

**COMUNE di CERNUSCO LOMBARDONE**  
Provincia di Lecco

---

**PIANO di GOVERNO del TERRITORIO**  
Legge Regionale 12/2005

*VARIANTE 1/2019*  
**DOCUMENTO DI PIANO**

Modificato a seguito accoglimento osservazioni  
**NORME TECNICHE**  
Novembre 2019 - Maggio 2020

---

Progetto:

**Dott. Arch. Giacomino Amadeo**

Ordine Architetti PPC - MB 2622

Via Giuliana Ronzoni, 12

20811 Cesano Maderno (MB)

Tel. - Fax +39 0362 500200

info@studioambiente.org

**Dott. Arch. Arnaldo Falbo**

Ordine Architetti P.P.C. - CO 1483

Via Francesco Ballarini, 12

22100 Como

Tel. - Fax +39 031 241646

info@studiofalbo.it

## **INDICE**

- Art. 1 - Contenuti del Piano di Governo del Territorio
- Art. 2 - Finalità del Documento di Piano
- Art. 3 - Efficacia del Documento di Piano e rinvio ad altre disposizioni
- Art. 4 - Perequazione, compensazione, incentivazione,
- Art. 5 - Destinazioni d'uso
- Art. 6 - Monitoraggio dello stato di attuazione del Documento di Piano
- Art. 7 - Modalità e strumenti di attuazione del Documento di Piano
- Art. 8 - Ambiti di trasformazione urbanistica
- Art. 9 - Ambiti AT - di trasformazione urbanistica di espansione -
- Art. 10 - Ambiti AR - di trasformazione urbanistica di riqualificazione -
- Art. 11 - Criteri di negoziazione in ambiti di trasformazione urbanistica

## **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: Documentazione di Piano Attuativa
- ALLEGATO D: Schede di indirizzo progettuale e disposizioni attuative

## 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. 12/2005 e s.m.i. è costituito dagli atti di seguito elencati, definisce un progetto urbanistico unitario del territorio comunale, orientato alla sostenibilità degli interventi alla scala locale, verificata mediante la procedura di Valutazione Ambientale Strategica:
  - Documento di Piano
  - Piano dei Servizi
  - Piano delle Regole
2. Il PGT, nell'ambito del territorio comunale, definisce l'articolazione normativa riferita a:

|        |  |
|--------|--|
| TUC    | Tessuto urbano consolidato   |
| TIS    | Tessuto di interesse storico - NS - ES Nuclei storici e Edifici isolati di interesse |
| TRF    | Tessuto di recente formazione  |
| AR     | Ambiti di riqualificazione   |
| AT     | Ambiti di trasformazione   |
| SR, SP | Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico di livello comunale                |
| SS     | Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico di livello sovracomunale           |
| MV     | Aree per la mobilità e viabilità locale  |
| AT     | Aree per attrezzature ambientali e tecnologiche                                      |
| RV     | Rete verde di ricomposizione paesaggistica   |
| VR     | Varchi della rete ecologica e di connessione ambientale                              |
| SRPA   | Sistema rurale, paesistico, ambientale   |
| AIS    | Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico                       |
| AVA    | Aree di valenza ecologia e paesaggistico - ambientale                                |
| APA    | Ambiti di rilevanza ecologico-paesaggistico-ambientale                               |
| AAC    | Altri ambiti per l'attività agricola di rilievo locale                               |
| RER    | Rete ecologica regionale   |
| REP    | Rete ecologica provinciale   |
| REC    | Rete ecologica comunale  |

## Art. 2 - Finalità e contenuti del Documento di Piano

1. Il DP ha validità quinquennale ed è sempre modificabile. Per la variante 1/2019 si applicano le disposizioni di cui all'art. 5 della LR. 31/2014 e smi.
2. Il Documento di Piano, con riferimento al periodo di validità di cui al comma 1, promuove interventi urbanistici, così articolati:
  - a) residenziale, riferiti al fabbisogno quinquennale di circa 80 stanze;
  - b) attività del terziario commerciale fino a circa 6.000,00 di m<sup>2</sup> di slp;
  - c) attività produttive del secondario riferite a circa 12.900,00 di m<sup>2</sup> di slp.
3. Il DP non contiene indicazioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli anche se riferite ad aree di proprietà privata, in quanto le stesse 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.
4. Il Documento di Piano è costituito dagli elaborati di seguito elencati:
  - 1 - Relazione 1° DP (per cartografia vds elenco punto 3)  
*Relazione DP - Variante 1/2019* (cartografia vds punto 3 - Variante 1/2019 indicata con "a")
  - 2 - Norme Tecniche - *Variante 1/2019*  
Allegati A - D:
    - Allegato A: Documentazione proposta iniziale PII
    - Allegato B: Documentazione proposta definitiva PII
    - Allegato C: Documentazione progetto di PA
    - Allegato D: Schede di indirizzo progettuale e disposizioni attuative
  - 3 - Elaborati cartografici 1° DP:
    - Tav. 1 Inquadramento territoriale (scala 1:20.000)
    - Tav. 2 Inquadramento vegetazionale (scala 1:10.000)
    - Tav. 3 Uso del suolo (scala 1:10.000)
    - Tav. 4 Soglie storiche dell'edificazione (scala 1:10.000)
    - Tav. 5 Numero piani fuori terra (scala 1:10.000)
    - Tav. 6 Il sistema agricolo (scala 1:10.000)
    - Tav. 7 Analisi ambientale del territorio comunale (scala 1:10.000)

- Tav. 8 Mobilità (scala 1:10.000)
- Tav. 9 Vincoli ambientali e strutturali (scala 1:10.000)
- Tav. 10 Stato di attuazione del PRG vigente (scala 1:10.000)
- Tav. 11 Indirizzi e prescrizioni del PTCP (scala 1:10.000)
- Tav. 12 Istanze (scala 1:10.000)
- Tav. 13 Sintesi del Documento di Piano (scala 1:10.000)

- *Cartografia Relazione DP - Variante 1/2019:*

- DP01 - Monitoraggio stato di attuazione PGT vigente
- DP02 - Carta del consumo di suolo al 2014
- DP03 - Carta del consumo di suolo variante 1/2019
- DP04 - Localizzazione ambiti di trasformazione
- DP05 - Obiettivi di piano
- DP06 - Strategie di intervento
- DP07 - Criteri di intervento
- DP08 - Indirizzi di progetto
- DP09 - Schema Rete ecologica comunale
- DP10 - Sintesi delle previsioni di piano

Costituiscono parte integrante e prescrittiva del DP:

- La "componente geologica, idrogeologica e sismica", ai sensi dell'Art. 57 della LR. 12/05.
- Il "Documento semplificato del rischio idraulico comunale" di cui al comma 8 dell'art. 14 del RR. 7/2017 sostitutivo dello "Studio comunale di gestione del rischio idraulico" di cui al comma 1 dell'art. 14 del RR. 7/2017
- La "definizione del reticolo idrico".
- Azzonamento acustico

### **Art. 3 - Efficacia del Documento di Piano e rinvio ad altre disposizioni**

1. Le norme del DP definiscono:

- Gli indirizzi per l'attuazione degli interventi ammessi.
- Le prescrizioni riferite al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi.

Le norme di indirizzo specificano gli obiettivi del DP rispetto ai quali definire le specifiche soluzioni progettuali.

La cartografia del DP - tav. DP10 - riporta le fasce di salvaguardia della nuova viabilità sovracomunale contenute nel "quadro strutturale - assetto insediativo" del PTCP e indicati nella tav. DP06.

La valenza delle fasce di salvaguardia è definita dall'art. 19 delle norme del PTCP.

2. In relazione ai criteri di negoziazione stabiliti dalle presenti norme, possono essere definite soluzioni modificative rispetto agli indirizzi del DP, relativamente ad aspetti quantitativi, funzionali e d'uso.
3. Per quanto non contemplato dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale.
4. In caso di difformità tra gli elaborati cartografici del DP e le presenti norme, prevalgono queste ultime.
5. 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. 4 - Perequazione, compensazione, incentivazione**

1. In ottemperanza a quanto previsto dall'articolo 11 della LR. 12/05 e s.m.i., sono definiti i criteri applicativi, più avanti specificati, delle modalità di perequazione, compensazione, incentivazione, quale strumento di equità tra le parti interessate in relazione ai benefici, alle opportunità e agli oneri derivanti dalle trasformazioni urbanistiche degli ambiti coinvolti e regolati dal DP. Essa è inoltre finalizzata all'acquisizione a titolo gratuito, da parte del Comune, delle aree destinate alla realizzazione delle dotazioni territoriali pubbliche e di interesse pubblico e generale previste.

La disciplina di cui al comma precedente, può essere finalizzata alla rigenerazione ambientale del tessuto urbano, mediante operazioni di diradamento e contestuale densificazione di altri siti.

Il trasferimento del diritto edificatorio non configura necessariamente l'acquisizione al patrimonio pubblico.

La Variante 1/2019 riconosce il trasferimento di potenzialità edificatorie definite dalle vigenti convenzioni urbanistiche, da perfezionare con l'iscrizione al "registro dei diritti edificatori" di cui al successivo art. 12.

Mediante l'applicazione del meccanismo perequativo i proprietari interessati, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree, partecipano, in misura proporzionale alle proprietà possedute, alla capacità edificatoria assegnata dal PGT e agli oneri per la realizzazione della dotazione di servizi.

2. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione nei seguenti ambiti ed aree, come definite nei documenti del PGT:
  - Aree degli ambiti di trasformazione come definite dall'Art. 9;
  - Aree degli ambiti di riqualificazione come definite dall'Art. 10;
  - Aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico, percorsi e viabilità di previsione;
  - Aree di interesse paesistico - ambientale
  - Aree della rete ecologica (regionale, provinciale, comunale).
3. La perequazione urbanistica si articola in:
  - Perequazione tra comparti
  - Perequazione di comparto
  - Compensazione urbanistica
  - Compensazione ambientale
  - Altri incentivi e premialità
4. La *perequazione tra comparti* si applica agli ambiti AR di riqualificazione. 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.
5. La *perequazione di comparto*, di norma, si applica agli ambiti AT di trasformazione, applicando lo stesso indice edificatorio all'intera area inclusa nella perimetrazione, indipendentemente dalla destinazione d'uso da realizzarsi.  
La capacità edificatoria consentita deve essere realizzata sulle aree fondiarie di concentrazione volumetrica, di norma, definite negli elaborati del DP.
6. La *compensazione urbanistica* è ottenuta attribuendo, alle aree di proprietà privata destinate a servizi (SP, SR), alla viabilità (MV), non comprese negli ambiti AR e AT e di completamento del TRF, alle aree di interesse ambientale (IA), diritti edificatori a favore dei proprietari delle aree, da trasferire negli ambiti AR, AT e nelle aree del TRF, nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici.
7. La *compensazione ambientale* è ottenuta attribuendo agli ambiti AT e AR le modalità attuative di cui all'art. 21 delle norme del PS.
8. Il riconoscimento di finalizzate *incentivazioni e premialità* a favore di interventi in ambiti AR e AT definiti dal DP è connessa alla contestuale realizzazione di opere di interesse pubblico, interventi riqualificazione ambientale alle modalità attuative, ai tempi di attuazione, agli apprestamenti e misure funzionali all'invarianza idraulica e idrologica.
9. Le modalità applicative del comma 8 sono stabilite dall'art. 14 delle Norme del Piano dei Servizi, mentre le fattispecie di incentivi e premialità sono definiti dall'art. 10 comma 3 delle norme del Piano delle Regole.

#### **Art. 5 - Destinazioni d'uso**

1. Ai sensi dell'articolo 51 della LR. 12/2005, 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 e di riqualificazione, dettano ulteriori prescrizioni riferite alla destinazione, con particolare riferimento a:
  - a) limitazioni per attività che comportino disturbo acustico o disagio per accessibilità e parcheggio;
  - b) determinazione di specifici indici e parametri edificatori in relazione a singole destinazioni;
  - c) definizione di proporzioni quantitative per promuovere una qualità urbana polifunzionale con la compatibilità tra più destinazioni principali.
3. E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso in atto, nel rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni non ammesse e delle indicazioni del PGT in ordine ai casi in cui i mutamenti di destinazione d'uso con opere edilizie comportino un aumento o la variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse generale come prescritto dal Piano dei Servizi.

#### **Art. 6 - Monitoraggio dello stato di attuazione del Documento di Piano**

1. Al fine di consentire la verifica dello stato di attuazione del PGT ed il monitoraggio dello stato ambientale del Comune di Cernusco Lombardone, la Valutazione Ambientale Strategica (VAS),

contiene una matrice di indicatori ambientali e territoriali, da aggiornare e integrare in base alle definizioni specifiche emanate dalla Regione Lombardia.

Scopo della matrice è:

- Permettere di valutare il miglioramento o il peggioramento della situazione ambientale, conseguente all'attuazione delle azioni del PGT, rispetto ai dati allo stato disponibili;
- Integrare con una più ampia serie di dati la matrice stessa, per affinare sempre più la valutazione sullo stato dell'ambiente.

2. Il monitoraggio sarà effettuato dal Comune utilizzando il Sistema Informativo Territoriale su cui è basata la documentazione degli atti del PGT, secondo le modalità definite dal Rapporto Ambientale.

#### **Art. 7 - Modalità e strumenti di attuazione del DP**

1. Gli interventi contemplati dal DP si attuano mediante gli strumenti previsti dall'ordinamento nazionale e regionale.
2. Gli interventi pubblici e privati devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, dall'esame di impatto paesistico e dell'incidenza paesistica del progetto in relazione alla classe di sensibilità paesistica del sito interessato così come definite dal Piano delle Regole.
3. Gli elaborati di progetto, di interventi pubblici e 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;
  - L'accessibilità veicolare, ciclabile e pedonale, nonché l'eventuale presenza di servizi pubblici di trasporto;
  - La dotazione di parcheggi e di opere di urbanizzazione primaria e, per i piani attuativi, di urbanizzazione secondaria;
  - La conformità ai parametri di contenimento delle dispersioni termiche finalizzata al contenimento dei consumi energetici ed all'uso di fonti energetiche rinnovabili, ai sensi della vigente normativa;
  - La valutazione del clima acustico ai sensi della Legge 447/95 e D.P.C.M. 05/12/1997 ed in riferimento all'Azionamento acustico comunale vigente.
  - Gli aspetti paesistico - ambientali ai sensi delle vigenti disposizioni in materia.
  - La conformità al RR. 7/2017 in materia di invarianza idraulica e idrologica.
4. Per gli interventi di trasformazione e riqualificazione urbanistica devono essere attivate le procedure stabilite dal D.Lgs 152/06 in materia ambientale.

#### **Art. 8 - Ambiti di trasformazione urbanistica**

1. Gli ambiti di trasformazione urbanistica, individuati nella cartografia mediante numero e campitura, sono costituiti dall'insieme delle aree specificamente perimetrate nella cartografia del DP, costituenti:
  - 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.
  - Ambiti di trasformazione esterna (AT), comprendono aree libere esterne al tessuto consolidato che, per dimensione e contesto, rivestono rilevanza urbana significativa in quanto partecipano alla ridefinizione del rapporto morfologico e ambientale con il territorio agricolo ovvero qualificando le aree di frangia urbana.
2. Gli ambiti di riqualificazione AR e di trasformazione esterna AT, sono destinati alla dotazione e realizzazione di:
  - a) Servizi pubblici e di interesse pubblico.
  - b) Viabilità ed infrastrutture per l'accessibilità ciclabile e/o pedonale.
  - c) Edificazione residenziale
  - d) Edificazione polifunzionale (residenza, ricettivo, artigianato dei servizio, unità di vicinato, ecc.).
  - e) Edificazione del settore produttivo terziario.
  - f) Edificazione del settore produttivo secondario.
  - g) Riqualificazione ambientale e attrezzature per le energie rinnovabili.
3. Per gli ambiti di cui al c. 1, le presenti norme definiscono con valenza prescrittiva, i parametri urbanistico - edilizi, salvo quanto diversamente ammesso in applicazione dei criteri di negoziazione di cui all'Art. 11, le vocazioni funzionali e di assetto urbanistico con valenza di indirizzo. Con riferimento alle schede di indirizzo progettuale di cui all'Allegato D, sono definite le seguenti condizioni di "sostenibilità ambientale":
  - a) Capacità insediativa, residenziale, produttiva (secondario e terziario), per servizi privati e di interesse pubblico.

- b) Funzioni ammesse e impatto sul traffico.
- c) Attività e cicli produttivi svolti all'aperto.
- d) Assetto della viabilità e della mobilità ciclabile e pedonale.
- e) Aree della rete ecologica (regionale, provinciale, comunale), varchi della rete ecologica e aree di connessione ecologica.

La modifica di una o più delle condizioni di sostenibilità ambientale sopra elencate rispetto ai contenuti delle schede di indirizzo progettuale, deve essere sottoposta alla procedura di assoggettamento a Valutazione Ambientale Strategica o di verifica, ai sensi dell'art. 4, c. 2 ter, della LR. 12/05.

4. Gli interventi ammessi negli ambiti AR e AT di cui al c. 1 sono subordinati all'approvazione di:
  - Piani Attuativi (di seguito PA);
  - Programmi Integrati di Intervento (di seguito PII) ai sensi del Titolo VI Capo I della LR. 12/05 e s.m.i. nei casi previsti dalla stessa legge;
  - Permesso di Costruire Convenzionato (di seguito PdCC), nei casi contemplati dal comma 1bis dell'art. 14 della LR. 12/05, come precisato dall'art. 10 comma 2 delle norme del PR.

La proposta di PII deve essere corredata dalla documentazione di cui agli Allegati A e B.  
La proposta di PA deve essere corredata dalla documentazione di cui all'Allegato C.
5. Il Comune, nel caso di PII, valuta la richiesta del Proponente e qualora non ritenga di procedere con altro strumento di iniziativa pubblica, accoglie la richiesta ed indica le caratteristiche dell'intervento ai fini dell'applicazione dei meccanismi di compensazione e perequazione di cui all'Art. 4.  
Il Comune valuta inoltre i contenuti discrezionali previsti dalle norme relative all'ambito di intervento, negoziabili in relazione ai criteri applicativi di cui all'Art. 11, il progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la dotazione di aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse generale, in attuazione del Piano dei Servizi.
6. L'attivazione della procedura di cui al c. 5 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 approvazione.
7. Il perimetro dell'ambito di intervento prevale su altri perimetri individuati nella cartografia del DP, salvo quanto previsto al successivo c. 9.
8. L'attuazione degli interventi negli ambiti di cui al c. 1 è consentita anche per parti, nel rispetto delle norme d'ambito. In tale caso, sono consentite, in sede di approvazione, dell'ambito ovvero attuazione per parti, qualora il Comune le ritenga utili a conseguire con maggiore efficacia gli obiettivi del DP e una maggiore funzionalità urbanistica e sostenibilità ambientale.  
Sono comunque fatti comunque salvi i diritti di terzi e l'applicazione dei principi perequativi relativamente all'intero ambito di riferimento definito dal PGT.
9. Ai fini della valutazione di cui al comma 5, il Comune verifica prioritariamente che siano rispettate le condizioni di seguito elencate relativamente alle modifiche ammissibili.  
La realizzazione per parti ammessa a condizione che:
  - La SLP massima ammessa, la dotazione di aree per servizi, siano determinati in conformità alle norme generali e dello specifico ambito, proporzionalmente all'effettiva estensione dell'intervento;
  - Qualora venga applicato il solo ITP, si consenta, mediante la concentrazione dell'edificato su parte dell'area, la successiva verifica dell'IT mediante l'applicazione del meccanismo perequativo;
  - Cessione delle aree per servizi, viabilità e per l'allacciamento ai pubblici servizi, ove necessario.

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

1. Caratteri generali: Le porzioni di territorio identificate dalla sigla AT, interessano aree inedificate, 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. Le aree di interesse ambientale appartenenti alla rete ecologica provinciale, come definita dal PTCP, eventualmente comprese negli ambiti AT, sono specificamente destinate agli scopi e funzioni definiti dalle Norme del PTCP e pertanto non possono essere diversamente utilizzate.
4. Si tratta di aree non conformate, secondo quanto previsto all'art. 2, comma 3.
5. Per gli ambiti AT, le destinazioni e i parametri urbanistici di cui all'Allegato D hanno valenza prescrittiva ad eccezione dell'altezza, che deve essere verificata e definita in relazione ai caratteri



morfologici e ambientali del contesto insediativo ed alle classi di sensibilità paesistica di riferimento. L'assetto urbanistico di cui all'Allegato D, ha valenza di indirizzo.

