliore organizzazione spaziale di funzioni pubbliche, private, private di uso e di interesse pubblico o di interesse generale e relativi servizi indispensabili al loro funzionamento;

3. lo studio delle tipologie edilizie ed urbanistiche, ricercando soluzioni qualitative articolate, sia per quanto attiene alla possibilità di aggregazione delle aree interessate alle trasformazioni, ai moduli abitativi, sia per quanto riguarda la composizione degli spazi aperti e delle urbanizzazioni, anche in relazione a quanto descritto al precedente punto 1;

4. il progetto paesaggistico ed ambientale delle trasformazioni, con particolare riferimento al tema della costituzione della rete ecologica locale, anche in relazione a quanto descritto al precedente punto 1.

5. per quegli ambiti di trasformazione per i quali è prevista l'attuazione per sottocomparti, è individuata come necessaria, oltre alla documentazione prevista dalla Normativa vigente in materia di Piani Attuativi, la redazione di un Masterplan complessivo sull'intera ATI a carico dell'attuatore del 1° sottoambito. Il Masterplan si concretizza in un planivolumetrico complessivo, abbinato ad una relazione tecnico economica che evidenzi:

- la compatibilità e la complementarietà delle parti costituenti l'AT nel suo insieme
- La corretta ripartizione dei diritti edificatori, secondo il noto principio di perequazione urbanistica
- La sostenibilità e la suddivisione dei costi urbanizzativi e infrastrutturali tra i sottocomparti, anch'essa secondo i principi di perequazione urbanistica

2. Criteri di intervento degli ambiti di compensazione urbanistica.

Il Documento di Piano individua al suo interno alcuni ambiti, il cui reperimento è funzionale alla localizzazione di nuovi servizi pubblici.

Tutte le aree sono individuate per il miglioramento della dotazione dei servizi esistenti, e per alcune di queste potrà essere già definito un indirizzo prevalente, anche sulla base delle indicazioni del Piano dei Servizi.

Oltre agli specifici indirizzi prevalenti individuati si ricorda che il Piano dei Servizi basa la propria strategia di incremento della qualità dei servizi sul reperimento di nuove aree pubbliche da destinare principalmente a tre tipologie di servizio che si ritengono fondamentali per lo sviluppo urbano di Limido Comasco: nuove aree verdi urbane, nuovi parcheggi pubblici, nuove attrezzature pubbliche.

Agli ambiti di compensazione urbanistica (ambientale e per servizi) viene assegnato un indice edificatorio di 0,05 mq/mq, salvo per quegli ambiti che, avendo situazioni giuridiche di partenza differenti (in quanto già inseriti nel piano regolatore vigente) vengono assegnati differenti indici edificatori.

I diritti volumetrici assegnati agli ambiti di compensazione non si attueranno in loco ma secondo i dettami della perequazione a distanza, trasferendo le quantità edificatorie all'interno degli ambiti di trasformazione (**AT)** individuati dal Documento di Piano.

Ambiti di compensazione	St (mq)	Ut mq/mq	Su mq	V mc	Abitanti teorici 100mc/ab
CA1	4.250	0,05	213	638	6
CA2	2.500	0,05	125	375	4
CA3	1.570	0,05	79	236	2
CS1	1.350	0,05	68	203	2
CS2	4.124	0,05	206	619	6
CS3	852	0,05	43	128	1
CS4	236	0,05	12	35	0
CS5	1.750	0,35	613	1.838	18
CS6	1.680	0,05	84	252	3
CS7	1.060	0,05	53	159	2
CS8	1.700	0,05	85	255	3
CS9	1.312	0,05	66	197	2
CS10	393	0,05	20	59	1
Sub-Totale	**22.541**		**1.664**	**4.992**	**50**

Ogni intervento ricadente nell'ambito AC4 dovrà tenere conto, oltre che alle norme dello Studio Geologico, anche delle norme collegate allo Studio del Reticolo Idrico Minore.

3. Perequazione e compensazione urbanistica

Il nuovo piano di Limido Comasco attribuisce quote edificatorie agli ambiti di trasformazione, anche per la realizzazione di alcune aree a servizi, chiedendo in compensazione, sulla base delle regole generali dettate dal piano, la cessione gratuita delle aree per verde ed attrezzature.

Le trasformazioni insediative sono promosse dal piano prevalentemente attraverso il meccanismo attuativo della *perequazione urbanistica*, che riconosce, sulla base dello stato di fatto in cui le aree si trovano (localizzazione, caratteristiche d'uso in atto, ecc.) e dello stato di diritto (destinazione urbanistica "di partenza" prevista dal Prg), l'equa ripartizione fra tutti proprietari interessati dalle trasformazioni dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione.

I titoli edificatori tengono conto dello stato di fatto (aree libere, aree edificate, usi in atto) e dello stato di diritto (previsioni urbanistiche vigenti), in cui ogni area trasformabile si trova, garantendo un trattamento equo per tutti i suoli e gli immobili interessati dalle trasformazioni.
L'Amministrazione comunale interviene quindi ad espropriare soltanto la quota di aree per servizi che i comparti di trasformazione e compensazione non possono fornire, sulla base delle previsioni del Piano dei Servizi.

Tutti gli ambiti di trasformazione **(AT)** possono ricevere trasferimenti della capacità edificatoria da altri ambiti **(AT)** e dagli ambiti di ristrutturazione urbanistica **(AR)**, nonché dagli ambiti di compensazione urbanistica **(CA e CS)** fino al raggiungimento di una densità massima di progetto di **0,25 mq/mq** (escluso l'AT7 che può raggiungere una densità massima di progetto di 0,30 mq/mq in virtù della attuazione del nuovo tratto di strada pubblica)

4. Permeabilità dei suoli, alberi e arbusti

Il parametro Ip (permeabilità dei suoli), rappresenta la superficie da mantenere permeabile alle acque meteoriche, da verificare nelle percentuali minime articolate per

le differenti zone dal Piano delle Regole. Per gli interventi diretti, si applica al suolo non occupato da costruzioni, escludendo quindi la Superficie coperta (Sc).
Per gli strumenti attuativi, si applica alla St.

Il parametro A (densità arborea), rappresenta il numero di alberi da mettere a dimora per ogni metro quadro di superficie di riferimento specificata nelle norme del PdR. Per gli interventi diretti, si applica al suolo non occupato da costruzioni, escludendo quindi la Superficie coperta (Sc).
Per gli strumenti attuativi, si applica alla St.

Il parametro Ar (densità arbustiva), rappresenta il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadro di superficie di riferimento specificata nelle norme del PdR. Per gli interventi diretti, si applica al suolo non occupato da costruzioni, escludendo quindi la Superficie coperta (Sc). Per gli strumenti attuativi, si applica alla St.

In tutti i progetti presentati, le alberature esistenti devono essere rilevate ed indicate, con le corrispondenti aree di pertinenza, su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica.
I progetti edilizi, ed in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno essere studiati in maniera tale da rispettare le alberature di alto fusto, nonché le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali.
Potrà essere autorizzato lo spostamento in loco delle alberature esistenti, sulla base di un progetto di riassetto delle alberature redatto da un tecnico qualificato, ai soli fini di garantire o la vita vegetativa delle piante o, nel caso di giardini storici, la corretta ricostruzione filologica dell'assetto originario.

5. Criteri generali per i Piani di Recupero

Negli elaborati cartografici del Piano delle Regole sono individuati con specifica sigla e numerazione progressiva i Piani di Recupero individuati dal Piano.

Gli ambiti soggetti ai Piani riguardano aree già prevalentemente edificate, per i quali il piano prevede il recupero e il riuso.

Per tali ambiti le indicazioni progettuali vengono definite da specifici Progetti Guida, I Progetti Guida definiscono gli obiettivi e le modalità d'intervento, nonchè le funzioni, gli indici e i parametri da rispettare nell'attuazione degli interventi.

L'Amministrazione Comunale può in ogni caso individuare nuovi ed ulteriori ambiti di ristrutturazione urbanistica, con apposita deliberazione, da sottoporre a piano attuativo, in considerazione sia della rilevanza, estensione e strategicità delle aree, sia per gli interventi che necessitino di uno studio organico e unitario.

6. Gli ambiti della città da trasformare

La città da trasformare, da sottoporre quindi ai successivi piani attuativi ordinari (ad eccezione degli ambiti di completamento), è per Limido Comasco articolata in cinque diverse tipologie di ambiti, differenziati per caratteri e funzioni prevalenti, che vengono puntualmente localizzati e per le quali il Documento di Piano (nel documento, "Indirizzi e criteri per l'attuazione degli Ambiti di trasformazione"), definisce i principali parametri (indici di massima, dotazioni territoriali, regole di suddivisione del suolo), nonché i relativi meccanismi perequativi, ai sensi della LR 12/2005.

Il DP articola gli ambiti di trasformazione in differenti tipologie:

- **AT** Ambiti di trasformazione residenziale
- **AU** Ambiti di completamento urbanistico
- **AR** Ambiti di ristrutturazione urbanistica
- **AP** Ambiti di trasformazione produttiva-commerciale
- **AC** Ambiti di trasformazione commerciale

AT - Ambiti di trasformazione residenziali

Obiettivi e finalità

Gli ambiti di Trasformazione prevalentemente residenziali sono finalizzate all'integrazione e alla riqualificazione dei tessuti urbani esistenti.

Sono previste sia su aree marginali (ad integrazione, ricucitura e ridefinizione dei margini urbani), sia su aree interne ai tessuti urbanizzati (di riqualificazione e ridefinizione, funzionale e morfologica, dei tessuti urbanizzati esistenti).

AU - Ambiti di completamento urbanistico

Obiettivi e finalità

Negli ambiti di completamento urbanistico gli interventi progettuali sono finalizzati al completamento del tessuti urbani esistenti. Si tratta di aree libere, di modeste dimensioni, vuoti urbani all'interno di un tessuto esistente, per le quali gli interventi progettuali sono finalizzati al completamento del tessuto.

La localizzazione degli ambiti e il contesto in cui si inseriscono suggerisce una destinazione funzionale prevalentemente residenziale, finalizzata alla riqualificazione generale dell'area.

In particolare la localizzazione degli ambiti e il contesto in cui si inseriscono richiedono che il disegno dei nuovi insediamenti si armonizzi in modo ordinato e organico con gli insediamenti residenziali esistenti, nonché di relazionarsi con il paesaggio agricolo su cui si affacciano.

