

**COMUNE di  
CARUGO**  
Provincia di Como

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

**DOCUMENTO DI PIANO**

**NORME TECNICHE**  
(Febbraio 2011)  
(Agg. Agosto 2011)

*Testo modificato a seguito dell'accoglimento delle  
osservazioni e del parere della Provincia di Como  
(Febbraio 2012)*

**STUDIO AMBIENTE**  
Dott. Arch. GIACOMINO AMADEO  
Via San Carlo Borromeo, 1  
20811 CESANO MADERNO (MB)  
Tel. +39 0362 500200  
Fax +39 0362 1580711  
[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 del Piano di Governo del Territorio
- Art. 2 - Validità e efficacia
- Art. 3 - Elaborati
- Art. 4 - Applicazione delle norme
- Art. 5 - Perequazione, compensazione, incentivazione
- Art. 6 - Destinazioni d'uso
- Art. 7 - Monitoraggio dello stato di attuazione del PGT
- Art. 8 - Modalità e strumenti di attuazione del PGT
- Art. 9 - Disposizioni per gli ambiti di trasformazione urbanistica
- Art. 10 - Ambiti di trasformazione di espansione AT
- Art. 11 - Ambiti di riqualificazione urbana AR
- Art. 12 - Criteri di negoziazione
- Art. 13 - Piani di settore
- Art. 14 - Direttive per il Piano dei Servizi
- Art. 15 - Indirizzi per il Piano dei Servizi
- Art. 16 - Direttive per i Piani Attuativi e PII
- Art. 17 - Indirizzi per i Piani Attuativi ne PII
- Art. 18 - Registro delle cessioni dei diritti edificatori
- Art. 19 - 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 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. Il PGT attraverso gli atti di cui al c. 1., definisce un progetto urbanistico unitario del territorio comunale, orientato alla sostenibilità degli interventi alla scala locale, verificata dalla Valutazione Ambientale Strategica, finalizzato a:
  - mantenere e qualificare i caratteri paesistico - ambientali del territorio;
  - migliorare e riqualificare le condizioni insediative e di abitabilità nel tessuto urbano;
  - interagire con il completamento della rete di mobilità locale di interesse sovracomunale;
  - coniugare le occasioni di trasformazione urbanistica del territorio con la realizzazione di infrastrutture e aree di pubblica utilità;
  - migliorare i servizi alla persona e di livello urbano con specifica attenzione all'accessibilità pedonale;
  - valorizzare le risorse ambientali, storiche, economiche del territorio e le opportunità per gli abitanti, per il consolidamento della struttura socio economica locale.

I fini del PGT sono perseguiti nel rispetto di principi di: partecipazione; attenzione alla pluralità delle esigenze sociali, culturali e delle differenti fasce di età della popolazione; sostenibilità dello sviluppo; contenimento del consumo di suolo in relazione ai fabbisogni di spazi funzionali alla organizzazione delle attività umane; promozione degli interventi di risanamento, riqualificazione edilizia ed urbanistica nel nucleo originario e del tessuto edificato novecentesco.

3. I contenuti del PGT 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 PGT si attua mediante l'applicazione dei principi di: Compensazione, Perequazione, Incentivazione.
4. Il Piano di Governo del Territorio:
  - è compatibile con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), con il Piano Territoriale Regionale (PTR), Piano Paesaggistico Regionale (PPR), con il Programma Pluriennale degli interventi del Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Brughiera Briantea;
  - esplica la propria efficacia, disciplinando, anche con i Piani Settoriali allegati, interventi di completamento, trasformazione urbanistica ed edilizia, vincoli, sia di tipo strategico, che paesaggistico;
  - si connota per i contenuti paesaggistici coerentemente alle disposizioni del PTR, PPR e del PTCP;
  - è redatto con riferimento alle risultanze della procedura della Valutazione Ambientale Strategica;
5. Per la verifica dell'attuazione delle previsioni del PGT, il Comune espletterà il monitoraggio dello stato di attuazione dello stesso in base alle procedure definite dal Rapporto Ambientale della VAS.
6. Il PGT, nell'ambito del territorio comunale, definisce l'articolazione normativa riferita a:

|        |  |
|--------|--|
| NS, ES | Nuclei storici e Edifici isolati di interesse storico  |
| TRF    | Tessuto di recente formazione                          |
| AR     | Ambiti di trasformazione di riqualificazione           |
| AT     | Ambiti di trasformazione di espansione                 |
| SP, SR | Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico      |
| AAS    | Ambiti agricoli di interesse strategico                |
| AVA    | Ambiti a prevalente valenza ambientale e naturalistica |
| APA    | Ambiti di valore ecologico, paesaggistico - ambientale |
| AAL    | Aree agricole di rilevanza locale                      |
| SP, SR | Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico      |
| IA     | Aree di filtro ambientale e corridoio ecologico        |
| MV     | Aree per la mobilità locale                            |
| ---    | PLIS della Brughiera Briantea                          |
| ---    | Riserva Regionale Naturale della Fontana del Guercio   |

## Art. 2 - Validità e efficacia

1. Il Documento di Piano (di seguito DP), è redatto ai sensi dell'Art. 10 bis c. 3 della LR. 12/05 ed in coerenza con le "Modalità per la Pianificazione Comunale" emanate dalla Regione Lombardia ai sensi dell'Art. 7 della LR. 12/05.
2. Il DP ha validità a tempo indeterminato, ma è sempre modificabile  
Il DP deve essere verificato e aggiornato con periodicità almeno quinquennale.  
Il DP non contiene indicazioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, in quanto le stesse, 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.
3. Gli obiettivi del DP, riferiti al quinquennio di validità, promuovono interventi urbanistici, così articolati:
  - a) residenziale, riferiti al fabbisogno quinquennale di abitazioni definito dalla Relazione del DP.
  - b) attività dell'artigianato di servizio e del terziario riferiti a circa 5.000,00 m<sup>2</sup> di SLP
  - c) attività del secondario riferite a circa 5.000,00 m<sup>2</sup> di SLP (superficie lorda di pavimento);
  - d) spazi destinati ai servizi pubblici e di interesse generale qualificati come standard urbanistici entro 30,00 m<sup>2</sup>/abitante.

## Art. 3 - Elaborati

Il Documento di Piano è costituito dagli elaborati di seguito elencati:

- 1 - Relazione e relativa cartografia (vds. elenco punto 3)  
Allegato B - Componente paesaggistica del Piano e relativa cartografia (vds. elenco punto 3)
- 2 - Norme Tecniche
- 3 - Elaborati cartografici
  - *Relazione DP:*
    - DP 0.1 - Morfologia del costruito
    - DP 0.2 - Ambienti del territorio
    - DP 0.3 - Componenti del paesaggio agro-forestale
    - DP 0.4 - Sequenze urbane
    - DP 0.5 - Rete infrastrutturale – stato attuale
    - DP 0.6 - Il patrimonio edificato
    - DP 0.7 - Aree e beni di interesse paesistico, culturale, storico
    - DP 0.8 - Vincoli esistenti
    - DP 0.9 - Classificazione servizi e infrastrutture
    - DP 0.10 - Bacino di riferimento – Reti di connessione
  - DP 01 - Obiettivi di piano
  - DP 02 - Strategie di intervento
  - DP 03 - Aree residenziali
  - DP 04 - Aree per la produzione e le strutture commerciali
  - DP 05 - Interventi sulla rete infrastrutturale
  - DP 06 - Ricognizione delle aree agricole
  - DP 07 - Agricoltura e ambiente.
  - DP 08 - Localizzazione ambiti di trasformazione
  - DP 09 - Individuazione aree generanti consumo di suolo
  - DP 10 - Criteri di intervento
  - DP 11 - Indirizzi di progetto
  - DP 12 - Modalità attuative
  - DP 13 - Segnalazioni dei cittadini all'avvio del PGT
  - DP 14 - Tavola delle previsioni di piano
- *Componente paesaggistica:*
  - CP 01 - Carta del paesaggio
  - CP 02 - Classi di sensibilità paesaggistica

Costituiscono parte integrante del DP:

- studio della "componente geologica, idrogeologica e sismica", ai sensi dell'Art. 57 della LR. 12/05.
- definizione del reticolo idrico minore
- piano di "azzonamento acustico" del territorio comunale.

#### **Art. 4 - Applicazione delle norme**

1. Le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono su quelle del PGT; sono altresì prevalenti su quelle del PGT le prescrizioni ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.
2. Per quanto non contemplato dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale.
3. Le norme del DP definiscono gli indirizzi degli interventi ammessi, mentre sono prescrittive relativamente ai riferimenti al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi:  
Le norme Prescrittive, hanno carattere vincolante, ad esse devono attenersi gli strumenti attuativi e di settore, riguardano gli aspetti normativi generali, ambientali e localizzativi, la cui modificazione richiede la variante dello stesso DP.  
Le norme di Indirizzo, specificano gli obiettivi del DP, rispetto ai quali definire le soluzioni progettuali. In relazione ai criteri di negoziazione e incentivazione stabiliti dalle presenti norme, possono essere definite soluzioni modificative rispetto al DP relativamente ad aspetti quantitativi, funzionali e d'uso.
4. In caso di difformità tra gli elaborati cartografici del DP e le presenti norme, prevalgono queste ultime. In caso di difformità tra previsioni aventi diversa cogenza, prevale quella avente valore cogente maggiore: le prescrizioni su indirizzi.  
In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti ai diversi atti 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 DP, stante il valore conformativo dello stesso.

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

1. In ottemperanza a quanto previsto dall'Art. 11 della LR 12/05 e smi, sono definiti i criteri applicativi, più avanti specificati, delle modalità di perequazione, compensazione, incentivazione.
2. Le presenti disposizioni sono applicate nei seguenti ambiti ed aree definiti nel DP:
  - ambiti di trasformazione di espansione - AT -, come definiti dall'Art. 10.
  - ambiti urbani di riqualificazione - AR -, come definiti dall'Art. 11.
3. La perequazione tra comparti è applicata agli ambiti AR. Essa è ottenuta applicando indici, unificati e diversificati, che tengono conto della localizzazione del comparto nel tessuto urbano e degli obiettivi assegnati all'area nel progetto di riqualificazione.  
La perequazione di comparto è applicata agli ambiti AT. 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 ammessa deve essere realizzata, di norma, sulle aree fondiarie di concentrazione edificatoria definite dal DP.
4. La compensazione urbanistica è ottenuta attribuendo alle aree di proprietà privata destinate a servizi (SP, SR), alla viabilità locale (MV) e alle aree di filtro ambientale e corridoi ecologici urbani (IA), non comprese all'interno degli ambiti AT, AR e di completamento degli ambiti consolidati (AC), una capacità edificatoria teorica, misurata in Superficie Lorda di Pavimento (SLP), definita in applicazione del criterio di cui al precedente c. 4.
5. La capacità teorica di cui al c. 4 si traduce in diritti edificatori, che si generano a favore dei privati proprietari delle aree, da trasferire negli ambiti AT, AR in concomitanza alla cessione delle stesse al Comune per la realizzazione di servizi pubblici.  
I privati proprietari, detentori dei diritti edificatori, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in

beneficio economico, alle aree comprese negli ambiti di cui al c. 7 per il raggiungimento dell'indice di comparto (IT ovvero IF), di cui al successivo comma 10.

6. I diritti edificatori 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 Documento di Piano, dal Piano delle Regole, dal Piano dei Servizi.
7. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le aree comprese in ambiti AT e AR sono disciplinate da due distinti indici:
  - l'indice IT (territoriale) o l'indice IF (fondiario), che definiscono la capacità edificatoria massima, espressa in SLP, realizzabile nell'ambito di riferimento.
  - l'indice ITP (territoriale proprio) o l'indice IFP (fondiario proprio), che definiscono la capacità edificatoria minima, espressa in SLP, realizzabile nell'ambito di riferimento.
- 7.1 - La differenza tra indice IT - IF e ITP - IFP, definisce l'incremento di capacità edificatoria, espressa in SLP, funzionale alla completa realizzazione degli indirizzi del DP, generata:
  - a) dalle aree destinate a servizi (SP, SR), aree di filtro ambientale e corridoi ecologici urbani (IA), dalle aree destinate alla nuova viabilità comunale (MV), di cui all'Art. 13 delle norme del PS.
  - b) dalle aree ed edifici compresi in ambiti di trasformazione, AR e AT, di cui all'Art. 9 delle norme del DP.
  - c) dalle premialità connesse alla realizzazione di opere di interesse pubblico; a modalità attuative; a tempi di attuazione; a interventi riqualificazione ambientale, ecc., di cui al successivo c. 9.
  - d) dall'applicazione dei criteri di negoziazione di cui all'Art. 12 delle norme del DP.
- 7.2 - La capacità edificatoria di cui al c. 7.1 è riferita agli indici definiti all'Art. 8 delle norme del PR:
  - fattispecie di cui alla lettera a): ICE, indice di compensazione edificatoria.
  - fattispecie di cui alla lettera b): ITE, indice di trasferimento edificatorio.
  - fattispecie di cui alla lettera c): IPE, indice di premialità edificatoria nei limiti di cui al c. 8.
  - fattispecie di cui alla lettera d): ITP e IT, con le modalità di cui all'Art. 12.
- 7.3 - L'incremento di capacità edificatoria di cui al c. 7.1 è funzionale al miglioramento dei contenuti qualitativi degli interventi contemplati dal DP, applicando i parametri di cui al punto 7.2 nei limiti di seguito definiti:
  - ICE fino al 100%
  - ITE fino al 100%
  - IPE fino al 50%, per le fattispecie di cui al c. 9, Tabella 1, lettere: da a) a m).
  - IPE fino al 100%, per le fattispecie di cui al c. 9, Tabella 1, lettere: da n) a s).
  - ITP e IT fino al 100%, in applicazione dell'Art. 12.
8. Ai fini del raggiungimento di specifici obiettivi di DP, sono stabilite delle premialità espresse dall'IPE ammesso per ogni fattispecie contemplata dalla successiva Tabella 1, il cui indice massimo ammesso è di 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (salvo quanto diversamente definito nelle schede di indirizzo progettuale di cui all'Allegato A), riferito alla superficie territoriale o fondiaria degli ambiti che ricevono la capacità edificatoria premiale, calcolato con le stesse modalità dell'IT e IF e nei limiti di cui al c. 7.3.
9. Le fattispecie di incentivazioni e premialità contemplate dal DP ed i relativi indici di riferimento di cui alla Tabella 1, applicabili agli ambiti AR e AT, sono elencate in Tabella 1. L'elenco delle fattispecie e relative premialità può essere integrato e/o modificato con specifico provvedimento motivato della Giunta Comunale.

**Tabella 1 - Applicazione delle premialità**

| Descrizione fattispecie |  | IPE   | Condizioni            |
|-------------------------|--|---|-----------------------|
| a)                      | Certificazione energetica classe A   | 1 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SLP    | Non si somma a: c, d. |
| b)                      | Certificazione energetica classe B   | 1 m <sup>2</sup> /20 m <sup>2</sup> di SLP    | Non si somma a: c, d. |
| c)                      | Installazione "consigliata e facoltativa" aree tematiche da 1 a 4 di cui al c. 14 dell'Art. 9 (Punteggio = 30) | 0,50 m <sup>2</sup> /20 m <sup>2</sup> di SLP | Non si somma a: a, b. |
| d)                      | Installazione "consigliata e facoltativa" aree tematiche da 1 a 4 di cui al c. 14 dell'Art. 9 (Punteggio > 30) | 0,50 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SLP | Non si somma a: a, b. |

|    |   |   |  |
|----|---|---|--|
| e) | Realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia, senza demolizione e ricostruzione, utilizzando componenti bioclimatiche   | 3,00 m <sup>2</sup> di SLP ogni 10,00 m <sup>2</sup> ristrutturati  | Ambiti AR e AT   |
| f) | Realizzazione di interventi conservativi e di manutenzione, utilizzando componenti bioclimatici   | 1,00 m <sup>2</sup> di SLP ogni 10,00 m <sup>2</sup> riqualificati  | Ambiti AR e AT   |
| g) | Dismissione di coperture e strutture di amianto   | 1,00 m <sup>2</sup> di SLP ogni 10,00 m <sup>2</sup> di copertura rimossa   | Rilocalizzazione SLP premiale (IPE) in ambiti AR, AT   |
| h) | Realizzazione di coperture verdi (tetti verdi) secondo gli standard costruttivi UNI - Norme per il verde pensile - o norme equivalenti europee:<br>- per tipologie residenziali, direzionali<br>- per tipologie produttive del secondario e commerciali (MS)  | 1,00 m <sup>2</sup> di SLP ogni:<br>- 10,00 m <sup>2</sup> realizzati<br>- 5,00 m <sup>2</sup> realizzati   | Sono escluse coperture parziali.   |
| i) | Impianto di siepi e filari alberati lungo i confini con ambiti del "sistema rurale - paesistico - ambientale", realizzato almeno due anni prima dell'edificazione (pre-verdissement).   | 1,00 m <sup>2</sup> di SLP ogni m <sup>2</sup> di impianto realizzato   | Ambiti AR e AT a contatto con AAS, AVA, APA, AAL   |
| l) | Realizzazione di strutture ricettive ai sensi della LR. 10/2007 in sostituzione del 100% di interventi di edilizia residenziale. Convenzione per il mantenimento destinazione e attività ricettiva per 20 anni.   | 2 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SLP residenziale ammessa   | Ambiti AR e AT<br>Non si applica limite IPE 50% del c. 7.3   |
| m) | Sostituzione del 50% capacità edificatoria di interventi di edilizia residenziale con altre destinazioni di cui all'Allegato A lettere b) 1, 2, 4 delle norme del PR. Convenzione per il mantenimento delle destinazioni per 20 anni.   | 2 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SLP residenziale ammessa   | Ambiti AR e AT<br>Non si applica limite IPE 50% del c. 7.3   |
| n) | Presentazione entro 12 mesi dall'approvazione del PGT di progetti definiti strategici nelle schede di indirizzo progettuale di cui all'Allegato C) ovvero funzionali a:<br>a) Sostituzione del 50% capacità edificatoria di interventi di edilizia residenziale con altre destinazioni di cui all'Allegato A lettere b) 1, 2, 4 delle norme del PR. Convenzione per il mantenimento delle destinazioni per 20 anni.<br>b) Realizzazione di strutture ricettive ai sensi della LR. 10/2007 in sostituzione del 50% di interventi di edilizia residenziale. Convenzione per il mantenimento destinazione e attività ricettiva per 20 anni.<br>c) Cessione al Comune delle aree e degli edifici per i quali si attuano le disposizioni del Piano dei Servizi | 0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> di ST<br><br>0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> di ST<br><br>0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> di ST per trasferimento<br>0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> di ST per accoglimento | Ambiti AR e AT<br>Non si applica limite IPE 50% del c. 7.3<br><br>Rilocalizzazione SLP esistente (ITE) e premiale (IPE) in ambiti AR, AT |
| o) | Trasferimento, nel territorio comunale, di attività produttive esistenti in aree SR, SP, IA, NS, ES.  | 0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> di SF   | Cessione dell'area liberata al Comune.   |
| p) | Realizzazione di unità abitative funzionali alla costituzione del demanio di edilizia residenziale sociale  | 0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> di ST   | Cessione del 50% delle unità abitative realizzabili con IPE.   |
| q) | Cessione al Comune delle aree e degli edifici per i quali si attuano le disposizioni del Piano dei Servizi  | 0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> di ST per accoglimento  | Rilocalizzazione SLP esistente e premiale (IPE) in ambiti AR, AT   |
| r) | Interventi di compensazione ambientale e manutenzione delle rogge e delle infrastrutture di interesse storico IS  | 0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> di SF   | Valore definito ai sensi dell'Art. 5 c. 13   |
| s) | Realizzazione di interventi su aree SR, SP, IA, localizzate all'esterno dell'ambito di intervento.  | 0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> di ST   | Valore definito ai sensi dell'Art. 5 c. 13   |
| t) | <b>Realizzazione di interventi di bonifica ambientale di siti produttivi ai sensi del D. Lgs 152/06 (OSS. n. 35)</b>  | <b>0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> di ST</b>   | <b>Riconoscimento a bonifica attuate per attività in atto alla data di adozione del PGT.</b>   |

10. Per gli interventi di cui al c. 9, Tabella 1, lettere a), b), c), d), e), f), qualora non fosse possibile l'utilizzo in sito dell'incremento di capacità edificatoria derivante dall'IPE, lo stesso può essere liberamente ceduto e trasferito in ambiti AR, AT e AC, secondo le modalità stabilite dalle presenti norme.

11. I diritti edificatori di cui alla Tabella 1 lettere r), s), possono essere ceduti dal Comune ai privati che ne facciano richiesta, nel rispetto delle norme d'ambito, ad un prezzo stabilito in apposito allegato al Bilancio comunale, periodicamente aggiornato in sede di approvazione del Bilancio consuntivo. Per il primo anno di vigenza del Piano, il valore di riferimento degli interventi da realizzare espresso in Euro/m<sup>2</sup> di SLP è determinato in con Delibera della Giunta Comunale.



12. Nel caso in cui i diritti edificatori di cui alla Tabella 1 pertinenti ad un ambito di intervento secondo i limiti di cui al c. 7.3, superino l'entità dei diritti edificatori generati dalle fattispecie di cui alla Tabella 1, la differenza può essere monetizzata al prezzo di cui al c. 11.  
I proventi derivanti dalla cessione dei diritti edificatori sono obbligatoriamente impiegati per l'acquisizione di aree contemplate dal Piano dei Servizi e la realizzazione/manutenzione dei servizi.
13. 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 appositi provvedimenti, nel rispetto della normativa sull'alienazione dei beni comunali.  
Il Piano delle Regole con apposito elaborato grafico identifica le aree utilizzabili ai fini sopraindicati.
14. 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 presente articolo.

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

1. Ai sensi dell'articolo 51 della LR 12/2005 e s.m.i., il PGT indica le destinazioni d'uso principali, compatibili e quelle non ammissibili nei diversi ambiti del territorio comunale.
2. Le norme del DP relative agli ambiti di trasformazione, di espansione, riqualificazione, dettano ulteriori prescrizioni riferite alla destinazione, con particolare riferimento a:
  - a) limitazioni per attività che comportino disturbo acustico o disagio per le attuali condizioni di 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 del PGT**

1. Al fine di consentire la verifica dello stato di attuazione del PGT ed il monitoraggio dello stato ambientale del Comune di Carugo, il Rapporto Ambientale allegato agli atti del PGT, contiene una matrice di indicatori ambientali e territoriali integrata dalle disposizioni della Valutazione di Incidenza sul Sito di Importanza Comunitaria - SIC IT2020008 -.  
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.

#### **(PARERE PROVINCIA)**

2. *Per il SIC IT2020008 si rinvia alle disposizioni di cui all'Art. 50 lettera e) del Piano delle Regole.*
3. Il monitoraggio sarà effettuato dal Comune di Carugo, 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 del PGT**

1. Gli interventi contemplati dagli atti del PGT 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.
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 l'eventuale presenza di servizi di trasporto pubblico;
  - la dotazione di parcheggi, privati e pubblici, di opere di urbanizzazione primaria e, per i piani attuativi, di opere di urbanizzazione secondaria;
  - la conformità ai parametri di contenimento delle dispersioni termiche finalizzata alla certificazione energetica degli edifici, ai sensi del D. Lgs. 192/05 e s.m.i. e delle vigenti disposizioni regionali;
  - la valutazione del clima acustico ai sensi della L. 447/95 e DPCM. 05/12/1997 ed in riferimento al Piano di azionamento acustico comunale vigente.
  - la rispondenza alle prescrizioni di cui all'Art. 34 c. 8 delle Norme del Piano Paesaggistico Regionale.
4. Nei casi di ristrutturazione urbanistica interessanti sedimi già occupati da insediamenti produttivi, l'intervento è sempre accompagnato da documentazione, che dimostri non essere necessaria la bonifica dell'area di intervento o, in mancanza, del piano di bonifica preliminare del sito. Gli interventi, dovranno inoltre dimostrare il rispetto di eventuali norme cogenti contenute nei Piani di Settore allegati al PGT.
5. Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il PGT 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 (Codice del commercio - 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 (Codice del commercio - LR n. 30/03).
  - Piano di localizzazione delle rivendite di giornali e riviste (Codice del Commercio - L. 108/99, D.Lgs. 170/01, DCR 549/02).

## **Art. 9 - Disposizioni per gli ambiti di trasformazione urbanistica**

1. Gli ambiti di trasformazione urbanistica, di espansione (AT) e di riqualificazione (AR), sono costituiti dall'insieme delle aree specificamente perimetrate nella cartografia del DP.
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 dell'isolato.  
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 marginali al tessuto consolidato che, per dimensione e contesto, rivestono rilevanza urbana significativa in quanto modificano le condizioni morfologico - ambientale delle residue aree libere nel territorio comunale.
4. Le aree comprese in ambiti di trasformazione, di riqualificazione AR e di espansione AT, come precisato nella cartografia del DP, 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 (privata e convenzionata).
  - d) edificazione polifunzionale (residenza, artigianato del servizio, unità di vicinato, ecc.).
  - e) edificazione produttiva del secondario, del terziario e dei servizi alla persona.
5. Per le aree di cui ai commi 2 e 3, le presenti norme definiscono quale indirizzo, i parametri urbanistico -edilizi, le vocazioni funzionali, ed i criteri di negoziazione di eventuali soluzioni modificative.

