



Comune di Carugo
Provincia di Como

Variante Generale al Piano di Governo del Territorio

Documento di Piano

Norme Tecniche di Attuazione

Ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 s.m.i.

Luglio 2026



Studio Coppa
governo integrato del territorio

via G. Sallustiana 4/6 - 20044 Monza (Como) - Tel. 031/278942
www.studiocoppa.com



Comune di Carugo

Provincia di Como

Sindaco

Molteni Paolo

Assessore Lavori pubblici – ecologia e ambiente – viabilità e decoro urbano

Di Maggio Elio

Ufficio Tecnico

P.T. Camagni Floriano

RUP Edilizia e Urbanistica

Geom. Motta Chiara

Ing. Pieroandrea Barretta

RUP Lavori Pubblici

Progettisti:

Studio Coppa

governo integrato del territorio

P.T. Coppa Lorenzo

Con la collaborazione di:

P.T. Scalcinati Simone

Mariano Comense (Co) – via XX Settembre 54/E - www.studiocoppa.com

031.4150176 - C.F. CPPLNZ80A10C933E – P.IVA 03022910131

Indice

Art. 1	PAESAGGIO, PRINCIPIO GUIDA DELLE TRASFORMAZIONI	8
1.1	Paesaggio: <i>Convenzione Europea del Paesaggio – Firenze 2000</i>	
1.2	Il ruolo del PGT nel progetto paesaggistico	
1.3	Disciplina paesaggistica ambientale nelle trasformazioni del DdP	
Art. 2	NORME, CONTENUTI, OBIETTIVI del DOCUMENTO DI PIANO	11
2.1	Riferimenti legislativi	
2.2	Correlazione tra gli strumenti di pianificazione territoriale	
2.3	Parco Regionale delle Groane	
2.4	Componente geologica del PGT e Invarianza Idraulica	
2.5	Sostenibilità del Piano - Indicatori per la Valutazione Ambientale VAS del PGT	
2.6	Finalità e obiettivi del DdP	
2.7	Prevalenza	
2.8	Contenuti e elaborati del DdP	
2.9	Perequazione urbanistica, compensazione e incentivazione: principali generali	
Art. 3	GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE (ART. 8 L.R. 12/2005)	13
3.1	Individuazione degli ambiti di trasformazione e modalità di attuazione	
3.2	Criteri per la progettazione degli ambiti di trasformazione	
3.3	Gli strumenti della pianificazione attuativa	
Art. 4	GLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE – I PROGETTI STRATEGICI	15
4.1	Individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale – modalità di attuazione	
4.2	Criteri per la progettazione negli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale	
4.3	Criteri per la progettazione negli ambiti di rigenerazione territoriale	
4.4	Misure di Incentivazione per gli ambiti di Rigenerazione Urbana e Territoriale	
Art. 5	MONITORAGGIO	17
5.1	Monitoraggio e rapporto con la valutazione ambientale strategica	

Art. 1	PAESAGGIO, PRINCIPIO GUIDA DELLE TRASFORMAZIONI
1.1 - Paesaggio: Convenzione Europea del Paesaggio – Firenze 2000	Gli stati membri del Consiglio d'Europa, Desiderosi di pervenire ad uno sviluppo sostenibile fondato su un rapporto equilibrato tra i bisogni sociali, l'attività economica e l'ambiente; Constatato che il paesaggio svolge importanti funzioni di interesse generale (...) e costituisce una risorsa favorevole all'attività economica (...) e se salvaguardato, gestito e pianificato in modo adeguato, può contribuire alla creazione di posti di lavoro; Riconoscendo che il paesaggio è in ogni luogo un elemento importante della qualità della vita delle popolazioni (...); Desiderando soddisfare gli auspici delle popolazioni di godere di un paesaggio di qualità e di svolgere un ruolo attivo nella sua trasformazione; Persuasi che il paesaggio rappresenta un elemento chiave del benessere individuale e sociale, e che la sua salvaguardia, la sua gestione e la sua pianificazione comportano diritti e responsabilità per ciascun individuo; hanno convenuto quanto segue: Paesaggio designa una determinata parte del territorio così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni.
1.2 – Il ruolo del PGT nel progetto paesaggistico	Tutti i piani e gli indirizzi di tutela del paesaggio devono trovare negli strumenti urbanistici comunali il momento organizzativo e dispositivo conclusivo (applicativo e attuativo), nella autorità comunale l'organo che orienta e controlla le concrete trasformazioni del (nel) paesaggio. Il Codice dei beni culturali rende quindi pragmatico e determinante il ruolo del PGT e delle amministrazioni locali nel quadro strategico complessivo e complesso della tutela del paesaggio. Lo stesso Codice pone il PGT al centro delle azioni concrete di tutela del paesaggio promosso dalla regione, che nel sistema del piano del paesaggio assegna allo stesso PGT grandi e decisive responsabilità in ordine alla tutela del paesaggio. Il PGT infatti rappresenta il livello di governo più vicino al territorio e alle pratiche di controllo e di indirizzo. Il comune è investito di grandi e decisive responsabilità in ordine alla tutela del paesaggio, che è quindi presente verticalmente negli atti e nelle determinazioni del PGT. Nulla di ciò che il piano "produce" è estraneo alla dimensione paesistica.
1.3 - Disciplina paesaggistica ambientale nelle trasformazioni del DdP	La preparazione dei progetti di trasformazione deve essere effettuata con riferimento al contesto ambientale e paesaggistico e considerando le motivazioni di eventuali vincoli presenti, insieme alle indicazioni che si ricavano dal lavoro svolto dalla Amministrazione Provinciale nella stesura del PTCP, e nel Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale delle Groane.

Art. 2	NORME, CONTENUTI, OBIETTIVI del DOCUMENTO DI PIANO
2.1 – Riferimenti legislativi	Le presenti Norme di Attuazione (NdA) sono destinate a regolare il governo del territorio in applicazione e nel rispetto dei principi fondamentali e inderogabili dell'ordinamento statale, regionale e comunitario. Per quanto non espressamente citato e non espressamente previsto nelle presenti Norme, si fa riferimento alle disposizioni statali e regionali vigenti, nonché alla regolamentazione comunale in materia edilizia, così come supportata dalle competenti normative di ordine superiore.

2.2 - Correlazione tra gli strumenti di pianificazione territoriale.	Il governo del territorio si attua mediante una pluralità di piani, fra loro coordinati e differenziati, i quali, nel loro insieme, costituiscono la pianificazione del territorio stesso. I piani si caratterizzano ed articolano sia in ragione del diverso ambito territoriale cui si riferiscono sia in virtù del contenuto e della funzione svolta dagli stessi. I piani si uniformano al criterio della sostenibilità, intesa come la garanzia di uguale possibilità di crescita del benessere dei cittadini e di salvaguardia dei diritti delle future generazioni. Il governo del territorio si caratterizza per: a) la pubblicità e la trasparenza delle attività che conducono alla formazione degli strumenti; b) la partecipazione diffusa dei cittadini e delle loro associazioni; la possibile integrazione dei contenuti della pianificazione da parte dei privati. Il governo del territorio comunale è regolato dagli strumenti sovraordinati di livello regionale e provinciale, oltre che dalla legislazione statale di riferimento. La strumentazione urbanistica comunale è costituita dal Piano di Governo del Territorio (PGT) che definisce e disciplina l'assetto del territorio comunale, dai piani attuativi e dagli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, nonché dai piani di settore. Tutte le opere, le trasformazioni edilizie ed urbanistiche che, sulla base della vigente legislazione richiedano un titolo abilitativo, nonché i mutamenti di destinazione d'uso anche senza opere edilizie o con opere di adeguamento al nuovo uso, devono sempre risultare conformi alle prescrizioni del Piano di Governo del Territorio.
2.3 – Parco Regionale delle Groane	La porzione settentrionale del territorio comunale di Carugo è interessata dalla presenza del Parco Regionale delle Groane, nel cui perimetro ricade la Zona Speciale di Conservazione ZSC IT2020008 «Fontana del Guercio». Il PGT si raccorda con i contenuti e le disposizioni e nel Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale delle Groane approvato con D.g.r. 13 ottobre 2025 - n. XII/5163 <i>Approvazione della variante generale al Piano territoriale di coordinamento del Parco Regionale e Naturale delle Groane</i>.
2.4 Componente geologica del PGT e Invarianza Idraulica	Il PGT si raccorda con quanto disposto nella componente geologica, sismica e idrogeologica del piano, compreso il Piano di Gestione del Rischio idraulico. Il PGT stabilisce che nelle scelte di trasformazione venga rispettato il principio dell'Invarianza idraulica e idrologica. I principi di invarianza idraulica e idrologica si applicano secondo le disposizioni del Regolamento Regionale n.7/2017 e s.m.i.. Per tali aspetti alla scala comunale si rimanda agli specifici studi di settore.
2.5 – Sostenibilità del Piano - Indicatori per la Valutazione Ambientale VAS del PGT	Il Documento di Piano e le sue varianti sono soggette alla Valutazione Ambientale Strategica degli effetti derivanti dalla loro attuazione, ai fini della salvaguardia paesaggistica ambientale del territorio.
2.6 – Finalità e obiettivi del DdP	Il Piano di Governo del Territorio è ispirato ai principi fondamentali dell'ordinamento comunitario, statale e regionale. Esso pone particolare attenzione: • a minimizzare il consumo di suolo ai fini edificatori, favorendo la riqualificazione del tessuto urbano consolidato nelle sue parti obsolete e/o sotto utilizzati; • alla tutela del patrimonio ambientale e paesaggistico in conformità alle previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP); • alla sostenibilità ambientale del processo insediativo, generato dalle trasformazioni e/o dalla riqualificazione urbana; • alla salvaguardia e alla rivalutazione del patrimonio storico e paesaggistico residuo; • all'incremento dell'offerta di servizi alla popolazione che risiede e che gravita sul comune, configurando l'obiettivo di migliorare la qualità della vita nel territorio comunale; • alla promozione delle misure di risparmio energetico e di contrasto al cambiamento climatico in tutti gli ambiti di intervento del PGT, anche attraverso l'applicazione delle vigenti normative comunali e sovramunicipali, e la verifica della sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio; • all'indirizzo della progettazione urbanistica e della progettazione edilizia finalizzato alla verifica della qualità del manufatto edilizio e delle sue pertinenze private e pubbliche per il raggiungimento di una qualità paesistica e ambientale concreta.

