



COMUNE DI  
**CASELLE LURANI**

PROVINCIA DI LODI

# P.G.T.

## Piano di Governo del Territorio

Redatto ai sensi della Legge Urbanistica Regionale 14 Marzo 2005 n.12 e s.m.i.

Strumento: **Documento di Piano**

Aggiornamento: Luglio 2012

Elaborato: **Ambiti di Trasformazione - Schede**

ID Elaborato

**DdP\_02**

Elaborato modificato a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale delle Proposte di Controdeduzione ai Pareri e alle Osservazioni pervenute, ai sensi dell'art. 13 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

Adottato	con Delibera di Consiglio Comunale	n. 28 del 18/11/ 2011
Approvato	con Delibera di Consiglio Comunale	n. 15 del 16/07/2012
Pubblicazione	B.U.R.L. n. .... del ... . 2012, Serie .....	

Sindaco	Prof. Sergio Rancati
Segretario Comunale	Dott. Francesco Iuculano
Responsabile del Procedimento	Arch. Camillo Cugini

PROGETTISTA: **RTP POLIS-PAN**  
Arch. Antonio Scorletti  
Pian. Chiara Panigatta



Sede RTP POLIS-PAN

Via della Selvagrega n. 10 - 26900 LODI, c/o Studio di Architettura,  
Ingegneria e Urbanistica Arch. Antonio Scorletti e Associati

Tel. 0371 421992  
Fax 0371 422449  
e-mail: studio@polis.lo.it

## **Parte 1 – Strumenti e modalità di attuazione delle strategie e delle Azioni di Piano.**

## **Parte 2 - Schede d'Ambito**

### **Ambiti di Trasformazione Urbana – ATU**

[Strumento di riferimento: Documento di Piano e Piano dei Servizi]

### **Ambiti di Compensazione per la Città Pubblica – ACCP**

[Strumento di riferimento: Documento di Piano e Piano dei Servizi]

### **Ambiti di Ricomposizione Territoriale - ART**

[Strumento di riferimento: Documento di Piano e Piano dei Servizi]

#### **Nota:**

#### **a) per quanto attiene le Schede relative agli Ambiti denominati:**

→ **Ambiti di Recupero Urbano - ARU**

→ **Ambiti di Riqualificazione del Tessuto Urbano - ARTU**

il cui strumento di riferimento prevalente è il Piano delle Regole, con indicazioni anche definite dal Piano dei Servizi; le Schede vengono ricondotte all'Apparato Normativo del Piano delle Regole.

#### **b) per quanto attiene le Schede relative agli Ambiti denominati:**

→ **Ambiti di Compensazione per la Città Pubblica – ACCP**

il cui strumento di riferimento prevalente è il Piano dei Servizi, con indicazioni anche definite dal Documento di Piano; le Schede vengono riportate sia nel presente Elaborato, che ricondotte all'Apparato Normativo del Piano dei Servizi.

# Parte 1 - Strumenti e modalità di attuazione delle strategie e delle Azioni di Piano.

**Gli Obiettivi, le Scelte e le Azioni, espresse in forma di Politiche e Progetti nell'ambito del presente Documento, esprimono la volontà, da parte dell'Amministrazione Comunale, di conseguire, per il Comune di Caselle Lurani, un modello di sviluppo di tipo "equilibrato e sostenibile".**

**Equilibrato**, in quanto le azioni governate dal Piano assumono, come base di legittimazione, il principio di uguaglianza del Cittadino di fronte alla Collettività, ovvero il diritto, per ciascun Cittadino del Comune di Caselle Lurani di poter disporre, in quanto parte di una Comunità, di un livello ottimale di Servizi che la Comunità stessa contribuisce a mantenere e preservare.

Ogni Ambito di Trasformazione, ogni Progetto o Programma, fin'anche al semplice intervento edilizio la cui attuazione produca incremento di "peso insediativo" (e quindi incremento della "domanda sociale"), è chiamato a contribuire all'economia della Città Pubblica, ossia a cooperare per costituire e mantenere un sostanziale equilibrio tra domanda e offerta di Servizi.

L'azione amministrativa si muove in ciò nell'ambito ed in applicazione dei principi di efficacia, efficienza ed economicità definiti dall'Ordinamento degli Enti Locali.

**Sostenibile**, in quanto le azioni governate dal Piano perseguono la costruzione di uno scenario di medio-lungo periodo, basato su scelte di sviluppo locale assunte con un impegno di "responsabilità verso le generazioni future".

Le previsioni definite dal Documento di Piano, ed in particolare l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione individuati, sebbene siano attivabili entro un termine massimo di 5 anni (termine di vigenza del DdP), sono in grado di produrre effetti per un periodo di tempo che può arrivare sino a 10 anni dopo il loro "convenzionamento".

E' dunque importante che, nella definizione preliminare ed dell'attuazione degli interventi resi possibili dal PGT, venga posta particolare attenzione verso la gestione di quelle che sono le "esternalità" prodotte dalla trasformazione (sia che siano di carattere positivo, che negativo), e quindi che il "governo del territorio e delle trasformazioni" avvenga in piena coerenza con il perseguimento degli Obiettivi Strategici definiti dal Piano e valutati nell'arco del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica dello stesso.

Laddove l'attivazione degli interventi previsti dal Documento di Piano – e più in generale dal PGT – determinino una "variante" rispetto alle previsioni contenute dal Piano dei Servizi, ovvero laddove l'Amministrazione Comunale disponga della "realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei Servizi", anche qualora non comportante applicazione della procedura di variante al piano stesso, contestualmente alla deliberazione motivata del consiglio comunale di cui all'art.9, comma 15, il Comune dimostra "la sostenibilità sociale dell'intervento" agli effetti del mantenimento dell'Equilibrio del Piano.

Inoltre laddove l'attivazione degli interventi previsti dal Documento di Piano – e più in generale dal PGT – si pongano "in variante" rispetto alla previsione insediativa valutata, gli stessi devono obbligatoriamente essere sottoposti a Verifica di Esclusione, ovvero procedura di Valutazione, agli effetti delle vigenti normative regionali.

**Le scelte e le azioni di Piano sono rappresentate all'interno dell'elaborato DdP\_03 "Tavola delle Previsioni di Piano", ed integrate, per quanto attiene le politiche relative al Paesaggio, dall'elaborato DdP\_04 "Carta del Paesaggio".**

**Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli;** pertanto, l'attuazione del Disegno della Città Pubblica e delle Trasformazioni in esso descritte, avviene, di norma, mediante la predisposizione, approvazione e convenzionamento di specifici strumenti di "pianificazione attuativa", ai sensi della l.r. 12/2005 e s.m.i., in coordinato ed in applicazione delle indicazioni normative definite dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.

In via preliminare si individuano come strumenti attuativi utili al conseguimento degli Obiettivi Strategici di Piano, ai sensi ed agli effetti dell'art.12 della l.r. 12/2005 e s.m.i., sono:

il Piano di Lottizzazione

il Piano di Recupero (edilizio o urbanistico, a seconda dei disposti definiti dal PdR)

il Programma Integrato di Intervento, (*strumenti specificamente finalizzati alla riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del territorio comunale*);

Costituisce inoltre strumento di gestione delle trasformazioni, il Permesso di Costruire Convenzionato ovvero, qualora ammissibile in sostituzione del suddetto, la presentazione di Titolo Abilitativo correlato di atto unilaterale d'obbligo.

Ogni intervento che modifichi l'esteriore aspetto dei luoghi è soggetto a verifica ed eventuale presentazione di Esame Paesistico del Progetto (quando non già subordinato a richiesta di autorizzazione paesaggistica agli effetti delle normative vigenti).

Nell'ambito dei sopra richiamati strumenti<sup>1</sup>, vengono definiti e applicati i seguenti principi e costrutti funzionali al conseguimento degli Obiettivi Strategici di Piano ed all'attuazione del Disegno della Città Pubblica:

→ Perequazione Urbanistica

→ Compensazione Urbanistica

→ Incentivazione Urbanistica

→ Dotazione Minima Ottimale di Aree per attrezzature e Servizi

→ Quota Verde

→ Maggiorazione del Contributo sugli Oneri di Trasformazione previsto per interventi in ambito agricolo ex-art.43 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

La descrizione dei suddetti costrutti e principi è riportata all'interno dell'elaborato DdP\_01 "Contenuti Strategici del Documento di Piano", mentre la definizione e le modalità applicative dei suddetti è dettagliata all'interno degli Indirizzi Normativi del Piano dei Servizi, in coerenza con i disposti definiti dalla normativa regionale vigente.

---

<sup>1</sup> Ricordando che la determinazione della dotazione di aree per attrezzature e servizi viene condotta nell'ambito del Piano dei Servizi, con il "mandato" di soddisfare, in primo luogo, le esigenze espresse dall'utenza, (valutando prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità e anche valutandone i costi di adeguamento); e, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dal Documento di Piano, determinando le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, quantificandone i costi e prefigurandone le modalità di attuazione. E inoltre che è sempre mediante il Piano dei Servizi che il PGT individua, la dotazione di servizi che deve essere assicurata nei Piani Attuativi, garantendo in ogni caso che all'interno di questi venga corrisposta una dotazione minima di aree non inferiore a 18 mq/abitante, [rif. l.r. 12/2005, art. 9, comma 2].

A livello formale, la correlazione tra obiettivi ed attuazioni di Piano è esplicitata nell'ambito del perfezionamento e delle sottoscrizione della Convenzione Urbanistica, individuata come strumento di garanzia per la costruzione della Città Pubblica. Una più specifica definizione dei contenuti minimi della Convenzione è dettagliata all'interno del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

In relazione al presente punto si precisa che, laddove la norma di Piano preveda la sottoscrizione di un atto di convenzionamento, ovvero di obbligo unilaterale, da parte del Proponente verso il Comune, lo stesso si configura come documento obbligatorio del procedimento, sia agli effetti dell'asseverazione di regolarità tecnica da parte dell'Ufficio Tecnico – nei casi in cui sia richiesto dalla legge –, sia agli effetti del conseguimento del titolo abilitativo da parte del Proponente.

Per quanto attiene la definizione del così detto "standard qualitativo", ovvero il perseguimento e la realizzazione delle azioni di Piano volte al miglioramento della qualità dell'abitare *sia in ambito urbano che extra-urbano* (Obiettivi di Qualità), richiamando i contenuti normativi definiti dal Piano dei Servizi, si specifica quanto segue:

- per quanto concerne gli Ambiti di Trasformazione Urbana [ATU], lo *standard qualitativo* è strettamente correlato all'accesso alle formule di incentivazione previste dall'articolo del Piano delle Regole denominato "Incentivazione", che traduce, all'interno del PGT, i disposti definiti dalla l.r. 12/2005 art.11, comma 5;
- per quanto concerne gli Ambiti di Riqualificazione del Tessuto Urbano [ARTU], degli Ambiti di Recupero Urbano [ARU] e gli Ambiti di Ricomposizione Territoriale [ART], lo *standard qualitativo* dipende e deriva dall'attivazione dello strumento Programma Integrato di Intervento (laddove consentito ed esplicitamente previsto dalle rispettive Schede d'Ambito).

In linea generale, il dato su cui deve essere quantificato l'ammontare dello *standard qualitativo*, ovvero del corrispettivo – in termini di opere, oneri o servizi – che deve essere corrisposto al Comune in ragione dell'acquisizione della maggior capacità edificatoria da parte dell'Operatore, deve essere commisurato al beneficio volumetrico acquisito, e tener conto dell'utilità economica conseguita per effetto dell'incremento volumetrico.

In linea generale l'Amministrazione Comunale può sempre richiedere la prestazione e l'applicazione di parametri migliorativi rispetto ai minimi definiti dal presente articolato normativo, nell'interesse della Comunità, motivatamente ed in relazione alla presenza di un progetto preliminare, con particolare riferimento ad interventi di implementazione del disegno del "Sistema del Verde, del paesaggio e della fruizione", oppure ad interventi che tendano al miglioramento dell'ambiente urbano.

Il PGT del Comune di Caselle Lurani, in applicazione dei contenuti partecipativi propri della l.r. 12/2005 e s.m.i. e del **principio di trasparenza dell'azione amministrativa**, opera promuovendo percorsi di progettazione negoziata mediante l'utilizzo di strumenti quali i Tavoli di Confronto e Accordi preliminari correlati alla formulazione di Proposte progettuali legate all'attuazione degli Ambiti di Trasformazione ed al perseguimento degli Obiettivi di Piano.

Le modalità di conduzione del confronto e i contenuti minimi da definire nell'ambito dell'Accordo preliminare sono codificati all'interno del Piano delle Regole.

In ciò, richiamando i contenuti del TITOLO II - AMBITI SOGGETTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA, definiti dallo strumento, si riportano, quali contenuti dell'Accordo preliminare, le seguenti "finalità":

- a) definire le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal PdS a copertura della Dotazione Minima Ottimale – ovvero l'eventuale quota di monetizzazione,

come definito dal PdS – da cedere o corrispondere all'atto della sottoscrizione della Convenzione –, secondo le indicazioni delle Schede d'Ambito e del PdS;

- b) definire, laddove consentito ed indicato dalla Scheda d'Ambito e l'eventuale accesso a forme di incentivazione volumetrica, definendo nel contempo gli "obiettivi di qualità" (ovvero la quota di "standard qualitativo") che deve essere corrisposto da parte del soggetto attuatore, in applicazione di quanto definito dal PdS;
- c) prevedere tempi e modalità per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria poste in capo all'attuazione dell'intervento, così come previste dal PGT (in accordo con il P.U.G.S.S. ed i Regolamenti e Studi di Approfondimento presenti presso il Comune) e secondo le indicazioni delle Schede d'Ambito e della cartografia del PdS. Le opere di urbanizzazione primaria sono da realizzarsi a spese del soggetto attuatore e secondo le modalità realizzative previste dal codice degli appalti, come previsto dalla l.r. 12/2005 e s.m.i.;
- d) prevedere tempi e modalità per la realizzazione delle altre opere e servizi pubblici previsti dal PGT, costituenti opere di urbanizzazione secondaria, da realizzarsi a spese del soggetto attuatore, a scomputo - totale o parziale - della quota totale di oneri di urbanizzazione secondari da versare rispetto all'intervento, secondo le modalità realizzative previste dal codice degli appalti;
- e) individuare e disciplinare le eventuali obbligazioni a carico dell'Amministrazione Comunale;
- f) prevedere le opere ed i servizi eventualmente da realizzare a cura e spese dell'Amministrazione Comunale o di altro soggetto pubblico;
- g) definire la misura degli oneri di urbanizzazione, in relazione alle quote vigenti presso il Comune, e l'eventuale quota di "monetizzazione" delle aree per attrezzature e servizi, così come previsto all'interno del PdS, ovvero definendo una somma euro/metro-quadro commisurata all'utilità economica conseguita dal privato per effetto della mancata cessione, e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree (similari) da parte del Comune.

I contenuti sopra elencati devono essere esplicitati in coerenza con gli Obiettivi di Piano e le indicazioni di massima definite dalle Schede d'Ambito, nonché in conformità alle disposizioni assunte in seno al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole.

