

Comune di San Siro

Piano di governo del territorio
L.R. 12/2005

Documento di Piano

Dp2d - norme tecniche
aprile 2012

sindaco

Michela Maldini

vice-sindaco

Claudio Raveglia

responsabile sportello unico edilizia

Alessia Palo

progettazione urbanistica

Piramide Engineering srl

coordinatore scientifico, prof. architetto Cesare Macchi Cassia
architetti Stefania Artaria, Pietro Macchi Cassia, Michele Roda
architetto urbanista Claudio Ferrari

indice

- art. 1 Contenuto e finalità del Piano di Governo del Territorio
- art. 2 Contenuto e obiettivi del Documento di Piano
- art. 3 Elaborati del Documento di Piano
- art. 4 Efficacia del Documento di Piano, prescrizioni, direttive, indirizzi
- art. 5 Rinvio a altre disposizioni, difformità e contrasti tra disposizioni, deroghe
- art. 6 Criteri di perequazione e compensazione urbanistica
- art. 7 Componente geologica, idrogeologica e sismica
- art. 8 Indicatori per il monitoraggio dell'attuazione del P.G.T.
- art. 9 Indirizzi per i Piani attuativi relativi agli Ambiti di trasformazione
- art. 10 Direttive per il Piano dei Servizi
- art. 11 Direttive per il Piano delle Regole
- art. 12 Piani di settore

art.1 Contenuto e finalità del Piano di governo del territorio

- 1.1 In base alla legge urbanistica regionale 12/2005, sono strumenti della pianificazione comunale a) il Piano di Governo del Territorio, b) i Piani attuativi.
- 1.2 Il Piano di Governo del Territorio definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in a) Documento di Piano, b) Piano dei Servizi, c) Piano delle Regole. Ognuno dei tre elaborati è dotato di proprie Norme Tecniche.

art.2 Contenuto e obiettivi del Documento di Piano

- 2.1 Il Documento di Piano definisce:
- a) il quadro ricognitivo e programmatico;
 - b) il quadro conoscitivo;
 - c) l'assetto geologico e idrogeologico.

Su questa base, il Documento di piano

- a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione;
 - b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo;
 - c) determina le politiche di intervento per la residenza, le attività produttive, la mobilità;
 - d) dimostra le compatibilità delle politiche di intervento con le risorse economiche della pubblica amministrazione;
 - e) individua graficamente gli ambiti di trasformazione;
 - f) determina il corretto rapporto con i piani sovraordinati;
 - g) definisce gli eventuali criteri di compensazione, perequazione, incentivazione.
- 2.2 Obiettivo del Documento di piano è la messa in luce delle opportunità esistenti e l'individuazione degli obiettivi di governo per l'abitabilità del territorio nel breve e medio periodo, attraverso l'individuazione delle criticità con le quali convivere e interagire, e di quelle da migliorare.
- 2.3 Il Documento di piano ha validità di cinque anni e non ha effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

art.3 elaborati del Documento di piano

- 3.1 Il presente Documento di Piano è redatto in maniera unitaria per i comuni di Musso, Pianello, Crema, San Siro ed è costituito dai seguenti elaborati (scritti, tavole e allegati):

Dp 1d - Relazione illustrativa:

Dp 2d - Norme tecniche

Dp 1t - tavola: *L'habitat nel contesto allo studio*, scala 1/5000

Dp 2t - tavola: *una occasione territoriale e culturale*, scala 1/5000,
1/2000

Dp 3t - tavola: *tavola delle previsioni di piano*, scala 1/5000

Dp 4ta - tavola: *Rezzonico, Santa Maria*, scala 1/2000

Dp 4tb - tavola: *Acquaseria*, scala 1/2000

Dp 5t - tavola: *tavola unica*, scala 1/5000

Dp 6t - tavola: *sensibilità paesistica*, scala 1/10000

Dp 1a - Componente geologica, idrogeologica e sismica (si veda art.7).

art.4 efficacia del Documento di piano, prescrizioni, direttive, indirizzi

- 4.1 La presente normativa contiene norme a carattere generale e norme rivolte agli altri documenti del P.G.T., agli strumenti attuativi e ai Piani di Settore, definite come prescrizioni, direttive e indirizzi, nel modo seguente:
- le prescrizioni sono norme vincolanti per i Piani Attuativi e per i Piani di Settore, relative a quantità, localizzazioni specifiche di importanza strategica secondo il Documento di Piano;
 - le direttive sono norme che delineano in termini generali le politiche da attuare attraverso Piani Attuativi e Piani di Settore;
 - gli indirizzi sono norme che specificano nel dettaglio gli obiettivi delle politiche da attuare.
- 4.2 In caso di previsioni cogenti, le prescrizioni prevalgono su direttive e indirizzi, le direttive sugli indirizzi, a qualunque dei tre documenti tali previsioni appartengano.

art.5 rinvio ad altre disposizioni, difformità e contrasti tra disposizioni, deroghe

- 5.1 Per quanto non esplicitamente stabilito dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, per quanto compatibili, ai regolamenti comunali in materia di edilizia, lavori pubblici e ambiente.
- 5.2 I contenuti prescrittivi delle presenti norme, in caso di difformità, prevalgono sugli elaborati grafici.
- 5.3 Le prescrizioni contenute negli elaborati grafici di maggior dettaglio, in caso di difformità, prevalgono su quelle di elaborati di minor dettaglio.