2.7 – Prevalenza	Le presenti Norme integrano le indicazioni contenute negli elaborati grafici. Nel caso di contrasto: • tra tavole di scala diverse, prevale quella di maggiore dettaglio; • tra tavole di piano e NdA, prevalgono le Norme di Attuazione. • in caso di difformità tra previsioni contenute in elaborati appartenenti a differenti atti del PGT, prevale la previsione contenuta nel Piano dei Servizi; • tra le previsioni contenute nel Piano delle Regole e quelle del Documento di Piano, prevalgono le prime, salvo quanto specificamente disciplinato dal Documento di Piano ai sensi della L.R. 12/2005 s.m.i., in considerazione del valore conformativo attribuito alle previsioni del Piano delle Regole.
2.8 - Contenuti e elaborati del DdP	Ai sensi dell'Art.8 e 8bis della L.R. n. 12/2005 s.m.i. si provvede alle determinazioni del Documento di Piano in relazione agli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo previsto dal PGT e in merito alla individuazione degli Ambiti di Trasformazione, così come individuati dallo stesso DdP. Sono definiti i relativi criteri di intervento, finalizzati al rispetto del dimensionamento previsto, alla tutela paesaggistica, ambientale e storico-monumentale, nonché alla salvaguardia degli aspetti ecologici, geologici, idrogeologici e sismici, in particolare qualora gli ambiti comprendano aree individuate come a rischio nella documentazione conoscitiva. Sono inoltre stabilite le indicazioni minime necessarie a garantire il corretto monitoraggio delle azioni di Piano attuate mediante il PGT. Elaborati del DdP: 1) Relazione PGT 2) Tav02 – Mosaico urbanistico 3) Tav03 - Stato di attuazione del PGT 2012 4) Tav04 - Il sistema del Paesaggio 5) Tav05 - Il sistema agricolo ambientale 6) Tav06 - Ambiti boscati 7) Tav07 - Mappa dell'accessibilità comunale - infrastrutture sociali 8) Tav08 - Documento di Piano 9) Tav09 - Strategie di Piano 10) NTA + schede d'ambito
2.9 - Perequazione urbanistica, compensazione e incentivazione: principali generali	Perequazione, compensazione e incentivazione costituiscono principi di riferimento per l'attuazione del PGT, con particolare riguardo agli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione. Tali strumenti sono individuati nel Documento di Piano, disciplinati dalle presenti Norme e concorrono al perseguimento delle strategie urbanistiche del PGT. Gli obiettivi strategici del PGT sono perseguiti privilegiando modalità attuative perequative in luogo di meccanismi espropriativi, così da conseguire, nell'ambito degli interventi di trasformazione, gli obiettivi pubblici e di interesse generale. Il PGT prevede inoltre meccanismi di incentivazione a carattere temporaneo, finalizzati ad accelerare i processi di rigenerazione urbana e il recupero delle aree dismesse da tempo in stato di abbandono e degrado paesaggistico, con conseguenti criticità per la sicurezza, la salute pubblica e il paesaggio.

Art. 3	GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE (art. 8 L.R. 12/2005)
3.1 - Individuazione degli ambiti di trasformazione e modalità di attuazione	Il Documento di piano, ai sensi dell'Art. 8 della L.R. n. 12/2005 s.m.i. individua nel territorio comunale gli ambiti di trasformazione. Sono gli ambiti oggi principalmente ineditati, oggetto di trasformazione urbanistica e di completamento del TUC. Gli Adt sono soggetti alla maggiorazione del contributo di costruzione per le porzioni di aree che insistono su suolo agricolo allo stato di fatto, secondo quanto previsto dalla vigente normativa in materia. Il Documento di Piano definisce i criteri di intervento unitamente a un quadro dimensionale. Le trasformazioni sono finalizzate alla tutela ambientale, paesaggistica, storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica. Gli interventi previsti negli Ambiti di Trasformazione possono essere attuati mediante piani attuativi o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto delle disposizioni vigenti e di quanto stabilito dalle relative schede di attuazione. Le perimetrazioni degli interventi di trasformazione possono essere perfezionate in sede di progettazione attuativa a seguito delle verifiche catastali e di rilievo strumentale, senza che tali modifiche generino variante al Piano. Contenuti e dimensionamento devono risultare conformi alle disposizioni dettate nelle singole schede contenute nel DdP, secondo il principio di flessibilità che caratterizza il DdP quale strumento non conformativo del regime giuridico dei suoli, come meglio specificato al successivo art. 3.2. Sono fatte salve le disposizioni di legge e le norme sovraordinate, anche se non espressamente citate. In ottemperanza ai criteri attuativi della l.r. 12/2005 per il governo del territorio <i>"Modalità per la pianificazione comunale, BURL n. 20 del 19 maggio 2006"</i>: a. All'interno degli AdT parzialmente edificati, il Piano delle Regole disciplina le aree e gli edifici esistenti compresi nell'ambito fino all'approvazione del relativo piano attuativo. b. All'interno degli AdT e fino alla loro progettazione attuativa, il piano garantisce il mantenimento delle eventuali attività economiche esistenti. c. È ammessa l'attuazione coordinata o unitaria di due o più Ambiti di Trasformazione. In tal caso può essere predisposto un unico strumento attuativo, attuabile anche per comparti, che preveda il trasferimento di diritti edificatori e dotazioni territoriali tra gli ambiti, nel rispetto delle quantità e delle dotazioni complessive. A seguito dell'attuazione dello strumento esecutivo, il Piano delle Regole recepisce gli AdT e la relativa disciplina.
3.2 – Criteri per la progettazione degli ambiti di trasformazione	L'individuazione degli ambiti di trasformazione non produce l'automatica acquisizione dei diritti edificatori previsti dal DdP, in quanto lo stesso DdP, ai sensi del comma 3 dell'Art. 8 della L.R. n. 12/2005 s.m.i., non contiene previsioni che abbiano effetti diretti e conformativi sul regime giuridico dei suoli. L'individuazione degli ambiti ha quindi il solo scopo di identificare quelle parti del territorio le cui caratteristiche sono state valutate positivamente al fine di una loro possibile futura trasformazione. Nei Piani Attuativi o PdC convenzionati vengono fissati in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel DdP, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso, che dovranno essere concertati e definiti in modo interlocutorio tra gli operatori e l'amministrazione comunale nel rispetto delle indicazioni contenute nelle singole schede d'ambito, e secondo gli impegni da inserire nella convenzione. È facoltà dell'operatore definire le quantità da edificare, nel rispetto degli indici massimi contenuti nelle relative schede. È facoltà della pubblica amministrazione richiedere l'ottenimento degli obiettivi di pubblico interesse descritti nelle schede d'ambito, anche a fronte di una edificazione privata parziale da parte dell'operatore privato. Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti avranno carattere vincolante e produrranno effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

3.3 - Gli strumenti della pianificazione attuativa in attuazione a AdT	Gli strumenti della pianificazione attuativa finalizzati all'attuazione degli AdT e AdR prevedono: a) la precisa perimetrazione in scala adeguata del piano entro i limiti indicati dalla cartografia del DdP; b) la puntuale individuazione catastale degli immobili compresi nel piano e i titoli di proprietà o di legittimazione della istanza; c) il rispetto dei criteri progettuali e la dimostrazione del raggiungimento degli obiettivi del DdP, in conformità alla normativa di piano e alle norme paesistiche; d) la precisa individuazione delle aree destinate alla concentrazione volumetrica fondiaria, entro i limiti previsti dal DP; e) la cessione gratuita al comune delle aree assoggettate a servizi di sussidiarietà e di compensazione (se previste); f) la cessione gratuita al comune delle aree per i servizi nella misura minima fissate dalle schede di progetto e dal Piano dei Servizi; g) la verifica di conformità delle soluzioni progettuali rispetto al DP, alle leggi, ai regolamenti e alle norme vigenti in materia; h) la verifica di conformità ai contenuti del PTCP e al PTC del Parco Regionale delle Groane, con particolare riferimento agli indirizzi di tutela del paesaggio; i) le opere di mitigazione e di compensazione anche su aree esterne alla perimetrazione del piano attuativo e in conformità agli atti di pianificazione vigente; j) ogni altra indicazione necessaria alla corretta conformazione del progetto al PGT; k) la sottoscrizione della convenzione.
---	---

Art. 4	GLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE (art. 8 bis L.R. 12/2005)
4.1 - Individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale – modalità di attuazione	Il Documento di Piano individua gli ambiti di rigenerazione urbana e di rigenerazione territoriale ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 s.m.i., così come modificata dall'art. 2 comma 1 lett. E – Ebis della L.R. 31/2014 s.m.i., e successivamente dalla L.R. 18/2019 s.m.i.. Sono gli ambiti oggi principalmente edificati, oggetto di trasformazione urbanistica e di rigenerazione interni al TUC, composti da edifici dismessi, sottoutilizzati, o espressione di una funzione urbana non più consona al contesto urbano, sociale ed economico attuale. L'individuazione di detti ambiti interessa anche l'attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi come disciplinato nelle relative NTA. Il Documento di Piano, ai sensi della sopracitata normativa, definisce quanto segue: a. rigenerazione urbana: l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano; b. rigenerazione territoriale: l'insieme coordinato di azioni, generalmente con ricadute sovralocali, finalizzate alla risoluzione di situazioni di degrado urbanistico, infrastrutturale, ambientale, paesaggistico o sociale che mira in particolare a salvaguardare e ripristinare il suolo e le sue funzioni ecosistemiche e a migliorare la qualità paesaggistica ed ecologica del territorio, nonché dei manufatti agrari rurali tradizionali, per prevenire conseguenze negative per la salute umana, gli ecosistemi e le risorse naturali. c. Il Documento di Piano, all'interno degli ambiti di rigenerazione e di trasformazione, individua progetti strategici per la città pubblica, che