La definizione dell'Accordo preliminare può essere condotta mediante uno o più incontri tra soggetto attuatore (proponente) e amministrazione comunale, volti ad individuare le migliori condizioni di fattibilità per l'intervento, all'interno della cornice del PGT.

Sulla base dei contenuti dell'Accordo preliminare, il soggetto attuatore (proponente) implementa la formulazione della proposta progettuale.

**Con riferimento ai meccanismi di perequazione e compensazione**, si rimanda ai contenuti normativi declinati all'interno del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

A titolo ricognitivo, si ricorda:

- **che, per quanto attiene il principio di perequazione**, una rappresentazione delle aree assoggettate a principio perequativo – ai sensi dell'art.11, comma 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i. è resa all'interno della Tavola delle Previsioni di Piano (elaborato DdP\_03).
- **che per quanto attiene il principio di compensazione**, una rappresentazione delle aree assoggettate a principio compensativo – ai sensi dell'art.11, comma 2, della L.R. 12/2005 e s.m.i. è resa all'interno della Tavola delle Previsioni di Piano (elaborato DdP\_03), mediante individuazione degli Ambiti "ACCP".

Altre previsioni che possono generare quote compensative ai sensi dell'art.11 della L.R. 12/2005 e s.m.i. sono correlati alla *Costruzione della Città Pubblica*, così come rappresentati dalla Tavola delle Previsioni di Piano.

DdP\_02 "Ambiti di Trasformazione – Schede" [Luglio 2012]

Elaborato modificato a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale delle Proposte di Controdeduzione ai Pareri e alle Osservazioni pervenute, ai sensi dell'art. 13 della l.r. 12/2005 e s.m.i.



## Parte 2 - Schede d'Ambito

### **Ambiti di Trasformazione Urbana – ATU**

[Strumento di riferimento: Documento di Piano e Piano dei Servizi]

### **Ambiti di Compensazione per la Città Pubblica – ACCP**

[Strumento di riferimento: Documento di Piano e Piano dei Servizi]

### **Ambiti di Ricomposizione Territoriale - ART**

[Strumento di riferimento: Documento di Piano e Piano dei Servizi]

#### **Nota:**

per quanto attiene le Schede relative agli Ambiti denominati

→ **Ambiti di Recupero Urbano - ARU**

→ **Ambiti di Riqualificazione del Tessuto Urbano - ARTU**

[Strumento di riferimento: Piano delle Regole e Piano dei Servizi]

per quanto attiene le Schede relative agli Ambiti denominati

→ **Ambiti di Compensazione per la Città Pubblica – ACCP**

[Strumento di riferimento: Documento di Piano e Piano dei Servizi]

Il Documento di Piano "individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico – monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva".

In particolare, attraverso la predisposizione delle seguenti Schede, vengono trattati ed esplicitati i seguenti contenuti:

- Descrizione dell'Ambito
- Vocazioni Funzionali (ammesse e non ammesse)
- Obiettivi minimi e azioni legate all'attuazione dell'Ambito
- Parametri Urbanistici di Massima e Dotazioni
- Limitazioni e particolari prescrizioni
- Modalità, Criteri di Intervento ed Indicazioni progettuali



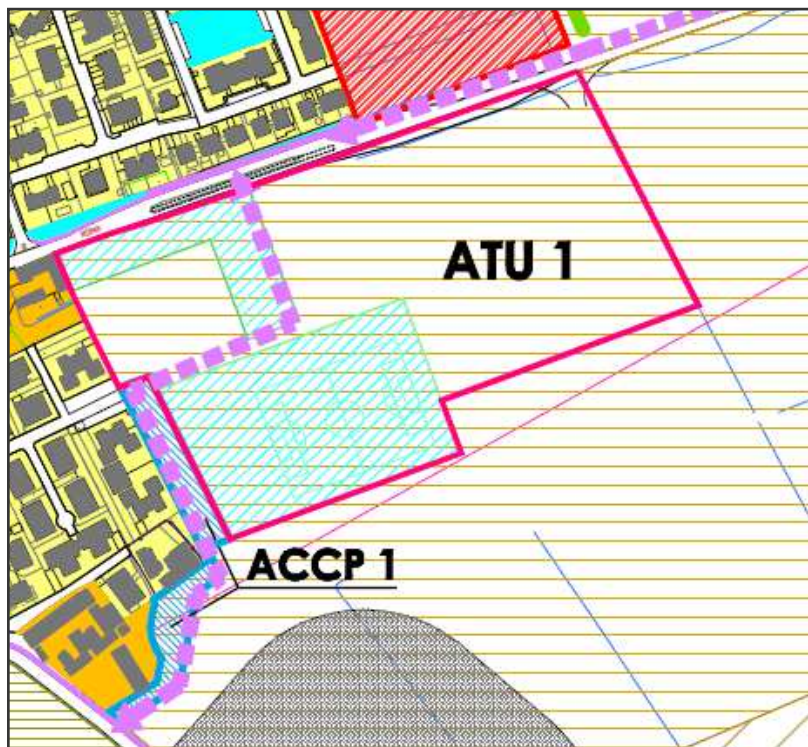
# Ambiti di Trasformazione Urbana – ATU

[Strumento di riferimento: Documento di Piano e Piano dei Servizi]

## Ambito di Trasformazione Urbana – ATU 1

### DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'area individuata come ATU 1 è localizzata a Caselle Lurani, in posizione orientale rispetto al nucleo urbano. L'area, già interessata da localizzazione azzonativa del PRG, è attualmente interessata da usi del suolo agricoli, senza presenza di manufatti.



DdP\_03

"Tavola delle Previsioni di Piano" - Estratto

scala di presentazione 1:5.000

Annotazione:

sino all'attivazione dell'Ambito, ai fini della certificazione urbanistica, l'area individuata come ATU 1 è classificata dal PGT come "Ambito Agricolo Periurbano assoggettato a possibile attivazione di ambito individuato dal DdP", secondo i disposti e le modalità indicate dal Piano delle Regole.

### VOCAZIONI FUNZIONALI AMMESSE (E NON AMMESSE)

All'ATU 1 è attribuita una vocazione funzionale di tipo residenziale e "a servizi".

All'interno dell'ATU 1 sono pertanto ammesse esclusivamente destinazioni d'uso di tipo residenziale o "di servizio" alla residenza e destinazioni integrate alla "città pubblica" <sup>2</sup>, che possono avere sia attuazione "pubblica" che "privata".

Ogni attività ricadente in Gruppi Funzionali diversi dalla Residenza e comunque con essa compatibili è da intendersi "non ammissibile".

### OBIETTIVI MINIMI E AZIONI LEGATE ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO

La trasformazione del comparto dovrà rispondere ai seguenti obiettivi:

- Valorizzazione di una dimensione di sviluppo di carattere "locale";
- Riorganizzazione del sistema viabilistico locale secondo le indicazioni all'uopo espresse in seno alla Tavola delle Previsioni di Piano, nonché di eventuali indicazioni espresse nell'ambito dello Studio sulla mobilità e il disegno degli spazi urbani.

Dovrà, in particolare, essere realizzata una connessione ciclo-pedonale tra l'attraversamento protetto attualmente presente lungo via Roma e via dei Livelli. Dovrà inoltre essere finalizzata la

<sup>2</sup> Attività commerciali di tipo vicinale, studi professionali, sedi di associazioni, servizi privati di uso pubblico e servizi pubblici di livello locale, purché non connotate come "terziario", agli effetti del Piano delle Regole.

DdP\_02 "Ambiti di Trasformazione – Schede" [Luglio 2012]

Elaborato modificato a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale delle Proposte di Controdeduzione ai Pareri e alle Osservazioni pervenute, ai sensi dell'art. 13 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

realizzazione di una rotatoria di innesto tra via Roma e il comparto, in corrispondenza dell'ingresso al paese (*innesto viabilità PLX – in corso di attuazione*).

Dette precisazioni si intendono di valenza "primaria" per il comparto.

- Incremento delle aree di fruizione pubblica, nell'ambito di un disegno generale di comparto che tenda ad evitare la frammentazione dei lotti ad opera di percorsi carrabili, a favore di una maggior continuità nel sistema del verde;
- Costruzione di un sistema del verde che sia in grado di integrare i caratteri del sistema agro-ambientale con funzioni di valorizzazione e fruizione paesistica – di cui alla Tavola DdP\_04;
- Realizzazione di interventi ricedenti in Classe Energetica "B" o qualitativamente superiore.

In generale, contenuti dello Strumento attuativo dovranno esprimere coerenza sia con le indicazioni espresse in seno alla presente Scheda, che con gli Obiettivi di sostenibilità espressi dal Documento di Piano e pertanto dovranno essere verificati agli effetti delle azioni di Monitoraggio previste dalla Valutazione Ambientale Strategica. La suddetta verifica costituisce requisito per l'adozione dello strumento ed è da effettuare a cura del "Soggetto attuatore" (o Proponente).

### PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI <sup>3</sup>

Superficie territoriale	Iut_vir MQ/MQ	Capacità Edificatoria complessiva	Condizionata a una Superficie in Perequazione pari a	Peso Insediativo (abTh)	Do.Min.O. pro-capite (MQ)	Q_Verde (MQ)	Parcheggi Primari (MQ)
69.756,00 MQ	0,3277	22.859 MQ di Slp	24.661,00 MQ	602	16.912,20	2.107	2.709,00
(*) L'incidenza stimata delle Opere di Urbanizzazione Primaria è stata quantificata nel 15% rispetto alla Superficie perimetrata [al netto nelle parti in perequazione]							

Note: in sede di attivazione dell'intervento è ammessa la possibilità di definire la monetizzazione della quota Do.Min.O. pro-capite e della quota Q\_Verde, secondo i disposti e le modalità definite in seno al Piano dei Servizi, conformemente ai disposti di cui all'art. 46 della l.r. 12/2005 e s.m.i. .

**Incentivazioni attivabili:** sono attivabili tutte le tipologie di incentivazione previste dall'Articolo "Incentivazioni" del Piano delle Regole, (definite in coerenza con le indicazioni espresse dall'art.11, comma 5 della l.r. 12/2005) – ferme restando le limitazioni specificate dal medesimo articolo e comunque non eccedendo entro una cumulabilità massima del 5%, e gli obblighi alla verifica della prestazione di uno "standard di qualità", secondo quanto definito dal Piano dei Servizi.

**Abbinamenti attivabili:** al presente Ambito possono essere abbinare le attuazioni afferenti gli Ambiti ACCP 1 e ACCP 2. In questo caso la Capacità edificatoria virtuale degli Ambiti "abbinati" può essere assommata alla Capacità edificatoria virtuale dell'ATU, senza tuttavia concorrere all'attivazione o quantificazione delle forme di incentivazione previste dal Piano delle Regole. In caso, si ricordi che la Capacità edificatoria complessiva definita dalla proposta progettuale non può mai essere superiore alla somma delle capacità edificatorie attribuite virtualmente ai singoli comparti.

**Composizione dell'Indice Attuativo e definizione della Capacità edificatoria complessiva:** nell'ambito della definizione dell'Accordo preliminare, sulla base di una proposta progettuale che sia coerente con le indicazioni di cui alla presente Scheda – nonché ai disposti del PGT –, l'Amministrazione e il Soggetto attuatore (o Proponente), convengono e definiscono, l'Indice attuativo – ovvero la Capacità edificatoria complessiva – posto a base del progetto.

<sup>3</sup> Definizioni parametriche: Do.Min.O. pro-capite pari a 28,1 mq/abTh

Q\_Verde pari a 3,5 mq/ab/Th;

Parcheggi Primari pari a 4,5 mq/ab, oltre la soglia di n°1 posto-auto ogni unità abitativa.

DdP\_02 "Ambiti di Trasformazione – Schede" [Luglio 2012]

Elaborato modificato a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale delle Proposte di Controdeduzione ai Pareri e alle Osservazioni pervenute, ai sensi dell'art. 13 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

In ciò si ricorda che, ai sensi della l.r. 12/2005 e s.m.i., con riferimento agli ambiti definiti dal Documento di Piano, è nei piani attuativi che vengono fissati "in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel documento di piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso".

**Altre indicazioni parametriche:**

Rapporto di copertura = 40 % della Superficie Fondiaria

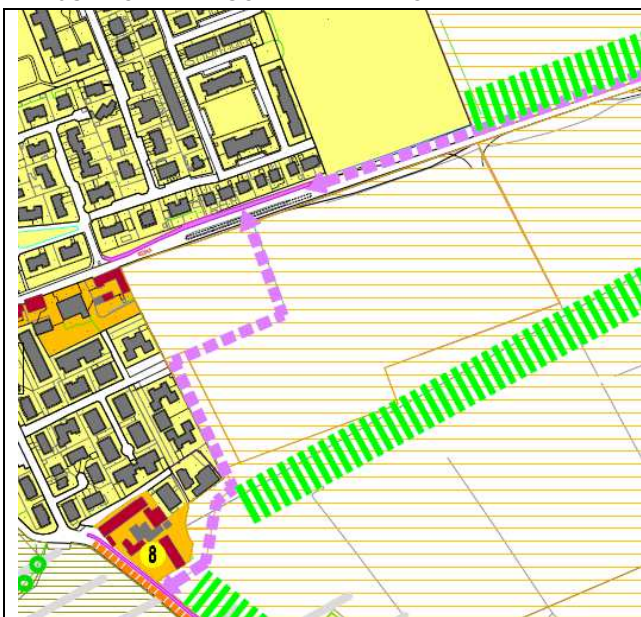
Superficie da mantenere a Verde privato = come definito dal Piano delle Regole per il Tessuto Urbani Consolidato, (ed in combinato con i disposti di cui al Regolamento del Verde comunale).

Ingombro dell'edificio = massimo 3 piani fuori terra (comprensivi di eventuale piano semi-interrato e sottotetto – se recuperabile a fini abitativi), per una Hmax di 9,20 metri.

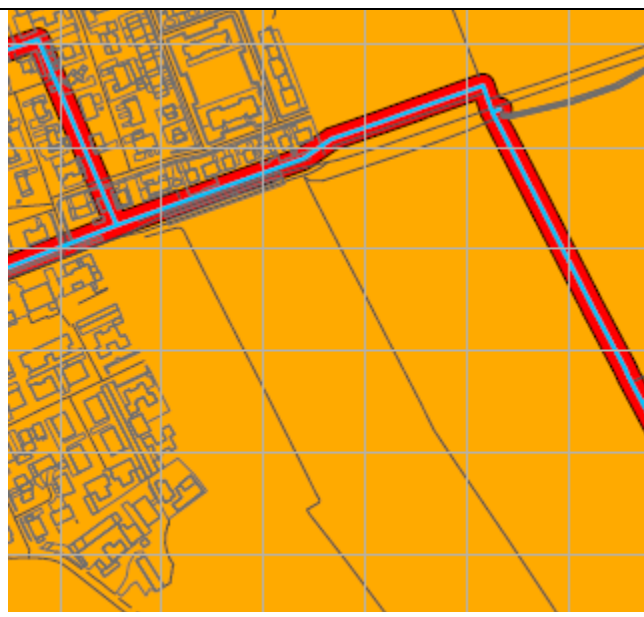
La declinazione delle indicazioni puntuali relative all'Altezza Massima (hmax), alle Distanze "da strada", "da confine" e "tra edifici" e delle altre "indicazioni parametriche", nonché le definizioni associate agli stessi parametri, viene espressa all'interno del Piano delle Regole, e comunque deve essere riconducibile ad una delle due indicazioni normative afferenti il Tessuto Urbano Consolidato definita dal Piano delle Regole<sup>4</sup>.

