

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

NORME TECNICHE **DI ATTUAZIONE**

PIANO DELLE REGOLE PIANO DEI SERVIZI

PARTE SECONDA Schede normative ambiti di recupero e completamento

NUOVO DOCUMENTO DI PIANO E VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI E PIANO DELLE REGOLE IN ADEGUAMENTO ALLA L.R. 31/2014

adozione delibera C. C. n° del .2022 approvazione delibera C. C. n° .2022

responsabile Area Tecnica

il Sindaco

professionista esterno

Arch. Emanuele Cagnola

Rag. Anna Pugliese

Arch. Marielena Sgroi

istruttore tecnico Arch. Elena Pivato

UFFICIO DI PIANO

Responsabile del Settore Tecnico: Arch. Emanuele Cagnola - Istruttore Tecnico: Arch. Elena Pivato - Professionista esterno: Arch. Marielena Sgroi

Tutta la documentazione: parti scritte, fotografie, planimetrie e relative simbologie utilizzate sono coperte da copyright da parte degli autori estensori del progetto
Il loro utilizzo anche parziale è vietato fatta salva espressa autorizzazione scritta da richiedere agli autori



ART. 36 - SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO ED COMPLETAMENTO

Le schede normative degli ambiti di completamento costituiscono parte integrante dell'impianto delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

In relazione alla edificazione delle porzioni definite accessorio dal nuovo regolamento edilizio è da considerarsi come parametro quello indicato nelle norme tecniche di attuazione del piano delle regole, rispetto all'ambito territoriale considerando come riferimento l'indice edificatorio.

COMUNE DI CAIRATE (VA) PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI – parte seconda SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO ED COMPLETAMENTO

PIANO DELLE REGOLE

CAIRATE PA 1 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE VIA TERAMO

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto è costituito da un ambito territoriale di completamento del tessuto urbano consolidato che il vigente piano del governo del territorio sottopone al piano di lottizzazione denominato con la sigla P.A. _ R6. Nell'ambito del monitoraggio e del percorso partecipativo è emersa l'impossibilità di dare esecuzione agli interventi edificatori per le seguenti motivazioni: la previsione della distribuzione della volumetria all'interno del lotto che indica la concentrazione della nuova edificazione in prossimità dei contesti industriali esistenti, il gravame degli interventi compensativi posti a carico del compendio ed infine il progetto di rimboschimento di un'area interna al tessuto consolidato.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede di poter sviluppare la volumetria conferita al lotto nell'intera area e si considera maggiormente sostenibile un progetto di rete ecologica comunale che preveda la realizzazione di una barriera verde a nord - est del lotto, ove l'ambito con destinazione residenziale confina con i contesti con funzione industriale.

La distribuzione planivolumetrica dovrà prevedere la realizzazione di una viabilità interna al fine di garantire l'accesso ai singoli lotti e di spazi da destinare a parcheggio esterni, in quantitativo idoneo rispetto al carico insediativo del compendio. Le suddette opere rimarranno ad uso privato del comparto.

Si provvede ad esplicitare in apposita sezione dedicata le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

Superficie territoriale: 7.040,00 mq.
Volumetria assegnata 4.707,00 mc.
Altezza: 8,50 metri
Rapporto di copertura: 50%
Area drenante: 30%

• <u>Destinazioni ammesse</u>:

- funzione principale : residenza e relativi accessori.

- funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato al servizio della persona.

• <u>Destinazioni non ammesse:</u> medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole - sedi di associazioni culturali di ispirazione religiosa

Prescrizioni Paesaggistiche:

L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

Il progetto urbanistico dovrà essere integrato con il progetto del verde redatto da un esperto in materia che rivolga una particolare attenzione alla barriera a verde da realizzarsi a nord- est del lotto.

COMUNE DI CAIRATE (VA) PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI – parte seconda SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO ED COMPLETAMENTO

• Aree di uso pubblico o generale :

Nello sviluppo del piano di lottizzazione dovranno essere localizzate le eventuali aree da realizzare quali standard pubblici, qualora l'Amministrazione Comunale lo reputi necessario per la collettività. In alternativa le aree standard potranno essere oggetto di monetizzazione secondo perizia di stima da redigersi da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.

• Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

- in attuazione dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 5% del contributo concessorio da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.
- in attuazione dell'art. 43, comma 2 sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

• Opere di urbanizzazione - cessione di aree

L'Amministrazione Comunale si riserva, nella fase di predisposizione della convenzione urbanistica, qualora si rilevi un interesse pubblico rispetto al progetto urbanistico, di concertare la realizzazione di opere pubbliche a scomputo degli oneri concessori e/o la cessione di aree. Quanto sopra non determina variante urbanistica.

• Modalità di intervento:

Piano di Lottizzazione

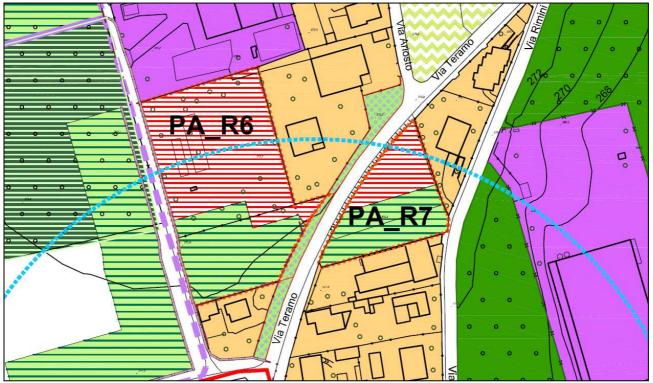
• Regime vincolistico

- Vincoli ambientali tecnologici: interno al centro abitato, esterno al centro edificato, interessato dalla fascia di rispetto dei pozzi di captazione, in fascia di rispetto osservatori astronomici, in vincolo di aree interessate dalle superfici di delimitazione ostacoli per la superficie orizzontale esterna Aeroporto di Malpensa,
- o Classe di fattibilità geologica: Classe 1 Fattibilità senza limitazioni
- Classe studio acustico: classe III Aree di tipo misto

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano di lottizzazione non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

CAIRATE PA 1 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE VIA TERAMO



Stralcio tavola PR03 Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - Elaborato Vigente



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE

CAIRATE PA 2 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE

VIA KENNEDY - VIA NENNI

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto è costituito da un ambito territoriale di completamento del tessuto urbano consolidato costruito ed attualmente dismesso che rileva la presenza di un edificio industriale e di una residenza con le relative aree di pertinenza ed un ambito boscato.

La vigente pianificazione urbanistica classifica il comparto in parte in ambito industriale /commerciale nel piano delle regole ed in parte ambito agricolo.

Nell'ambito del monitoraggio e del percorso partecipativo è stata avanzata dalla proprietà la richiesta di trasformare l'ambito nella destinazione commerciale ed ampliare il compendio fino a coinvolgere le aree agricole al fine di poter accedere al compendio sia da via Nenni che da Via Kennedy.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede pertanto la qualificazione del compendio in ambito commerciale, subordinando gli interventi alle risultanze dello studio del traffico ed agli adeguamenti che il medesimo richiede ed alla verifica degli spazi da destinare a parcheggio pubblico.

Si prevede per la porzione di ambito che produce consumo di suolo un onere pereguativo.

Si provvede ad esplicitare in apposita sezione dedicata le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

• <u>Superficie territoriale</u> 19.050,00 mq.

• Superficie fondiaria 14.065,00 mg.

• <u>Indice di sfruttamento</u> 1,00 mq.

