



---

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

---

# Documento di Piano

## DP.04 Norme per l'Attuazione

**Modificate a seguito dell'accoglimento delle osservazioni**

10 ottobre 2016

Il sindaco:  
Giovanni Giuseppe Caimi

Autorità procedente:  
Damiano Camarda

I progettisti:

Assessore alla Pianificazione  
Territoriale e Lavori Pubblici:  
Simona Buraschi

Autorità competente:  
Patrizio Elli



Segretario generale:  
Enzo Marino

---

Adottato dal C.C. con delibera  
Pubblicato  
Approvato dal C.C. con delibera  
Pubblicato sul BURL

n° ..... del .....  
il .....  
n° ..... del .....  
n° ..... del .....

Gruppo di lavoro	Franco Aprà e Marco Engel con Massimo Bianchi
Mobilità	POLINOMIA srl
Aspetti normativi	Fortunato Pagano

## Indice

---

### Parte 1<sup>a</sup> - Generalità

<b>Art. 1</b>	Contenuto e finalità del Documento di Piano	pag. 1
<b>Art. 2</b>	Rinvio a disposizioni di legge e di piano, difformità fra disposizioni diverse, deroghe	pag. 1
<b>Art. 3</b>	Efficacia del Documento di Piano: prescrizioni, indirizzi	pag. 2
<b>Art. 4</b>	Componente geologica, idrogeologica e sismica	pag. 2
<b>Art. 5</b>	Valenza paesistica del Documento di Piano	pag. 2
<b>Art. 6</b>	Edificabilità negli Ambiti di trasformazione	pag. 2
<b>Art. 7</b>	Perequazione urbanistica	pag. 3

### Parte 2<sup>a</sup> - Definizione delle scelte relative agli ambiti di trasformazione

<b>Art. 8</b>	Individuazione e disciplina degli ambiti di trasformazione	pag. 5
<b>Art. 9</b>	Definizione delle scelte relative agli indici di edificazione ed alle funzioni	pag. 5
<b>Art. 10</b>	Criteri di negoziazione	pag. 5
<b>Art. 11</b>	Formazione di piani o programmi attuativi di iniziativa privata relativi agli ambiti di trasformazione e confronto pubblico-privato relativo alla definizione delle scelte	pag. 6
<b>Art. 12</b>	Definizione delle scelte e successiva formazione di piani o programmi attuativi relativi agli ambiti di trasformazione per iniziativa del Comune – Adempimenti preliminari	pag. 7
<b>Art. 13</b>	Modifiche dei perimetri degli ambiti di trasformazione	pag. 8
<b>Art. 14</b>	Interventi ammessi sugli edifici esistenti negli Ambiti di Trasformazione	pag. 8
<b>Art. 15</b>	Norma transitoria	pag. 8
<b>Art. 16</b>	Ambiti di interesse provinciale	pag. 8

<b>Allegato -</b>	Schede degli ambiti di trasformazione	pag. 9
-------------------	---------------------------------------	--------



## Parte 1<sup>a</sup> - Generalità

### Art. 1 Contenuto e finalità del Documento di Piano

**1.1** Il Documento di Piano, avente i contenuti previsti all'art. 8 della LR 12/05 e s.m.i., individua in particolare gli obiettivi generali di governo del territorio comunale e le strategie finalizzate alloro perseguimento.

Il Documento contiene, fra l'altro, disposizioni coordinate con quelle del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole e prescrizioni e norme di indirizzo per la definizione delle scelte relative ai previsti Ambiti di Trasformazione.

**1.2** Il Documento di Piano si compone dei seguenti elaborati:

- DA.01 Aree urbanizzate e rete ecologica
- DA.02 Vincoli ambientali e monumentali e vincoli da infrastrutture e attività
- DA.03 Istanze presentate all'avvio del procedimento e Stato di attuazione del PGT 2012
- DA.04 Rete ecologica comunale
- DA.05 Sistema rurale, paesistico e ambientale
- DP.01 Carta delle previsioni di piano
- DP.02 Carta della sensibilità paesistica dei luoghi
- DP.03 Relazione illustrativa
- DP.04 Norme per l'Attuazione

Sono inoltre riportati nel presente Documento di piano i seguenti elaborati del PGT 2012:

- A8 Carta storica
- A9 Uso del suolo: evoluzione storica 1957 - 1997
- A17 Uso del suolo
- A19 Carta del verde
- A21 Rete commerciale e delle attività terziarie
- C4 Caratteri costitutivi del paesaggio

**1.4** Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime dei suoli. La conformazione edificatoria degli ambiti di trasformazione si avrà in seguito all'approvazione dei piani o programmi attuativi le cui scelte dovranno essere definite, ai fini della loro adozione, in applicazione delle disposizioni contenute nelle presenti Norme.

### Art. 2 Rinvio a disposizioni di legge e di piano, difformità fra disposizioni diverse, deroghe.

**2.1** Per tutte le materie non trattate dalle presenti Norme, si rimanda:

- a) agli altri documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio (Piano dei Servizi e Piano delle Regole), agli strumenti di pianificazione di settore di livello comunale, ai regolamenti comunali;
- b) agli strumenti di pianificazione ed ai piani di settore di livello sovracomunale, per le materie di loro specifica competenza;
- c) alle disposizioni delle leggi nazionali e regionali.

**2.2** In caso di difformità fra i contenuti delle tavole di piano e le presenti Norme prevalgono queste ultime. In caso di difformità fra previsioni dotate di diversa cogenza, prevalgono nell'ordine:

- a) prescrizioni;

b) indirizzi.

In caso di difformità fra le previsioni del Documento di Piano e quelle contenute nelle altre componenti del PGT e nei Piani di settore comunali, la prevalenza deve essere stabilita applicando il principio della maggiore specializzazione.

### **Art. 3 Efficacia del Documento di Piano: prescrizioni, indirizzi**

- 3.1** Sono da assumere come **prescrizioni** del Documento di Piano, contenute negli elaborati grafici come nelle presenti Norme, quelle di seguito elencate:
- \* le delimitazioni degli ambiti di trasformazione (susceptive solo delle modifiche di cui al successivo articolo 13);
  - \* la definizione degli interventi transitoriamente ammessi sugli edifici esistenti all'interno degli Ambiti di Trasformazione, come disposto all'art. 14;
  - \* Le "Prescrizioni per l'attuazione" contenute nella "Sezione 2" delle Schede degli Ambiti di Trasformazione prodotte in Allegato alle presenti Norme.
- 3.2** Sono da considerare **indirizzi** tutte le altre previsioni del Documento di Piano, volte a orientare le scelte dell'Amministrazione Comunale e l'attività dei soggetti attuatori

### **Art. 4 Componente geologica, idrogeologica e sismica**

Il Documento di Piano è integrato dalla definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico descritto nei documenti che compongono lo Studio geologico del territorio comunale. Le norme che accompagnano la componente geologica, idrogeologica e sismica si intendono recepite dal presente Documento di Piano. Analogamente è recepito il Regolamento di Polizia Idraulica e la relativa cartografia di riferimento.

### **Art. 5 Valenza paesistica del Documento di Piano**

- 5.1** Il Documento di Piano individua con appositi elaborati grafici i contenuti paesistico ambientali di maggior dettaglio, approfondendo alla scala comunale i temi e le modalità di trasformazione trattati dal Piano Paesaggistico Regionale e dal PTCP.
- 5.2** Alle componenti paesistiche ambientali individuate nelle tavole del Documento di Piano si applicano, le disposizioni di tutela contenute nel PTCP che vengono assunte quale parte integrante delle presenti Norme ed alle quali i piani attuativi dovranno uniformarsi.