AR - Ambiti di ristrutturazione urbanistica

Obiettivi e finalità

Gli ambiti di ristrutturazione urbanistica, interni alla città consolidata, in parte destinati dal PRG ad insediamenti produttivi e attualmente dismessi e/o sottoutilizzati, necessitano di una riorganizzazione e trasformazione urbanistica e funzionale.

La trasformazione di immobili esistenti che non assolvono più alla loro originaria funzione, concorre alla riorganizzazione funzionale dei tessuti esistenti, privilegiando ovviamente la funzione residenziale e concorrendo alla generale strategia del piano di complessiva riqualificazione urbana.

AP - Ambiti di trasformazione produttiva

Obiettivi e finalità

Le Aree di Trasformazione prevalentemente artigianali e industriali riguardano le aree di più intensiva trasformazione artigianale e industriale, finalizzate alla specializzazione e alla riqualificazione dei tessuti produttivi e delle funzioni insediabili.

E' ammessa la presenza di abitazioni (U1/1) destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori, con un massimo di 200 mq di Su nel caso di un alloggio o di due alloggi da 150 mq di Su, da realizzarsi contestualmente o posteriormente all'intervento.

AC - Ambiti di trasformazione prevalentemente commerciale, turistico e terziaria

Obiettivi e finalità

Si tratta di un unico ambito, posizionato lungo il tratto urbano della Sp24, in continuità con il sistema commerciale già presente lungo l'asse stradale, che andrà a consolidare e integrare il tessuto commerciale esistente.

E' ammessa la presenza di abitazioni (U1/1) destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori, con un massimo di 200 mq di Su nel caso di un alloggio o di due alloggi da 150 mq di Su, da realizzarsi contestualmente o posteriormente all'intervento.

Ambiti Trasformazione DdP	St (mq)	Ut mq/mq	Su mq	quota residenziale minima	altre funzioni insediabili	V mc	Abitanti teorici 100mc/ab	% Cessioni	St Cessioni	Se	Piani fuori terra max	Rc max %
AT1	45.500	0,15	6.825	5.460	20%	20.475	205	50%	22.750	22.750	2	40%
AT2	18.400	0,2	3.680	2.944	20%	11.040	110	50%	9.200	9.200	2	40%
AT3	5.500	0,2	1.100	880	20%	3.300	33	30%	1.650	3.850	2	40%
AT4	13.700	0,2	2.740	2.192	20%	8.220	82	50%	6.850	6.850	2	40%
AT5	3.900	0,2	780	624	20%	2.340	23	30%	1.170	2.730	2	40%
AT6	3.200	0,2	640	512	20%	1.920	19	30%	960	2.240	2	40%
AT7	7.000	0,2	1.400	1.120	20%	4.200	42	30%	2.100	4.900	2	40%
Sub-Totale	**97.200**		**17.165**	**13.732**	**3.433**	**51.495**	**515**		44.680	**52.520**		
AU1	900	0,35	315	315	0%	945	9	26,5mq/ab	239	662	2	50%
AU2	1.100	0,35	385	385	0%	1.155	12	26,5mq/ab	318	782	2	50%
AU3	1.100	0,35	385	385	0%	1.155	12	26,5mq/ab	318	782	2	50%
AU4	900	0,35	315	315	0%	945	9	26,5mq/ab	239	662	2	50%
Sub-Totale	**4.000**		**1.400**	**1.400**	**0**	**4.200**	**42**		1.113	**2.887**		
AR1	10.000	0,5	5.000	4.000	20%	15.000	150	30%	3.000	7.000	3	50%
AR2	2.200	0,5	1.100	880	20%	3.300	33	30%	660	1.540	3	50%
AR3	4.000	0,5	2.000	1.600	20%	6.000	60	30%	1.200	2.800	3	50%
AR4	8.700	0,5	4.350	3.480	20%	13.050	131	30%	2.610	6.090	3	50%
AR5	1.900	0,5	950	760	20%	2.850	29	30%	570	1.330	3	50%

AR6	7.300	0,5	3.650	2.920	20%	10.950	110	30%	2.190	5.110	3	50%
Sub-Totale	**34.100**		**17.050**	**13.640**	**3.410**	**51.150**	**512**		10.230	**23.870**		
Totale	**135.300**		**35.615**	**28.772**	**6.843**	**106.845**	**1.068**		56.023	**79.277**		

Ambiti Trasformazione DdP	St (mq)	Ut (mq/mq)	Su (mq)	V (mc)	% Cessioni	St Cessioni	Se	Piani fuori terra max	Rc max %
AC1	11.000	0,4	4.400	44.000	40%	4.400	6.600	2	40%
AP1	30.800	0,4	12.320	123.200	40%	12.320	18.480	2	40%

Criteri di negoziazione

I criteri prioritari di negoziazione e concertazione che l'Amministrazione comunale assume per l'attivazione delle procedure di trasformazione sono:

- la compatibilità delle proposte di trasformazione con gli obiettivi di qualità irrinunciabili, intesa come alta dotazione e qualità di servizi alle persone e alle imprese in relazione alle funzioni insediabili;
- la sostenibilità urbanistica e ambientale, intesa come organizzazione spaziale delle funzioni pubbliche, private, private di uso e di interesse generale e relativi servizi indispensabili al loro funzionamento;
- l'individuazione delle tipologie di servizi alle persone e alle imprese e loro dimensionamento in relazione ai carichi insediativi;
- la sostenibilità economica: intesa come individuazione e quantificazione delle risorse economiche pubbliche e private disponibili e da reperire.

7. Le schede degli ambiti della città da trasformare

Ogni ambito contenuto nell'elaborato progettuale è descritto da una scheda articolata in cinque parti: descrizione dell'ambito, modalità di attuazione, indicazioni e criteri di riferimento progettuale, ambiti di cessione, parametri e indici ambientali.

Nelle schede viene specificata, per ogni tipologia di Ambito di trasformazione, la quantità percentuale rispetto alla superficie territoriale St della ripartizione funzionale per ogni tipologia di ambito.

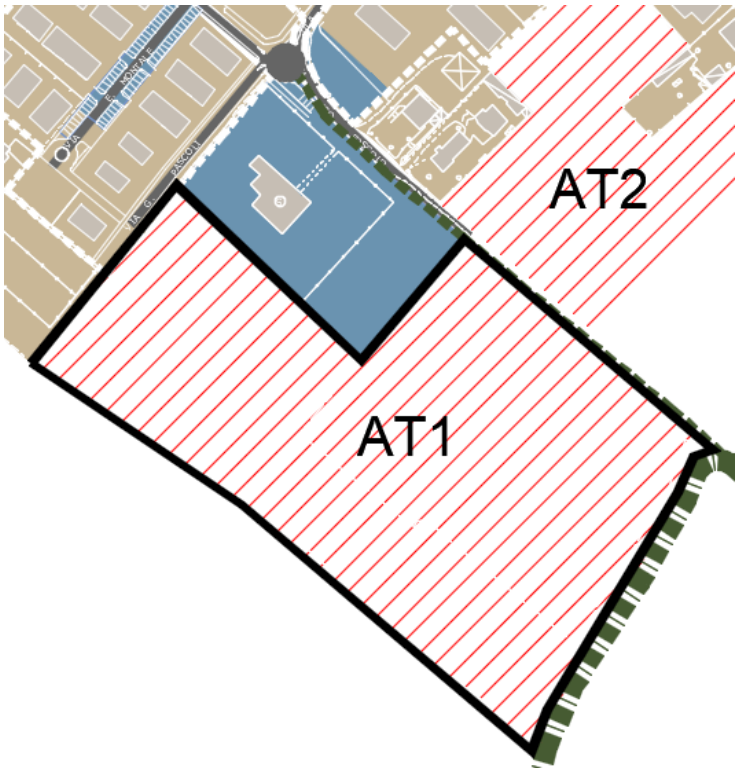
I piani attuativi dovranno quindi confermarsi a tali indicazioni, salvo eventuali modifiche maturate dall'approfondimento dello stato di fatto dell'area e/o conseguenti alla migliore definizione progettuale del piano attuativo. Dovranno in ogni caso essere rispettate le percentuali prescritte, nonché il principio dell'accorpamento e della non frammentazione delle aree a standard ed in modo particolare del verde.

Qualora l'Amministrazione comunale intendesse procedere anticipatamente alla realizzazione delle aree destinate alla cessione pubblica e alla viabilità interna agli ambiti di trasformazione, i proprietari che metteranno a disposizione del Comune tali aree, con la relativa cessione gratuita (o equivalente forma giuridica), rimarranno comunque titolari dei diritti edificatori, da utilizzare nell'attuazione degli interventi.

AT1 - Ambiti di trasformazione residenziali

1. Descrizione dell'ambito

L'ambito di trasformazione si colloca nella parte meridionale del capoluogo, lungo la via Ugo Foscolo, in adiacenza con il comparto della scuola.
L'ambito, già inserito nel piano regolatore vigente con una previsione a standard pubblico (mai attuata), è oggi destinato all'attività agricola.



2. Strumento attuativo

Sa= tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

Funzioni previste e regole urbanistiche

Le destinazioni funzionali, in considerazione della strategicità dell'area, sono:

- residenziale (U1/1, U1/2)
- commerciale-terziaria U2/1, 2/2, 2/3, U2/4, 2/5, U2/6, U2/7, U2/9 (fino a un max del 20% della Slp massima ammissibile);
- attrezzature pubbliche (parcheggi e verde)

Le strutture con superficie di vendita superiori a 800 mq dovranno trovare validazione attraverso idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura ai sensi dell'art.56 comma 4 delle norme del Ptcp.

St = 45.500 mq
It = 0.15 mq/mq
It perequativo = 0.10 mq/mq
It max di progetto = 0,25 mq/mq
Se = max 50% St
Rapporto di copertura (RC) massimo del 40% della superficie fondiaria (SF) utilizzata.
H max = 7,50 ml

Aree di cessione

Ac = min 50% della St
La monetizzazione delle aree in cessione è possibile da parte dei soggetti attuatori delle trasformazioni programmate, garantendo il minimo stabilito di standard pubblici di 26,5 mq/ab.

Parametri e indici ambientali

Ip = 70%
A = 40 alberi/ha
Ar = 60 arbusti/ha

AT2 - Ambiti di trasformazione residenziali

1. Descrizione dell'ambito

L'ambito di trasformazione si colloca nella parte meridionale del capoluogo, lungo la via Ugo Foscolo, in adiacenza con il comparto della scuola.
L'ambito è oggi destinato all'attività agricola.