	selezionano e mettono al centro alcuni ambiti dello spazio pubblico. Tali ambiti si compongono di una molteplicità di spazi in cui si ravvisa la necessità di formulare azioni per la rigenerazione della città esistente e/o la sua valorizzazione. Gli ambiti della rigenerazione trovano attuazione anche nella normativa del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, in particolare per il Nucleo di Antica Formazione, per gli edifici dismessi, e per le aree pubbliche (standard) dismesse o sottoutilizzate. In tali ambiti dovranno convergere in forma prioritaria le risorse funzionali all'attivazione di progetti per lo spazio pubblico. Eventuali opere a scomputo derivanti dall'attuazione di Piani Attuativi e Permessi di Costruire Convenzionati che potranno realizzarsi oltre i perimetri degli ambiti di intervento dovranno in via prioritaria concorrere alla valorizzazione dei progetti strategici per la città pubblica, come disciplinato anche dal Piano dei Servizi. Il Documento di Piano indica i criteri di intervento insieme ad un progetto dimensionale. Le trasformazioni sono preordinate alla tutela ambientale, paesaggistica, storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica. Gli interventi previsti negli ambiti di trasformazione possono essere realizzati attraverso Piani Attuativi o con Permesso di Costruire Convenzionato, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia e secondo quanto disposto dalle relative schede di attuazione. Le perimetrazioni degli interventi di trasformazione possono essere perfezionate in sede di progettazione attuativa a seguito delle verifiche catastali e di rilievo strumentale, senza che tali modifiche generino variante al Piano. Contenuti e dimensionamento devono risultare conformi alle disposizioni dettate nelle singole schede contenute nel DdP, secondo il principio di flessibilità che caratterizza il DdP quale strumento non conformativo del regime giuridico dei suoli, come meglio specificato al precedente art. 3.2. Sono fatte salve le disposizioni di legge e le norme sovraordinate, anche se non espressamente citate. All'interno degli ambiti di rigenerazione urbana si applicano i disposti delle delibere regionali: • D.G.R. n XI/3509 del 05.08.2020 Approvazione dei criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione (art. 43 comma 2 quinquies della l.r. 12/05) attuazione della legge di rigenerazione urbana e Territoriale (l.r. 18/19) • D.G.R. n XI/3508 del 05.08.2020 approvazione dei criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT (art. 11, comma 5 della l.r. 12/05) - attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (l.r. 18/19). In ottemperanza ai criteri attuativi della L.R. 12/2005 per il governo del territorio "Modalità per la pianificazione comunale, BURL n. 20 del 19 maggio 2006": a. All'interno degli AdR parzialmente edificati, il Piano delle Regole norma le aree e gli edifici esistenti compresi nell'AdR. Fino ad avvenuta approvazione del relativo Piano Attuativo. b. All'interno degli AdR e fino alla loro progettazione attuativa, il piano garantisce il mantenimento delle eventuali attività economiche esistenti. c. È prevista la possibilità di attuazione coordinata o unitaria di due o più ambiti di trasformazione. In tal caso potrà essere predisposto un unico strumento attuativo, attuabile anche per comparti, che preveda il trasferimento di diritti edificatori e dotazioni territoriali tra ambiti, nel rispetto del quantità e dotazioni totali. Il Piano delle Regole recepisce gli AR e ArT e le relative NdA ad avvenuta attuazione del piano esecutivo.
--	--

4.2 – Criteri per la progettazione negli ambiti di rigenerazione Urbana e territoriale	Gli ambiti della rigenerazione urbana sono individuati nell'elaborato grafico n. 08 – Documento di Piano. Rappresentano quelle porzioni di territorio la cui rigenerazione dipende dalle sinergie progettuali dell'attore pubblico e di quello privato, luoghi dove spesso un'area pubblica o un servizio pubblico possono essere il volano della rigenerazione se riqualificato o riadattato a nuovi usi. All'interno dei perimetri degli ambiti di rigenerazione urbana, qualsiasi intervento di trasformazione, di iniziativa pubblica o di iniziativa privata, deve essere anticipato da uno studio di fattibilità (progettazione intermedia), finalizzato all'attivazione di progetti negoziati, di alta qualità architettonica anche attraverso l'uso del permesso di costruire convenzionato e la compartecipazione di risorse pubbliche negli interventi. La commissione per il paesaggio è invitata a collaborare alla progettazione intermedia. Per gli ambiti della rigenerazione urbana il PGT prevede le seguenti azioni, basate su un percorso negoziale fondamentale per la stesura del progetto, anche se di modesta entità: • prevede lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria; • prevede gli usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51-bis della L.R. 12/2005, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati; • incentiva gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente; • incentiva l'uso di progetti di urbanistica tattica, riconoscendone il valore sociale, l'economicità e la reversibilità; • prevede i servizi ecosistemici quali standard urbanistici per la progettazione, considerando gli alberi una infrastruttura di salute pubblica; • prevede l'attivazione del Permesso di Costruire Convenzionato (o con atto unilaterale d'obbligo) quale strumento negoziato dell'azione pubblico/privato, sempre attivabile all'interno degli ambiti della rigenerazione; • incentiva la razionalizzazione degli spazi dedicati alla mobilità veicolare, strade e parcheggi, in favore di spazi per mobilità pedonale e ciclabile, attraverso l'istituzione di "zone 30", strade scolastiche, strade giardino, ecc. Fondamentale ai fini dell'efficacia e gestione del Piano risulta sottolineare che la L.R. 12/2005 all'articolo 8-bis stabilisce che "agli interventi connessi con le politiche di rigenerazione urbana previste nei PGT, è riconosciuta una premialità nella concessione dei finanziamenti regionali di settore, anche a valere sui fondi della programmazione comunitaria, sempre che gli interventi abbiano le caratteristiche per poter essere finanziati su tali fondi, in particolare se riferiti al patrimonio pubblico e agli interventi di bonifica delle aree contaminate, qualora gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione".
4.3 – Criteri per la progettazione negli ambiti di rigenerazione territoriale	All'interno degli Ambiti di Rigenerazione Territoriale parzialmente edificati, il Piano delle Regole norma le aree e gli edifici esistenti compresi nell'ambito. Fino ad avvenuta approvazione del relativo strumento attuativo, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione che non modifichino le destinazioni, i volumi o SL esistenti, e le funzioni attive alla data di adozione del PGT.
4.4 – Misure di Incentivazione per gli ambiti di Rigenerazione Urbana e Territoriale	Per tutti gli interventi edilizi ricadenti in Ambiti di Rigenerazione Urbana e Territoriale individuati dal Documento di Piano, il contributo di costruzione di cui agli artt. 16 e seguenti del D.P.R. 380/2001 è ridotto del 50% in applicazione delle disposizioni della LR 18/2019. Per tutti gli interventi edilizi ricadenti in Ambiti di Rigenerazione Urbana individuati dal Piano delle Regole, coincidenti con il perimetro dei Vecchi Nuclei, il contributo di costruzione di cui agli artt. 16 e seguenti del D.P.R. 380/2001 è ridotto del 85% in applicazione delle disposizioni della LR 18/2019. Le misure di incentivazione disposte al precedente comma vengono applicate secondo un criterio temporale che condiziona gli interventi di rigenerazione entro i termini di seguito descritti:

	a. per gli Ambiti di Rigenerazione Urbana individuati dal Documento di Piano quando l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo o per l'approvazione del Piano Attuativo venga presentata entro 3 anni dall'entrata in vigore della Variante Generale al PGT al Piano delle Regole (data di pubblicazione sul BURL); b. viene escluso dalle incentivazioni di cui al comma a l'AdR12, in quanto già oggetto di demolizione. c. Trascorsi detti termini, le misure di incentivazione decadono e conseguentemente il contributo di costruzione sarà afferente agli interventi di nuova costruzione, come meglio specificato ai commi successivi. d. nel caso di intervento edilizio, compresa la demolizione, il titolo abilitativo deve essere presentato entro 3 anni dalla data di efficacia del PGT. Nel caso di mancato inizio lavori, o decadenza del titolo secondo i tempi di legge si applica quanto definito al comma c); e. nel caso di intervento attraverso pianificazione attuativa, il PA deve essere presentato entro 3 anni dalla data di efficacia del PGT. In caso di mancata sottoscrizione della convenzione entro 1 anno dall'approvazione del PA si applica quanto previsto al comma c). Nei disposti della convenzione urbanistica devono essere regolati i tempi per l'eventuale demolizione o riqualificazione paesaggistica del sito, e le relative garanzie fideiussorie, in attesa dell'intervento edilizio, così da ottemperare agli obiettivi di riqualificazione del PGT.
--	--

Art. 5	MONITORAGGIO
5.1 – Monitoraggio e rapporto con la valutazione ambientale strategica	Il monitoraggio del PGT costituisce una verifica sistematica delle principali trasformazioni territoriali e delle connesse ricadute sull'ambiente al fine di controllare lo stato di attuazione e fornire i dati e le informazioni utili agli Indicatori di monitoraggio definiti nel Rapporto Ambientale predisposto nella procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del PGT. Finalità, criteri e modalità del monitoraggio sono definite dalla Valutazione Ambientale Strategica del PGT stesso.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 01

Localizzazione: Via Addolorata - Via Garibaldi



Stralcio DdP – Documento di Piano – scala 1:3.000

Stralcio Ortofotografia

Stato dei luoghi:

L'ambito si suddivide in due comparti:

- 01a in Via Addolorata costituito da lotto libero inserito in un contesto prevalentemente residenziale;
- 01b sito in Via E. Toti in prossimità della stazione ferroviaria Carugo-Giussano, sul quale è presente un edificio in stato di degrado ed abbandono.

Il progetto urbanistico:

Il progetto prevede la realizzazione di nuovi edifici di carattere residenziale, con la possibilità di trasferire parte o l'intero volume esistente dal Lotto01b al Lotto01a. Viene inoltre prevista la riqualificazione paesistico-ambientale degli spazi pubblici, con particolare attenzione alla presenza della stazione ferroviaria e del possibile potenziamento dell'interscambio modale gomma-ferro.

Interesse pubblico e motivazioni dell'intervento:

- Riqualificare un ambito dismesso adiacente alla stazione ferroviaria;
- Potenziare le attrezzature pubbliche, i servizi pubblici in ambito stazione ferroviaria, con particolare attenzione alla creazione di sinergie con le dotazioni esistenti e in progetto nell'adiacente ambito "Le torri" in corso di attuazione;
- Riconoscere le nuove piantumazioni in ambiente urbano come infrastruttura di salute pubblica per le capacità di ridurre le isole di calore, rallentare il deflusso delle acque, migliorare la qualità paesaggistica dei luoghi.

Modalità attuative:

Programma integrato di intervento

Destinazione d'uso non ammesse:

3.1 Produttiva	
4 Commerciale	MSV, GSV, Commercio ingrosso, Distributori di carburante, Autolavaggi
5 Rurale	

Dimensionamento:

Superficie territoriale area:	Lotto A	4.980 mq
	Lotto B	2.881 mq
	Tot.	7.861 mq
Indice di edificabilità territoriale:	Lotto A	0,30 mq/mq, di cui 0,15mq/mq da reperire tramite meccanismo perequativo/compensativo
	Lotto B	<i>SL esistente: sarà accertata al momento della presentazione del piano attuativo rispetto a quanto regolarmente assentito</i>
SL:	Lotto A	
	Lotto B	560 mq*
	Tot.	1.307 mq
Servizi funzionali alla residenza	30 mq/ab (150 mc/ab) – art. 3 NTA Piano dei Servizi	
Servizi funzionali al commercio e direzionale	100% della SL – art. 3 NTA Piano dei Servizi	
Superficie Drenante:	30% ST	
Superficie copribile:	35% ST	
Altezza massima:	3 piani fuori terra	
Servizi ecosistemici	Art. 8 NTA Piano delle Regole	

Opere Mitigative e Compensative

Abaco tipologico compensazione e mitigazione – PdS

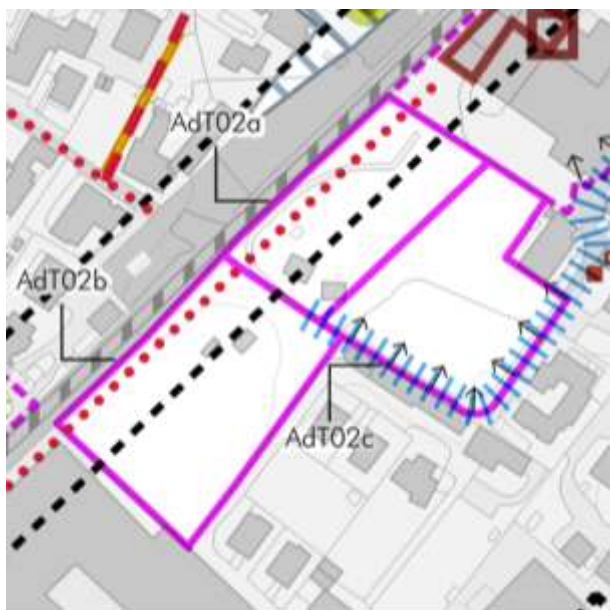
Mitigazioni	M7
Compensazioni	

Vincoli e piani di settore

- Classe fattibilità geologica: Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
- Qualora durante le attività di scavo, si rinvenissero materiali diversi da terreni naturali, occorre darne immediata segnalazione ad enti per attivare le procedure del caso.
- Piano di zonizzazione acustica classe: redazione del clima acustico ai sensi dell'art.8 della L.447/95 e del DPR 142/2004

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 02

Localizzazione: Via Marconi



Stralcio DdP – Documento di Piano – scala 1:3.000



Stralcio Ortofoto

Stato dei luoghi:

Ambito libero inserito in un contesto prevalentemente residenziale suddiviso in tre lotti di attuazione.