Il linea generale si precisa infine che non possono essere oggetto di deroga da parte di atti di Pianificazione Attuativa quelle indicazioni parametriche che regolano le condizioni di "vivibilità" e "salubrità" dei luoghi (come, ad esempio, le distanze tra edifici).

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI E LIMITAZIONI**



DdP\_04 - "Allegato A – Carta del Paesaggio"  
scala di presentazione 1:5.000



Tav.7 - "Fattibilità geologica delle Azioni di Piano"  
scala di presentazione 1:5.000

**Classe di Fattibilità Geologica:** 3A e 4B (in corrispondenza del corso d'acqua)

Rilevato uno stato di soggiacenza della falda molto basso, al fine di meglio tutelare l'acquifero in corrispondenza della Classe 3 di fattibilità geologica, si richiede che venga effettuata una prima e preliminare verifica di fattibilità dell'attività in progetto in relazione

<sup>4</sup> Tipologie: Tessuto urbano consolidato di tipo semi-intensivo; Tessuto urbano consolidato di tipo estensivo.

DdP\_02 "Ambiti di Trasformazione – Schede" [Luglio 2012]

Elaborato modificato a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale delle Proposte di Controdeduzione ai Pareri e alle Osservazioni pervenute, ai sensi dell'art. 13 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

alla vulnerabilità dell'acquifero, prevedendo, in caso, soluzioni volte a mitigare l'impatto sulla risorsa idrica sotterranea.

**Vincoli, Tutele e Rispetti:** presenza di metanodotto interrato in prossimità del limite meridionale del comparto.

**Vincoli progettuali:** Realizzazione della rotatoria d'innesto lungo la S.P. 205 (via Roma), come indicato dal Piano dei Servizi <sup>5</sup>.

Realizzazione della connessione ciclo-pedonale tra via Roma e via dei Livelli.

La realizzazione dell'intervento da parte di Privati dovrà tener conto degli impatti generati con riferimento alla "capacità residua del depuratore" e del sistema dei sottoservizi, secondo indicazioni dei Gestori e del Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo. In ciò si ricorda che la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria costituisce elemento essenziale per il rilascio dei titoli abilitativi.

Con riferimento al tipo di funzione pubblica da realizzarsi in corrispondenza delle aree poste in cessione perequativa è fatto obbligo al Soggetto Attuatore delle parti afferenti la Città Pubblica di predisporre e svolgere in corrispondenza dell'implementazione del Progetto di trasformazione del comparto un'approfondita valutazione di impatto acustico per gli impianti che verranno installati. La realizzazione delle relative mitigazioni è da intendersi compresa nel costo complessivo dell'opera da realizzare.

A seguito del parziale accoglimento dell'Osservazione n. 4, viene fatto obbligo al Soggetto Attuatore, in sede di attuazione dell'Ambito ATU 1, di realizzare interventi edilizi di Classe Energetica B o qualitativamente superiore.

Il Soggetto attuatore (ovvero Proponente) è tenuto alla verifica della documentazione di PGT relativa ad eventuali limitazioni di intervento, dovuta a preordinati vincoli o norme afferenti la tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, (laddove in tali Ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva). Di detto approfondimento deve essere trovato riscontro agli atti <sup>6</sup>.

L'intervento dovrà garantire le distanze minime con le stalle, le concimaie e le vasche di raccolta delle deiezioni di derivazione zootecnica, così come previsto dal Piano delle Regole e dalle Linee Guida Regionali "Criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" (D.D.G. Sanità 29.12.2005 n° 20109 pubblicato sul BURL n° 6 del 10.02.2006 – 3° Suppl. Straord.).

A fronte del mutamento della destinazione d'uso determinata dalla trasformazione del comparto e a protezione delle funzioni residenziali ivi ammesse, la progettazione dell'intervento dovrà essere condotta garantendo il rispetto dei limiti definiti dal Piano di Zonizzazione Acustica comunale vigente relativamente alla Classe in cui ricade l'intervento, in coerenza con le normative di settore vigenti (sia nazionali che regionali),.

Con riferimento alla caratterizzazione delle Classi di Zonizzazione Acustica, si rimanda all'art.40 delle presenti Norme.

---

<sup>5</sup> La precisazione che la possibilità di procedere all'attuazione dell'ATU 1 non potrà introdurre situazione di criticità viabilistica ulteriori, (ma anzi contribuire ad un miglioramento del sistema della mobilità interno al comparto), e quindi sarà subordinata alla "messa in opera" (realizzazione e collaudo) della nuova rotatoria di innesto lungo via Roma, che rappresenta un'Opera di ordine primario sia per il PLX che per l'ATU 1.

<sup>6</sup> Per la verifica delle indicazioni di livello sovracomunale si rimanda alla consultazione dell'elaborato QC\_01 – Dossier delle Pianificazioni Sovracomunali, Parte III e degli elaborati QC\_02 e QC\_05 rappresentanti i Vincoli e le Tutele. Dovranno inoltre essere verificati i Piani e gli Studi di Settore relativi ad eventuali interferenze con il Sistema dei Servizi nel Sottosuolo, la Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica e la Zonizzazione Acustica.

Si ricorda inoltre che eventuali interventi funzionali al rispetto dei limiti previsti dalla normativa vigente sono da intendersi a carico del titolare del titolo abilitativo (DIA o Permesso di Costruire), se rilasciati successivamente all'entrata in vigore del D.P.R. 142/2004, così come disposto dall'articolo 8, comma 1.

#### **MODALITÀ, CRITERI DI INTERVENTO ED INDICAZIONI PROGETTUALI**

L'attivazione dell'Ambito è correlata e condizionata all'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree interessate da meccanismo perequativo.

L'intervento complessivo richiede che il Soggetto Attuatore e l'Amministrazione Comunale provvedano alla definizione di un Accordo preliminare che preveda la definizione di un progetto (planivolumetrico) organico, che tenga del sistema della connettività individuato dal Piano, sia in termini infrastrutturali che visuali e "di servizi".

L'attivazione dell'Ambito è subordinata a predisposizione, approvazione e convenzionamento di specifico strumento attuativo, da strutturare secondo i contenuti definiti in sede di Accordo preliminare. La sottoscrizione dell'atto di Convenzione dovrà essere perfezionata entro 6 mesi dalla vigenza della delibera di approvazione, a pena di nullità dell'atto di approvazione assunto, fatti salvi eventuali differenti tempistiche di sottoscrizione esplicitate all'interno delle norme che regolano lo strumento attuativo o atto di programmazione negoziata utilizzato.

#### STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA ATTIVABILE:

→ **PIANO DI LOTTIZZAZIONE** (ATTIVAZIONE ORDINARIA)

→ **PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO** (PROPOSTE DI ATTIVAZIONE CHE COMPORNO "VARIANTE" )

In linea generale la procedura di Programma Integrato di Intervento è obbligatoriamente laddove il Soggetto Attuatore:

- richieda l'utilizzo delle forme di incentivazione previste dall'articolo 12 dell'Apparato Normativo del Piano delle Regole, fermo restando il nuovo limite di cumulabilità;
- attivi l'ATU 1 in abbinamento con Ambiti ACCP;
- attivi l'ATU 1 in variante rispetto ai parametri quantitativi definiti all'interno della Scheda d'Ambito, con particolare riferimento a richieste di incremento della Capacità Edificatoria, riduzione delle superfici in cessione perequativa, incremento dei rapporti di copertura e permeabilità del suolo, aumento della superficie territoriale (salvo precisazioni dovute conseguenti a rilievo celerimetrico, che tuttavia non potranno comportare incremento di Capacità Edificatoria).

L'Ambito di Trasformazione Urbana - ATU 1 deve essere oggetto di un unico atto di Pianificazione Attuativa che definisca uno schema di assetto planivolumetrico riferito all'intero comparto e in detta forma "convenzionato". Successivamente alla sottoscrizione della Convenzione ed al perfezionamento della cessione delle aree in perequazione a favore del Comune, l'Ambito potrà essere attuato per Comparti Attuativi.



# Ambiti di Compensazione per la Città Pubblica – ACCP

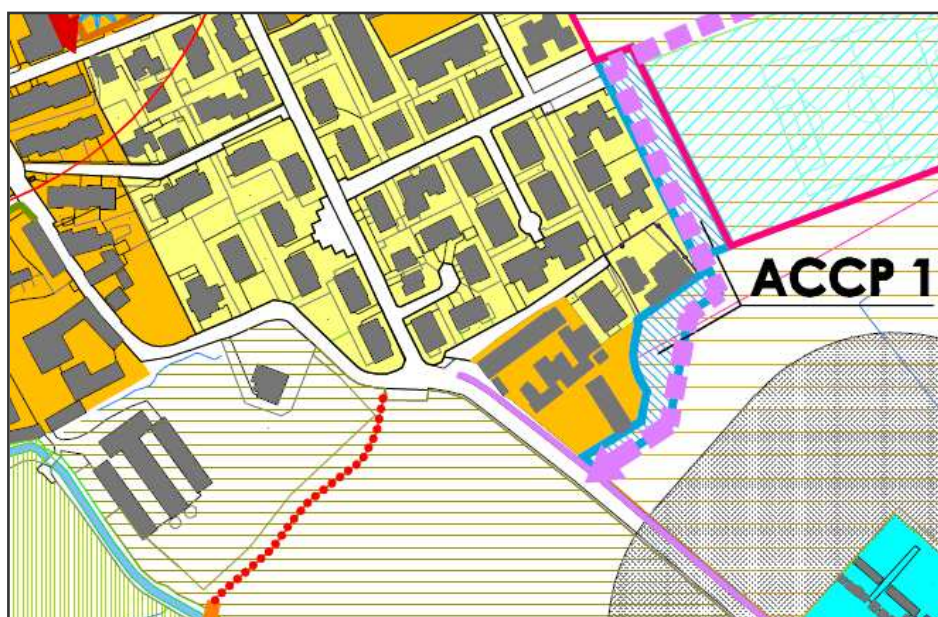
[Strumento di riferimento: Piano dei Servizi e Documento di Piano]

## Ambito di potenziamento della mobilità urbana – ACCP 1

[sosta e mobilità dolce]

### DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'area individuata come ACCP 1 è localizzata a Caselle Lurani, in posizione orientale rispetto al nucleo urbano, con accesso da via dei Livelli e in connessione con via Donizetti.



DdP\_03  
"Tavola delle Previsioni di Piano" - Estratto

scala di presentazione 1:5.000

Annotazione: sino all'attivazione dell'Ambito, ai fini della certificazione urbanistica, l'area individuata come ACCP 1 è classificata dal PGT come "Ambito Agricolo Periurbano assoggettato a possibile attivazione di ambito di carattere compensativo individuato dal DdP", secondo i disposti e le modalità indicate dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi. La trasformazione del comparto avviene nell'interesse pubblico a cura dell'Amministrazione Comunale, ovvero secondo le modalità previste dal Codice degli Appalti.

### PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI <sup>7</sup>

#### ACCP 1 – Ambito di Potenziamento della mobilità urbana [soste e mobilità dolce]

Descrizione	PGT	Superficie ** (mq)	Tipo	Iut	S_Prqz. o Comp. (*)	Cap. Edif. (Slp)	Ab_Th	Do.Min.O. (mq)	PrK_prim (mq)	Q Verde
ACCP1 – complessivo	DdP	4.6000	St	Dedotto da Cap. Edif.	4.600,00 mq	955 mq	25	711,23	113,90	88,59
L'Ambito deve essere attuato nella sua interezza. In caso, per motivi funzionali all'Amministrazione, la stessa consenta all'attivazione per parti (motivata da specifica delibera di Consiglio), la capacità edificatoria dovrà essere distribuita proporzionalmente tra la parte ceduta e quella non attuata.										
L'Ambito può essere ceduto in luogo di "monetizzazione" del parametro Do.Min.O., perdendo, nel caso, la capacità edificatoria assegnata in termini di Compensazione Urbanistica.										
Segue dettaglio delle due parti costituenti l'Ambito:										
ACCP1 – via Livelli	DdP	2.416,00	St	0,3277	2.416,00	792	21	590,10	94,50	73,50
ACCP 1 - connessione ciclopedonale	DdP	2.184,00	St	0,075	2.184,00	164	4	121,13	19,40	15,09

Note: in sede di attivazione dell'intervento è ammessa la possibilità di definire la monetizzazione della quota Do.Min.O. pro-capite e della quota Q\_Verde, secondo i disposti e le modalità definite in seno al Piano dei Servizi, conformemente ai disposti di cui all'art. 46 della l.r. 12/2005 e s.m.i. .

<sup>7</sup> Definizioni parametriche: Do.Min.O. pro-capite pari a 28,1 mq/abTh

Q\_Verde pari a 3,5 mq/ab/Th;

Parcheggi Primari pari a 4,5 mq/ab, oltre la soglia di n°1 posto-auto ogni unità abitativa.

DdP\_02 "Ambiti di Trasformazione – Schede" [Luglio 2012]

Elaborato modificato a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale delle Proposte di Controdeduzione ai Pareri e alle Osservazioni pervenute, ai sensi dell'art. 13 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

# Progetto di Valorizzazione del Colatore Lisone - Spina Verde – ACCP 2

## DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'area individuata come ACCP 2 è localizzata a Caselle Lurani, in posizione occidentale rispetto al nucleo urbano, con accesso da via Roma, in prossimità del Grugnetto e del Lisone.

L'area si presenta come parte integrante del Progetto di Valorizzazione del Colatore Lisone, e definisce un nodo chiave per la strutturazione del Sistema del Verde, del Paesaggio e della Fruizione che, a livello progettuale, vuole sviluppare un carattere fruitivo di tipo "aggregativo".

La prossimità al centro abitato (via Roma) e ad altre aree appartenenti alla Città Pubblica, ne evidenziano il valore aggiunto per la Comunità.

All'interno del Piano dei Servizi viene sviluppata un'apposita scheda che definisce alcune indicazioni di Trasformazione correlate ad usi compatibili con la forte caratterizzazione ambientale.



DdP\_03 "Tavola delle Previsioni di Piano" - Estratto  
scala di presentazione 1:5.000



DdP\_04 "Carta del Paesaggio" - Estratto  
scala di presentazione 1:5.000

Annotazione: sino all'attivazione dell'Ambito, ai fini della certificazione urbanistica, l'area individuata come ACCP 2 è classificata dal PGT come "Ambito di Valorizzazione Ambientale assoggettato a possibile attivazione di ambito di carattere compensativo individuato dal DdP", secondo i disposti e le modalità indicate dal PdR e dal PdS. La trasformazione del comparto avviene nell'interesse pubblico a cura dell'Amministrazione Comunale, ovvero secondo le modalità previste dal Codice degli Appalti.

## PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI <sup>8</sup>

### ACCP 2 - Progetto di Valorizzazione del Colatore Lisone - Spina Verde [area di fruizione ambientale]

Descrizione	PGT	Superficie**	tipo	Iut	S_Praq. O Comp.(*)	Cap. Edif. (Slp)	Ab_Th	Do.Min.O.	PrK_prim	Q_Verde	monet.
<b>ACCP 2 - Grugnetto</b>	DdP	16.420,00	St	0,025	<b>16.420,00</b>	411	11	303,55	48,61	37,81	art.46

L'Ambito può essere attivato per parti ovvero ceduta in luogo di "monetizzazione" del parametro Do.Min.O., perdendo, nel caso, la capacità edificatoria ad esso assegnato in termini di Compensazione Urbanistica.

Note: in sede di attivazione dell'intervento è ammessa la possibilità di definire la monetizzazione della quota Do.Min.O. pro-capite e della quota Q\_Verde, secondo i disposti e le modalità definite in seno al Piano dei Servizi, conformemente ai disposti di cui all'art. 46 della l.r. 12/2005 e s.m.i. .

<sup>8</sup> Definizioni parametriche: Do.Min.O. pro-capite pari a 28,1 mq/abTh

Q\_Verde pari a 3,5 mq/ab/Th;

Parcheggi Primari pari a 4,5 mq/ab, oltre la soglia di n°1 posto-auto ogni unità abitativa.

DdP\_02 "Ambiti di Trasformazione – Schede" [Luglio 2012]

Elaborato modificato a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale delle Proposte di Controdeduzione ai Pareri e alle Osservazioni pervenute, ai sensi dell'art. 13 della l.r. 12/2005 e s.m.i.



# Progetto di Valorizzazione del Colatore Lisone - Spina Verde – ACCP 3

## DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

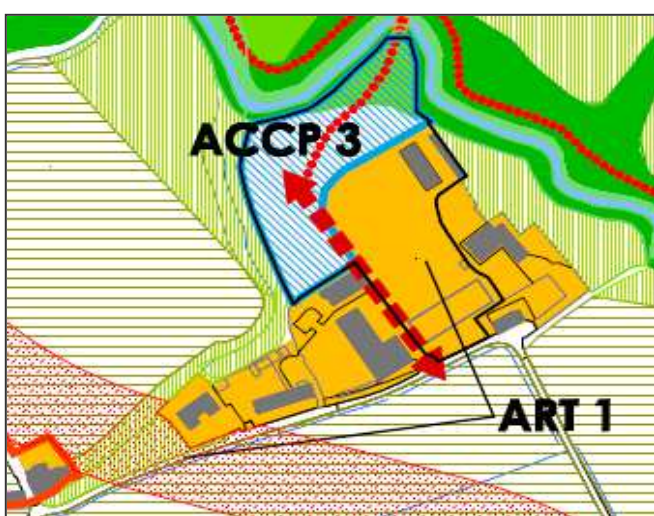
L'area individuata come ACCP 3 è localizzata in località San Geminiano.

L'area si presenta come parte integrante del Progetto di Valorizzazione del Colatore Lisone, e definisce un nodo del Sistema del Verde, del Paesaggio e della Fruizione.

A livello progettuale, il tema di caratterizzazione dell'Ambito predilige una caratterizzazione fruitiva di tipo "contemplativo e didattico".

All'interno del Piano dei Servizi viene sviluppata un'apposita scheda che definisce alcune indicazioni di Trasformazione correlate ad usi compatibili con la forte caratterizzazione ambientale.

L'ambito prevede la connessione al sistema della mobilità ciclo-pedonale esistente mediante realizzazione del progetto di adeguamento e messa in sicurezza della S.P. 205 correlato al progetto di recupero di San Geminiano.



DdP\_03 "Tavola delle Previsioni di Piano" - Estratto  
scala di presentazione 1:5.000



DdP\_04 "Carta del Paesaggio" - Estratto  
scala di presentazione 1:5.000

Annotazione: sino all'attivazione dell'Ambito, ai fini della certificazione urbanistica, l'area individuata come ACCP 3 è classificata dal PGT come "Ambito di Valorizzazione Ambientale assoggettato a possibile attivazione di ambito di carattere compensativo individuato dal DdP", secondo i disposti e le modalità indicate dal PdR e dal PdS. La trasformazione del comparto avviene nell'interesse pubblico a cura dell'Amministrazione Comunale, ovvero secondo le modalità previste dal Codice degli Appalti.

## PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI <sup>9</sup>

### ACCP 3 - Progetto di Valorizzazione del Colatore Lisone - Spina Verde [area di fruizione ambientale]

Descrizione	PGT	Superficie**	tipo	Iut	S_Prqz. O Comp.(*)	Cap. Edif. (Slp)	Ab_Th	Do.Min.O.	PrK_prim	Q_Verde	monet.
<b>ACCP 3 - San Geminiano</b>	DdP	8.394,00	St	0,025	<b>8.394,00</b>	210	6	155,18	24,85	19,33	art.46

Salvo diversa determinazione assunta dall'Amministrazione Comunale, successivamente alla decorrenza del "periodo transitorio" definito per il Convenzionamento degli atti di pianificazione attuativa "in sospeso", l'Ambito ACCP3 potrà essere attivato esclusivamente in correlazione all'attivazione dell'Ambito denominato ART 1.

Note: in sede di attivazione dell'intervento è ammessa la possibilità di definire la monetizzazione della quota Do.Min.O. pro-capite e della quota Q\_Verde, secondo i disposti e le modalità definite in seno al Piano dei Servizi, conformemente ai disposti di cui all'art. 46 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

<sup>9</sup> Definizioni parametriche: Do.Min.O. pro-capite pari a 28,1 mq/abTh

Q\_Verde pari a 3,5 mq/ab/Th;

Parcheggi Primari pari a 4,5 mq/ab, oltre la soglia di n°1 posto-auto ogni unità abitativa.

DdP\_02 "Ambiti di Trasformazione – Schede" [Luglio 2012]

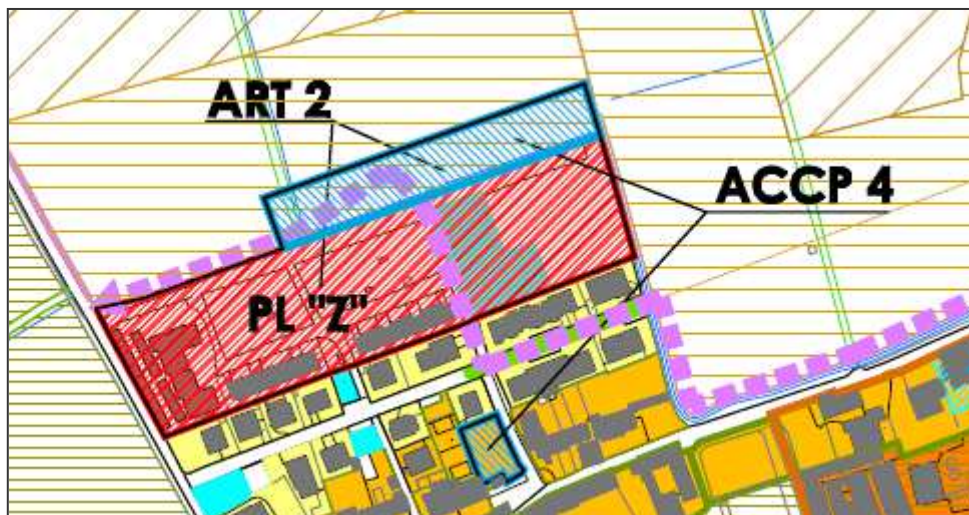
Elaborato modificato a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale delle Proposte di Controdeduzione ai Pareri e alle Osservazioni pervenute, ai sensi dell'art. 13 della l.r. 12/2005 e s.m.i.



## Progetto “Piazzetta di Calvenzano” – ACCP 4

### DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'area individuata come ACCP 4 è localizzata a Calvenzano, e si compone di due parti, una sita in posizione centrale rispetto al Nucleo di Antica Formazione, l'altra in continuità all'intervento PLZ in corso di attuazione.



DdP\_03 “Tavola delle Previsioni di Piano” – Estratto, scala di presentazione 1:5.000

Annotazione: sino all'attivazione dell'Ambito, *ai fini della certificazione urbanistica*, l'area individuata come ACCP 4 è classificata dal PGT in parte come “Ambito di Agricolo Periurbano assoggettato a possibile attivazione di ambito di carattere compensativo individuato dal DdP”, e in parte come “Ambito del Tessuto Urbano Consolidato assoggettato a possibile attivazione di ambito di carattere compensativo individuato dal DdP”.

La trasformazione del comparto, per la parte di valenza pubblica, avviene nell'interesse pubblico a cura dell'Amministrazione Comunale, ovvero secondo le modalità previste dal Codice degli Appalti.

Si tratta di un “Ambito misto”: in parte di “decollo volumetrico” e in parte di “atterraggio”; così strutturato al fine di poter conseguire una maggior fattibilità progettuale verso il conseguimento dell'Obiettivo di realizzazione di un nuovo spazio di “socializzazione” per la comunità di Calvenzano e della Cusanina.

L'Ambito è strutturato in modo tale da poter essere parte di un Comparto più ampiamente definito (di seguito individuato come ART 2), oppure essere realizzato in modo autonomo.

Per quanto attiene le modalità di abbinamento ACCP 4 – ART 2, si rimanda alla specifica Scheda descrittiva, mentre per quanto attiene la modalità attuativa riferita al solo Ambito ACCP 4, si specifica quanto segue.

### OBIETTIVI MINIMI E AZIONI LEGATE ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO

La trasformazione del comparto dovrà rispondere ai seguenti obiettivi:

- Riorganizzazione del sistema viabilistico locale secondo le indicazioni all'uopo espresse in seno alla Tavola delle Previsioni di Piano, nonché di eventuali indicazioni espresse nell'ambito dello Studio sulla mobilità e il disegno degli spazi urbani. Dovrà, in particolare, essere realizzata una connessione ciclo-pedonale tra il tracciato esistente che costeggia la strada comunale che connette Calvenzano al Capoluogo e la viabilità ciclopedonale prevista dal piano attuativo PLZ, tale da favorire l'accessibilità sia all'area della futura piazzetta, che all'area per attrezzature e servizi prevista “in cessione” da parte del PLZ.
- Incremento delle aree di fruizione pubblica, mediante l'acquisizione dell'area della “piazzetta” seguito dalla realizzazione dell'intervento.

In generale, contenuti dello Strumento attuativo dovranno esprimere coerenza sia con le indicazioni espresse in seno alla presente Scheda, che con gli Obiettivi di sostenibilità espressi dal Documento di Piano e pertanto dovranno essere verificati agli effetti delle azioni di Monitoraggio previste dalla Valutazione Ambientale Strategica. La suddetta verifica costituisce requisito per l'adozione dello strumento ed è da effettuare a cura del "Soggetto attuatore" (o Proponente).

#### **MODALITÀ, CRITERI DI INTERVENTO ED INDICAZIONI PROGETTUALI**

L'attivazione dell'Ambito è correlata e condizionata all'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree interessate da meccanismo compensativo – connaturate all'ACCP.

L'intervento complessivo richiede che il Soggetto Attuatore e l'Amministrazione Comunale provvedano alla definizione di un Accordo preliminare che preveda la definizione di un progetto (planivolumetrico) organico, che tenga del sistema della connettività individuato dal Piano, sia in termini infrastrutturali che visuali e "di servizi".

L'attivazione dell'Ambito è subordinata a predisposizione, approvazione e convenzionamento di specifico strumento attuativo, da strutturare secondo i contenuti definiti in sede di Accordo preliminare. La sottoscrizione dell'atto di Convenzione dovrà essere perfezionata entro 6 mesi dalla vigenza della delibera di approvazione, a pena di nullità dell'atto di approvazione assunto, fatti salvi eventuali differenti tempistiche di sottoscrizione esplicitate all'interno delle norme che regolano lo strumento attuativo o atto di programmazione negoziata utilizzato.

#### STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA ATTIVABILE:

→ **PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO** (ATTIVAZIONE ORDINARIA)

→ **PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO** (ATTUAZIONE DELL'ACCP IN ABBINAMENTO ALL'ART 2 )

#### **PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI <sup>10</sup>**

##### **ACCP 4 – Progetto "Piazzetta di Calvenzano" [area di socializzazione polifunzionale]**

Descrizione	PGT	Superficie ** (mq)	Tipo	Iut	S_Prqz. o Comp. (*)	Cap. Edif. (Slp)	Ab_Th	Do.Min.O. (mq)	PrK_prim (mq)	Q Verde
ACCP 4 – nuova Piazzetta Calvenzano	DdP	6.850,08	St	Dedotto da Cap. Edif.	805,08 mq	537 mq	14	396,89	63,56	49,43
L'Ambito può essere attivato in modo autonomo, o essere collegato all'attuazione della previsione ART 2										
Segue dettaglio delle due parti costituenti l'Ambito:										
ACCP 4 – Piazzetta "area di decollo"	DdP	805,08	St	PRG	805,08	537 mq	14	396,89	63,56	49,43
ACCP 4 – area di atterraggio	DdP	6.045,00	St	0,00	Le parti cedute nell'area avranno carattere primario	0,00	0	0,00	0,00	0,00

La precisazione delle superfici sopra indicate potrà essere perfezionata in sede di attivazione dell'ART 2, ovvero dell'ACCP 4, mediante definizione di specifico rilievo celerimetrico, tenendo presente che il bordo sud dell'ACCP 4 coincide con parte del bordo nord del PLZ "in corso di attuazione" e che il PLZ non viene modificato rispetto allo stato del Piano di Lottizzazione Approvato.

Note: in sede di attivazione dell'intervento è ammessa la possibilità di definire la monetizzazione della quota Do.Min.O. pro-capite e della quota Q\_Verde, secondo i disposti e le modalità definite in seno al Piano dei Servizi, conformemente ai disposti di cui all'art. 46 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

#### **Altre indicazioni parametriche:**

Rapporto di copertura = 40 % della Superficie Fondiaria

<sup>10</sup> Definizioni parametriche: Do.Min.O. pro-capite pari a 28,1 mq/abTh

Q\_Verde pari a 3,5 mq/ab/Th;

Parcheggi Primari pari a 4,5 mq/ab, oltre la soglia di n°1 posto-auto ogni unità abitativa.