6. Gli interventi edilizi ed urbanistici ammessi negli ambiti di cui al c. 1 sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo ovvero atti di Programmazione negoziata (Programmi Integrati di Intervento, di seguito PII) ai sensi del Titolo VI Capo I della LR. 12/05 e smi, salvo quanto previsto ai successivi commi 9 e 10.
7. Ai fini della salvaguardia paesaggistica del territorio comunale gli interventi di trasformazione debbono conformarsi ai contenuti della "Carta del paesaggio" allegata al Documento di Piano e ottemperare alle prescrizioni di cui all'Art. 34 c. 8 delle Norme del Piano Paesaggistico Regionale.
8. Nel caso di PII, il Comune valuta la richiesta del Proponente per l'attivazione dello stesso 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 agli indirizzi del Piano dei Servizi.
9. L'attivazione della procedura di PII di cui al c. 6 contempla una fase di verifica della proposta iniziale formulata dal Proponente, rispetto alla quale l'Amministrazione Comunale darà comunicazione circa la conformità della stessa agli obiettivi del DP e relativi indirizzi attuativi, oltre che del Piano dei Servizi, entro 60 gg. dalla presentazione. 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, negli Allegati B e C delle presenti norme, adeguando la stessa alle specifiche situazioni.
10. L'attuazione degli interventi nelle aree di trasformazione è consentita anche per parti, nel rispetto delle norme di ambito. In tale evenienza, sono consentite, in sede di approvazione, modifiche della perimetrazione di area e ambito o attuazione parziali, qualora il Comune, attraverso le strutture preposte alla verifica della proposta, le ritenga utili a conseguire con maggiore efficacia, gli obiettivi del DP e i programmi comunali di intervento, oltre che la semplificazione delle procedure, una maggiore funzionalità urbanistica e sostenibilità ambientale.  
Sono comunque fatti salvi i diritti di terzi e l'applicazione dei principi perequativi relativamente all'intero ambito di riferimento così come definito dal PGT.
11. Ai fini della valutazione di cui al c. 10, il Comune verifica prioritariamente che siano rispettate le condizioni di seguito elencate relativamente alla casistica delle modifiche ammissibili:
  - e) realizzazione per parti
    - la SLP massima ammessa e la dotazione di aree per servizi o diversamente destinate, devono essere determinate in conformità alle prescrizioni ed indicazioni delle singole norme generali e dello specifico ambito, proporzionalmente all'effettiva estensione territoriale dell'intervento.
    - qualora l'intervento contempli l'applicazione del solo ITP, è richiesta, mediante opportune concentrazioni dell'edificato a destinazione residenziale, la verifica dell'IT prescritto in applicazione del meccanismo perequativo, con la cessione al Comune delle superfici edificabili necessarie al completamento dell'intervento contemplato dal DP.
    - il Proponente provveda, nelle forme stabilite dalle presenti norme, alla cessione delle aree per servizi, viabilità e per l'allacciamento ai pubblici servizi, ove richiesto o necessario.
12. Gli ambiti di trasformazione non conformati da attuare nell'arco temporale di validità del DP, sono definiti 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 c. 13, e fissa il termine per la presentazione delle proposte.  
Nell'ambito delle proposte che ottengono il punteggio superiore ai limiti minimi indicati dal successivo c. 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.
13. Per i contenuti ambientali, aventi carattere prescrittivo, 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 di seguito elencate ed articolati in: obbligatori, consigliati, facoltativi (cfr. Tabella 2):

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

**Tabella 2 - Contenuti ambientali, sociali e urbanistici degli interventi**

| Area tematica  | Applicabilità | Punteggio | Note |
|--|---------------|-----------|------|
| <b>1. Prestazioni dell'involucro</b>   |               |           |      |
| Orientamento edificio, disposizione dei locali interni   | Consigliata   | 2         |      |
| Protezione solare  | Obbligatoria  | 1         |      |
| Isolamento termico edifici nuovi   |               | 1         |      |
| Isolamento termico edifici ristrutturati   |               | 1         |      |
| Prestazioni serramenti   |               | 1         |      |
| Contenimento dispersioni   |               | 1         |      |
| Isolamento acustico  |               | 2         |      |
| Tetti verdi  | Facoltativa   | 3         |      |
| Illuminazione naturale   |               | 3         |      |
| Ventilazione naturale  |               | 1         |      |
| Ventilazione meccanica controllata   |               | 2         |      |
| <b>2. Efficienza energetica degli impianti</b>   |               |           |      |
| Sistemi produzione calore ad alto rendimento   |               | 1         |      |
| Impianti centralizzati di produzione calore  |               | 1         |      |
| Impianti centralizzati di produzione del 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% uso acqua calda   |               | 3         |      |
| Impianti fotovoltaici 100% utilizzi  |               | 3         |      |
| Sistemi solari passivi   |               | 2         |      |
| <b>4. Sostenibilità ambientale</b>   |               |           |      |
| Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile  |               | 3         |      |
| Riduzione del consumo di acqua potabile  |               | 1         |      |
| Recupero acque piovane per l'irrigazione   |               | 3         |      |
| Riduzione effetto gas radon per aree a rischio   |               | 1         |      |
| Rete distribuzione idrica doppia in funzione degli usi   |               | 1         |      |
| <b>5. Aspetti sociali</b>  |               |           |      |
| Realizzazione di alloggi da assegnare in locazione per almeno 10 anni, pari al 10% della SLP realizzata. Superficie utile (Su) dell'alloggio non inferiore a 50,00 m <sup>2</sup> e Snr non inferiore al 40% della Su.   | Richiesta     | 4         |      |
| Realizzazione di alloggi di edilizia convenzionata, pari al 10% della SLP realizzata, da riservare per almeno 10 anni, su indicazione del competente servizio comunale a: emergenze sociali, soggetti appartenenti alle Forze dell'Ordine, soggetti in possesso di provvedimento di sfratto esecutivo non dovuto a morosità. Superficie utile (Su) non inferiore a 50,00 m <sup>2</sup> e Snr non inferiore al 40% della Su. | Richiesta     | 3         |      |
| Cessione gratuita al Comune di alloggi, pari al 5% della SLP realizzata, con un minimo di 50,00 m <sup>2</sup> e Snr non inferiore al 40% della Su, per interventi > a 1.000,00 m <sup>2</sup> di SLP.   | Richiesta     | 4         |      |
| <b>6. Aspetti urbanistici</b>  |               |           |      |
| Trasferimento della capacità edificatoria generata nei NS ai sensi delle norme del PR.   | Facoltativo   | 3         |      |
| Trasferimento della capacità edificatoria generata da altri ambiti AR, in attuazione degli indirizzi del DP  |               | 3         |      |
| Trasferimento della capacità edificatoria generata dalle aree SR, SP, IA, MV, ai sensi delle norme del Piano dei Servizi.  |               | 3         |      |

14. La valutazione di cui al c. 7 della richiesta del Proponente per l'attivazione di un PA ovvero PII è positiva nel caso in cui, oltre alla conformità con gli obiettivi del DP, la proposta consegua altresì almeno 30 punti, secondo i parametri della Tabella 1 di cui al c. 12, composto da:
- almeno 20 punti riferiti a contenuti consigliati e facoltativi delle aree tematiche 1, 2, 3, 4, 6.
  - almeno 3 punti riferiti a contenuti "richiesti" per l'area tematica 5.

E' demandata all'Amministrazione Comunale la definizione di soluzioni alternative alla tipologia di Edilizia pubblica ed ai parametri definiti per l'area tematica 5.

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

## **Art. 10 - Ambiti di trasformazione di espansione AT**

1. Caratteri generali: Le porzioni di territorio identificate dalla sigla AT, interessano aree di frangia non edificate, esterne al tessuto consolidato o poste ai margini dello stesso.
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. Si tratta di aree non conformate, secondo quanto previsto all'Art. 2, c.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.
4. Per le aree AT, le norme del DP definiscono 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.
5. La cartografia del DP indica le destinazioni ammesse per ogni ambito di intervento.
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*  
Sono quelle di cui all'Art. 9, c. 2 lettere a), c), limitatamente a U26, U27, U28, delle Norme del PR e relativo allegato A.  
*Destinazioni non ammissibili*  
Sono quelle di cui all'Art. 9, c. 2 lettere b), c), limitatamente a U29, U30, U31, e d) delle Norme del PR e relativo allegato A.
7. Modalità di intervento: Piano Attuativo ovvero Programma Integrato di Intervento, con le prescrizioni ed i limiti di cui al precedente Art. 9, commi 9 e 10.
8. Con riferimento all'Art. 8 delle Norme del PR, per le diverse destinazioni ammesse, sono definiti i seguenti parametri edificatori, riferiti alle schede di indirizzo di cui all'allegato C:
  - *ambiti residenziali e/o polifunzionali*: ITP = 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; IT = 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; RC = 30%; H = 7,00 m.
  - *ambiti produttivi*: ITP = 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; IT = 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; RC = 50%; H = 8,00 m; VA = 10%

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

Per gli ambiti nei quali non sono localizzate aree per servizi pubblici oltre ai parcheggi, l'applicazione dell'IPE di cui all'Art. 5 c. 9 è limitata alle fattispecie di cui alla Tabella 1, lettera s).

Per gli ambiti produttivi del secondario, il RC è elevabile al 60% a fronte della cessione al comune di aree corrispondenti alla superficie fondiaria generatrice dell'incremento, inserite in ambiti IA 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 Tav. CP 01 - Carta del paesaggio allegata al fascicolo "Componente paesaggistica del Piano" (allegato B), alla Relazione del DP).

Gli interventi di impianto a verde devono utilizzare essenze autoctone riferite all'elenco contenuto nella Relazione del PTCP vigente.

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

Lungo il perimetro prospiciente aree appartenenti al "Sistema rurale e paesistico - ambientale" definito dal Piano delle Regole è richiesto che:

- le recinzioni siano realizzate con siepi di essenze autoctone.
- 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 m 10,00 in relazione alla specifica funzione (connettività ambientale, barriera verde, ecc.).

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

#### 10. Prescrizioni attuative

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

### **Art. 11 - Ambiti di riqualificazione urbana 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 riqualificazione 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, vengono dettate norme specifiche prescrittive in relazione a destinazioni e parametri urbanistici, norme direttive in relazione all'assetto urbanistico ed altre direttive particolari, di cui all'Allegato C, che prevalgono sulla disciplina generale del 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 ammesse e non ammissibili:

#### *Destinazioni ammissibili*

Sono quelle di cui all'Art. 9 c. 2 lettere a) e b), limitatamente a U 2, U 4, U 5, U 6.1, U 6.2, U 6.3, U 6.4, U 8, U 11, U 12, U 15, U 19, U 20, U 21, U 22, U 23, U 24, UR 1, US 9.

#### *Destinazioni non ammissibili*

Sono quelle di cui all'Art. 9 c. 2 lettere b) limitatamente a U 7, U 10, U 13, U 15, lettere c) e d).

La destinazione d'uso degli ambiti è specificamente individuati nella cartografia del DP:

- per gli ambiti a destinazione residenziale, tale funzione è ammessa fino al 100% della SLP realizzabile.
- negli ambiti a destinazione polifunzionale, la destinazione residenziale è ammessa nel limite del 50% della SLP realizzabile.
- negli ambiti a destinazione polifunzionale del terziario (direzionale, ricettivo, commerciale), artigianato di servizio, la destinazione residenziale non è ammessa.

5. Modalità di intervento: Piano Attuativo ovvero PII qualora ricorrano le fattispecie di cui all'Art. 87 c. 2 della LR. 12/05 e smi, con le prescrizioni ed i limiti di cui all'Art. 9 c. 9 e 10.

6. Per la determinazione dei parametri di edificabilità contemplati dalle presenti norme si applicano i seguenti criteri e parametri prescrittivi, riferiti alla situazione esistente alla data di adozione degli atti del PGT:

- a) aree edificate a destinazione residenziale: indice esistente = 100% SLP esistente
- b) aree edificate a destinazione produttiva: indice esistente = 70% della SLP esistente
- c) aree edificate con  $IT > 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ : ITE = differenza tra  $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$  e indice esistente (come a, b)
- d) aree non edificate non costituenti pertinenza di edifici esistenti: ITP =  $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$

7. Agli ambiti AR è attribuito l'Indice Territoriale Proprio (ITP) di  $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , che genera diritti edificatori perequati ai sensi dell'Art. 7.

L'ITP è applicato a tutte le aree indifferentemente dalla destinazione funzionale dei suoli, ad eccezione delle eventuali funzioni produttive del secondario e del terziario commerciale per le medie strutture di vendita, cui è attribuito un ITP di  $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$ :

- Nel caso in cui l'indice esistente, verificato secondo i criteri di cui al c. 6, risulti inferiore all'ITP ammesso, la differenza costituisce parte integrante dell'ITP; la differenza rispetto all'IT ammesso dovrà essere acquisita.
- Nel caso in cui l'indice esistente, verificato secondo i criteri di cui al c. 6, risulti superiore all'ITP ammesso, l'eccedenza costituisce parte integrante dell'IT; l'eventuale differenza rispetto all'IT ammesso dovrà essere acquisita.

8. In applicazione dei criteri di cui al c. 8, gli indici applicabili sono determinati in base alla griglia seguente e specificati nelle schede di indirizzo di cui all'allegato C:

- *ambiti residenziali e/o polifunzionali di progetto*

ITP =  $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$

IT massimo =  $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$

RC = 35%

H massima = 9,50 m

- *ambiti produttivi del secondario e del terziario commerciale di progetto*

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

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

RC = 50%

H massima = 9,50 m

Per tutti gli ambiti AR, il parametro H dell'altezza è indicativo e deve essere verificato e definito in relazione ai caratteri morfologici e ambientali del progetto e del contesto insediativo di riferimento.

9. Requisiti paesistico - ambientali e morfologici:

Ai fini della salvaguardia paesaggistica del territorio comunale gli interventi di trasformazione debbono conformarsi ai contenuti della Tav. CP 01 - Carta del paesaggio allegata al fascicolo "Componente paesaggistica del Piano" (allegato B), alla Relazione del DP).

Gli interventi di impianto a verde devono utilizzare essenze autoctone riferite all'elenco contenuto nella Relazione del PTCP vigente.

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

Lungo il perimetro prospiciente aree appartenenti al "Sistema rurale e paesistico - ambientale" definito dal Piano delle Regole è richiesto che:

- le recinzioni siano realizzate con siepi di essenze autoctone.
- 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 m 10,00 in relazione alla specifica funzione (connettività ambientale, barriera verde, ecc.).

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

10. Prescrizioni attuative

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

## **Art. 12 - Criteri di negoziazione in ambiti AT e AR**

1. Negli ambiti di trasformazione AT e AR, con esclusione dei PII approvati, sono ammesse modificazioni degli indici edificatori in applicazione dei criteri di negoziazione di seguito elencati:
  - a) Per destinazioni residenziali, è ammesso l'incremento fino a  $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$  dell'ITP assegnato, nel limite dell'IT - IF prescritto, o in alternativa l'incremento dell'IT - IF nel limite di  $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , qualora gli stessi siano saturi.
  - b) Per destinazioni produttive, è ammesso l'incremento fino a  $0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$  dell'ITP assegnato, nel limite dell'IT - IF prescritto o, in alternativa, l'incremento dell'IT - IF nel limite di  $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , qualora gli stessi siano saturi.
  - c) Gli incrementi dell'ITP riferiti esclusivamente alle condizioni stabilite dall'Art. 5 c. 11, sono ammessi qualora vengano realizzati:
    - Il recupero di edifici e pertinenze abbandonati del NS, ES.
    - La qualificazione paesistica delle aree dei corridoi ecologici e filtro ambientale (IA).
    - Gli interventi contemplati dal Piano dei Servizi.
    - Interventi manutenzione urbana.
    - La riqualificazione delle infrastrutture a rete del sottosuolo.
  - d) Gli incrementi dell'IT - IF sono ammessi qualora:
    - Conseguano la cessione di aree e/o immobili al Comune in applicazione delle fattispecie stabilite per l'applicazione degli indici di premialità (IPE).
    - Vengano realizzati gli interventi di cui all'Art. 5 c. 11.
2. In alternativa alla realizzazione degli interventi sopraindicati, con esclusione degli interventi nei NS, ES, l'Amministrazione Comunale può richiedere la monetizzazione degli stessi, la cui entità deve essere commisurata al valore della SLP aggiuntiva come definito all'Art. 5 c. 12.  
Gli introiti relativi devono essere utilizzati esclusivamente per la realizzazione degli interventi contemplati dal Piano dei Servizi.
3. Il riconoscimento dell'incremento dell'IT di cui al c. 1 lettere a) e b) è riferito alla capacità insediativa massima a disposizione del Comune di Carugo per il quinquennio di validità del DP, indicata nel 20% della capacità insediativa per tipo di funzione di cui al c. 4 dell'Art. 2, lettere a, b, c.  
Tale incremento non rientra tra i requisiti di cui al 2. dell'allegato 1m della DGR. n. 8/10971 del 10/12/2009 e smi e non comporta l'assoggettamento alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, ma rientra nel campo di applicazione del monitoraggio di cui al precedente Art. 7.

## **Art. 13 - Piani di settore**

1. Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il PGT si avvale e fa riferimento anche ai Piani di Settore di cui all'art. 9 comma 5.
2. In particolare, il PUGSS individua le direttrici 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. 14 - Direttive per il Piano dei Servizi**

1. Gli ambiti di progetto del Piano dei Servizi sono riconducibili a tre sistemi:
  - a) Sistema mobilità
  - b) Sistema insediativo
  - c) Sistema ambientale.



Il Piano dei Servizi per segue i seguenti obiettivi:

#### 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 del territorio agricolo

### **Art. 15 - Indirizzi per il Piano dei Servizi**

1. Con riferimento agli ambiti di progetto di cui all'art. 19, vengono definiti gli indirizzi di intervento.

#### 1.2 - *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 parcheggio biciclette in corrispondenza della stazione ferroviaria
  - \* Formazione di percorsi per l'accesso alle aree verdi e per l'istruzione
  - \* Riqualificazione della rete dei percorsi e stradelle campestri

#### 1.3 - *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
- 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
  - \* Promozione degli interventi di recupero del centro storico
  - \* Promozione della tutela delle cascine nel Parco

#### 1.4 - *Sistema ambientale*

- a) Per promuovere modalità costruttive sostenibili e compatibili con l'ambiente
  - \* Recepimento 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 dismesse
  - \* 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 del reticolo idrico minore
  - \* Privilegiare la reintroduzione delle specie vegetali autoctone

### **Art. 16 - Direttive per Piani Attuativi e Programmi Integrati di Intervento**

1. I Programmi Integrati di Intervento (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, le seguenti condizioni /obiettivi.

#### 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

#### 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 spazi di riferimento urbano

### **Art. 17 - Indirizzi per Piani Attuativi e Programmi Integrati di Intervento**

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 interrimento 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 e di riferimento (altezza edifici e altri parametri urbanistico - edilizi)
  - \* Valutazione della compatibilità ambientale degli interventi
  - \* Utilizzo di tecnologie a basso consumo energetico e a basso impatto

### 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
  - \* Equipaggiamento a verde delle aree agricole (siepi, filari, macchie boscate)

## **Art. 18 - 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 LR. 12/05.
2. Il Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori è tenuto dal competente Ufficio Comunale che provvede ad aggiornarlo con effetto immediato ed è pubblico e consultabile.
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. Ogni intervento che comporti l'utilizzazione dei diritti edificatori deve essere accompagnato dal certificato di cui al c. 3.
4. 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. 19 - 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 (PII).
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 realizzazione 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, salvo quanto specificamente disposto dalle norme d'ambito.
4. I procedimenti in corso (Programmi Integrati di Intervento e di Piani Attuativi) ai sensi dell'Art. 21 c. 1 lettera b) della LR. 7/2010 di cui alla Delibera della G.C. n. 18 del 22/03/2010, possono proseguire - su istanza del soggetto presentatore - l'istruttoria e l'iter di approvazione in base, rispettivamente al Documento di Inquadramento dei Programmi Integrati di Intervento ed alle Norme del pre-vigente PRG, a condizione che la convenzione venga sottoscritta entro e non oltre un anno dall'adozione degli atti del PGT, dopo di che si applicano le disposizioni normative degli atti di PGT.
5. Per i PII approvati antecedentemente alla data di adozione del PGT si applicano i parametri stabiliti dalla convenzione sottoscritta.  
Qualora la convenzione non venga sottoscritta entro i termini stabiliti dall'Art. 93 c. 4 della LR. 12/05 il progetto decade. In tale evenienza, espletate con esito negativo le procedure stabilite dall'Art. 93, all'ambito di trasformazione si applicano le disposizioni normative del DP.

#### **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 di impatto ambientale**

- Decreto Regione Lombardia di esclusione dalla procedura di V.I.A.
- Decreto Regione Lombardia con giudizio di compatibilità ambientale
- 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 la relativa verifica di esclusione.

## **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 secondaria, sulla base del Prezziario 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 dell'accessibilità trasportistica (rilievo dei flussi di traffico, stima della domanda generata dall'intervento, effetti sulla situazione esistente)

#### **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 Carugo).

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 metodologica predisposta dall' U.T. del Comune di Carugo.

#### **15. Dichiarazione irrevocabile di assenso**

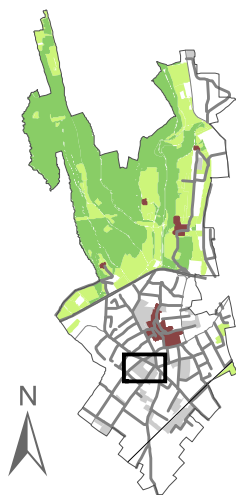
(schema predisposto dal Comune di Carugo).

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



## Via Cadorna - Via Manzoni

(PII vigente)

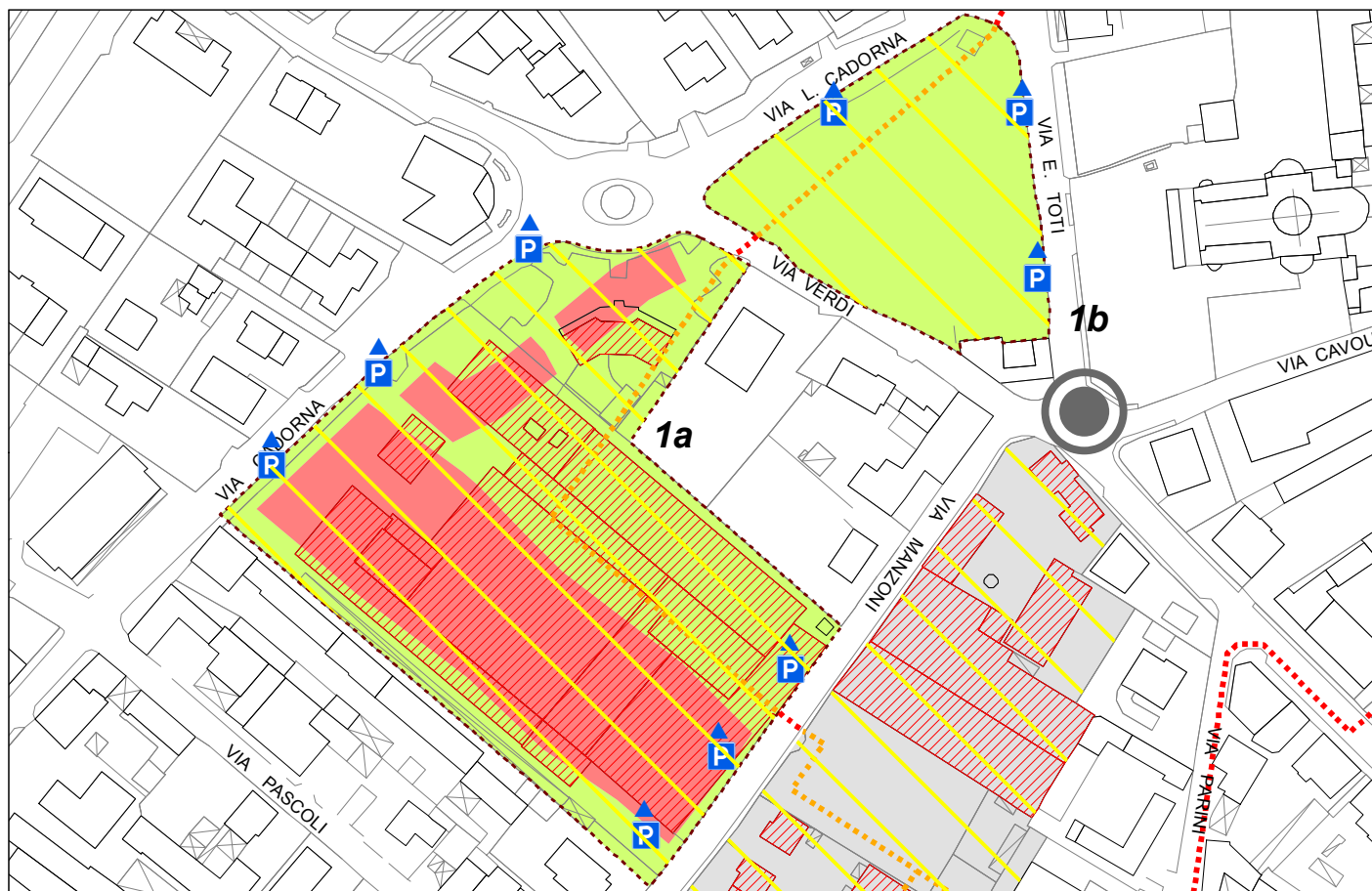


L'ambito conferma il Programma Integrato di Intervento vigente (1A e 1B) contemplato dal DIPII vigente e la convenzione sottoscritta. Gli interventi sono finalizzati:

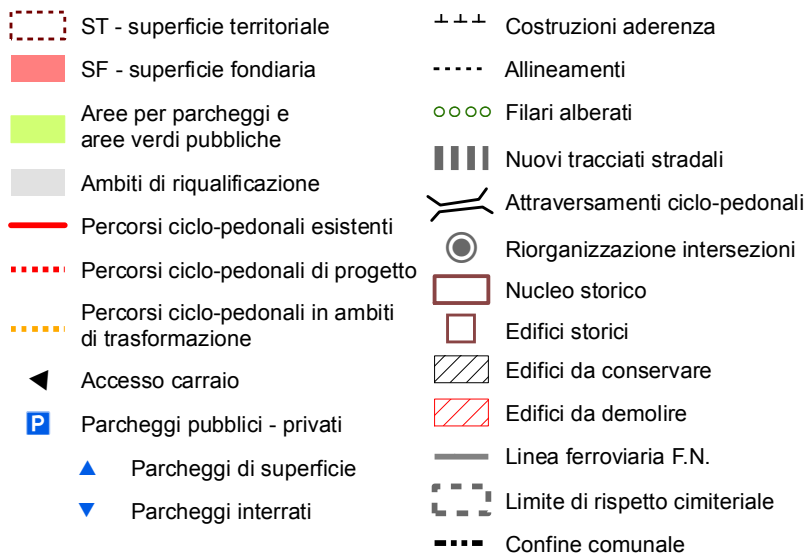
- alla riqualificazione ambientale dell'insediamento produttivo esistente;
- alla realizzazione di nuovi edifici destinati a funzioni prevalentemente residenziali;
- alla qualificazione ambientale dell'area per la formazione del parco urbano in continuità con l'esistente;
- alla realizzazione del nuovo Municipio con annessa sala polifunzionale.

