

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO

ART. 12 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano del Governo del Territorio si attua mediante la strumentazione attuativa e interventi diretti di seguito indicati.

Costituiscono parte integrante del presente documento le schede normative degli ambiti di completamento del Piano delle Regole e degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano.

A - Strumento urbanistico attuativo

- 1 Piano Particolareggiato (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.8.1942 n° 1150 e successive modificazioni;
- 2 Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18.4.1962 n° 167 e successive modificazioni;
- 3 Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui agli artt. 26 e 27 della legge 22.10.1971 n° 865 e successive modificazioni;
- 4 Piano di Lottizzazione (P.L.) – in attuazione
- 5 Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) – di cui alla L.R. 12/2005 e s.m.i.
- 6 Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.R.) – vedi schede normative di dettaglio di seguito riportate.
- 7 Piani Attuativi (P.A.) – vedi schede normative di dettaglio di seguito riportate.
- 8 Permesso di Costruire Convenzionato (PdC) Dpr. n° 380/2001 e s.m.i. e/o L.R. 12/2005 e s.m.i. – vedi schede normative di dettaglio di seguito riportate.
- 9 Norma speciale individuata puntualmente negli elaborati di piano con apposita lettera – vedi disposto normativo di dettaglio

B - Intervento diretto

- 1 Permesso di costruire;
- 2 Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A)
- 3 Segnalazione Certificata di Inizio Attività, in alternativa al Permesso di Costruire (S.C.I.A)
- 4 Comunicazione Certificata di Inizio Attività (CILA)

L'attuazione degli interventi edilizi ed i relativi titoli abilitativi sono disciplinati dalle leggi vigenti in materia, nonché dal Regolamento Edilizio e Regolamento di Igiene.

C - Programmi urbanistici

- 1 Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.) di cui alla legge n° 493/93 e L.R. 12-2005 e successive modificazioni ed integrazioni
- 2 Programmi di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio (P.R.U.S.S.T) di cui al D. Min. LL.PP. 8.10.1998.

ART. 13.1 – PIANI DI RECUPERO (P.R.)

La definizione, i contenuti ed i parametri urbanistici dei singoli comparti sottoposti a piano di recupero sono contenuti nelle schede normative di seguito riportate.

ART. 13.2-PIANI ATTUATIVI (P.A.)

I piani attuativi sono riferiti ad unità urbanistiche individuate nel Piano delle Regole del P.G.T.

Nelle zone dove è obbligatoria la formazione di un piano attuativo, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione del piano attuativo stesso, con la procedura prevista dalla L.R. 12/2005.

Qualora nell'ambito del piano attuativo relativo a zone di espansione vengano a ricadere edifici preesistenti all'obbligo del P.A., gli stessi vengono stralciati con la rispettiva area di pertinenza dall'obbligo di aderire al piano stesso ed ai relativi impegni ed oneri; l'area di pertinenza dei suddetti edifici non può essere utilizzata per il calcolo della volumetria o superficie edificabile nell'ambito del piano attuativo.

Per tali edifici sono possibili gli interventi ammessi dalle norme della relativa zona urbanistica.

La dotazione di aree standard all'interno del Piano attuativo è indicata nella tabella di riferimento nel Piano delle Regole e dalla normativa tecnica di attuazione delle aree ed edifici pubblici.

ART.13.3 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE (P.L.)

I piani di lottizzazione sono piani attuativi che si pongono essenzialmente quali strumenti di riorganizzazione di un'area sotto il profilo urbanistico: a tale scopo le proposte planivolumetriche dovranno tendere ad accorpare i volumi da edificare ed a curare il loro inserimento nelle caratteristiche ambientali ed urbane.

Essi devono rispettare le destinazioni di zona, gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le indicazioni contenute nella scheda relativa al comparto contenuta nel Piano delle Regole del P.G.T.

L'autorizzazione alla lottizzazione è subordinata, alla stipulazione tra il Comune e i lottizzanti di una convenzione, conformemente a quanto previsto dalla L.R. 12/2005.