2. Strumento attuativo

Sa= tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

Funzioni previste e regole urbanistiche

Le destinazioni funzionali, in considerazione della strategicità dell'area, sono:

- residenziale (U1/1, U1/2)
- commerciale-terziaria U2/1, 2/2, 2/3, U2/4, 2/5, U2/6, U2/7, U2/9 (fino a un max del 20% della Slp massima ammissibile);
- attrezzature pubbliche (parcheggi e verde)

St = 18.400 mq

It = 0.20 mq/mq

It perequativo = 0.05 mq/mq

It max di progetto = 0,25 mq/mq

Se = max 50% St

Rapporto di copertura (RC) massimo del 40% della superficie fondiaria (SF) utilizzata.

H max = 7,50 ml

Aree di cessione

Ac = min 50% della St

La monetizzazione delle aree in cessione è possibile da parte dei soggetti attuatori delle trasformazioni programmate, garantendo il minimo stabilito di standard pubblici di 26,5 mq/ab.

Parametri e indici ambientali

Ip = 70%

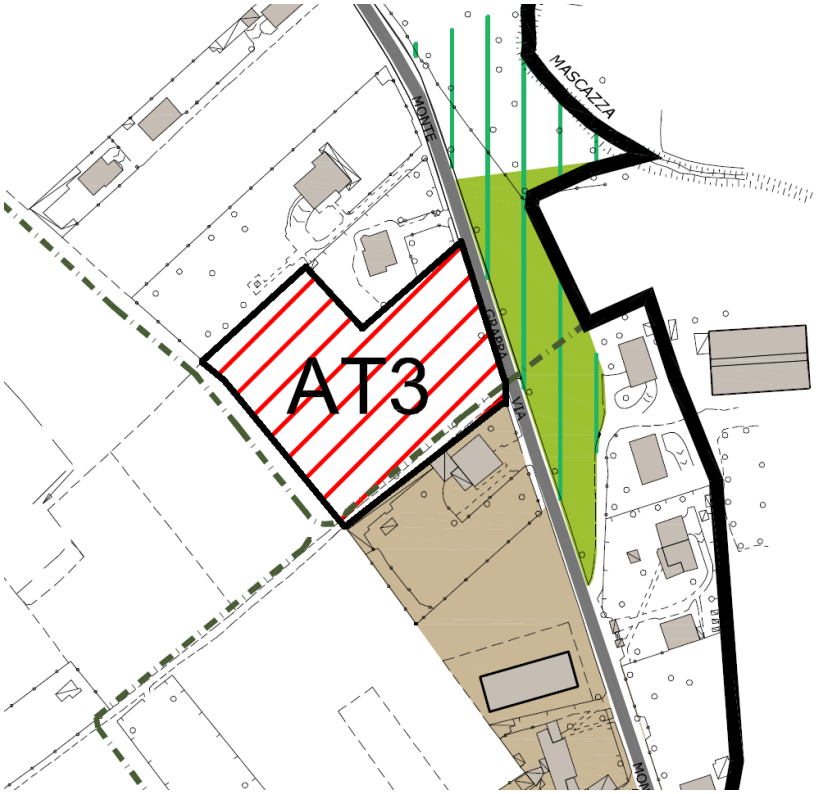
A = 40 alberi/ha

Ar = 60 arbusti/ha

AT3 - Ambiti di trasformazione residenziali

1. Descrizione dell'ambito

L'ambito di trasformazione si colloca lungo la direttrice di collegamento tra il capoluogo e la frazione di Cascina Restelli (via per Cascina Restelli), in aderenza con il tessuto residenziale consolidato di cascina, è oggi destinato all'attività agricola.
Per questo ambito è possibile il frazionamento in due sottoambiti distinti ma "agganciati" da un unico "Masterplan" preliminare.



2. Strumento attuativo

Sa= tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

L'attivazione dell'ambito potrà avvenire con suddivisione in due stralci funzionali attraverso due piani attuativi.

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

Funzioni previste e regole urbanistiche

Le destinazioni funzionali, in considerazione della strategicità dell'area, sono:

- residenziale (U1/1, U1/2)
- commerciale-terziaria U2/1, 2/2, 2/3, U2/4, 2/5, U2/6, U2/7, U2/9 (fino a un max del 20% della Slp massima ammissibile);
- attrezzature pubbliche (parcheggi e verde)

St = 5.500 mq

It = 0.20 mq/mq

It perequativo = 0.05 mq/mq

It max di progetto = 0,25 mq/mq

Se = max 70% St

Rapporto di copertura (RC) massimo del 40% della superficie fondiaria (SF) utilizzata.

H max = 7,50 ml

La superficie edificabile Se non potrà essere reperita all'interno della superficie territoriale St interessata dalla presenza della fascia di rispetto delle aziende agricole (100 metri di distanza da concimaie, stalle, pollai e consigliate).

Aree di cessione

Ac = min 30% della St

La monetizzazione delle aree in cessione è possibile da parte dei soggetti attuatori delle trasformazioni programmate, garantendo il minimo stabilito di standard pubblici di 26,5 mq/ab.

Parametri e indici ambientali

Ip = 70%

A = 40 alberi/ha

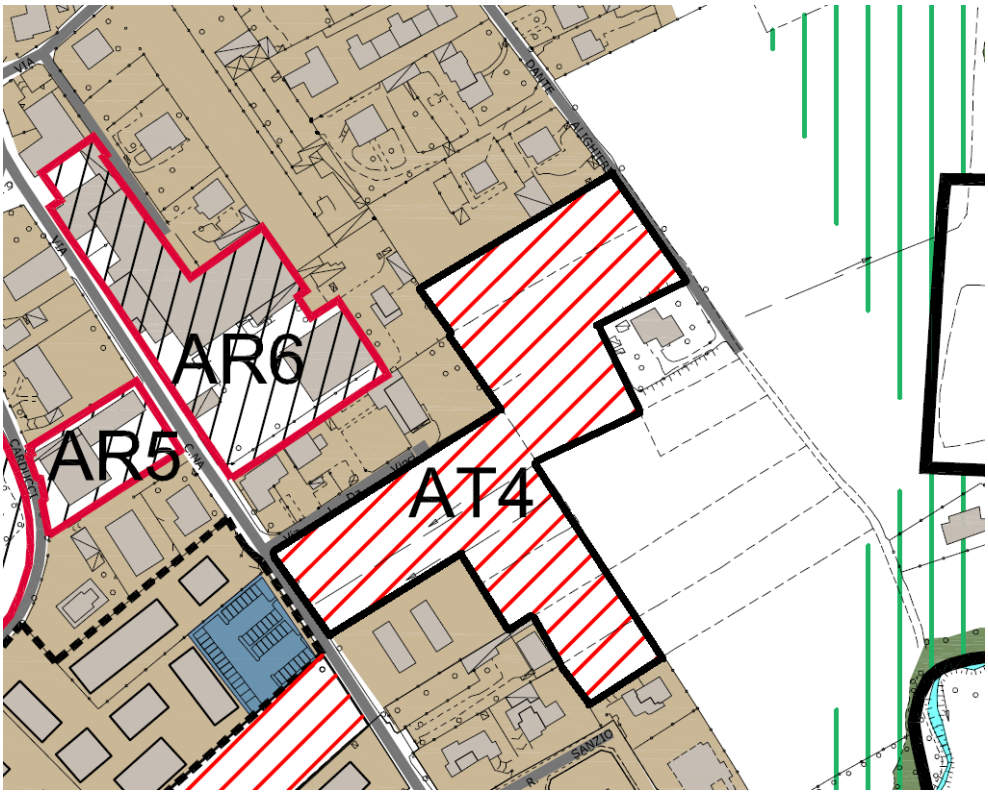
Ar = 60 arbusti/ha

AT4 - Ambiti di trasformazione residenziali

1. Descrizione dell'ambito

L'ambito di trasformazione si colloca fra le viabilità di via dante Alighieri e via per Cascina Restelli, è finalizzato al completamento del vuoto urbano del tessuto residenziale esistente. È oggi destinato all'attività agricola.

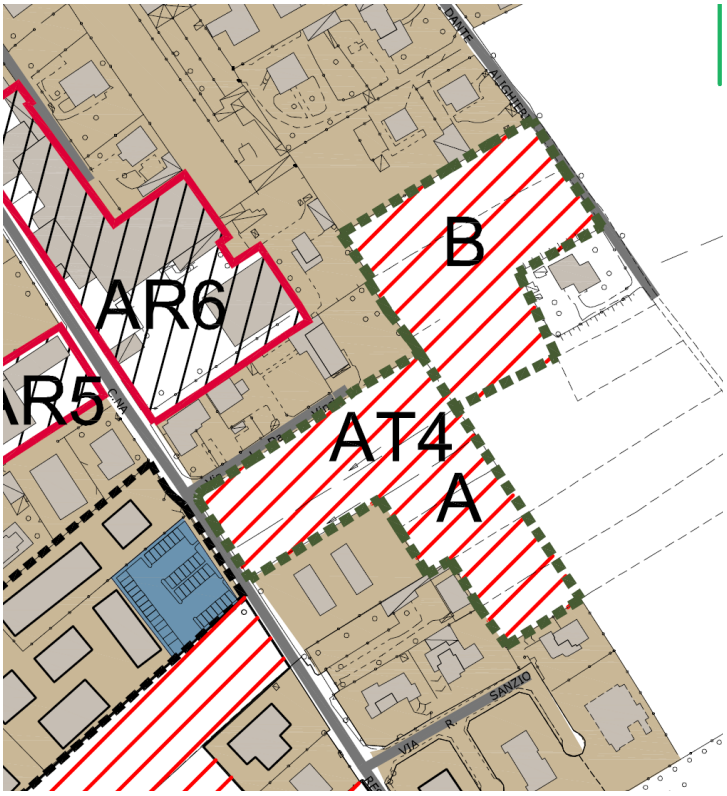
Per questo ambito è possibile il frazionamento in due sottoambiti distinti ma "agganciati" da un unico "Masterplan" preliminare.



2. Strumento attuativo

Sa= tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

L'attivazione dell'ambito potrà avvenire con suddivisione in due stralci funzionali attraverso due piani attuativi.



3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

Funzioni previste e regole urbanistiche

Le destinazioni funzionali, in considerazione della strategicità dell'area, sono:

- residenziale (U1/1, U1/2)
- commerciale-terziaria U2/1, 2/2, 2/3, U2/4, 2/5, U2/6, U2/7, U2/9 (fino a un max del 20% della Slp massima ammissibile);
- attrezzature pubbliche (parcheggi e verde)

St = 13.700 mq

It = 0.20 mq/mq

It perequativo = 0.05 mq/mq

It max di progetto = 0,25 mq/mq

Se = max 50% St

Rapporto di copertura (RC) massimo del 40% della superficie fondiaria (SF) utilizzata.