• Altezza: 11,00 metri

• Rapporto di copertura: 50%

• Destinazioni ammesse:

• Area drenante:

- funzione principale : esercizi di vicinato, media struttura di vendita

- funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato al servizio della persona, residenza per il custode sino a 120 mg

20%

• <u>Destinazioni non ammesse:</u> residenza – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole – grande struttura di vendita - sedi di associazioni culturali di ispirazione religiosa

• Prescrizioni Paesaggistiche:

L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

Il progetto urbanistico dovrà essere integrato con il progetto del verde redatto da un esperto in materia che rivolga una particolare attenzione alla salvaguardia dell'ambito boscato ed alla piantumazione delle aree libere.

• Prescrizioni Urbanistiche:

La progettazione urbanistica del al piano attuativo dovrà essere correlata quanto di seguito indicato:

- Studio del traffico indotto dalla nuova struttura commerciale che contempli gli eventuali adeguamenti che dovranno essere effettuati alla rete viaria esistente.
- Verifica della dotazioni degli spazi da destinare a parcheggio secondo quando previsto dalla legge regionale sul commercio.

• Aree di uso pubblico o generale :

Il Piano dei Servizi prevede la realizzazione di tutti gli interventi di adeguamento viabilistico derivanti dallo studio del traffico in particolare per quanto riguarda la via Kennedy e la realizzati gli spazi a parcheggio dovuti secondo le verifiche dettate dalla legge regionale e dalle norme tecniche di attuazione generali in relazione agli spazi da destinare a parcheggio per le funzioni commerciali.

Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

• Oneri perequativi:

Si prevede, in aggiunta rispetto agli oneri concessori, i quali potranno anche essere oggetto di scomputo, la corresponsione di un contributo straordinario per le aree che sono stati interessate da un cambio di destinazione d'uso da zona agricola a zona commerciale, le quali producono consumo di nuovo suolo, nonché dei contesti interessati dal cambio di destinazione d'uso dalla funzione industriale alla destinazione commerciale, secondo quanto di seguito indicato.

Gli oneri perequativi per il cambio di destinazione d'uso da zona agricola a zona industriale saranno calcolati sulla superficie di 4.000,00 mq. per una quota stabilita pari a 50,00 €/mq rispetto alla s.l.p. realizzata sull'area che produce consumo di nuovo suolo; mentre per il cambio di destinazione d'uso dalla zona industriale alla zona commerciale la quota è pari a 15,00 € /mq. rispetto alla s.l.p. realizzata sull'area interessata dal cambio d'uso.

• Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

 in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

• Opere di urbanizzazione - cessione di aree

Il soggetto attuatore, a scomputo degli oneri concessori, dovrà realizzare gli adeguamenti dell'assetto viario e gli spazi da destinare a parcheggio pubblico richiesti per legge.

Le suddette opere pubbliche dovranno essere comunque realizzate anche se l'importo degli oneri dovuti al comune è inferiore rispetto al computo metrico delle stesse. Qualora dal computo metrico delle opere pubbliche si evinca che gli importi sono inferiori rispetto alle somme dovute al comune, quest'ultimo individuerà ulteriori interventi, sino al raggiungimento di un importo superiore; le opere aggiuntive saranno meglio identificate nell'ambito della convenzione urbanistica, oppure verrà previsto un conguaglio economico.

Le opere pubbliche saranno meglio identificate in appositi elaborati con relativi computi metrici allegati, pur non costituendone parte integrante, alla convenzione urbanistica e successivamente oggetto di approvazione di progetto preliminare, definitivo ed esecutivo da parte della giunta comunale con apposita validazione. Gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.

COMUNE DI CAIRATE (VA) PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI – parte seconda SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO ED COMPLETAMENTO

Il soggetto validatore del progetto dell'opera pubblica e collaudatore sarà individuato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico del soggetto attuatore.

L'Amministrazione Comunale in sede di stesura della convenzione urbanistica concerterà con l'operatore quali aree saranno oggetto di cessione e quali di asservimento all'uso pubblico.

• Modalità di intervento:

Piano di Lottizzazione

• Regime vincolistico

- o <u>Vincoli ambientali tecnologici:</u> interno al centro abitato, esterno al centro edificato, in fascia di rispetto osservatori astronomici, in vincolo di aree interessate dalle superfici di delimitazione ostacoli per la superficie orizzontale esterna Aeroporto di Malpensa,
- o Classe di fattibilità geologica: Classe 1 Fattibilità senza limitazioni
- o Classe studio acustico: Classe V: Aree prevalentemente industriali

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano di lottizzazione non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

CAIRATE PA 2 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE VIA KENNEDY – VIA NENNI



Stralcio tavola PR03 Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - Elaborato Vigente



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE

CAIRATE PdC 1 a/b/c- PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO VIA TAMAGNINO

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto è costituito da un ambito territoriale libero per la maggior parte prativo ed in minor parte interessato da un ambito boscato appartenente al Piano di indirizzo Forestale (PIF) che il vigente piano del governo del territorio sottopone al piano di lottizzazione denominato con la sigla P.A. _ R2.

Nell'ambito del monitoraggio e del percorso partecipativo è emersa l'impossibilità di dare esecuzione agli interventi edificatori, in considerazione della presenza di tre differenti proprietà e delle relative differenti esigenze delle stesse.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede la suddivisione dell'ambito in tre comparti, aderenti alla proprietà delle aree e sottopone la realizzazione degli interventi a Permesso di Costruire Convenzionato al fine di poter regolamentare la realizzazione delle opere pubbliche e le eventuali cessioni di aree.

Si provvede ad esplicitare in apposita sezione dedicata le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

•	Superficie territoriale totale:	5.060,00 mq.
•	Superficie territoriale PdC 1a	1.170,00 mq.
•	Superficie territoriale PdC 1b	1.540,00 mq.
•	Superficie territoriale PdC 1c	2.350,00 mq.

Indice territoriale 1,00 mc/mq

• Altezza: 8,50 metri

Rapporto di copertura:Area drenante:30%

· Destinazioni ammesse:

- funzione principale : residenza e relativi accessori.

- funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato al servizio della persona

• <u>Destinazioni non ammesse:</u> medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole - sedi di associazioni culturali di ispirazione religiosa

• Prescrizioni Paesaggistiche:

L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

L'ambito PdC- 1c essendo parzialmente interessato dalla presenza di un ambito boscato dovrà essere oggetto della pratica di trasformazione del bosco e dell'acquisizione della relativa Autorizzazione Paesaggistica.

• Aree di uso pubblico o generale :

In considerazione della non esigenza di cessione di aree ad uso pubblico si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute in relazione ai volumi da realizzarsi. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

• Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

- in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

• Opere di urbanizzazione - cessione di aree

L'Amministrazione Comunale si riserva, nella fase di predisposizione della convenzione urbanistica, qualora si rilevi un interesse pubblico rispetto al progetto urbanistico, di concertare la realizzazione di opere pubbliche a scomputo degli oneri concessori e/o la cessione di aree. Quanto sopra non determina variante urbanistica.