6. La cartografia dell'Allegato D del DP definisce le destinazioni principali ammesse per ogni singolo ambito di intervento riferite all'Art. 9 e all'allegato A delle Norme del PR.
7. **Modalità di intervento:**
  - Programma Integrato di Intervento (PII).
  - Piano Attuativo (PA).
  - Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) nei casi contemplati dal comma 1bis dell'art. 14 della LR. 12/05, come precisato dall'art. 10 comma 2 delle norme del PR.
8. **Indirizzi attuativi:**

Le recinzioni verso spazi verdi o aree del SRPA e della "rete ecologica" come definiti dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi, dovranno essere aperte ovvero realizzate con siepi di essenze autoctone.
9. **Prescrizioni attuative**

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

Lungo il perimetro prospiciente le aree appartenenti al sistema rurale e paesistico - ambientale - SRPA - definito dal Piano delle Regole e la "rete ecologica" definita dal PS, 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 con riferimento alle indicazioni contenute nel Documento di Piano e disposte dalle norme del PS.

Le alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi, devono essere tutelate. E' ammessa la sostituzione o lo spostamento per cause di moria naturale o per la riqualificazione dell'area verde.
10. Gli ambiti AT sono esclusi e dall'applicazione degli articoli 63, 64, 65 della LR. 12/05 per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

#### **Art. 10 - Ambiti AR - di riqualificazione**

1. Caratteri generali: le porzioni di territorio identificate con la sigla AR (ambiti di riqualificazione), costituiscono ambiti di rilevanza urbana, utili ai fini della riorganizzazione e riqualificazione del tessuto urbano consolidato, individuati numericamente nella cartografia del DP 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 3. Gli indici riportati nelle schede di indirizzo dell'Allegato D, non attribuiscono dei diritti edificatori, ma successive possibilità che saranno consolidate con la definizione progettuale degli interventi condivisa tra l'Amministrazione Comunale e il Proponente l'intervento.

Per gli ambiti AR, le destinazioni e i parametri urbanistici di cui all'Allegato D hanno valenza prescrittiva ad eccezione dell'altezza, che deve essere verificata e definita in relazione ai caratteri morfologici e ambientali del contesto insediativo ed alle classi di sensibilità paesistica di riferimento. L'assetto urbanistico di cui all'Allegato D, ha valenza di indirizzo.
3. La cartografia dell'Allegato D del DP definisce le destinazioni principali ammesse per ogni singolo ambito di intervento riferite all'Art. 9 e all'allegato A delle Norme del PR.
4. **Modalità di intervento:**
  - Programma Integrato di Intervento (PII).
  - Piano Attuativo (PA).
  - Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) nei casi contemplati dal comma 1bis dell'art. 14 della LR. 12/05, come meglio precisato dall'art. 10 comma 2 delle norme del PR.
5. **Indirizzi attuativi**

Le recinzioni verso spazi verdi o aree del SRPA e della "rete ecologica" come definiti dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi, dovranno essere aperte ovvero realizzate con siepi di essenze autoctone.

## 6. Prescrizioni attuative

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

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

Lungo il perimetro prospiciente le aree appartenenti al sistema rurale e paesistico - ambientale - SRPA - definito dal Piano delle Regole e la "rete ecologica" definita dal PS, al fine di migliorare il rapporto tra le aree edificate e le aree non edificate, devono essere realizzate fasce filtro aventi la profondità di almeno m 10,00 con riferimento alle indicazioni contenute nel Documento di Piano e disposte dalle norme del PS.

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

### Art. 11 - Criteri di negoziazione in ambiti di trasformazione urbanistica

1. Negli ambiti di trasformazione AT e AR, è ammessa la modificazione degli indici edificatori in applicazione dei seguenti criteri di negoziazione:

a) 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  $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;

b) Gli incrementi sono ammessi a condizione che vengano realizzati al corrispondente valore di mercato della SLP edificabile aggiuntiva:

- Alloggi da cedere al Comune e assegnare in locazione ad utenti anziani, con superficie utile di almeno  $50,00 \text{ m}^2$ .
- Attrezzature per la pratica sportiva, coperte e scoperte.
- La qualificazione ambientale delle aree di interesse ambientale ovvero appartenenti alla rete ecologica a (corridoi ecologici o filtro ambientale).
- Altri interventi contemplati dal Piano dei Servizi.
- Interventi contemplati dal progetto di "riqualificazione del comparto pubblico di Piazza della Vittoria.
- Interventi di manutenzione urbana e per la formazione di corridoi ambientali.

c) In alternativa alla realizzazione degli interventi sopraindicati, l'Amministrazione Comunale può richiedere la monetizzazione degli stessi la cui entità deve essere commisurata al valore di mercato della SLP edificabile aggiuntiva. Gli introiti relativi devono essere utilizzati esclusivamente per la realizzazione degli interventi contemplati dal Piano dei Servizi.

Il riconoscimento degli incrementi sopraindicati è riferito alla capacità insediativa massima a disposizione del Comune di Cernusco Lombardone, indicata nel 30% della capacità insediativa di riferimento per tipo di funzione di cui al c. 2 dell'Art. 2, lettere a, b, c. Tale incremento non rientra tra i requisiti di cui al punto 2, dell'allegato 1m della DGR. 6420 del 27/12/2007 e non comporta l'assoggettamento alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, ma rientra nel campo di applicazione del monitoraggio di cui all'Art. 7.

### Art. 12 - Registro delle cessioni dei diritti edificatori

1. I trasferimenti dei diritti edificatori e delle aree che li generano, sono annotati nell'apposito Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori ai sensi dell'Art. 11 della LR. 12/05.

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.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) 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 CDU.

Il Registro delle Cessioni dei Diritti edificatori evidenzia altresì le aree che sono state private di diritto edificatorio a seguito di cessione delle stesse in proprietà al Comune o a seguito di trasferimento dei diritti stessi tra privati.

### Art. 13 - Norme transitorie e finali

1. Gli ambiti AR e AT sono soggetti alle prescrizioni del Piano delle Regole per gli interventi edilizi realizzabili in pendenza dell'approvazione dei Piani Attuativi e degli atti di programmazione negoziata.

Il Piano delle Regole recepisce e disciplina gli ambiti di trasformazione ad avvenuto completamento degli interventi contemplati dai Piani Attuativi e dagli atti di programmazione negoziata.

2. Le disposizioni del Documento di Piano non si applicano ai Piani Attuativi ed ai Programmi Integrati di Intervento (PII), già approvati o in corso di realizzazione alla data di adozione della variante 1/2019

del PGT, per i quali si applicano le disposizioni urbanistiche generali ed attuative pre-vigenti, salvo quanto specificamente disposto dalle norme d'ambito e dalla Variante 1/2019.

#### **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: Documentazione proposta piani attuativi

ALLEGATO D: Schede di indirizzo progettuale e disposizioni attuative

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

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

- 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 e Ambientale Strategica**

- 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 dalle vigenti disposizioni 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 piano 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 primaria e secondaria, sulla base del Prezzario della C.C.I.A.A. di Milano 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 Cernusco Lombardone).

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 Cernusco Lombardone.

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

(Schema predisposto dal Comune di Cernusco Lombardone).

## **ALLEGATO C) - DOCUMENTAZIONE DI PIANO ATTUATIVO**

I piani attuativi (PA) di iniziativa privata devono essere corredati dai seguenti elaborati, estesi ad un significativo intorno.

Gli elaborati, su richiesta del Comune devono essere consegnati anche su supporto digitale (formato standard modificabile).

### *a) Relazioni*

1. Relazione illustrativa: descrizione dello stato di fatto, delle indicazioni degli atti del PGT, dei vincoli presenti, dei valori ambientali e testimoniali rilevati, descrizione dei criteri di progetto, verifica di rispondenza al PGT ed alla pianificazione territoriale, indicazione dettagliata delle soluzioni formali dei costi per le reti, le aree e le attrezzature di urbanizzazione;
2. Allegati della documentazione geologica (Relazione geologica, sismica e geotecnica se necessario, relazione sulle rocce di scavo); documentazione per le valutazioni ambientali e paesaggistiche.
3. Allegati per la verifica della invarianza idraulica e idrologica ai sensi del RR. 7/2017
4. Norme di Attuazione.
5. Schema di Convenzione.

### *b) Elaborati grafici*

1. Tavola di inquadramento dell'ambito di piano attuativo significativamente esteso nel DB topografico comunale aggiornato in scala 1:2.000.
2. Tavola dello stato di fatto dell'area, rilievo quotato in scala 1:200 - 500 con l'indicazione delle alberature e di ogni altro elemento presente sull'area;
3. Tavola con stralci dalla pianificazione territoriale vigente (ed eventualmente in itinere) ed estratti dalla pianificazione comunale vigente (ed eventualmente in itinere).
4. Tavola dei vincoli in atto, urbanistici ed ambientali, compreso i diritti inerenti il territorio;
5. Tavola con estratto mappa catastale e relativi elenchi;
6. Tavola plani-volumetria di progetto (soluzioni formali per le aree pubbliche e private);
7. Tavola planimetria delle regole del piano attuativo, in scala 1:200 - 500, riportando le quote stato di fatto e di progetto per tutta l'area edificata e da edificare, specificando:
  - La rete stradale
  - Le aree per servizi e dotazioni pubbliche
  - Le aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione e quelle da asservire all'uso pubblico;
  - Le misure di qualificazione ambientale, in particolare le misure di mitigazione;
  - Le aree di concentrazione volumetrica ("aree di galleggiamento") ed unità di intervento con le regole da rispettare per l'edificazione, in particolare le distanze dai confini e le altezze.La tavola dovrà contenere:
  - Riferimenti di rilievo per il corretto posizionamento del progetto nel DB topografico comunale.
  - Tabelle con le informazioni quantitative analitiche e sintetiche.
  - Invarianti di impostazione del piano, da rispettare nelle modificazioni planovolumetriche di cui all'art. 14 della LR 12/05 e smi.
8. Tavola dei profili altimetrici dei fabbricati e delle sistemazioni al suolo;
9. Elaborati del progetto definitivo (relazione con computi, planimetrie, dettagli) delle opere di urbanizzazione (viabilità, parcheggi, reti di sottoservizi, ecc.).
10. Modello del progetto, con tecniche tradizionali in scala 1:200 - 500 ovvero in formato digitale visualizzato in una adeguata serie di immagini o filmati.