I piani di lottizzazione possono essere redatti:

- dai proprietari per iniziativa privata spontanea;
- dai proprietari, su invito del Sindaco ai sensi dell'art. 28 della L. 17.8.1942 n° 1150;
- dall'Amministrazione Comunale, d'ufficio, qualora i proprietari non abbiano corrisposto all'invito del Sindaco, secondo quanto disposto dall'art. 8 della legge 6.8.1967 n° 765.

Gli elaborati, i contenuti e le procedure relative ai piani di lottizzazione sono specificati dalle disposizioni legislative vigenti.

ART.13.4 – PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PdC)

La definizione, i contenuti ed i parametri urbanistici dei singoli comparti sottoposti a permesso di costruire convenzionato sono regolamentati nell'ambito delle schede normative di seguito riportate.

Il Permesso di Costruire Convenzionato presentato ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e/o ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. comporta la sottoscrizione di convenzione urbanistica qualora vi sia la realizzazione di opere pubbliche, in alternativa al pagamento al comune di oneri perequativi o la cessione di aree al Comune funzionali all'attuazione del Piano dei Servizi.

DOCUMENTO DI PIANO

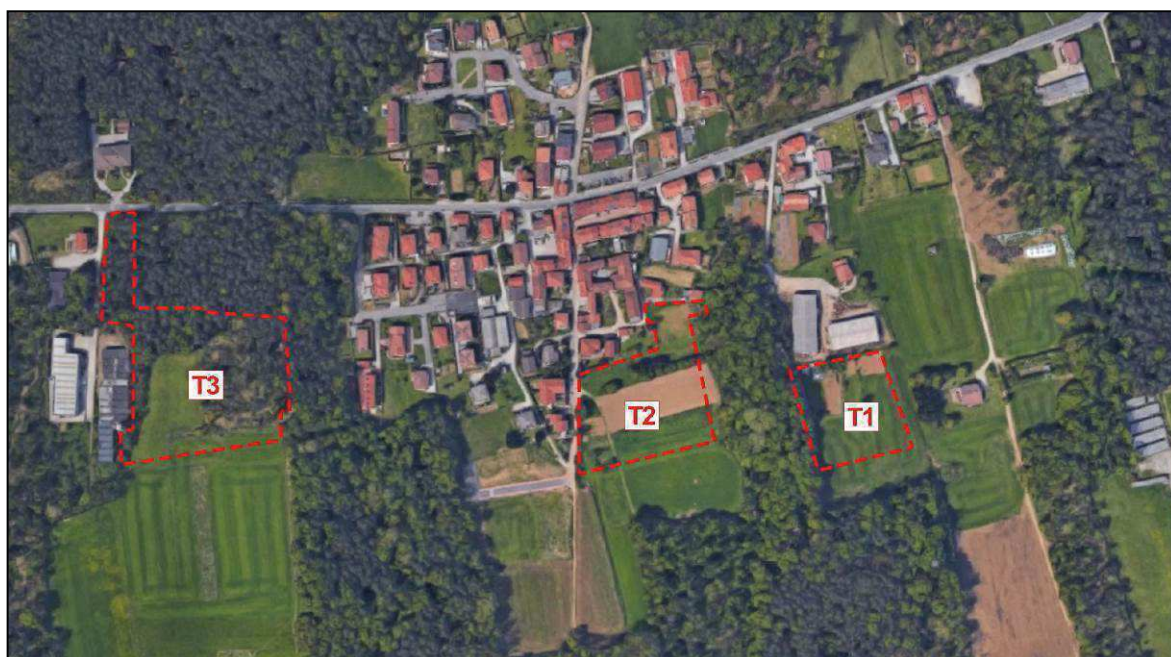
AMBITI DI TRASFORMAZIONE T1-T2-T3 – OLGELASCA

Il documento di piano della vigente strumentazione urbanistica, prevede tre comparti, di espansione residenziale, nella frazione di Olgelasca del Comune di Brenna. I piani di lottizzazione, che costituiscono una riproposizione di una pianificazione attuativa già presente nel pre- vigente piano regolatore, non hanno avuto una concreta attuazione. Le diverse proprietà coinvolte non hanno depositato agli atti del Comune la propria proposta attuativa, in esecuzione della scheda urbanistica entro i termini del 02.06.2017 indicati dalla L.R. 31/2014.