Si evidenziano importanti difficoltà di accesso attraverso l'unica via di penetrazione attraverso Via Marconi e Via Galileo Galilei.

L'ambito si presenta come insieme di spazi residuali di urbanizzazioni avvenute nelle aree contermini con evidenti ricadute di degrado paesaggistico.

Il progetto urbanistico:

Riqualificazione delle aree contigue ad AR04 con nuovi edifici residenziali. Il comparto prevede la riqualificazione degli spazi pubblici e un filtro verde lungo la fascia ferroviaria, per mitigazione ambientale, qualità urbana e fruibilità.

L'ambito prevede inoltre la riqualificazione e l'adeguamento dei calibri di Via Marconi.

Interesse pubblico e motivazioni dell'intervento:

- la dotazione di parcheggi pubblici a servizio delle funzioni insediabili;
- la realizzazione dei nuovi spazi pubblici e stradali adiacenti, riqualificazione di Via Marconi e Via Galileo Galilei;
- la realizzazione di una fascia di mitigazione verde interna alla fascia di rispetto ferroviario di proprietà e gestione privata;
- la realizzazione degli interventi di urbanizzazione;
- Riconoscere le nuove piantumazioni in ambiente urbano come infrastruttura di salute pubblica per le capacità di ridurre le isole di calore, rallentare il deflusso delle acque, migliorare la qualità paesaggistica dei luoghi.

Modalità attuative:

Piano attuativo attuabile per sub-ambiti. Il progetto delle opere pubbliche dovrà essere unitario e definito all'interno della convenzione quadro.

Destinazione d'uso non ammesse:

3.1 Produttiva	
3.2 Direzionale	(Sono ammessi studi professionali nella misura inferiore al 10% della SL consentita)
4 Commerciale	MSV, GSV, Commercio ingrosso, Distributori di carburante, Autolavaggi
5 Rurale	

Dimensionamento:

Superficie territoriale area:	LottoA	4.083 mq
	LottoB	5.994 mq
	LottoC	4.806 mq
	Tot.	14.883 mq
Indice di edificabilità territoriale:	0,20 mq/mq	
SL:	LottoA	816 mq
	LottoB	1.198 mq
	LottoC	961 mq
	Tot.	2.975 mq
Servizi funzionali alla residenza	30 mq/ab (150 mc/ab) – art. 3 NTA Piano dei Servizi	
Servizi funzionali al commercio	100% della SL – art. 3 NTA Piano dei Servizi	
Superficie Drenante:	30% ST	
Superficie copribile:	35% ST	
Altezza massima:	3 piani fuori terra, 11 mt, Non è ammessa la realizzazione di sottotetti	
Servizi Ecosistemici	Art. 8 NTA Piano delle Regole	

Opere Mitigative e Compensative *Abaco tipologico compensazione e mitigazione – PdS*

Mitigazioni	M1
Compensazioni	

Vincoli e piani di settore

- Classe fattibilità geologica: Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
- Qualora durante le attività di scavo, si rinvenissero materiali diversi da terreni naturali, occorre darne immediata segnalazione ad enti per attivare le procedure del caso.
- Piano di zonizzazione acustica classe: redazione del clima acustico ai sensi dell'art.8 della L.447/95 e del DPR 142/2004

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 03

Localizzazione: Via Manzoni – Via Dante Alighieri



Stralcio DdP – Documento di Piano – scala 1:3.000



Stralcio Ortofoto

Stato dei luoghi:

Ambito di trasformazione su suolo libero inserito in un contesto prevalentemente residenziale suddiviso in due lotti di proprietà:

Lotto A: su suolo libero sul quale è presente un edificio da demolire;

Lotto B: su suolo libero.

Confina a nord con Via Dante Alighieri a Sud da Via Manzoni mentre a Ovest da Via Privata dell'Artigianato.

Il progetto urbanistico:

La trasformazione, presente nel PGT 2012 all'interno del Piano delle Regole con destinazione produttiva, viene ricondotta all'interno del Documento di Piano così da limitarne la possibilità attuativa nell'arco temporale di validità dello stesso. Viene inoltre ridestinato alla funzione residenziale in continuità con l'ambito esistente ad ovest.

L'attuazione dell'ambito risulta strategica per la riqualificazione dell'incrocio tra Via Dante e Via Parini.

Interesse pubblico e motivazioni dell'intervento:

- Riqualificazione dell'incrocio stradale tra Via Dante e Via Parini con particolare attenzione agli aspetti di sicurezza e percorribilità della mobilità dolce;
- Realizzazione di una fascia di rispetto sui lati Sud ed Est con la funzione di filtro verso le attività produttive esistenti e in progetto;
- Riconoscere le nuove piantumazioni in ambiente urbano come infrastruttura di salute pubblica per le capacità di ridurre le isole di calore, rallentare il deflusso delle acque, migliorare la qualità paesaggistica dei luoghi.

Modalità attuative:

Permesso di Costruire Convenzionato

Destinazione d'uso non ammesse:

2 Turistico ricettivo

3 Produttivo

4 Commerciale

5 Rurale

Dimensionamento:

Superficie territoriale area:	LottoA	6.024 mq
	LottoB	5.435 mq
	Tot.	11.459 mq
Indice di edificabilità territoriale:	0,30 mq/mq	
SL:	LottoA	1.807 mq
	LottoB	1.630 mq
	Tot.	3.437 mq
Servizi funzionali alla residenza	30 mq/ab (150 mc/ab) – art. 3 NTA Piano dei Servizi	
Servizi funzionali al commercio	100% della SL – art. 3 NTA Piano dei Servizi	
Superficie Drenante:	30% della ST	
Superficie copribile:	40% della ST	
Altezza massima:	9,00 mt	
Servizi Ecosistemici	Art. 8 NTA Piano delle Regole	

Opere Mitigative e Compensative *Abaco tipologico compensazione e mitigazione – PdS*

Mitigazioni	M1
Compensazioni	

Vincoli e piani di settore

- Classe fattibilità geologica: Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
- Qualora durante le attività di scavo, si rinvenissero materiali diversi da terreni naturali, occorre darne immediata segnalazione ad enti per attivare le procedure del caso.
- Piano di zonizzazione acustica classe: redazione del clima acustico ai sensi dell'art.8 della L.447/95 e del DPR 142/2004

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

04

Localizzazione: Via Croce



Stralcio DdP – Documento di Piano – scala 1:3.000



Stralcio Ortofoto

Stato dei luoghi:

L'ambito di trasformazione è costituito da due lotti distinti; uno a carattere residenziale, pertinenziale all'attività produttiva adiacente, e uno con funzione produttiva/deposito, con un edificio che definisce l'intersezione stradale tra Via Cadorna e Via Croce.

L'ambito verde a giardino, posto sul fronte di Via Cadorna, risulta meritevole di tutela in quanto, con l'ambito frontistante, costituisce elemento costitutivo del paesaggio urbano, costituendo un portale verde di ingresso alla Città di Carugo.

Il progetto urbanistico:

Riqualificazione degli insediamenti e realizzazione di nuovi edifici produttivi e artigianato di servizio; contestuale valorizzazione ambientale degli spazi pubblici per qualità urbana e sostenibilità. Mantenimento del fronte verde su Via Cadorna e realizzazione di marciapiede tramite l'arretramento della recinzione lungo Via Benedetto Croce.

Interesse pubblico e motivazioni dell'intervento:

- la dotazione di parcheggi pubblici a servizio delle funzioni insediabili e della zona;
- la realizzazione dei nuovi spazi pubblici;
- la riqualificazione di Via Croce;
- la riorganizzazione stradale;
- Riconoscere le nuove piantumazioni in ambiente urbano come infrastruttura di salute pubblica per le capacità di ridurre le isole di calore, rallentare il deflusso delle acque, migliorare la qualità paesaggistica dei luoghi.

Modalità attuative:

I due ambiti 04a e 04b possono essere attuati separatamente, o in forma unitaria con una ridistribuzione delle volumetrie previste all'interno dell'intera superficie territoriale.

Destinazione d'uso non ammesse:

1. Residenziale	
2. Turistico ricettivo	
3. Produttivo esclusivamente per le funzioni:	Logistica, deposito materiale a cielo aperto
4. Commerciale	
5. Rurale	

Dimensionamento:

Superficie territoriale area:	LottoA	11.703 mq
	LottoB	3.844 mq
	Tot.	15.547 mq
Indice di edificabilità territoriale:	0,60 mq/mq	
SL:	LottoA	7.021 mq
	LottoB	2.306 mq
	Tot.	9.327 mq
Servizi funzionali alla residenza	30 mq/ab (150 mc/ab) – art. 3 NTA Piano dei Servizi	
Servizi funzionali al commercio	100% della SL – art. 3 NTA Piano dei Servizi	
Superficie Drenante:	50% della ST	
Superficie copribile:	50% della ST	
Altezza massima:	LottoA	11 m
	LottoB	11 m
Servizi Ecosistemici	Art. 8 NTA Piano delle Regole	

Opere Mitigative e Compensative *Abaco tipologico compensazione e mitigazione – PdS*

Mitigazioni	M1
Compensazioni	

Vincoli e piani di settore

- Classe fattibilità geologica: Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni;
- Mantenimento della porzione di verde e giardino localizzata tra Via Cadorna e l'edificio residenziale esistente;
- Qualora durante le attività di scavo, si rinvenissero materiali diversi da terreni naturali, occorre darne immediata segnalazione ad enti per attivare le procedure del caso;
- Piano di zonizzazione acustica classe: redazione del clima acustico ai sensi dell'art.8 della L.447/95 e del DPR 142/2004

AMBITO DI RIGENERAZIONE

01

Localizzazione: Via Manzoni - Via Toti



Stralcio DdP – Documento di Piano – scala 1:3.000



Stralcio Ortofoto



Stralcio DdP – Strategie di Piano

Stato dei luoghi:

L'ambito di trasformazione interessa il comparto tra Via Toti e Via Manzoni. È composto da un edificio residenziale che si affaccia su via Toti e un comparto produttivo che si estende nel lotto sottostante. L'ambito completa la sua estensione con un'area a verde che confina con un ambito prevalentemente residenziale.