• Modalità di intervento:

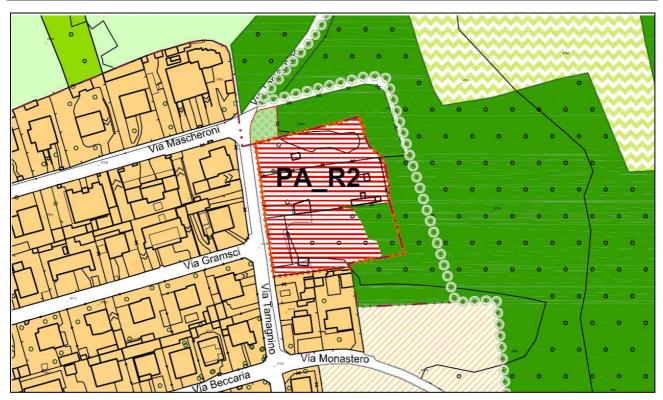
Permesso di Costruire Convenzionato (art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

• Regime vincolistico

- o<u>Vincoli ambientali tecnologici:</u> esterno al centro edificato, interno al centro abitato, in fascia di rispetto osservatori astronomici, in vincolo di aree interessate dalle superfici di delimitazione ostacoli per la superficie orizzontale esterna Aeroporto di Malpensa, PdC 1c parzialmente interessato da ambito boscato.
- o Classe di fattibilità geologica: Classe 1 Fattibilità senza limitazioni
- oClasse studio acustico: classe III Aree di tipo misto

ASSOGGETTABILITA' VAS

CAIRATE PdC 1 a/b/c- PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO VIA TAMAGNINO



Stralcio tavola PR03 Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - Elaborato Vigente



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE

PdC 2- PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO VIA MONASTERO

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto unico con il comparto sottostante, quest'ultimo già realizzato, in esecuzione di un programma integrato di intervento (PII), che il vigente piano del governo del territorio identifica come in fase di attuazione.

Nell'ambito del monitoraggio e del percorso partecipativo è stata esaminata con la nuova proprietà, l'esigenza di suddividere in due ambiti il compendio stante la conclusione degli interventi nel lotto posto a sud e dell'incasso da parte del Comune delle fidejussione per la realizzazione in via diretta di talune delle opere pubbliche previste nella convenzione del programma integrato di intervento.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede pertanto, per la porzione ancora libera posta a nord, la realizzazione degli interventi a Permesso di Costruire Convenzionato al fine di poter regolamentare l'esecuzione delle opere pubbliche consistenti nella viabilità di collegamento tra la via Monastero e la prosecuzione della viabilità di penetrazione da via Regina Margherita ad est del primo lotto e degli spazi da destinare a parcheggio pubblico e verde lungo la viabilità di progetto. Si prevede il mantenimento delle medesime volumetrie conferite al compendio nell'ambito del precedente P.I.I.

Si provvede ad in apposita sezione dedicata le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio - urbanistici

•	Superficie territoriale	13.375,00 mq.
•	Area da destinare a nuova viabilità	1.255,00 mq.
•	Area da destinare a standard (P e V)	480,00 mq.
•	Superficie fondiaria	11.640,00 mq.
•	Volume assegnato nell'ex P.I.I. :	8.700,00 mc
•	Altezza:	8,50 metri
•	Rapporto di copertura:	50%
•	Area drenante:	30%

• Destinazioni ammesse:

- funzione principale : residenza e relativi accessori.

- funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato al servizio della persona.

<u>Destinazioni non ammesse:</u> medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio –
funzioni agricole - sedi di associazioni culturali di ispirazione religiosa

Prescrizioni Paesaggistiche:

L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

• Aree di uso pubblico viabilità e parcheggi:

Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, di aree necessarie per la realizzazione della viabilità di collegamento tra la via Monastero e la prosecuzione della viabilità di penetrazione da via Regina Margherita ad est del primo lotto e degli spazi da destinare a parcheggio pubblico e verde lungo la viabilità di progetto

Debbono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato, nonché la viabilità interna ed i parcheggi privati al servizio dei singoli lotti di attuazione.

Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune degli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

- in attuazione dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 5% del contributo concessorio da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.
- in attuazione dell'art. 43, comma 2 sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

• Opere Pubbliche ed oneri concessori- modalità progettuali e contrattuali

L'operatore, a scomputo degli oneri concessori, dovrà realizzare la viabilità di collegamento tra la via Monastero e la prosecuzione della viabilità di penetrazione da via Regina Margherita ad est del primo lotto e degli spazi da destinare a parcheggio pubblico e verde lungo la viabilità di progetto.

La rappresentazione della viabilità in progetto riveste carattere indicativo, l'esatto tracciato sarà indicato nel progetto dell'opera pubblica.

Le suddette opere pubbliche dovranno essere comunque realizzate anche se l'importo degli oneri dovuti al comune è inferiore rispetto al computo metrico delle stesse. Qualora dal computo metrico delle opere pubbliche si evinca che gli importi sono inferiori rispetto alle somme dovute al comune, quest'ultimo individuerà ulteriori interventi, sino al raggiungimento di un importo superiore; le opere aggiuntive saranno meglio identificate nell'ambito della convenzione urbanistica, oppure verrà previsto un conguaglio economico.

Le opere pubbliche saranno meglio identificate in appositi elaborati con relativi computo metrico allegati, pur non costituendone parte integrante, alla convenzione urbanistica e successivamente oggetto di approvazione di progetto preliminare, definitivo ed esecutivo da parte della giunta comunale con apposita validazione. Gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.

Il soggetto validatore del progetto dell'opera pubblica e collaudatore sarà individuato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico del soggetto attuatore.

Modalità di intervento:

Permesso di Costruire Convenzionato (art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

L'attuazione degli interventi potrà avvenire anche per lotti funzionali di attuazione a condizione che venga garantita la viabilità ed i parcheggi idonei e funzionali alla nuova edificazione.

Regime vincolistico

- o <u>Vincoli ambientali tecnologici:</u> esterno al centro edificato, interno al centro abitato, in fascia di rispetto osservatori astronomici, in vincolo di aree interessate dalle superfici di delimitazione ostacoli per la superficie orizzontale esterna Aeroporto di Malpensa.
- o Classe di fattibilità geologica: Classe 1 Fattibilità senza limitazioni
- o <u>Classe studio acustico:</u> Classe II: Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale, Classe III: Aree di tipo misto

ASSOGGETTABILITA' VAS

CAIRATE PdC 2 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO VIA MONASTERO



Stralcio tavola PR03 Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - Elaborato Vigente



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE

PdC 4- PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO VIA BELLINGERA

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto è costituito da un ambito territoriale ove era presente un edificio, già oggetto di demolizione ed interessato dalla presenza del vincolo della fascia di rispetto dell'alta tensione che coinvolge la maggior parte del lotto

Nell'ambito del monitoraggio e del percorso partecipativo è emerso che le previsioni contenute nel P.G.T. (P.A. _R12), non consentivano di riallocare il volume nell'ambito del lotto, stante la presenza del suddetto vincolo, ma necessitava ampliare l'area a disposizione per poter meglio distribuire la volumetria derivante dall'edificio pre -esistente. La proprietà ha richiesto con una istanza preliminare di attribuire ai contesti una volumetria assegnata.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio sottopone il compendio a Permesso di Costruire Convenzionato ampliando l'area così da consentire lo spostamento della volumetria dell'edificio preesistente in un ambito esterno al vincolo dell'alta tensione, mentre nelle suddette aree viene prevista la localizzazione di aree a parcheggio e verde ed aree da destinare a giardino, funzioni compatibili nelle aree interessate dalla fascia di rispetto dell'alta tensione. Si provvede ad esplicitare in apposita sezione dedicata le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio - urbanistici

Superficie territoriale	3.190,00 mq.
Superficie fondiaria	2.030,00 mq.
• Area a standard (P e V)	660,00 mq
• Area a verde - orti e giardini	500,00 mq
Volumetria assegnata	1.200,00 mc
• <u>Altezza</u> :	8,50 metri
Rapporto di copertura:	50%

Destinazioni ammesse:

• Area drenante:

- funzione principale : residenza e relativi accessori.
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato al servizio della persona.