Sono infine da allegare, ove richiesto dalle specifiche situazioni, le elaborazioni specifiche relative a:

- Attività produttive da insediare.
- Valutazione previsionale di clima acustico.
- Valutazione previsionale di impatto acustico.
- Valutazione di impatto elettromagnetico.
- Valutazione della qualità dei suoli.
- Studio di incidenza sui Siti di importanza comunitaria (SIC).
- Documentazione relativa al superamento di condizioni dettate da vincoli puntuali.

Nei casi in cui non sia necessaria la presentazione di tali elaborazioni, allegare la dichiarazione del progettista e del proprietario sulla non sussistenza dell'obbligo

11. Atti di proprietà e atti relativi ad altri diritti reali insistenti sulle aree oggetto del PA (servitù, diritti di superficie, ecc.).
12. Schema di convenzione urbanistica (schema predisposto dal Comune).

Nel caso la proposta di preveda edilizia residenziale convenzionata deve essere predisposta la valutazione del valore Euro/m<sup>2</sup> sulla base della scheda definita dall'Ufficio Tecnico del Comune.

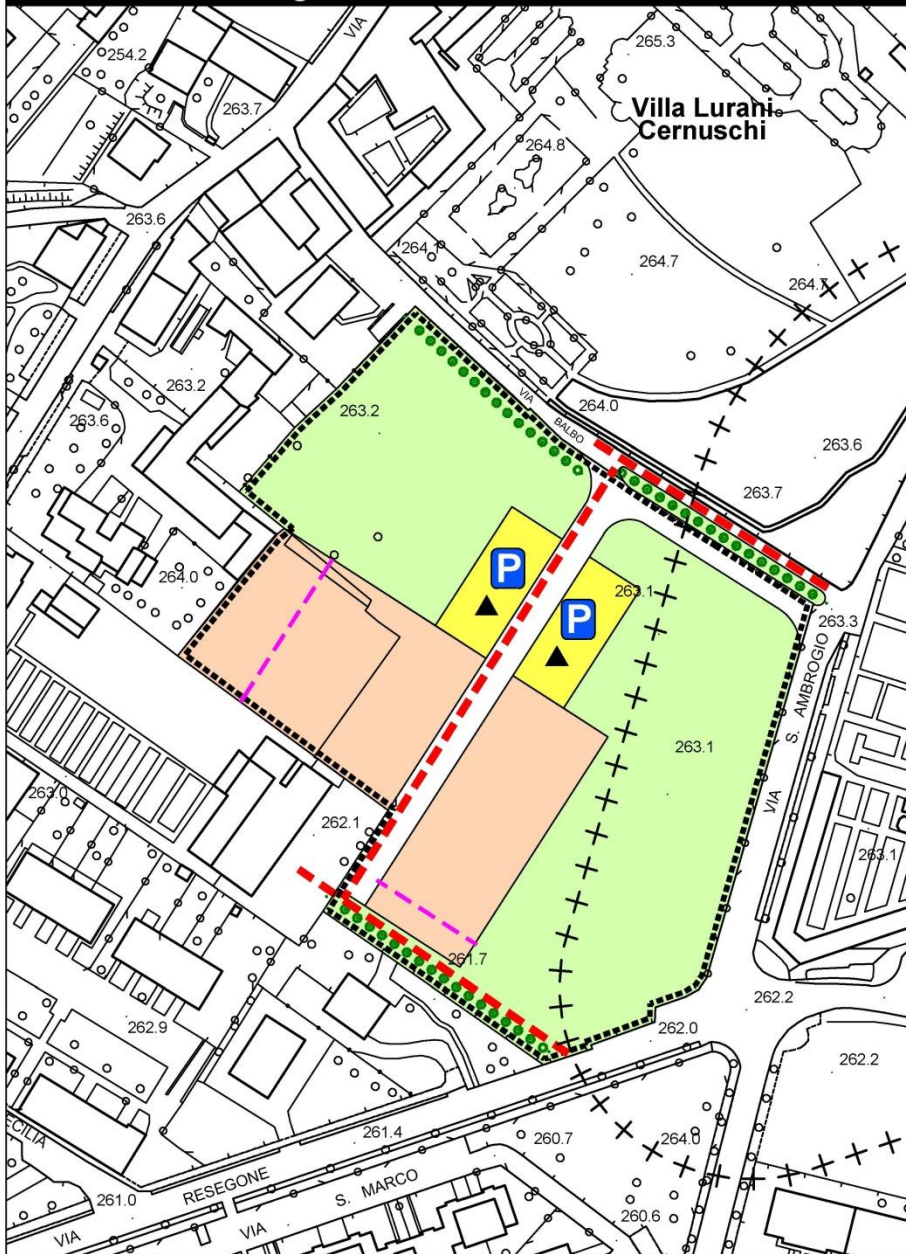
**ALLEGATO D**

**Schede di indirizzo progettuale e disposizioni attuative**

- 1) **Ambito AR 1**
- 2) **Ambito AR 2 (ex AR 3)**
- 3) **Ambito AR 4**
- 4) **Ambito AT 1.1 (ex AT 1)**
- 5) **Ambito AT 1.2 (ex AR 4)**
- 6) **Ambito AT 2**



## AR 1 - Via S. Ambrogio



|                           |                                |
|---------------------------|--------------------------------|
|                           | Ambito di trasformazione       |
|                           | SF superficie fondiaria        |
| Aree per servizi pubblici |                                |
|                           | parcheggi                      |
|                           | verde                          |
|                           | parcheggi                      |
|                           | parcheggi di superficie        |
|                           | percorsi ciclo-pedonali        |
|                           | quinte alberate                |
|                           | fascia di rispetto cimiteriale |
|                           | allineamento edificato         |

### PARAMETRI URBANISTICI

|   |       |        |
|---|-------|--------|
| ST - superficie territoriale (dato indicativo)  | mq.   | 19.550 |
| I.t.p.  | mq/mq | 0,10   |
| I.t.  | mq/mq | 0,15   |
| SLP minima  | mq    | 1.955  |
| SLP massima assegnata. (la SPL di conguaglio corrisponde alla differenza con la SLP minima) | mq    | 3.000  |
| RC - rapporto di copertura  | %     | 30     |
| SC - superficie coperta   | mq    | 1.570  |
| Aree per servizi pubblici - P   | mq    | 1.200  |
| Aree per servizi pubblici - V   | mq    | 11.570 |
| Strada e ciclabile  | mq    | 1.545  |
| SF - superficie fondiaria   | mq.   | 5.235  |
| H - altezza edifici   | m.    | 9,00   |

Corrisponde alla vasta area dismessa dall'attività florovivaistica in serra (già parte del "comparto delle serre" del 1° DP.), adiacente al nucleo storico e confinante con il "comparto delle serre" ancora operante inserito in ambito "B - classe 5" nel Piano delle Regole.

Gli interventi edilizi di cui all'art. 17.1.5 delle norme del Piano delle Regole, integrano le azioni proposte per l'ambito AR 1, confermato dalla variante 1/2019 del PGT, funzionali nel loro insieme alla realizzazione del "parco urbano".

Sono ammessi interventi edilizi di nuova costruzione da attuare, in conformità all'assetto urbanistico ed ai parametri qui riportati, mediante Piano attuativo o Permesso di Costruire convenzionato.

*Destinazioni ammesse:* Residenza (U1) e funzioni complementari.

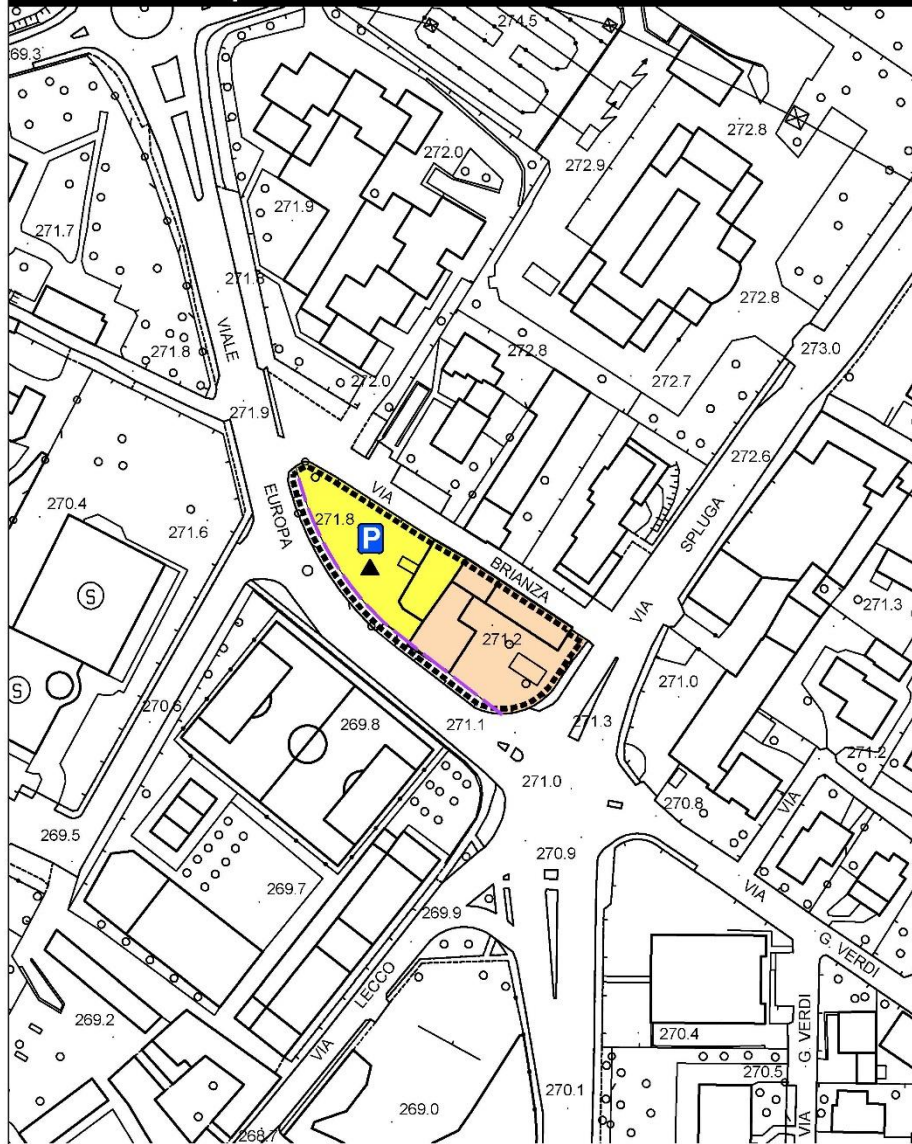
#### **Condizioni attuative:**







- Il conguaglio tra IT e ITP è conseguibile mediante le modalità di cui all'art. 10, Tabella 1, commi 3 e 3.1 delle norme del Piano delle Regole.