### **Art. 6 Edificabilità negli Ambiti di Trasformazione**

- 6.1** Generalità  
Nella tavola della "Carta delle previsioni di piano" (DP01) sono individuati con apposito perimetro gli Ambiti di Trasformazione.  
La disciplina generale per lo sfruttamento della capacità edificatoria e la pianificazione attuativa è contenuta nella parte 2<sup>a</sup> delle presenti Norme.
- 6.2** Capacità edificatoria  
La capacità edificatoria attribuita a ciascun Ambito, riportata nelle Schede prodotte in allegato, è determinata dall'applicazione di:  
*Ut proprio* definisce la capacità edificatoria in linea di massima prevista per l'Ambito

*Ut massimo* definisce il limite massimo di edificabilità raggiungibile attraverso il processo negoziale.

L'incremento della capacità edificatoria, fino al raggiungimento del limite massimo, sarà ottenuto attraverso il processo negoziale, descritto agli articoli successivi, prendendo in considerazione la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi e spazi pubblici dotate di capacità edificatoria di perequazione o la realizzazione di utilità pubbliche aggiuntive emerse nel corso della negoziazione.

Ai fini della verifica della capacità edificatoria sono da applicare le nozioni degli indici e dei parametri edilizi contenute nelle NTA del Piano delle Regole (art. 3).

#### **6.3** Destinazioni d'uso

Il Documento di Piano, con le Schede allegate alle presenti norme, indica, per i vari Ambiti di Trasformazione, le vocazioni funzionali, individuando ipotesi di destinazioni d'uso principali, complementari accessorie e compatibili ed indicando anche le funzioni che, invece, sono da escludere.

A tal fine sono da applicare le nozioni delle destinazioni d'uso, contenute nelle NTA del Piano delle Regole (art. 4).

#### **6.4** Dotazione di aree per servizi e spazi pubblici

Il Piano dei Servizi determina la dotazione minima di aree per servizi e spazi pubblici da garantire in relazione alla capacità edificatoria ed alle diverse destinazioni d'uso.

### **Art. 7** **Perequazione urbanistica**

#### **7.1** **Aree interne agli Ambiti di Trasformazione**

L'edificabilità assegnata a ciascun Ambito di Trasformazione, incrementata con il trasferimento di edificabilità assegnata ad aree esterne all'ambito in applicazione del principio di perequazione, si considera attribuita uniformemente a tutta la superficie dell'ambito, comunque ripartita fra le diverse proprietà eventualmente interessate ed indipendentemente dalla destinazione finale, pubblica o privata, delle aree.

#### **7.2** **Aree esterne agli Ambiti di Trasformazione**

Il Piano dei Servizi individua le aree destinate a servizi e spazi pubblici alle quali, in base al principio della perequazione, è attribuita una capacità edificatoria pari a:

**Ut = 0,15 mq/mq**

La capacità edificatoria è generata al momento della cessione gratuita al Comune delle relative aree ed è realizzabile negli Ambiti di Trasformazione in aggiunta alla capacità propria attribuita a ciascun ambito, secondo le indicazioni e nel rispetto del limite massimo contenuti nelle schede prodotte in Allegato.

La capacità edificatoria generata dalle aree per servizi e spazi pubblici può inoltre essere collocata nelle aree residenziali individuate dal Piano delle Regole in applicazione delle disposizioni dettate dal Piano stesso.

#### **7.3** **Trasferimento della capacità edificatoria di perequazione**

##### **7.3.1** Cessione diretta delle aree per servizi e spazi pubblici

Ai fini dell'avvalimento della capacità edificatoria aggiuntiva, i soggetti attuatori degli Ambiti di Trasformazione dovranno in via prioritaria acquisire la titolarità delle aree per servizi e spazi pubblici esterne al perimetro dell'Ambito, sulla base delle individuazioni del Piano dei Servizi e dei programmi comunali di intervento, e trasferirne la proprietà al Comune al momento della sottoscrizione della convenzione. Nella stessa convenzione è sancita l'attribuzione della capacità edificatoria aggiuntiva.

È ammessa la cessione diretta da parte dei proprietari delle aree vincolate per servizi e spazi pubblici, diversi dai soggetti attuatori suddetti, mediante apposito autonomo atto oppure mediante la stipulazione da parte degli stessi della convenzione relativa

all'attuazione del piano o programma attuativo relativo all'Ambito di trasformazione nel quale l'edificabilità di pertinenza di dette aree viene trasferita.

Per essere cedute al Comune ai fini dello sfruttamento della relativa capacità edificatoria, le aree per servizi e spazi pubblici dovranno avere un'estensione minima di mq 1.000. Aree di estensione inferiore potranno essere cedute al Comune solamente se contigue ad altre aree già di proprietà comunale.

#### 7.3.2 Espropriazione delle aree con onere a carico dei soggetti attuatori

Nel caso in cui il meccanismo perequativo, nell'ambito di una trattativa di libero mercato, non trovi adeguata soluzione, il soggetto attuatore potrà impegnarsi a versare il corrispettivo dell'indennità di esproprio delle aree necessarie all'acquisizione della capacità edificatoria aggiuntiva.

L'individuazione delle aree da acquisire avverrà su indicazione del Comune coerentemente con le priorità indicate dal Piano dei Servizi o dal programma triennale delle opere pubbliche e la determinazione dell'indennità di espropriazione sarà effettuata dai competenti organismi tecnici.

La sottoscrizione della convenzione del piano o programma attuativo conterrà l'impegno per il soggetto attuatore e per i suoi aventi causa a versare al Comune l'intera somma necessaria all'acquisizione delle aree, compresi gli eventuali conguagli, istituendo le garanzie finanziarie di rito, e l'impegno per il Comune all'attivazione della procedura espropriativa delle aree individuate.

#### 7.3.3 Monetizzazione a fini di perequazione e compensazione

Nei casi in cui risultasse necessario il trasferimento negli Ambiti di Trasformazione o nelle aree indicate dal Piano delle Regole (Aree B) di una superficie lorda di pavimento di estensione inferiore a mq 150 gli operatori interessati potranno chiedere al Comune di versare, in sostituzione della cessione diretta delle aree, un importo corrispondente a quello che sarebbe dovuto quale monetizzazione per la mancata cessione di aree per servizi e spazi pubblici relativi a un piano attuativo o ad un permesso di costruire convenzionato.

La stessa soluzione potrà essere consentita dal Comune nei casi in cui verrà fatto prevalentemente ricorso alla soluzione di cui al precedente comma 7.3.1, ma le aree per servizi e spazi pubblici proposte in cessione al Comune non risultassero sufficienti a raggiungere la capacità edificatoria desiderata e si rendesse necessaria una integrazione mediante la monetizzazione di aree per servizi pubblici corrispondenti ad una superficie lorda di pavimento non superiore a 150 mq.