Il comune di Brenna ha in corso la procedura per la redazione di un nuovo piano urbanistico, nell'ambito del monitoraggio dello strumento vigente ed in attuazione del P.G.T. vigente ed in aderenza ai disposti normativi di cui alla L.R. 16/2017, la quale consente ai Comuni di" *approvare varianti generali o parziali al Documento di Piano, assicurando il bilancio ecologico del suolo non superiore a zero. --- omissis--- La relazione del documento di piano, --- omissis---, illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole, anche attraverso puntuali comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica ed agricola dei suoli interessati. --- omissis---*", è stata rivista la programmazione edificatoria dei tre comparti.

Al fine della redazione di una soluzione progettuale urbanistica degli ambiti di trasformazione coerente e sostenibile, è stato effettuato un puntuale rilievo dello stato dei luoghi, prestando una particolare attenzione alle criticità rilevate, con esplicito riferimento all'ambiente di elevato significato ambientale e paesaggistico, alla presenza di sottoservizi ed alle idonee urbanizzazioni, funzionali alla realizzazione della nuova edificazione.

L'approccio progettuale ha altresì tenuto in debita considerazione le capacità volumetriche conferite ai contesti, con la finalità di verificarne una concreta attuazione e la capacità dei sottoservizi e delle strutture pubbliche di supportare il significativo incremento di popolazione.



DOCUMENTO DI PIANO AMBITO DI TRASFORMAZIONE T3 SCHEDA URBANISTICA DEL P.G.T. VIGENTE

Si riporta di seguito la scheda urbanistica del piano del governo del territorio vigente



	Zone per servizi residenziali		Parco - Gioco - Sport
	Residenziali di nuova formazione		Parcheggi ad uso pubblico
	Area di concentrazione volumetrica		Perimetro P.A. di nuova formazione
	Aree boscate		Perimetro vincolo idrogeologico (La perimetrazione è riportata dalla tavola ufficiale del vincolo)

Classe di fattibilità geologia 2a; approfondimento geologico di 2° livello

- n. piani: 2 (P.T + 1 Piani F.T.) ; altezza massima: m. 7,50
- distanza dai confini (Dc) = > 5,00 ml; distanza dai fabbricati (Df) = > 10,00 ml;
- distanza dal ciglio stradale (Ds) = 5; superficie coperta massima: 40%
- sup. permeabile: 30%

Volume massimo ammesso m³ 12.500; Minima area standard da localizzare m² 6.100

L'edificazione dovrà avvenire nell'area di concentrazione volumetrica.

**DOCUMENTO DI PIANO
AMBITO DI TRASFORMAZIONE T3
CONSIDERAZIONI DI MERITO RISPETTO ALLA L.R. 16/2017**

La progettazione urbanistica vigente dell'ambito di trasformazione prevede una significativa trasformazione di ambiti boscati con destinazione residenziale verde pubblico (parco – gioco – sport) e parcheggi e la formazione di un nuovo tracciato viario all'interno del lotto, ad est dell'edificio industriale, oggi dismesso ed a sud del lotto, al fine di collegarsi con la previsione di un nuovo tracciato viario, esterna al comparto, di collegamento, in ambiti boscati, con la viabilità in progetto posta ad ovest del nucleo urbanizzato di Olgelasca.

L'area costituisce un nucleo isolato, privo di urbanizzazioni e sottoservizi, posto al limite del territorio comunale, in continuità con il tessuto edificato, in prevalenza industriale del confinante comune di Cantù.

In parte l'ambito, ove è prevista la concentrazione volumetrica edificatoria e la realizzazione dei servizi pubblici è interessata dal vincolo idrogeologico.

La scheda urbanistica prevede uno standard localizzato, in ambiti boscati ed in parte destinati a vincolo idrogeologico con destinazione parco – gioco- sport e parcheggio ad uso pubblico della superficie di 6.100,00 mq.

La superficie territoriale complessiva dell'ambito è pari a 18.620,00 mq. e la volumetria conferita al contesto è pari a 12.500,00 mc., con un indice edificatorio pari a 0,67 mc/mq.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati sono state effettuate le seguenti considerazioni e verifiche.