#### *E' richiesta:*

- ✓ La dotazione di parcheggi e verde pubblico da norme del PS.
- ✓ La dotazione di parcheggi privati.
- ✓ La dotazione di parcheggi pubblici a servizio delle funzioni insediabili e della zona.
- ✓ La realizzazione e cessione gratuita delle opere di urbanizzazione primaria.
- ✓ La cessione delle aree a verde pubblico individuate nella scheda normativa e nel P.S.
- ✓ La formazione del percorso ciclo - pedonale tra via Resegone e via Balbo.
- ✓ La realizzazione del collegamento stradale tra via S. Ambrogio ed il confine con l'area B5.
- ✓ La riqualificazione di via Balbo (fronte AR1).
- ✓ L'allineamento del fronte edificato.

## AR 2 - Via Europa



-  Ambito di trasformazione
-  SF - superficie fondiaria
-  aree di interesse pubblico in cessione
-  parcheggi pubblici - privati
-  parcheggi di superficie
-  arretramento stradale

### PARAMETRI URBANISTICI

|                              |       |       |
|------------------------------|-------|-------|
| ST - superficie territoriale | mq.   | 2.275 |
| I.t.p.                       | mq/mq | 0,30  |
| I.t.                         | mq/mq | 0,40  |
| SLP minima                   | mq    | 682   |
| SLP massima                  | mq    | 910   |
| RC - rapporto di copertura   | %     | 60    |
| SC - superficie coperta      | mq    | 690   |
| Aree per servizi pubblici    | mq    | 1.125 |
| SF - superficie fondiaria    | mq.   | 1.150 |
| H - altezza edifici          | m.    | 9,00  |
| Arretramento stradale        | m.    | 3,00  |

Corrisponde all'area dismessa, già AR 3 del 1° DP, costituente l'isolato delimitato dalle vie Europa, Spluga e Brianza.

Sono ammessi interventi edilizi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e di demolizione senza ricostruzione da attuare in conformità all'assetto urbanistico ed ai parametri qui riportati.

Gli interventi edilizi ammessi sono assoggettati a Permesso di Costruire convenzionato, subordinato agli adempimenti in materia ambientale di cui al D.Lgs 152/06.

**Destinazioni ammesse:** - Esercizi commerciali fino a 600 m<sup>2</sup> di superficie di vendita (U5 e U6.1.1).

#### **Condizioni attuative:**

A. Nel caso di realizzazione degli interventi edilizi ammessi:

- Devono essere verificate le disposizioni di cui agli articoli 23, 23.1, 23.1.2, 23.2 delle norme del Piano delle Regole.
- Non sono richiesti interventi di compensazione di cui al comma 7 dell'art. 23.1.2 delle norme del Piano delle Regole.

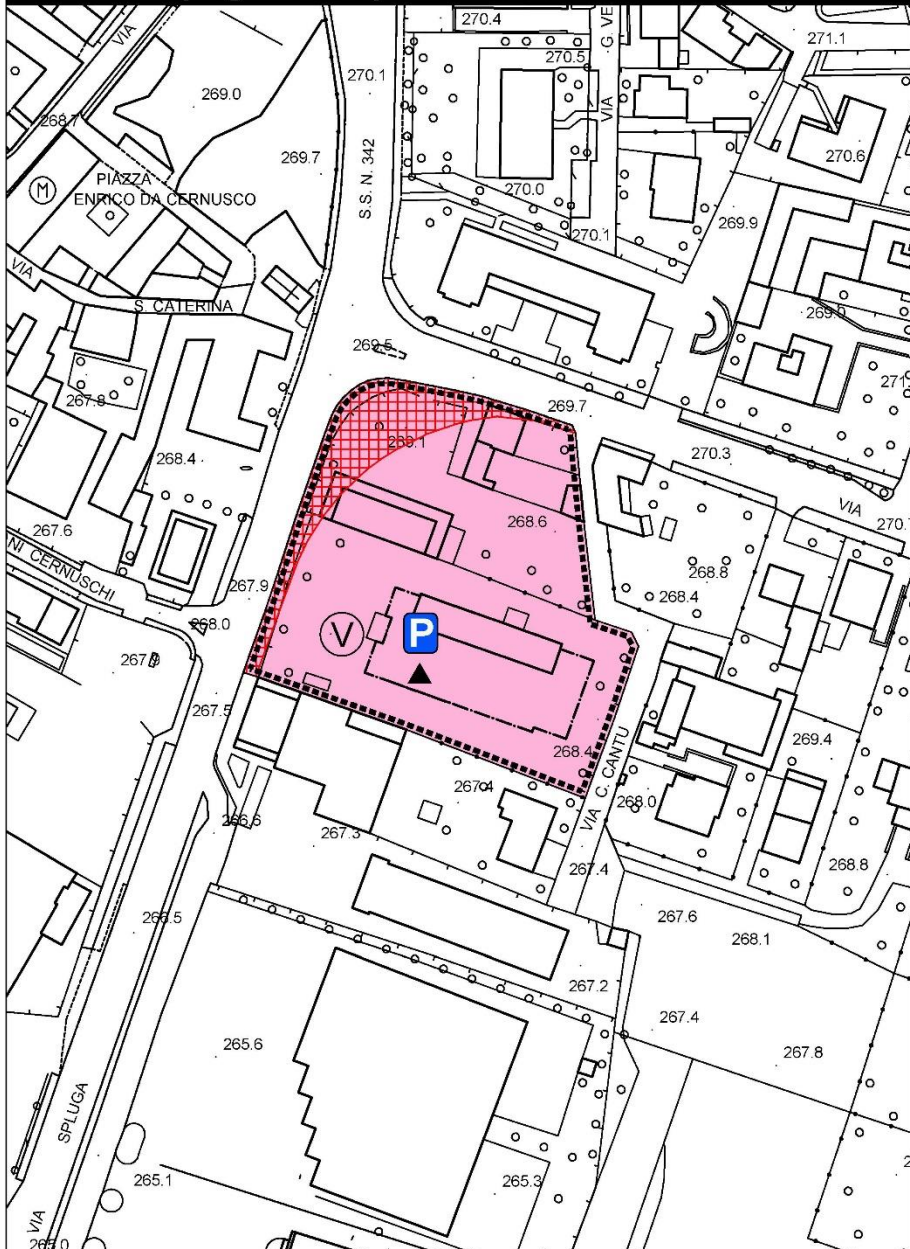
B. In alternativa alla soluzione A, è facoltà dell'Attuatore, entro il termine di due anni dalla data di vigenza della variante 1/2019:

- Proporre al Comune la cessione dell'intero ambito AR3 a fronte dell'assegnazione della capacità edificatoria di trasferimento derivante dall'ITE (indice di trasferimento edificatorio) = 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, da iscrivere nel registro dei diritti edificatori.
- Procedere alla cessione/trasferimento della capacità edificatoria assegnata nel limite di ITP = 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, in altri ambiti di trasformazione del DP.

**E' richiesta:**

- La dotazione di parcheggi e verde pubblico da norme del PS. E' ammessa la monetizzazione delle aree a verde pubblico non cedute.
- La realizzazione e cessione gratuita delle opere di urbanizzazione primaria.
- La realizzazione dell'allargamento del lato nord di via Europa e la formazione del percorso pedonale
- La realizzazione delle aree per servizi pubblici localizzate dalla scheda.

## AR 4 - Via Spluga - Via Papa Giovanni XXIII - APPROVATO IN CORSO DI ATTUAZIONE



-  Ambito di trasformazione
-  SF superficie fondiaria commerciale - ricettivo
- Aree per servizi pubblici
  -  parcheggio
  -  parcheggi
  -  parcheggi di superficie verde
  -  verde
-  fascia di rispetto stradale per intervento di razionalizzazione raccordo SP 342 dir - SP54

|                              |     |       |
|------------------------------|-----|-------|
| ST - superficie territoriale | mq. | 7.518 |
|------------------------------|-----|-------|

### PARAMETRI URBANISTICI SCHEDA AR4 DEL P.G.T. VIGENTE

|   |       |       |
|---|-------|-------|
| I.f.p.                                    | mq/mq | 0,61  |
| I.f.p. commerciale-ricettivo              | mq/mq | 0,75  |
| i.f.p. residenziale                       | mq/mq | 0,38  |
| RC - rapporto di copertura                | %     | 30    |
| H - altezza edifici commerciale-ricettivo | m.    | 20,00 |
| H - altezza edifici residenziale          | m.    | 7,50  |

### DATI CONVENZIONATI

|  |     |          |
|--|-----|----------|
| SLP massima complessiva                      | mq  | 4.220,19 |
| SLP massima residenziale                     | mq  | 995      |
| SLP massima commerciale                      | mq  | 3.225    |
| Aree per servizi pubblici - Parcheggi        | mq  | 1.601,32 |
| Aree per servizi pubblici - Verde attrezzato | mq  | 1.760,32 |
| Diritti edificatori da trasferire            | mq. | 1.429,81 |

Gli interventi sono finalizzati alla riqualificazione urbanistica ed ambientale dell'edificato che presenta un elevato livello di degrado, mediante:

- il recupero dell'edificio già sede del Consorzio Agrario in relazione ai vincoli tipologico - architettonici presenti con la realizzazione di nuovi edifici destinati a funzioni commerciali (media struttura di vendita non alimentare) e residenziali;
- la riqualificazione ambientale dell'area

## Via Spluga sud - quadrante sud-est

✓ Ambito AT1.1

✓ Ambito AT1.2

### I. Modalità attuative

❖ **Gli interventi ammessi** nel quadrante sud/est, richiedono il coordinamento delle sequenze attuative riferite ai seguenti ambiti regolamentati dal PR:

a) Area dell'ambito di riqualificazione **APC.cd-3**

b) Aree dell'ambito di trasformazione **APC.cg-2**

❖ **I progetti urbanistici ed edilizi** degli ambiti sopra elencati devono contemplare, anche per parti funzionalmente autonome, gli interventi pubblici, di interesse pubblico e generale, localizzati e definiti nell'elaborato NDP 1 - Quadro d'unione degli interventi nel quadrante sud-est.