H max = 7,50 ml

Aree di cessione

Ac = min 50% della St

La monetizzazione delle aree in cessione è possibile da parte dei soggetti attuatori delle trasformazioni programmate, garantendo il minimo stabilito di standard pubblici di 26,5 mq/ab.

Parametri e indici ambientali

Ip = 70%

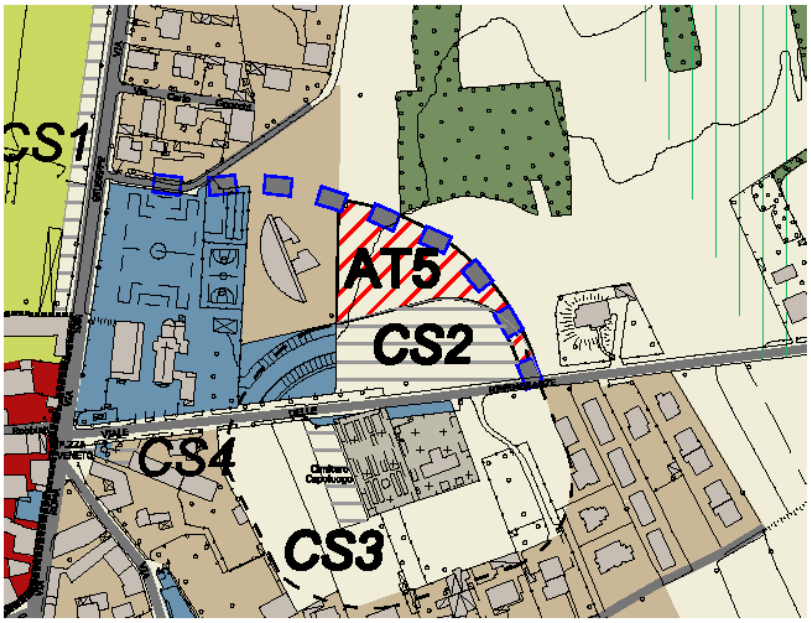
A = 40 alberi/ha

Ar = 60 arbusti/ha

AT5 - Ambiti di trasformazione residenziali

1. Descrizione dell'ambito

L'ambito di trasformazione si colloca alle spalle dell'ambito di compensazione per servizi lungo la via Rimembranze. L'ambito, a completamento del comparto è interessato dalla previsione nella sua parte settentrionale del tratto di viabilità di progetto (nuovo ingresso est).



2. Strumento attuativo

Sa= tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

Funzioni previste e regole urbanistiche

Le destinazioni funzionali, in considerazione della strategicità dell'area, sono:

- residenziale (U1/1, U1/2)
- commerciale-terziaria U2/1, 2/2, 2/3, U2/4, 2/5, U2/6, U2/7, U2/9 (fino a un max del 20% della Slp massima ammissibile);

- attrezzature pubbliche (parcheggi e verde)

St = 3.900 mq

It = 0.20 mq/mq

It perequativo = 0.05 mq/mq

It max di progetto = 0,25 mq/mq

Se = max 70% St

Rapporto di copertura (RC) massimo del 40% della superficie fondiaria (SF) utilizzata.

H max = 7,50 ml

Aree di cessione

Ac = min 30% della St

La monetizzazione delle aree in cessione è possibile da parte dei soggetti attuatori delle trasformazioni programmate, garantendo il minimo stabilito di standard pubblici di 26,5 mq/ab, garantendo comunque al suo interno la realizzazione del tratto di viabilità di progetto prevista dal pgt.

Parametri e indici ambientali

Ip = 70%

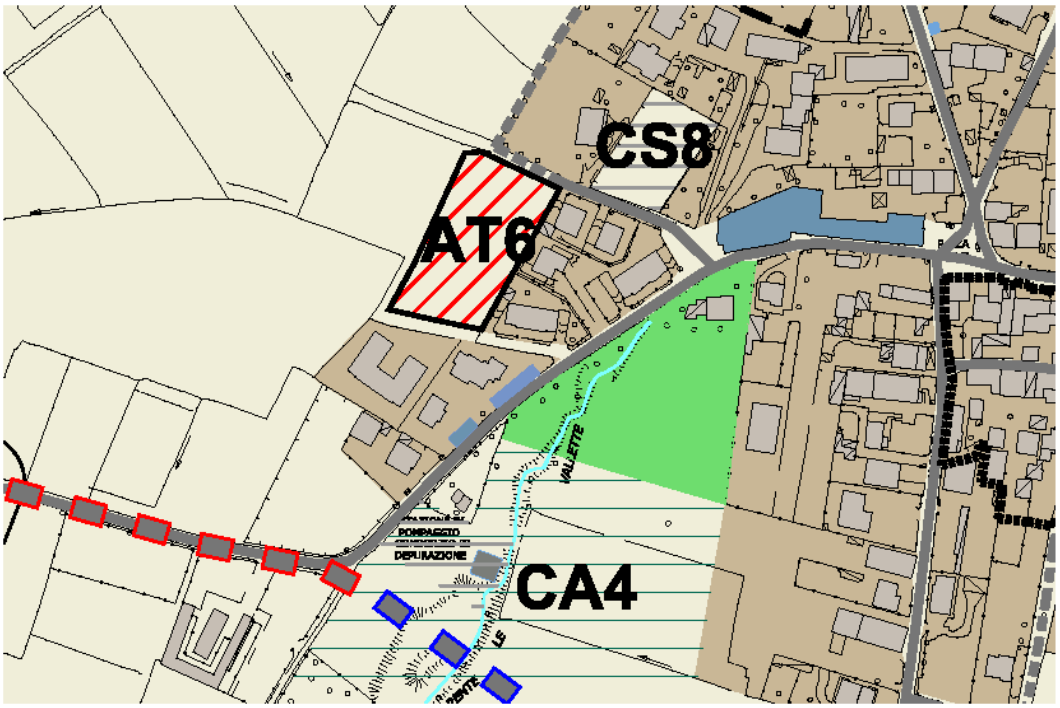
A = 40 alberi/ha

Ar = 60 arbusti/ha

AT6 - Ambiti di trasformazione residenziali

1. Descrizione dell'ambito

L'ambito di trasformazione si colloca nella parte orientale della frazione di cascina Restelli, a completamento del tessuto residenziale consolidato esistente. È oggi destinata all'attività agricola.



2. Strumento attuativo

Sa= tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

Funzioni previste e regole urbanistiche

Le destinazioni funzionali, in considerazione della strategicità dell'area, sono:

- residenziale (U1/1, U1/2)
- commerciale-terziaria U2/1, 2/2, 2/3, U2/4, 2/5, U2/6, U2/7, U2/9 (fino a un max del 20% della Slp massima ammissibile);

- attrezzature pubbliche (parcheggi e verde)

St = 3.200 mq

It = 0.20 mq/mq

It perequativo = 0.05 mq/mq

It max di progetto = 0,25 mq/mq

Se = max 70% St

Rapporto di copertura (RC) massimo del 40% della superficie fondiaria (SF) utilizzata.

H max = 7,50 ml

Aree di cessione

Ac = min 30% della St

La monetizzazione delle aree in cessione è possibile da parte dei soggetti attuatori delle trasformazioni programmate, garantendo il minimo stabilito di standard pubblici di 26,5 mq/ab.

Parametri e indici ambientali

Ip = 70%

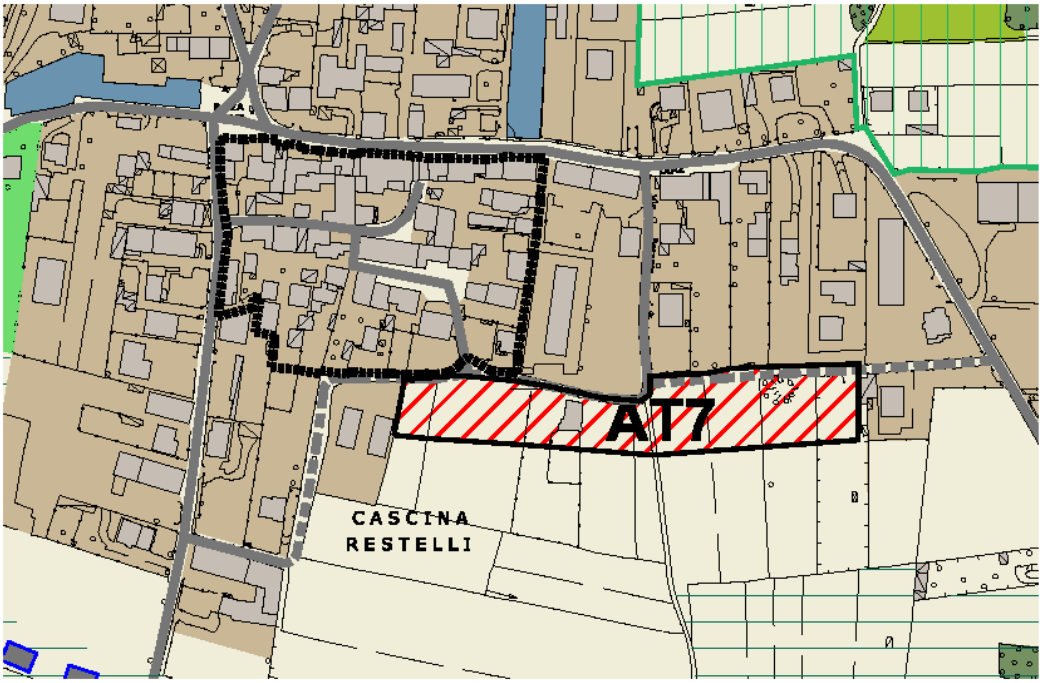
A = 40 alberi/ha

Ar = 60 arbusti/ha

AT7 - Ambiti di trasformazione residenziali

1. Descrizione dell'ambito

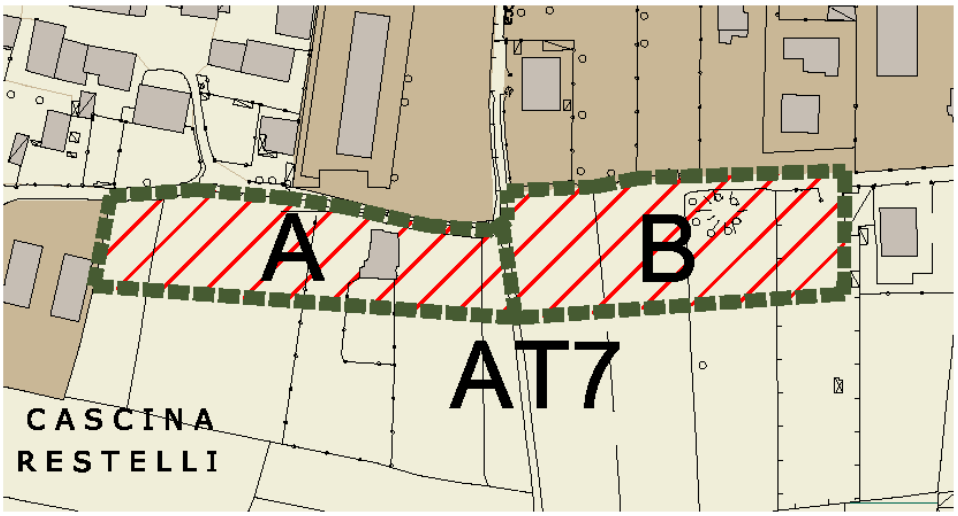
L'ambito di trasformazione si colloca nella parte meridionale della frazione di Cascina Restelli, attualmente destinato all'attività agricola.
L'ambito, è interessato dalla previsione nella sua parte settentrionale del tratto di viabilità di completamento (via Duse).
Per questo ambito è possibile il frazionamento in due sottoambiti distinti ma "agganciati" da un unico "Masterplan" preliminare.