Il progetto urbanistico:

Riqualificazione del comparto attraverso l'insediamento di nuove funzioni urbane e la valorizzazione ambientale, al fine di creare aree verdi che, connesse a quelle previste ed esistenti negli ambiti adiacenti, possano rendere permeabile, vivibile e resiliente il contesto urbano in cui si inserisce. La trasformazione concorre alla realizzazione di connessioni ciclopeditoni e corridoio verde tra Via Cadorna, via Manzoni e via Parini.

L'ambito risulta strategico anche per la riqualificazione dell'incrocio tra Via Manzoni, Via Verdia, Via Cavour e Via Toti, tassello fondamentale per la riorganizzazione dell'intera viabilità centrale di Carugo.

Interesse pubblico e motivazioni dell'intervento:

- la riorganizzazione dell'incrocio tra le Vie Verdi, Toti, Cavour e Manzoni, con relative cessioni delle aree necessarie a seguito di progettazione preliminare;
- la realizzazione di connessioni ciclopeditoni e corridoio verde tra Via Cadorna, via Manzoni e via Parini;
- Arretramento su Via Manzoni con la sistemazione della mobilità dolce e della sezione stradale esistente in funzione delle risultanze dei piani del traffico generale;
- Realizzazione di attrezzature per lo sport e per il tempo libero o servizi per la persona;
- Creazione di infrastrutture verdi e stalli per parcheggi "innovativi", con l'obiettivo di rendere gli spazi a parcheggio fruibili nei momenti di non utilizzo dai mezzi in sosta.

Modalità attuative:

Piano attuativo

In caso di attuazione coordinata o unitaria con l'AR12 potrà essere predisposto un unico strumento attuativo che preveda il trasferimento di diritti edificatori e dotazioni territoriali tra i due comparti.

Destinazione d'uso non ammesse:

3.1 Produttiva	
4 Commerciale	MSV di 2 livello (compreso tra $401 \text{ mq} \leq SV \leq 1.500 \text{ mq}$), MSV in forma aggregata, GSV, Commercio ingrosso, Distributori di carburante, Autolavaggi
5 Rurale	

Dimensionamento:

Superficie territoriale area:	6.964 mq
Indice di edificabilità territoriale:	0,50 mq/mq
SL:	3.482 mq
Servizi funzionali alla residenza	30 mq/ab (150 mc/ab) – art. 3 NTA Piano dei Servizi
Servizi funzionali al commercio	100% della SL– art. 3 NTA Piano dei Servizi
Superficie Drenante:	30% della ST
Superficie copribile:	45% ST
Altezza massima:	4 piani fuori terra, 14 mt, Non è ammessa la realizzazione di sottotetti
Servizi Ecosistemici	Art. 8 NTA Piano delle Regole

Opere Mitigative e Compensative *Abaco tipologico compensazione e mitigazione – PdS*

Mitigazioni	M7
Compensazioni	

Vincoli e piani di settore

- Classe fattibilità geologica: Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
- Qualora durante le attività di scavo, si rinvenissero materiali diversi da terreni naturali, occorre darne immediata segnalazione ad enti per attivare le procedure del caso.
- Piano di zonizzazione acustica classe: redazione del clima acustico ai sensi dell'art.8 della L.447/95 e del DPR 142/2004

AMBITO DI RIGENERAZIONE

02

Localizzazione: Via Parini Via Ugo Foscolo



Stralcio DdP – Documento di Piano – scala 1:3.000



Stralcio Ortofoto



Stralcio DdP – Strategie di Piano

Stato dei luoghi:

L'ambito di trasformazione interessa un comparto industriale in fase di dismissione o di sottoutilizzo di notevoli dimensioni. È localizzato in una posizione strategica baricentrica rispetto agli ambiti pubblici della stazione e del centro civile e religioso di Carugo.

Il progetto urbanistico:

Riqualificazione dell'insediamento, non più compatibile col contesto residenziale, e realizzazione di nuovi edifici abitativi e funzioni complementari con la possibilità di attuazione per lotti funzionali, guidati da un masterplan che assuri coerenza morfologica e qualità degli spazi pubblici. L'ambito coopera con la riqualificazione della viabilità e della sezione strade di via Parini. L'ambito concorre alla realizzazione di connessioni ciclopedonali e corridoio verde tra Via Cadorna, via Manzoni e via Parini. Nell'ambito viene incentivato l'insediamento di funzioni o attività pubbliche o di interesse pubblico, capaci di attivare e rendere attrattivo l'intero quartiere.

Interesse pubblico e motivazioni dell'intervento:

- la realizzazione di connessioni ciclopedonali e corridoio verde tra Via Cadorna, via Manzoni e via Parini;
- Riconoscere le nuove piantumazioni in ambiente urbano come infrastruttura di salute pubblica per le capacità di ridurre le isole di calore, rallentare il deflusso delle acque, migliorare la qualità paesaggistica dei luoghi.
- Arretramento su Via Parini con la sistemazione della mobilità dolce e della sezione stradale esistente in funzione delle risultanze dei piani del traffico generale;
- L'insediamento di funzioni o attività pubbliche o di interesse pubblico capaci di attivare e rendere attrattivo l'intero quartiere.

Modalità attuative:

Piano attuativo

Destinazione d'uso non ammesse:

3.1 Produttiva	
4 Commerciale	MSV di 2 livello (compreso tra $401 \text{ mq} \leq SV \leq 1.500 \text{ mq}$), MSV in forma aggregata, GSV, Commercio ingrosso, Distributori di carburante, Autolavaggi
5 Rurale	

Dimensionamento:

Superficie territoriale area:	13.688 mq
Indice di edificabilità territoriale:	0,30 mq/mq
SL:	4.106 mq
Servizi funzionali alla residenza	30 mq/ab (150 mc/ab) – art. 3 NTA Piano dei Servizi
Servizi funzionali al commercio	100% della SL– art. 3 NTA Piano dei Servizi
Superficie Drenante:	30% ST
Superficie copribile:	40% ST
Altezza massima:	4 piani fuori terra, Non è ammessa la realizzazione di sottotetti
Servizi Ecosistemici	Art. 8 NTA Piano delle Regole

Opere Mitigative e Compensative *Abaco tipologico compensazione e mitigazione – PdS*

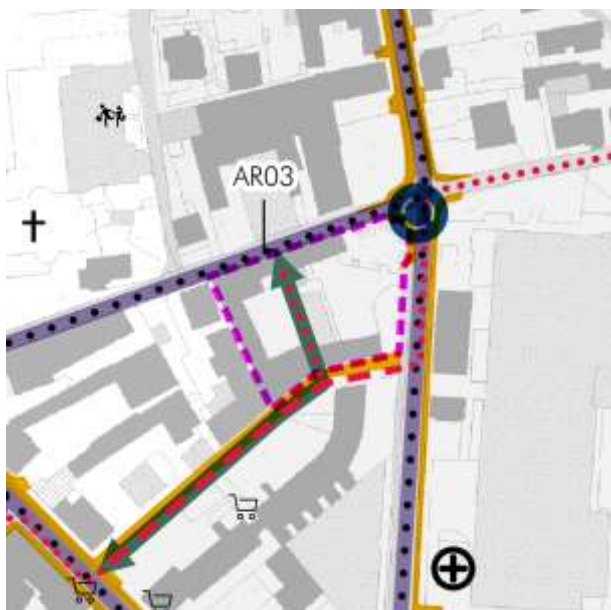
Mitigazioni	M7
Compensazioni	C2

Vincoli e piani di settore

- Classe fattibilità geologica: Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
- Qualora durante le attività di scavo, si rinvenissero materiali diversi da terreni naturali, occorre darne immediata segnalazione ad enti per attivare le procedure del caso.
- Piano di zonizzazione acustica classe: redazione del clima acustico ai sensi dell'art.8 della L.447/95 e del DPR 142/2004

AMBITO DI RIGENERAZIONE 03

Localizzazione: Via Cavour - Viale Brianza



Stralcio DdP – Documento di Piano – scala 1:3.000



Stralcio Ortofoto

Stato dei luoghi:

L'ambito di trasformazione interessa il comparto dismesso tra Via Cavour e Viale Brianza.

Il progetto urbanistico:

Riqualificazione di un insediamento produttivo non più compatibile con il contesto urbano e ristrutturazione dell'edificio verso usi abitativi e artigianato di servizio, per migliorare qualità urbana, coerenza funzionale e integrazione con il contesto residenziale.

L'attuazione dell'ambito prevede la valorizzazione ambientale finalizzata a creare aree verdi che, connesse a quelle previste ed esistenti negli ambiti adiacenti, possono rendere permeabile vivibile e resiliente l'ambito urbano.

Interesse pubblico e motivazioni dell'intervento:

- la dotazione di parcheggi privati e pubblici, interrati, a servizio delle funzioni insediabile e della zona;
- Riconoscere le nuove piantumazioni in ambiente urbano come infrastruttura di salute pubblica per le capacità di ridurre le isole di calore, rallentare il deflusso delle acque, migliorare la qualità paesaggistica dei luoghi;
- la realizzazione di connessioni ciclopedonali e corridoio verde tra Via Toti e Via Cavour;
- Riqualificazione dell'incrocio stradale tra Via Dante e Via Parini con particolare attenzione agli aspetti di sicurezza e percorribilità della mobilità dolce.