- 5.4 Per le previsioni cogenti, in caso di difformità, tra elaborati di diversi atti del P.G.T.:
- prevale la previsione del Piano dei Servizi su quella degli altri atti di pianificazione, in considerazione del carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute;
 - prevale la previsione del Piano delle Regole su quella del Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.
- 5.5 Le previsioni del Documento di Piano relative all'assetto viabilistico e della mobilità sono riportate nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole, assumendo in quest'ultimo valore conformativo.
- 5.6 Per le previsioni cogenti, in caso di difformità tra quelle del P.G.T. e quelle dei Piani di Settore, la prevalenza va determinata secondo il principio di specialità.
- 5.7 Le prescrizioni del P.G.T. hanno valore prevalente rispetto ai Piani attuativi: le direttive e gli indirizzi del P.G.T. hanno valore soltanto orientativo nei confronti dei Piani attuativi.
- 5.8 La deroga agli strumenti di pianificazione è ammessa solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente. Per gli edifici di proprietà privata, la deroga è ammessa solo mediante atto di vincolo alla destinazione pubblica o di interesse pubblico, trascritto nei registri immobiliari.
- 5.9 Le prescrizioni, gli indici e i parametri indicati nelle presenti norme, Normativa specifica per gli ambiti di trasformazione, prevalgono su ogni altra indicazione contenuta in altri elaborati grafici o normativi del P.G.T. e dei Piani di Settore.

art.6 criteri di perequazione e compensazione urbanistica

- 6.1 Il P.G.T., in linea con i disposti della L.r. 12/2005 art. 11, persegue l'obiettivo di promuovere forme di perequazione e compensazione urbanistica tra i proprietari delle aree interessate dagli ambiti di trasformazione o destinate alla realizzazione di attrezzature pubbliche - Servizi.
- 6.2 Il comparto di compensazione è formato dall'insieme delle aree comprese nei seguenti ambiti urbanistici:
- a) ambiti per servizi d'interesse pubblico che risultano non ancora attuati alla data di adozione del presente P.G.T., così come indicato dagli elaborati del Piano dei Servizi, e che non siano di proprietà comunale;

Il comparto di perequazione è formato dall'insieme delle aree comprese nei seguenti ambiti urbanistici:

- b) ambiti di trasformazione di cui all'art. 11;
- c) piani attuativi.

- 6.3 I diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione sono liberamente commerciabili.
- 6.4 L'Amministrazione Comunale istituisce un apposito registro, o borsino immobiliare, nel quale sono ordinati gli ambiti per servizi d'interesse pubblico, con l'evidenziazione della relativa superficie e del volume di perequazione o di compensazione totale e residuo, così come definito nelle Norme del Piano delle Regole.
Con apposito regolamento sono definite le modalità di aggiornamento, accesso e gestione del suddetto registro.

art.7 componente geologica, idrogeologica e sismica

- 7.1 L'Allegato 1a del Dp: "Assetto geologico, idrogeologico e sismico" costituisce la documentazione di riferimento per la componente geologica, idrogeologica e sismica.

art.8 indicatori per il monitoraggio dell'attuazione del P.G.T.

- 8.1 Il Documento di Piano e le relative varianti ai sensi della Direttiva 2001/42 CEE e della L.R. 11 marzo 2005, n.12 sono sottoposti alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dalla loro attuazione, ai fini della salvaguardia del paesaggio e delle risorse del territorio.
Nel Rapporto Ambientale, cui si rinvia, sono individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del piano potrebbe avere sull'ambiente.
- 8.2 Nel rapporto ambientale sono inoltre riportati gli indicatori per l'avvio del sistema di monitoraggio ambientale del P.G.T. nella fase di gestione e attuazione, per valutare periodicamente l'attuazione delle azioni di piano, l'incidenza sul sistema ambientale esistente e permettere di individuare misure correttive che eventualmente dovessero rendersi necessarie.

art.9 indirizzi per i Piani attuativi relativi agli Ambiti di trasformazione

- 9.1 Il Documento di Piano individua mediante perimetro grafico e indicazione numerica, nella Tavola delle Previsioni di piano, 21 Ambiti di trasformazione, definiti per comparti unitari all'interno dei quali gli

interventi si attuano previa approvazione di piano attuativo esteso all'intero comparto.