30%

• <u>Destinazioni non ammesse:</u> medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole - sedi di associazioni culturali di ispirazione religiosa

• Prescrizioni Paesaggistiche:

L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

• Aree di uso pubblico o generale :

Il progetto dei servizi prevede la realizzazione di aree da destinare a parcheggio e verde lungo via Bellingera. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.

• Opere Pubbliche ed oneri concessori- modalità progettuali e contrattuali

L'operatore, a scomputo degli oneri concessori, dovrà realizzare gli spazi da destinare a parcheggio e verde lungo via Bellingera.

Le suddette opere pubbliche dovranno essere comunque realizzate anche se l'importo degli oneri dovuti al comune è inferiore rispetto al computo metrico delle stesse. Qualora dal computo metrico delle opere pubbliche si evinca che gli importi sono inferiori rispetto alle somme dovute al comune, quest'ultimo individuerà ulteriori interventi, sino al raggiungimento di un importo superiore; le opere aggiuntive saranno meglio identificate nell'ambito della convenzione urbanistica.

Le opere pubbliche saranno meglio identificate in appositi elaborati con relativo computo metrico allegati, pur non costituendone parte integrante, alla convenzione urbanistica e successivamente oggetto di approvazione di progetto preliminare, definitivo ed esecutivo da parte della giunta comunale con apposita validazione. Gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.

Il validatore del progetto dell'opera pubblica ed il collaudatore sarà individuato dall'Amministrazione comunale con oneri e spese a carico del soggetto attuatore.

• Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

- in attuazione dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 5% del contributo concessorio da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.
- in attuazione dell'art. 43, comma 2 sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

• Modalità di intervento:

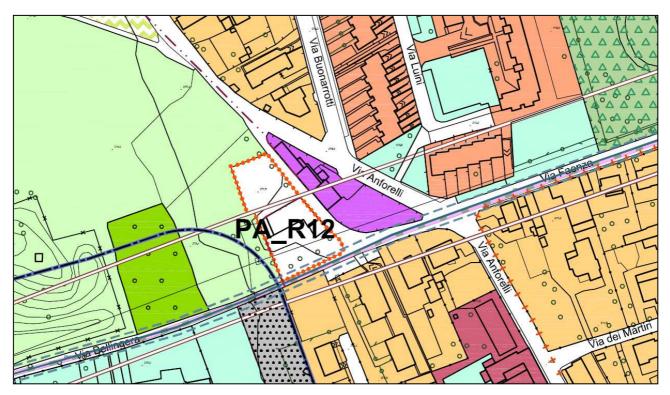
Permesso di Costruire Convenzionato (art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

• Regime vincolistico

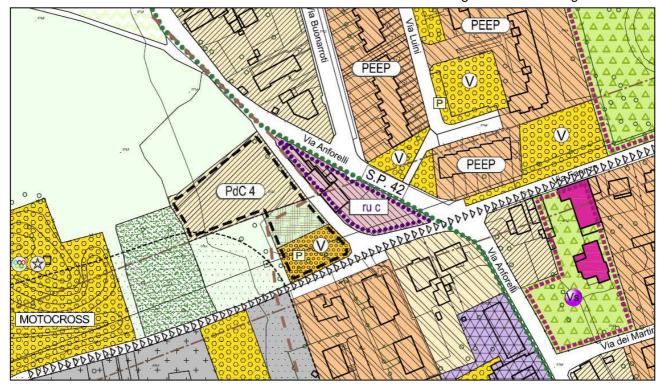
- o <u>Vincoli ambientali tecnologici:</u> esterno al centro edificato, parzialmente ricompreso nel centro abitato, in fascia di rispetto osservatori astronomici, in vincolo di aree interessate dalle superfici di delimitazione ostacoli per la superficie orizzontale esterna Aeroporto di Malpensa, interessato dalla fascia di rispetto dell'alta tensione.
- o Classe di fattibilità geologica: Classe 1 Fattibilità senza limitazioni
- o Classe studio acustico: classe III Aree di tipo misto

ASSOGGETTABILITA' VAS

CAIRATE PdC 4 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO **VIA BELLINGERA**



Stralcio tavola PR03 Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - Elaborato Vigente



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE

CAIRATE PdC 7 a/b/c - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO VICOLO DON E. ADAMOLI

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto è costituito da un ambito territoriale di completamento in un contesto di tessuto urbano consolidato edificato che il vigente piano del governo del territorio sottopone al piano di lottizzazione denominato con la sigla P.A. _ R4.

Nell'ambito del monitoraggio e del percorso partecipativo è emersa l'impossibilità di dare esecuzione agli interventi edificatori poiché l'accesso al comparto sarebbe dovuto avvenire coinvolgendo molteplici altre proprietà, talune con terreni liberi, altre con aree sottoposte a piano di lottizzazione denominato con la sigla P.A. _ R11. Le ulteriori problematiche rilevate consistono nella molteplicità di soggetti interessati e nelle diverse aspettative ed esigenze dei medesimi.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede la suddivisione dell'ambito in tre comparti, aderenti alla proprietà delle aree e sottopone la realizzazione degli interventi a Permesso di Costruire Convenzionato al fine di poter regolamentare l'accesso al compendio.

Si provvede ad esplicitare in apposita sezione dedicata le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

PdC 7a

 Superficie territoriale PdC 7a 	2.580,00 mq.
 Area da destinare a sede stradale 	140,00 mq.
• Superficie fondiaria	2.440,00 mq.

PdC 7b

 Superficie territoriale PdC 7b 	2.390,00 mq.
Area da destinare a sede stradale	130,00 mq.
Superficie fondiaria	2.260,00 mq.

PdC 7c

 Superficie territoriale PdC 7c 	2.250,00 mq
 Area da destinare a sede stradale 	120,00 mq.
Superficie fondiaria	2.130,00 mg.

• Indice territoriale	1,00 mc/mq.
• <u>Altezza</u> :	8,50 metri
• Rapporto di copertura:	50%
• Area drenante:	30%

• Destinazioni ammesse:

- funzione principale : residenza e relativi accessori.
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato al servizio della persona.
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali funzioni produttive e di servizio funzioni agricole- sedi di associazioni culturali di ispirazione religiosa

• Prescrizioni Paesaggistiche:

L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

• Prescrizioni Urbanistiche:

L'accesso al comparto avviene da via Manzoni attraverso la nuova viabilità prevista nell'area di proprietà comunale e poi da una nuova strada privata interna che consenta l'accesso ai singoli lotti.

Il rilascio del titolo abilitativo convenzionato è subordinato alla realizzazione della viabilità interna di accesso ai comparti, la quale dovrà avere un calibro pari a 6,00 metri.

Il primo soggetto attuatore dovrà presentare un accordo sottoscritto tra le tre proprietà ove si prevede la compartecipazione alla realizzazione della viabilità interna.

• Aree di uso pubblico o generale :

In considerazione della non esigenza di cessione di aree ad uso pubblico si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute in relazione ai volumi da realizzarsi. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

• Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

- in attuazione dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 5% del contributo concessorio da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.
- in attuazione dell'art. 43, comma 2 sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

• Opere di urbanizzazione – cessione di aree

L'Amministrazione Comunale si riserva, nella fase di predisposizione della convenzione urbanistica, qualora si rilevi un interesse pubblico rispetto al progetto urbanistico, di concertare la realizzazione di opere pubbliche a scomputo degli oneri concessori e/o la cessione di aree. Quanto sopra non determina variante urbanistica.