Gli interventi previsti, di seguito elencati, hanno valenza prescrittiva anche per gli interventi promossi dal Piano delle Regole:

1. Riorganizzazione funzionale dell'accesso veicolare da via Cavalieri di V. Veneto alla strada di arroccamento, parallela est, di via Spluga e alla GSV esistente.
2. Realizzazione nuova rotonda in via Cavalieri di V. Veneto, con accesso ad APC.cg-1 e APC.cg-2,
3. Realizzazione del collegamento stradale dall'intervento n. 2 al n. 4).
4. Realizzazione del collegamento tra la strada di arroccamento est di via Spluga e l'ambito AT 1.1.
5. Riorganizzazione ambientale e funzionale della strada di arroccamento est di via Spluga con la realizzazione:
  - Del percorso ciclo - pedonale tra la rotonda esistente di via Spluga/Cavalieri e l'AR4 ex consorzio.
  - Dell'intersezione tra intervento n. 3) e 4).
6. Realizzazione del percorso ciclo -pedonale est-ovest, da intervento n. 5) alle aree agricole a est.
7. Realizzazione del prolungamento di via Cantù dall'ambito AT 1.2 all'intervento n. 3) in ambito AT 1.1.
8. Riorganizzazione ambientale, funzionale, paesaggistica delle aree a parcheggio esistenti a servizio delle aree APC cd con accesso dalla strada di arroccamento, parallela est di via Spluga.
9. Realizzazione del percorso ciclo - pedonale tra la nuova rotonda 2) di via Cavalieri di V. Veneto e l'ambito AT 1.2.

❖ **Le schede di indirizzo progettuale** delle aree e immobili a), b), sopra elencati, definiscono:

a) La sequenza funzionale di attuazione

b) Le opere poste a carico di ogni ambito/area di intervento e per sequenza attuativa.

c) Gli elementi prescrittivi che le specifiche soluzioni progettuali in ambito AT1.1 dovranno risolvere.

### II. Sequenze funzionali di attuazione

Le sequenze attuative di seguito descritte, sono rappresentate nell'elaborato NDP 2 - Sequenza funzionale attuativa degli interventi nel quadrante sud-est.

Le sequenze hanno valenza prescrittiva anche per gli interventi promossi dal Documento di Piano.

A. Interventi in APC cg-2

- Realizzazione interventi n. 1), 2), 3.1), 5.1) e 9.1), per il tratto di competenza.

B. Interventi in AT 1.1

- Realizzazione interventi n. 3.2), 5.3), 7.1) e 9.2), per il tratto di competenza.

C. Interventi in AT 1.2

- Realizzazione interventi n. 7.2) e 9.3), per il tratto di competenza.

D. Interventi in APC.cd -3

- Realizzazione interventi n. 1) e 4) integrali, 5.2), 5.3), 6) e 8.1), per il tratto di competenza.

#### Sequenze alternative

- Per l'APC.cd-3 è ammessa l'attuazione in sequenza A. o B, ovvero autonoma in attuazione delle disposizioni dell'art. 16 comma 4.1 delle norme del PS, integrata dall'intervento n. 1.

- Per l'AT 1.2 è ammessa l'attuazione in sequenza autonoma.

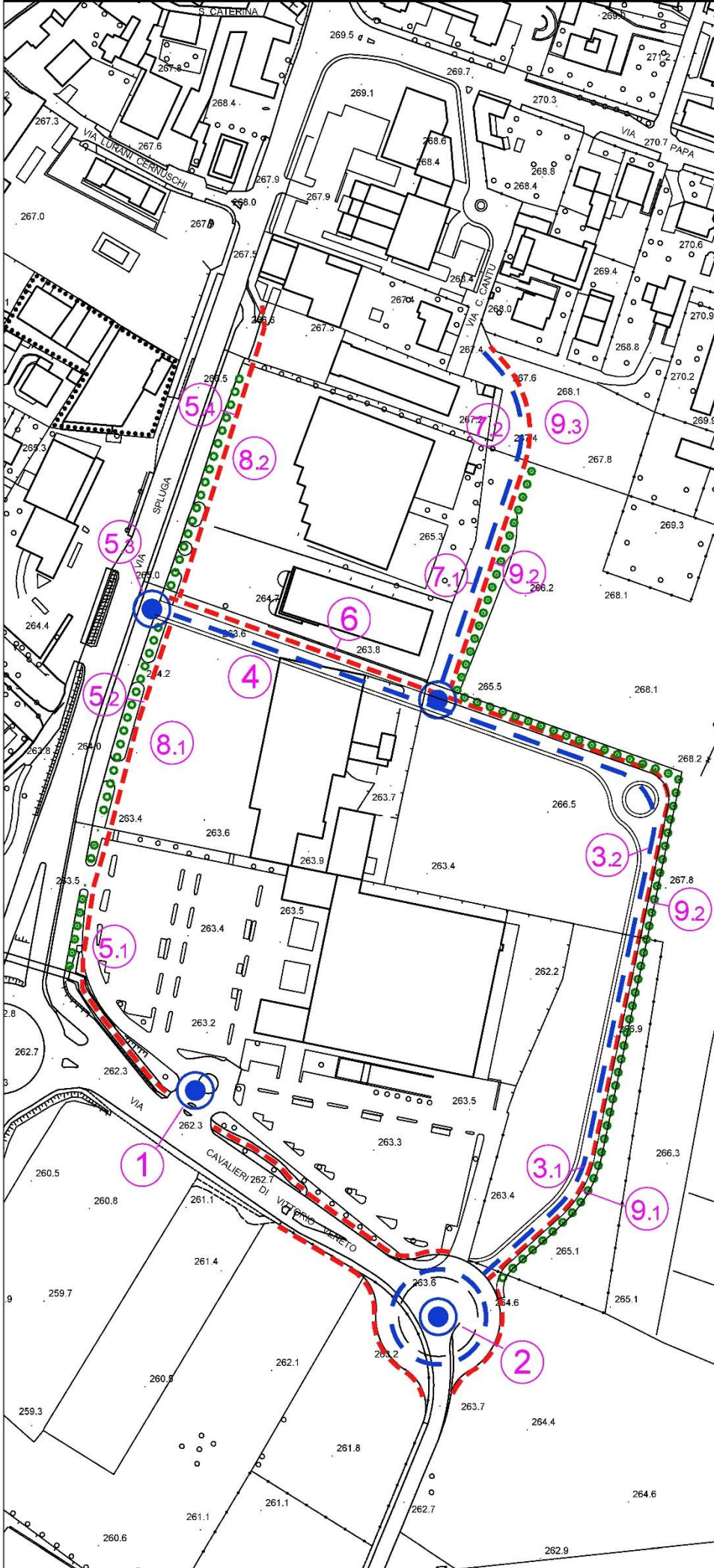
### III. Prescrizioni attuative:

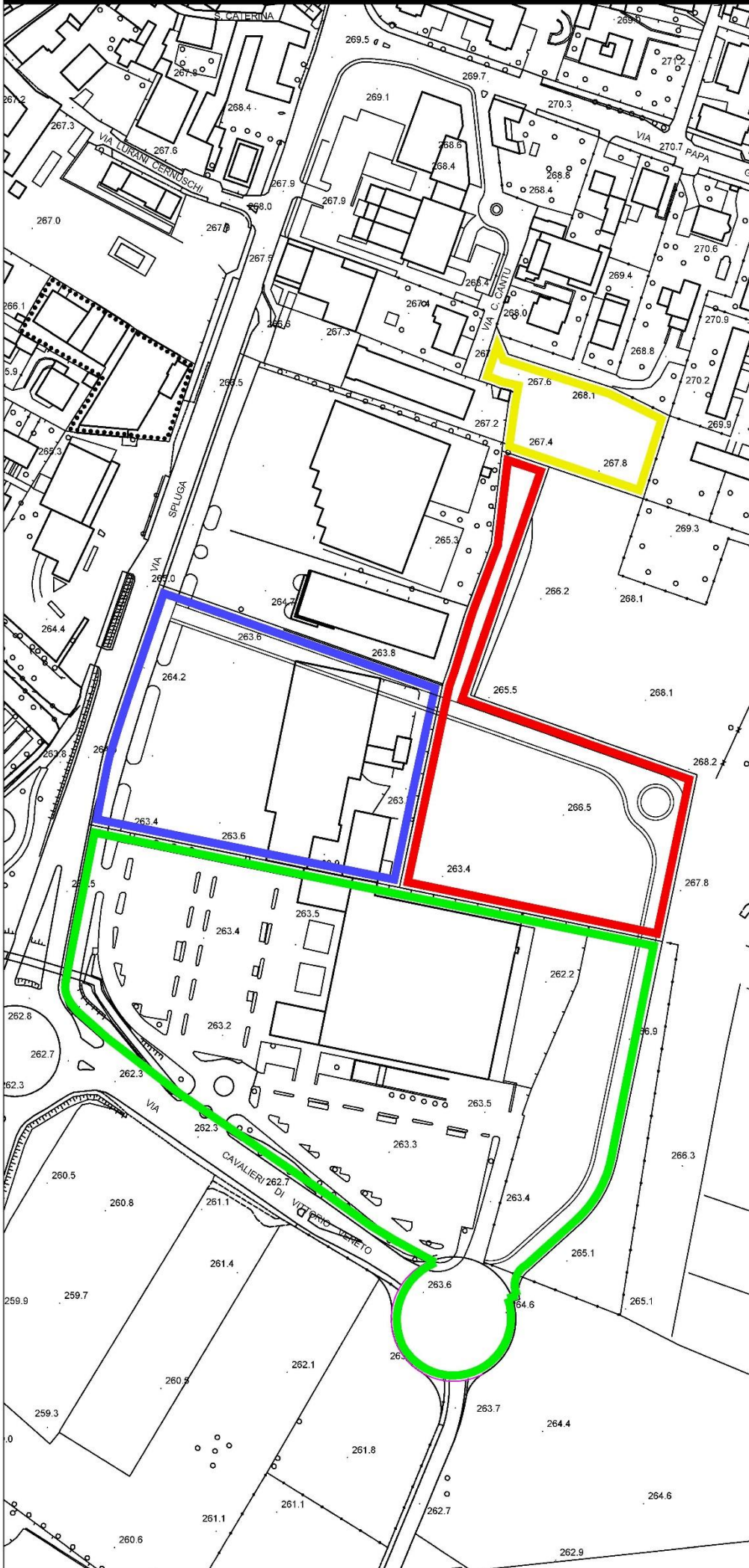
▪ Le opere "richieste" elencate nelle schede di indirizzo allegate sono *obbligatorie*, costituiscono la condizione per il rilascio del Permesso di Costruire convenzionato e sono distinte in:

a) *Elementi prescrittivi* - non modificabili, ma adattabili alle specifiche condizioni dei luoghi.

b) *Elementi indicativi* - modificabili in relazione alle specifiche condizioni dei luoghi, ma non sostituibili o eliminabili.