E' richiesta:

- la dotazione di parcheggi pubblici a servizio delle funzioni insediabile e della zona;
- la realizzazione degli interventi di riqualificazione ambientale dello spazio pubblico esistente;
- la cessione delle aree contemplate dalla convenzione sottoscritta;
- la realizzazione degli interventi di urbanizzazione.

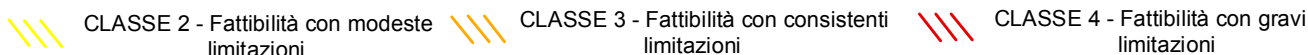


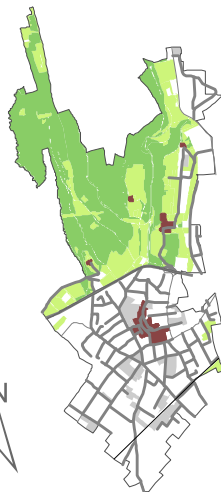
Scala 1:2.000



|                              | AREA 1a               | AREA 1b              |
|------------------------------|-----------------------|----------------------|
| ST                           | 15.088 m <sup>2</sup> | 5.728 m <sup>2</sup> |
| superficie coperta           | 2.912 m <sup>2</sup>  | -                    |
| SLP residenziale - terziario | 14.000 m <sup>2</sup> | -                    |
| SLP servizi                  |                       |                      |
| volume residenziale          | 45.000 m <sup>3</sup> | -                    |
| abitanti insediabili         | 300 ab.               | -                    |
| verde pubblico               | 5.413 m <sup>2</sup>  | 5.128 m <sup>2</sup> |
| parcheggi                    | 371 m <sup>2</sup>    | 600 m <sup>2</sup>   |

### FATTIBILITA' GEOLOGICA





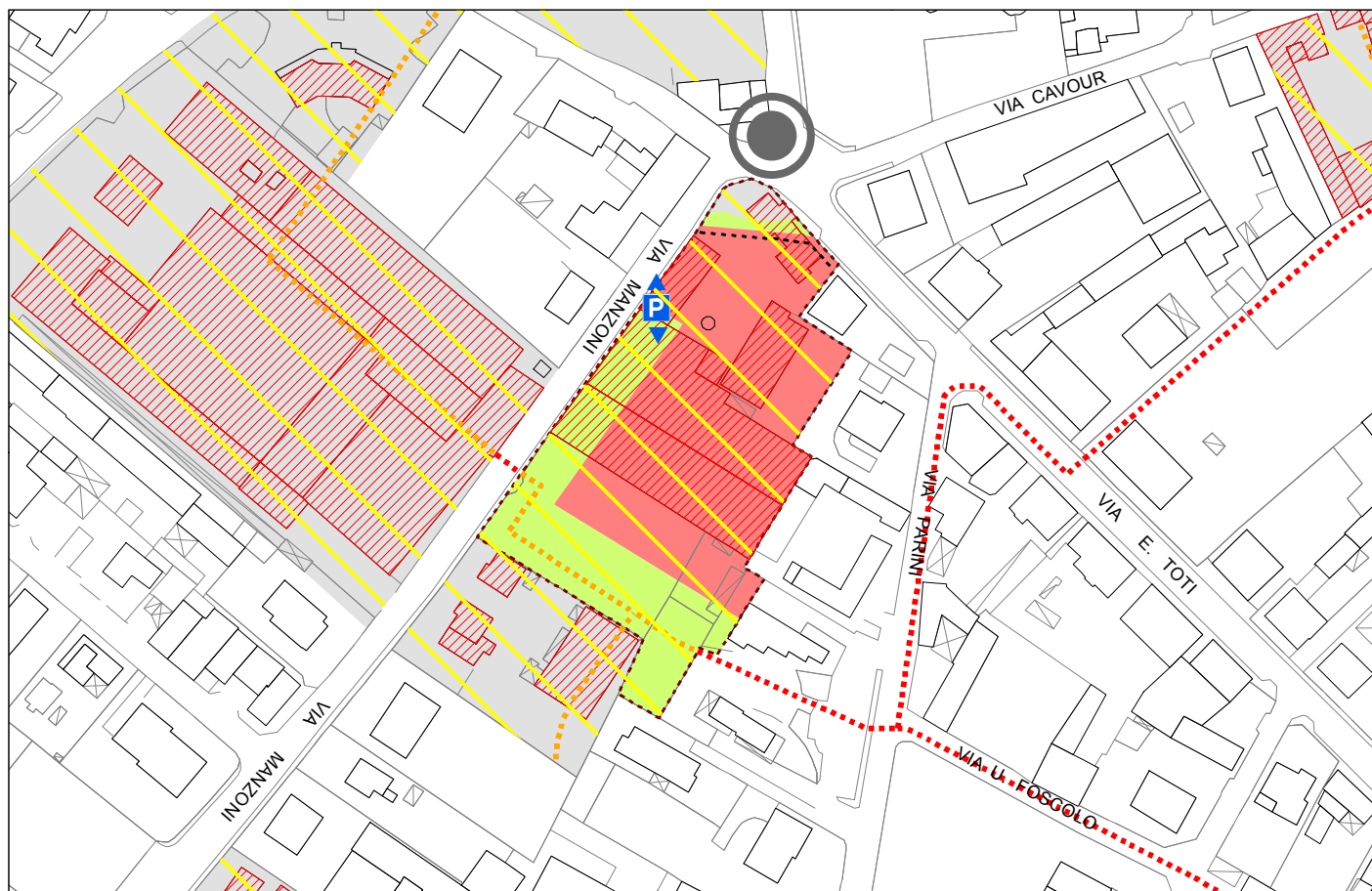
Corrisponde all'ambito di Programma Integrato di Intervento già contemplato dal DIPII vigente.

Gli interventi sono finalizzati:

- alla riqualificazione urbanistica dell'insediamento produttivo esistente, mediante la realizzazione di nuovi edifici destinati a funzioni residenziali e complementari del terziario, esercizi di vicinato e pubblici;
- alla qualificazione ambientale dell'area per la formazione del parco urbano in continuità con l'ambito AR 01.

E' richiesta:

- la dotazione di parcheggi pubblici a servizio delle funzioni insediabile e della zona;
- la riorganizzazione a rotatoria dell'incrocio tra le Vie Verdi, Toti, Cavour;
- la realizzazione degli interventi di urbanizzazione primaria e del parco urbano.



Scala 1:2.000

- |   |                                |
|---|--------------------------------|
| ST - superficie territoriale                        | Costruzioni aderenza           |
| SF - superficie fondiaria                           | Filari alberati                |
| Aree per parcheggi e aree verdi pubbliche           | Nuovi tracciati stradali       |
| Ambiti di riqualificazione                          | Attraversamenti ciclo-pedonali |
| Percorsi ciclo-pedonali esistenti                   | Riorganizzazione intersezioni  |
| Percorsi ciclo-pedonali di progetto                 | Nucleo storico                 |
| Percorsi ciclo-pedonali in ambiti di trasformazione | Edifici storici                |
| Accesso carraio                                     | Edifici da conservare          |
| Parcheggi pubblici - privati                        | Edifici da demolire            |
| Parcheggi di superficie                             | Linea ferroviaria F.N.         |
| Parcheggi interrati                                 | Limite di rispetto cimiteriale |
| Allineamenti  | Confine comunale               |

|                                   |                                     |                       |
|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| ST                                | 7.066 m <sup>2</sup>                |                       |
| ITP                               | 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |                       |
| IT                                | 0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |                       |
| SLP                               | 2.120 m <sup>2</sup>                | 3.533 m <sup>2</sup>  |
| SLP residenziale (70 %)           | 1.404 m <sup>2</sup>                | 2.473 m <sup>2</sup>  |
| SLP altro (30 %)                  | 636 m <sup>2</sup>                  | 1.059 m <sup>2</sup>  |
| volume edificabile                | 6.360 m <sup>3</sup>                | 10.599 m <sup>3</sup> |
| abitanti insediabili              | 28                                  | 49                    |
| parcheggi (10 m <sup>2</sup> ab.) | 280 m <sup>2</sup>                  | 490 m <sup>2</sup>    |
| verde pubblico                    | 2.049 m <sup>2</sup>                | 1.839 m <sup>2</sup>  |
| strade                            | 172 m <sup>2</sup>                  | 172 m <sup>2</sup>    |
| SF                                | 4.565 m <sup>2</sup>                | 4.565 m <sup>2</sup>  |
| SC (35 % SF)                      | 1.598 m <sup>2</sup>                | 1.598 m <sup>2</sup>  |
| H max edifici                     | 3 - 5 pft                           | 3 - 5 pft             |

### FATTIBILITA' GEOLOGICA

- |  |  |  |
|--|--|--|
| CLASSE 2 - Fattibilità con modeste limitazioni | CLASSE 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni | CLASSE 4 - Fattibilità con gravi limitazioni |
|--|--|--|

# Via Piave - Via per Gattedo

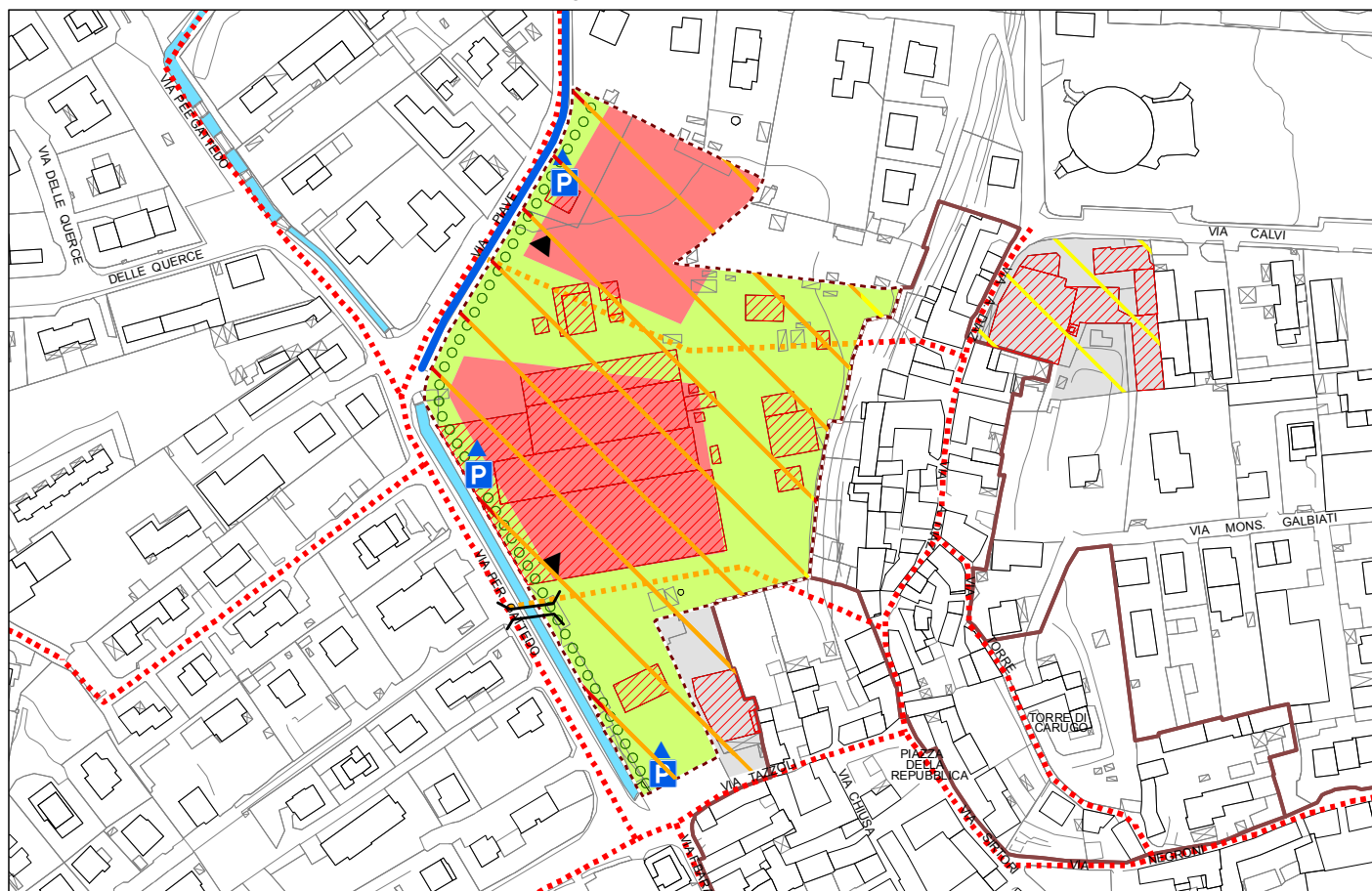
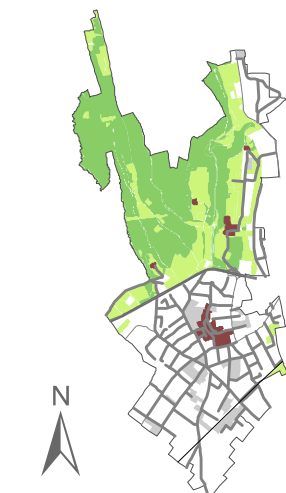
Corrisponde all'ambito di Programma Integrato di Intervento già contemplato dal DIPII vigente.

Gli interventi sono finalizzati:

- alla riqualificazione urbanistica dell'insediamento produttivo esistente;
- al recupero paesaggistico-ambientale delle pendici collinari ovest del centro storico;
- alla realizzazione di nuovi edifici destinati a funzioni prevalentemente residenziali;
- alla realizzazione del "Parco Urbano della Roggia".

E' richiesta:

- **la dotazione di:**
  - **parcheggi privati e pubblici a servizio delle funzioni insediabili;**
  - **parcheggi privati a servizio del Centro Storico**
- la cessione delle aree di interesse paesaggistico-ambientale individuate nella scheda di indirizzo progettuale e nel Piano dei Servizi, funzionali alla realizzazione del "Parco Urbano della Roggia";
- la qualificazione naturalistica e ambientale delle aree spondali della roggia;
- la realizzazione degli interventi di urbanizzazione.



Scala 1:3.000

|   |                                |
|---|--------------------------------|
| ST - superficie territoriale                        | Costruzioni aderenza           |
| SF - superficie fondiaria                           | Filari alberati                |
| Aree per parcheggi e aree verdi pubbliche           | Riapertura roggia              |
| Ambiti di riqualificazione                          | Nuovi tracciati stradali       |
| Percorsi ciclo-pedonali esistenti                   | Attraversamenti ciclo-pedonali |
| Percorsi ciclo-pedonali di progetto                 | Riorganizzazione intersezioni  |
| Percorsi ciclo-pedonali in ambiti di trasformazione | Nucleo storico                 |
| Accesso carraio                                     | Edifici storici                |
| Parcheggi pubblici - privati                        | Edifici da conservare          |
| Parcheggi di superficie                             | Edifici da demolire            |
| Parcheggi interrati                                 | Linea ferroviaria F.N.         |
| Allineamenti  | Limite di rispetto cimiteriale |
|   | Confine comunale               |

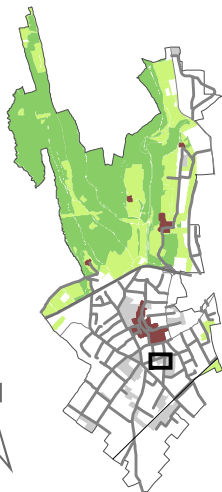
## FATTIBILITA' GEOLOGICA

|  |  |  |
|--|--|--|
| CLASSE 2 - Fattibilità con modeste limitazioni | CLASSE 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni | CLASSE 4 - Fattibilità con gravi limitazioni |
|--|--|--|

|                                   |   |   |
|-----------------------------------|---|---|
| ST                                | <b>27.710 m<sup>2</sup></b>             |   |
| ITP                               | <b>0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> |   |
| IT                                |   | <b>0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> |
| SLP                               | <b>8.313 m<sup>2</sup></b>              | <b>13.855 m<sup>2</sup></b>             |
| SLP <i>residenziale (60 %)</i>    | <b>4.988 m<sup>2</sup></b>              | <b>8.313 m<sup>2</sup></b>              |
| SLP <i>altro (40 %)</i>           | <b>3.325 m<sup>2</sup></b>              | <b>5.542 m<sup>2</sup></b>              |
| volume edificabile                | <b>24.939 m<sup>3</sup></b>             | <b>41.565 m<sup>3</sup></b>             |
| abitanti insediabili              | <b>100</b>                              | <b>166</b>                              |
| parcheggi (10 m <sup>2</sup> ab.) | <b>1.000 m<sup>2</sup></b>              | <b>1.660 m<sup>2</sup></b>              |
| verde pubblico                    | <b>15.026 m<sup>2</sup></b>             | <b>14.366 m<sup>2</sup></b>             |
| strade                            |   |   |
| SF                                | <b>11.684 m<sup>2</sup></b>             | <b>11.684 m<sup>2</sup></b>             |
| SC (45 % SF)                      | <b>5.258 m<sup>2</sup></b>              | <b>5.258 m<sup>2</sup></b>              |
| H max edifici                     | <b>4 pft</b>                            | <b>4 pft</b>                            |



## Via Cavour - Viale Brianza

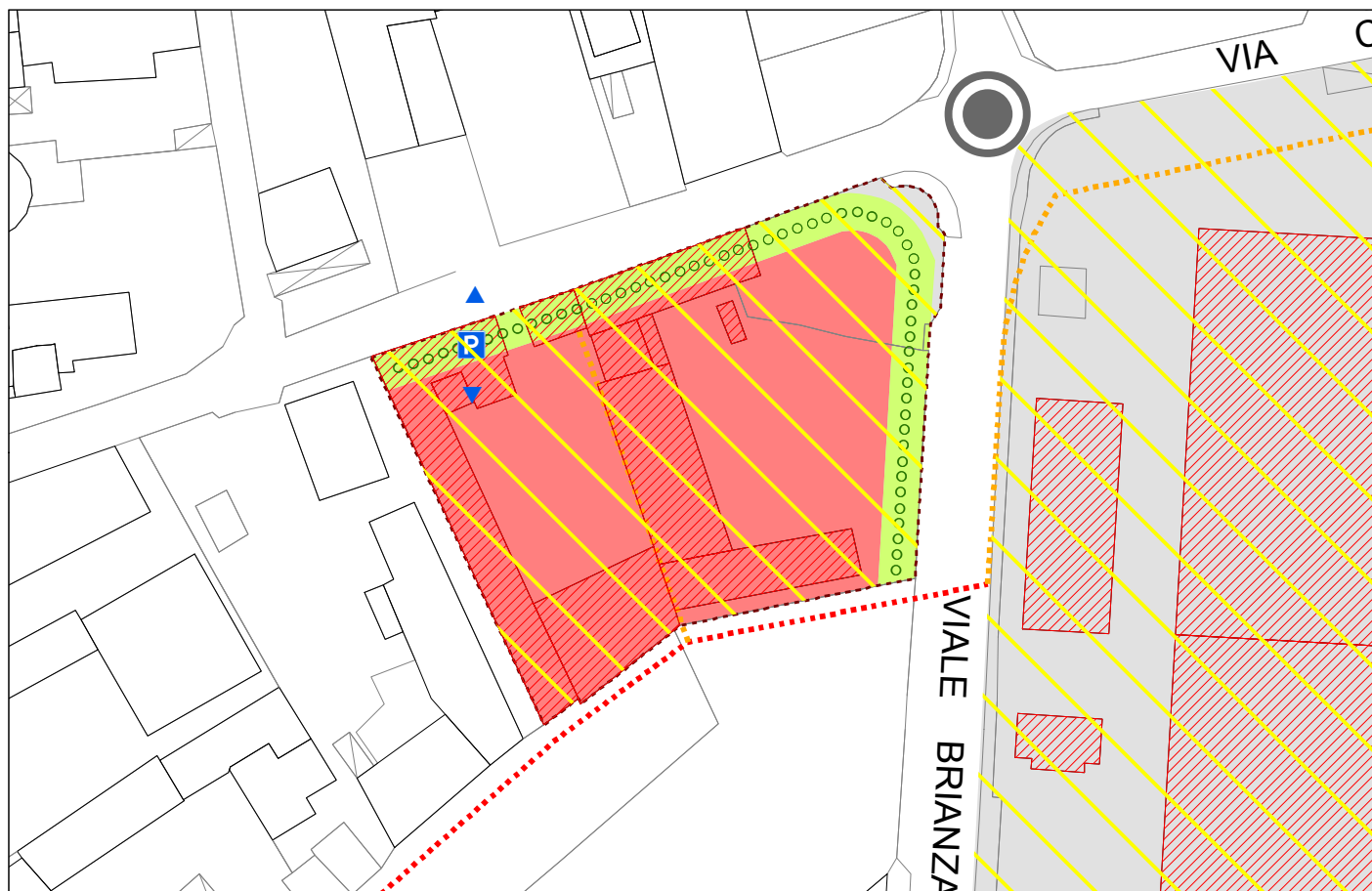


Gli interventi sono finalizzati:

- alla riqualificazione dell'insediamento produttivo, la cui localizzazione non è più compatibile con il contesto di riferimento esclusivamente residenziale;
- alla ristrutturazione urbanistica dell'edificato esistente a favore di funzioni prevalentemente residenziali e dell'artigianato di servizio.

E' richiesta:

- la dotazione di parcheggi privati e pubblici, interrati, a servizio delle funzioni insediabile e della zona;
- l'attrezzatura a verde dei nuovi spazi pubblici;
- la cessione delle aree individuate nella scheda di indirizzo progettuale e nel Piano dei Servizi e quelle necessarie per la riorganizzazione dell'incrocio stradale;
- la realizzazione degli interventi di urbanizzazione.



Scala 1:1.000

- |   |                                |
|---|--------------------------------|
| ST - superficie territoriale                        | Costruzioni aderenza           |
| SF - superficie fondiaria                           | Filari alberati                |
| Aree per parcheggi e aree verdi pubbliche           | Nuovi tracciati stradali       |
| Ambiti di riqualificazione                          | Attraversamenti ciclo-pedonali |
| Percorsi ciclo-pedonali esistenti                   | Riorganizzazione intersezioni  |
| Percorsi ciclo-pedonali di progetto                 | Nucleo storico                 |
| Percorsi ciclo-pedonali in ambiti di trasformazione | Edifici storici                |
| Accesso carraio                                     | Edifici da conservare          |
| Parcheggi pubblici - privati                        | Edifici da demolire            |
| Parcheggi di superficie                             | Linea ferroviaria F.N.         |
| Parcheggi interrati                                 | Limite di rispetto cimiteriale |
| Allineamenti  | Confine comunale               |

### FATTIBILITA' GEOLOGICA

CLASSE 2 - Fattibilità con modeste limitazioni

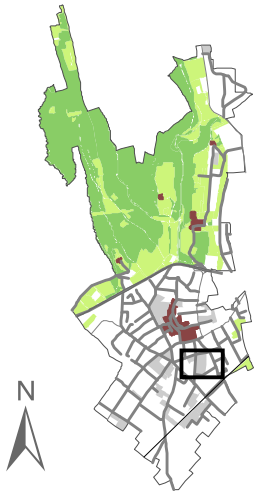
CLASSE 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

CLASSE 4 - Fattibilità con gravi limitazioni

|                                   |                                     |                                     |
|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| ST                                | 3.457 m <sup>2</sup>                |                                     |
| ITP                               | 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |                                     |
| IT                                |                                     | 0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| ITE                               |                                     | 0,08 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| SLP                               | 1.037 m <sup>2</sup>                | 1.729 m <sup>2</sup>                |
| SLP residenziale (70 %)           | 726 m <sup>2</sup>                  | 1.210 m <sup>2</sup>                |
| SLP altro (30 %)                  | 311 m <sup>2</sup>                  | 519 m <sup>2</sup>                  |
| volume edificabile                | 3.111 m <sup>3</sup>                | 5.187 m <sup>3</sup>                |
| abitanti insediabili              | 15                                  | 24                                  |
| parcheggi (10 m <sup>2</sup> ab.) | 150 m <sup>2</sup>                  | 240 m <sup>2</sup>                  |
| parcheggi pubblici                | 800 m <sup>2</sup>                  | 800 m <sup>2</sup>                  |
| verde pubblico                    | 514 m <sup>2</sup>                  | 514 m <sup>2</sup>                  |
| strade                            | 53 m <sup>2</sup>                   | 53 m <sup>2</sup>                   |
| SF                                | 1.990 m <sup>2</sup>                | 1.920 m <sup>2</sup>                |
| SC (35 % SF)                      | 697 m <sup>2</sup>                  | 672 m <sup>2</sup>                  |
| H max edifici                     | 3 pft                               | 3 pft                               |

# AR 05

## Viale Brianza

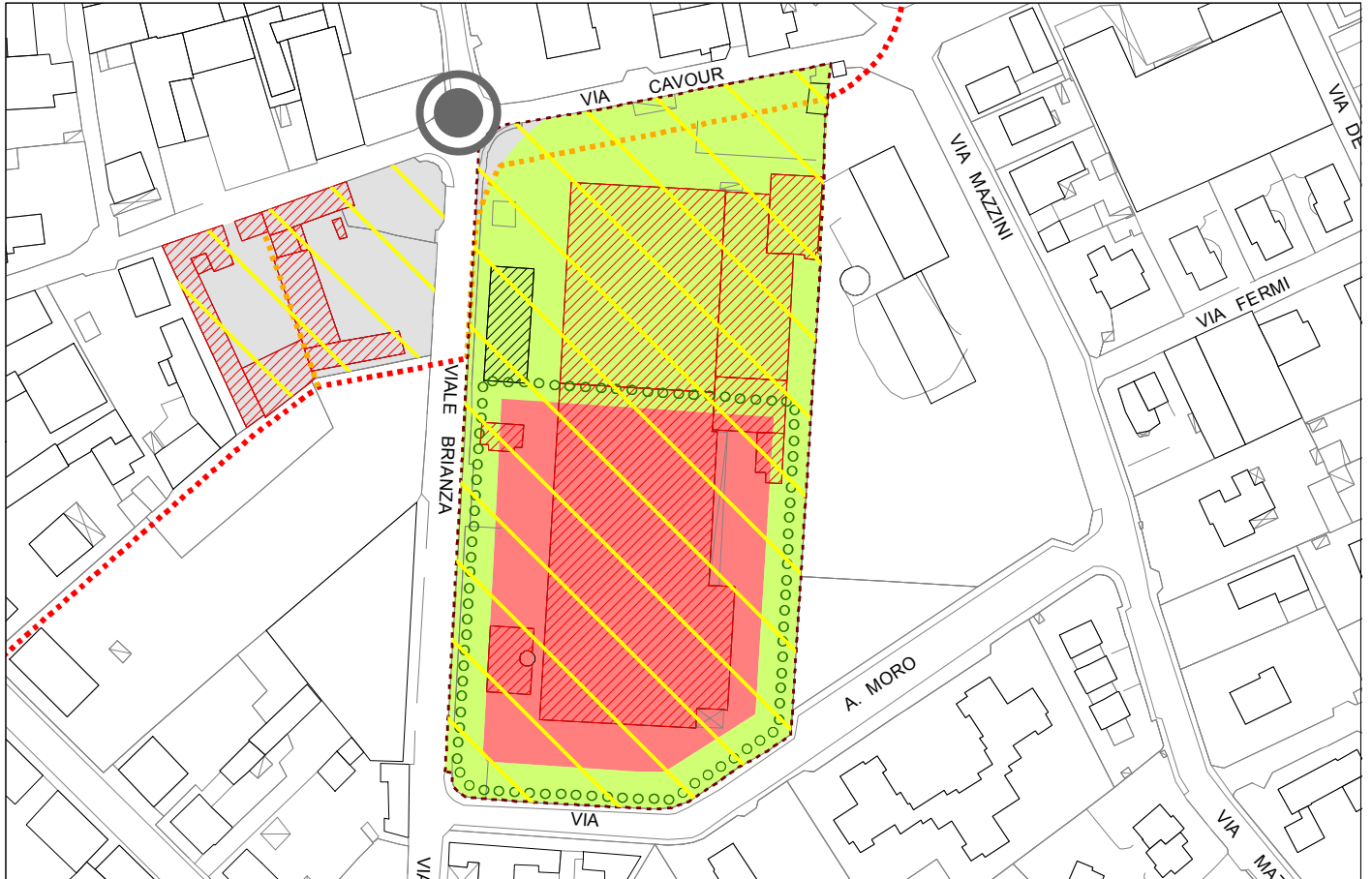


Gli interventi sono finalizzati:

- alla riqualificazione dell'insediamento produttivo, la cui localizzazione non è più compatibile con il contesto di riferimento esclusivamente residenziale;
- alla ristrutturazione urbanistica dell'edificato esistente a favore di funzioni residenziali, terziarie-direzionali, commerciali e dell'artigianato di servizio.