- 9.2 Gli Ambiti di trasformazione sono disciplinati singolarmente e dettagliatamente nelle schede degli ambiti di trasformazione di cui all'Allegato delle presenti Norme: Normativa specifica degli Ambiti di trasformazione.
- 9.3 Gli ambiti di trasformazione sono i seguenti:
- AT 1 - Area artigianale di Rezzonico
 - AT 2 - Roncate
 - AT 3 - Rezzonico alta
 - AT 4 - Soriano
 - AT 5 - Santa Maria alta
 - AT 6 - Villa Camilla
 - AT 7 - Mastena
 - AT 8 - Marledo
 - AT 9 - Pezzo
 - AT 10 - la Gaeta
 - AT 11 - Casa dei Ronchi alta
 - AT 12 - Casa dei Ronchi bassa
 - AT 13 - Santa Maria bassa
 - AT 14 - Lancio
- 9.4 Per gli interventi da attuare negli Ambiti di trasformazione dovrà essere documentata la fattibilità geologica.
- 9.5 L'attuazione degli interventi previsti negli Ambiti di trasformazione è subordinata alle seguenti verifiche:
- verifica che in tali aree sia garantito l'allacciamento alla rete fognaria qualora ricadano nella fascia del chilometro dalla linea di costa, entro la quale il Regolamento regionale n° 3/2006 vieta l'attivazione e il mantenimento di scarichi nell'ambiente
 - verifica dell'equilibrio del bilancio idrico per ciò che riguarda l'approvvigionamento di acqua potabile
 - verifica della disponibilità dell'ente preposto alla gestione e smaltimento del carico di rifiuti prodotti dai nuovi insediamenti
 - verifica della compatibilità dei nuovi insediamenti rispetto ai vincoli posti dai tracciati delle linee ad alta tensione fornendo adeguato parere preventivo della società di gestione della linea
 - verifica del potenziale inquinamento acustico dei nuovi interventi fornendo adeguata valutazione previsionale del clima acustico
 - verifica in generale del rispetto di tutti i vincoli sovraordinati preesistenti.

art.10 direttive per il Piano dei Servizi

10.1 I P.G.T. di Musso, Pianello, Crema, San Siro utilizzano la rivisitazione dei servizi e delle infrastrutture per rafforzare la forma strutturale della città. E' questo l'esito della novità introdotta con la L.r. 12/2005, allorchè si sostituisce alla nozione di standard quella di servizio, e si specifica il ruolo propositivo del sistema dei servizi.

I servizi sono trattati all'interno del P.G.T. nel loro significato e valore di aree, impianti e reti. E' infatti con questo triplice ruolo che essi contribuiscono alla struttura urbana delineata dal Documento di Piano.

10.2 In questa ottica, il Piano dei servizi assume i seguenti obiettivi:

- soddisfare le necessità del numero di utenti esistenti e insediabili;
- contribuire a definire la struttura urbana delineata dal Documento di Piano;
- rispettare lo standard minimo di 18 mq/ab;
- raggiungere le previsioni tendenziali individuate dal Piano dei Servizi in **XX** mq/ab;
- rispondere alle linee programmatiche delle Amministrazioni comunali;
- aumentare il rango urbano e riqualificare il territorio urbano;
- valorizzare le centralità all'interno dei diversi tessuti urbani; mantenere l'identità delle frazioni e favorirne l'uso abitativo;
- potenziare la rete dei percorsi ciclo-pedonali e il verde di connessione;
- valutare il ruolo progettuale dei servizi di interesse sovracomunale.

art.11 direttive per il Piano delle Regole

Il Piano delle Regole assume per i Comuni di Musso, Pianello, Crema, San Siro seguenti obiettivi:

- la sostenibilità ambientale;
- la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio storico, archeologico, architettonico, e delle risorse ambientali e paesaggistiche;
- la compatibilità paesistico-ambientale degli interventi e la mitigazione degli impatti;
- il contenimento del consumo di suolo favorendo il recupero e la riqualificazione e limitando le aree di espansione.

art.12 Piani di Settore

Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il P.G.T. fa riferimento e si avvale dei seguenti Piani di Settore:

- Studio relativo alla componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T., redatto sulla base della D.G.R. 8/1566/2005 in attuazione

dell'art.57 della L.R. 12/2005 dai dott. Cristian Adamoli (per quanto riguarda i comuni di Pianello, Musso e Crema) e Sergio Ghilardi (per quanto riguarda il comune di San Siro) nel 2009.

- Delimitazione dei centri abitati e classificazione delle strade, redatta ai sensi del Codice della Strada.
- Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo -P.U.G.S.S. - in fase di redazione.
- Classificazione acustica del territorio comunale, redatto ai sensi della L.447/1995 e della L.R. 13/2001.
- Individuazione del Reticolo Idrico minore, ai sensi della D.G.R. 7/7868/2002 e Regolamento dell'attività di polizia idraulica.
- Piano Generale di indirizzo Forestale, realizzato dalla Provincia di Como, settore Agricoltura, Caccia e Pesca.