DdP\_02 "Ambiti di Trasformazione – Schede" [Luglio 2012]

Elaborato modificato a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale delle Proposte di Controdeduzione ai Pareri e alle Osservazioni pervenute, ai sensi dell'art. 13 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

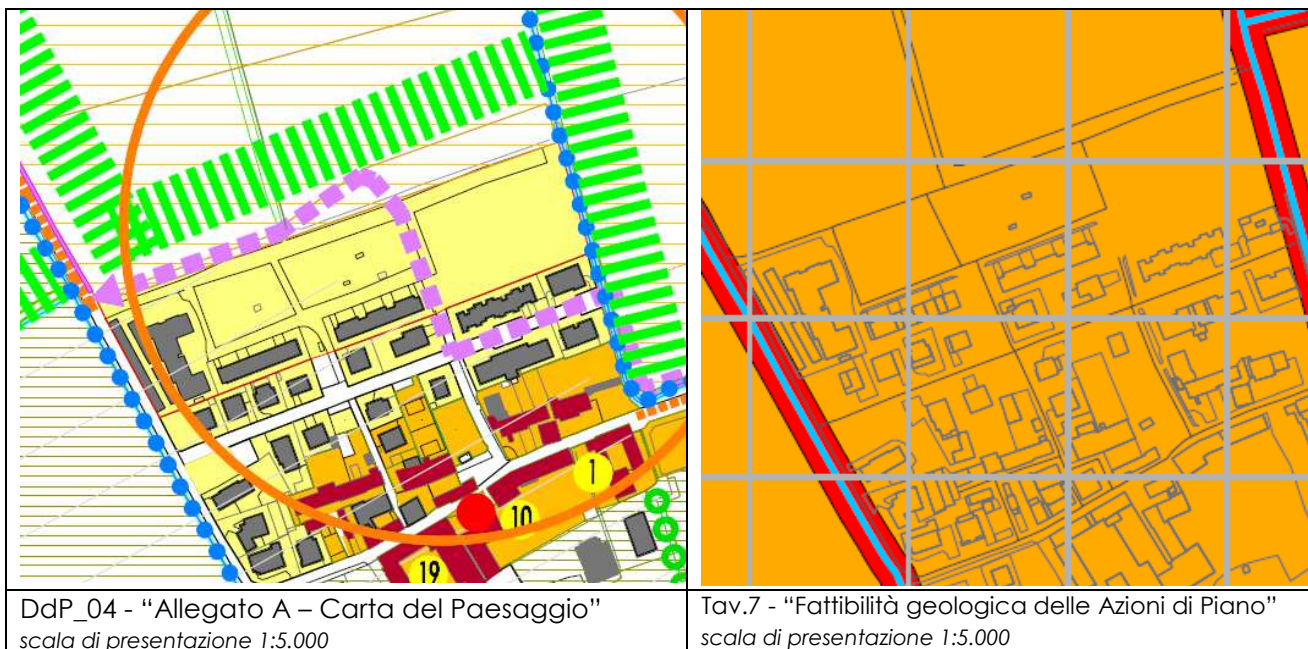
Superficie da mantenere a Verde privato = come definito dal Piano delle Regole per il Tessuto Urbano Consolidato, (ed n combinato con i disposti di cui al Regolamento del Verde comunale).

Ingombro dell'edificio = massimo 2 piani fuori terra (comprensivi di eventuale piano semi-interrato e sottotetto – se recuperabile a fini abitativi)

La declinazione delle indicazioni puntuali relative all'Altezza Massima (Hmax), alle Distanze "da strada", "da confine" e "tra edifici" e delle altre "indicazioni parametriche", nonché le definizioni associate agli stessi parametri, viene espressa all'interno del Piano delle Regole, e comunque deve essere riconducibile ad una delle due indicazioni normative afferenti il Tessuto Urbano Consolidato definita dal Piano delle Regole<sup>11</sup>.

Il linea generale si precisa infine che non possono essere oggetto di deroga da parte di atti di Pianificazione Attuativa quelle indicazioni parametriche che regolano le condizioni di "vivibilità" e "salubrità" dei luoghi (come, ad esempio, le distanze tra edifici).

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI E LIMITAZIONI



**Classe di Fattibilità Geologica:** 3A e 4B (in corrispondenza del corso d'acqua)

Rilevato uno stato di soggiacenza della falda molto basso, al fine di meglio tutelare l'acquifero in corrispondenza della Classe 3 di fattibilità geologica, si richiede che venga effettuata una prima e preliminare verifica di fattibilità dell'attività in progetto in relazione alla vulnerabilità dell'acquifero, prevedendo, in caso, soluzioni volte a mitigare l'impatto sulla risorsa idrica sotterranea.

**Vincoli, Tutele e Rispetti:** fascia di rispetto dai corsi d'acqua appartenenti al R.I.M.  
fascia di tutela archeologica.

**Vincoli progettuali:** cessione dell'area interessata dalla "nuova piazzetta di Calvenzano".

La realizzazione dell'intervento da parte di Privati dovrà tener conto degli impatti generati con riferimento alla "capacità residua del depuratore" e del sistema dei sottoservizi, secondo indicazioni dei Gestori e del Piano Urbano Generale dei

<sup>11</sup> Tipologie: Tessuto urbano consolidato di tipo semi-intensivo; Tessuto urbano consolidato di tipo estensivo.

DdP\_02 "Ambiti di Trasformazione – Schede" [Luglio 2012]

Elaborato modificato a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale delle Proposte di Controdeduzione ai Pareri e alle Osservazioni pervenute, ai sensi dell'art. 13 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

Servizi del Sottosuolo. In ciò si ricorda che la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria costituisce elemento essenziale per il rilascio dei titoli abilitativi.

Il Soggetto attuatore (ovvero Proponente) è tenuto alla verifica della documentazione di PGT relativa ad eventuali limitazioni di intervento, dovuta a preordinati vincoli o norme afferenti la tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, archeologica, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, (laddove in tali Ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva). Di detto approfondimento deve essere trovato riscontro agli atti <sup>12</sup>.

L'intervento dovrà garantire le distanze minime con le stalle, le concimaie e le vasche di raccolta delle deiezioni di derivazione zootecnica, così come previsto dal Piano delle Regole e dalle Linee Guida Regionali "Criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" (D.D.G. Sanità 29.12.2005 n° 20109 pubblicato sul BURL n° 6 del 10.02.2006 – 3° Suppl. Straord.).

A fronte del mutamento della destinazione d'uso determinata dalla trasformazione del comparto e a protezione delle funzioni residenziali ivi ammesse, la progettazione dell'intervento dovrà essere condotta garantendo il rispetto dei limiti definiti dal Piano di Zonizzazione Acustica comunale vigente relativamente alla Classe in cui ricade l'intervento, in coerenza con le normative di settore vigenti (sia nazionali che regionali),.

Con riferimento alla caratterizzazione delle Classi di Zonizzazione Acustica, si rimanda all'art.40 delle presenti Norme.

Si ricorda inoltre che eventuali interventi funzionali al rispetto dei limiti previsti dalla normativa vigente sono da intendersi a carico del titolare del titolo abilitativo (DIA o Permesso di Costruire), se rilasciati successivamente all'entrata in vigore del D.P.R. 142/2004, così come disposto dall'articolo 8, comma 1.

---

<sup>12</sup> Per la verifica delle indicazioni di livello sovralocale si rimanda alla consultazione dell'elaborato QC\_01 – Dossier delle Pianificazioni Sovracomunali, Parte III e degli elaborati QC\_02 e QC\_05 rappresentanti i Vincoli e le Tutele.

Dovranno inoltre essere verificati i Piani e gli Studi di Settore relativi ad eventuali interferenze con il Sistema dei Servizi del Sottosuolo, la Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica e la Zonizzazione Acustica.

DdP\_02 "Ambiti di Trasformazione – Schede" [Luglio 2012]



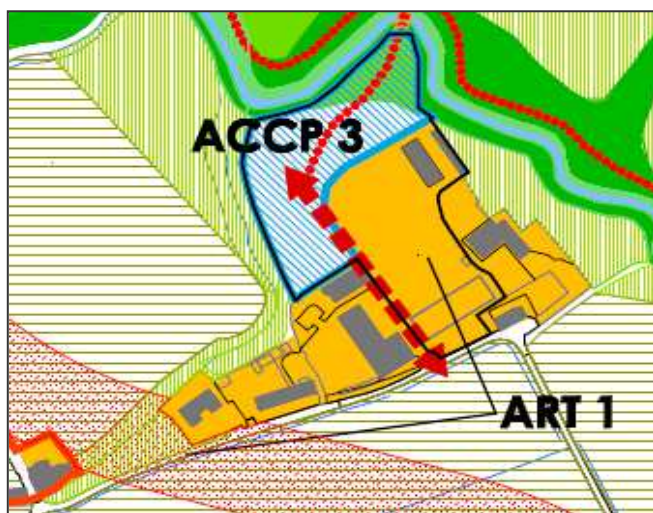
## Ambiti di Ricomposizione Territoriale - ART

[Strumento di riferimento: Documento di Piano e Piano dei Servizi]

### Riconfigurazione dell'insediamento storico di San Geminiano – ART 1

#### DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'Ambito individuata come ART 1 è localizzata a San Geminiano.



DdP\_03 "Tavola delle Previsioni di Piano" - Estratto  
scala di presentazione 1:5.000

Annotazione: sino all'attivazione dell'Ambito, ai fini della certificazione urbanistica, l'area individuata come ART 1 è classificata dal PGT come "Ambito di Ricomposizione Territoriale assoggettato a possibile attivazione di ambito individuato dal DdP", secondo i disposti e le modalità indicate dal Piano delle Regole.

#### VOCAZIONI FUNZIONALI AMMESSE (E NON AMMESSE)

All'ART 1 è attribuita una vocazione funzionale di tipo residenziale e "a servizi".

All'interno dell'ART sono pertanto ammesse esclusivamente destinazioni d'uso di tipo residenziale o "di servizio" alla residenza e destinazioni integrate alla "città pubblica" 13, che possono avere sia attuazione "pubblica" che "privata".

Ogni attività ricadente in Gruppi Funzionali diversi dalla Residenza e comunque con essa compatibili è da intendersi "non ammissibile".

#### OBIETTIVI MINIMI E AZIONI LEGATE ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO

La trasformazione del comparto dovrà rispondere ai seguenti obiettivi:

- Promozione di una dimensione di sviluppo di carattere "locale";
- Riorganizzazione del sistema viabilistico locale secondo le indicazioni all'uopo espresse in seno alla Tavola delle Previsioni di Piano, nonché di eventuali indicazioni espresse nell'ambito dello Studio sulla mobilità e il disegno degli spazi urbani.

All'attivazione dell'Ambito sono correlati la realizzazione dell'intervento di ampliamento e messa in sicurezza del tratto si S.P.205 compreso tra il nucleo di San Geminiano e la località Grugnetto, con annesso percorso ciclo-pedonale. L'intervento, in rapporto al quale viene individuata una specifica area denominata "Aree interessate dalla progettazione di interventi infrastrutturali di ordine primario per il Sistema Agro-Ambientale ed insediativo extraurbano" dovrà essere progettato in modo da "garantire, accanto alla percorribilità automobilistica, tratti con percorsi dedicati per la percorribilità ciclabile, pedonale e in alcuni ambiti di particolare significato anche ippica", come prescritto dall'art.28.8 degli Indirizzi Normativi del PTCP vigente.

<sup>13</sup> Attività commerciali di tipo vicinale, studi professionali, sedi di associazioni, servizi privati di uso pubblico e servizi pubblici di livello locale, purché non connotate come "terziario", agli effetti del Piano delle Regole.

E' inoltre richiesta la realizzazione di una connessione ciclo-pedonale dal nuovo tracciato ciclabile sino all'ambito ACCP 3 "di valorizzazione ambientale", anch'esso correlato all'attivazione dell'ART.

Dette precisazioni si intendono di valenza "primaria" per il comparto.

- Incremento delle aree di fruizione pubblica mediante acquisizione delle aree interessate dall'individuazione ACCP 3;
- costruzione di un sistema del verde che sia in grado di integrare i caratteri del sistema agro-ambientale con funzioni di valorizzazione e fruizione paesistica – di cui alla Tavola DdP\_04.

In generale, contenuti dello Strumento attuativo dovranno esprimere coerenza sia con le indicazioni espresse in seno alla presente Scheda, che con gli Obiettivi di sostenibilità espressi dal Documento di Piano e pertanto dovranno essere verificati agli effetti delle azioni di Monitoraggio previste dalla Valutazione Ambientale Strategica. La suddetta verifica costituisce requisito per l'adozione dello strumento ed è da effettuare a cura del "Soggetto attuatore" (o Proponente).

#### PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI <sup>14</sup>

Superficie territoriale (complessiva)	lut_vir MQ/MQ	Capacità Edificatoria complessiva	Condizionata a una Superficie in Perequazione pari a	Peso Insediativo (ab_Th)	Do.Min.O. (Mq)	Q_Verde (Mq)	Parcheggi Primari (Mq)
20.968,30 MQ	(*)	2.964 MQ SLP	12.48,00 MQ	78	2.191,48	272,96	350,95

(\*) lut\_vir ACCP S.P. 205 = 0,05 mq/mq (superfici ricadenti in Ambito agricolo di interesse paesistico-ambientale), con superficie di intervento da determinare in base al progetto definitivo dell'intervento.

lut\_vir ACCP3 = 0,025 mq/mq (superfici ricadenti in Ambito di Valorizzazione Ambientale pari a 8.394 mq)

lut\_vir ART1 (nucleo antica formazione) = 0,3 mq/mq → vincolato, nell'utilizzo, al ripristino di tipologie edilizie di matrice e forma "rurale"; per una superficie massima di 8.500 mq.

Note: in sede di attivazione dell'intervento è ammessa la possibilità di definire la monetizzazione della quota Do.Min.O. e della quota Q\_Verde, secondo i disposti e le modalità definite in seno al piano dei servizi, conformemente ai disposti di cui all'art. 46 della l.r. 12/2005 e s.m.i. .

**Incentivazioni attivabili:** sono attivabili tutte le casistiche di incentivazione previste dall'Articolo "Incentivazioni" del Piano delle Regole, definite in coerenza con le indicazioni espresse dall'art.11, comma 5 della l.r. 12/2005 – ferme restando le limitazioni specificate dal medesimo articolo, e gli obblighi alla verifica della prestazione di uno "standard di qualità", secondo quanto definito dal Piano dei Servizi.

**Abbinamenti attivabili:** al presente Ambito sono abbinati gli Ambiti ACCP 3 e ACCP S.P. 205, individuati come comparti di "decollo volumetrico", mentre l'area appartenente al nucleo di antica formazione si configura come area di "atterraggio".

In questo caso la combinazione è obbligatoria, in quanto il fine dell'individuazione ART è quello di dare coerenza, mediante la definizione di un disegno univoco, ad una serie di previsioni in parte non attuate, in parte di nuova individuazione, e comunque accomunate dalla presenza di criticità di carattere infrastrutturale.

In ogni caso, si ricorda che la Capacità edificatoria complessiva definita dalla proposta progettuale non può mai essere superiore alla somma delle capacità edificatorie attribuite virtualmente ai singoli ambiti costituenti l'ART.

**Composizione dell'Indice Attuativo e definizione della Capacità edificatoria complessiva:** nell'ambito della definizione dell'Accordo preliminare, sulla base di una proposta progettuale che sia coerente con le indicazioni di cui alla presente Scheda – nonché ai disposti del PGT –

<sup>14</sup> Definizioni parametriche: Do.Min.O. pro-capite pari a 28,1 mq/abTh

Q\_Verde pari a 3,5 mq/ab/Th;

Parcheggi Primari pari a 4,5 mq/ab, oltre la soglia di n°1 posto-auto ogni unità abitativa.