E' richiesta:

- la dotazione di parcheggi privati e pubblici, interrati, a servizio delle funzioni insediabile e della zona;
- l'attrezzatura a verde dei nuovi spazi pubblici;
- la cessione delle aree individuate nella scheda di indirizzo progettuale e nel Piano dei Servizi e quelle necessarie per la riorganizzazione dell'incrocio stradale;
- la realizzazione degli interventi di urbanizzazione.



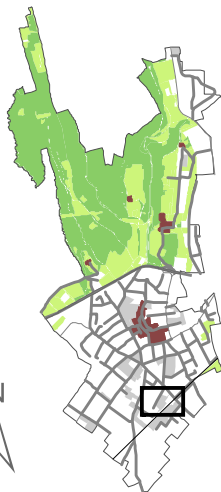
Scala 1:2.000

- |   |                                |
|---|--------------------------------|
| ST - superficie territoriale                        | Costruzioni aderenza           |
| SF - superficie fondiaria                           | Filari alberati                |
| Aree per parcheggi e aree verdi pubbliche           | Nuovi tracciati stradali       |
| Ambiti di riqualificazione                          | Attraversamenti ciclo-pedonali |
| Percorsi ciclo-pedonali esistenti                   | Riorganizzazione intersezioni  |
| Percorsi ciclo-pedonali di progetto                 | Nucleo storico                 |
| Percorsi ciclo-pedonali in ambiti di trasformazione | Edifici storici                |
| Accesso carraio                                     | Edifici da conservare          |
| Parcheggi pubblici - privati                        | Edifici da demolire            |
| Parcheggi di superficie                             | Linea ferroviaria F.N.         |
| Parcheggi interrati                                 | Limite di rispetto cimiteriale |
| Allineamenti  | Confine comunale               |

|                                   |                                     |                                     |
|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| ST                                | 17.916 m <sup>2</sup>               |                                     |
| ITP                               | 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |                                     |
| IT                                |                                     | 0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| SLP                               | 5.375 m <sup>2</sup>                | 8.958 m <sup>2</sup>                |
| SLP residenziale (50 %)           | 2.688 m <sup>2</sup>                | 4.479 m <sup>2</sup>                |
| SLP altro (50 %)                  | 2.687 m <sup>2</sup>                | 4.479 m <sup>2</sup>                |
| volume edificabile                | 16.125 m <sup>3</sup>               | 26.874 m <sup>3</sup>               |
| abitanti insediabili              | 54                                  | 90                                  |
| parcheggi (10 m <sup>2</sup> ab.) | 540 m <sup>2</sup>                  | 900 m <sup>2</sup>                  |
| verde pubblico                    | 10.099 m <sup>2</sup>               | 9.739 m <sup>2</sup>                |
| strade                            | 139 m <sup>2</sup>                  | 139 m <sup>2</sup>                  |
| SF                                | 7.138 m <sup>2</sup>                | 7.138 m <sup>2</sup>                |
| SC (35 % SF)                      | 2.498 m <sup>2</sup>                | 2.498 m <sup>2</sup>                |
| H max edifici                     | 3 pft                               | 3 pft                               |

### FATTIBILITA' GEOLOGICA

- |  |  |  |
|--|--|--|
| CLASSE 2 - Fattibilità con modeste limitazioni | CLASSE 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni | CLASSE 4 - Fattibilità con gravi limitazioni |
|--|--|--|



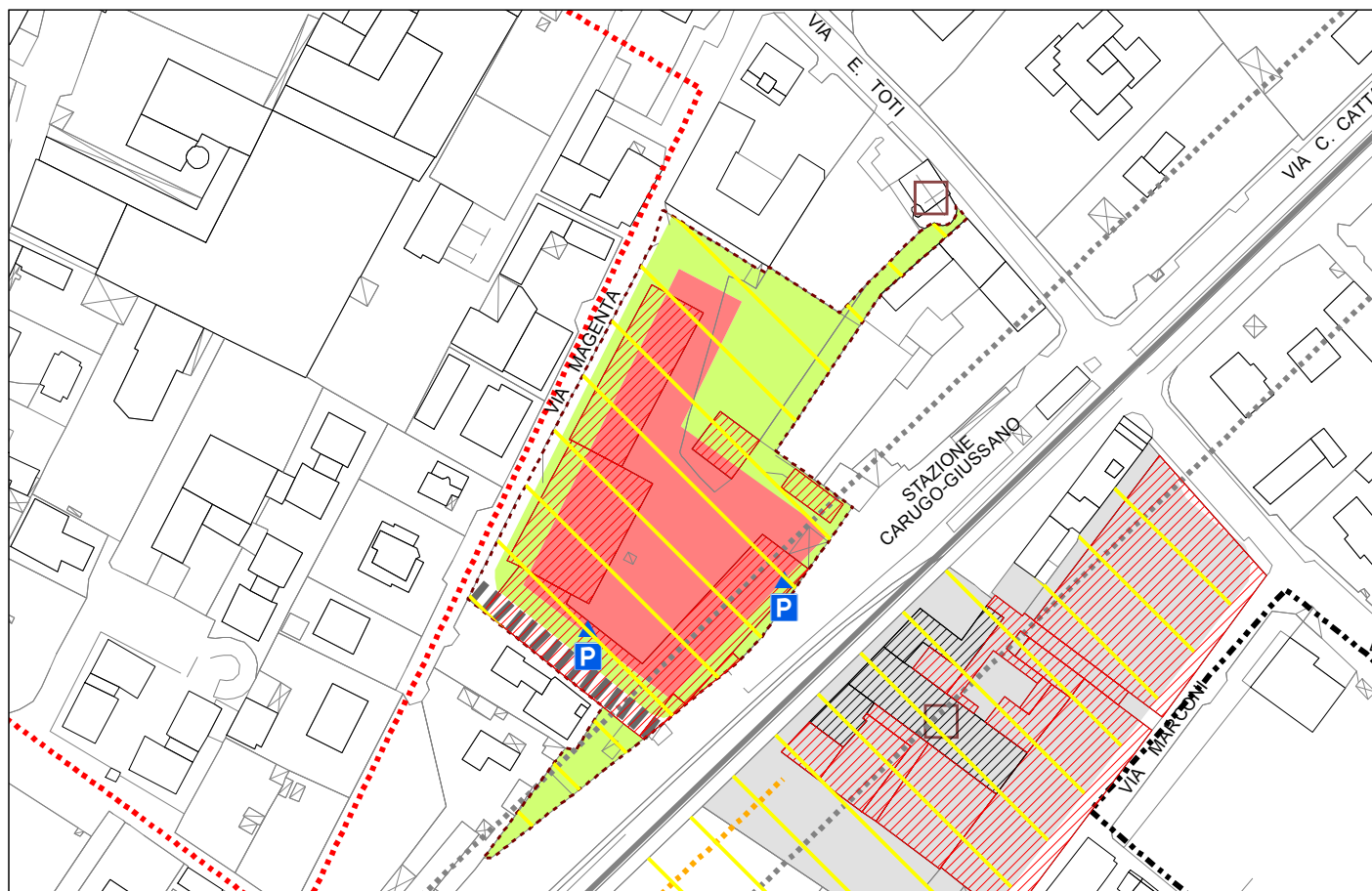
Corrisponde all'ambito di Programma Integrato di Intervento vigente.

Gli interventi sono finalizzati:

- alla riqualificazione urbanistica dell'insediamento produttivo esistente;
- alla realizzazione di nuovi edifici destinati a funzioni residenziali e complementari del terziario, esercizi di vicinato e pubblici;
- alla qualificazione ambientale dell'area per la formazione del Giardino di S. Zeno.

E' richiesta:

- la dotazione di parcheggi pubblici a servizio delle funzioni insediabili, della zona e per l'interscambio ferroviario;
- la realizzazione dei nuovi spazi pubblici;
- la cessione delle aree individuate nella scheda di indirizzo progettuale e nel Piano dei Servizi
- la partecipazione, con l'ambito AR 07, alla realizzazione del sottopasso ciclo-pedonale della linea ferroviaria;



Scala 1:2.000

- |   |                                |
|---|--------------------------------|
| ST - superficie territoriale                        | Costruzioni aderenza           |
| SF - superficie fondiaria                           | Filari alberati                |
| Aree per parcheggi e aree verdi pubbliche           | Nuovi tracciati stradali       |
| Ambiti di riqualificazione                          | Attraversamenti ciclo-pedonali |
| Percorsi ciclo-pedonali esistenti                   | Riorganizzazione intersezioni  |
| Percorsi ciclo-pedonali di progetto                 | Nucleo storico                 |
| Percorsi ciclo-pedonali in ambiti di trasformazione | Edifici Storici                |
| Accesso carraio                                     | Edifici da conservare          |
| Parcheggi pubblici - privati                        | Edifici da demolire            |
| Parcheggi di superficie                             | Linea ferroviaria F.N.         |
| Parcheggi interrati                                 | Fascia di rispetto ferroviaria |
| Allineamenti  | Limite di rispetto cimiteriale |
|   | Confine comunale               |

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| ST                   | 9.041 m <sup>2</sup>  |
| SLP residenziale     | 7.578 m <sup>2</sup>  |
| SLP commerciale      | 1.091 m <sup>2</sup>  |
| volume residenziale  | 27.124 m <sup>2</sup> |
| abitanti insediabili | 152                   |
| parcheggi            | 1.060 m <sup>2</sup>  |
| verde pubblico       | 3.994 m <sup>2</sup>  |
| H max edifici        | 35 m                  |

### FATTIBILITA' GEOLOGICA

- |  |  |  |
|--|--|--|
| CLASSE 2 - Fattibilità con modeste limitazioni | CLASSE 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni | CLASSE 4 - Fattibilità con gravi limitazioni |
|--|--|--|

# AR 07 Via Marconi

## (PII con procedura in corso)

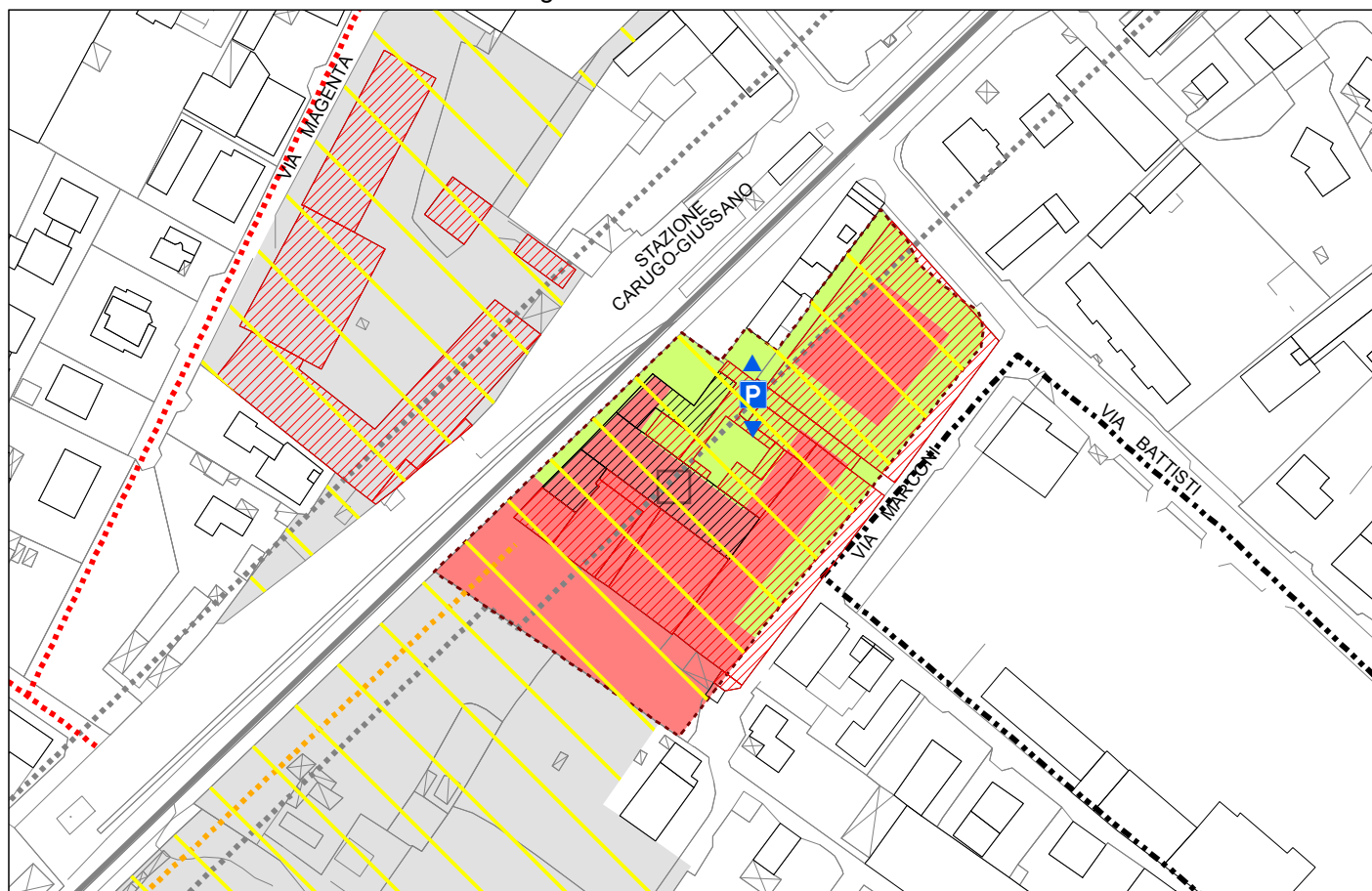
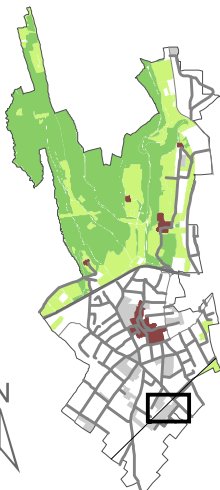
Corrisponde all'ambito di Programma Integrato di Intervento già contemplato dal DIPII vigente, per il quale è in corso la procedura di definizione progettuale.

Gli interventi sono finalizzati:

- alla riqualificazione urbanistica dell'insediamento produttivo esistente;
- alla realizzazione di nuovi edifici destinati a funzioni residenziali e del terziario commerciale, ricettivo, servizi alla persona e per il tempo libero, esercizi di vicinato e pubblici;
- alla qualificazione ambientale dell'area per la formazione della piazza della stazione ferroviaria.

E' richiesta:

- la dotazione di parcheggi pubblici a servizio delle funzioni insediabili e per l'interscambio ferroviario e della zona;
- la realizzazione dei nuovi spazi pubblici e di interesse pubblico (nuova stazione);
- la cessione delle aree individuate nella scheda di indirizzo progettuale e nel Piano dei Servizi;
- la partecipazione, con l'ambito AR 06, alla realizzazione del sottopasso ciclo-pedonale della linea ferroviaria;
- la realizzazione degli interventi di urbanizzazione.



Scala 1:2.000

- ST - superficie territoriale
- SF - superficie fondiaria
- Aree per parcheggi e aree verdi pubbliche
- Ambiti di riqualificazione
- Percorsi ciclo-pedonali esistenti
- Percorsi ciclo-pedonali di progetto
- Percorsi ciclo-pedonali in ambiti di trasformazione
- ◀ Accesso carraio
- P Parcheggi pubblici - privati
- ▲ Parcheggi di superficie
- ▼ Parcheggi interrati
- Allineamenti
- +++ Costruzioni aderenza
- Filari alberati
- Nuovi tracciati stradali
- Attraversamenti ciclo-pedonali
- Riorganizzazione intersezioni
- Nucleo storico
- Edifici storici
- Edifici da conservare
- Edifici da demolire
- Linea ferroviaria F.N.
- Limite di rispetto cimiteriale
- Confine comunale

### FATTIBILITA' GEOLOGICA

- CLASSE 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
- CLASSE 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- CLASSE 4 - Fattibilità con gravi limitazioni

| ST                   | 9.130 m <sup>2</sup> |                                     |                                     |
|----------------------|----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
|                      | PROCEDURA IN CORSO   | PROCEDURA DP                        |                                     |
| ITP                  |                      | 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |                                     |
| IT                   |                      |                                     | 0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| SLP                  |                      | 2.739 m <sup>2</sup>                | 4.565 m <sup>2</sup>                |
| SLP terziaria 30%    | 3.291 m <sup>2</sup> | 822 m <sup>2</sup>                  | 1.370 m <sup>2</sup>                |
| SLP residenziale 70% | 4.485 m <sup>2</sup> | 1.917 m <sup>2</sup>                | 3.195 m <sup>2</sup>                |
| volume edificabile   |                      | 8.217 m <sup>3</sup>                | 13.695 m <sup>3</sup>               |
| abitanti insediabili | 90                   | 38                                  | 64                                  |
| parcheggi            | 2.007 m <sup>2</sup> | 380 m <sup>2</sup>                  | 640 m <sup>2</sup>                  |
| verde pubblico       | 2.794 m <sup>2</sup> | 2.794 m <sup>2</sup>                | 2.534 m <sup>2</sup>                |
| strade               |                      | -                                   | -                                   |
| SF                   |                      | 5.956 m <sup>2</sup>                | 5.956 m <sup>2</sup>                |
| SC (35% SF)          |                      | 2.085 m <sup>2</sup>                | 2.085 m <sup>2</sup>                |
| H max edifici        |                      | 2 - 3 pft                           | 2 - 3 pft                           |



## Via Manzoni - Via Parini

(PII con procedura in corso)

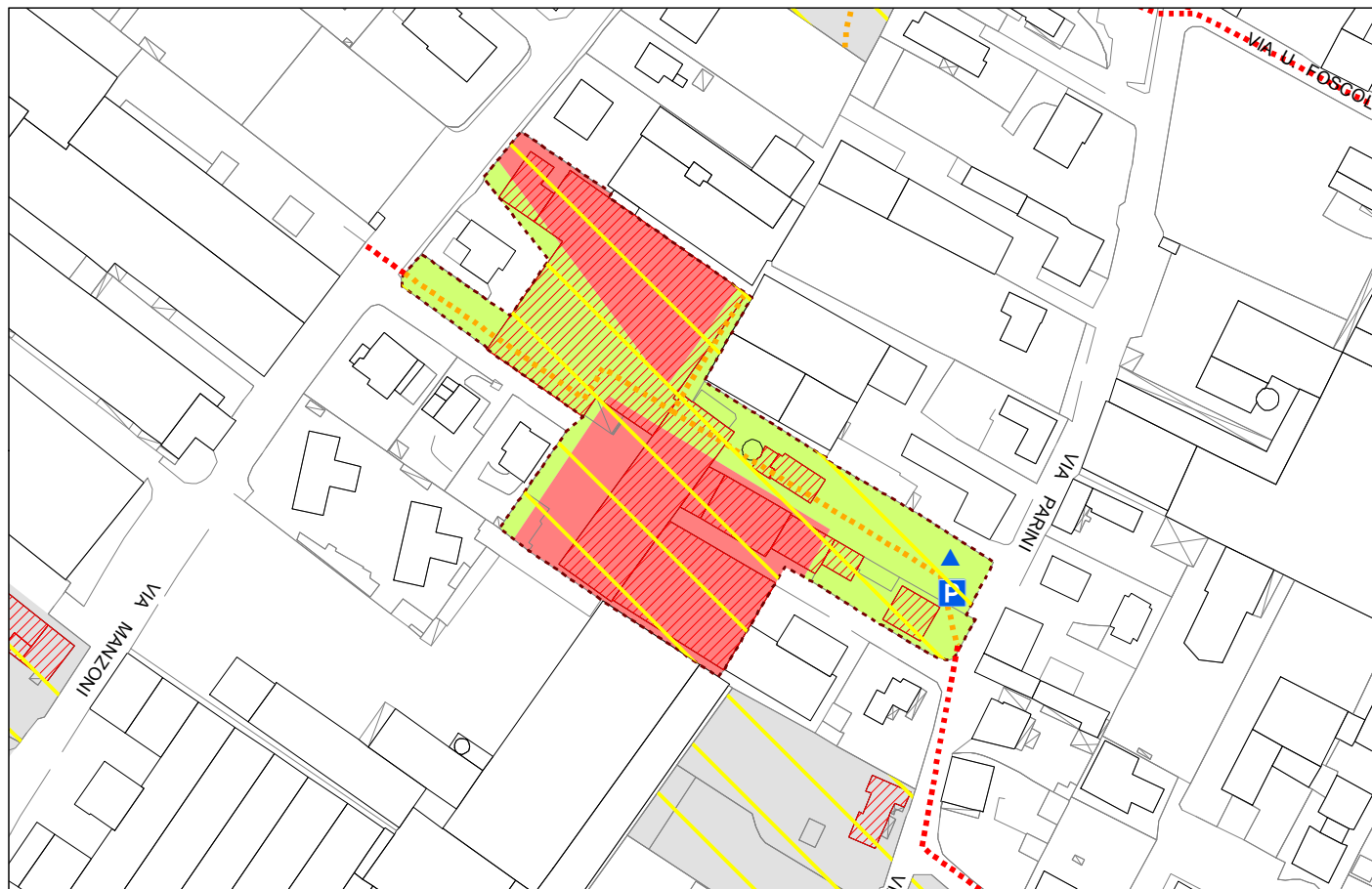
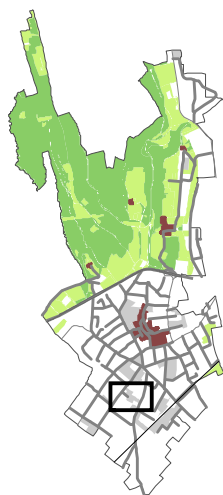
Corrisponde all'ambito di Programma Integrato di Intervento vigente.

Gli interventi sono finalizzati:

- alla riqualificazione ambientale degli insediamenti produttivi esistenti;
- alla realizzazione di nuovi edifici destinati a funzioni residenziali e del terziario commerciale, servizi alla persona e per il tempo libero, esercizi di vicinato e pubblici;
- alla qualificazione ambientale dell'area e la formazione dei percorsi ciclo-pedonale di connessione alla rete comunale.

E' richiesta:

- alla dotazione di parcheggi pubblici a servizio delle funzioni insediabili e della zona;
- alla realizzazione dei nuovi spazi pubblici e di interesse pubblico;
- alla cessione delle aree individuate nella scheda di indirizzo progettuale e nel Piano dei Servizi;
- alla realizzazione degli interventi di urbanizzazione.