L'ambito di trasformazione è per la maggior parte interessato da aree boscate poste in continuità di ambiti boscati di significativa estensione e di pregio ambientale, mentre solo una porzione del compendio, in prossimità dell'edificazione esistente è prativa.

In considerazione degli studi viabilistici effettuati e delle soluzioni prospettate per la razionalizzazione della viabilità della frazione di Olgelasca, non si rende necessario effettuare il collegamento viario, previsto dalla attuale pianificazione vigente, invasivo rispetto ai contesti boscati coinvolti nella realizzazione degli interventi.

Il nuovo progetto urbanistico prevede l'accesso al comparto dalla S.P. 39- via Olgelasca e poi da via al Banco, la quale dovrà essere oggetto di realizzazione di sottoservizi ed asfaltature al fine di urbanizzare l'ambito di trasformazione e di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Dalla via al Banco si dipartirà una viabilità, interna all'ambito che garantirà l'accesso viario e formazione di spazi da destinare a parcheggi al servizio dei nuovi insediamenti.

Il progetto urbanistico prevede di preservare l'area a verde piantumata posta ad ovest del comparto, attraverso uno studio del verde con eventuale recupero della piantumazione esistente.

Si prevede altresì lo stralcio funzionale e la restituzione alla rete ecologica dell'intero ambito boscato, che per qualità ambientale si pone in continuità con i contesti boscati, già definiti di qualità ambientale nell'ambito del piano di indirizzo forestale e della rete ecologica provinciale.

Il comparto è posto in un contesto isolato rispetto al nucleo di Olgelasca e maggiormente prossimo al tessuto urbano consolidato del comune di Cantù, verso il quale potrebbe essere maggiormente agevole il collegamento ai sottoservizi, funzionali all'urbanizzazione dei contesti.

Il progetto di variante valuta la sostenibilità dell'intervento edificatorio esclusivamente a fronte dell'adeguamento della rete viaria esistente e dell'allacciamento ai sottoservizi, (trattandosi di zona non servita da pubblica fognatura) e limitando l'edificazione agli ambiti agricoli, posti in prossimità dell'edificazione già esistente.

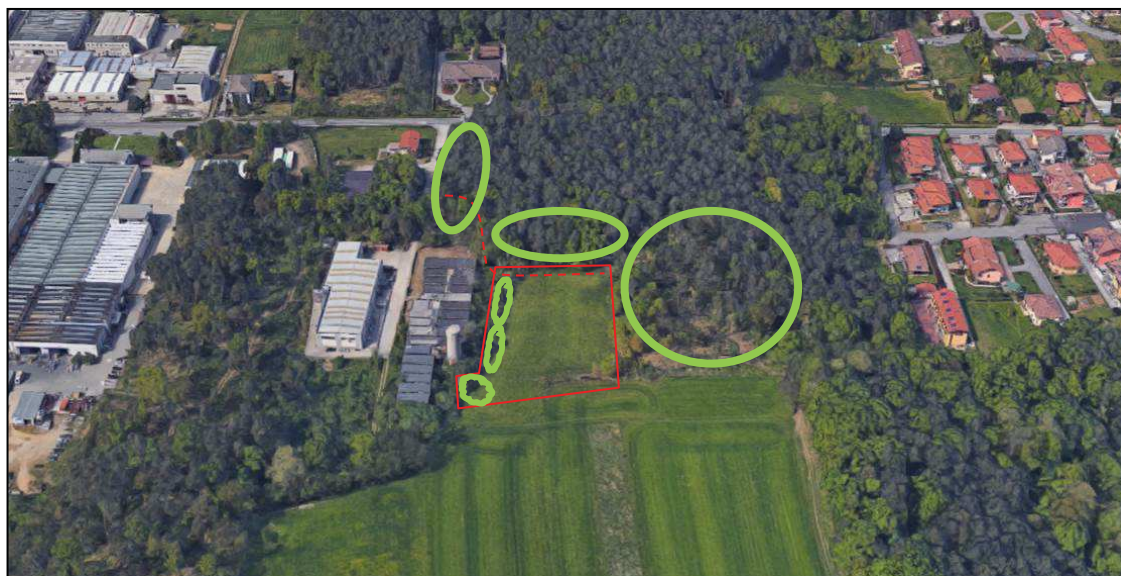
La variante prevede la limitazione dell'ambito di trasformazione ad una superficie territoriale pari a **7.107,78 mq.**, con l'applicazione di **un volume assegnato pari a 5.000,00 mc.**