## **Parte 2<sup>a</sup> - Definizione delle scelte relative agli ambiti di trasformazione**

### **Art. 8** Individuazione e disciplina degli ambiti di trasformazione

- 8.1 Dal Documento di Piano risultano individuati gli ambiti di trasformazione per i quali vengono, in linea di massima, previsti interventi di ristrutturazione urbanistica che dovranno risultare preordinati al perseguimento degli obiettivi del presente Documento, indicati nella relazione illustrativa dello stesso.
- 8.2 In forza di quanto disposto dall'art. 8, terzo comma, della legge regionale n. 12/2005, alle previsioni relative agli ambiti in considerazione non sono da riconoscere "effetti diretti sul regime giuridico dei suoli". Ne consegue che le previsioni stesse non possono farsi rientrare tra quelle conformative delle proprietà a fini edificatori. I suddetti effetti saranno da riconoscere solo ai piani o programmi attuativi che potranno essere approvati in seguito alla definizione delle scelte, solo di massima fatte con il presente Documento.

### **Art. 9** Definizione delle scelte relative alla capacità edificatoria ed alle funzioni

- 9.1 Il Documento di Piano, ai sensi della disposizione contenuta sub e) nel secondo comma dell'art. 8 della L.r. n. 12/2005, definisce in linea di massima, per i vari ambiti di trasformazione, gli indici urbanistici-edilizi e indica per gli stessi le vocazioni funzionali.  
La capacità edificatoria di massima assegnata agli ambiti di trasformazione è da considerare suscettiva di aumenti nei casi e secondo le indicazioni contenute nelle presenti Norme.
- 9.2 In seguito alle consultazioni ed agli approfondimenti di cui al successivo articolo 11, verranno definiti i pesi insediativi oggetto dei piani o programmi attuativi che risulteranno relativi ai vari ambiti di trasformazione.  
La possibilità di sfruttamento della capacità edificatoria aggiuntiva potrà essere riscontrata, preve attente verifiche di sostenibilità urbanistica e di fattibilità economica, in relazione alla prospettiva certa di rilevanti apporti degli operatori al perseguimento di obiettivi della città pubblica e/o del welfare urbano, considerato comprensivo dell'edilizia residenziale sociale e degli altri obiettivi di qualificazione o riqualificazione urbana esposti nella relazione illustrativa del presente documento o proposti dal Comune.

### **Art. 10** Criteri di negoziazione

- 10.1 Ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. e) della legge regionale n. 12/2005 e s.m.i. le negoziazioni che interverranno nella fase del processo di pianificazione che va dall'approvazione del presente documento alla definizione ed all'approvazione dei piani e programmi attuativi relativi agli ambiti di trasformazione dovranno trovare svolgimento e giungere, ove possibile, a conclusione in applicazione dei seguenti criteri.

10.2 Il confronto pubblico-privato dovrà valere al fine di:

- a) promuovere concordemente approfondimenti della sostenibilità urbanistica già in linea di massima riscontrata, in particolare prestando attenzione alle esternalità negative che i maggiori pesi insediativi oggetto di negoziazione potrebbero determinare ed ai maggiori problemi che gli stessi potrebbero indurre quanto ad una corretta integrazione dei nuovi insediamenti nel contesto urbano;
- b) ferme ovviamente rimanendo le scelte e gli impegni degli operatori occorrenti per garantire un'adeguata soluzione dei problemi di urbanizzazione inerenti ai nuovi insediamenti, come si prospettano in forza anche degli ipotizzati incrementi di pesi insediativi, e comunque fermo rimanendo anche quanto prescritto con le schede relative ai vari ambiti di trasformazione, individuare gli apporti straordinari che gli operatori possono dare in termini di cessione gratuita al Comune delle aree per servizi e spazi pubblici, realizzazione di ulteriori interventi di interesse pubblico e/o di versamenti di contributi da utilizzare per detta realizzazione;
- c) privilegiare, in sede di individuazione degli interventi e della finalizzazione dei contributi di cui sopra sub b), gli obiettivi di qualificazione o riqualificazione urbana indicati nella relazione illustrativa del presente Documento anche con riferimento alle previsioni del Piano dei Servizi o del programma triennale delle opere pubbliche;
- d) verificare la fattibilità economica dell'iniziativa considerando anche gli impegni chiesti agli operatori e occorrenti per evitare che si determinino esternalità negative eventualmente individuate.

<b>Art. 11</b> Formazione di piani o programmi attuativi di iniziativa privata relativi agli ambiti di trasformazione e confronto pubblico-privato relativo alla definizione delle scelte
---

- 11.1 Dati i limiti che, in forza di quanto disposto dall'art. 8 comma 2, lett. e) e comma 3 della LR 12/05, sono da riconoscere alle previsioni del presente documento di Piano relative agli Ambiti di Trasformazione e data l'esigenza di approfondimenti preordinati alla definizione delle scelte di massima relative agli ambiti stessi, si prevede che, di norma, prima della redazione del progetto di un piano o programma attuativo di iniziativa privata relativo ad uno degli ambiti di trasformazione, venga avviato un procedimento avente ad oggetto consultazioni ed approfondimenti, e, in alcuni casi, concertazioni o negoziazioni in applicazione delle disposizioni di cui al comma successivi.
- 11.2 Si prevede quindi che, di norma, gli interessati chiedano, con apposita istanza, al Dirigente del competente Ufficio comunale di convocare, a fini di consultazioni ed approfondimenti, una riunione preliminare nel corso della quale individuare le questioni che, nella prospettiva della definizione delle scelte di massima del presente Documento di Piano e della redazione di un progetto di piano o programma attuativo, debbono essere oggetto delle consultazioni e degli approfondimenti stessi e delle verifiche di cui infra. La suddetta istanza potrà essere accompagnata dalla formulazione di una o più ipotesi di definizione delle suddette scelte di massima.
- 11.3 Il Dirigente del competente ufficio comunale provvederà a convocare detta riunione entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta.
- 11.4 Nel corso della suddetta riunione, verranno individuate le verifiche che risulteranno necessarie od opportune nonché le scelte da promuovere mediante negoziazione per la definizione dei pesi insediativi i quali comunque dovranno rispettare i limiti massimi

indicati per le stesse aree di trasformazione nelle schede ad esse relative. A detta riunione potranno seguirne altre nel corso delle quali:

- \* saranno effettuati gli approfondimenti occorrenti ai fini della definizione delle scelte;
- \* potranno essere formulate ipotesi di definizione delle scelte stesse al fine di promuovere una corretta integrazione dei nuovi insediamenti nei contesti urbani e territoriali nei quali essi dovrebbero essere realizzati.