Scala 1:2.000

- |   |                                |
|---|--------------------------------|
| ST - superficie territoriale                        | Costruzioni aderenza           |
| SF - superficie fondiaria                           | Filari alberati                |
| Aree per parcheggi e aree verdi pubbliche           | Nuovi tracciati stradali       |
| Ambiti di riqualificazione                          | Attraversamenti ciclo-pedonali |
| Percorsi ciclo-pedonali esistenti                   | Riorganizzazione intersezioni  |
| Percorsi ciclo-pedonali di progetto                 | Nucleo storico                 |
| Percorsi ciclo-pedonali in ambiti di trasformazione | Edifici storici                |
| Accesso carraio                                     | Edifici da conservare          |
| Parcheggi pubblici - privati                        | Edifici da demolire            |
| Parcheggi di superficie                             | Linea ferroviaria F.N.         |
| Parcheggi interrati                                 | Limite di rispetto cimiteriale |
| Allineamenti  | Confine comunale               |

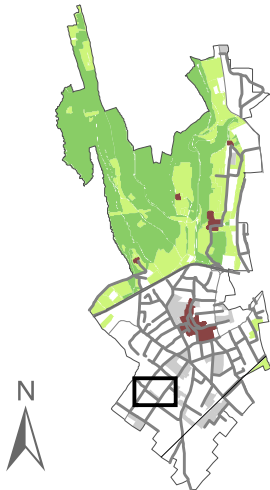
|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| ST                   | 8.898 m <sup>2</sup>               |
|                      | PROCEDURA IN CORSO                 |
| ITP                  |                                    |
| IT                   | 2,5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |
| SLP                  |                                    |
| SLP terziaria 30%    |                                    |
| SLP residenziale 70% |                                    |
| volume edificabile   | 22.246 m <sup>3</sup>              |
| abitanti insediabili | 118                                |
| parcheggi            | 805 m <sup>2</sup>                 |
| verde pubblico       | 1.547 m <sup>2</sup>               |
| strade               |                                    |
| SF                   |                                    |
| SC (35% SF)          |                                    |
| H max edifici        |                                    |

### FATTIBILITA' GEOLOGICA

- |  |  |  |
|--|--|--|
| CLASSE 2 - Fattibilità con modeste limitazioni | CLASSE 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni | CLASSE 4 - Fattibilità con gravi limitazioni |
|--|--|--|



## Via Cadorna - Via Manzoni



Gli interventi sono finalizzati:

- alla ristrutturazione urbanistica degli insediamenti produttivi esistenti;
- alla realizzazione di nuovi edifici destinati a funzioni residenziali e dell'artigianato di servizio;
- alla formazione del collegamento stradale tra le Vie Cadorna e Manzoni.

E' richiesta:

- la dotazione di parcheggi pubblici a servizio delle funzioni insediabili e della zona;
- la partecipazione alla realizzazione dei nuovi spazi pubblici e del nuovo collegamento stradale tra le Vie Cadorna e Manzoni;
- la cessione delle aree individuate nella scheda di indirizzo progettuale e nel Piano dei Servizi;
- la realizzazione degli interventi di urbanizzazione.



Scala 1:2.000

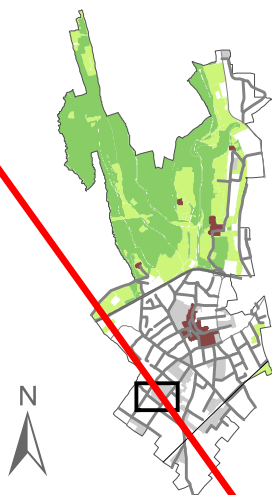
- |   |                                |
|---|--------------------------------|
| ST - superficie territoriale                        | Costruzioni aderenza           |
| SF - superficie fondiaria                           | Filari alberati                |
| Aree per parcheggi e aree verdi pubbliche           | Nuovi tracciati stradali       |
| Ambiti di riqualificazione                          | Attraversamenti ciclo-pedonali |
| Percorsi ciclo-pedonali esistenti                   | Riorganizzazione intersezioni  |
| Percorsi ciclo-pedonali di progetto                 | Nucleo storico                 |
| Percorsi ciclo-pedonali in ambiti di trasformazione | Edifici storici                |
| Accesso carraio                                     | Edifici da conservare          |
| Parcheggi pubblici - privati                        | Edifici da demolire            |
| Parcheggi di superficie                             | Linea ferroviaria F.N.         |
| Parcheggi interrati                                 | Limite di rispetto cimiteriale |
| Allineamenti  | Confine comunale               |

|                                   |   |                            |
|-----------------------------------|---|----------------------------|
| ST                                | <b>3.980 m<sup>2</sup></b>              |                            |
| ITP                               | <b>0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> |                            |
| IT                                | <b>0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> |                            |
| ITE                               | <b>0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> |                            |
| SLP                               | <b>1.194 m<sup>2</sup></b>              | <b>1.990 m<sup>2</sup></b> |
| SLP residenziale (70 %)           | <b>836 m<sup>2</sup></b>                | <b>1.393 m<sup>2</sup></b> |
| SLP altro (30 %)                  | <b>358 m<sup>2</sup></b>                | <b>597 m<sup>2</sup></b>   |
| volume edificabile                | <b>3.582 m<sup>3</sup></b>              | <b>5.970 m<sup>3</sup></b> |
| abitanti insediabili              | <b>17</b>                               | <b>28</b>                  |
| parcheggi (10 m <sup>2</sup> ab.) | <b>170 m<sup>2</sup></b>                | <b>280 m<sup>2</sup></b>   |
| verde pubblico                    | -                                       | -                          |
| strade                            | <b>1.455 m<sup>2</sup></b>              | <b>1.455 m<sup>2</sup></b> |
| SF                                | <b>2.355 m<sup>2</sup></b>              | <b>2.245 m<sup>2</sup></b> |
| SC (35 % SF)                      | <b>824 m<sup>2</sup></b>                | <b>786 m<sup>2</sup></b>   |
| H max edifici                     | <b>3 pft</b>                            | <b>3 pft</b>               |

### FATTIBILITA' GEOLOGICA

- |  |  |  |
|--|--|--|
| CLASSE 2 - Fattibilità con modeste limitazioni | CLASSE 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni | CLASSE 4 - Fattibilità con gravi limitazioni |
|--|--|--|

## Via Cadorna - Via Manzoni

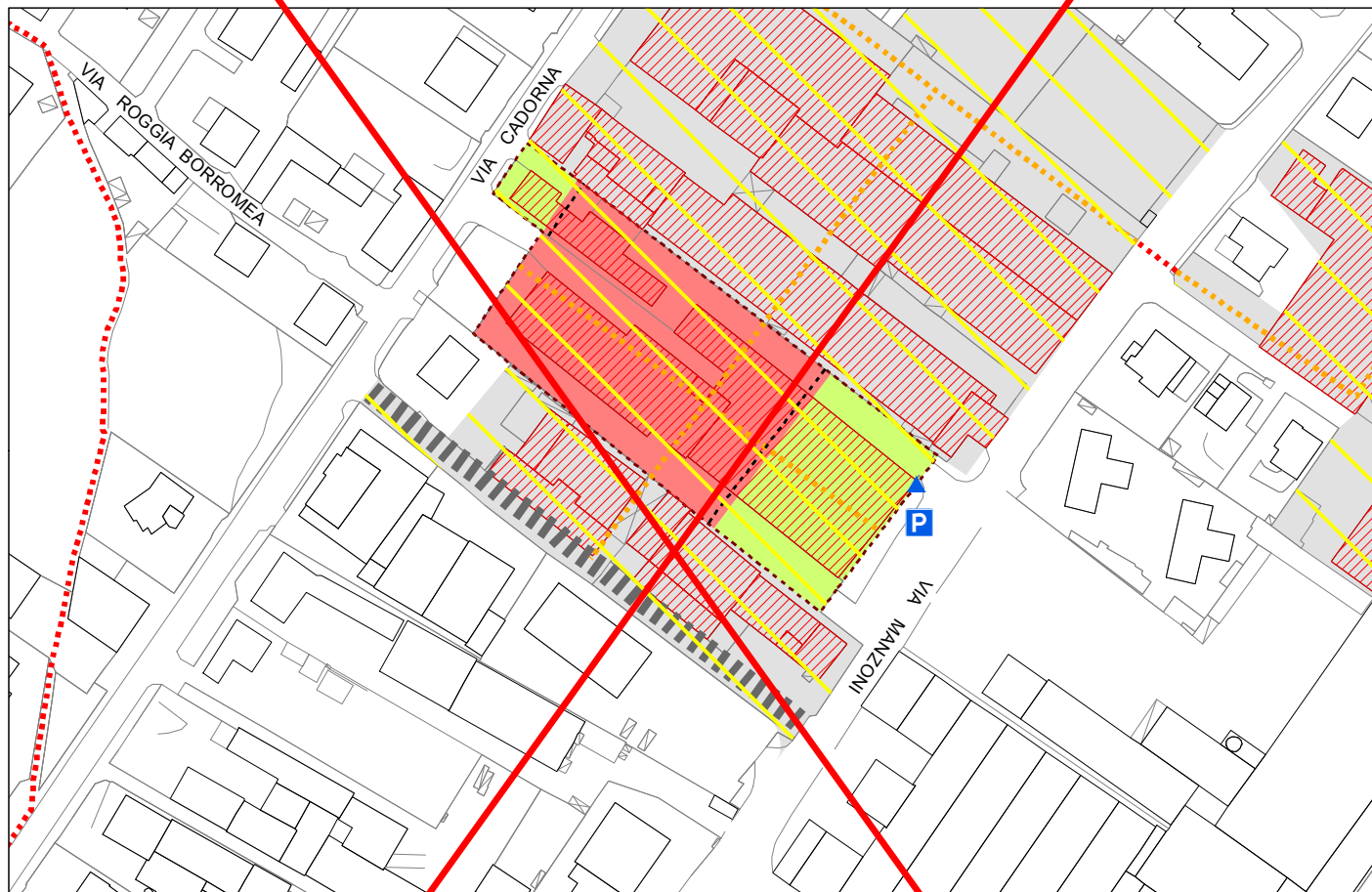


Gli interventi sono finalizzati:

- alla ristrutturazione urbanistica degli insediamenti produttivi esistenti;
- alla realizzazione di nuovi edifici destinati a funzioni residenziali e dell'artigianato di servizio;
- alla formazione del collegamento stradale tra le Vie Cadorna e Manzoni.

E' richiesta:

- la dotazione di parcheggi pubblici a servizio delle funzioni insediabili e della zona;
- la partecipazione alla realizzazione dei nuovi spazi pubblici e del nuovo collegamento stradale tra le Vie Cadorna e Manzoni;
- la cessione delle aree individuate nella scheda di indirizzo progettuale e nel Piano dei Servizi;
- la realizzazione degli interventi di urbanizzazione.



Scala 1:2.000

|   |                                |
|---|--------------------------------|
| ST - superficie territoriale                        | Costruzioni aderenza           |
| SF - superficie fondiaria                           | Filari alberati                |
| Aree per parcheggi e aree verdi pubbliche           | Nuovi tracciati stradali       |
| Ambiti di riqualificazione                          | Attraversamenti ciclo-pedonali |
| Percorsi ciclo-pedonali esistenti                   | Riorganizzazione intersezioni  |
| Percorsi ciclo-pedonali di progetto                 | Nucleo storico                 |
| Percorsi ciclo-pedonali in ambiti di trasformazione | Edifici storici                |
| Accesso carraio                                     | Edifici da conservare          |
| Parcheggi pubblici - privati                        | Edifici da demolire            |
| Parcheggi di superficie                             | Linea ferroviaria F.N.         |
| Parcheggi interrati                                 | Limite di rispetto cimiteriale |
| Allineamenti  | Confine comunale               |

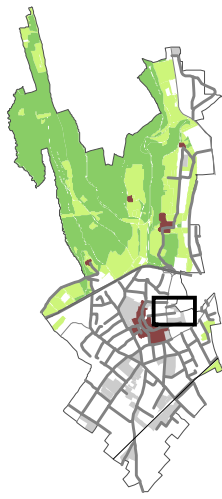
### FATTIBILITA' GEOLOGICA

|  |  |  |
|--|--|--|
| CLASSE 2 - Fattibilità con modeste limitazioni | CLASSE 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni | CLASSE 4 - Fattibilità con gravi limitazioni |
|--|--|--|

|                                   |   |   |
|-----------------------------------|---|---|
| ST                                | <b>6.579 m<sup>2</sup></b>              |   |
| ITP                               | <b>0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> |   |
| IT                                |   | <b>0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> |
| ITE                               |   | <b>0,11 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> |
| SLP                               | <b>1.974 m<sup>2</sup></b>              | <b>3.290 m<sup>2</sup></b>              |
| SLP residenziale (70 %)           | <b>1.382 m<sup>2</sup></b>              | <b>2.303 m<sup>2</sup></b>              |
| SLP altro (30 %)                  | <b>592 m<sup>2</sup></b>                | <b>987 m<sup>2</sup></b>                |
| volume edificabile                | <b>5.922 m<sup>3</sup></b>              | <b>9.870 m<sup>3</sup></b>              |
| abitanti insediabili              | <b>28</b>                               | <b>46</b>                               |
| parcheggi (10 m <sup>2</sup> ab.) | <b>280 m<sup>2</sup></b>                | <b>460 m<sup>2</sup></b>                |
| verde pubblico                    | <b>1.932 m<sup>2</sup></b>              | <b>1.752 m<sup>2</sup></b>              |
| strade                            | -                                       | -                                       |
| SF                                | <b>4.367 m<sup>2</sup></b>              | <b>4.367 m<sup>2</sup></b>              |
| SC (35 % SF)                      | <b>1.528 m<sup>2</sup></b>              | <b>1.528 m<sup>2</sup></b>              |
| H max edifici                     | <b>3 pft</b>                            | <b>3 pft</b>                            |

# AR 10

## Via Addolorata



Gli interventi sono finalizzati:

- alla ristrutturazione urbanistica degli insediamenti produttivi esistenti;
- alla realizzazione di nuovi edifici destinati a funzioni residenziali;
- alla qualificazione ambientale dell'area.

E' richiesta:

- la dotazione di parcheggi pubblici a 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.



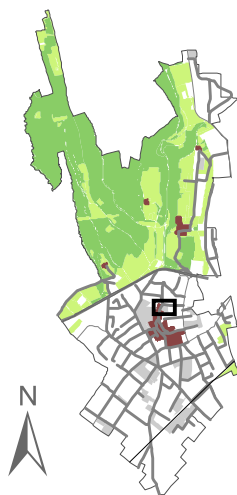
- ST - superficie territoriale
- SF - superficie fondiaria
- Aree per parcheggi e aree verdi pubbliche
- Ambiti di riqualificazione
- Percorsi ciclo-pedonali esistenti
- Percorsi ciclo-pedonali di progetto
- Percorsi ciclo-pedonali in ambiti di trasformazione
- Accesso carraio
- Parcheggi pubblici - privati
- Parcheggi di superficie
- Parcheggi interrati
- Allineamenti
- +++ Costruzioni aderenza
- Filari alberati
- Nuovi tracciati stradali
- Attraversamenti ciclo-pedonali
- Riorganizzazione intersezioni
- Nucleo storico
- Edifici storici
- Edifici da conservare
- Edifici da demolire
- Linea ferroviaria F.N.
- Limite di rispetto cimiteriale
- Confine comunale

Scala 1:2.000

|                                   |   |   |
|-----------------------------------|---|---|
| ST                                | <b>3.480 m<sup>2</sup></b>              |   |
| ITP                               | <b>0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> |   |
| IT                                |   | <b>0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> |
| SLP                               | <b>1.044 m<sup>2</sup></b>              | <b>1.740 m<sup>2</sup></b>              |
| SLP residenziale (100 %)          | <b>1.044 m<sup>2</sup></b>              | <b>1.740 m<sup>2</sup></b>              |
| SLP altro (0 %)                   | -                                       | -                                       |
| volume edificabile                | <b>3.132 m<sup>3</sup></b>              | <b>5.220 m<sup>3</sup></b>              |
| abitanti insediabili              | <b>21</b>                               | <b>35</b>                               |
| parcheggi (10 m <sup>2</sup> ab.) | <b>210 m<sup>2</sup></b>                | <b>350 m<sup>2</sup></b>                |
| verde pubblico                    | <b>547 m<sup>2</sup></b>                | <b>407 m<sup>2</sup></b>                |
| strade                            | -                                       | -                                       |
| SF                                | <b>2.723 m<sup>2</sup></b>              | <b>2.723 m<sup>2</sup></b>              |
| SC (35 % SF)                      | <b>953 m<sup>2</sup></b>                | <b>953 m<sup>2</sup></b>                |
| H max edifici                     | <b>2 pft</b>                            | <b>2 pft</b>                            |

### FATTIBILITA' GEOLOGICA

- CLASSE 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
- CLASSE 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- CLASSE 4 - Fattibilità con gravi limitazioni

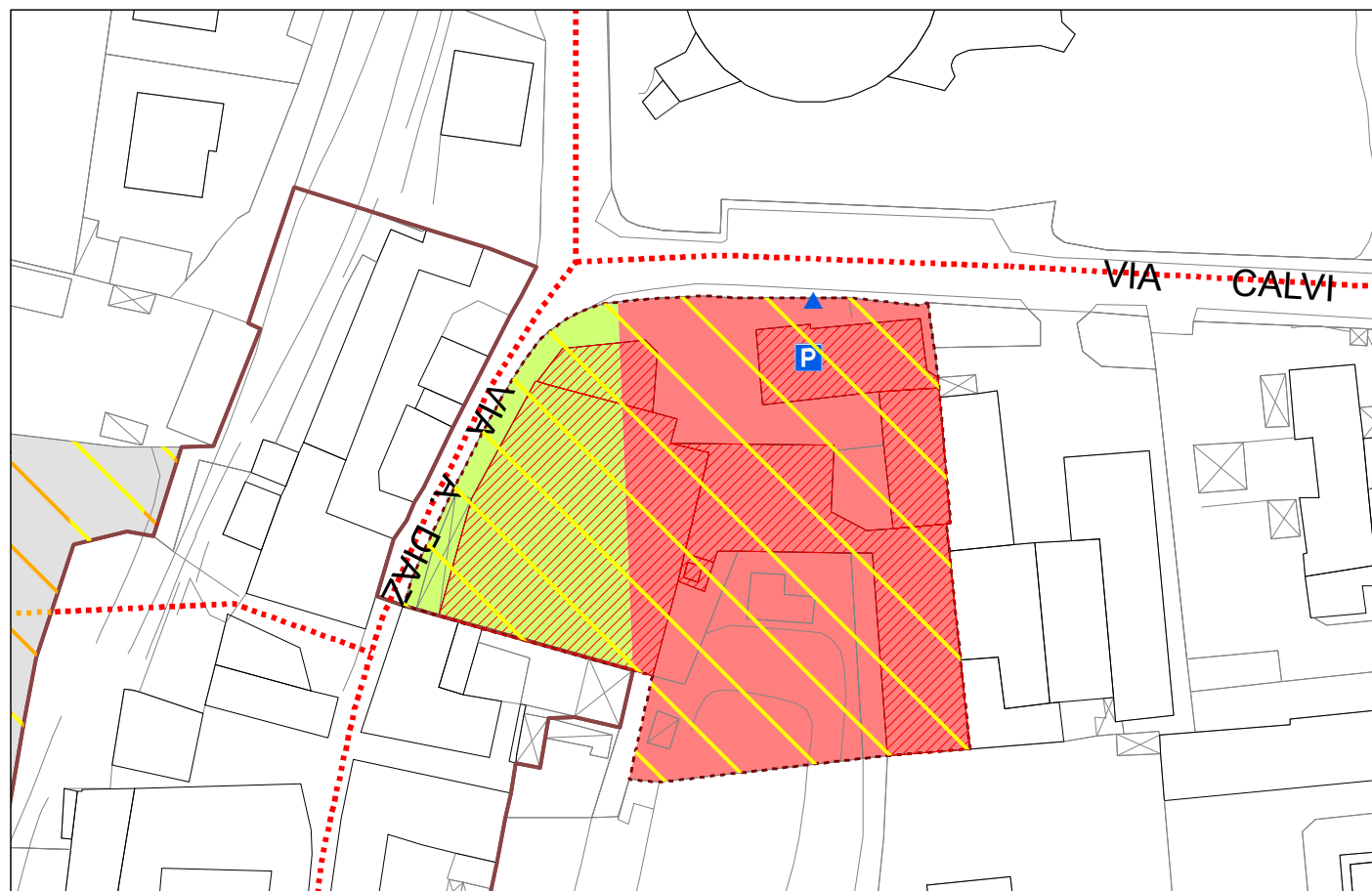


Gli interventi sono finalizzati:

- alla ristrutturazione urbanistica degli insediamenti produttivi esistenti;
- alla realizzazione di nuovi edifici destinati a funzioni prevalentemente residenziali e a servizi di interesse pubblico;
- alla qualificazione ambientale dell'area.

E' richiesta:

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



Scala 1:1.000

- |   |                                |
|---|--------------------------------|
| ST - superficie territoriale                        | Costruzioni aderenza           |
| SF - superficie fondiaria                           | Filari alberati                |
| Aree per parcheggi e aree verdi pubbliche           | Nuovi tracciati stradali       |
| Ambiti di riqualificazione                          | Attraversamenti ciclo-pedonali |
| Percorsi ciclo-pedonali esistenti                   | Riorganizzazione intersezioni  |
| Percorsi ciclo-pedonali di progetto                 | Nucleo storico                 |
| Percorsi ciclo-pedonali in ambiti di trasformazione | Edifici storici                |
| Accesso carraio                                     | Edifici da conservare          |
| Parcheggi pubblici - privati                        | Edifici da demolire            |
| Parcheggi di superficie                             | Linea ferroviaria F.N.         |
| Parcheggi interrati                                 | Limite di rispetto cimiteriale |
| Allineamenti  | Confine comunale               |

#### FATTIBILITA' GEOLOGICA

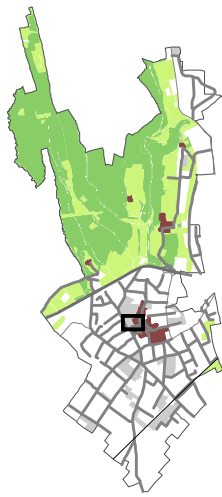
- |  |  |  |
|--|--|--|
| CLASSE 2 - Fattibilità con modeste limitazioni | CLASSE 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni | CLASSE 4 - Fattibilità con gravi limitazioni |
|--|--|--|

|                                   |   |   |
|-----------------------------------|---|---|
| ST                                | <b>3.701 m<sup>2</sup></b>              |   |
| ITP                               | <b>0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> |   |
| IT                                |   | <b>0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> |
| ITE                               |   | <b>0,12 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> |
| SLP                               | <b>1.110 m<sup>2</sup></b>              | <b>1.850 m<sup>2</sup></b>              |
| SLP residenziale (70 %)           | <b>777 m<sup>2</sup></b>                | <b>1.295 m<sup>2</sup></b>              |
| SLP altro (30 %)                  | <b>333 m<sup>2</sup></b>                | <b>555 m<sup>2</sup></b>                |
| volume edificabile                | <b>3.330 m<sup>3</sup></b>              | <b>5.550 m<sup>3</sup></b>              |
| abitanti insediabili              | <b>16</b>                               | <b>26</b>                               |
| parcheggi (10 m <sup>2</sup> ab.) | <b>160 m<sup>2</sup></b>                | <b>260 m<sup>2</sup></b>                |
| verde pubblico                    | <b>793 m<sup>2</sup></b>                | <b>693 m<sup>2</sup></b>                |
| strade                            | -                                       | -                                       |
| SF                                | <b>2.748 m<sup>2</sup></b>              | <b>2.748 m<sup>2</sup></b>              |
| SC (35 % SF)                      | <b>962 m<sup>2</sup></b>                | <b>962 m<sup>2</sup></b>                |
| H max edifici                     | <b>2 pft</b>                            | <b>2 pft</b>                            |



# AR 13

## Via Tazzoli

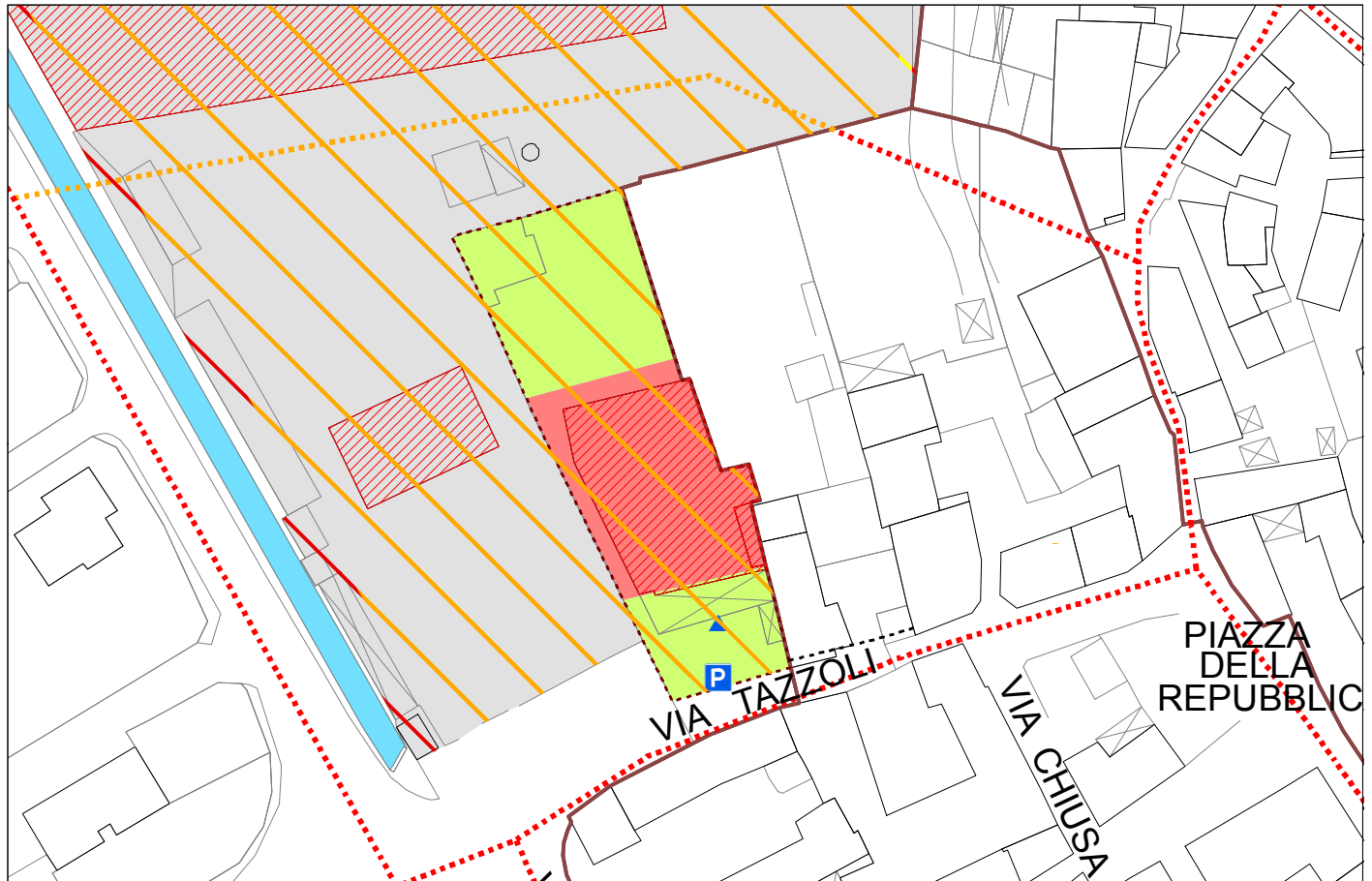


Gli interventi sono finalizzati:

- alla ristrutturazione urbanistica degli insediamenti esistenti posti ai margini del nucleo storico;
- alla realizzazione di nuovi edifici destinati a funzioni residenziali, unità di vicinato, pubblici esercizi, attività di interesse pubblico;
- alla qualificazione ambientale dell'area.