- ① numerazione interventi
- — — viabilità di progetto
- - - percorsi ciclo-pedonali
- formazione/riorganizzazione intersezioni
- quinte alberate

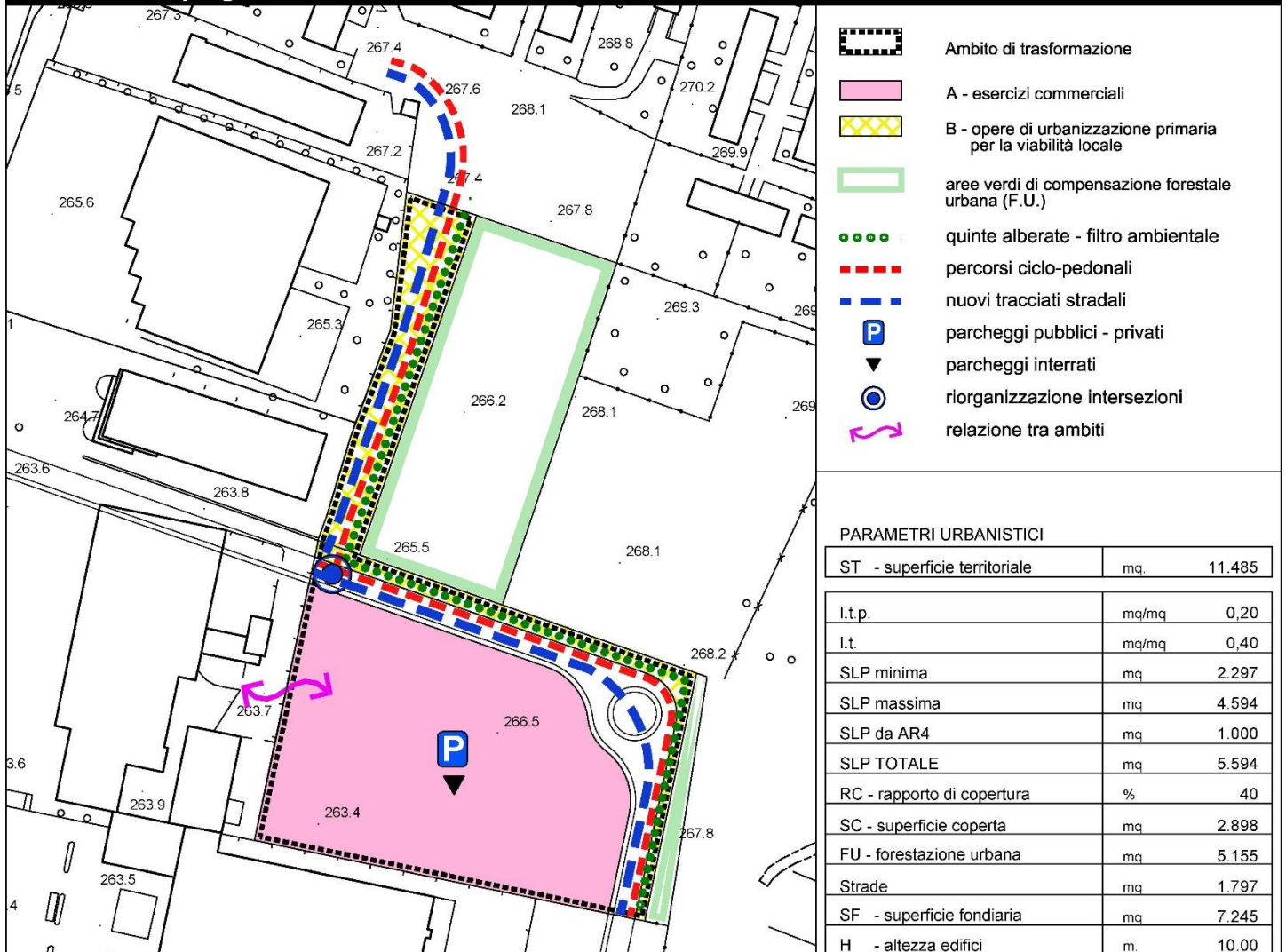




sequenza di attuazione

- A. —
- B. —
- C. —
- D. —

## AT 1.1 - Via Spluga - C. Cantù



L'ambito localizzato a est del comparto di via Spluga sud, deriva dalla ripermimetrazione dell'ambito AT1 definito dal 1° Documento di Piano e comprende:

A. L'area destinata a nuovi insediamenti del terziario - commerciale, posta a cerniera tra le aree APC.cg1, APC.cg2 e APC.cd2.

B. L'area destinata alla realizzazione di viabilità comunale in continuità con via C. Cantù.

Sono ammessi interventi edilizi di nuova costruzione da attuare mediante piano attuativo, in conformità all'assetto urbanistico ed ai parametri qui riportati.

**Destinazioni ammesse:**

- Esercizi di vendita fino a 1.500 m<sup>2</sup> di superficie di vendita (U5 e U6.1).
- Esercizi pubblici (U11).
- Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano (U16).
- Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano riferiti ai limiti stabiliti dall'azzonamento acustico (U17).
- Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei requisiti di cui all'uso U 17 (U18).
- Attività sanitarie e assistenziali (U19).

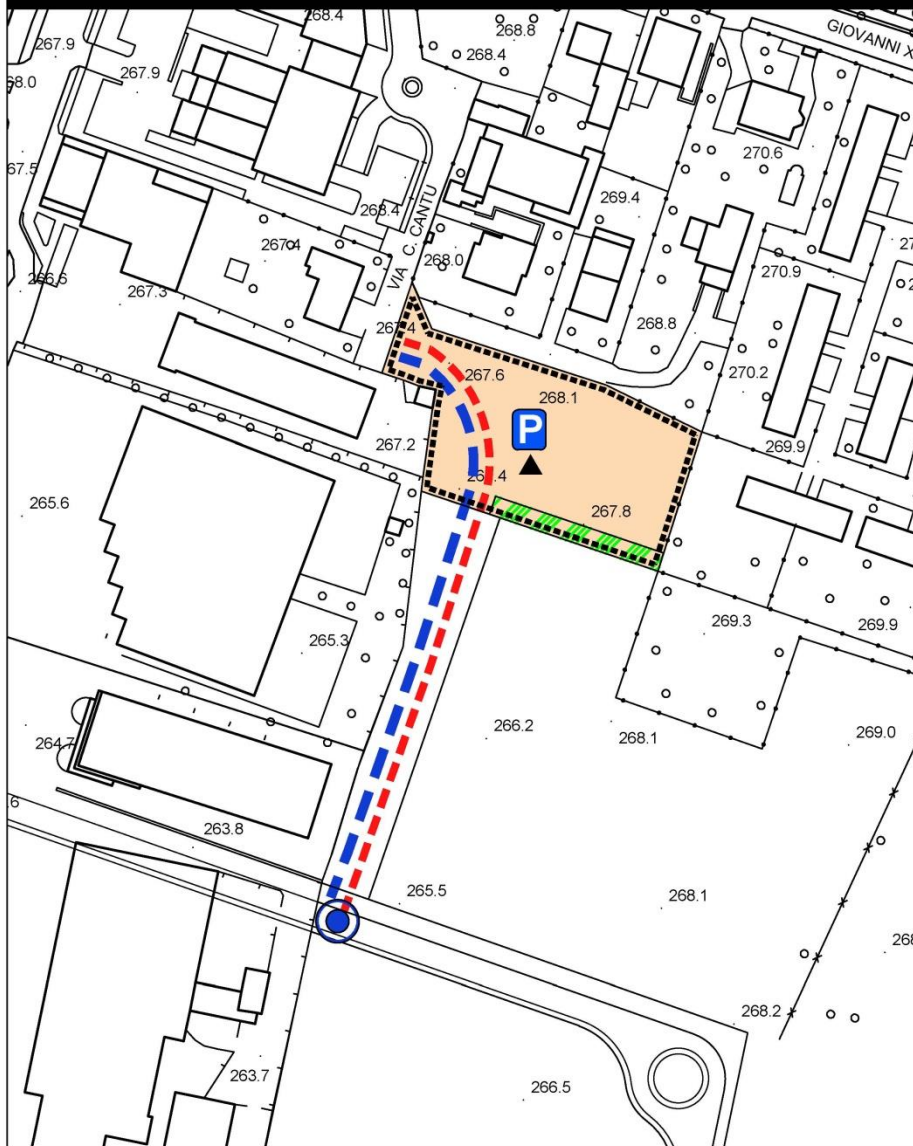
**Condizioni attuative:**

- Devono essere verificate le disposizioni di cui agli articoli 23, 23.1, 23.1.2, 23.2 delle norme del Piano delle Regole, oltre alle ulteriori disposizioni cogenti.
- Sono richiesti interventi di compensazione (c. 7 dell'art. 23.1.2 delle norme del Piano delle Regole).
- Per la compensazione ambientale sono richiesti interventi di qualificazione della "rete verde" (RV) e/o forestazione urbana (FU) di cui all'art. 10 comma 3, Tabella 1), categoria C., fattispecie n. 8 delle norme del PR.
- Trasferimento in AT1.1 della SLP residuale già convenzionata con AR 4, aggiuntiva all'IT ammesso in AT1, nel limite di 1.000,00 m<sup>2</sup> di SLP a destinazione terziario - commerciale.
- Trasferimento in AT1.1 della SLP generata dall'area già inserita nell'AT1 pre-vigente, ora inserita nella Rete Verde di ricomposizione paesaggistica, a compensazione dell'asservimento gratuito al Comune, o in alternativa riduzione della dotazione di aree per servizi a verde "U" in conformità alle disposizioni dell'art. 9 comma 2.1 del PS e dell'art. 10 comma 3 delle norme del PR

**E' richiesta:**

- ✓La dotazione di parcheggi e verde pubblico da norme del PS.
- ✓La dotazione di parcheggi privati.
- ✓La dotazione di parcheggi asserviti ad uso pubblico a servizio delle funzioni insediabili.
- ✓La realizzazione e cessione gratuita delle opere di urbanizzazione primaria.
- ✓La realizzazione - pro quota - degli interventi di competenza del comparto di cui ai numeri 3.2, 9.2, 6.
- ✓La partecipazione alla realizzazione degli interventi nel quadrante est di cui ai numeri 2, 3.1, 9.1, 5.3, 4, 7.1, 9.2.
- ✓Impianto alberato di alto fusto lungo il confine est con le aree del Sistema Rurale Paesaggistico Ambientale.
- ✓Tracciato del percorso ciclo - pedonale nord - sud di cui al punto 9.2.
- ✓Complanarità del piano stradale dell'intervento 2 con quello dell'area APC-cd3.