- 11.5 Gli esiti di quanto indicato al comma precedente sono raccolti in un documento di sintesi che verrà dal Dirigente sottoposto alla Giunta Comunale al fine di acquisire gli indirizzi di massima per l'eventuale avvio della negoziazione. La Giunta esprimerà le proprie valutazioni nei 15 giorni successivi.
- 11.6 Gli indirizzi formulati dalla Giunta Comunale verranno dal Dirigente comunicati ai soggetti interessati i quali potranno chiedere, con apposita istanza, di convocare una nuova riunione avente per programma la valutazione di una schematica proposta di assetto preliminare contenente in linea di massima:
- a) inquadramento dell'area oggetto della proposta nel contesto
  - b) descrizione dello stato di fatto
  - c) distribuzione planivolumetrica e funzionale
  - d) servizi e utilità pubbliche proposte
  - e) programma economico e temporale
- 11.7 Il Dirigente del competente ufficio comunale provvederà a convocare detta riunione entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta. Nel corso di detta riunione potrà anche essere deciso di avviare una fase di negoziazione, individuando in linea di massima i tempi della stessa; gli sviluppi di tale fase verranno volta per volta comunicati dal Dirigente alla Giunta Comunale per l'acquisizione di eventuali orientamenti da assumere in virtù di quanto emerso dal tavolo negoziale.
- 11.8 A conclusione delle attività di cui al comma precedente verrà redatto un documento contenente l'aggiornamento delle elaborazioni preliminari e la definizione dei pesi insediativi e delle utilità pubbliche scaturite dal processo negoziale. Detto documento sarà posto all'attenzione della Giunta Comunale la quale si pronuncerà sull'eventuale sussistenza di posizioni contrastanti o di dubbi ancora da superare, indicando come necessarie o suggerendo modifiche o integrazioni della proposta di definizione avanzata dagli interessati nella prospettiva della redazione del progetto di piano o programma attuativo. Tale pronuncia dovrà essere formulata entro 30 giorni dalla presentazione del documento di cui sopra.
- 11.9 Sulla base del documento di cui al punto precedente i soggetti attuatori potranno, accettando o meno richieste o suggerimenti di modifiche e considerando le risultanze delle negoziazioni, far redigere il progetto di piano o programma attuativo da sottoporre per l'adozione e l'approvazione.

<b>Art. 12</b> Definizione delle scelte e successiva formazione di piani o programmi attuativi relativi agli ambiti di trasformazione per iniziativa del Comune – Adempimenti preliminari
---

- 12.1 L'Amministrazione Comunale si riserva di assumere direttamente, in particolare per quanto riguarda gli ambiti di trasformazione che presentano maggior rilevanza, iniziative finalizzate alla definizione delle scelte di massima ad essi relative contenute nel Documento di Piano ed all'approvazione di piani e programmi attuativi di iniziativa pubblica.
- 12.2 Il Comune provvederà agli approfondimenti e alle verifiche di cui al precedente art. 11, all'uopo assumendo le iniziative ritenute necessarie od opportune e promuovendo consultazioni con i proprietari interessati, con gli abitanti della zona e con soggetti portatori di interessi diffusi.

- 12.3 Nei casi di cui al precedente primo comma le consultazioni avranno le varie finalità di cui all'art. 11 ed anche quella di promuovere, verifiche relative al possibile coinvolgimento, a fini dell'attuazione dell'ipotizzato piano o programma, dei proprietari e di altri interessati ed ovviamente anche la verifica di fattibilità economica dell'iniziativa di sviluppo urbanistico che in concreto risulterà possibile promuovere.

**Art. 13** Correzioni dei perimetri degli ambiti di trasformazione

- 13.1 Proposte di correzione dei perimetri degli ambiti di trasformazione possono essere avanzate ed esigenze di modifiche di essi possono essere riscontrate nelle fasi di confronto e consultazione di cui al precedente art. 11.
- 13.2 Le correzioni di cui sopra sono ammesse solo se hanno ad oggetto mere rettifiche di delimitazioni ritenute necessarie in seguito alle risultanze di verifiche catastali o relative allo stato dei luoghi.

**Art. 14** Interventi ammessi sugli edifici esistenti negli Ambiti di Trasformazione

Nei vari ambiti di trasformazione fino all'approvazione dei piani o programmi attuativi sono solo ammessi i seguenti interventi di recupero edilizio di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche:

- \* manutenzione ordinaria
- \* manutenzione straordinaria
- \* restauro e risanamento conservativo.

**Art. 15** Norma transitoria

Agli Ambiti di Trasformazione previsti dal PGT 2012, individuati come "Ambiti di trasformazione previsti dal PGT 2012" nella Tav. DA 03, si applicano le disposizioni della LR 31/2014 per la fase transitoria ivi contemplata.

**Art. 16** Ambiti di interesse provinciale

Agli Ambiti di Interesse provinciale individuati nell'elaborato DA.05 si applicano le disposizioni dettate all'articolo 34 della normativa del PTCP.

### **Premessa: orientamenti generali in materia ambientale per la pianificazione attuativa**

In generale per tutti gli Ambiti di Trasformazione i piani o programmi attuativi dovranno contenere le seguenti elaborazioni:

1. una valutazione dei consumi di energia che verranno indotti dai nuovi insediamenti e dei provvedimenti da adottare per contenerli, rappresentando gli esiti di questa parte della progettazione in forma di “bilancio energetico”;
2. la stima del consumo idrico e della produzione di reflui determinati dai nuovi insediamenti della quale dovrà esserne documentata la sostenibilità;
3. il progetto della disposizione delle alberature, al fine di mantenere il prevalente carattere “verde” del tessuto insediativo medese.



### Sezione 1 – STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



Superficie perimetrata mq. 44.840

L'ambito corrisponde esattamente al comparto di piano attuativo approvato con delibera del C.C n. 2 del 25 gennaio 2016 e pubblicato sul BURL n. 13 del 30 marzo 2016

#### 1. Stato attuale e previsioni urbanistiche

L'Ambito è situato al margine del nucleo centrale di Meda ma è da questo completamente separato. La condizione di isolamento rispetto ai quartieri residenziali è accentuata dalla presenza a est del grande vuoto dell'area cimiteriale e a sud, oltre i tracciati paralleli della ferrovia e della SS35 (futura Pedemontana), dal Parco delle Querce.

L'ambito corrisponde al comparto ex industriale della MEDASPAN ed è occupato dai fabbricati dismessi dell'azienda che occupano circa il 50% della superficie perimetrata e dai relativi piazzali pavimentati con i quali la superficie impermeabilizzata arriva a coprire il 90% della superficie del comparto stesso.

#### 2. Obiettivi di intervento

- 2.1 Riusare l'area dismessa realizzando gli interventi di bonifica eventualmente necessari.
- 2.2 Promuovere l'insediamento di attività di grande attrattività che possono fruire dell'elevata accessibilità dell'area e della collocazione appartata rispetto alle residenze.
- 2.3 Avviare la riqualificazione delle sponde del Tarò coerentemente con l'obiettivo della rinaturalizzazione dell'intera asta, ricercando anche connessioni con le aree verdi a sud della ferrovia e col Parco delle Querce.
- 2.4 Migliorare le condizioni di accessibilità e circolazione dentro e attorno all'area.

#### 3. Indirizzi per la pianificazione attuativa e utilità pubbliche

Dovrà essere riservato lo spazio necessario agli interventi di riqualificazione delle sponde del Tarò in misura sufficiente a consentire la realizzazione di una fascia boschiva.