Modalità attuative:

Piano attuativo

Destinazione d'uso non ammesse:

3.1 Produttiva	
4 Commerciale	MSV di 2 livello (compreso tra $401 \text{ mq} \leq SV \leq 1.500 \text{ mq}$), MSV in forma aggregata, GSV, Commercio ingrosso, Distributori di carburante, Autolavaggi
5 Rurale	

Dimensionamento:

Superficie territoriale area:	3.632 mq
Indice di edificabilità territoriale:	0,55 mq/mq
SL:	1.997 mq
Servizi funzionali alla residenza	30 mq/ab (150 mc/ab) – art. 3 NTA Piano dei Servizi
Servizi funzionali al commercio	100% della SL– art. 3 NTA Piano dei Servizi
Superficie Drenante:	25% della ST
Superficie copribile:	40% ST
Altezza massima:	4 piani fuori terra 14 mt, Non è ammessa la realizzazione di sottotetti
Servizi Ecosistemici	Art. 8 NTA Piano delle Regole

Opere Mitigative e Compensative *Abaco tipologico compensazione e mitigazione – PdS*

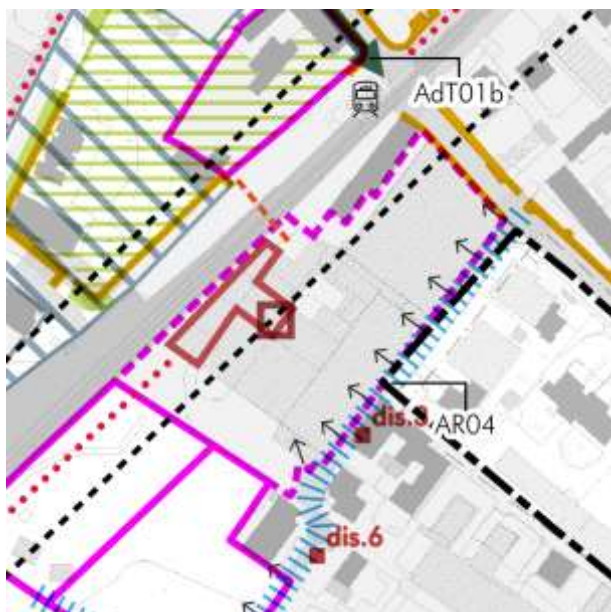
Mitigazioni	M7
Compensazioni	C2

Vincoli e piani di settore

- Classe fattibilità geologica: Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
- Qualora durante le attività di scavo, si rinvenissero materiali diversi da terreni naturali, occorre darne immediata segnalazione ad enti per attivare le procedure del caso.
- Piano di zonizzazione acustica classe: redazione del clima acustico ai sensi dell'art.8 della L.447/95 e del DPR 142/2004
- Nella fase di approvazione del Piano Attuativo e prima del rilascio dei titoli abilitativi all'edificazione degli interventi edilizi previsti, dovrà essere acquisito il benessere del Gestore elettrodotto in merito al rispetto della normativa vigente in materia di -Protezione della popolazione dall'esposizione dai campi elettrici e magnetici-, di cui D.P.C.M. 08 Luglio 2003, nonché ai fini della verifica della compatibilità dei futuri edifici con le fasce di rispetto dalle linee elettriche, di cui al Decreto del Ministero dell'Ambiente del 29/05/08.

AMBITO DI RIGENERAZIONE 04

Localizzazione: Via Marconi



Stralcio DdP – Documento di Piano – scala 1:3.000



Stralcio Ortofoto

Stato dei luoghi:

L'ambito di trasformazione interessa il comparto industriale dismesso tra Via Battisti e Via Marconi in prossimità della stazione ferroviaria. All'interno del lotto è presente una stratificazione di edifici con porzioni di carattere storico industriale.

Si evidenziano importanti difficoltà di accesso attraverso l'unica via di penetrazione costituita da Via Marconi.

Il progetto urbanistico:

Riqualificazione delle aree contigue ad AdT02 con nuovi edifici residenziali e la previsione di una funzione commerciale per una quota massima di 2.000 mq.

È prevista la riqualificazione degli spazi pubblici e un filtro verde lungo la fascia ferroviaria per mitigazione ambientale, qualità urbana e fruibilità. Riqualificazione e adeguamento del calibri di Via Marconi attraverso l'arretramento degli edifici esistenti.

L'ambito concorre alla realizzazione di servizi qualitativi per la connessione e le fruibilità territoriale.

Interesse pubblico e motivazioni dell'intervento:

- la partecipazione alla realizzazione di servizi qualitativi per la connessione e le fruibilità territoriale;
- la dotazione di parcheggi pubblici a servizio delle funzioni insediabili;
- la realizzazione dei nuovi spazi pubblici e stradali adiacenti, riqualificazione di Via Marconi e Via Galileo Galilei;
- la realizzazione di una fascia di mitigazione verde interna alla fascia di rispetto ferroviario di proprietà e gestione privata;
- Mantenimento edificio, così come indicato all'interno della tavola 08 del DdP, per il quale non è prevista la demolizione
- Riconoscere le nuove piantumazioni in ambiente urbano come infrastruttura di salute pubblica per le capacità di ridurre le isole di calore, rallentare il deflusso delle acque, migliorare la qualità paesaggistica dei luoghi;
- sistemazione della Via Marconi, con attenzione agli ambiti a sud/ovest

Modalità attuative:

Piano attuativo

Destinazione d'uso non ammesse:

3.1 Produttiva	
4 Commerciale	GSV, Commercio ingrosso, Distributori di carburante, Autolavaggi
5 Rurale	

Dimensionamento:

Superficie territoriale area:	9.679 mq
Indice di edificabilità territoriale:	0,35 mq/mq
SL:	3.386 mq di cui destinato alla funzione commerciale massimo 2.000 mq, altre funzioni la restante quota
Servizi funzionali alla residenza	30 mq/ab (150 mc/ab) – art. 3 NTA Piano dei Servizi
Servizi funzionali al commercio	100% della SL– art. 3 NTA Piano dei Servizi
Superficie Drenante:	30% ST
Superficie copribile:	40% ST
Altezza massima:	4 piani fuori terra, Non è ammessa la realizzazione di sottotetti
Servizi Ecosistemici	Art. 8 NTA Piano delle Regole

Opere Mitigative e Compensative *Abaco tipologico compensazione e mitigazione – PdS*

Mitigazioni	M7
Compensazioni	

Vincoli e piani di settore

- Mantenimento edificio, così come indicato all'interno della tavola 08 del DdP, per il quale non è prevista la demolizione
- Classe fattibilità geologica: Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
- Qualora durante le attività di scavo, si rinvenissero materiali diversi da terreni naturali, occorre darne immediata segnalazione ad enti per attivare le procedure del caso.
- Piano di zonizzazione acustica classe: redazione del clima acustico ai sensi dell'art.8 della L.447/95 e del DPR 142/2004

AMBITO DI RIGENERAZIONE 05

Localizzazione: Via Parini



Stralcio DdP – Documento di Piano – scala 1:3.000



Stralcio Ortofoto

Stato dei luoghi:

Ambito urbanizzato in un contesto di mix funzionale tra aree produttive e residenze dismesse o sottoutilizzate.

Il progetto urbanistico:

Riqualificazione degli insediamenti e realizzazione nuovi edifici residenziali e per artigianato di servizio. Valorizzazione degli spazi pubblici con incremento delle aree a verde con conseguente miglioramento della fruibilità ciclopedonale.

L'ambito coopera alla riqualificazione della viabilità e della sezione strade di via Parini.

Interesse pubblico e motivazioni dell'intervento:

- la dotazione di parcheggi pubblici a servizio delle funzioni insediabili e della zona;
- la realizzazione dei nuovi spazi pubblici;
- la partecipazione alla riqualificazione dell'intersezione stradale su Via Parini e Via Ada Negri, attraverso l'arretramento degli edifici filo strada;
- la realizzazione degli interventi di urbanizzazione;
- Riconoscere le nuove piantumazioni in ambiente urbano come infrastruttura di salute pubblica per le capacità di ridurre le isole di calore, rallentare il deflusso delle acque, migliorare la qualità paesaggistica dei luoghi.
- Arretramento su Via Parini con la sistemazione della mobilità dolce e della sezione stradale esistente in funzione delle risultanze dei piani del traffico generale.

Modalità attuative:

Piano attuativo

Destinazione d'uso non ammesse:

3.1 Produttiva	
4 Commerciale	MSV di 2 livello (compreso tra $401 \text{ mq} \leq \text{SV} \leq 1.500 \text{ mq}$), GSV, Commercio ingrosso, Distributori di carburante, Autolavaggi
5 Rurale	

Dimensionamento:

Superficie territoriale area:	LottaA	3.347 mq
	LottoB	5.757 mq
	Tot.	9.104 mq
Indice di edificabilità territoriale:	0,30 mq/mq	
SL:	LottaA	1.004 mq
	LottoB	1.727 mq
	Tot.	2.731 mq
Servizi funzionali alla residenza	30 mq/ab (150 mc/ab) – art. 3 NTA Piano dei Servizi	
Servizi funzionali al commercio	100% della SL– art. 3 NTA Piano dei Servizi	
Superficie Drenante:	30% della ST	
Superficie copribile:	40% della ST	
Altezza massima:	3 piani fuori terra, 11 mt, Non è ammessa la realizzazione di sottotetti	
Servizi Ecosistemici	Art. 8 NTA Piano delle Regole	

Opere Mitigative e Compensative *Abaco tipologico compensazione e mitigazione – PdS*

Mitigazioni	M7
Compensazioni	C2

Vincoli e piani di settore

- Classe fattibilità geologica: Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
- Qualora durante le attività di scavo, si rinvenissero materiali diversi da terreni naturali, occorre darne immediata segnalazione ad enti per attivare le procedure del caso.
- Piano di zonizzazione acustica classe: redazione del clima acustico ai sensi dell'art.8 della L.447/95 e del DPR 142/2004

AMBITO DI RIGENERAZIONE 06

Localizzazione: Via Parini



Stralcio DdP – Documento di Piano – scala 1:3.000



Stralcio Ortofoto

Stato dei luoghi:

Ambito urbanizzato di funzione industriale inserito in un contesto prevalentemente residenziale suddiviso in due lotti.

Il progetto urbanistico:

Riqualificazione degli insediamenti esistenti e realizzazione di nuovi edifici residenziali. In parallelo, valorizzazione ambientale degli spazi pubblici con incremento delle superfici a verde e potenziamento delle connessioni ciclopeditoni, con lo scopo di innalzare qualità urbana e la sostenibilità ambientale.

L'ambito coopera alla riqualificazione della viabilità e della sezione strade, attraverso l'arretramento degli edifici filo strada, in particolare incidendo sull'ambito di via Parini e con l'incrocio con Via Ada Negri.

Interesse pubblico e motivazioni dell'intervento:

- la dotazione di parcheggi pubblici a servizio delle funzioni insediabili e della zona;
- la realizzazione dei nuovi spazi pubblici;
- Arretramento su Via Parini con la sistemazione della mobilità dolce e della sezione stradale esistente in funzione delle risultanze dei piani del traffico generale;
- la partecipazione alla realizzazione della nuova intersezione stradale su Via Parini e Via Ada Negri, attraverso l'arretramento degli edifici filo strada;
- riconoscere le nuove piantumazioni in ambiente urbano come infrastruttura di salute pubblica per le capacità di ridurre le isole di calore, rallentare il deflusso delle acque, migliorare la qualità paesaggistica dei luoghi.

Modalità attuative:

I due ambiti possono essere attuati separatamente, o in forma unitaria con una redistribuzione delle volumetrie previste all'interno dell'intera superficie territoriale.