• Modalità di intervento:

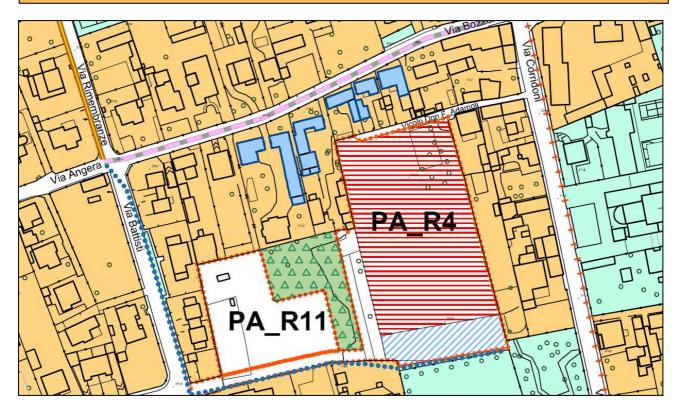
Permesso di Costruire Convenzionato (art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

• Regime vincolistico

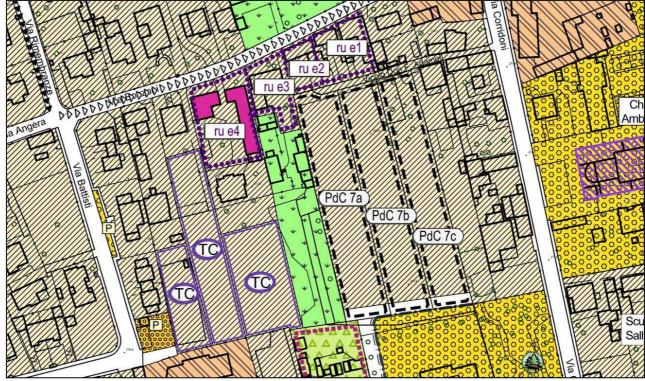
- o <u>Vincoli ambientali tecnologici:</u> interno al centro abitato, esterno al centro edificato, in fascia di rispetto osservatori astronomici, in vincolo di aree interessate dalle superfici di delimitazione ostacoli per la superficie orizzontale esterna Aeroporto di Malpensa.
- o Classe di fattibilità geologica: Classe 1 Fattibilità senza limitazioni
- o Classe studio acustico: classe III Aree di tipo misto

ASSOGGETTABILITA' VAS

CAIRATE PdC 7 a/b/c - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO VICOLO DON E. ADAMOLI



Stralcio tavola PR03 Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - Elaborato Vigente



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE

PdC 8- PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO VIA TERAMO

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto è costituito da un ambito territoriale di completamento in un contesto di tessuto urbano consolidato edificato che il vigente piano del governo del territorio sottopone al piano di lottizzazione denominato con la sigla P.A. _ R7.

Nell'ambito del monitoraggio e del percorso partecipativo è emersa l'impossibilità di dare esecuzione agli interventi edificatori poiché l'area ove sviluppare la volumetria attribuita al compendio risultava essere ridotta rispetto all'area destinata alla piantumazione di un bosco urbano.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio in considerazione della consistenza dell'area servita da tutte le urbanizzazioni e con accesso diretto dalla via Teramo, sottopone il compendio a Permesso di Costruire Convenzionato, preservando una barriera a verde a sud del lotto lungo il confine con l'attività artigianale esistente, quest'ultima oggetto di riconoscimento nell'idoneo ambito territoriale di appartenenza per destinazione d'uso.

Si provvede ad esplicitare in apposita sezione dedicata le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

• <u>Superficie territoriale</u> 2.430,00 mq.

• Indice territoriale 0,8 mc/mq

• Altezza: 8,50 metri

• Rapporto di copertura: 50%

• <u>Area drenante</u>: 30%

· Destinazioni ammesse:

- funzione principale : residenza e relativi accessori.

- funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato al servizio della persona

• <u>Destinazioni non ammesse:</u> medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole - sedi di associazioni culturali di ispirazione religiosa

• Prescrizioni Paesaggistiche:

L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

Il progetto urbanistico dovrà essere integrato con il progetto del verde redatto da un esperto in materia che rivolga una particolare attenzione alla barriera a verde da realizzarsi a sud - est del lotto.

• Aree di uso pubblico o generale :

In considerazione della non esigenza di cessione di aree ad uso pubblico si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute in relazione ai volumi da realizzarsi. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

• Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

- in attuazione dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 5% del contributo concessorio da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.
- in attuazione dell'art. 43, comma 2 sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

• Opere di urbanizzazione – cessione di aree

L'Amministrazione Comunale si riserva, nella fase di predisposizione della convenzione urbanistica, qualora si rilevi un interesse pubblico rispetto al progetto urbanistico, di concertare la realizzazione di opere pubbliche a scomputo degli oneri concessori e/o la cessione di aree. Quanto sopra non determina variante urbanistica.

• Modalità di intervento:

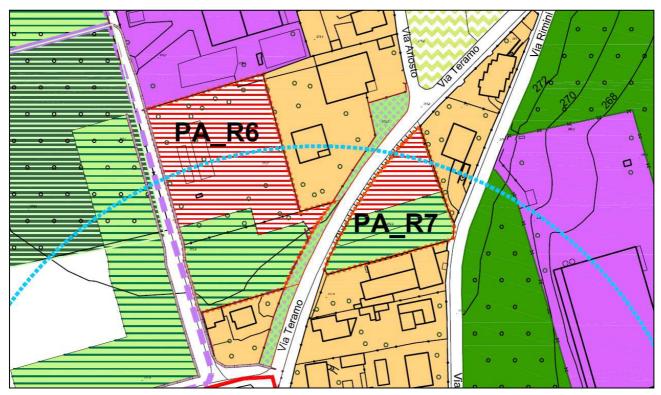
Permesso di Costruire Convenzionato (art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

• Regime vincolistico

- o <u>Vincoli ambientali tecnologici:</u> interno al centro abitato, esterno al centro edificato, interessato dalla fascia di rispetto dei pozzi di captazione, in fascia di rispetto osservatori astronomici, in vincolo di aree interessate dalle superfici di delimitazione ostacoli per la superficie orizzontale esterna Aeroporto di Malpensa,
- o Classe di fattibilità geologica: Classe 1 Fattibilità senza limitazioni
- o Classe studio acustico: classe III Aree di tipo misto

ASSOGGETTABILITA' VAS

PdC 8 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO VIA TERAMO



Stralcio tavola PR03 Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - Elaborato Vigente



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE

PEVERANZA PdC 9- PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO VIA MATTEOTTI

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto è costituito da un ambito territoriale di completamento in un contesto di tessuto urbano consolidato edificato che il vigente piano del governo del territorio sottopone al piano di lottizzazione denominato con la sigla P.A. _ R8.

Nell'ambito del monitoraggio e del percorso partecipativo è emerso che le previsioni contenute nel P.G.T. non potevano trovare attuazione poiché una proprietà interessata non risulta essere reperibile e ciò costituisce elemento ostativo per le altre proprietà per poter dare esecuzione agli interventi edificatori.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio sottopone il compendio a Permesso di Costruire Convenzionato in considerazione del fatto che l'area ha accesso diretto da via Matteotti e che il contesto è urbanizzato, ed esclude l'area della proprietà che non risulta essere reperibile.

Il progetto urbanistico prevede di destinare le aree poste a nord per realizzare spazi da destinare a parcheggio e verde, mentre la volumetria verrà realizzata nel lotto posto a sud. Nell'ambito delle opere pubbliche dovrà essere realizzato un attraversamento pedonale in corrispondenza del monumento dei caduti tra le aree pubbliche poste a nord e le area destinate alla nuova edificazione poste a sud.