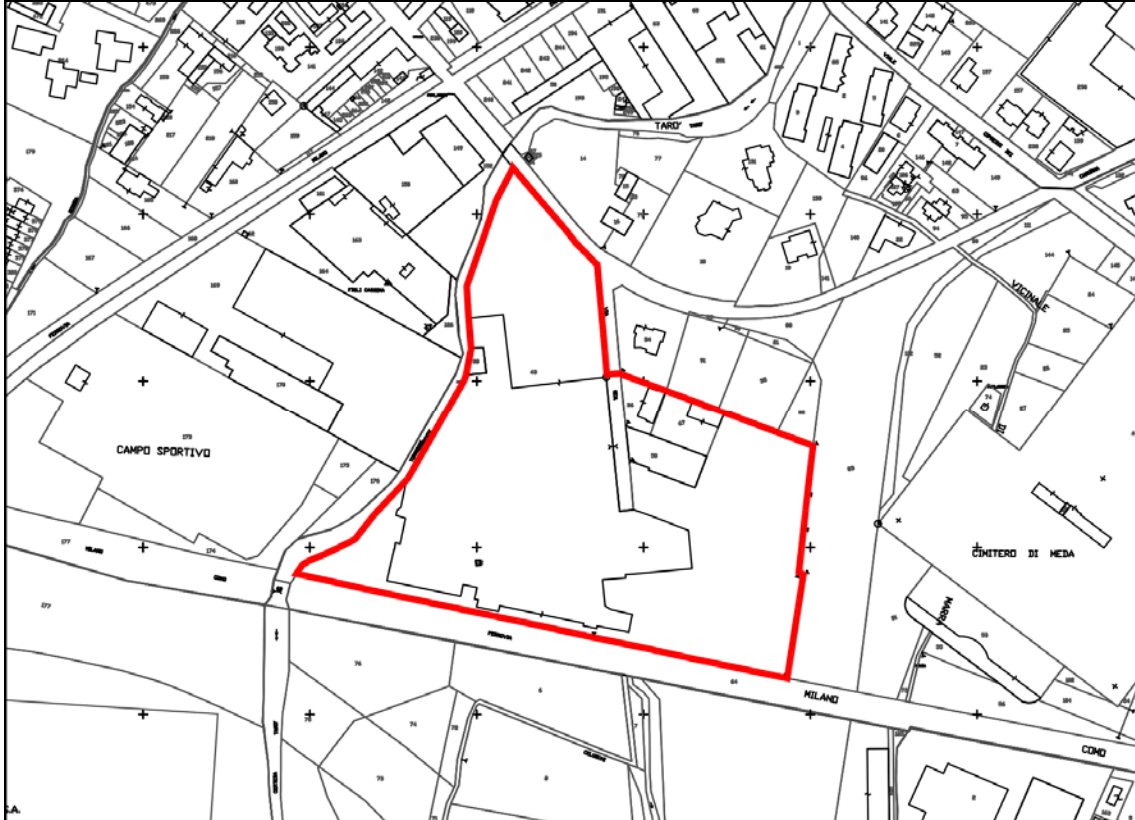
## Ambito 1 - ex Medaspan

Si dovranno prevedere interventi sulla viabilità per garantire che l'afflusso dei veicoli alle nuove funzioni insediate non compromettano la funzionalità della rete urbana. Dovrà inoltre essere previsto l'allacciamento della nuova viabilità del comparto alla via Busnelli.

Si dovranno prevedere interventi di estensione e della rete ciclabile in connessione col tratto di pista esistente su via Cadorna.

### Sezione 2 – PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE

#### 1. Estratto catastale



(1:4.000)

#### 2. Destinazioni d'uso, capacità edificatoria, prescrizioni per l'attuazione

Le destinazioni d'uso, la capacità edificatoria e le prescrizioni da osservare per l'attuazione degli interventi sono quelle disposte nel Piano Attuativo approvato dal Consiglio Comunale con Delib. n° 2 del 25/01/2016, integrate con le prescrizioni contenute nella DGR X/4668 del 23/12/2015.

La trasformazione dell'area avverrà alle condizioni fissate nella bozza di convenzione approvata unitamente a detto piano attuativo.





Superficie perimetrata mq. 11.200

#### 1. Stato attuale e previsioni urbanistiche

L'Ambito individua un ampio comparto già adibito ad attività produttive, delimitato dal corso del Tarò, da viale Francia e da lotti residenziali.

Le attività produttive hanno ormai abbandonato l'area e nella parte più antica, corrispondente alla ex fonderia Maspero, si possono riscontrare vistosi fenomeni di degrado e rovina.

#### 2. Obiettivi di intervento

- 2.1 Riusare l'area dismessa realizzando gli interventi di bonifica eventualmente necessari.
- 2.2 Realizzare un ampio assortimento di destinazioni d'uso come fattore di qualificazione funzionale e morfologica del contesto.
- 2.3 Realizzare un nuovo fronte su viale Francia, ricostituendo per quanto possibile la continuità della cortina edilizia.
- 2.4 Partecipare alla rinaturalizzazione dell'asta del Tarò, in continuità con l'Ambito di Trasformazione 1, riservando a questo gli spazi necessari.
- 2.5 Valutare le possibili forme di riuso almeno di parte dei fabbricati produttivi più antichi, come testimonianza del secolo industriale e come fattore di differenziazione dell'impianto morfologico e funzionale.

#### 3. Indirizzi per la pianificazione attuativa

Si dovrà valutare la possibilità di conservare almeno in parte i fabbricati produttivi dell'ex fonderia, compatibilmente con le scelte funzionali, il recupero delle sponde del Tarò e la fattibilità economica della trasformazione.

L'assortimento e la distribuzione delle funzioni dovranno essere studiate in modo da garantire che fra le stesse non si verifichino interferenze o contrasti.

**1. Estratto catastale**



(1:2.000)

**2. Destinazioni d'uso**

L'assortimento funzionale verrà stabilito nella fase negoziale sulla base dei seguenti criteri:

- sono da favorire le funzioni che migliorino l'attrattività dell'area, ivi comprese le attività manifatturiere;
- la residenza è consentita quale funzione complementare;
- le attività commerciali sono consentite entro il limite delle medie strutture di vendita di primo livello (MS1);
- non sono indicate funzioni escluse.

**3. Capacità edificatoria**

Indice proprio       $Ut = 0,15 \text{ mq/mq}$   
Indice massimo      $Ut = 0,65 \text{ mq/mq}$

Altri parametri

$Rc = 50\%$

$H = \text{m } 13,50$

**4 Prescrizioni per la pianificazione attuativa**

L'Ambito può essere ripartito in un massimo di 3 comparti di pianificazione attuativa.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione dovranno avvenire nel rispetto dell'indice di edificabilità, indipendentemente dall'estensione della SLP esistente.

Lungo la sponda del Tarò dovrà essere prevista una fascia a verde, pubblica o di uso pubblico, dimensionata in modo da consentire la realizzazione di un percorso pubblico e di una consistente fascia boschiva, comunque di profondità non inferiore a m. 10.

Parte della fascia a verde potrà essere mantenuta all'interno della superficie fondiaria ma dovrà essere garantita la transitabilità pubblica lungo l'intera sponda.



### Sezione 1 – STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



Superficie perimetrata mq. 4.100

#### 1. Stato attuale e previsioni urbanistiche

L'Ambito corrisponde al lotto occupato dalla villa Besana e da quanto rimane del suo giardino e ricomprende il fabbricato allineato sul corso Matteotti. Entrambi i fabbricati sono in stato di abbandono. La villa non è soggetta a particolari vincoli di tutela.

Ricade all'interno del perimetro dell'ambito anche lo sbocco del sottopasso pedonale della ferrovia, ritagliato all'interno del lotto di privato.