E' richiesta:

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



Scala 1:1.000

- |   |                                |
|---|--------------------------------|
| ST - superficie territoriale                        | Costruzioni aderenza           |
| SF - superficie fondiaria                           | Filari alberati                |
| Aree per parcheggi e aree verdi pubbliche           | Nuovi tracciati stradali       |
| Ambiti di riqualificazione                          | Attraversamenti ciclo-pedonali |
| Percorsi ciclo-pedonali esistenti                   | Riorganizzazione intersezioni  |
| Percorsi ciclo-pedonali di progetto                 | Nucleo storico                 |
| Percorsi ciclo-pedonali in ambiti di trasformazione | Edifici storici                |
| Accesso carraio                                     | Edifici da conservare          |
| Parcheggi pubblici - privati                        | Edifici da demolire            |
| Parcheggi di superficie                             | Linea ferroviaria F.N.         |
| Parcheggi interrati                                 | Limite di rispetto cimiteriale |
| Allineamenti  | Confine comunale               |

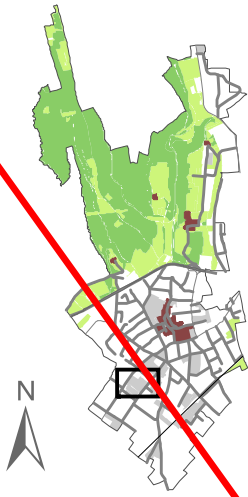
|                                   |                                     |                                     |
|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| ST                                | 1.460 m <sup>2</sup>                |                                     |
| ITP                               | 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |                                     |
| IT                                |                                     | 0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| SLP                               | 438 m <sup>2</sup>                  | 730 m <sup>2</sup>                  |
| SLP residenziale (50 %)           | 219 m <sup>2</sup>                  | 365 m <sup>2</sup>                  |
| SLP altro (50 %)                  | 219 m <sup>2</sup>                  | 365 m <sup>2</sup>                  |
| volume edificabile                | 1.314 m <sup>3</sup>                | 2.190 m <sup>3</sup>                |
| abitanti insediabili              | 4                                   | 7                                   |
| parcheggi (10 m <sup>2</sup> ab.) | 40 m <sup>2</sup>                   | 70 m <sup>2</sup>                   |
| verde pubblico                    | 773 m <sup>2</sup>                  | 743 m <sup>2</sup>                  |
| strade                            | -                                   | -                                   |
| SF                                | 647 m <sup>2</sup>                  | 647 m <sup>2</sup>                  |
| SC (35 % SF)                      | 226 m <sup>2</sup>                  | 226 m <sup>2</sup>                  |
| H max edifici                     | 2 pft                               | 4 pft                               |

### FATTIBILITA' GEOLOGICA

- |  |  |  |
|--|--|--|
| CLASSE 2 - Fattibilità con modeste limitazioni | CLASSE 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni | CLASSE 4 - Fattibilità con gravi limitazioni |
|--|--|--|

# AR 15

## Via Sirtori - Via Roma

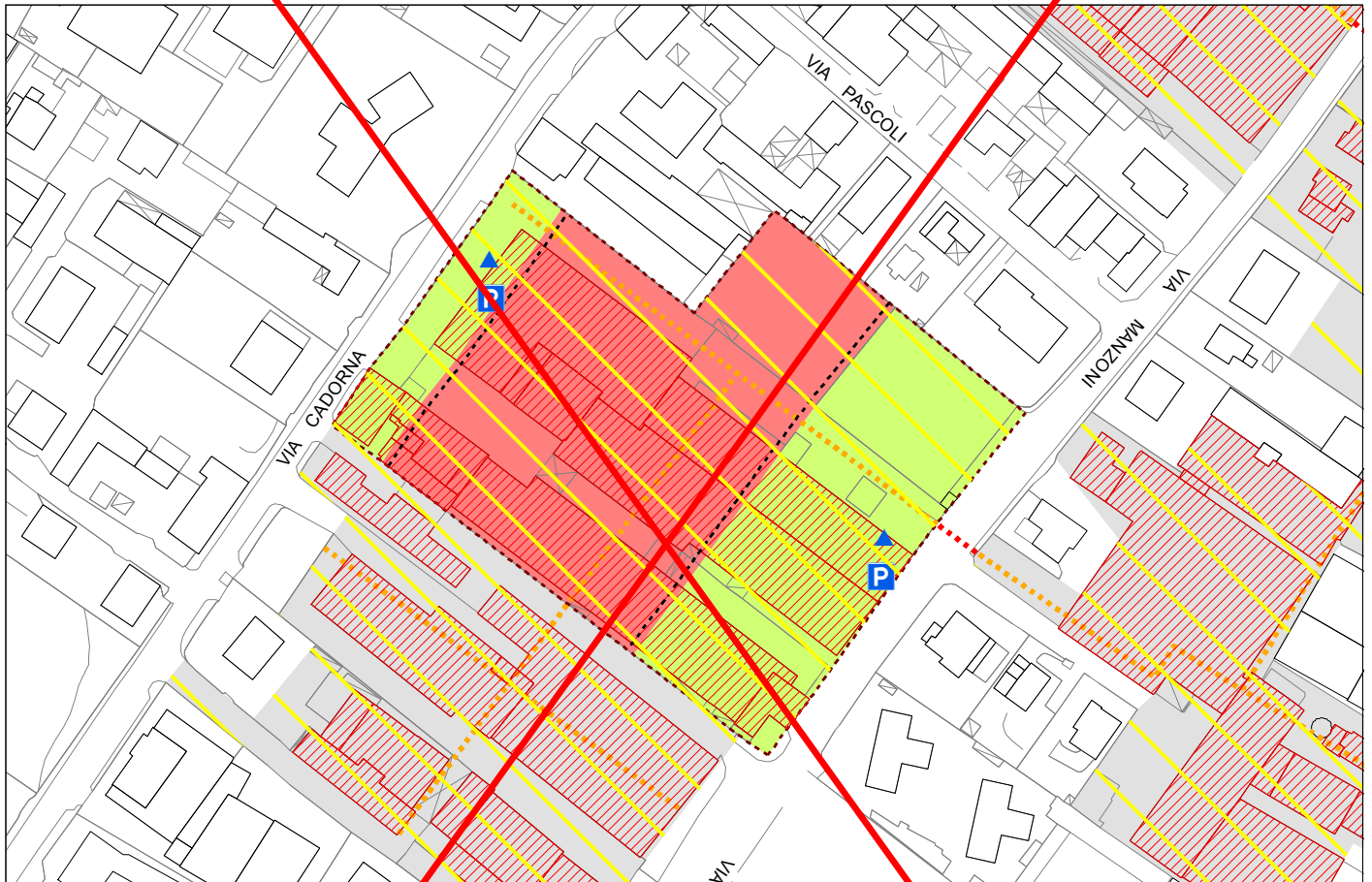


Gli interventi sono finalizzati:

- alla ristrutturazione urbanistica degli insediamenti produttivi esistenti;
- alla realizzazione di nuovi edifici destinati a funzioni residenziali e dell'artigianato di servizio;
- alla qualificazione ambientale del collegamento verde stradale tra via Manzoni e via Cadorna.

E' richiesta:

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



Scala 1:2.000

- |   |                                |
|---|--------------------------------|
| ST - superficie territoriale                        | Costruzioni aderenza           |
| SF - superficie fondiaria                           | Filari alberati                |
| Aree per parcheggi e aree verdi pubbliche           | Nuovi tracciati stradali       |
| Ambiti di riqualificazione                          | Attraversamenti ciclo-pedonali |
| Percorsi ciclo-pedonali esistenti                   | Riorganizzazione intersezioni  |
| Percorsi ciclo-pedonali di progetto                 | Nucleo storico                 |
| Percorsi ciclo-pedonali in ambiti di trasformazione | Edifici storici                |
| Accesso carraio                                     | Edifici da conservare          |
| Parcheggi pubblici - privati                        | Edifici da demolire            |
| Parcheggi di superficie                             | Linea ferroviaria F.N.         |
| Parcheggi interrati                                 | Limite di rispetto cimiteriale |
| Allineamenti  | Confine comunale               |

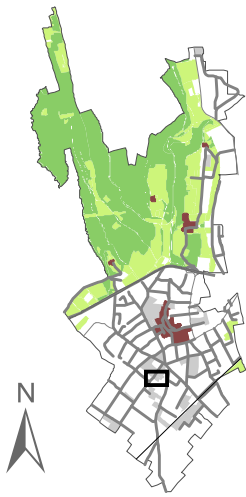
|                                   |   |   |
|-----------------------------------|---|---|
| ST                                | <b>15.629 m<sup>2</sup></b>             |   |
| ITP                               | <b>0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> |   |
| IT                                |   | <b>0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> |
| SLP                               | <b>4.689 m<sup>2</sup></b>              | <b>7.815 m<sup>2</sup></b>              |
| SLP residenziale (70 %)           | <b>3.282 m<sup>2</sup></b>              | <b>5.471 m<sup>2</sup></b>              |
| SLP altro (30 %)                  | <b>1.407 m<sup>2</sup></b>              | <b>2.344 m<sup>2</sup></b>              |
| volume edificabile                | <b>14.067 m<sup>3</sup></b>             | <b>23.445 m<sup>3</sup></b>             |
| abitanti insediabili              | <b>66</b>                               | <b>109</b>                              |
| parcheggi (10 m <sup>2</sup> ab.) | <b>660 m<sup>2</sup></b>                | <b>1.090 m<sup>2</sup></b>              |
| verde pubblico                    | <b>6.177 m<sup>2</sup></b>              | <b>5.747 m<sup>2</sup></b>              |
| strade                            | -                                       | -                                       |
| SF                                | <b>8.792 m<sup>2</sup></b>              | <b>8.792 m<sup>2</sup></b>              |
| SC (35 % SF)                      | <b>3.077 m<sup>2</sup></b>              | <b>3.077 m<sup>2</sup></b>              |
| H max edifici                     | <b>3 pft</b>                            | <b>3 pft</b>                            |

### FATTIBILITA' GEOLOGICA

- |  |  |  |
|--|--|--|
| CLASSE 2 - Fattibilità con modeste limitazioni | CLASSE 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni | CLASSE 4 - Fattibilità con gravi limitazioni |
|--|--|--|

# AR 16

## Via Manzoni

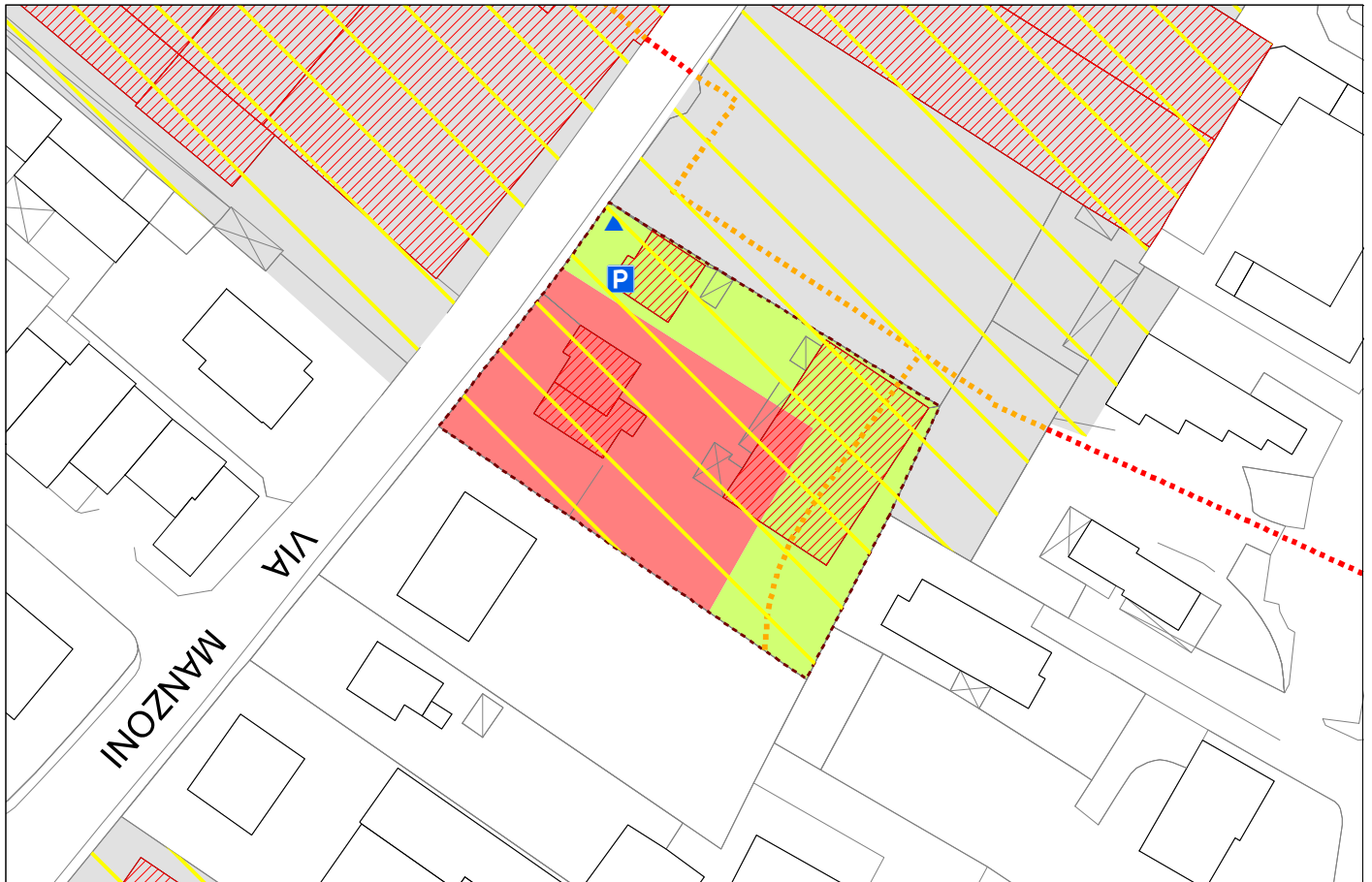


Gli interventi sono finalizzati:

- alla ristrutturazione urbanistica degli insediamenti produttivi esistenti;
- alla realizzazione di nuovi edifici destinati a funzioni residenziali e all'artigianato di servizio;
- alla qualificazione ambientale degli spazi pubblici connessi all'ambito AR02.

E' richiesta:

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



Scala 1:1.000

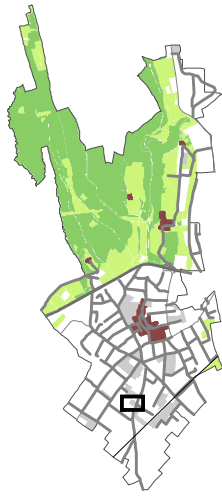
- |   |                                |
|---|--------------------------------|
| ST - superficie territoriale                        | Costruzioni aderenza           |
| SF - superficie fondiaria                           | Filari alberati                |
| Aree per parcheggi e aree verdi pubbliche           | Nuovi tracciati stradali       |
| Ambiti di riqualificazione                          | Attraversamenti ciclo-pedonali |
| Percorsi ciclo-pedonali esistenti                   | Riorganizzazione intersezioni  |
| Percorsi ciclo-pedonali di progetto                 | Nucleo storico                 |
| Percorsi ciclo-pedonali in ambiti di trasformazione | Edifici storici                |
| Accesso carraio                                     | Edifici da conservare          |
| Parcheggi pubblici - privati                        | Edifici da demolire            |
| Parcheggi di superficie                             | Linea ferroviaria F.N.         |
| Parcheggi interrati                                 | Limite di rispetto cimiteriale |
| Allineamenti  | Confine comunale               |

|                                   |   |   |
|-----------------------------------|---|---|
| ST                                | <b>2.256 m<sup>2</sup></b>              |   |
| ITP                               | <b>0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> |   |
| IT                                |   | <b>0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> |
| SLP                               | <b>677 m<sup>2</sup></b>                | <b>1.128 m<sup>2</sup></b>              |
| SLP residenziale (70 %)           | <b>474 m<sup>2</sup></b>                | <b>790 m<sup>2</sup></b>                |
| SLP altro (30 %)                  | <b>203 m<sup>2</sup></b>                | <b>338 m<sup>2</sup></b>                |
| volume edificabile                | <b>2.031 m<sup>3</sup></b>              | <b>3.384 m<sup>3</sup></b>              |
| abitanti insediabili              | <b>9</b>                                | <b>16</b>                               |
| parcheggi (10 m <sup>2</sup> ab.) | <b>90 m<sup>2</sup></b>                 | <b>160 m<sup>2</sup></b>                |
| verde pubblico                    | <b>974 m<sup>2</sup></b>                | <b>904 m<sup>2</sup></b>                |
| strade                            | -                                       | -                                       |
| SF                                | <b>1.192 m<sup>2</sup></b>              | <b>1.192 m<sup>2</sup></b>              |
| SC (35 % SF)                      | <b>418 m<sup>2</sup></b>                | <b>418 m<sup>2</sup></b>                |
| H max edifici                     | <b>3 pft</b>                            | <b>3 pft</b>                            |

### FATTIBILITA' GEOLOGICA

- |  |  |  |
|--|--|--|
| CLASSE 2 - Fattibilità con modeste limitazioni | CLASSE 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni | CLASSE 4 - Fattibilità con gravi limitazioni |
|--|--|--|

# AR 17 Via Parini

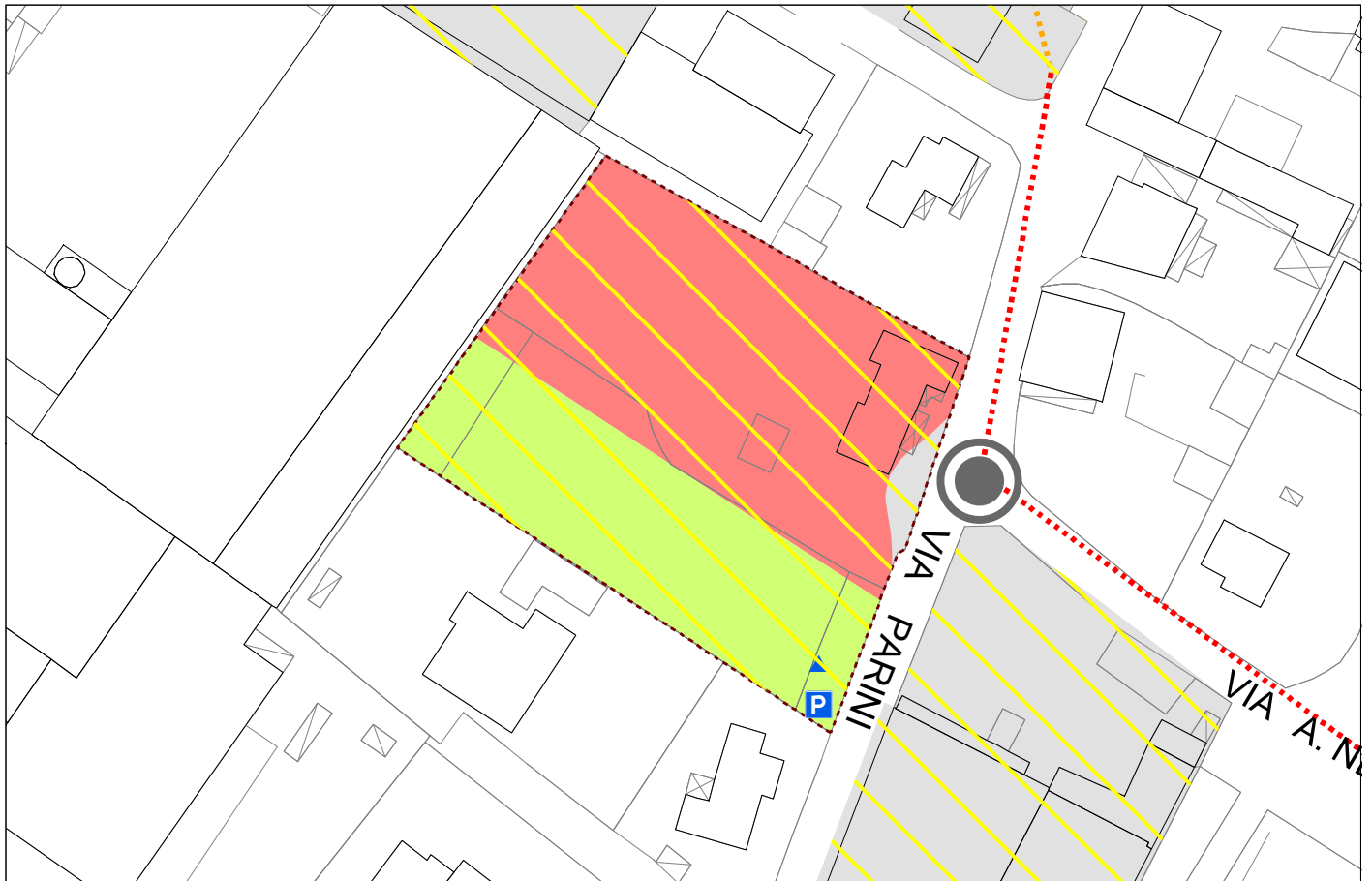


Gli interventi sono finalizzati:

- alla qualificazione urbanistica degli insediamenti produttivi esistenti;
- alla realizzazione di nuovi edifici destinati a funzioni residenziali e dell'artigianato di servizio;
- alla qualificazione ambientale degli spazi pubblici.

E' richiesta:

- la dotazione di parcheggi pubblici a servizio delle funzioni insediabili e della zona;
- la realizzazione dei nuovi spazi pubblici;
- la formazione della nuova intersezione stradale;
- la cessione delle aree individuate nella scheda di indirizzo progettuale e nel Piano dei Servizi;
- la realizzazione degli interventi di urbanizzazione.