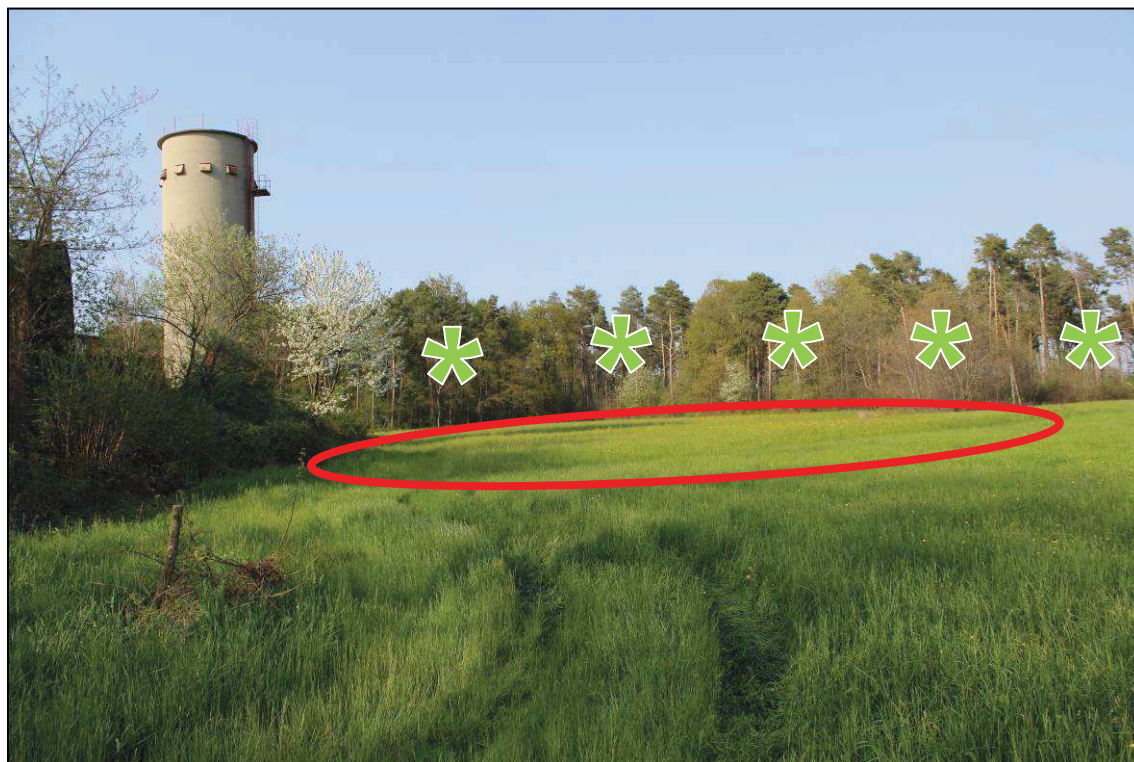
RESTITUZIONI ALLA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE

Comparto PL 3 – Via al Banco (ex T3)

Il progetto urbanistico prevede la restituzione degli ambiti boscati alla rete ecologica e la limitazione dell'edificazione alle aree prative prossime all'edificazione esistente.

Si prevede, altresì, una significativa riduzione della capacità edificatoria conferita ai contesti al fine di definire la realizzazione di un edificato con tipologia a ville e/o villette bifamiliari che meglio si inserisca rispetto al contesto isolato, circondato da ambiti agricoli di valore paesistico ed ambientale.





DOCUMENTO DI PIANO – OLGELASCA
PL 3 – VIA AL BANCO
VARIANTE URBANISTICA

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto di espansione residenziale in un contesto isolato, rispetto al nucleo di Olgelasca, adiacente ad edificazione esistente e prossima al tessuto urbano consolidato del comune di Cantù.