2. Strumento attuativo

Sa= tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

L'attuazione dell'ambito avverrà in 2 diversi stralci funzionali attraverso 2 piani attuativi, lo stralcio A ad ovest della via Baracca, lo stralcio B ad est della via Baracca, come da figura sotto.



3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

Funzioni previste e regole urbanistiche

Le destinazioni funzionali, in considerazione della strategicità dell'area, sono:

- residenziale (U1/1, U1/2)
- commerciale-terziaria U2/1, 2/2, 2/3, U2/4, 2/5, U2/6, U2/7, U2/9 (fino a un max del 20% della Slp massima ammissibile);
- attrezzature pubbliche (parcheggi e verde)

St totale ambito = 7.000 mq

St stralcio attuativo A = 3.450 mq

St stralcio attuativo B = 3.550 mq

It = 0.20 mq/mq

It perequativo = 0,10 mq/mq

It max di progetto = 0,30 mq/mq

Viene consentito un indice perequativo maggiore di 0,05 rispetto allo 0,05 delle AT in quanto è a carico dell'ambito l'attuazione del tratto di nuova viabilità (completamento di via Duse).

Se = max 70% St

Rapporto di copertura (RC) massimo del 40% della superficie fondiaria (SF) utilizzata.

H max = 7,50 ml

Aree di cessione

Ac = min 30% della St

La monetizzazione delle aree in cessione è possibile da parte dei soggetti attuatori delle trasformazioni programmate, garantendo il minimo stabilito di standard pubblici di 26,5 mq/ab, garantendo comunque al suo interno la realizzazione del tratto di viabilità di completamento prevista dal pgt.

Parametri e indici ambientali

Ip = 70%

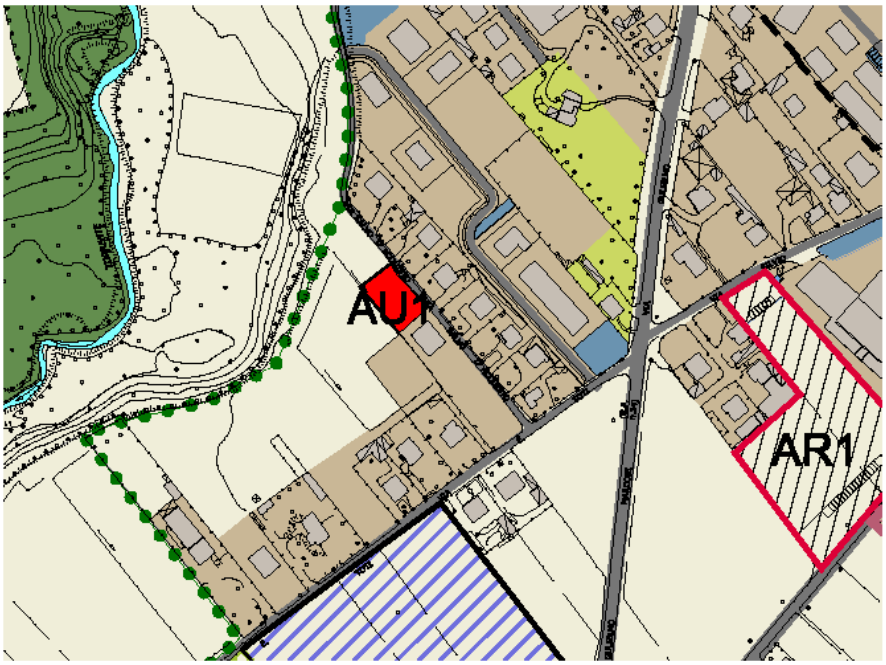
A = 40 alberi/ha

Ar = 60 arbusti/ha

AU1 - Ambiti di completamento urbanistico

1. Descrizione dell'ambito

L'ambito di completamento si colloca nella parte occidentale del capoluogo, lungo via Salvo D'Acquisto, in aderenza con il tessuto residenziale consolidato esistente.
L'ambito è oggi destinato all'attività agricola.



2. Strumento attuativo

Sa= Titolo abilitativo convenzionato

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

Funzioni previste e regole urbanistiche

Le destinazioni funzionali, in considerazione della strategicità dell'area, sono:

- residenziale (U1/1, U1/2)

St = 900 mq

It = 0.35 mq/mq

Rapporto di copertura (RC) massimo del 50% della superficie fondiaria (SF) utilizzata.

H max = 7 ml

Aree di cessione

Ac = 26,5 mq/ab (con monetizzazione obbligatoria)

Parametri e indici ambientali

Ip = 70%

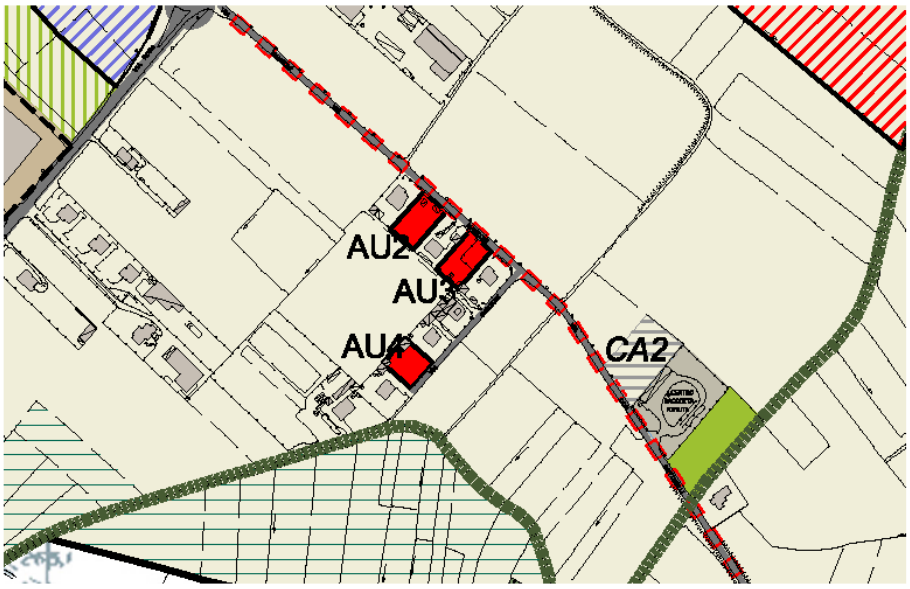
A = 40 alberi/ha

Ar = 60 arbusti/ha

AU2 - Ambiti di completamento urbanistico

1. Descrizione dell'ambito

L'ambito di completamento si colloca nella parte meridionale del capoluogo, lungo la via Alessandro Manzoni.



2. Strumento attuativo

Sa= Titolo abilitativo convenzionato

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

Funzioni previste e regole urbanistiche

Le destinazioni funzionali, in considerazione della strategicità dell'area, sono:

- residenziale (U1/1, U1/2)

St = 1.100 mq

It = 0.35 mq/mq

Rapporto di copertura (RC) massimo del 50% della superficie fondiaria (SF) utilizzata.

H max = 7 ml

La superficie edificabile Sf non potrà essere reperita all'interno della superficie territoriale St interessata dalla presenza della fascia di rispetto delle aziende agricole (100 metri di distanza da concimaie, stalle, pollai e conigliaie).

Aree di cessione

Ac = 26,5 mq/ab (con monetizzazione obbligatoria)

Parametri e indici ambientali

Ip = 70%

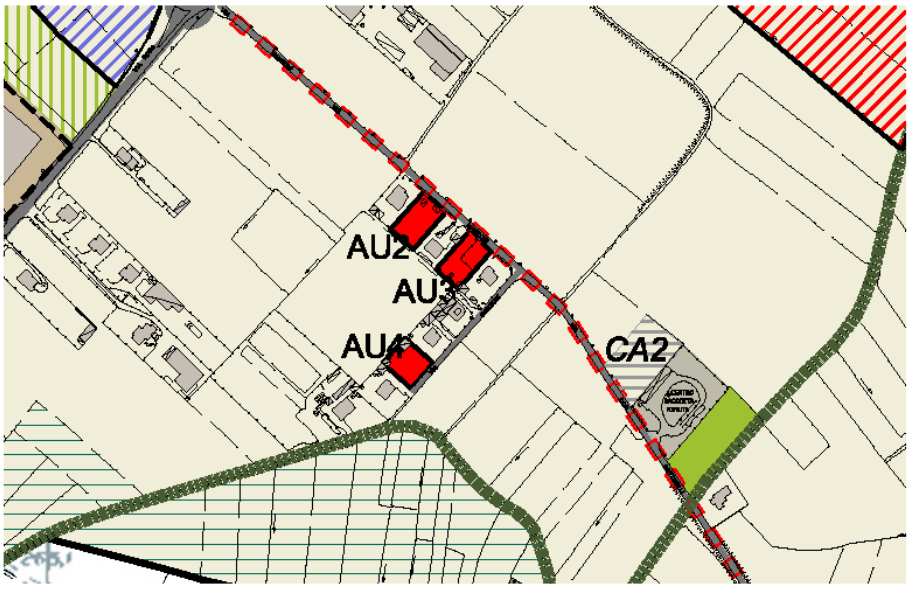
A = 40 alberi/ha

Ar = 60 arbusti/ha

AU3 - Ambiti di completamento urbanistico

1. Descrizione dell'ambito

L'ambito di completamento si colloca nella parte meridionale del capoluogo, lungo la via Alessandro Manzoni.