#### 2. Obiettivi di intervento

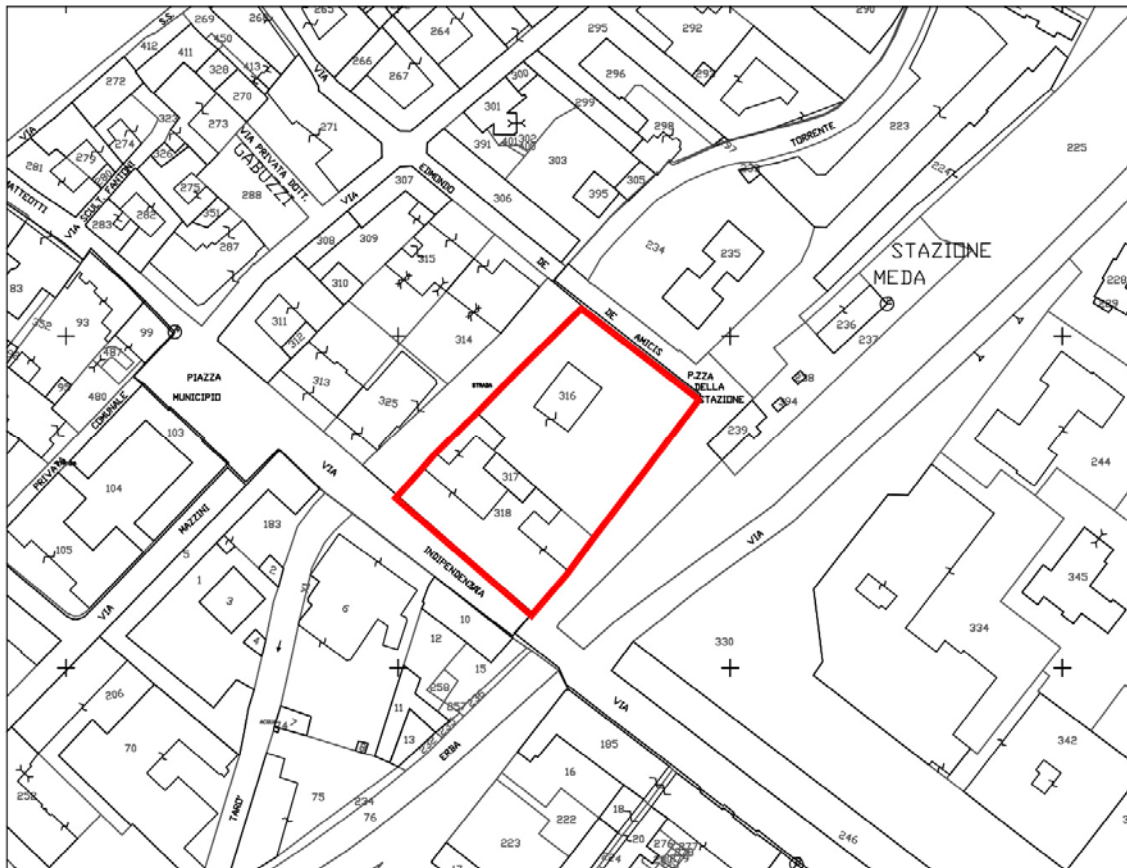
- 2.1 Riusare gli immobili abbandonati recuperando in particolare la villa Besana quale parte rilevante dell'identità del nucleo centrale di Meda.
- 2.1 Valorizzare il ruolo di porta di ingresso al nucleo centrale di Meda promuovendo l'insediamento di funzioni dotate di buona attrattività.
- 2.2 Migliorare l'accessibilità al sottopasso della ferrovia inserendolo nella continuità dei percorsi urbani.
- 2.3 Mantenere o riprodurre la cortina su viale Matteotti.

#### 3. Indirizzi per la pianificazione attuativa e utilità pubbliche

Curare la relazione dei nuovi fabbricati con l'edificio esistente sul fronte opposto di via Indipendenza, in modo da confermare l'effetto di portale di accesso all'area centrale adottando le opportune soluzioni planivolumetriche ed architettoniche.

Sezione 2 – PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE

1. Estratto catastale



(1:2.000)

2. Destinazioni d'uso

- L'assortimento funzionale verrà stabilito nella fase negoziale sulla base dei seguenti criteri:
- sono da favorire le funzioni che migliorino l'attrattività dell'area (attività terziarie, Gf 3; pubblici esercizi, Gf 4);
  - è consentita la residenza;
  - le attività commerciali sono consentite entro il limite delle medie strutture di vendita di secondo livello (MS2);
  - sono escluse le attività produttive (Gf 2) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 2.4).

3. Capacità edificatoria

Indice proprio	Ut = 0,15 mq/mq	
Indice massimo	Ut = 0,65 mq/mq	

Altri parametri  
 Rc = 30%  
 H = m 13,50

4. Prescrizioni per la pianificazione attuativa

L'Ambito può essere ripartito in un massimo di 2 comparti di pianificazione attuativa: a) nuovi fabbricati su via Indipendenza; b) restauro della villa Besana. La valorizzazione del sottopasso dovrà essere contemplata nella convenzione relativa al primo piano attuativo, prevedendo le risorse necessarie.





Superficie perimetrata mq. 4.800

**1. Stato attuale e previsioni urbanistiche**

L'Ambito individua una stretta striscia di terreno collocata fra via Cialdini ed il corso del torrente Tarò, in gran parte occupata dai fabbricati produttivi non più utilizzati.

Si trova in posizione centrale, a contatto col nucleo di antica formazione, perfettamente inserito nella continuità del tessuto edilizio del centro (via Solferino).

**2. Obiettivi di intervento**

- 2.1 Riusare gli immobili abbandonati recuperando i fabbricati o anche solamente il lotto.
- 2.2 Promuovere l'inserimento di funzioni qualificanti, preferibilmente di interesse pubblico o generale, in coerenza con collocazione centrale dell'area e la vicinanza della stazione.
- 2.3 Concorrere alla riqualificazione delle sponde del Tarò.
- 2.4 Restituire dignità urbana al fronte di via Solferino

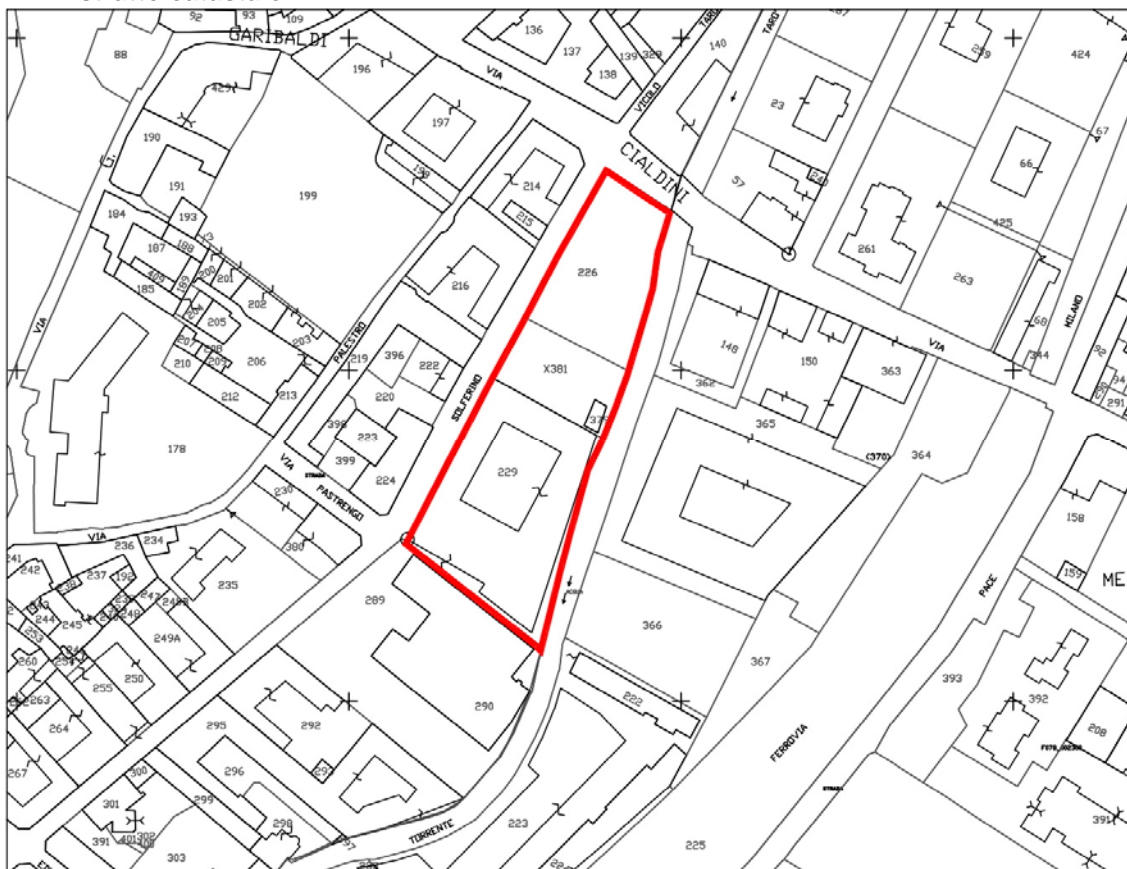
**3. Indirizzi per la pianificazione attuativa e utilità pubbliche**