Progetto variante di P.G.T.:

La variante urbanistica prevede l'accesso al comparto attraverso via al Banco e poi internamente al comparto, sul limite nord del comparto in ambito prativo al confine con gli ambiti boscati. A sud della viabilità di progetto è prevista la realizzazione di spazi da destinare a parcheggio al servizio delle abitazioni.

La finalità pubblica è finalizzata alla creazione delle urbanizzazioni ed in particolare dei sottoservizi necessari all'edificazione esistente.

Ad ovest del comparto, in prossimità dell'edificazione esistente, oggi dismessa, dovrà essere redatto un progetto del verde volto alla riqualificazione e recupero delle lingue boscate ora esistenti con funzione di barriera verde.

Il progetto urbanistico prevede la restituzione degli ambiti boscati alla rete ecologica e la limitazione dell'edificazione alle aree prative prossime all'edificazione esistente.

Si prevede, altresì, la riduzione della capacità edificatoria conferita ai contesti al fine di definire la realizzazione di un edificato con tipologia a ville e/o edifici bifamigliari che meglio si inserisca rispetto al contesto isolato, circondato da ambiti agricoli di valore paesistico ed ambientale.

In considerazione della assenza di rete fognaria e sottoservizi, l'intervento di nuova edificazione potrà avvenire solo a seguito della realizzazione della rete fognaria delle acque chiare ed acque scure, attraverso una ripartizione dell'onere con il compendio posto ad ovest e denominato PdR 10

Parametri edilizio – urbanistici

• <u>Superficie territoriale:</u>	7.107,78 mq.
• <u>Previsione nuova rete viaria</u>	1.055,00 mq.
• <u>Aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale (P e V)</u>	1.270,00 mq.
• <u>Superficie fondiaria</u>	4.225,00 mq.
• <u>Indice edificatorio</u>	0,60 mc/mq.
• <u>Volume assegnato :</u>	5.000, 00 mc

Ripartizione delle volumetrie in relazione alle aree interessate dalla nuova edificazione rispetto alla variante generale urbanista e dalle aree agricole esterne al comparto appartenenti all'ambito di trasformazione EX T3 P.L. 3

– Mappale n° 1709	volume mc.	142,92
– Mappale n° 1712	volume mc.	169,86
– Mappale n° 2496	volume mc.	23,36
– Mappale n° 2693	volume mc.	24,81
– Mappale n° 1715	volume mc.	178,77
– Mappale n° 1716	volume mc.	1.127,84
– Mappale n° 1714	volume mc	965,59

- | | |
|-------------------|---------------------|
| – Mappale n° 956 | volume mc. 1.207,76 |
| – Mappale n° 1091 | volume mc. 266,63 |
| – Mappale n° 938 | volume mc. 414,30 |
| – Mappale n° 1704 | volume mc. 478,26 |
- Altezza: 7,50 metri
 - Piani fuori terra: 2 piani
 - Rapporto di copertura: 40%
 - Area drenante: 30%
 - Destinazioni ammesse:
funzione principale : residenza e relativi accessori.
funzioni complementari: uffici, studi professionali, studi medici.
 - Destinazioni non ammesse: esercizi di vicinato, medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole, ristorazione, artigianato di servizio, artigianato di servizio alla persona.
 - **Aree di uso pubblico o generale:**
Nell'ambito del comparto debbono essere realizzati gli spazi destinati a spazi per la sosta e rivista, attraverso progettazione specifica, la lingua boscata posta ad ovest del compendio. L'area a verde dovrà prevedere un progetto di recupero, ove possibile, delle essenze presenze, conferendo alle medesime la funzionalità propria di barriera verde rispetto ai contesti residenziali di nuova formazione.
Nelle aree da destinare ad uso pubblico, sono compresi anche i parcheggi privati dovuti nella misura di un posto auto ogni nuova unità abitativa. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.
 - **Vincolo per la realizzazione di sottoservizi**
Il progetto edificatorio prevede, a carico dei lottizzanti ed a scomputo degli oneri di urbanizzazione primari e secondari, la nuova realizzazione e/o l'adeguamento dei sottoservizi e delle urbanizzazioni necessarie, in relazione al carico edificatorio aggiuntivo, da realizzarsi secondo i disposti normativi vigenti in materia, come meglio specificato nel disposto normativo Perequazione Urbanistica di comparto.
Il progetto dei suddetti adeguamenti costituirà parte integrante del progetto delle opere pubbliche e la realizzazione delle stesse sarà funzionale all'assenso della SCIA di agibilità.
 - **Progetto viabilistico**
Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, delle aree di proprietà coinvolte dalla previsione della nuova viabilità di accesso al comparto e posta a nord del medesimo, comprensiva dei sottoservizi funzionali all'urbanizzazione dei contesti.
La viabilità in progetto, rappresentata negli elaborati di piano, è indicativa; l'ubicazione ed il calibro definitivo verranno definite in fase di progetto dell'opera pubblica. In caso di indisponibilità delle aree necessarie per la realizzazione della nuova viabilità, esterne al comparto, trattandosi di opera di urbanizzazione pubblica, l'Amministrazione Comunale, si opererà al fine dell'acquisizione delle stesse, con oneri e spese a carico dei lottizzanti.
 - **Prescrizioni paesaggistiche:**
In considerazione del contesto di elevato valore ambientale e paesistico, in cui la nuova edificazione troverà la propria ubicazione, potrà essere realizzata una tipologia architettonica di ville singola e/o edificio bifamigliare. Il progetto architettonico dovrà acquisire il parere da parte della Commissione Paesaggio ed il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da un progetto del verde, redatto da professionista specializzato in materia.