Scala 1:1.000

- |   |                                |
|---|--------------------------------|
| ST - superficie territoriale                        | Costruzioni aderenza           |
| SF - superficie fondiaria                           | Filari alberati                |
| Aree per parcheggi e aree verdi pubbliche           | Ipotesi nuovi tracciati viari  |
| Ambiti di riqualificazione                          | Attraversamenti ciclo-pedonali |
| Percorsi ciclo-pedonali esistenti                   | Riorganizzazione intersezioni  |
| Percorsi ciclo-pedonali di progetto                 | Nucleo storico                 |
| Percorsi ciclo-pedonali in ambiti di trasformazione | Edifici storici                |
| Accesso carraio                                     | Edifici da conservare          |
| Parcheggi pubblici - privati                        | Edifici da demolire            |
| Parcheggi di superficie                             | Tracciato F.N.                 |
| Parcheggi interrati                                 | Limite di rispetto cimiteriale |
| Allineamenti  | Confine comunale               |

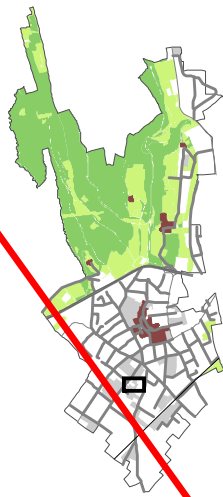
|                                   |   |   |
|-----------------------------------|---|---|
| ST                                | <b>3.283 m<sup>2</sup></b>              |   |
| ITP                               | <b>0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> |   |
| IT                                |   | <b>0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> |
| SLP                               | <b>985 m<sup>2</sup></b>                | <b>1.642 m<sup>2</sup></b>              |
| SLP residenziale (70 %)           | <b>690 m<sup>2</sup></b>                | <b>1.149 m<sup>2</sup></b>              |
| SLP altro (30 %)                  | <b>295 m<sup>2</sup></b>                | <b>493 m<sup>2</sup></b>                |
| volume edificabile                | <b>2.955 m<sup>3</sup></b>              | <b>4.926 m<sup>3</sup></b>              |
| abitanti insediabili              | <b>14</b>                               | <b>23</b>                               |
| parcheggi (10 m <sup>2</sup> ab.) | <b>140 m<sup>2</sup></b>                | <b>230 m<sup>2</sup></b>                |
| verde pubblico                    | <b>1.137 m<sup>2</sup></b>              | <b>1.047 m<sup>2</sup></b>              |
| strade                            | <b>66 m<sup>2</sup></b>                 | <b>66 m<sup>2</sup></b>                 |
| SF                                | <b>1.940 m<sup>2</sup></b>              | <b>1.940 m<sup>2</sup></b>              |
| SC (35 % SF)                      | <b>657 m<sup>2</sup></b>                | <b>657 m<sup>2</sup></b>                |
| H max edifici                     | <b>3 pft</b>                            | <b>3 pft</b>                            |

## FATTIBILITA' GEOLOGICA

- |  |  |  |
|--|--|--|
| CLASSE 2 - Fattibilità con modeste limitazioni | CLASSE 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni | CLASSE 4 - Fattibilità con gravi limitazioni |
|--|--|--|

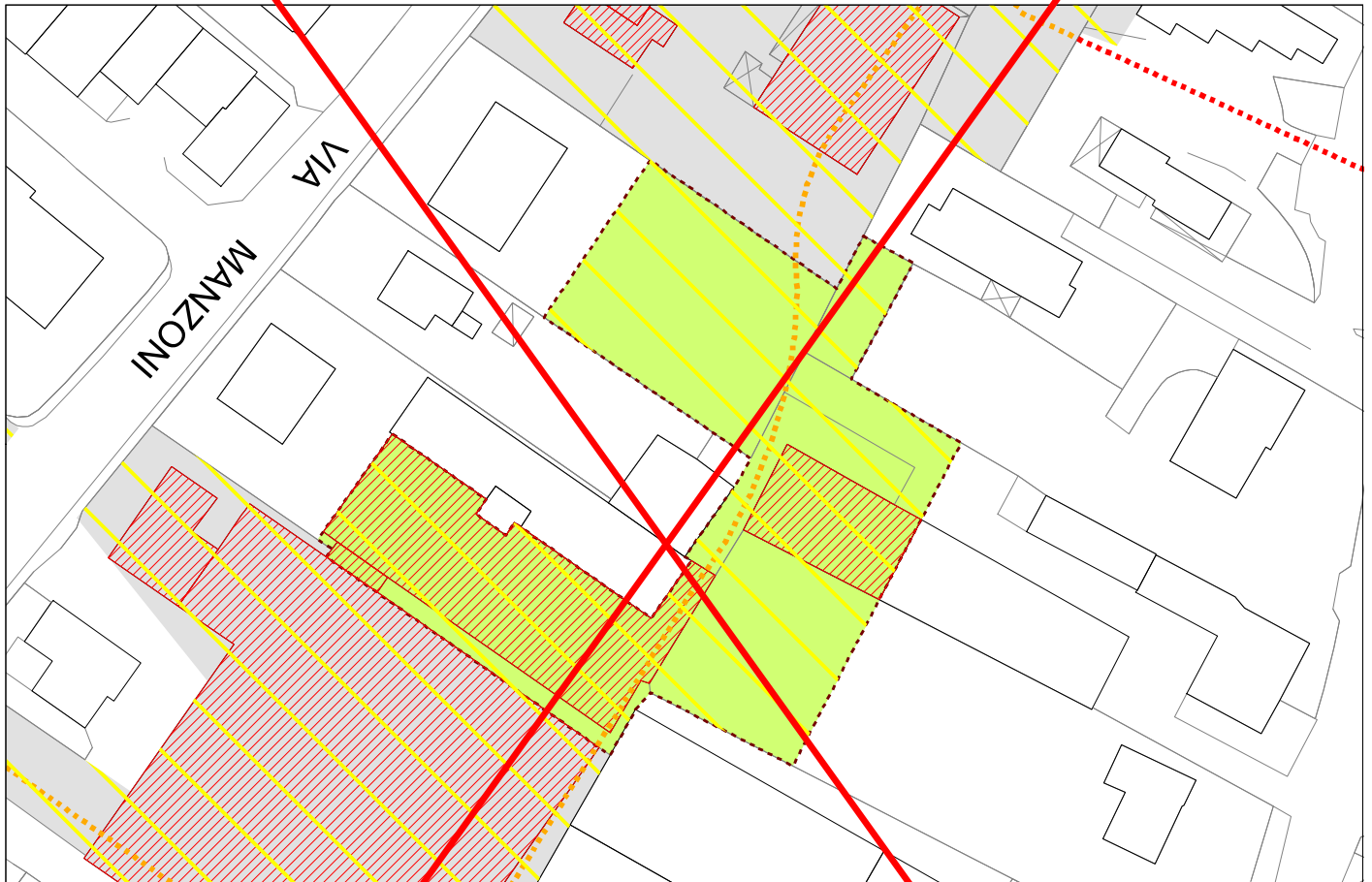


# AR 20 Via Manzoni



Gli interventi sono finalizzati;  
 - alla riqualificazione ambientale degli immobili adiacenti all'ambito AR 08;  
 - al trasferimento della capacità insediativa assegnata in altri ambiti;  
 - alla qualificazione ambientale dell'ambito.

E' richiesta:  
 - la realizzazione dei nuovi spazi pubblici e dei percorsi ciclo-pedonali;  
 - la realizzazione degli interventi di urbanizzazione.



Scala 1:1.000

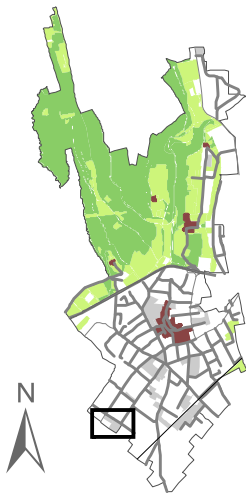
- ST - superficie territoriale
- SF - superficie fondiaria
- Aree per parcheggi e aree verdi pubbliche
- Ambiti di riqualificazione
- Percorsi ciclo-pedonali esistenti
- Percorsi ciclo-pedonali di progetto
- Percorsi ciclo-pedonali in ambiti di trasformazione
- Accesso carraio
- Parcheggi pubblici - privati
- Parcheggi di superficie
- Parcheggi interrati
- Allineamenti
- Costruzioni aderenza
- Filari alberati
- Nuovi tracciati stradali
- Attraversamenti ciclo-pedonali
- Riorganizzazione intersezioni
- Nucleo storico
- Edifici storici
- Edifici da conservare
- Edifici da demolire
- Linea ferroviaria F.N.
- Limite di rispetto cimiteriale
- Confine comunale

|                |                                     |
|----------------|-------------------------------------|
| ST             | 3.105 m <sup>2</sup>                |
| ITE            | 0,24 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| SLP            | 745 m <sup>2</sup>                  |
| verde pubblico | 3.105 m <sup>2</sup>                |

## FATTIBILITA' GEOLOGICA

- CLASSE 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
- CLASSE 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- CLASSE 4 - Fattibilità con gravi limitazioni

# AR 21.1 Via Croce

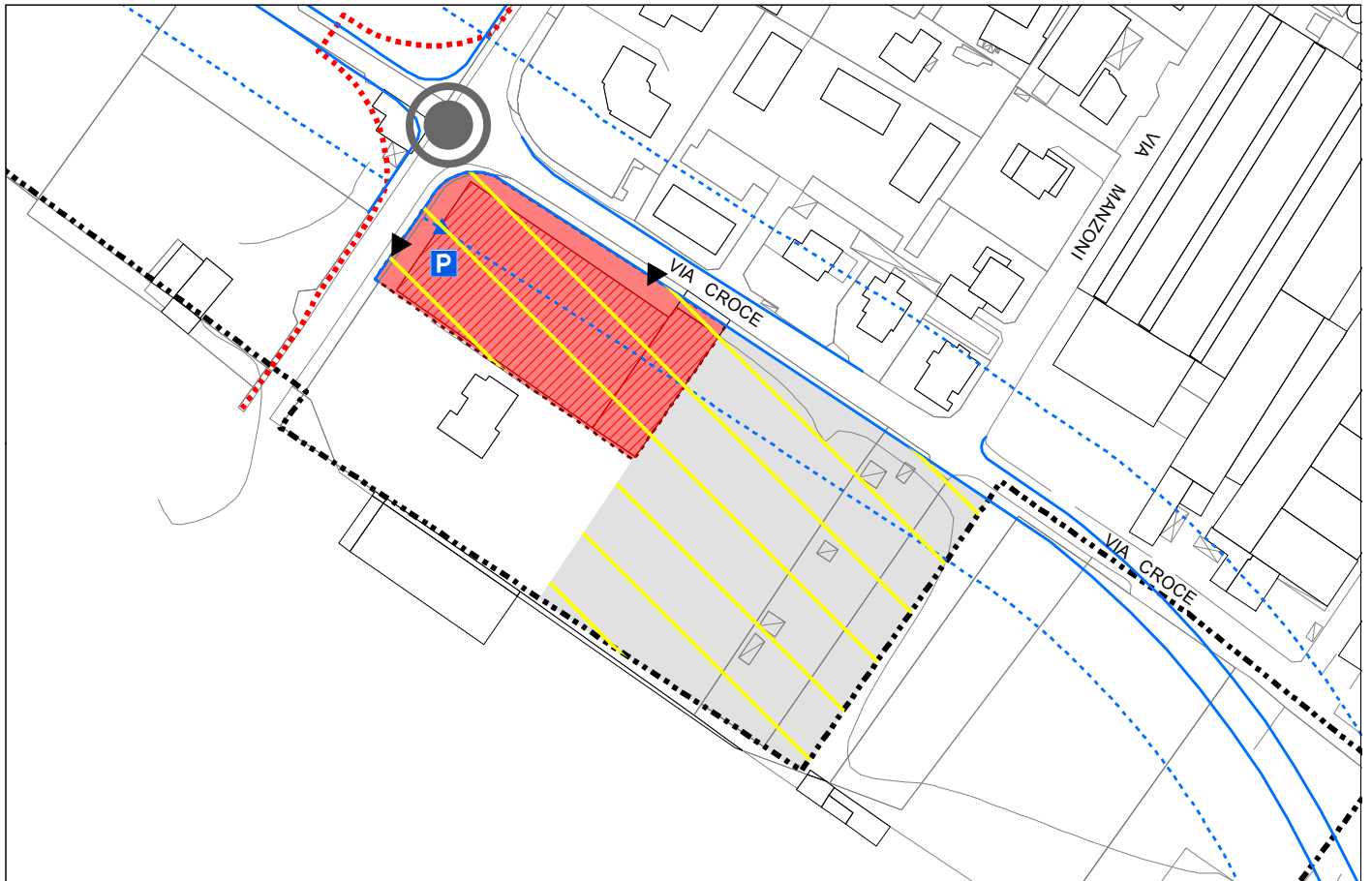


Gli interventi sono finalizzati:

- alla riqualificazione urbanistica degli insediamenti produttivi esistenti;
- alla realizzazione di nuovi edifici destinati a funzioni dell'artigianato di servizio, servizi alla persona, medie strutture di vendita;
- alla qualificazione ambientale degli spazi pubblici.

E' richiesta:

- la dotazione di parcheggi pubblici a servizio delle funzioni insediabili e della zona;
- la realizzazione dei nuovi spazi pubblici;
- la riqualificazione di Via Croce;
- la partecipazione alla riorganizzazione dell'incrocio tra Via Croce e Via Cadorna;
- la cessione delle aree individuate nella scheda di indirizzo progettuale e nel Piano dei Servizi;
- la riorganizzazione stradale;
- la realizzazione degli interventi di urbanizzazione.



Scala 1:2.000

- |   |                                |
|---|--------------------------------|
| ST - superficie territoriale                        | Costruzioni aderenza           |
| SF - superficie fondiaria                           | Filari alberati                |
| Aree verdi stradali                                 | Nuovi tracciati stradali       |
| Aree per parcheggi e aree verdi pubbliche           | Attraversamenti ciclo-pedonali |
| Ambiti di riqualificazione                          | Riorganizzazione intersezioni  |
| Percorsi ciclo-pedonali esistenti                   | Nucleo storico                 |
| Percorsi ciclo-pedonali di progetto                 | Edifici storici                |
| Percorsi ciclo-pedonali in ambiti di trasformazione | Edifici da conservare          |
| Accesso carraio                                     | Edifici da demolire            |
| Parcheggi pubblici - privati                        | Linea ferroviaria F.N.         |
| Parcheggi di superficie                             | Viabilità di progetto          |
| Parcheggi interrati                                 | Fascia di rispetto di progetto |
| Allineamenti  | Limite di rispetto cimiteriale |
|   | Confine comunale               |

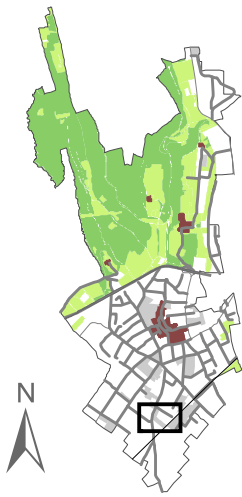
|                                    |   |   |
|------------------------------------|---|---|
| ST                                 | <b>3.673 m<sup>2</sup></b>              |   |
| ITP                                | <b>0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> |   |
| IT                                 |   | <b>0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> |
| SLP                                | <b>1.102 m<sup>2</sup></b>              | <b>1.836 m<sup>2</sup></b>              |
| SLP <i>commercio MSV (100 %) *</i> | <b>1.102 m<sup>2</sup></b>              | <b>1.836 m<sup>2</sup></b>              |
| volume edificabile                 | -                                       | -                                       |
| abitanti insediabili               | -                                       | -                                       |
| <b>parcheggi (200% SV)</b>         | <b>1.600 m<sup>2</sup></b>              | <b>1.600 m<sup>2</sup></b>              |
| verde pubblico                     | -                                       | -                                       |
| verde stradale                     | -                                       | -                                       |
| strade                             | -                                       | -                                       |
| SF                                 | <b>2.073 m<sup>2</sup></b>              | <b>2.073 m<sup>2</sup></b>              |
| SC (50 % SF)                       | <b>1.036 m<sup>2</sup></b>              | <b>1.036 m<sup>2</sup></b>              |
| H max edifici                      | <b>esistente</b>                        | <b>esistente</b>                        |

\* MSV: SV massimo 800 m<sup>2</sup>

## FATTIBILITA' GEOLOGICA

- |  |  |  |
|--|--|--|
| CLASSE 2 - Fattibilità con modeste limitazioni | CLASSE 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni | CLASSE 4 - Fattibilità con gravi limitazioni |
|--|--|--|

# AR 22 Via Parini

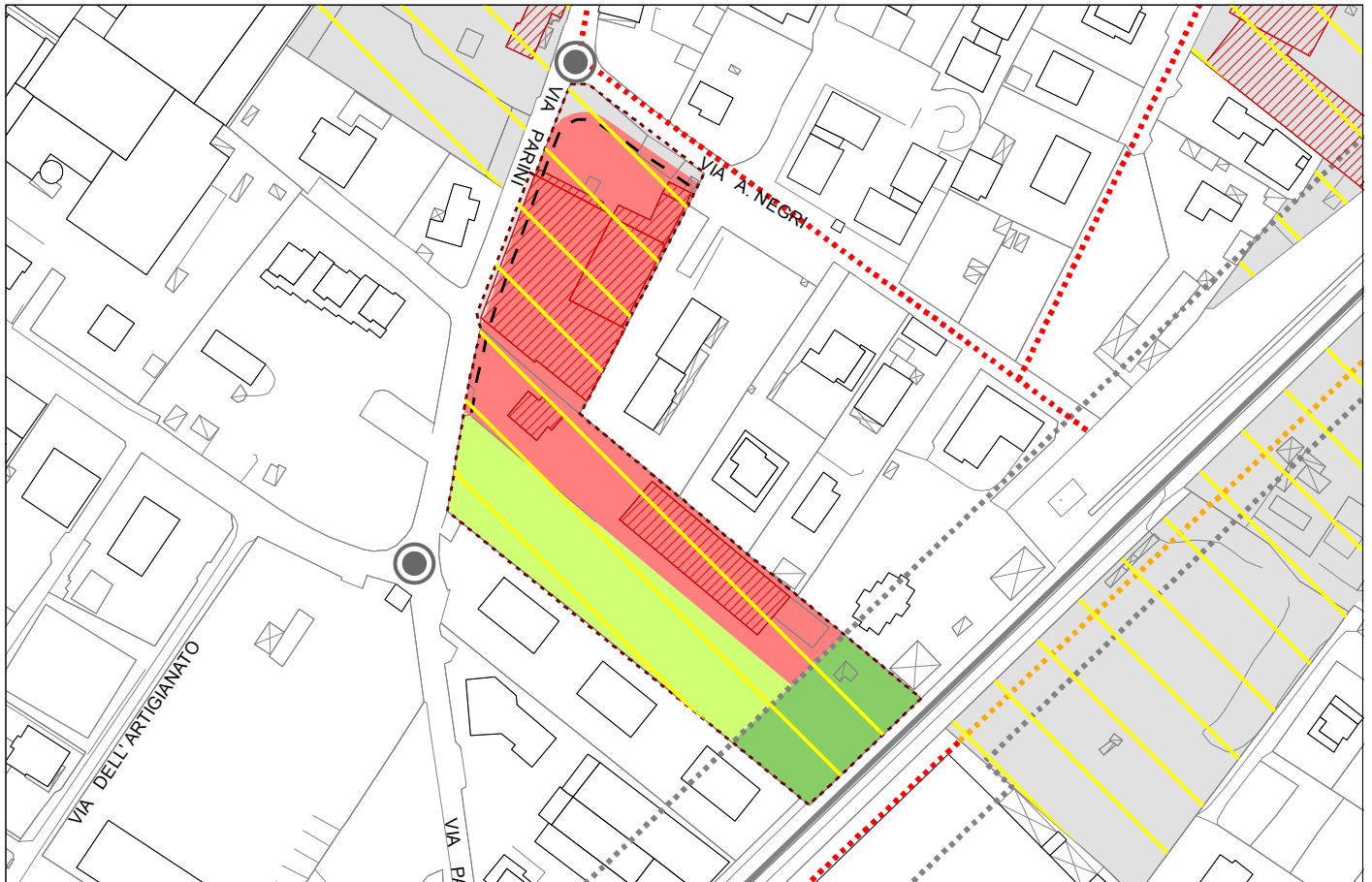


Gli interventi sono finalizzati:

- alla riqualificazione urbanistica degli insediamenti produttivi esistenti;
- alla realizzazione di nuovi edifici destinati a funzioni residenziali e dell'artigianato di servizio;
- alla qualificazione ambientale degli spazi pubblici.

E' richiesta:

- la dotazione di parcheggi pubblici a servizio delle funzioni insediabili e della zona;
- la realizzazione dei nuovi spazi pubblici;
- la partecipazione alla realizzazione della nuova intersezione stradale su Via Parini;
- la cessione delle aree individuate nella scheda di indirizzo progettuale e nel Piano dei Servizi;
- la realizzazione degli interventi di urbanizzazione.



Scala 1:2.000

|   |                                |
|---|--------------------------------|
| ST - superficie territoriale                        | Costruzioni aderenza           |
| SF - superficie fondiaria                           | Filari alberati                |
| Aree per parcheggi e aree verdi pubbliche           | Nuovi tracciati stradali       |
| Aree verdi di interesse ambientale                  | Attraversamenti ciclo-pedonali |
| Ambiti di riqualificazione                          | Riorganizzazione intersezioni  |
| Percorsi ciclo-pedonali esistenti                   | Nucleo storico                 |
| Percorsi ciclo-pedonali di progetto                 | Edifici storici                |
| Percorsi ciclo-pedonali in ambiti di trasformazione | Edifici da conservare          |
| Parcheggi pubblici - privati                        | Edifici da demolire            |
| Parcheggi di superficie                             | Linea ferroviaria F.N.         |
| Parcheggi interrati                                 | Fascia di rispetto ferroviaria |
| Allineamenti  | Limite di rispetto cimiteriale |
|   | Confine comunale               |

## FATTIBILITA' GEOLOGICA

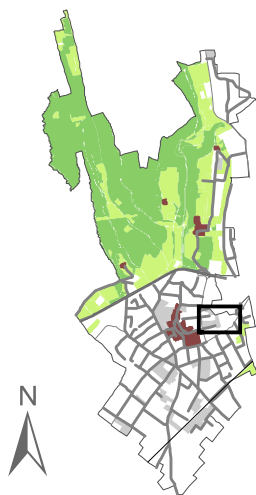
CLASSE 2 - Fattibilità con modeste limitazioni

CLASSE 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

CLASSE 4 - Fattibilità con gravi limitazioni

|                                   |   |   |
|-----------------------------------|---|---|
| ST                                | <b>9.043 m<sup>2</sup></b>              |   |
| ITP                               | <b>0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> |   |
| IT                                |   | <b>0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> |
| SLP                               | <b>2.713 m<sup>2</sup></b>              | <b>4.522 m<sup>2</sup></b>              |
| SLP residenziale (70 %)           | <b>1.899 m<sup>2</sup></b>              | <b>3.165 m<sup>2</sup></b>              |
| SLP altro (30 %)                  | <b>814 m<sup>2</sup></b>                | <b>1.357 m<sup>2</sup></b>              |
| volume edificabile                | <b>8.139 m<sup>3</sup></b>              | <b>13.566 m<sup>3</sup></b>             |
| abitanti insediabili              | <b>38</b>                               | <b>63</b>                               |
| parcheggi (10 m <sup>2</sup> ab.) | <b>380 m<sup>2</sup></b>                | <b>630 m<sup>2</sup></b>                |
| verde pubblico                    | <b>2.129 m<sup>2</sup></b>              | <b>1.879 m<sup>2</sup></b>              |
| strade                            | <b>295 m<sup>2</sup></b>                | <b>295 m<sup>2</sup></b>                |
| verde interesse ambientale        | <b>1.136 m<sup>2</sup></b>              | <b>1.136 m<sup>2</sup></b>              |
| SF                                | <b>5.103 m<sup>2</sup></b>              | <b>5.103 m<sup>2</sup></b>              |
| SC (35 % SF)                      | <b>1.814 m<sup>2</sup></b>              | <b>1.814 m<sup>2</sup></b>              |
| H max edifici                     | <b>3 pft</b>                            | <b>3 pft</b>                            |

## Via Addolorata - Via Garibaldi



Gli interventi sono finalizzati:

- alla qualificazione ambientale dell'ambito, in connessione con l'ambito localizzato in Comune di Arosio;
- alla realizzazione di nuovi edifici destinati a funzioni residenziali;
- al trasferimento della capacità insediativa in altri ambiti mediante la compensazione urbanistica;
- la qualificazione paesistico-ambientale degli spazi pubblici.

E' richiesta:

- la dotazione di parcheggi pubblici a 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.



Scala 1:2.000

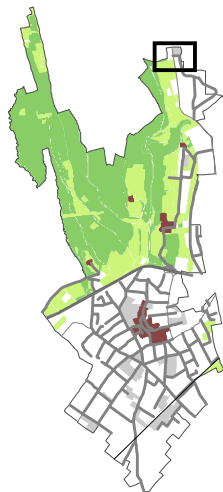
|   |                                |
|---|--------------------------------|
| ST - superficie territoriale                            | Costruzioni aderenza           |
| SF - superficie fondiaria                               | Filari alberati                |
| Aree per parcheggi e aree verdi di interesse ambientale | Nuovi tracciati stradali       |
| Ambiti di riqualificazione                              | Attraversamenti ciclo-pedonali |
| Percorsi ciclo-pedonali esistenti                       | Riorganizzazione intersezioni  |
| Percorsi ciclo-pedonali di progetto                     | Nucleo storico                 |
| Percorsi ciclo-pedonali in ambiti di trasformazione     | Edifici storici                |
| Accesso carraio   | Edifici da conservare          |
| Parcheggi pubblici - privati                            | Edifici da demolire            |
| Parcheggi di superficie                                 | Linea ferroviaria F.N.         |
| Parcheggi interrati                                     | Limite di rispetto cimiteriale |
| Allineamenti  | Confine comunale               |

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| ST                                | <b>11.005 m<sup>2</sup></b>             |
| ITP                               | <b>0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> |
| SLP                               | <b>1.101 m<sup>2</sup></b>              |
| SLP residenziale (100 %)          | <b>1.101 m<sup>2</sup></b>              |
| SLP altro (0 %)                   |   |
| volume edificabile                | <b>3.303 m<sup>3</sup></b>              |
| abitanti insediabili              | <b>22</b>                               |
| parcheggi (10 m <sup>2</sup> ab.) | <b>220 m<sup>2</sup></b>                |
| verde interesse ambientale        | <b>8.411 m<sup>2</sup></b>              |
| strade                            | -                                       |
| SF                                | <b>2.374 m<sup>2</sup></b>              |
| SC (30 % SF)                      | <b>712 m<sup>2</sup></b>                |
| H max edifici                     | <b>2 pft</b>                            |

### FATTIBILITA' GEOLOGICA

|  |  |  |
|--|--|--|
| CLASSE 2 - Fattibilità con modeste limitazioni | CLASSE 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni | CLASSE 4 - Fattibilità con gravi limitazioni |
|--|--|--|

# AT 02 S.P. 40

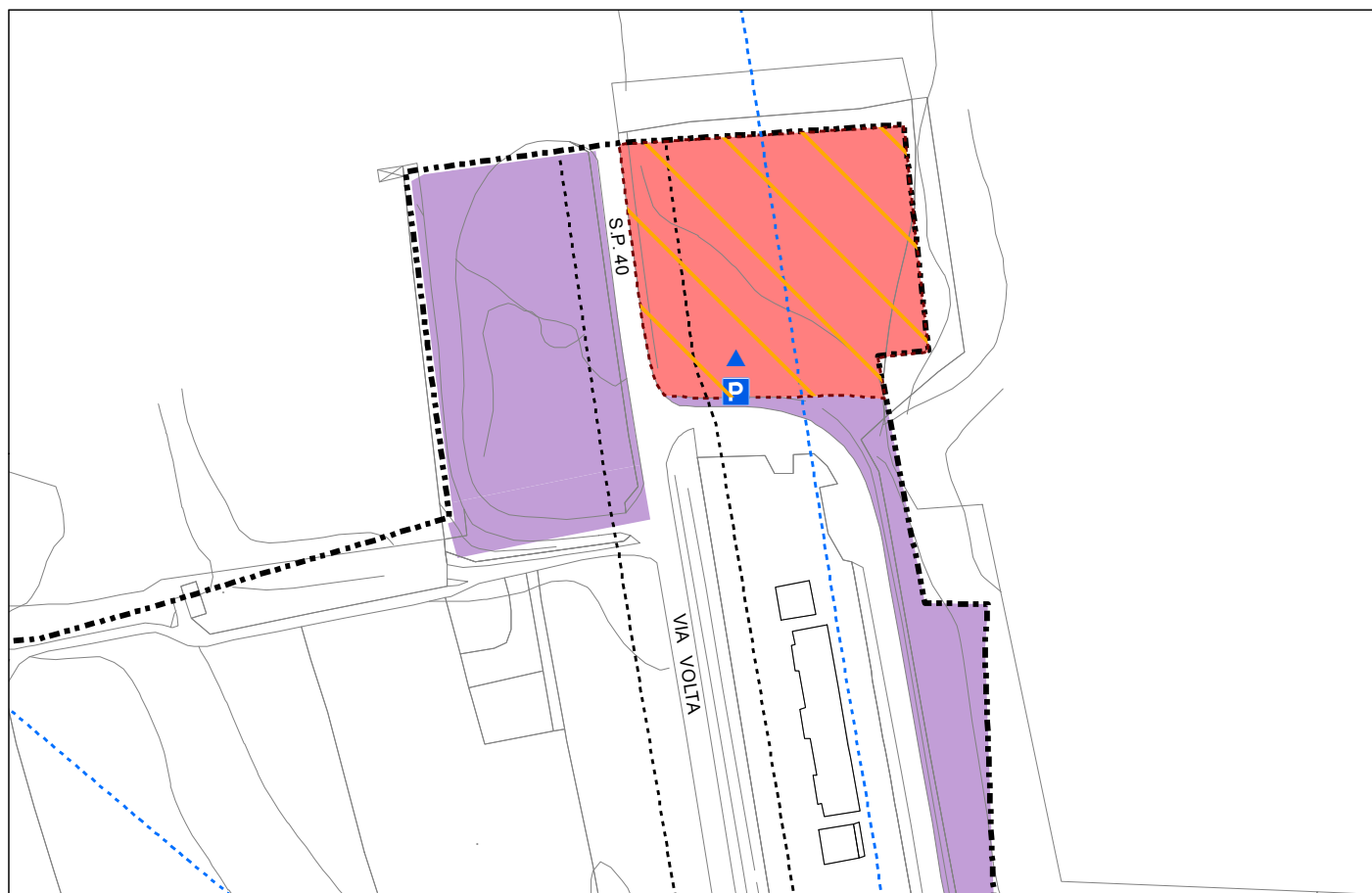


Gli interventi sono finalizzati:

- al completamento del comparto produttivo;
- alla qualificazione ambientale dell'ambito in connessione con l'ambito localizzato in Comune di Inverigo;
- alla realizzazione di nuovi edifici destinati a funzioni produttive;
- alla formazione del corridoio ecologico e la qualificazione paesistico-ambientale dello stesso.