Fermo restando l'obbligo di arretramento dei fabbricati rispetto alla sponda del Tarò, in sede di pianificazione attuativa sarà possibile proporre sia la ristrutturazione del fabbricato esistente, con conservazione delle relative superficie, sia l'integrale demolizione e ricostruzione.

L'intervento dovrà rendere percepibile per chi percorre la via Solferino la presenza del corso d'acqua e della sua sponda alberata.

Sezione 2 – PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE DI VALORE PRESCRITTIVO

**1. Estratto catastale**



(1:2.000)

**2. Destinazioni d'uso**

L'assortimento funzionale verrà stabilito nella fase negoziale sulla base dei seguenti criteri:

- sono da favorire le funzioni che migliorino l'attrattività dell'area (attività terziarie, Gf 3; pubblici esercizi, Gf 4);
- è consentita la residenza;
- le attività commerciali sono consentite entro il limite delle medie strutture di vendita di primo livello (MS1);
- sono escluse le attività produttive (Gf 2) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 2.4).

**3. Capacità edificatoria**

Indice proprio Ut = 0,15 mq/mq

Indice massimo Ut = 0,65 mq/mq

Altri parametri

Rc = 50%

H = m 13,50

**4. Prescrizioni per la pianificazione attuativa**

L'Ambito può essere ripartito in un massimo di 2 comparti di pianificazione attuativa.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione dovranno avvenire nel rispetto dell'indice di edificabilità, indipendentemente dall'estensione della SLP esistente.

Lungo la sponda del Tarò dovrà essere prevista una fascia a verde, pubblica o di uso pubblico, dimensionata in modo da consentire la realizzazione di un percorso pubblico e di una consistente fascia boschiva, comunque di profondità non inferiore a m. 10.



Sezione 1 – STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



Superficie perimetrata mq 3.900

**1. Stato attuale e previsioni urbanistiche**

L'Ambito è suddiviso in due comparti separati da strade pubbliche. I lotti sono occupati da edifici dismessi ed in parte in rovina.

La rilevanza strategica dell'Ambito consiste nella sua localizzazione centrale nelle straordinarie potenzialità dello spazio pubblico sul quale si affaccia, caratterizzato dall'intersezione delle vie General Cantore, Francia e Indipendenza e dal corso del torrente Tarò.

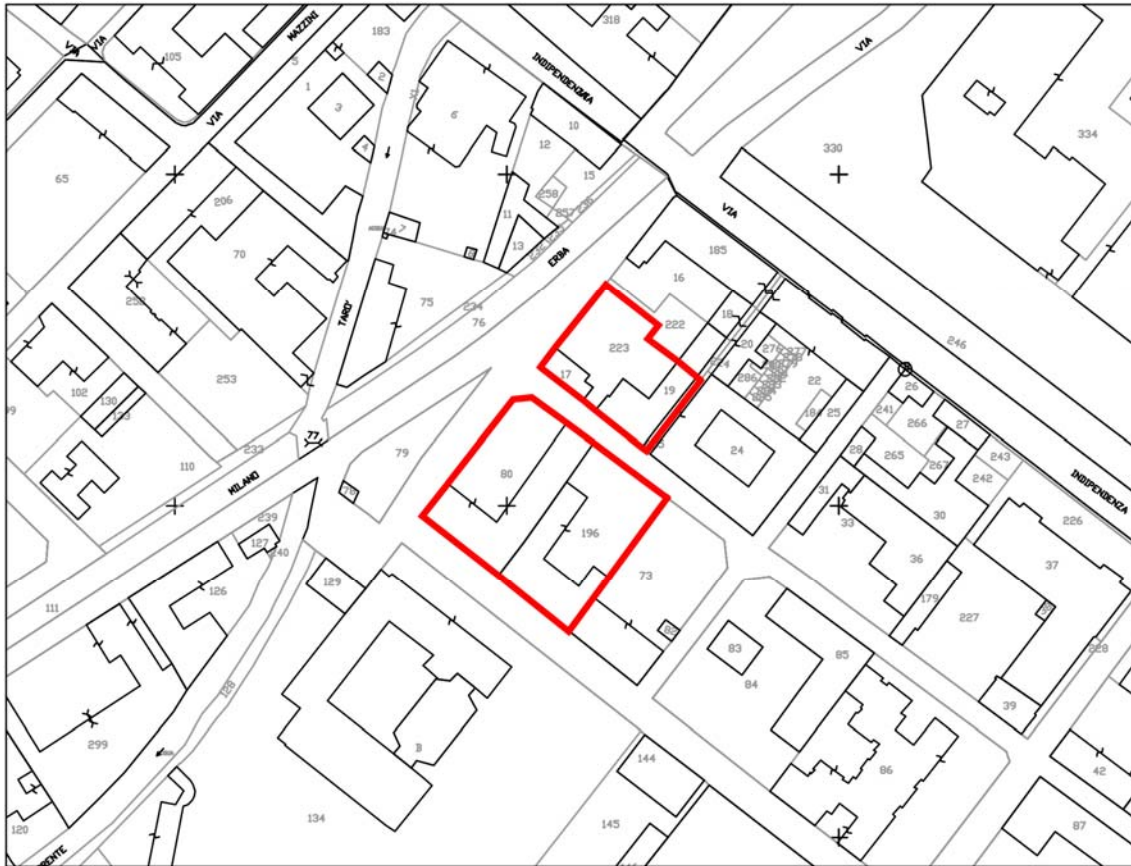
**2. Obiettivi di intervento**

- 2.1 Riusare gli immobili abbandonati promuovendo interventi di sostituzione edilizia.
- 2.2 Promuovere la qualificazione dello spazio pubblico ed in particolare del fronte verso la ferrovia integrando i sistemi verdi di viale Indipendenza e del lungo Tarò.
- 2.3 Realizzare i nuovi fabbricati in coerenza coi caratteri del tessuto urbano (completamento degli isolati, cortine stradali, altezze).