## AT 1.2 - Via Cantù



-  Ambito di trasformazione
-  residenza (U1)
-  filtro ambientale
-  percorsi ciclo-pedonali
-  nuovi tracciati stradali
-  parcheggi pubblici - privati
-  parcheggi di superficie
-  riorganizzazione intersezioni

### PARAMETRI URBANISTICI

|                              |       |       |
|------------------------------|-------|-------|
| ST - superficie territoriale | mq.   | 3.120 |
| I.t.p.                       | mq/mq | 0,20  |
| I.t.                         | mq/mq | 0,30  |
| SLP minima                   | mq    | 624   |
| SLP massima                  | mq    | 936   |
| SLP da AR4                   | mq    | 430   |
| SLP TOTALE                   | mq    | 1.366 |
| RC - rapporto di copertura   | %     | 30    |
| SC - superficie coperta      | mq    | 720   |
| Strade e parcheggio          | mq    | 720   |
| SF - superficie fondiaria    | mq    | 2.400 |
| H - altezza edifici          | m.    | 7.50  |

L'ambito è localizzato a sud di via Cantù e corrisponde alla ripermutazione della porzione destinata a residenza dell'ambito AR4 originario, definito dal 1° Documento di Piano, e comprende l'area destinata alla realizzazione di viabilità comunale in continuità con via C. Cantù fino all'area AT1.1.

Sono ammessi interventi edilizi di nuova costruzione da attuarsi mediante Permesso di Costruire convenzionato in conformità all'assetto urbanistico ed ai parametri qui riportati.

**Destinazioni ammesse:** - Residenza (U1) e funzioni complementari.

#### Condizioni attuative:

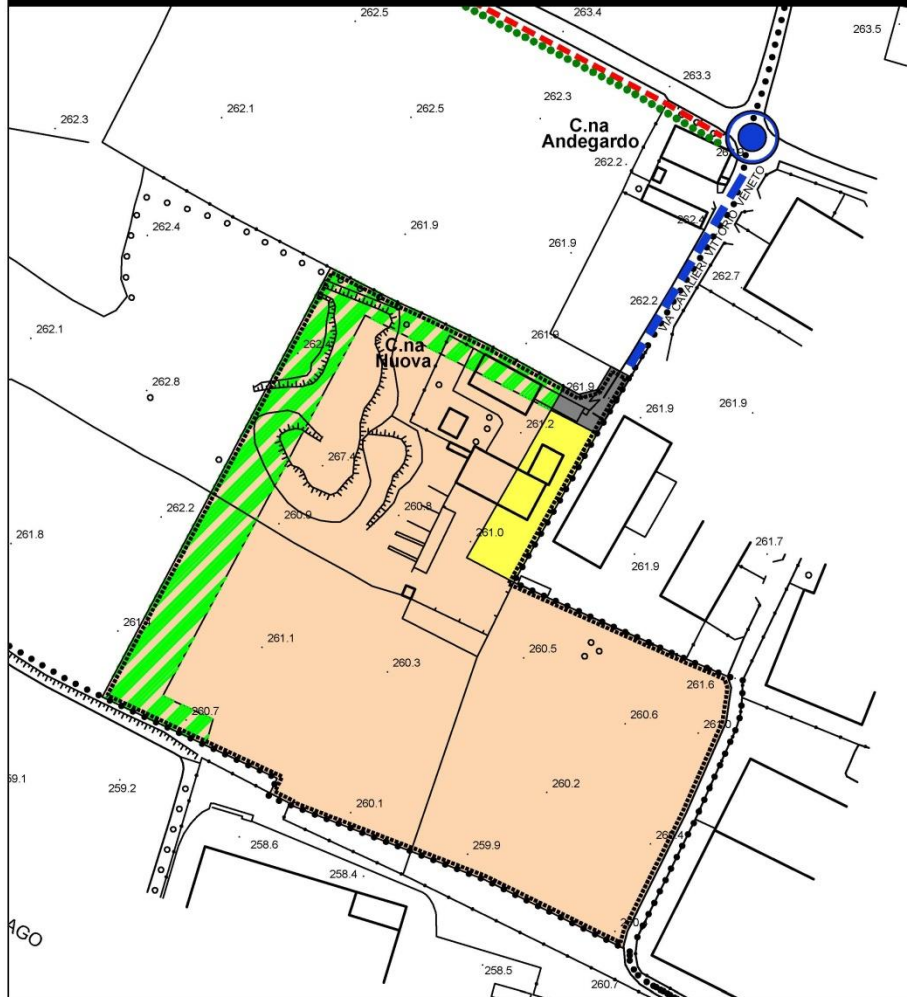
- Trasferimento in AT1.2 della SLP residuale già convenzionata con AR 4, aggiuntiva all'IT ammesso in AT1.2, nel limite di 430 m<sup>2</sup> di SLP a destinazione residenziale.
- Realizzazione di interventi di qualificazione della "rete verde" (RV) e/o forestazione urbana (FU) di cui all'art. 10 comma 3, Tabella 1), categoria C., fattispecie n. 8 delle norme del PR e in conformità alle disposizioni dell'art. 9 comma 2.1 del PS.

#### E' richiesta:

- ✓ La dotazione di parcheggi e verde pubblico da norme del PS. E' ammessa la monetizzazione del verde pubblico "U" non ceduto.
- ✓ La dotazione di parcheggi privati.
- ✓ La realizzazione e cessione gratuita delle opere di urbanizzazione primaria.
- ✓ La realizzazione - pro quota - degli interventi di competenza del comparto di cui ai numeri 7.1, 7.2, 9.2, 9.3.
- ✓ Allineamento, sezione e tracciato del nuovo collegamento stradale.
- ✓ Impianto alberato di alto fusto lungo il confine est con le aree del Sistema Rurale Paesaggistico Ambientale.



## AT 2 - Via Cavalieri di V. Veneto



|  |  |
|--|--|
|  | Ambito di trasformazione               |
|  | SF - superficie fondiaria              |
|  | aree di interesse pubblico in cessione |
|  | parcheggi pubblici - privati           |
|  | parcheggi di superficie                |
|  | filtro ambientale                      |
|  | viabilità in progetto                  |
|  | nuovi tracciati stradali               |
|  | percorsi ciclo-pedonali                |
|  | quinte alberate                        |
|  | riorganizzazione intersezioni          |

### PARAMETRI URBANISTICI

|  |       |        |
|--|-------|--------|
| ST - superficie territoriale           | mq.   | 32.260 |
| I.t.p.                                 | mq/mq | 0,30   |
| I.t.                                   | mq/mq | 0,40   |
| SLP minima                             | mq    | 9.678  |
| SLP massima                            | mq    | 12.904 |
| RC - rapporto di copertura             | %     | 40     |
| SC - superficie coperta                | mq.   | 12.262 |
| Aree di interesse pubblico in cessione | mq.   | 1.270  |
| SF - superficie fondiaria              | mq.   | 30.655 |
| H - altezza edifici                    | m.    | 10,00  |

Conferma l'ambito del 1° Documento di Piano localizzato al confine con Merate.

Costituisce l'ampliamento dell'attività di "trattamento inerti e produzione di calcestruzzo e conglomerati bituminosi" operante in Cernusco Lombardone e Merate.

L'accesso al compendio avviene da via XXV Aprile in territorio di Merate, mentre la diramazione da via Cavalieri di V. Veneto garantirà un disimpegno accessorio.

**Destinazioni ammesse:** U30.1 (Allegato A Norme P.R.)

La realizzazione degli interventi è assoggettata a preventivo Piano Attuativo.

Qualora vengano modificate le condizioni di sostenibilità ambientale di cui all'art. 8 comma 3 delle norme del DP, il piano/progetto è assoggettato alla procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica.

L'approvazione del piano attuativo è subordinata agli adempimenti in materia ambientale di cui al D.Lgs 152/06, relativamente alle superfici già utilizzate quale deposito di terre provenienti da demolizioni e scavi e alla riqualificazione ambientale delle superfici esterne all'ambito AT2.

Sono ammessi interventi edilizi di nuova costruzione da attuare in conformità all'assetto urbanistico previsto ed ai parametri qui riportati.

#### Condizioni attuative:

- Sono richiesti interventi di compensazione ambientale (art. 21 delle norme del Piano dei Servizi).

Per la compensazione ambientale sono ammessi interventi di qualificazione della "rete verde" (RV) e/o forestazione urbana (FU) di cui all'art. 10 comma 3, Tabella 1), categoria C., fattispecie n. 8 delle norme del PR.

- Il conguaglio tra ITP e IT può essere conseguito mediante le seguenti modalità tra loro alternative:

- Trasferimento capacità edificatoria offerta dal "registro dei diritti edificatori".
- Richiesta al Comune di assegnazione di diritti edificatori di cui all'art. 10 delle norme del Piano delle Regole.
- Acquisizione diretta della capacità edificatoria trasferibile dall'ambito AR2 alle condizioni stabilite.

#### E' richiesta:

✓ La dotazione di parcheggio e verde pubblico da norme del PS. E' ammessa la monetizzazione delle aree a verde pubblico non cedute.

✓ La dotazione di parcheggi privati.

✓ La realizzazione e cessione gratuita delle opere di urbanizzazione primaria.

✓ La formazione del viale alberato e del percorso ciclo - pedonale lungo via Cavalieri di V. Veneto.

✓ Impianto alberato lungo il confine con le aree del SRPA costituito da essenze arboree di alto fusto e cespugliato, della profondità minima di mt. 10,00.

✓ Riorganizzazione funzionale dell'incrocio tra via Cavalieri di V. Veneto e via Laghetto del comune di Merate.