E' richiesta:

- la dotazione di parcheggi pubblici a 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.



Scala 1:2.000

- |   |   |
|---|---|
| ST - superficie territoriale                        | Costruzioni aderenza                          |
| SF - superficie fondiaria                           | Filari alberati                               |
| Filtro ambientale                                   | Nuovi tracciati stradali                      |
| Percorsi ciclo-pedonali esistenti                   | Attraversamenti ciclo-pedonali                |
| Percorsi ciclo-pedonali di progetto                 | Riorganizzazione intersezioni                 |
| Percorsi ciclo-pedonali in ambiti di trasformazione | Ambiti per attività produttive PRG vigente    |
| Accesso carraio                                     | Aree di rispetto di pozzo ad uso idropotabile |
| Parcheggi pubblici - privati                        | Linea ferroviaria F.N.                        |
| Parcheggi di superficie                             | Fascia di rispetto stradale                   |
| Parcheggi interrati                                 | Limite di rispetto cimiteriale                |
| Allineamenti  | Confine comunale                              |

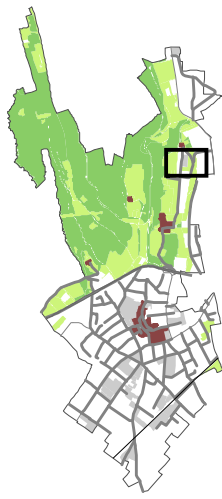
|                        |   |   |
|------------------------|---|---|
| ST                     | <b>5.254 m<sup>2</sup></b>              |   |
| ITP                    | <b>0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> |   |
| IT                     |   | <b>0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> |
| SLP                    | <b>3.152 m<sup>2</sup></b>              | <b>4.203 m<sup>2</sup></b>              |
| SLP produttiva (100 %) | <b>3.152 m<sup>2</sup></b>              | <b>4.203 m<sup>2</sup></b>              |
| SLP altro (0 %)        | -                                       | -                                       |
| volume edificabile     | -                                       | -                                       |
| abitanti insediabili   | -                                       | -                                       |
| parcheggi (10% slp)    | <b>315 m<sup>2</sup></b>                | <b>420 m<sup>2</sup></b>                |
| verde pubblico         | -                                       | -                                       |
| strade                 | -                                       | -                                       |
| SF                     | <b>4.939 m<sup>2</sup></b>              | <b>4.834 m<sup>2</sup></b>              |
| SC (50 % SF)           | <b>2.470 m<sup>2</sup></b>              | <b>2.417 m<sup>2</sup></b>              |
| H max edifici          | <b>9 m</b>                              | <b>9 m</b>                              |

## FATTIBILITA' GEOLOGICA

- |  |  |  |
|--|--|--|
| CLASSE 2 - Fattibilità con modeste limitazioni | CLASSE 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni | CLASSE 4 - Fattibilità con gravi limitazioni |
|--|--|--|



# AT 03 Via Turati

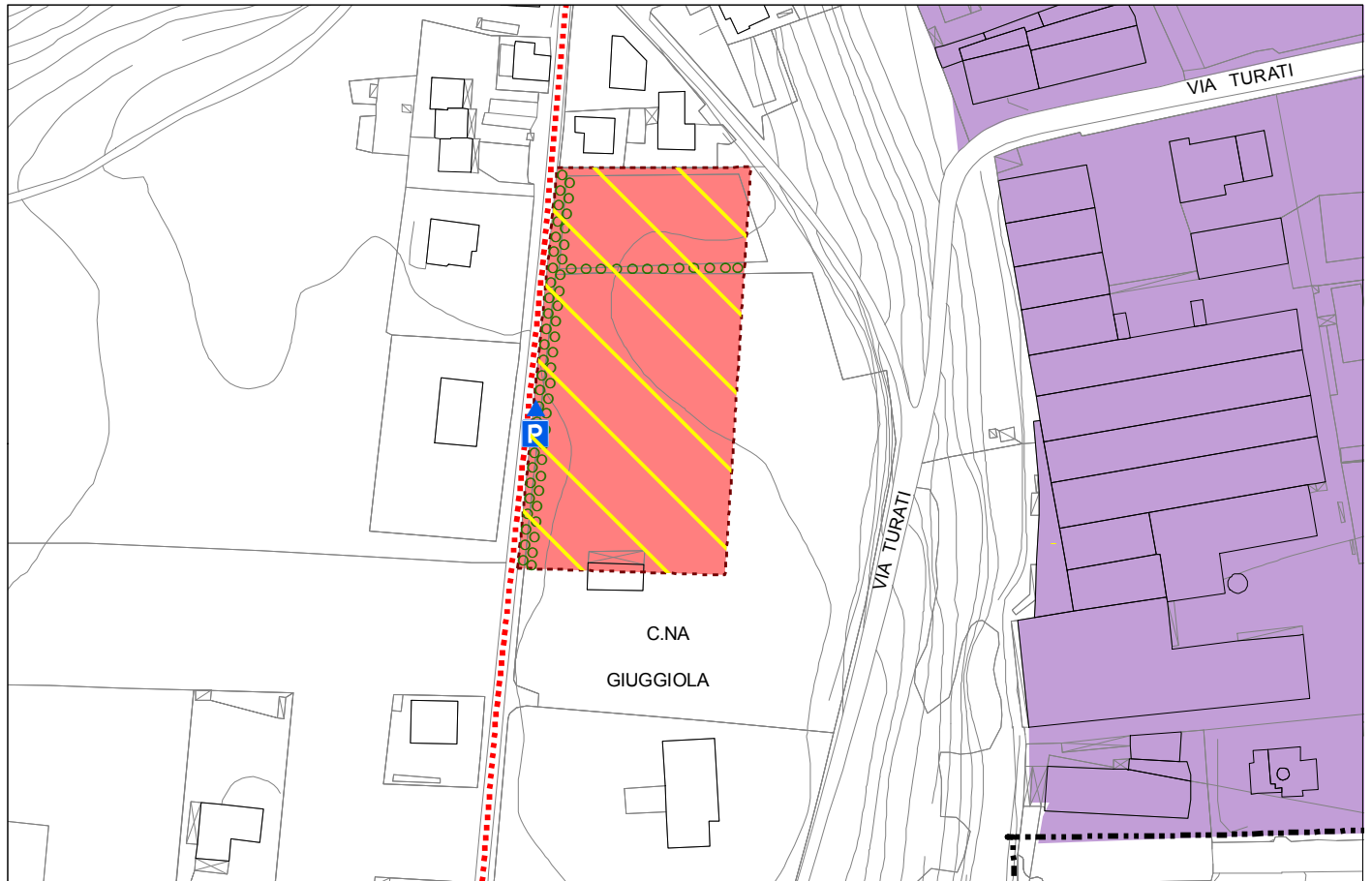


Gli interventi sono finalizzati:

- al completamento del comparto residenziale;
- alla qualificazione ambientale dell'ambito;
- alla realizzazione di nuovi edifici residenziali;
- al potenziamento del corridoio ecologico in direzione nord-sud e la creazione di un corridoio est-ovest di collegamento con le aree agricole in prossimità della riserva naturale "FONTANA DEL GUERCIO".

E' richiesta:

- la dotazione di parcheggi pubblici a 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.



Scala 1:2.000

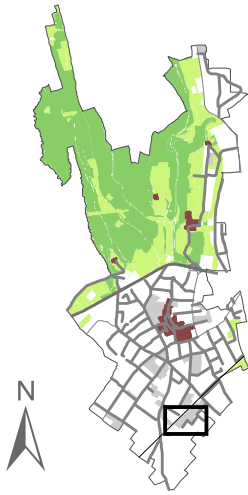
- ST - superficie territoriale
- SF - superficie fondiaria
- Percorsi ciclo-pedonali esistenti
- Percorsi ciclo-pedonali di progetto
- Percorsi ciclo-pedonali in ambiti di trasformazione
- ◀ Accesso carraio
- P Parcheggi pubblici - privati
- ▲ Parcheggi di superficie
- ▼ Parcheggi interrati
- Allineamenti
- Costruzioni aderenza
- ○ ○ ○ Filari alberati
- Nuovi tracciati stradali
- Attraversamenti ciclo-pedonali
- Riorganizzazione intersezioni
- Ambiti per attività produttive PRG vigente
- Aree di rispetto di pozzo ad uso idropotabile
- Linea ferroviaria F.N.
- Limite di rispetto cimiteriale
- Confine comunale

|                                   |   |   |
|-----------------------------------|---|---|
| ST                                | <b>6.052 m<sup>2</sup></b>              |   |
| ITP                               | <b>0,07 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> |   |
| IT                                |   | <b>0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> |
| SLP                               | <b>424 m<sup>2</sup></b>                | <b>605 m<sup>2</sup></b>                |
| SLP residenziale (100 %)          | <b>424 m<sup>2</sup></b>                | <b>605 m<sup>2</sup></b>                |
| SLP altro (0 %)                   | -                                       | -                                       |
| volume edificabile                | <b>1.272 m<sup>3</sup></b>              | <b>1.815 m<sup>3</sup></b>              |
| abitanti insediabili              | <b>8</b>                                | <b>12</b>                               |
| parcheggi (10 m <sup>2</sup> ab.) | <b>80 m<sup>2</sup></b>                 | <b>120 m<sup>2</sup></b>                |
| verde privato pertinenziale       | -                                       | -                                       |
| strade                            | -                                       | -                                       |
| SF                                | <b>5.972 m<sup>2</sup></b>              | <b>5.932 m<sup>2</sup></b>              |
| SC (30 % SF)                      | <b>1.792 m<sup>2</sup></b>              | <b>1.780 m<sup>2</sup></b>              |
| H max edifici                     | <b>2 pft</b>                            | <b>2 pft</b>                            |

## FATTIBILITA' GEOLOGICA

- /// CLASSE 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
- /// CLASSE 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- /// CLASSE 4 - Fattibilità con gravi limitazioni

# AT 04 Via Marconi

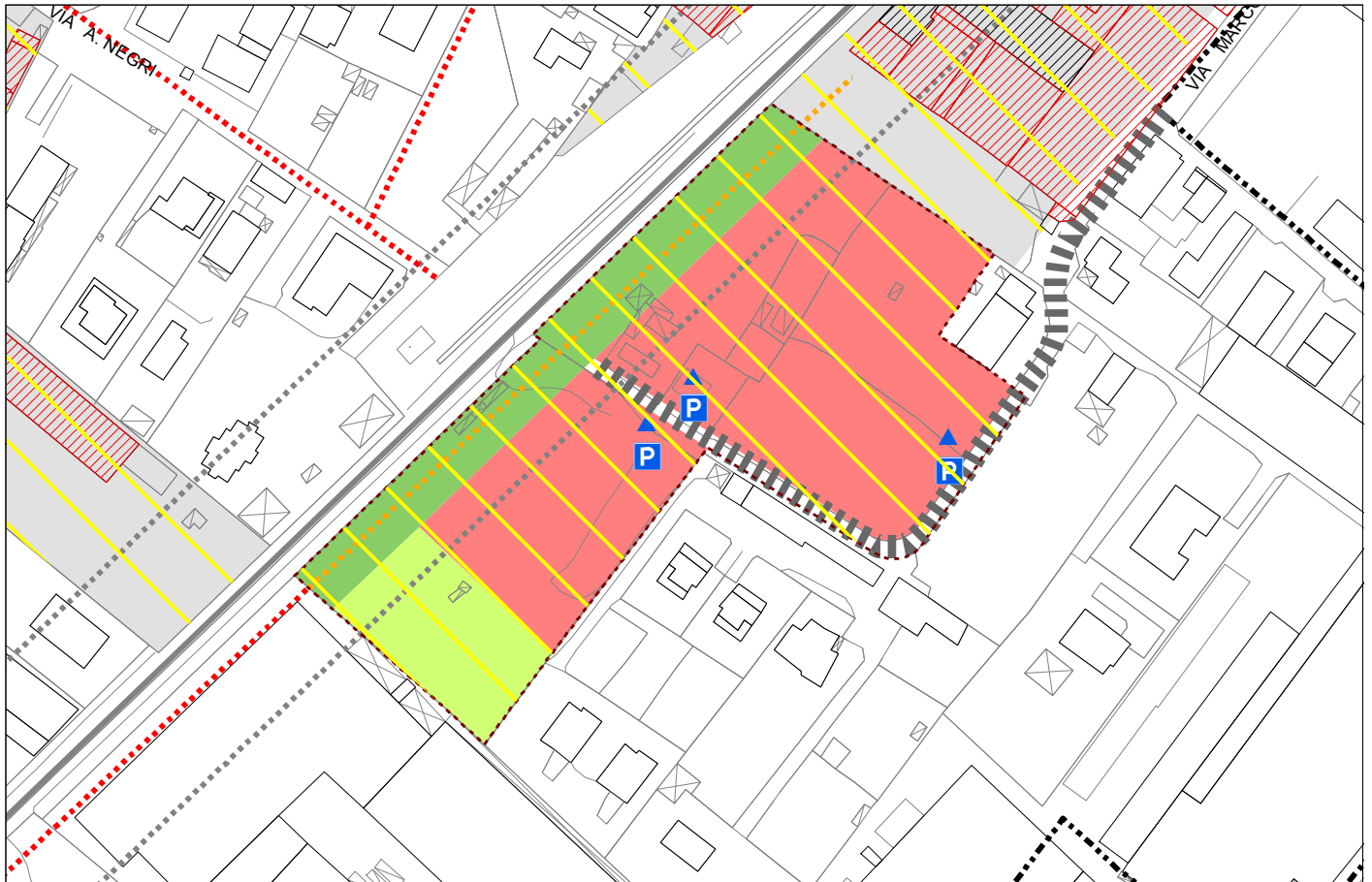


Gli interventi sono finalizzati:

- alla riqualificazione urbanistica delle aree adiacenti all'ambito AR 07;
- alla realizzazione di nuovi edifici destinati a funzioni residenziali e servizi alla persona;
- alla qualificazione ambientale degli spazi pubblici a di filtro ambientale della fascia di rispetto ferroviaria.

E' richiesta:

- la dotazione di parcheggi pubblici a servizio delle funzioni insediabili;
- la realizzazione dei nuovi spazi pubblici e stradali adiacenti;
- la realizzazione degli interventi di urbanizzazione.



Scala 1:2.000

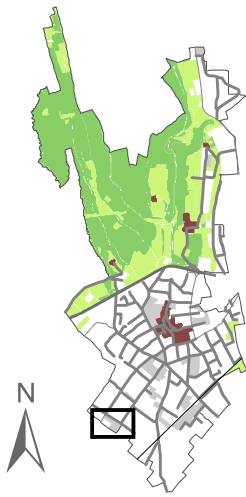
- |   |                                |
|---|--------------------------------|
| ST - superficie territoriale                            | Costruzioni aderenza           |
| SF - superficie fondiaria                               | Filari alberati                |
| Aree per parcheggi e aree verdi di interesse ambientale | Nuovi tracciati stradali       |
| Verde privato   | Attraversamenti ciclo-pedonali |
| Ambiti di riqualificazione                              | Riorganizzazione intersezioni  |
| Percorsi ciclo-pedonali esistenti                       | Nucleo storico                 |
| Percorsi ciclo-pedonali di progetto                     | Edifici da conservare          |
| Percorsi ciclo-pedonali in ambiti di trasformazione     | Edifici da demolire            |
| Accesso carraio   | Linea ferroviaria F.N.         |
| Parcheggi pubblici - privati                            | Fascia di rispetto ferroviaria |
| Parcheggi di superficie                                 | Limite di rispetto cimiteriale |
| Parcheggi interrati                                     | Confine comunale               |
| Allineamenti  |                                |

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| ST                                | 14.827 m <sup>2</sup>                   |
| <b>ITP = IT</b>                   | <b>0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> |
| SLP                               | 2.965 m <sup>2</sup>                    |
| SLP residenziale (100 %)          | 2.965 m <sup>2</sup>                    |
| SLP altro (0 %)                   | -                                       |
| volume edificabile                | 8.895 m <sup>3</sup>                    |
| abitanti insediabili              | 59                                      |
| parcheggi (10 m <sup>2</sup> ab.) | 590 m <sup>2</sup>                      |
| verde interesse ambientale        | 2.218 m <sup>2</sup>                    |
| verde privato                     | 1.668 m <sup>2</sup>                    |
| strade                            | 579 m <sup>2</sup>                      |
| SF                                | 9.772 m <sup>2</sup>                    |
| SC (30 % SF)                      | 2.932 m <sup>2</sup>                    |
| H max edifici                     | 2 - 3 pft                               |

## FATTIBILITA' GEOLOGICA

- |  |  |  |
|--|--|--|
| CLASSE 2 - Fattibilità con modeste limitazioni | CLASSE 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni | CLASSE 4 - Fattibilità con gravi limitazioni |
|--|--|--|

# AT 21.2 Via Croce

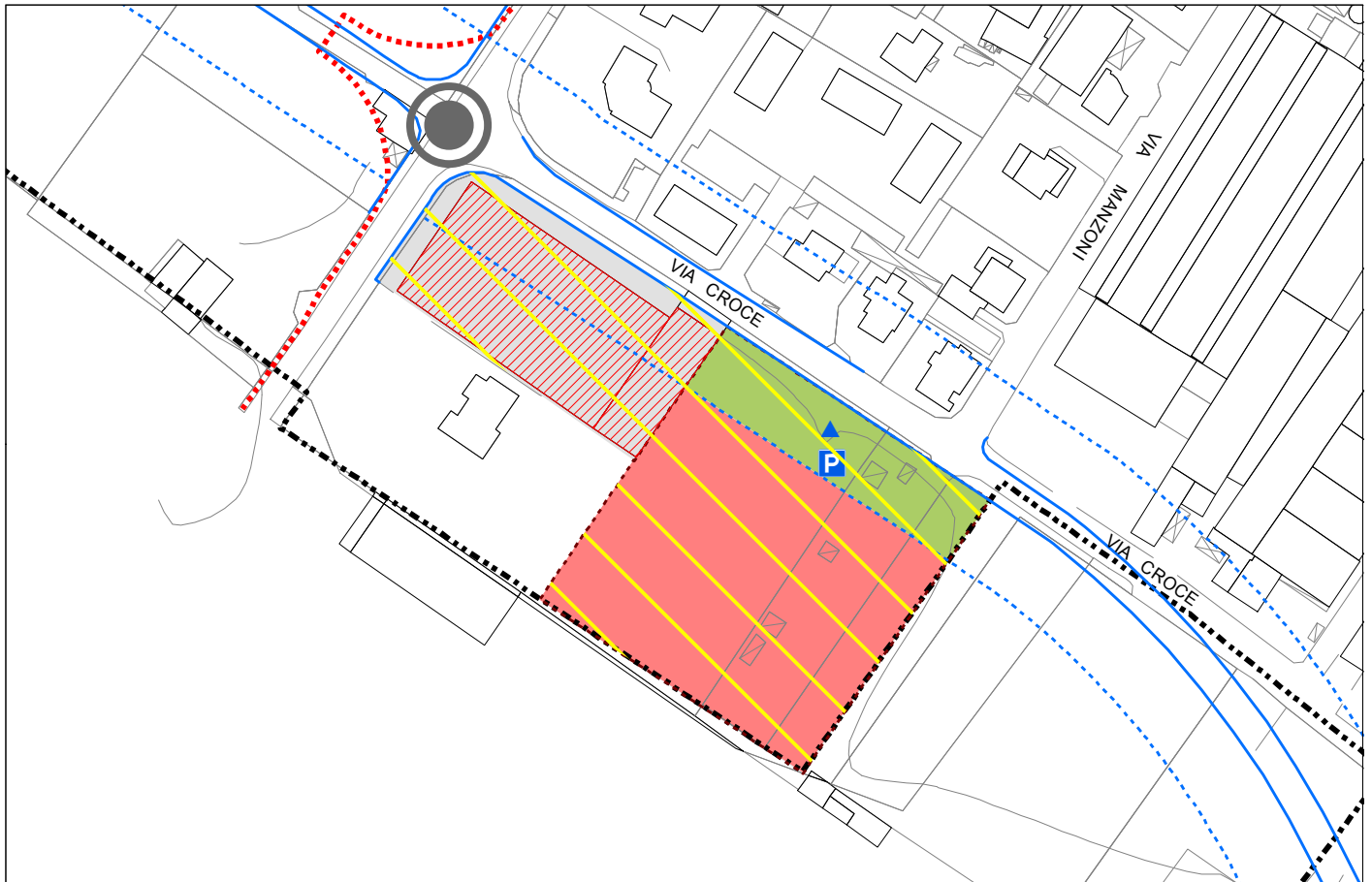


Gli interventi sono finalizzati:

- alla riqualificazione urbanistica degli insediamenti produttivi esistenti;
- alla realizzazione di nuovi edifici destinati a funzioni dell'artigianato di servizio, servizi alla persona, medie strutture di vendita;
- alla qualificazione ambientale degli spazi pubblici.

E' richiesta:

- la dotazione di parcheggi pubblici a servizio delle funzioni insediabili e della zona;
- la realizzazione dei nuovi spazi pubblici;
- la riqualificazione di Via Croce;
- la partecipazione alla riorganizzazione dell'incrocio tra Via Croce e Via Cadorna;
- la cessione delle aree individuate nella scheda di indirizzo progettuale e nel Piano dei Servizi;
- la riorganizzazione stradale;
- la realizzazione degli interventi di urbanizzazione.



Scala 1:2.000

- |   |                                |
|---|--------------------------------|
| ST - superficie territoriale                        | Costruzioni aderenza           |
| SF - superficie fondiaria                           | Filari alberati                |
| Aree verdi stradali                                 | Nuovi tracciati stradali       |
| Aree per parcheggi e aree verdi pubbliche           | Attraversamenti ciclo-pedonali |
| Ambiti di riqualificazione                          | Riorganizzazione intersezioni  |
| Percorsi ciclo-pedonali esistenti                   | Nucleo storico                 |
| Percorsi ciclo-pedonali di progetto                 | Edifici storici                |
| Percorsi ciclo-pedonali in ambiti di trasformazione | Edifici da conservare          |
| Accesso carraio                                     | Edifici da demolire            |
| Parcheggi pubblici - privati                        | Linea ferroviaria F.N.         |
| Parcheggi di superficie                             | Viabilità di progetto          |
| Parcheggi interrati                                 | Fascia di rispetto di progetto |
| Allineamenti  | Limite di rispetto cimiteriale |
|   | Confine comunale               |

## FATTIBILITA' GEOLOGICA

- |  |  |  |
|--|--|--|
| CLASSE 2 - Fattibilità con modeste limitazioni | CLASSE 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni | CLASSE 4 - Fattibilità con gravi limitazioni |
|--|--|--|

|   |   |   |
|---|---|---|
| ST                                      | <b>7.774 m<sup>2</sup></b>              |   |
| ITP                                     | <b>0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> |   |
| IT                                      |   | <b>0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> |
| SLP                                     | <b>2.332 m<sup>2</sup></b>              | <b>3.887 m<sup>2</sup></b>              |
| SLP <i>artigianato servizio (100 %)</i> | <b>2.332 m<sup>2</sup></b>              | <b>3.887 m<sup>2</sup></b>              |
| SLP <i>commercio</i>                    | -                                       | -                                       |
| volume edificabile                      | -                                       | -                                       |
| abitanti insediabili                    | -                                       | -                                       |
| parcheggi                               | <b>470 m<sup>2</sup></b>                | <b>780 m<sup>2</sup></b>                |
| verde pubblico                          | -                                       | -                                       |
| verde stradale                          | <b>1.249 m<sup>2</sup></b>              | <b>939 m<sup>2</sup></b>                |
| strade                                  | -                                       | -                                       |
| SF                                      | <b>6.039 m<sup>2</sup></b>              | <b>6.039 m<sup>2</sup></b>              |
| SC (50 % SF)                            | <b>3.019 m<sup>2</sup></b>              | <b>3.019 m<sup>2</sup></b>              |
| H max edifici                           | <b>9 m</b>                              | <b>9 m</b>                              |