**3. Indirizzi per la pianificazione attuativa**

Dovrà essere prevista nel contesto dei piani attuativi la decorosa sistemazione dello spazio pubblico all'intersezione delle vie Francia e Generale Cantore, coordinandola con il nuovo spazio pubblico ricavato con l'esecuzione dei piani attuativi stessi e valorizzando la presenza del Tarò.

**1. Estratto catastale**



Estratto catastale (1:2.000)

**2. Destinazioni d'uso**

L'assortimento funzionale verrà stabilito nella fase negoziale sulla base dei seguenti criteri:

- la vocazione funzionale principale dell'area rimane la residenza;
- non sono comunque da escludere le funzioni che migliorino l'attrattività dell'area (attività terziarie, Gf 3; pubblici esercizi, Gf 4);
- le attività commerciali sono consentite entro il limite delle medie strutture di vendita di primo livello (MS1);
- sono escluse le attività produttive (Gf 2) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 2.4).

**3. Capacità edificatoria**

Indice proprio	Ut = 0,15 mq/mq
Indice massimo	Ut = 0,65 mq/mq

Altri parametri

Rc = 50%

H = m 13,50

**4. Prescrizioni per la pianificazione attuativa**

L'Ambito può essere oggetto di 2 piani attuativi distinti.

I piani attuativi dovranno prevedere:

- la localizzazione delle aree per nuovi spazi pubblici sul fronte verso la ferrovia;
- la ricostruzione della cortina edilizia su via General Cantore;
- la coerenza dell'impianto planivolumetrico con la morfologia dell'immediato contesto.





Superficie perimetrata mq. 56.200

#### 1. Stato attuale e previsioni urbanistiche

L'Ambito corrisponde all'area della ex Fornace Ceppi di via Santa Maria, in stato di totale abbandono e parzialmente in rovina. Si tratta di una vasta area in gran parte inedificata e coperta da una fitta vegetazione, inserita a pieno titolo nel Parco locale della Brughiera Briantea.

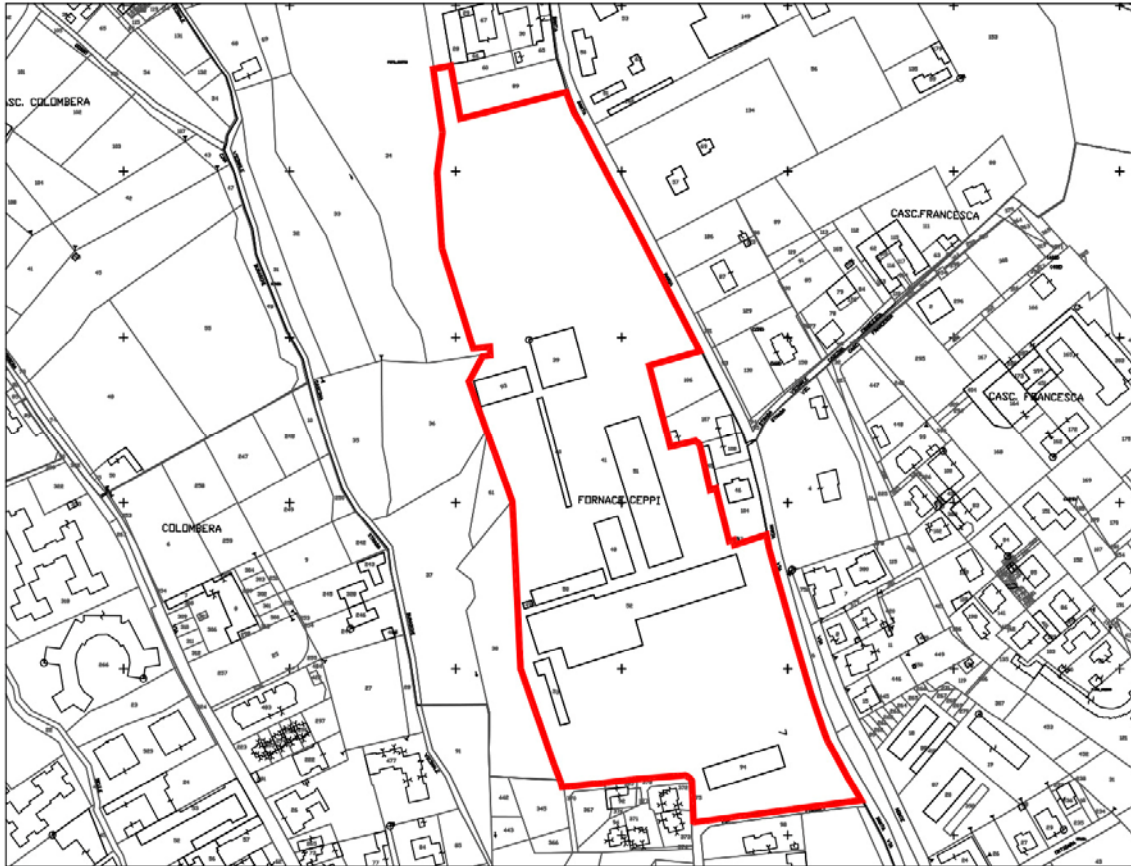
#### 2. Obiettivi di intervento

- 2.1 Riusare gli immobili abbandonati con interventi di ristrutturazione e ricostruzione volti a valorizzare il patrimonio di archeologia industriale.
- 2.2 Realizzare attrezzature per la valorizzazione del parco (centro visite, area espositiva, spazi per l'educazione ambientale, ecc.).
- 2.3 Riqualificare l'area e la vegetazione che la ricopre per migliorarne la qualità e la fruibilità.
- 2.4 Restaurare i fabbricati di interesse storico.

#### 3. Indirizzi per la pianificazione attuativa

L'assortimento funzionale e l'organizzazione interna e la distribuzione degli accessi e dei percorsi dovranno essere volti a favorire la migliore frequentazione pubblica dell'area.

#### 1. Estratto catastale



Estratto catastale (1:4.000)

#### 2. Destinazioni d'uso

Ferma restando la finalità principale del riuso dell'area e del recupero dei fabbricati, nell'area potranno essere inserite attrezzature sportive private, pubblici esercizi, eventuali piccole attività commerciali connesse con la realizzazione di spazi destinati a funzioni pubbliche legate al Parco (ad es. Centro visite, ecomuseo, ecc.).

L'assortimento funzionale sarà precisato nella fase negoziale, introducendo accanto alla funzioni propriamente pubbliche (Centro Visite del Parco) quelle private di uso pubblico compatibili ed in particolare:

- attrezzature per la ricreazione e l'attività sportiva informale all'aria aperta (Gf 3.5, GF 3.6) accompagnate da pubblici esercizi (GF 4);
- potrà essere valutata l'opportunità di ricavare spazi per attività ricettive e foresterie (GF 3.4);
- le attività commerciali sono consentite entro il limite delle medie strutture di vendita di primo livello (MS1);
- sono escluse la residenza (GF 1) e le attività produttive (Gf 2) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 2.4).

#### 3. Capacità edificatoria

Recupero della SLP esistente tramite interventi di ristrutturazione edilizia o di riedificazione dei fabbricati in rovina.

#### 4. Prescrizioni per la pianificazione attuativa

Il piano attuativo dovrà prevedere gli interventi eventualmente necessari al miglioramento dell'accessibilità dell'area e dimostrare l'adeguatezza della dotazione di parcheggi in relazione all'assortimento funzionale proposto.