DdP\_02 "Ambiti di Trasformazione – Schede" [Luglio 2012]

Elaborato modificato a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale delle Proposte di Controdeduzione ai Pareri e alle Osservazioni pervenute, ai sensi dell'art. 13 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

l'Amministrazione e il Soggetto attuatore (o Proponente), convengono e definiscono, l'Indice attuativo – ovvero la Capacità edificatoria complessiva – posto a base del progetto.

In ciò si ricorda che, ai sensi della l.r. 12/2005 e s.m.i., con riferimento agli ambiti definiti dal Documento di Piano, è nei piani attuativi che vengono fissati “in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel documento di piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso”.

#### **Altre indicazioni parametriche:**

Rapporto di copertura = 40 % della Superficie Fondiaria, comunque vincolato al ripristino di tipologie edilizie di impronta rurale (si veda scheda SIRBeC).

Superficie da mantenere a Verde privato = come definito dal Piano delle Regole per il Tessuto Urbani Consolidato, (ed n combinato con i disposti di cui al Regolamento del Verde comunale).

Ingombro dell'edificio = massimo 3 piani fuori terra (comprensivi di eventuale piano semi-interrato e sottotetto – se recuperabile a fini abitativi)

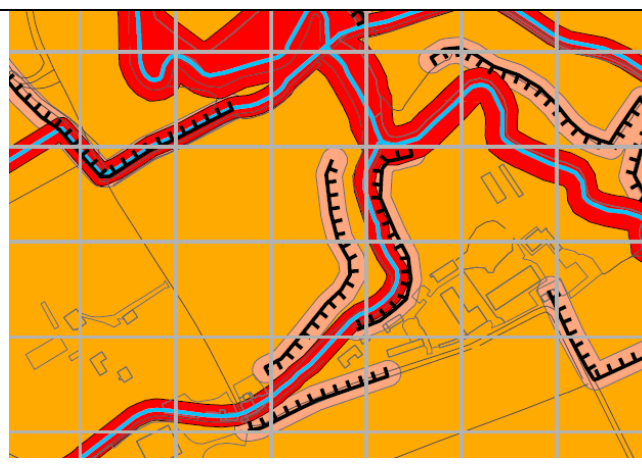
La declinazione delle indicazioni puntuali relative all'Altezza Massima (Hmax), alle Distanze “da strada”, “da confine” e “tra edifici” e delle altre “indicazioni parametriche”, nonché le definizioni associate agli stessi parametri, viene espressa all'interno del Piano delle Regole, e comunque deve essere riconducibile ad una delle due indicazioni normative afferenti il Tessuto Urbano Consolidato definita dal Piano delle Regole<sup>15</sup>.

Il linea generale si precisa infine che non possono essere oggetto di deroga da parte di atti di Pianificazione Attuativa quelle indicazioni parametriche che regolano le condizioni di “vivibilità” e “salubrità” dei luoghi (come, ad esempio, le distanze tra edifici).

#### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI E LIMITAZIONI**



DdP\_04 - “Allegato A – Carta del Paesaggio”  
scala di presentazione 1:5.000



Tav.7 - “Fattibilità geologica delle Azioni di Piano”  
scala di presentazione 1:5.000

**Classe di Fattibilità Geologica:** 3A, 3C (in corrispondenza di scarpate morfologiche e 4B (in corrispondenza del corso d'acqua)

Rilevato uno stato di soggiacenza della falda molto basso, al fine di meglio tutelare l'acquifero in corrispondenza della Classe 3 di fattibilità geologica, si richiede che venga effettuata una prima e preliminare verifica di fattibilità dell'attività in progetto in relazione alla vulnerabilità dell'acquifero, prevedendo, in caso, soluzioni volte a mitigare l'impatto sulla risorsa idrica sotterranea.

<sup>15</sup> Tipologie: Tessuto urbano consolidato di tipo semi-intensivo; Tessuto urbano consolidato di tipo estensivo.

DdP\_02 “Ambiti di Trasformazione – Schede” [Luglio 2012]

Elaborato modificato a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale delle Proposte di Controdeduzione ai Pareri e alle Osservazioni pervenute, ai sensi dell'art. 13 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

**Vincoli, Tutele e Rispetti:** fascia di rispetto determinata dai corsi d'acqua appartenenti al R.I.M., fascia di rispetto determinata dalla presenza delle scarpate morfologiche. Tutele paesaggistiche definite dal PTCP vigente con riferimento al tracciato della S.P. 205 e della roggia Pestegalla.

L'area lungo il Lisone è interessata da attenzioni legate al ritrovamento di resti di periodo romano. Si veda per questo la normativa relativa alle fasce di tutela archeologica.

**Vincoli progettuali:** Realizzazione dell'intervento di adeguamento e messa in sicurezza della S.P. 205, in coordinamento con la Provincia di Lodi – ente gestore –; realizzazione della pista ciclo-pedonale a lato del nuovo tracciato della S.P. 205; realizzazione di una connessione ciclo-pedonale tra il nuovo tracciato ciclabile e l'area ACCP 3; definizione di un progetto architettonico volto al ripristino della caratterizzazione tipologica "rurale" nel nucleo, recuperando i tratti tipici propri delle architetture cascinali lombarde.

La realizzazione dell'intervento da parte di Privati dovrà tener conto degli impatti generati con riferimento alla "capacità residua del depuratore" e del sistema dei sottoservizi, secondo indicazioni dei Gestori e del Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo. In ciò si ricorda che la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria costituisce elemento essenziale per il rilascio dei titoli abilitativi.

**Altre indicazioni progettuali:** per quanto attiene gli interventi da progettare all'interno delle "Aree interessate dalla progettazione di interventi infrastrutturali di ordine primario per il Sistema Agro-Ambientale ed insediativo extraurbano" facendo riferimento iniziale all'ipotesi di tracciato espressa in concomitanza con la definizione del Piano di Recupero denominato "PR San Geminiano", «La U.O. Strade invita pertanto l'Amministrazione comunale di Caselle Lurani a valutare e recepire alcune modifiche all'opera, da dettagliare nelle successive fasi della progettazione, in particolare consistenti:

- nel prolungamento verso S, oltre l'edificato di San Geminiano e in direzione della frazione di Pozzobonella della nuova bretella (variante di San Geminiano alla SP 205), al fine di prevedere l'innesto della variante sull'attuale tracciato della provinciale in un tratto della strada rettilineo e libero da fabbricati lungo le due banchine stradali. L'immissione della bretella sulla SP 205 potrebbe quindi avvenire in un punto caratterizzato da migliori condizioni di visibilità e, conseguentemente, standard di sicurezza più elevati;
- nel prevedere raggi di curvatura maggiori di quelli assunti nella soluzione seppur schematica delineata nel PGT, predisponendo un tracciato più lineare e meno tortuoso, con curve più ampie e morbide che determineranno una maggiore fluidità di circolazione. Pertanto cicli di guida più regolari e assenza di repentine diminuzioni della velocità di progetto a causa di curve strette.»

In sede di progettazione puntuale dell'intervento, che dovrà essere svolta a cura e spese del Soggetto Attuatore dell'intervento di recupero delle aree di San Geminiano garantendo il confronto con l'U.O. Strade ed il rispetto delle indicazioni da esso espresse, dovrà essere posta particolare attenzione alla tutela paesistica del tracciato storico ed al rispetto dei 4 punti evidenziati dall'articolo 28.8 degli Indirizzi Normativi del PTCP. Dovranno inoltre essere prodotti (come già espresso dal PGT adottato) gli elaborati di approfondimento previsti dal PTCP vigente rispetto ai tematismi (rurale-agronomico, paesistico-ambientale e/o idraulico).



Il Soggetto attuatore (ovvero Proponente) è tenuto alla verifica della documentazione di PGT relativa ad eventuali limitazioni di intervento, dovuta a preordinati vincoli o norme afferenti la tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, (laddove in tali Ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva).  
Di detto approfondimento deve essere trovato riscontro agli atti <sup>16</sup>.

L'intervento dovrà garantire le distanze minime con le stalle, le concimaie e le vasche di raccolta delle deiezioni di derivazione zootecnica, così come previsto dal Piano delle Regole e dalle Linee Guida Regionali "Criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" (D.D.G. Sanità 29.12.2005 n° 20109 pubblicato sul BURL n° 6 del 10.02.2006 – 3° Suppl. Straord.).

A fronte del mutamento della destinazione d'uso determinata dalla trasformazione del comparto e a protezione delle funzioni residenziali ivi ammesse, la progettazione dell'intervento dovrà essere condotta garantendo il rispetto dei limiti definiti dal Piano di Zonizzazione Acustica comunale vigente relativamente alla Classe in cui ricade l'intervento, in coerenza con le normative di settore vigenti (sia nazionali che regionali),.

Con riferimento alla caratterizzazione delle Classi di Zonizzazione Acustica, si rimanda all'art.40 delle presenti Norme.

Si ricorda inoltre che eventuali interventi funzionali al rispetto dei limiti previsti dalla normativa vigente sono da intendersi a carico del titolare del titolo abilitativo (DIA o Permesso di Costruire), se rilasciati successivamente all'entrata in vigore del D.P.R. 142/2004, così come disposto dall'articolo 8, comma 1.

#### **MODALITÀ, CRITERI DI INTERVENTO ED INDICAZIONI PROGETTUALI**

L'attivazione dell'Ambito è correlata e condizionata all'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree interessate da meccanismo compensativo.

L'intervento complessivo richiede che il Soggetto Attuatore e l'Amministrazione Comunale provvedano alla definizione di un Accordo preliminare che preveda la definizione di un progetto (planivolumetrico) organico, che tenga del sistema della connettività individuato dal Piano, sia in termini infrastrutturali che visuali e "di servizi".

L'attivazione dell'Ambito è subordinata a predisposizione, approvazione e convenzionamento di specifico strumento attuativo, da strutturare secondo i contenuti definiti in sede di Accordo preliminare. La sottoscrizione dell'atto di Convenzione dovrà essere perfezionata entro 6 mesi dalla vigenza della delibera di approvazione, a pena di nullità dell'atto di approvazione assunto, fatti salvi eventuali differenti tempistiche di sottoscrizione esplicitate all'interno delle norme che regolano lo strumento attuativo o atto di programmazione negoziata utilizzato.

#### STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA ATTIVABILE:

##### **→ PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO**

L'Ambito di Ricomposizione Territoriale - ART 1, qualora attivato e a meno di precedente ed autonoma attivazione dell'ACCP 3 ad esso collegato, deve essere oggetto di un unico atto di Pianificazione Attuativa che definisca uno schema di assetto planivolumetrico riferito all'intero comparto e in detta forma "convenzionato". Successivamente alla sottoscrizione della Convenzione ed al perfezionamento della cessione delle aree in compensazione a favore del Comune, l'Ambito potrà essere attuato per Comparti attuativi.

<sup>16</sup> Per la verifica delle indicazioni di livello sovralocale si rimanda alla consultazione dell'elaborato QC\_01 – Dossier delle Pianificazioni Sovracomunali, Parte III e degli elaborati QC\_02 e QC\_05 rappresentanti i Vincoli e le Tutele.

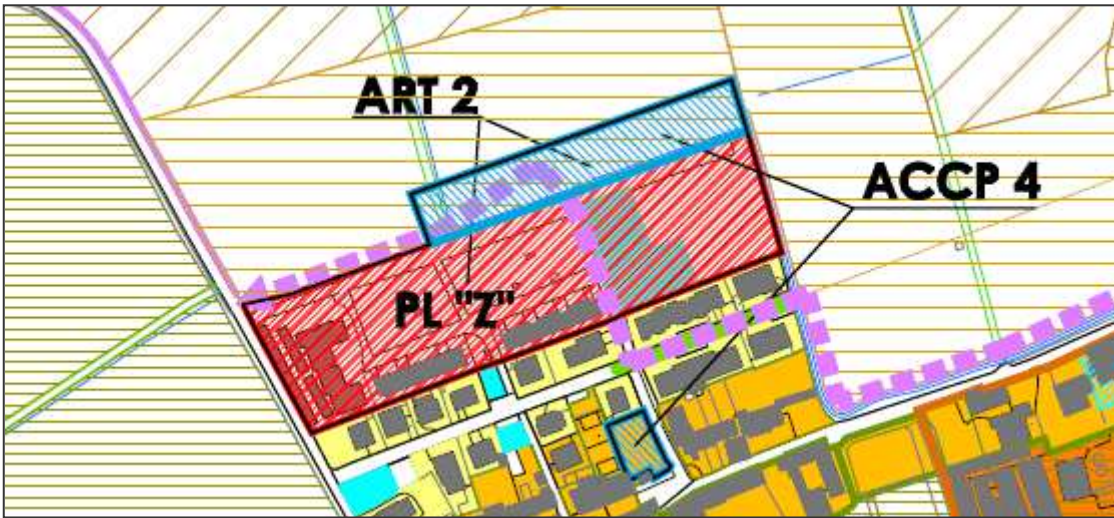
Dovranno inoltre essere verificati i Piani e gli Studi di Settore relativi ad eventuali interferenze con il Sistema dei Servizi del Sottosuolo, la Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica e la Zonizzazione Acustica.

DdP\_02 "Ambiti di Trasformazione – Schede" [Luglio 2012]

## Riconfigurazione “Margine PLZ”– ART 2

### DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'Ambito individuata come ART 2 è localizzata a Calvenzano.



DdP\_03 "Tavola delle Previsioni di Piano" - Estratto

scala di presentazione 1:5.000

Annotazione: sino all'attivazione dell'Ambito, ai fini della certificazione urbanistica, l'area individuata come ART 2 è classificata dal PGT come "Ambito di Ricomposizione Territoriale assoggettato a possibile attivazione di ambito individuato dal DdP", secondo i disposti e le modalità indicate dal Piano delle Regole.

### VOCAZIONI FUNZIONALI AMMESSE (E NON AMMESSE)

All'ART 2 è attribuita una vocazione funzionale di tipo residenziale e "a servizi".

All'interno dell'ART sono pertanto ammesse esclusivamente destinazioni d'uso di tipo residenziale o "di servizio" alla residenza e destinazioni integrate alla "città pubblica" 17, che possono avere sia attuazione "pubblica" che "privata".

Ogni attività ricadente in Gruppi Funzionali diversi dalla Residenza e comunque con essa compatibili è da intendersi "non ammissibile".

### OBIETTIVI MINIMI E AZIONI LEGATE ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO

La trasformazione del comparto dovrà rispondere ai seguenti obiettivi:

- Promozione di una dimensione di sviluppo di carattere "locale";
- Riorganizzazione del sistema viabilistico locale secondo le indicazioni all'uopo espresse in seno alla Tavola delle Previsioni di Piano, nonché di eventuali indicazioni espresse nell'ambito dello Studio sulla mobilità e il disegno degli spazi urbani, come in seno alla Scheda ACCP 4, integrate alla viabilità del PL in attuazione.  
Dette precisazioni si intendono di valenza "primaria" per il comparto.
- Incremento delle aree di fruizione pubblica, mediante l'acquisizione dell'area interessata dalla previsione della Piazzetta di Calvenzano e nell'ambito della ri-definizione di un disegno generale di comparto (PLZ) che tenda ad evitare la frammentazione dei lotti ad opera di percorsi carrabili, e tesa a favore di una maggior continuità nel sistema del verde;
- Costruzione di un sistema del verde che sia in grado di integrare i caratteri del sistema agro-ambientale con funzioni di valorizzazione e fruizione paesistica – di cui alla Tavola DdP\_04.