Si provvede ad esplicitare in apposita sezione dedicata le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio - urbanistici

Superficie territoriale	6.220,00 mq.
Superficie fondiaria	4.600,00 mq.
Area a standard (PeV)	1.810,00 mq
Volumetria assegnata	4.000,00 mc
• <u>Altezza</u> :	8,50 metri
Rapporto di copertura:	50%
• Area drenante:	30%

• Destinazioni ammesse:

- funzione principale : residenza e relativi accessori.
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato al servizio della persona.
- <u>Destinazioni non ammesse:</u> medie e grandi strutture commerciali funzioni produttive e di servizio funzioni agricole sedi di associazioni culturali di ispirazione religiosa

• Prescrizioni Paesaggistiche:

L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

L'intervento è sottoposto a vincolo paesaggistico e pertanto si prevede l'acquisizione preliminare di apposita Autorizzazione Paesaggistica.

• Aree di uso pubblico o generale :

Il progetto dei servizi prevede la realizzazione di aree da destinare a parcheggio e verde nella porzione a nord del compendio e l'attraversamento pedonale di collegamento tra la parte nord e la parte sud del compendio. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.

• Opere Pubbliche ed oneri concessori- modalità progettuali e contrattuali

L'operatore, a scomputo degli oneri concessori, dovrà realizzare gli spazi da destinare a parcheggio e verde nella porzione a nord del compendio e l'attraversamento pedonale di collegamento tra la parte nord e la parte sud del compendio.

Le suddette opere pubbliche dovranno essere comunque realizzate anche se l'importo degli oneri dovuti al comune è inferiore rispetto al computo metrico delle stesse. Qualora dal computo metrico delle opere pubbliche si evinca che gli importi sono inferiori rispetto alle somme dovute al comune, quest'ultimo individuerà ulteriori interventi, sino al raggiungimento di un importo superiore; le opere aggiuntive saranno meglio identificate nell'ambito della convenzione urbanistica.

Le opere pubbliche saranno meglio identificate in appositi elaborati con relativo computo metrico allegati, pur non costituendone parte integrante, alla convenzione urbanistica e successivamente oggetto di approvazione di progetto preliminare, definitivo ed esecutivo da parte della giunta comunale con apposita validazione. Gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.

Il validatore del progetto dell'opera pubblica ed il collaudatore sarà individuato dall'Amministrazione comunale con oneri e spese a carico del soggetto attuatore.

Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati:

- in attuazione dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 5% del contributo concessorio da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.
- in attuazione dell'art. 43, comma 2 sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

Modalità di intervento:

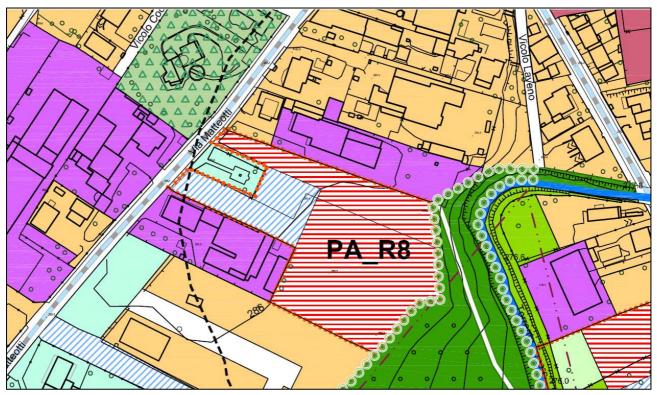
Permesso di Costruire Convenzionato (art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

• Regime vincolistico

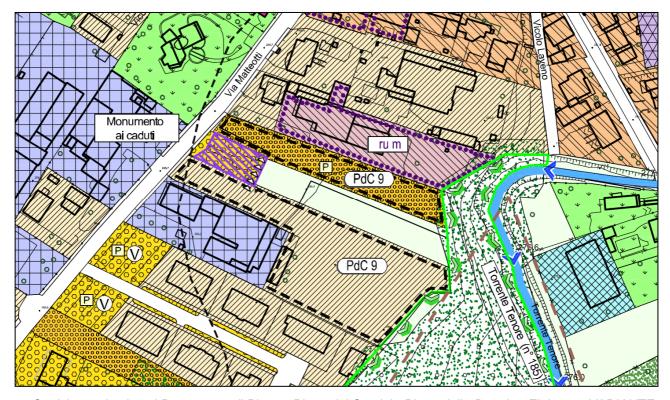
- o <u>Vincoli ambientali tecnologici:</u> esterno al centro edificato, interno al centro abitato; ricompreso in fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c 150m), in fascia di rispetto osservatori astronomici, in vincolo di aree interessate dalle superfici di delimitazione ostacoli per la superficie orizzontale esterna Aeroporto di Malpensa.
- o <u>Classe di fattibilità geologica:</u> Classe 1 Fattibilità senza limitazioni, Classe 2 Fattibilità con modeste limitazioni
- o PGRA: in minima parte in Scenario L raro
- o Classe studio acustico: classe III Aree di tipo misto, Classe IV: Aree di intensa attività umana

ASSOGGETTABILITA' VAS

PEVERANZA PdC 9 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO VIA MATTEOTTI



Stralcio tavola PR03 Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - Elaborato Vigente



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE

PdC 13- PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO VIA PISA

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto è costituito da un ambito territoriale di completamento in un contesto di tessuto urbano consolidato edificato che il vigente piano del governo del territorio sottopone al piano di lottizzazione denominato con la sigla P.A. _ P3

Nell'ambito del monitoraggio e del percorso partecipativo è emerso che le previsioni contenute nel P.G.T. non potevano trovare attuazione poiché non adeguati alla realtà economica contemporanea.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio sottopone il compendio a Permesso di Costruire Convenzionato in considerazione del fatto che l'area ha accesso diretto da entrambe le viabilità di collegamento tra via Como-S.P. 42- Via Pisa, che delimitano ad est e ad ovest il lotto ed in corrispondenza del quale si prevede l'allargamento stradale e la realizzazione degli spazi da destinare a parcheggio pubblico.

Il progetto urbanistico prevede l'adeguamento del calibro stradale lungo via Pisa e la realizzazione in corrispondenza del comparto di aree da destinare a parcheggio pubblico e verde lungo la medesima viabilità.

Si provvede ad esplicitare in apposita sezione dedicata le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

Superficie territoriale	3.560,00 mq.
Superficie fondiaria	2.780,00 mq.
 Area a standard (P e barriera verde) via di collegamento via Como- S.P. 42- Via Pisa 	410,00 mq
 Area a standard (P e barriera verde) ovest del comparto via di collegamento via Como- S.P. 42- Via Pisa 	370,00 mq
• Indice edificatorio	1,00 mc/mq
• <u>Altezza</u> :	8,50 metri
Rapporto di copertura:	50%
• Area drenante:	30%

• Destinazioni ammesse:

- funzione principale : residenza e relativi accessori.

- funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato al servizio della persona

• <u>Destinazioni non ammesse:</u> medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole - sedi di associazioni culturali di ispirazione religiosa

• Prescrizioni Paesaggistiche:

L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

• Aree di uso pubblico o generale :

Si deve prevedere la cessione dell'area da destinare ad ampliamento della sede stradale, in corrispondenza del lotto, sul lato est, al fine di poter realizzare il collegamento stradale tra via Como- S.P. 42 e via Pisa e garantire il transito dei mezzi nel contesto con destinazione industriale, nonché la realizzazione di una barriera verde.

Si prevede altresì, sempre in corrispondenza del lotto, sul lato ovest, la realizzazione dell'allargamento stradale al fine di garantire sempre un collegamento tra la via Como- S.P. 42 e via Pisa e la realizzazione di spazi da destinare a parcheggio pubblico.