Destinazione d'uso non ammesse:

3.1 Produttiva	
4 Commerciale	MSV, GSV, Commercio ingrosso, Distributori di carburante, Autolavaggi
5 Rurale	

Dimensionamento:

Superficie territoriale area:	LottoA	2.787 mq
	LottoB	6.198 mq
	Tot.	8.985 mq
Indice di edificabilità territoriale:	0,50 mq/mq	
SL:	LottoA	1.393 mq
	LottoB	3.099 mq
	Tot.	4.492 mq
Servizi funzionali alla residenza	30 mq/ab (150 mc/ab) – art. 3 NTA Piano dei Servizi	
Servizi funzionali al commercio	100% della SL– art. 3 NTA Piano dei Servizi	
Superficie Drenante:	30% della ST	
Superficie copribile:	40% della ST	
Altezza massima:	3 piani fuori terra, Non è ammessa la realizzazione di sottotetti	
Servizi Ecosistemici	Art. 8 NTA Piano delle Regole	

Opere Mitigative e Compensative *Abaco tipologico compensazione e mitigazione – PdS*

Mitigazioni	M7
Compensazioni	C2

Vincoli e piani di settore

- Classe fattibilità geologica: Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
- Qualora durante le attività di scavo, si rinvenissero materiali diversi da terreni naturali, occorre darne immediata segnalazione ad enti per attivare le procedure del caso.
- Piano di zonizzazione acustica classe: redazione del clima acustico ai sensi dell'art.8 della L.447/95 e del DPR 142/2004

AMBITO DI RIGENERAZIONE 07

Localizzazione: Via Isonzo



Stralcio DdP – Documento di Piano – scala 1:3.000



Stralcio Ortofoto

Stato dei luoghi:

Ambito urbanizzato inserito in un contesto prevalentemente residenziale. L'ambito è localizzato in una posizione strategica trovandosi lungo una nuova percorrenza pedonale creata con la realizzazione della RSA. Lo snodo ha potenzialità di connettere il centro di Carugo con il plesso scolastico e della biblioteca così come la via di accesso alla riserva.

Il progetto urbanistico:

L'ambito prevede la realizzazione di nuovi edifici residenziali e la connessione pedonale con il parco realizzato dall'ambito posto a sud della RSA, in modo da creare continuità tra il centro di Carugo e la parte a nord dei servizi, spingendosi fino alla connessione con la Riserva della Fontana del Guercio.

Interesse pubblico e motivazioni dell'intervento:

- la partecipazione alla realizzazione di servizi qualitativi per la connessione e le fruibilità territoriale;
- Riconoscere le nuove piantumazioni in ambiente urbano come infrastruttura di salute pubblica per le capacità di ridurre le isole di calore, rallentare il deflusso delle acque, migliorare la qualità paesaggistica dei luoghi;

Modalità attuative:

Permesso di Costruire Convenzionato

Destinazione d'uso non ammesse:

2 Turistico ricettivo

3.1 Produttivo

4 Commerciale

5 Rurale

Dimensionamento:

Superficie territoriale area:	2.144 mq
Indice di edificabilità territoriale:	0,30 mq/mq
SL:	643 mq
Servizi funzionali alla residenza	30 mq/ab (150 mc/ab)
Servizi funzionali al commercio	100% della SL– art. 3 NTA Piano dei Servizi
Superficie Drenante:	20% della ST– art. 3 NTA Piano dei Servizi
Superficie copribile:	40% della ST
Altezza massima:	9,00 mt
Servizi ecosistemici	Art. 8 NTA Piano delle Regole

Opere Mitigative e Compensative *Abaco tipologico compensazione e mitigazione – PdS*

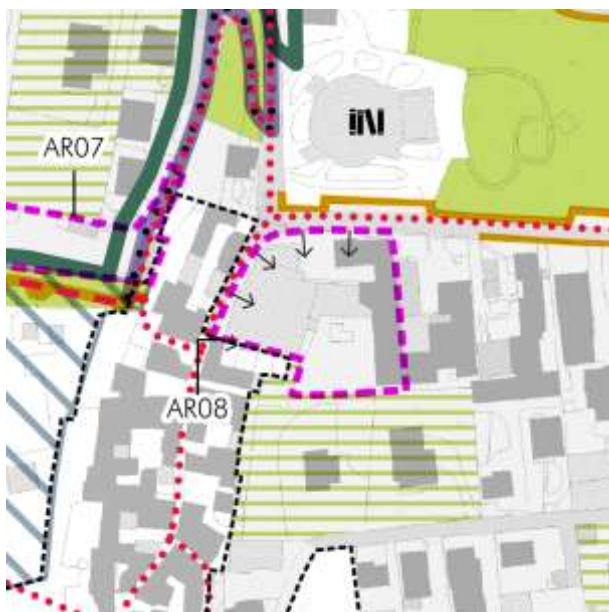
Mitigazioni	M7
Compensazioni	

Vincoli e piani di settore

- Classe fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Qualora durante le attività di scavo, si rinvenissero materiali diversi da terreni naturali, occorre darne immediata segnalazione ad enti per attivare le procedure del caso.
- Piano di zonizzazione acustica classe: redazione del clima acustico ai sensi dell'art.8 della L.447/95 e del DPR 142/2004

AMBITO DI RIGENERAZIONE 08

Localizzazione: Via Calvi - Via Diaz



Stralcio DdP – Documento di Piano – scala 1:3.000



Stralcio Ortofoto

Stato dei luoghi:

Ambito urbanizzato con funzione industriale, inserito in un contesto prevalentemente residenziale. Si trova all'incrocio tra Via Calvi e Via Diaz e costituisce l'ingresso al nucleo di Antica Formazione di Carugo.

Il progetto urbanistico:

Rigenerazione degli insediamenti produttivi attraverso la realizzazione di nuovi edifici a prevalenza residenziale e servizi pubblici. Parallelamente, riqualificazione ambientale con incremento delle superfici a verde e spazi pubblici, con la finalità di migliorare qualità urbana e la sostenibilità ambientale.

L'ambito concorre alla riqualificazione della viabilità e della sezione strade di via Diaz, con la finalità di garantire una migliore accessibilità in sicurezza alla porta di ingresso della Riserva Naturale della Fontana del Guercio.

Interesse pubblico e motivazioni dell'intervento:

- la riqualificazione del sedime stradale di via Armando Diaz per accesso alla Riserva, anche attraverso la rimozione o rimodulazione dei parcheggi in linea esistenti;
- la dotazione di parcheggi pubblici a servizio delle funzioni insediabili e di parcheggi pubblici e privati a servizio del nucleo storico;
- Riconoscere le nuove piantumazioni in ambiente urbano come infrastruttura di salute pubblica per le capacità di ridurre le isole di calore, rallentare il deflusso delle acque, migliorare la qualità paesaggistica dei luoghi.

Modalità attuative:

Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato

Destinazione d'uso non ammesse:

3.1 Produttiva	
4 Commerciale	MSV di 2 livello (compreso tra $401 \text{ mq} \leq SV \leq 1.500 \text{ mq}$), GSV, Commercio ingrosso, Distributori di carburante, Autolavaggi
5 Rurale	

Dimensionamento:

Superficie territoriale area:	3.712 mq
Indice di edificabilità territoriale:	0,50 mq/mq
SL:	1.856 mq
Servizi funzionali alla residenza	30 mq/ab (150 mc/ab) – art. 3 NTA Piano dei Servizi
Servizi funzionali al commercio	100% della SL– art. 3 NTA Piano dei Servizi
Superficie Drenante:	30% della ST
Superficie copribile:	40% della ST
Altezza massima:	3 piani fuori terra, 10,50 mt, Non è ammessa la realizzazione di sottotetti
Servizi ecosistemici	Art. 8 NTA Piano delle Regole

Opere Mitigative e Compensative *Abaco tipologico compensazione e mitigazione – PdS*

Mitigazioni	M7
Compensazioni	C2

Vincoli e piani di settore

- Classe fattibilità geologica: Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
- Qualora durante le attività di scavo, si rinvenissero materiali diversi da terreni naturali, occorre darne immediata segnalazione ad enti per attivare le procedure del caso.
- Piano di zonizzazione acustica classe: redazione del clima acustico ai sensi dell'art.8 della L.447/95 e del DPR 142/2004

AMBITO DI RIGENERAZIONE 09

Localizzazione: Via Addolorata



Stralcio DdP – Documento di Piano – scala 1:3.000



Stralcio Ortofoto

Stato dei luoghi:

Ambito urbanizzato con funzione industriale, inserito in un contesto prevalentemente residenziale. È localizzato a margine dell'urbanizzato, senza affaccio su aree pubbliche. È servito esclusivamente da un ingresso viabilistico a fondo cieco da via Addolorata, che si interrompe in corrispondenza degli edifici industriali dismessi.

Il progetto urbanistico:

Rigenerazione degli insediamenti produttivi esistenti e realizzazione di nuovi edifici residenziali per elevare qualità e coerenza urbana; in parallelo, riqualificazione ambientale con rinaturalizzazione, più verde e migliore fruibilità degli spazi. L'ambito concorre alla rigenerazione di servizi e alla realizzazione dei progetti strategici definiti dal piano dei servizi.

Non si ravvede la necessità di individuare nuove aree pubbliche all'interno dell'ambito di trasformazione, pertanto le opere potranno essere concentrate in parte, o in toto, in ambiti classificati "servizi da rigenerare", così come disciplinati dal Piano dei Servizi.

Interesse pubblico e motivazioni dell'intervento:

- rigenerare un'area dismessa inserita in un contesto residenziale;
- rigenerazione o realizzazione di servizi e alla realizzazione dei progetti strategici definiti dal Piano dei Servizi;
- la realizzazione degli interventi di urbanizzazione;
- riconoscere le nuove piantumazioni in ambiente urbano come infrastruttura di salute pubblica per le capacità di ridurre le isole di calore, rallentare il deflusso delle acque, migliorare la qualità paesaggistica dei luoghi.

Modalità attuative:

Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato

Destinazione d'uso non ammesse:

3.1 Produttiva	
4 Commerciale	MSV, GSV, Commercio ingrosso, Distributori di carburante, Autolavaggi
5 Rurale	

Dimensionamento:

Superficie territoriale area:	3.569 mq
Indice di edificabilità territoriale:	0,50 mq/mq
SL:	1.784 mq
Servizi funzionali alla residenza	30 mq/ab (150 mc/ab) – art. 3 NTA Piano dei Servizi
Superficie Drenante:	30% della ST
Superficie copribile:	45% della ST
Altezza massima:	3 piani fuori terra, 11 mt, Non è ammessa la realizzazione di sottotetti
Servizi ecosistemici	Art. 8 NTA Piano delle Regole

Opere Mitigative e Compensative *Abaco tipologico compensazione e mitigazione – PdS*

Mitigazioni	M7
Compensazioni	C2

Vincoli e piani di settore

- Classe fattibilità geologica: Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
- Qualora durante le attività di scavo, si rinvenissero materiali diversi da terreni naturali, occorre darne immediata segnalazione ad enti per attivare le procedure del caso.
- Piano di zonizzazione acustica classe: redazione del clima acustico ai sensi dell'art.8 della L.447/95 e del DPR 142/2004

AMBITO DI RIGENERAZIONE 10

Localizzazione: Via Parini



Stralcio DdP – Documento di Piano – scala 1:3.000



Stralcio Ortofoto

Stato dei luoghi:

Ambito urbanizzato di funzione industriale/artigianale localizzato a sud del comune di Carugo con accesso da Via Parini.