<sup>17</sup> Attività commerciali di tipo vicinale, studi professionali, sedi di associazioni, servizi privati di uso pubblico e servizi pubblici di livello locale, purché non connotate come "terziario", agli effetti del Piano delle Regole.

In generale, contenuti dello Strumento attuativo dovranno esprimere coerenza sia con le indicazioni espresse in seno alla presente Scheda, che con gli Obiettivi di sostenibilità espressi dal Documento di Piano e pertanto dovranno essere verificati agli effetti delle azioni di Monitoraggio previste dalla Valutazione Ambientale Strategica. La suddetta verifica costituisce requisito per l'adozione dello strumento ed è da effettuare a cura del "Soggetto attuatore" (o Proponente).

#### PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI <sup>18</sup>

Superficie territoriale (complessiva)	lut_vir MQ/MQ	Capacità Edificatoria complessiva	Condizionata a una Superficie in Compensazione pari a	Peso Insediativo (abTh) (**)	Do.Min.O. (Mq)	Q_Verde (Mq)	Parcheggi Primari (Mq)
28.495,08 MQ	(*)	7.751,68 MQ SLP	805 MQ (DESTINATI ALLA REALIZZAZIONE DELLA PIAZZETTA DI CALVENZANO) (+ 1.066 MQ PER IL COMPLETAMENTO DEL SISTEMA DELLA CONNETTIVITÀ CICLABILE "CALVENZANO-CASELLE" )	158 (+ 46 AB. DA ADEGUAMENTO DEL PARAMETRO RIFERITO AL PESO UNITARIO DELL'ABITANTE TEORICO)	5.732,40	714,00	918,00

(\*) lut\_vir ACCP 4 = Capacità edificatoria di 537 mq di SLP (corrispondenti alla superficie ricadente in ambito urbano oggi individuata dal PRG come "zona B" di completamento).

lut\_vir ART2 (PLZ) = Esistente → non sono previsti incrementi volumetrici se non correlati al conseguimento delle forme di incentivazione previste dal PGT.

(\*\*) La previsione insediativa afferente il presente comparto rientra, in parte, in quella complessivamente definita di 909 abitanti "attesi" generati da "pregressi attuativi attivati".

Note: in sede di attivazione dell'intervento è ammessa la possibilità di definire la monetizzazione della quota Do.Min.O. e della quota Q\_verde, secondo i disposti e le modalità definite in seno al piano dei servizi, conformemente ai disposti di cui all'art. 46 della l.r. 12/2005 e s.m.i. .

**Incentivazioni attivabili:** sono attivabili tutte le casistiche di incentivazione previste dall'Articolo "Incentivazioni" del Piano delle Regole, definite in coerenza con le indicazioni espresse dall'art.11, comma 5 della l.r. 12/2005 – ferme restando le limitazioni specificate dal medesimo articolo, e gli obblighi alla verifica della prestazione di uno "standard di qualità", secondo quanto definito dal Piano dei Servizi.

**Abbinamenti attivabili:** al presente Ambito è abbinato l'Ambiti ACCP 4, individuato in parte come comparto di "decollo volumetrico", in parte come area di atterraggio, insieme all'area interessata da intervento attuativo PLZ.

In questo caso la combinazione è obbligatoria, in quanto il fine dell'individuazione ART è quello di dare coerenza, mediante la definizione di un disegno univoco, ad una serie di previsioni in parte non attuate, in parte di nuova individuazione, e comunque accomunate dalla presenza di criticità di carattere infrastrutturale.

In ogni caso, si ricorda che la Capacità edificatoria complessiva definita dalla proposta progettuale non può mai essere superiore alla somma delle capacità edificatorie attribuite virtualmente ai singoli ambiti costituenti l'ART.

**Composizione dell'Indice Attuativo e definizione della Capacità edificatoria complessiva:** nell'ambito della definizione dell'Accordo preliminare, sulla base di una proposta progettuale che sia coerente con le indicazioni di cui alla presente Scheda – nonché ai disposti del PGT –

<sup>18</sup> Definizioni parametriche: Do.Min.O. pro-capite pari a 28,1 mq/abTh

Q\_Verde pari a 3,5 mq/ab/Th;

Parcheggi Primari pari a 4,5 mq/ab, oltre la soglia di n°1 posto-auto ogni unità abitativa.

DdP\_02 "Ambiti di Trasformazione – Schede" [Luglio 2012]

Elaborato modificato a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale delle Proposte di Controdeduzione ai Pareri e alle Osservazioni pervenute, ai sensi dell'art. 13 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

l'Amministrazione e il Soggetto attuatore (o Proponente), convengono e definiscono, l'Indice attuativo – ovvero la Capacità edificatoria complessiva – posto a base del progetto.

In ciò si ricorda che, ai sensi della l.r. 12/2005 e s.m.i., con riferimento agli ambiti definiti dal Documento di Piano, è nei piani attuativi che vengono fissati "in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel documento di piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso".

#### **Altre indicazioni parametriche:**

Rapporto di copertura = 40 % della Superficie Fondiaria

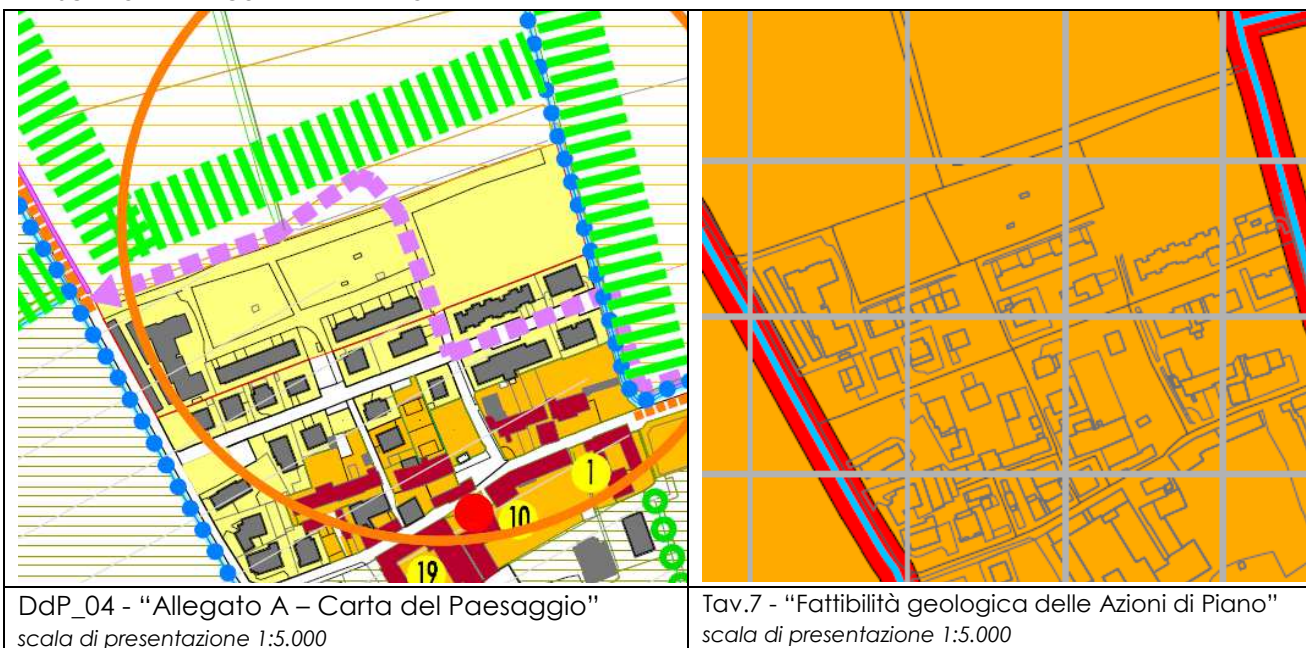
Superficie da mantenere a Verde privato = come definito dal Piano delle Regole per il Tessuto Urbani Consolidato, (ed n combinato con i disposti di cui al Regolamento del Verde comunale).

Ingombro dell'edificio = massimo 3 piani fuori terra (comprensivi di eventuale piano semi-interrato e sottotetto – se recuperabile a fini abitativi)

La declinazione delle indicazioni puntuali relative all'Altezza Massima (Hmax), alle Distanze "da strada", "da confine" e "tra edifici" e delle altre "indicazioni parametriche", nonché le definizioni associate agli stessi parametri, viene espressa all'interno del Piano delle Regole, e comunque deve essere riconducibile ad una delle due indicazioni normative afferenti il Tessuto Urbano Consolidato definita dal Piano delle Regole<sup>19</sup>.

Il linea generale si precisa infine che non possono essere oggetto di deroga da parte di atti di Pianificazione Attuativa quelle indicazioni parametriche che regolano le condizioni di "vivibilità" e "salubrità" dei luoghi (come, ad esempio, le distanze tra edifici).

#### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI E LIMITAZIONI**



#### **Classe di Fattibilità Geologica:** 3A e 4B (in corrispondenza del corso d'acqua)

Rilevato uno stato di soggiacenza della falda molto basso, al fine di meglio tutelare l'acquifero in corrispondenza della Classe 3 di fattibilità geologica, si richiede che venga effettuata una prima e preliminare verifica di fattibilità dell'attività in progetto in relazione

<sup>19</sup> Tipologie: Tessuto urbano consolidato di tipo semi-intensivo; Tessuto urbano consolidato di tipo estensivo.

DdP\_02 "Ambiti di Trasformazione – Schede" [Luglio 2012]

Elaborato modificato a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale delle Proposte di Controdeduzione ai Pareri e alle Osservazioni pervenute, ai sensi dell'art. 13 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

alla vulnerabilità dell'acquifero, prevedendo, in caso, soluzioni volte a mitigare l'impatto sulla risorsa idrica sotterranea.

**Vincoli, Tutele e Rispetti:** fascia di rispetto dai corsi d'acqua appartenenti al R.I.M.;  
fascia di tutela archeologica.

**Vincoli progettuali:** riconfigurazione dell'assetto planivolumetrico delle aree oggi interessate da previsione e attuazione PLZ, non ancora oggetto di effettiva trasformazione, volto anche al conseguimento di un miglior livello di vivibilità urbana.

Mantenimento dell'ambito di cessione verde espresso dal PLZ, con ricompattamento dell'aerea in cessione interna al comparto.

La realizzazione dell'intervento da parte di Privati dovrà tener conto degli impatti generati con riferimento alla "capacità residua del depuratore" e del sistema dei sottoservizi, secondo indicazioni dei Gestori e del Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo. In ciò si ricorda che la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria costituisce elemento essenziale per il rilascio dei titoli abilitativi.

Il Soggetto attuatore (ovvero Proponente) è tenuto alla verifica della documentazione di PGT relativa ad eventuali limitazioni di intervento, dovuta a preordinati vincoli o norme afferenti la tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, (laddove in tali Ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva). Di detto approfondimento deve essere trovato riscontro agli atti <sup>20</sup>.

L'intervento dovrà garantire le distanze minime con le stalle, le concimaie e le vasche di raccolta delle deiezioni di derivazione zootecnica, così come previsto dal Piano delle Regole e dalle Linee Guida Regionali "Criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" (D.D.G. Sanità 29.12.2005 n° 20109 pubblicato sul BURL n° 6 del 10.02.2006 – 3° Suppl. Straord.).

A fronte del mutamento della destinazione d'uso determinata dalla trasformazione del comparto e a protezione delle funzioni residenziali ivi ammesse, la progettazione dell'intervento dovrà essere condotta garantendo il rispetto dei limiti definiti dal Piano di Zonizzazione Acustica comunale vigente relativamente alla Classe in cui ricade l'intervento, in coerenza con le normative di settore vigenti (sia nazionali che regionali),.

Con riferimento alla caratterizzazione delle Classi di Zonizzazione Acustica, si rimanda all'art.40 delle presenti Norme.

Si ricorda inoltre che eventuali interventi funzionali al rispetto dei limiti previsti dalla normativa vigente sono da intendersi a carico del titolare del titolo abilitativo (DIA o Permesso di Costruire), se rilasciati successivamente all'entrata in vigore del D.P.R. 142/2004, così come disposto dall'articolo 8, comma 1.

#### **MODALITÀ, CRITERI DI INTERVENTO ED INDICAZIONI PROGETTUALI**

L'attivazione dell'Ambito è correlata e condizionata all'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree interessate da meccanismo compensativo.

L'intervento complessivo richiede che il Soggetto Attuatore e l'Amministrazione Comunale provvedano alla definizione di un Accordo preliminare che preveda la definizione di un progetto (planivolumetrico) organico, che tenga del sistema della connettività individuato dal Piano, sia in termini infrastrutturali che visuali e "di servizi".

L'attivazione dell'Ambito è subordinata a predisposizione, approvazione e convenzionamento di specifico strumento attuativo, da strutturare secondo i contenuti definiti in sede di Accordo preliminare. La sottoscrizione dell'atto di Convenzione dovrà essere perfezionata entro 6 mesi dalla vigenza della delibera di approvazione, a pena di nullità dell'atto di approvazione assunto, fatti

<sup>20</sup> Per la verifica delle indicazioni di livello sovralocale si rimanda alla consultazione dell'elaborato QC\_01 – Dossier delle Pianificazioni Sovracomunali, Parte III e degli elaborati QC\_02 e QC\_05 rappresentanti i Vincoli e le Tutele.

Dovranno inoltre essere verificati i Piani e gli Studi di Settore relativi ad eventuali interferenze con il Sistema dei Servizi del Sottosuolo, la Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica e la Zonizzazione Acustica.

DdP\_02 "Ambiti di Trasformazione – Schede" [Luglio 2012]

Elaborato modificato a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale delle Proposte di Controdeduzione ai Pareri e alle Osservazioni pervenute, ai sensi dell'art. 13 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

salvi eventuali differenti tempistiche di sottoscrizione esplicitate all'interno delle norme che regolano lo strumento attuativo o atto di programmazione negoziata utilizzato.

STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA ATTIVABILE:

→ **PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO**

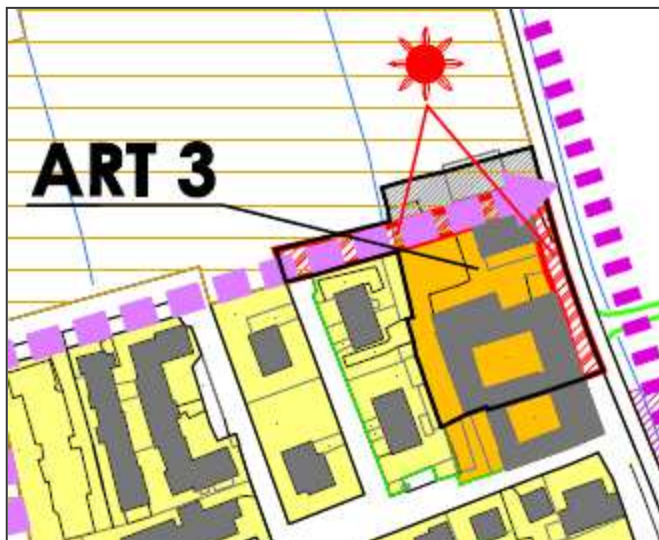
L'Ambito di Ricomposizione Territoriale - ART 2, qualora attivato e a meno di precedente ed autonoma attivazione dell'ACCP 4 ad esso collegato, deve essere oggetto di un unico atto di Pianificazione Attuativa che definisca uno schema di assetto planivolumetrico riferito all'intero comparto e in detta forma "convenzionato". Successivamente alla sottoscrizione della Convenzione ed al perfezionamento della cessione delle aree in compensazione a favore del Comune, l'Ambito potrà essere attuato per Comparti attuativi.



## Riconfigurazione “Margine PR Cusanina” – ART 3

### DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'Ambito individuata come ART 3 è localizzata alla Cusanina.



DdP\_03 “Tavola delle Previsioni di Piano” - Estratto  
scala di presentazione 1:5.000

Annotazione: sino all'attivazione dell'Ambito, ai fini della certificazione urbanistica, l'area individuata come ART 3 è classificata dal PGT come “Ambito di Ricomposizione Territoriale assoggettato a possibile attivazione di ambito individuato dal DdP”, secondo i disposti e le modalità indicate dal Piano delle Regole.

In caso la parte dell'Ambito interessata da individuazione di Piano di Recupero “approvato ma non convenzionata” veda la sottoscrizione del relativo atto di Convenzione entro i termini di cui all'articolo 43bis, i certificati di destinazione urbanistica rilasciati successivamente ne daranno conto (sino alla scadenza della Convenzione).

### VOCAZIONI FUNZIONALI AMMESSE (E NON AMMESSE)

All'ART 3 è attribuita una vocazione funzionale di tipo residenziale e “a servizi”.

All'interno dell'ART sono pertanto ammesse esclusivamente destinazioni d'uso di tipo residenziale o “di servizio” alla residenza e destinazioni integrate alla “città pubblica” <sup>21</sup>, che possono avere sia attuazione “pubblica” che “privata”.

Ogni attività ricadente in Gruppi Funzionali diversi dalla Residenza e comunque con essa compatibili è da intendersi “non ammissibile”.

### OBIETTIVI MINIMI E AZIONI LEGATE ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO

La trasformazione del comparto dovrà rispondere ai seguenti obiettivi:

- Promozione di azioni di recupero urbanistico rivolti al patrimonio edilizio esistente - localizzati sia all'interno del “Nucleo di Antica Fondazione”, che all'interno di Nuclei Cascinali Urbani (e/o extra-urbani) - che prevedano: la conservazione degli edifici di valenza storica e del loro intorno; la previsione di una adeguata polifunzionalità nel recupero dei manufatti di valore storico-architettonico; della caratterizzazione paesistica del luogo;
- Miglioramento della qualità urbana e del sistema della sosta e della fermata (specie in rapporto alla prossimità del comparto di intervento con le fermate TPL delle Linee extra-urbane transitanti lungo la S.P. 17 e che connettono Calvenzano e la Cusanina con Milano, Sant'Angelo);
- Promuovere la realizzazione di ambiti e corridoi di “filtro” e/o soluzione tecniche di mitigazione, che consentano di mantenere una separazione fisica tra ambiti produttivi e ambiti residenziali (si ricordi come l'area oggetto di intervento sia in connessione visuale con uno degli ambiti produttivi della Cusanina).

In generale, contenuti dello Strumento attuativo dovranno esprimere coerenza sia con le indicazioni espresse in seno alla presente Scheda, che con gli Obiettivi di sostenibilità espressi dal Documento di Piano e pertanto dovranno essere verificati agli effetti delle azioni di Monitoraggio

<sup>21</sup> Attività commerciali di tipo vicinale, studi professionali, sedi di associazioni, servizi privati di uso pubblico e servizi pubblici di livello locale, purché non connotate come “terziario”, agli effetti del Piano delle Regole.

previste dalla Valutazione Ambientale Strategica. La suddetta verifica costituisce requisito per l'adozione dello strumento ed è da effettuare a cura del "Soggetto attuatore" (o Proponente).

#### **PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI**

L'area fondiaria di intervento ricade all'interno del Nucleo di Antica Formazione.

I parametri urbanistici attivati mediante il Piano di Recupero "Cusanina" rispondono ai principi di recupero urbanistico definiti dal PGT (con particolare riferimento ai criteri individuati per gli Ambiti di Recupero Urbano – ARU) pertanto, in caso di annullamento dell'atto di approvazione del Piano di Recupero approvato (di cui all'art.43bis dell'Apparato Normativo del Piano delle Regole), la proposta di "nuovo piano attuativo" dovrà essere formulata nel rispetto dei predetti limiti dimensionali e parametrici e quindi non potrà determinare incremento di Capacità Edificatoria. In caso il Piano di Recupero manchi di definire alcuni parametri tra quelli introdotti dal PGT, la norma cui far riferimento sarà quella relativa ai Nuclei di Antica Formazione. Dovranno altresì essere rispettate le indicazioni dettate dalla Disciplina paesistica definita dal PGT.

Per quanto attiene la Dotazione di aree per attrezzature e servizi:

a) se l'attivazione dell'ART 3 ricade all'interno del "periodo transitorio" stabilito per la sottoscrizione della Convenzione, senza richiedere variazioni di assetto planivolumetrico tali da indurre incremento di Capacità Edificatoria (e quindi di Peso Insediativo): si intende confermata l'articolazione di Opere ed Oneri espressa in sede di approvazione del Piano di Recupero "PR Cusanina", cui andrà aggiunta, senza ulteriori oneri per il Comune, la realizzazione delle opere insistenti sui mappali 38 e 39 Foglio 9.

Tale forma di attivazione, verificati i requisiti, può rientrare nella casistica definita all'art. 14, comma 12, della l.r. 12/2005 e s.m.i., determinando variante per il Piano di Recupero approvato, ma non rispetto al PGT.

b) Se l'attivazione dell'ART 3 viene espressa successivamente al "periodo transitorio", e quindi a seguito dell'annullamento dell'atto di approvazione del Piano di Recupero (di cui all'art.43bis dell'Apparato Normativo del Piano delle Regole), la determinazione degli oneri e delle dotazioni da corrispondere al Comune dovrà essere ricalcolata<sup>22</sup> in coerenza con le definizioni quantitative e qualitative definite dal Piano dei Servizi.

Anche in questo caso dovrà comunque essere garantita la realizzazione delle Opere Primarie e Secondarie definite in seno agli elaborati del PR Cusanina, tenendo conto del fatto che l'attivazione di detto comparto ha comportato, per il Comune, la definizione e finalizzazione di una specifica "Variante" al PRG previgente.

In sede di attivazione dell'intervento sarà ammessa la possibilità di definire la monetizzazione della quota Do.Min.O. e della quota Q\_Verde, secondo i disposti e le modalità definite in seno al piano dei servizi, conformemente ai disposti di cui all'art. 46 della l.r. 12/2005 e s.m.i. .

**Incentivazioni attivabili:** data la conformazione chiusa dell'Ambito e la caratterizzazione paesaggistica del luogo, non vengono individuati incentivi attivabili.

**Abbinamenti attivabili:** data la conformazione chiusa dell'Ambito e la caratterizzazione paesaggistica del luogo, non vengono individuati incentivi attivabili.

---

<sup>22</sup> Definizioni parametriche: Do.Min.O. pro-capite pari a 28,1 mq/abTh

Q\_Verde pari a 3,5 mq/ab/Th;

Parcheggi Primari pari a 4,5 mq/ab, oltre la soglia di n°1 posto-auto ogni unità abitativa.

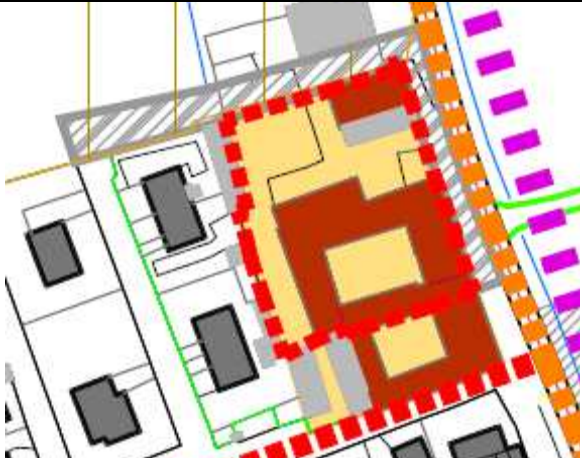

DdP\_02 "Ambiti di Trasformazione – Schede" [Luglio 2012]

Elaborato modificato a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale delle Proposte di Controdeduzione ai Pareri e alle Osservazioni pervenute, ai sensi dell'art. 13 della l.r. 12/2005 e s.m.i.



Il linea generale si precisa infine che non possono essere oggetto di deroga da parte di atti di Pianificazione Attuativa quelle indicazioni parametriche che regolano le condizioni di "vivibilità" e "salubrità" dei luoghi (come, ad esempio, le distanze tra edifici).

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI E LIMITAZIONI

	
<p>PdR_04 - "Disciplina dei Nuclei di Antica Formazione" scala di presentazione 1:5.000</p>	<p>Tav.7 - "Fattibilità geologica delle Azioni di Piano" scala di presentazione 1:5.000</p>

#### Classe di Fattibilità Geologica: 3A

Rilevato uno stato di soggiacenza della falda molto basso, al fine di meglio tutelare l'acquifero in corrispondenza della Classe 3 di fattibilità geologica, si richiede che venga effettuata una prima e preliminare verifica di fattibilità dell'attività in progetto in relazione alla vulnerabilità dell'acquifero, prevedendo, in caso, soluzioni volte a mitigare l'impatto sulla risorsa idrica sotterranea.

**Vincoli, Tutele e Rispetti:** l'area oggetto di intervento è adiacente al tracciato della S.P. 17 (strada di tipo C) e in prossimità all'area di realizzazione di una delle Opere compensative legate alla realizzazione della Tangenziale Est Esterna di Milano – TEEM.

**Vincoli progettuali:** Realizzazione dell'intervento di connessione tra via e il comparto di intervento, con contestuale riqualificazione del bordo della S.P. 17 compreso tra il fronte storico della Cusanina e l'innesto con via San Mauro, come indicato dalla Variante correlata all'attuazione del "PR Cusanina".

Per quanto attiene "il disegno dello spazio pubblico" si richiama l'immagine di assetto allegata all'Osservazione 1 – Prot. N. 1253 del 06/03/2012, in rapporto all'accoglimento della quale è stata prodotta la presente Scheda.

A livello operativo, in sede di definizione progettuale delle "Opere di ordine primario per l'attuazione dell'Ambito", si prescrive che, in fase di definizione del Progetto venga studiata una miglior integrazione tra il bordo nord del comparto attuativo e l'ambito agricolo periurbano, in modo tale da migliorare l'integrazione tra costruito e non costruito (margine urbano).

La realizzazione dell'intervento da parte di Privati dovrà tener conto degli impatti generati con riferimento alla "capacità residua del depuratore" e del sistema dei sottoservizi, secondo indicazioni dei Gestori e del Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo. In ciò si ricorda che la realizzazione delle Opere di

Urbanizzazione Primaria costituisce elemento essenziale per il rilascio dei titoli abilitativi.

Il Soggetto attuatore (ovvero Proponente) è tenuto alla verifica della documentazione di PGT relativa ad eventuali limitazioni di intervento, dovuta a preordinati vincoli o norme afferenti la tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, (laddove in tali Ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva).

Di detto approfondimento deve essere trovato riscontro agli atti <sup>23</sup>.

L'intervento dovrà garantire le distanze minime con le stalle, le concimaie e le vasche di raccolta delle deiezioni di derivazione zootecnica, così come previsto dal Piano delle Regole e dalle Linee Guida Regionali "Criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" (D.D.G. Sanità 29.12.2005 n° 20109 pubblicato sul BURL n° 6 del 10.02.2006 – 3° Suppl. Straord.).

A fronte del mutamento della destinazione d'uso determinata dalla trasformazione del comparto e a protezione delle funzioni residenziali ivi ammesse, la progettazione dell'intervento dovrà essere condotta garantendo il rispetto dei limiti definiti dal Piano di Zonizzazione Acustica comunale vigente relativamente alla Classe in cui ricade l'intervento, in coerenza con le normative di settore vigenti (sia nazionali che regionali).

Con riferimento alla caratterizzazione delle Classi di Zonizzazione Acustica, si rimanda all'art.40 delle presenti Norme.

Si ricorda inoltre che eventuali interventi funzionali al rispetto dei limiti previsti dalla normativa vigente sono da intendersi a carico del titolare del titolo abilitativo (DIA o Permesso di Costruire), se rilasciati successivamente all'entrata in vigore del D.P.R. 142/2004, così come disposto dall'articolo 8, comma 1.

#### **MODALITÀ, CRITERI DI INTERVENTO ED INDICAZIONI PROGETTUALI**

*Le prescrizioni di cui alla presente sezione si applicano nel caso in cui l'attivazione dell'ART 3 sia conseguente all'annullamento dell'atto di approvazione del Piano di Recupero "PR Cusanina".*

L'intervento complessivo richiede che il Soggetto Attuatore e l'Amministrazione Comunale provvedano alla definizione di un Accordo preliminare che preveda la definizione di un progetto (planivolumetrico) organico, che tenga del sistema della connettività individuato dal Piano, sia in termini infrastrutturali che visuali e "di servizi".

L'attivazione dell'Ambito è subordinata a predisposizione, approvazione e convenzionamento – da perfezionare entro 12 mesi dalla vigenza della delibera di approvazione, a pena di nullità dell'atto assunto – di specifico strumento attuativo, da strutturare secondo i contenuti definiti in sede di Accordo preliminare.

#### STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA ATTIVABILE:

##### **→ PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO CON FINALITÀ DI RECUPERO EDILIZIO**

L'Ambito di Ricomposizione Territoriale - ART 3 deve essere oggetto di un unico atto di Pianificazione Attuativa che definisca uno schema di assetto planivolumetrico riferito all'intero comparto e in detta forma "convenzionato". Successivamente alla sottoscrizione della Convenzione ed al perfezionamento della cessione delle aree in compensazione a favore del Comune, l'Ambito potrà essere attuato per Comparti attuativi.

---

<sup>23</sup> Per la verifica delle indicazioni di livello sovralocale si rimanda alla consultazione dell'elaborato QC\_01 – Dossier delle Pianificazioni Sovracomunali, Parte III e degli elaborati QC\_02 e QC\_05 rappresentanti i Vincoli e le Tutele.

Dovranno inoltre essere verificati i Piani e gli Studi di Settore relativi ad eventuali interferenze con il Sistema dei Servizi del Sottosuolo, la Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica e la Zonizzazione Acustica.