L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/I1045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

• **Perequazione Urbanistica di comparto: Opera Pubblica - modalità progettuali e contrattuali**

I lottizzanti, a titolo di perequazione e scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno concorrere all'adeguamento della via al Banco e realizzare la viabilità interna al comparto in progetto comprensiva dei relativi sottoservizi, nonché gli spazi a parcheggio e l'area barriera verde posta ad ovest del comparto, in prossimità dell'edificazione esistente. In particolare la realizzazione dei sottoservizi dovrà garantire la possibilità di allacciamento alle aree già edificate, prive di rete fognaria e rete idrica. I singoli allacci saranno poi posti a carico delle singole proprietà private. Le opere pubbliche saranno meglio identificate in appositi elaborati con relativi computo metrico allegati, pur non costituendone parte integrante, alla convenzione urbanistica e successivamente oggetto di approvazione di progetto preliminare, definitivo ed esecutivo da parte della giunta comunale con apposita validazione ai sensi del D.lgs n° 50/2016 e s.m.i. Gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono carico dell'operatore. La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore. I progetti edilizi della nuova edificazione residenziale potranno essere rilasciati, ai sensi del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i. a fronte dell'allacciamento ai sottoservizi comunali (rete acque chiare e rete acque scure), la cui realizzazione è posta a carico dei lottizzanti. In sede di Convenzione urbanistica potrà essere stabilito che una quota degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al Comune possa essere utilizzato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, nonché gli oneri a carico del P.L.3 e quelli a carico del Pdr 10.

• **Oneri concessori**

I lottizzanti dovranno corrispondere al Comune, al momento della realizzazione dei singoli interventi, gli importi dovuti a titolo di costo di costruzione, in conformità con le tariffe comunali vigenti, nonché l'onere aggiuntivo per il sistema delle aree verdi pari al 5% del contributo concessorio, così come previsto per legge.

• **Modalità di intervento:** Piano di lottizzazione

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici:
Aree boscate – P.I.F. approvato con delibera C.P. n°8 del 15/03/2006 (D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1 lettera g)
- Classe di fattibilità geologica:
Classe 2a (area di pianalto) – Fattibilità con modeste limitazioni
- Classe studio acustico:
 - Classe II – Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale (porzione destra del PL)
 - Classe III – Aree di tipo misto (porzione sinistra del PL)
- P.T.R. / P.P.R.: /
- Rete Ecologica provinciale: Ambiti urbanizzati
- Rete Ecologica regionale: Intero territorio comunale

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposta ad assoggettabilità della VAS

DOCUMENTO DI PIANO – OLGELASCA
PL 3 – VIA AL BANCO