2. Strumento attuativo

Sa= Titolo abilitativo convenzionato

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

Funzioni previste e regole urbanistiche

Le destinazioni funzionali, in considerazione della strategicità dell'area, sono:

- residenziale (U1/1, U1/2)

St = 1.100 mq

It = 0.35 mq/mq

Rapporto di copertura (RC) massimo del 50% della superficie fondiaria (SF) utilizzata.

H max = 7 ml

Aree di cessione

Ac = 26,5 mq/ab (con monetizzazione obbligatoria)

Parametri e indici ambientali

Ip = 70%

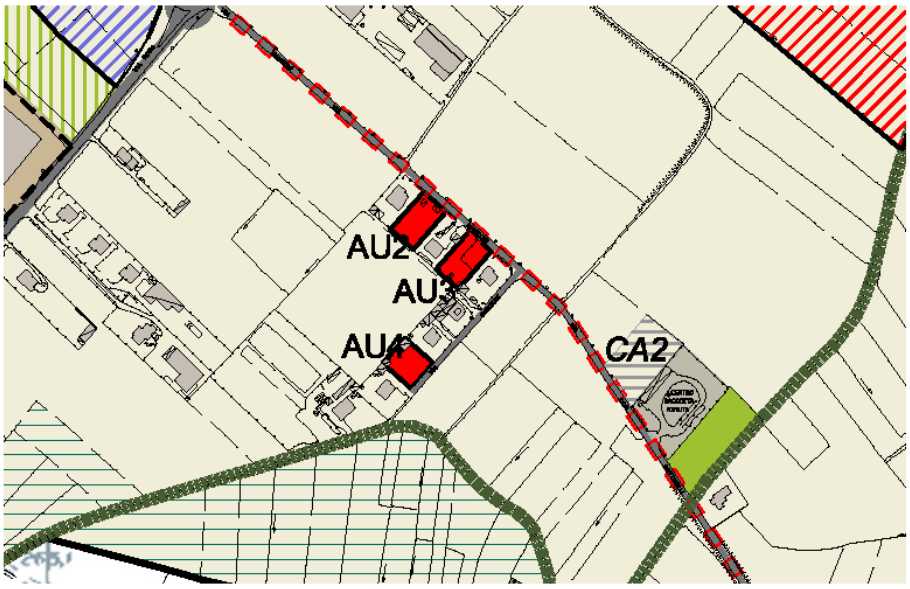
A = 40 alberi/ha

Ar = 60 arbusti/ha

AU4 - Ambiti di completamento urbanistico

1. Descrizione dell'ambito

L'ambito di completamento si colloca nella parte meridionale del capoluogo, lungo la via Alessandro Manzoni.



2. Strumento attuativo

Sa= Titolo abilitativo convenzionato

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

Funzioni previste e regole urbanistiche

Le destinazioni funzionali, in considerazione della strategicità dell'area, sono:

- residenziale (U1/1, U1/2)

St = 900 mq

It = 0.35 mq/mq

Rapporto di copertura (RC) massimo del 50% della superficie fondiaria (SF) utilizzata.

H max = 7 ml

Aree di cessione

Ac = 26,5 mq/ab (con monetizzazione obbligatoria)

Parametri e indici ambientali

Ip = 70%

A = 40 alberi/ha

Ar = 60 arbusti/ha

AR1 - Ambiti di ristrutturazione urbanistica

1. Descrizione dell'ambito

L'ambito di ristrutturazione si colloca nella parte meridionale del capoluogo, compreso tra la via Silvio Pellico e la via Roma.

L'ambito precedentemente destinato ad attività produttive (mai attuate), viene ridestinato alla funzione prevalentemente residenziale, in coerenza con il tessuto consolidato circostante.

2. Strumento attuativo

Sa= tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

Funzioni previste e regole urbanistiche

Le destinazioni funzionali, in considerazione della strategicità dell'area, sono:

- residenziale (U1/1, U1/2)
- commerciale-terziaria U2/1, 2/2, 2/3, U2/4, 2/5, U2/6, U2/7, U2/9
  (fino a un max del 20% della Slp massima ammissibile);
  Le strutture con superficie di vendita superiori a 800 mq dovranno trovare validazione attraverso idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura ai sensi dell'art.56 comma 4 delle norme del Ptcp.

- attrezzature pubbliche (parcheggi e verde)

St = 10.000 mq

It max = 0.50 mq/mq

Rapporto di copertura (RC) massimo del 50% della superficie fondiaria (Sf) utilizzata.

H max = 10,50 ml

La superficie fondiaria Sf non potrà essere reperita all'interno della superficie territoriale St interessata dalla presenza della fascia di rispetto delle aziende agricole (100 metri di distanza da concimaie, stalle, pollai e conigliaie).

Aree di cessione

Ac = min 30% della St

La monetizzazione delle aree in cessione è possibile da parte dei soggetti attuatori delle trasformazioni programmate, garantendo il minimo stabilito di standard pubblici di 26,5 mq/ab.

Parametri e indici ambientali

Ip = 70%

A = 40 alberi/ha

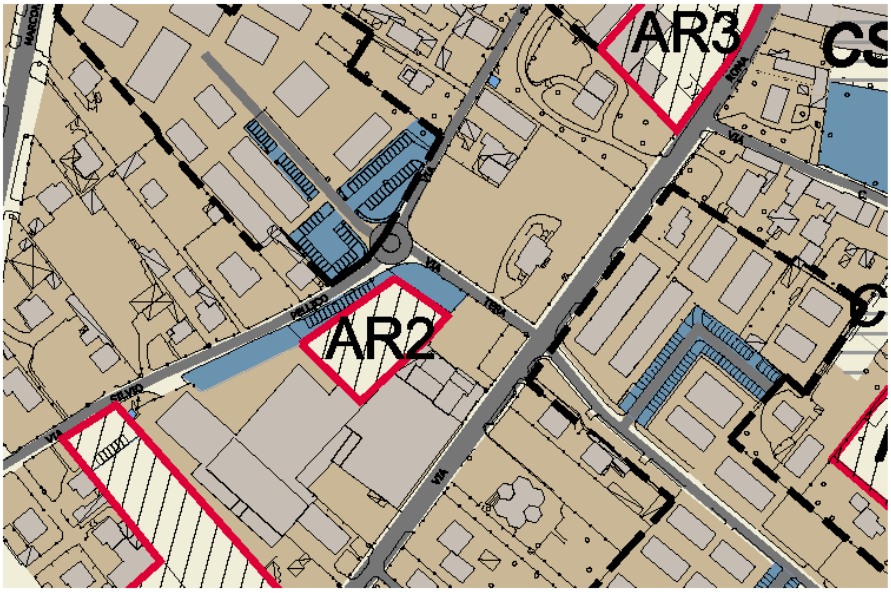
Ar = 60 arbusti/ha

AR2 - Ambiti di ristrutturazione urbanistica

1. Descrizione dell'ambito

L'ambito di ristrutturazione si colloca nella parte meridionale del capoluogo, compreso tra la via Silvio Pellico e la via Tera.

L'ambito precedentemente destinato ad attività produttive, viene ridestinato alla funzione prevalentemente residenziale, in coerenza con il tessuto consolidato circostante.



2. Strumento attuativo

Sa= tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

Funzioni previste e regole urbanistiche

Le destinazioni funzionali, in considerazione della strategicità dell'area, sono:

- residenziale (U1/1, U1/2)
- commerciale-terziaria U2/1, 2/2, 2/3, U2/4, 2/5, U2/6, U2/7, U2/9 (fino a un max del 20% della Slp massima ammissibile);
- attrezzature pubbliche (parcheggi e verde)

St = 2.200 mq

It = 0.50 mq/mq

Rapporto di copertura (RC) massimo del 50% della superficie fondiaria (SF) utilizzata.

H max = 10,50 ml

Le strutture con superficie di vendita superiori a 800 mq dovranno trovare validazione attraverso idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura ai sensi dell'art.56 comma 4 delle norme del Ptcp.

Aree di cessione

Ac = min 30% della St

La monetizzazione delle aree in cessione è possibile da parte dei soggetti attuatori delle trasformazioni programmate, garantendo il minimo stabilito di standard pubblici di 26,5 mq/ab.

Parametri e indici ambientali

Ip = 70%

A = 40 alberi/ha

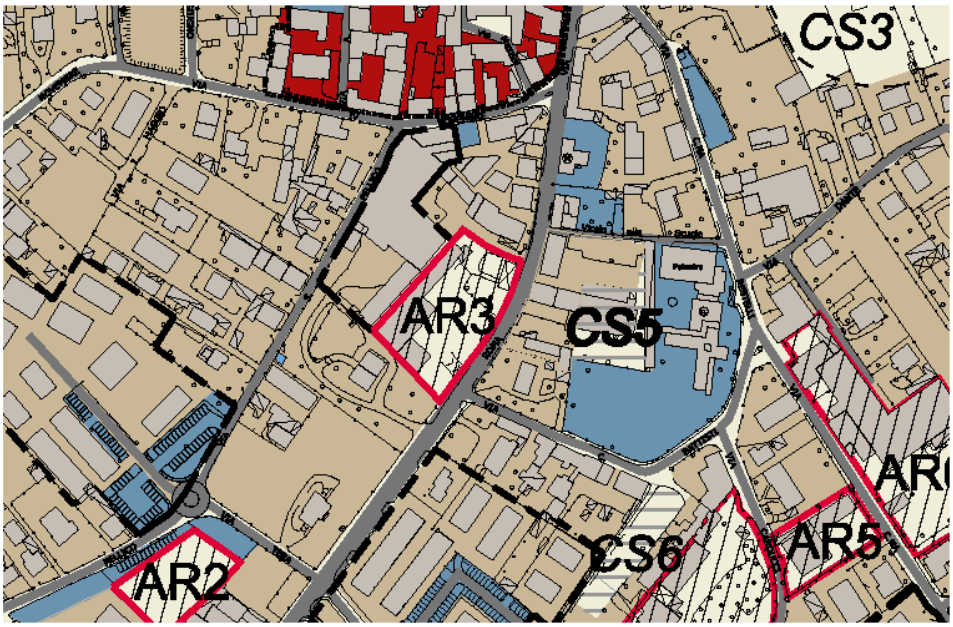
Ar = 60 arbusti/ha

AR3 - Ambiti di ristrutturazione urbanistica

1. Descrizione dell'ambito

L'ambito di ristrutturazione si colloca nella parte centrale del capoluogo, lungo la via Roma.