In considerazione della non esigenza di cessione di aree ad uso pubblico si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute in relazione ai volumi da realizzarsi. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

• Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati:

- in attuazione dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 5% del contributo concessorio da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.
- in attuazione dell'art. 43, comma 2 sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

• Opere Pubbliche ed oneri concessori- modalità progettuali e contrattuali

L'operatore, a scomputo degli oneri concessori, dovrà adeguare il calibro stradale lungo via Pisa e la realizzazione in corrispondenza del comparto di aree da destinare a parcheggio pubblico e verde lungo la medesima viabilità.

Le suddette opere pubbliche dovranno essere comunque realizzate anche se l'importo degli oneri dovuti al comune è inferiore rispetto al computo metrico delle stesse. Qualora dal computo metrico delle opere pubbliche si evinca che gli importi sono inferiori rispetto alle somme dovute al comune, quest'ultimo individuerà ulteriori interventi, sino al raggiungimento di un importo superiore; le opere aggiuntive saranno meglio identificate nell'ambito della convenzione urbanistica.

Le opere pubbliche saranno meglio identificate in appositi elaborati con relativo computo metrico allegati, pur non costituendone parte integrante, alla convenzione urbanistica e successivamente oggetto di approvazione di progetto preliminare, definitivo ed esecutivo da parte della giunta comunale con apposita validazione. Gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.

Il validatore del progetto dell'opera pubblica ed il collaudatore sarà individuato dall'Amministrazione comunale con oneri e spese a carico del soggetto attuatore.

• Modalità di intervento:

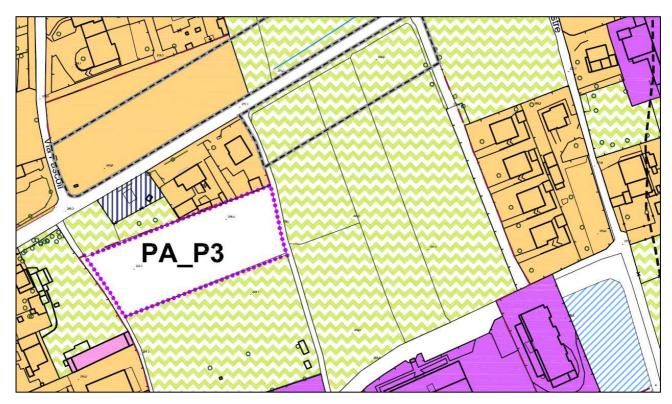
Permesso di Costruire Convenzionato (art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

• Regime vincolistico

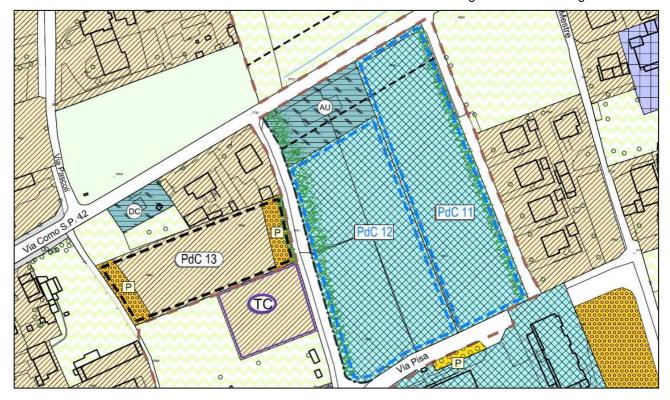
- Vincoli ambientali tecnologici: interno al centro abitato, esterno al centro edificato, interessato dalla fascia di rispetto stradale, in fascia di rispetto osservatori astronomici, in vincolo di aree interessate dalle superfici di delimitazione ostacoli per la superficie orizzontale esterna Aeroporto di Malpensa
- o Classe di fattibilità geologica: Classe 1 Fattibilità senza limitazioni
- o Classe studio acustico: classe III Aree di tipo misto

ASSOGGETTABILITA' VAS

PdC 13 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO VIA PISA



Stralcio tavola PR03 Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - Elaborato Vigente



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE

CAIRATE PdC 14 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO VIA PELLEGRINI

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto è costituito da un ambito territoriale di completamento in un contesto di tessuto urbano consolidato edificato industriale per cui il vigente piano del governo del territorio prevede già una edificazione industriale con il titolo edilizio convenzionato.

Nell'ambito del monitoraggio e del percorso partecipativo è emersa l'esigenza di preservare la previsione edificatoria industriale prevista dal piano delle regole.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio conferma la modalità di attuazione attraverso Permesso di Costruire Convenzionato indicando la realizzazione sul lato sud del compendio, verso le aree agricole di valore paesaggistico la realizzazione di una barriera verde

Si provvede ad esplicitare in apposita sezione dedicata le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

• <u>Superficie territoriale</u>: 11.500,00 mq

• <u>Indice di sfruttamento:</u> 1,00 mq./mq.

• Altezza: max 12 metri

Sono ammissibili, per gli elementi tecnologici, altezze superiori previa dimostrazione della loro quota funzionale e della dimostrata compatibilità ambientale.

• Rapporto di copertura: 60%

• <u>Area drenante</u>: 20%

<u>Destinazioni ammesse</u>:

- funzione principale : funzioni produttive industriali e artigianali produttivo – depositi – magazzini

e laboratori relativi alle attività ammesse – uffici e attività funzionali alla produzione – attività espositive e di vendita dei prodotti – spazi di pertinenza – residenza di

servizio (max. 120 mq di s.l.p. per attività)

- funzioni complementari: bar, ristorazione nella qualificazione di punto ristoro per i dipendenti e/o avventori dell'attività insediata, artigianato di servizio alla persona, ludoteche, palestre

• <u>Destinazioni non ammesse:</u> funzioni residenziali – funzioni commerciali – funzioni terziarie diffuse – funzioni agricole – sedi di associazioni culturali di ispirazione religiosa

• Prescrizioni Paesaggistiche:

L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

Dovrà essere prevista la realizzazione di una barriera a verde nella porzione sud del lotto verso i contesti agricoli di valore paesaggistico.

• Prescrizioni approfondimenti di settore :

<u>Approfondimento geologico</u>: deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.

Approfondimento acustico: deve essere redatta valutazione previsionale di impatto acustico (VPIA)

• Aree di uso pubblico o generale :

In considerazione della non esigenza di cessione di aree ad uso pubblico si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute in relazione ai volumi da realizzarsi. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

• Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

- in attuazione dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 5% del contributo concessorio da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.
- in attuazione dell'art. 43, comma 2 sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

• Opere di urbanizzazione – cessione di aree

L'Amministrazione Comunale si riserva, nella fase di predisposizione della convenzione urbanistica, qualora si rilevi un interesse pubblico rispetto al progetto urbanistico, di concertare la realizzazione di opere pubbliche a scomputo degli oneri concessori e/o la cessione di aree. Quanto sopra non determina variante urbanistica.