L'ambito precedentemente destinato ad attività produttive, viene ridestinato alla funzione prevalentemente residenziale, in coerenza con il tessuto consolidato circostante.



2. Strumento attuativo

Sa= tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

Funzioni previste e regole urbanistiche

Le destinazioni funzionali, in considerazione della strategicità dell'area, sono:

- residenziale (U1/1, U1/2)
- commerciale-terziaria U2/1, 2/2, 2/3, U2/4, 2/5, U2/6, U2/7, U2/9 (fino a un max del 20% della Slp massima ammissibile);
- attrezzature pubbliche (parcheggi e verde)

St = 4.300 mq

It = 0.50 mq/mq

Rapporto di copertura (RC) massimo del 50% della superficie fondiaria (SF) utilizzata.

H max = 10,50 ml

Le strutture con superficie di vendita superiori a 800 mq dovranno trovare validazione attraverso idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura ai sensi dell'art.56 comma 4 delle norme del Ptcp.

Aree di cessione

Ac = min 30% della St

La monetizzazione delle aree in cessione è possibile da parte dei soggetti attuatori delle trasformazioni programmate, garantendo il minimo stabilito di standard pubblici di 26,5 mq/ab.

Parametri e indici ambientali

Ip = 70%

A = 40 alberi/ha

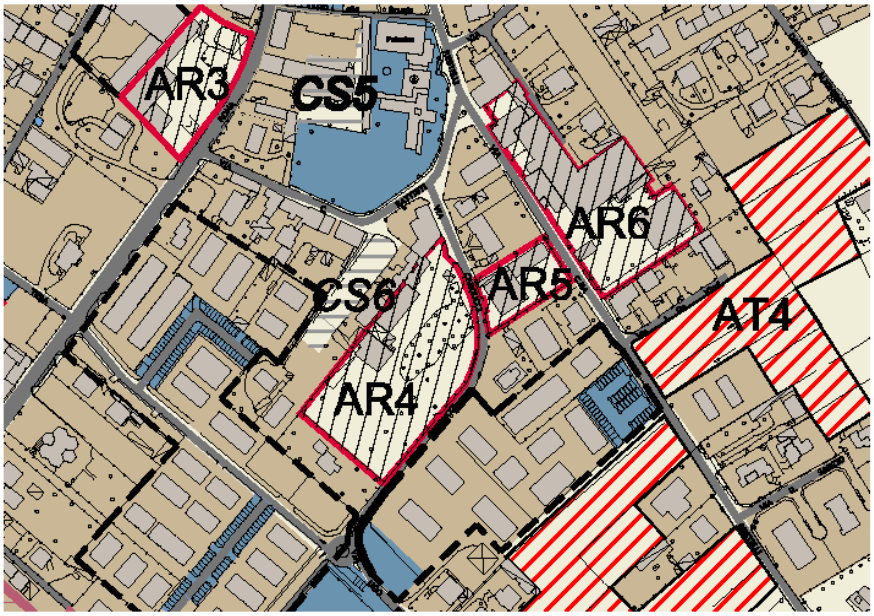
Ar = 60 arbusti/ha

AR4 - Ambiti di ristrutturazione urbanistica

1. Descrizione dell'ambito

L'ambito di ristrutturazione si colloca nella parte centrale del capoluogo, lungo la via Carducci.

L'ambito precedentemente destinato ad attività produttive, viene ridestinato alla funzione prevalentemente residenziale, in coerenza con il tessuto consolidato circostante.



2. Strumento attuativo

Sa= tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

Funzioni previste e regole urbanistiche

Le destinazioni funzionali, in considerazione della strategicità dell'area, sono:

- residenziale (U1/1, U1/2)
- commerciale-terziaria U2/1, 2/2, 2/3, U2/4, 2/5, U2/6, U2/7, U2/9
  (fino a un max del 20% della Slp massima ammissibile);
  Le strutture con superficie di vendita superiori a 800 mq dovranno trovare validazione attraverso idonei approfondimenti in sede di studio di impatto

viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura ai sensi dell'art.56 comma 4 delle norme del Ptcp.

- attrezzature pubbliche (parcheggi e verde)

St = 8.700 mq

It = 0.50 mq/mq

Rapporto di copertura (RC) massimo del 50% della superficie fondiaria (SF) utilizzata.

H max = 10,50 ml

Aree di cessione

Ac = min 30% della St

La monetizzazione delle aree in cessione è possibile da parte dei soggetti attuatori delle trasformazioni programmate, garantendo il minimo stabilito di standard pubblici di 26,5 mq/ab.

Parametri e indici ambientali

Ip = 70%

A = 40 alberi/ha

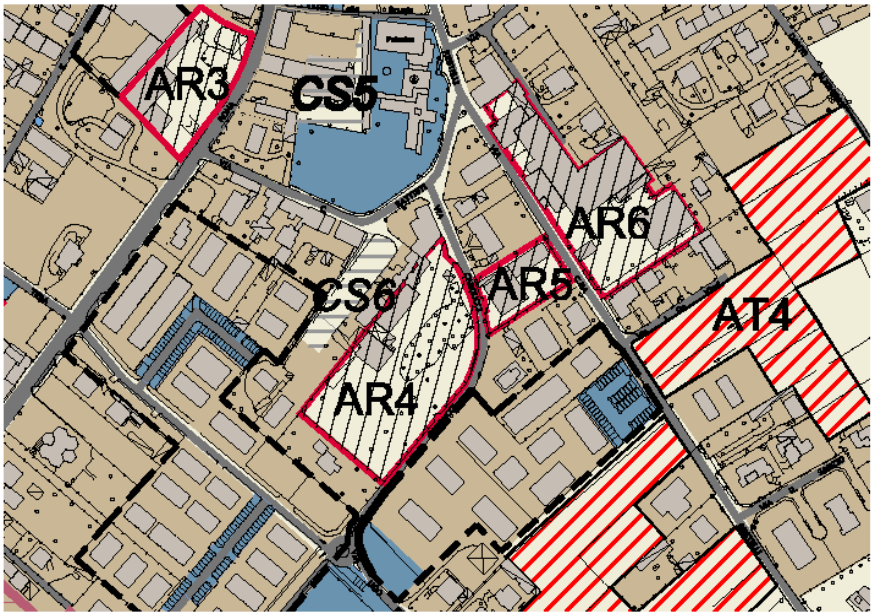
Ar = 60 arbusti/ha

AR5 - Ambiti di ristrutturazione urbanistica

1. Descrizione dell'ambito

L'ambito di ristrutturazione si colloca nella parte centrale del capoluogo, compreso tra la via Carducci e la via per Cascina Restelli.

L'ambito precedentemente destinato ad attività produttive, viene ridestinato alla funzione prevalentemente residenziale, in coerenza con il tessuto consolidato circostante.



2. Strumento attuativo

Sa= tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

Funzioni previste e regole urbanistiche

Le destinazioni funzionali, in considerazione della strategicità dell'area, sono:

- residenziale (U1/1, U1/2)
- commerciale-terziaria U2/1, 2/2, 2/3, U2/4, 2/5, U2/6, U2/7, U2/9 (fino a un max del 20% della Slp massima ammissibile);
- attrezzature pubbliche (parcheggi e verde)

St = 1.900 mq

It = 0.50 mq/mq

Rapporto di copertura (RC) massimo del 50% della superficie fondiaria (SF) utilizzata.

H max = 10,50 ml

Le strutture con superficie di vendita superiori a 800 mq dovranno trovare validazione attraverso idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura ai sensi dell'art.56 comma 4 delle norme del Ptcp.

Aree di cessione

Ac = min 30% della St

La monetizzazione delle aree in cessione è possibile da parte dei soggetti attuatori delle trasformazioni programmate, garantendo il minimo stabilito di standard pubblici di 26,5 mq/ab.

Parametri e indici ambientali

Ip = 70%

A = 40 alberi/ha

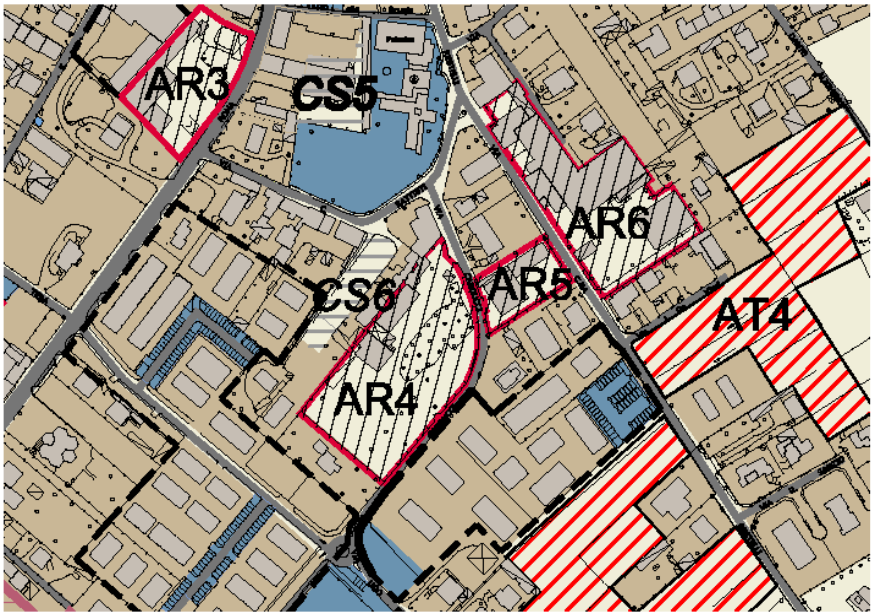
Ar = 60 arbusti/ha

AR6 - Ambiti di ristrutturazione urbanistica

1. Descrizione dell'ambito

L'ambito di ristrutturazione si colloca nella parte centrale del capoluogo, lungo la via Cascina Restelli.

L'ambito precedentemente destinato ad attività produttive, viene ridestinato alla funzione prevalentemente residenziale, in coerenza con il tessuto consolidato circostante.