Modalità di intervento:

Permesso di Costruire Convenzionato (art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

Regime vincolistico

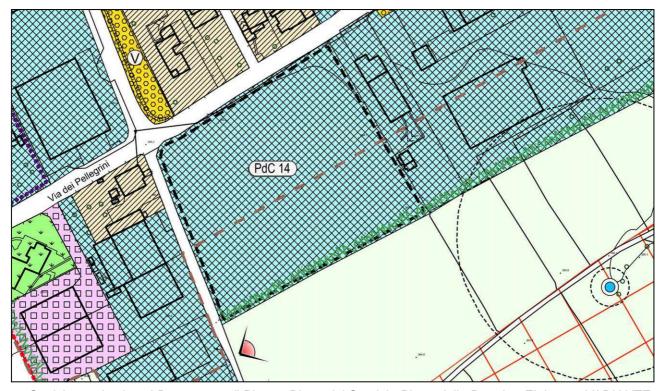
- o<u>Vincoli ambientali tecnologici:</u> interno al centro abitato, interno al centro edificato, in fascia di rispetto osservatori astronomici, in vincolo di aree interessate dalle superfici di delimitazione ostacoli per la superficie orizzontale esterna Aeroporto di Malpensa
- o Classe di fattibilità geologica: Classe 1 Fattibilità senza limitazioni
- o Classe studio acustico: Classe V: Aree prevalentemente industriali

ASSOGGETTABILITA' VAS

CAIRATE PdC 14 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO VIA PELLEGRINI



Stralcio tavola PR03 Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - Elaborato Vigente



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE

CAIRATE - VIA BATTISTI - VIA MANZONI NORMA SPECIALE "A"

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto è costituito da un ambito territoriale sottoposto dalle precedenti strumentazioni urbanistiche a piano attuativo denominato P.A. – via Battisti che la vigente strumentazione urbanistica ha classificato come comparto in fase di attuazione.

Nell'ambito del monitoraggio e del percorso partecipativo si è constatato che le opere pubbliche previste dalla convenzione urbanistica sono state totalmente eseguite e collaudate dal Comune e pertanto l'area può essere assimilata ad un'area libera appartenente al tessuto urbano consolidato.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede la classificazione del compendio in ambito R2residenziale esistente e di completamento, attribuendo al lotto la volumetria prevista nell'ambito del piano di lottizzazione.

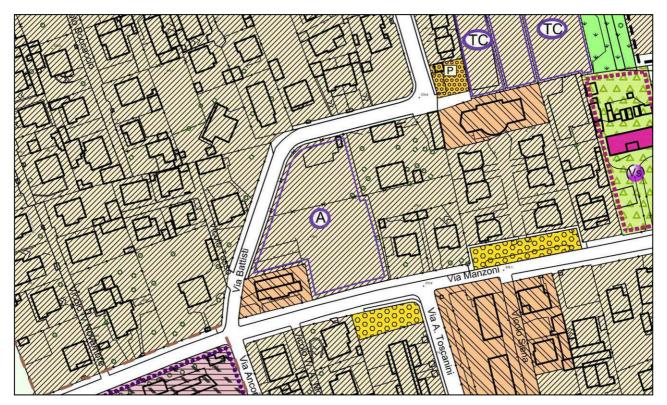
Si provvede altresì ad esplicitare le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

NORMA PUNTUALE

L'edificazione nel comparto dovrà avvenire con l'applicazione dei parametri previsti dall'ambito territoriale R2- residenziale esistente e di completamento con esclusione della volumetria che risulta essere quella assegnata al compendio in sede di piano di lottizzazione e risulta essere pari a 4.399,00 mc.

In sede di rilascio del titolo edilizio il soggetto attuatore dovrà versare al Comune gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

- in attuazione dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 5% del contributo concessorio da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.
- in attuazione dell'art. 43, comma 2 sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.



CAIRATE - VIA MANZONI - VIA MONTEROSA SP 12 NORMA SPECIALE "B"

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto è interessato dalla presenza di un insediamento che si occupa di servizi per l'edilizia quali escavazioni, ponteggi sia come noleggio che come esposizione con una suddivisione che si può qualificare nel 70% come attività artigianale e nel 30% in commercio all'ingrosso. Mentre il lotto a sud è ubicato tra via Manzoni e la strada provinciale ed è un lotto libero agricolo. Nell'ambito del monitoraggio e del percorso partecipativo la proprietà ha rappresentato le esigenze per il mantenimento ed il futuro sviluppo del proprio insediamento

NORMA PUNTUALE

Nel comparto a nord di via Manzoni ove è insediata l'attività si applicano i parametri delle rispettive zone di appartenenza ossia dell'ambito A- Artigianale e dell'ambito C- Commerciale con la limitazione che per quanto attiene la zona commerciale potrà essere eseguito un insediamento con un massimo di 550 mq di s.l.p. commerciale da calcolarsi in quota pari ad 1/8 come previsto dalla legge regionale sul commercio per gli ingombranti. Il limite massimo ammesso per l'attività commerciale è da considerarsi l'esercizio di vicinato. Nel lotto ubicato a sud di via Manzoni e contraddistinto catastalmente al mappale n° 790 è consentita la realizzazione degli spazi da destinare a parcheggio per l'attività insediata e per il suo futuro ampliamento con accesso dalla medesima viabilità. L'area può essere utilizzata per il deposito di materiali ed esposizione ma non per la realizzazione di nuova edificazione. In sede di rilascio del titolo edilizio il soggetto attuatore dovrà versare al Comune gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

- in attuazione dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 5% del contributo concessorio da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.
- in attuazione dell'art. 43, comma 2 sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

Parametri edilizio – urbanistici

• Superficie fondiaria artigianale

2.070,00 mg.

• Area a standard a parcheggio

390,00 mq

• Superficie territoriale commerciale

1.175,00 mq.



CAIRATE - VIA PIETRO NENNI - SP 2 NORMA SPECIALE "C"

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto è in parte interessato dalla presenza di una attività della lavorazione del cemento da parte della Holcim, mentre una parte del compendio è destinato al commercio di materiali edili all'ingrosso ed al dettaglio.

La pianificazione urbanistica vigente individua l'area come sottoposta a SUAP, procedimento amministrativo attualmente decaduto.

Nell'ambito del monitoraggio e del percorso partecipativo la proprietà ha rappresentato le esigenze per il mantenimento ed il futuro sviluppo del proprio insediamento

NORMA PUNTUALE

Nel comparto si applicano i parametri della zona di appartenenza ossia dell'ambito I- Industriale delle norme tecniche di attuazione del piano delle regole.

E' consentito l'attività commerciale all'ingrosso e la dimensione dell'esercizio di vicinato.

Come previsto dalla legge regionale sul commercio per gli ingombranti la superficie di vendita è da calcolarsi in quota a parte di 1/8

Superficie territoriale

21.755,00 mq.



NORMA TECNICA PUNTUALE PER LA MODALITA' DI INTERVENTO TITOLO CONCORDATO

I comparti individuati negli elaborati del piano delle regole con la modalità di intervento del Titolo Concordato si identificano in ambiti territoriali per i quali la realizzazione degli interventi per dimensione e localizzazione necessita di un coordinamento tra la parte pubblica e la parte privata.

L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale, quest'ultimo risulta essere vincolante.

Le opere di urbanizzazione funzionali all'esecuzione degli interventi edificatori dovrà essere definita e concordata con l'Amministrazione Comunale e con l'Ufficio Tecnico Comunale al fine anche di definire eventuale esigenze pubbliche rispetto al tessuto consolidato circostante.

E' sempre facoltà dell'Amministrazione Comunale, qualora rilevi vi sia l'esigenza per l'interesse pubblico della cessione di aree e della realizzazione di servizi pubblici di procedere attraverso la stipula di una convezione urbanistica ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e del D.P.r. n° 380/2001 e s.m.i., senza che la procedura costituisca variante urbanistica.

In sede di rilascio del titolo edilizio il soggetto attuatore dovrà versare al Comune gli oneri aggiuntivi derivanti dall'eventuale consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

- in attuazione dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 5% del contributo concessorio da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.
- in attuazione dell'art. 43, comma 2 sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.