2. Strumento attuativo

Sa= tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

Funzioni previste e regole urbanistiche

Le destinazioni funzionali, in considerazione della strategicità dell'area, sono:

- residenziale (U1/1, U1/2)
- commerciale-terziaria U2/1, 2/2, 2/3, U2/4, 2/5, U2/6, U2/7, U2/9 (fino a un max del 20% della Slp massima ammissibile);
- attrezzature pubbliche (parcheggi e verde)

St = 7.300 mq

It = 0.50 mq/mq

Rapporto di copertura (RC) massimo del 50% della superficie fondiaria (SF) utilizzata.

H max = 7,50 ml

Le strutture con superficie di vendita superiori a 800 mq dovranno trovare validazione attraverso idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura ai sensi dell'art.56 comma 4 delle norme del Ptcp.

Aree di cessione

Ac = min 30% della St

La monetizzazione delle aree in cessione è possibile da parte dei soggetti attuatori delle trasformazioni programmate, garantendo il minimo stabilito di standard pubblici di 26,5 mq/ab.

Parametri e indici ambientali

Ip = 70%

A = 40 alberi/ha

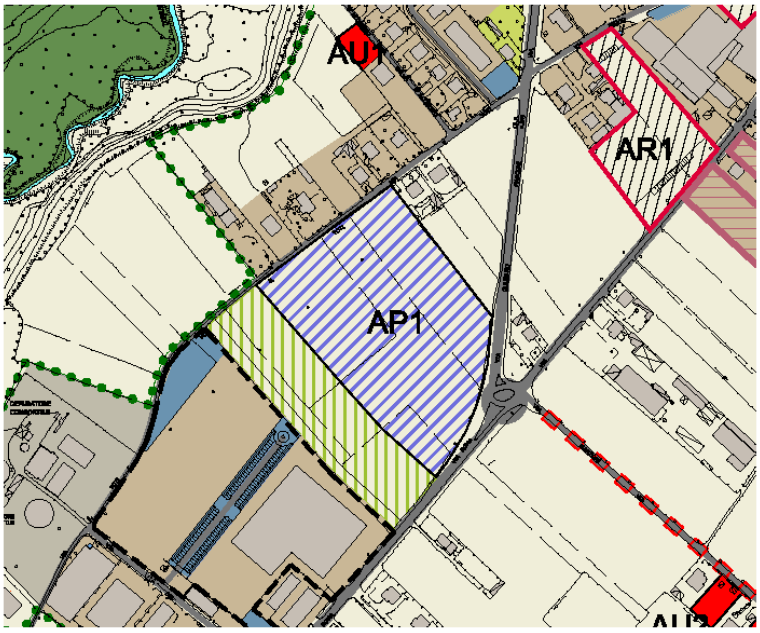
Ar = 60 arbusti/ha

AP1 - Ambiti di trasformazione produttiva

1. Descrizione dell'ambito

L'ambito di trasformazione si colloca nella parte sud-occidentale del comune, compreso tra la via Roma e la via Toti, in aderenza con il tessuto produttivo esistente.

L'ambito è oggi destinato all'attività agricola.



2. Strumento attuativo

Sa= tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

Funzioni previste e regole urbanistiche

Le destinazioni funzionali, in considerazione della strategicità dell'area, sono:

- Produttivo U3/1, U3/2
- attrezzature pubbliche (parcheggi e verde)

St = 30.800 mq

It = 0.40 mq/mq

Rapporto di copertura (RC) massimo del 40% della superficie fondiaria (SF) utilizzata.

H max = 10 ml (fino ad un max di due piani fuori terra)

Aree di cessione

Ac = min 40% della St (e/o monetizzazione) delle stesse da parte dei soggetti attuatori delle trasformazioni programmate.

E' consentita la monetizzazione delle quote di standard destinate a verde pubblico fino ad un max del 50% delle aree in cessione.

Fra l'ambito produttivo esistente e l'Ambito di nuova previsione AP1 dovrà essere realizzato un corridoio ecologico (elemento di connessione tra il Parco Pineta di Appiano Gentile e Tradate e il territorio agricolo) che abbia una larghezza di 60 ml minimi.

Parametri e indici ambientali

Ip = 70%

A = 40 alberi/ha

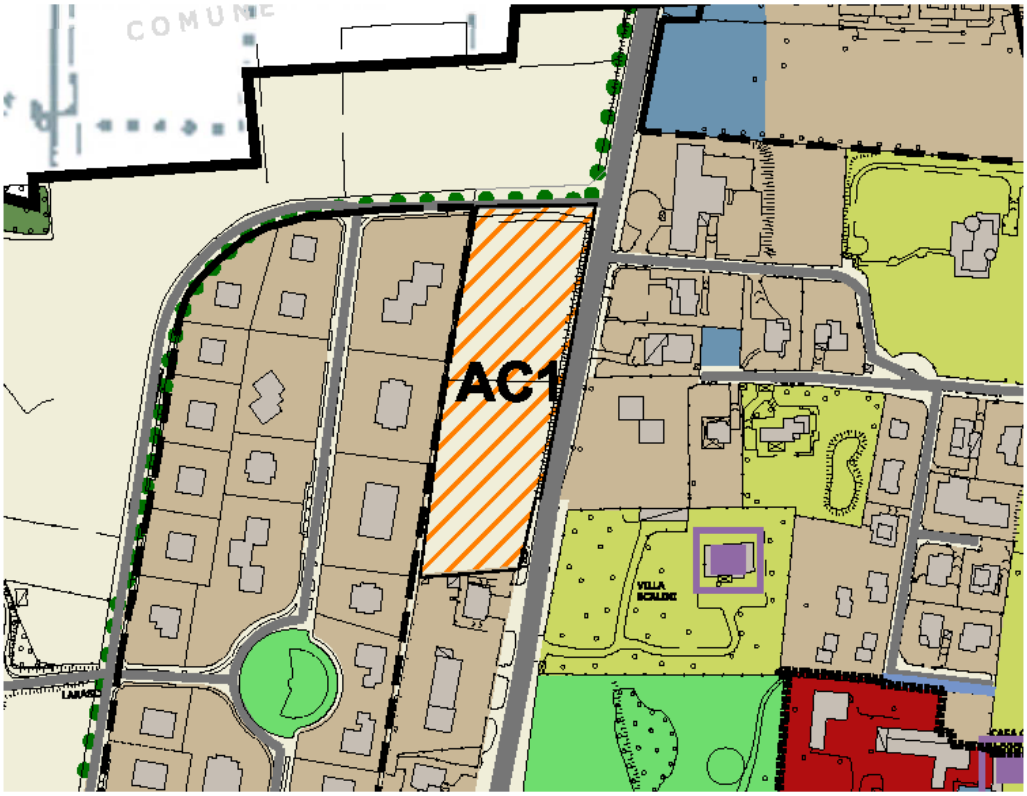
Ar = 60 arbusti/ha

AC1 - Ambiti di trasformazione prevalentemente commerciale, turistico e terziaria

1. Descrizione dell'ambito

L'ambito di trasformazione si colloca nella parte settentrionale del capoluogo, lungo la via Marconi, in continuità con il tessuto commerciale esistente.

L'ambito è oggi destinato all'attività agricola.



2. Strumento attuativo

Sa= tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

Funzioni previste e regole urbanistiche

Le destinazioni funzionali, in considerazione della strategicità dell'area, sono:

- commerciale-terziaria U2/1, U2/6,
  U2/2-5, U2/7-U2/9, U2/11 (fino a un max del 30% della Su massima ammissibile);
  Le strutture con superficie di vendita superiori a 800 mq dovranno trovare validazione attraverso idonei approfondimenti in sede di studio di impatto

viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura ai sensi dell'art.56 comma 4 delle norme del Ptcp.

- residenziale U1/1, U1/2 (fino a un max sel 15% della Su massima ammissibile);
- attrezzature pubbliche (parcheggi e verde)

Gli usi consentiti riferiti al sistema distributivo–commerciale dovranno fare riferimento alla normativa contenuta nell'Art. n.56 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Como.

St = 11.000 mq

It = 0.40 mq/mq

Rapporto di copertura (RC) massimo del 40% della superficie fondiaria (SF) utilizzata.

H max = 10 ml (fino ad un max di due piani fuori terra)

Aree di cessione

Ac = min 40% della St (e/o monetizzazione) delle stesse da parte dei soggetti attuatori delle trasformazioni programmate.

E' consentita la monetizzazione delle quote di standard destinate a verde pubblico fino ad un max del 50% delle aree in cessione.

Parametri e indici ambientali

Ip = 80%

A = 40 alberi/ha

Ar = 60 arbusti/ha

Allegato 2.

Indirizzi e criteri per la gestione della città consolidata

Vengono di seguito indicati gli indirizzi urbanistici e ambientali per i tessuti degli ambiti urbani consolidati con i quali il Piano delle Regole dovrà confrontarsi.

Si tratta naturalmente di indirizzi e suggerimenti che dovranno essere articolati, precisati e dettagliati nella predisposizione e nell'attuazione del PdR.

Tipologie dei tessuti

1. Tessuto storico
2. Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità
3. Tessuto prevalentemente residenziale a media-bassa densità
4. Tessuto residenziale con verde privato
5. Tessuto prevalentemente artigianale - industriale
6. Tessuto prevalentemente commerciale

1.Tessuto storico consolidato

Recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

2.Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità

Il tessuto comprende le aree più prossime al centro storico di Limido Comasco, ad alta densità di edificazione, prevalentemente residenziale, non caratterizzata da valori storico-ambientali.

3.Tessuto prevalentemente residenziale a midia-bassa densità

Tessuto esistente prevalentemente di recente edificazione con prevalenza della funzione residenziale caratterizzata da un'edilizia rada con tipologie prevalentemente unifamiliari e bifamiliari.

4.Tessuto residenziale con verde privato

Si tratta delle aree sistemate a verde (orti e giardini), prevalentemente interne ai tessuti urbani, che rivestono una particolare valenza ecologica nell'equilibrio dell'ambiente urbano.
In queste zone non sono ammesse nuove costruzioni. Gli eventuali edifici presenti potranno essere ristrutturati, con un incremento "una tantum" della Superficie utile

Su finalizzato ad adeguamenti funzionali, da realizzare comunque nel rispetto e nella salvaguardia rigorosa della vegetazione esistente.

5.Tessuto prevalentemente artigianale - industriale

Tessuto esistente con prevalenza di funzioni artigianali, di recente insediamento, con ricorrenti tipologie produttive.

6.Tessuto prevalentemente commerciale

Tessuto esistente di recente insediamento, con prevalenza di funzioni commerciali.