Il progetto urbanistico:

Riqualificazione degli insediamenti produttivi/artigianali.

L'ambito coopera con la riqualificazione della viabilità e della sezione strade di via Parini.

È auspicabile che l'intervento venga coordinato con la restante porzione di proprietà sita sul comune di Mariano Comense così anche da poter intervenire sulla riqualificazione dell'incrocio tra Via Parini, Via Mazzini sul comune di Mariano Comense e Via Turati con Via Cavour sul comune di Giussano.

Interesse pubblico e motivazioni dell'intervento:

- la dotazione di parcheggi pubblici a servizio delle funzioni insediabili e della zona;
- la realizzazione degli interventi di urbanizzazione;
- arretramento su Via Parini con la sistemazione della mobilità dolce e della sezione stradale esistente in funzione delle risultanze dei piani del traffico generale.
- riqualificazione dell'incrocio tra Via Parini, Via Mazzini sul comune di Mariano Comense e Via Turati con Via Cavour sul comune di Giussano;
- riconoscere le nuove piantumazioni in ambiente urbano come infrastruttura di salute pubblica per le capacità di ridurre le isole di calore, rallentare il deflusso delle acque, migliorare la qualità paesaggistica dei luoghi.

Modalità attuative:

Piano attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato

Destinazione d'uso non ammesse:

1 Residenziale	
4 Commerciale	MSV, GSV, Commercio ingrosso, Distributori di carburante
5 Rurale	

Dimensionamento:

Superficie territoriale area:	10.648 mq
Indice di edificabilità territoriale:	0,60 mq/mq
SL:	6.388 mq
Servizi funzionali alla produzione	20% della SL– art. 3 NTA Piano dei Servizi
Superficie Drenante:	25% della ST
Superficie copribile:	50% della ST
Altezza massima:	9 mt
Servizi ecosistemici	Art. 8 NTA Piano delle Regole

Opere Mitigative e Compensative *Abaco tipologico compensazione e mitigazione – PdS*

Mitigazioni	M1, M7
Compensazioni	C4

Vincoli e piani di settore

- Classe fattibilità geologica: Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
- Realizzazione opere di mitigazione verso il tessuto residenziale adiacente;
- Qualora durante le attività di scavo, si rinvenissero materiali diversi da terreni naturali, occorre darne immediata segnalazione ad enti per attivare le procedure del caso.
- Piano di zonizzazione acustica classe: redazione del clima acustico ai sensi dell'art.8 della L.447/95 e del DPR 142/2004

AMBITO DI RIGENERAZIONE 11

Localizzazione: Via Cadorna - Via Manzoni



Stralcio DdP – Documento di Piano – scala 1:3.000



Stralcio Ortofoto

Stato dei luoghi:

Ambito urbanizzato di funzione industriale inserito in un contesto prevalentemente residenziale. Il comparto risulta frazionata in diverse proprietà che rendono difficoltosa la trasformazione unitaria.

Il progetto urbanistico:

Ristrutturazione urbanistica del comparto attraverso la realizzazione di un mix funzionale. Deve essere garantita la continuità e la funzionalità della rete viaria, con particolare attenzione al completamento del collegamento stradale tra Via Cadorna e Via Manzoni.

Interesse pubblico e motivazioni dell'intervento:

- la dotazione di parcheggi pubblici a servizio delle funzioni insediabili e della zona;
- la partecipazione alla realizzazione dei nuovi spazi pubblici e del nuovo collegamento stradale tra le Vie Cadorna e Manzoni;
- la cessione delle aree individuate nella scheda di indirizzo progettuale e nel Piano dei Servizi;
- la realizzazione degli interventi di urbanizzazione.

Modalità attuative:

Piano attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato

Destinazione d'uso non ammesse:

4 Commerciale	MSV di 2 livello (compreso tra 401 mq $\leq$ SV $\leq$ 1.500 mq), GSV, Commercio ingrosso, Distributori di carburante, Autolavaggi
5 Rurale	

Dimensionamento:

Superficie territoriale area:	4.025 mq	
Indice di edificabilità territoriale:	0,50 mq/mq	
SL:	2.012 mq	
Servizi funzionali alla residenza	30 mq/ab (150 mc/ab) – art. 3 NTA Piano dei Servizi	
Servizi funzionali al commercio	100% della SL– art. 3 NTA Piano dei Servizi	
Superficie Drenante:	Attuazione prevalentemente residenziale	30% della ST
	Attuazione con funzioni miste	20% della ST
Superficie copribile:	45% della ST	
Altezza massima:	3 piani fuori terra, Non è ammessa la realizzazione di sottotetti	
Servizi ecosistemici	Art. 8 NTA Piano delle Regole	

Opere Mitigative e Compensative *Abaco tipologico compensazione e mitigazione – PdS*

Mitigazioni	M7
Compensazioni	

Vincoli e piani di settore

- Classe fattibilità geologica: Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
- Qualora durante le attività di scavo, si rinvenissero materiali diversi da terreni naturali, occorre darne immediata segnalazione ad enti per attivare le procedure del caso.
- Piano di zonizzazione acustica classe: redazione del clima acustico ai sensi dell'art.8 della L.447/95 e del DPR 142/2004

AMBITO DI RIGENERAZIONE

12

Localizzazione: Via Cadorna



Stralcio DdP – Documento di Piano – scala 1:3.000



Stralcio Ortofoto



Stralcio DdP – Strategie di Piano

Stato dei luoghi:

L'ambito è disciplinato da un programma integrato di intervento vigente, con convenzione sottoscritta. L'ambito oggi si presenta come completamente libero da edifici e con bonifiche parzialmente eseguite.

Il progetto urbanistico:

Il presente ambito di rigenerazione definisce le modalità di trasformazione in caso di scadenza, decadenza o comunque perdita di efficacia della convenzione vigente e del relativo PII.

Il progetto prevede la riqualificazione del comparto attraverso l'insediamento di nuove funzioni urbane e la valorizzazione ambientale, al fine di creare aree verdi che, connesse a quelle previste ed esistenti negli ambiti adiacenti, possano rendere permeabile, vivibile e resiliente il contesto urbano in cui è inserito. La trasformazione concorre con alla realizzazione di connessioni ciclopeditoni e corridoio verde tra Via Cadorna e via Manzoni. L'ambito risulta strategico anche per la riqualificazione dell'incrocio tra Via Manzoni, Via Verdia, Via Cavour e Via Toti, tassello fondamentale per la riorganizzazione dell'intera viabilità centrale di Carugo.

Interesse pubblico e motivazioni dell'intervento:

- la partecipazione alla realizzazione dei nuovi spazi pubblici e del nuovo collegamento stradale tra le Vie Cadorna e Manzoni, perseguendo gli obiettivi strategici di riorganizzazione del sistema della mobilità dell'intero centro di Carugo, così come previsti all'interno del PUMS;
- la riqualificazione della mobilità e delle aree stradali lungo Via Cadorna, al fine di armonizzare gli ambiti commerciali esistenti con il nuovo progetto trasformazione dell'AR12;
- Creare una connessione verde/ Boulevard tra via Manzoni e Via Cadorna;
- Realizzazione di attrezzature per lo sport e per il tempo libero o servizi per la persona;
- Creazione di infrastrutture verdi e stalli per parcheggi "innovativi", con l'obiettivo di rendere gli spazi a parcheggio fruibili nei momenti di non utilizzo dai mezzi in sosta;
- la dotazione di parcheggi pubblici a servizio delle funzioni insediabili e della zona.

Modalità attuative:

Piano attuativo

In caso di attuazione coordinata o unitaria con l'AR01 potrà essere predisposto un unico strumento attuativo che preveda il trasferimento di diritti edificatori e dotazioni territoriali tra i due comparti.

Destinazione d'uso non ammesse:

3.1 Produttivo	
4 Commerciale	GSV, Commercio ingrosso, Distributori di carburante, Autolavaggi
5 Rurale	

Dimensionamento:

Superficie territoriale area:	12.509 mq	
Indice di edificabilità territoriale:	Attuazione prevalentemente commerciale	0,25 mq/mq
SL:	Attuazione prevalentemente commerciale	3.127 mq
Servizi funzionali al commercio	100% della SL con il 50% a parcheggio – art. 3 NTA Piano dei Servizi con necessità di coordinare l'intervento con la connessione e riqualificazione degli spazi aperti pertinenziali al Municipio	
Superficie Drenante:	Attuazione prevalentemente commerciale	20% della ST
Superficie copribile:	45% della ST	
Altezza massima:	4 piani fuori terra, Non è ammessa la realizzazione di sottotetti – H max = 14 mt	
Servizi ecosistemici	Art. 8 NTA Piano delle Regole	

Opere Mitigative e Compensative *Abaco tipologico compensazione e mitigazione – PdS*

Mitigazioni	M7
Compensazioni	C2

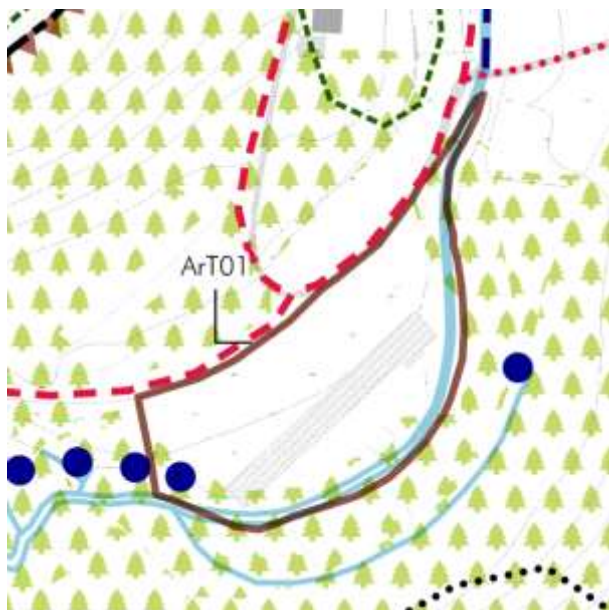
Vincoli e piani di settore

- Classe fattibilità geologica: Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
- Qualora durante le attività di scavo, si rinvenissero materiali diversi da terreni naturali, occorre darne immediata segnalazione ad enti per attivare le procedure del caso.
- Piano di zonizzazione acustica classe: redazione del clima acustico ai sensi dell'art.8 della L.447/95 e del DPR 142/2004

AMBITO DI RIGENERAZIONE TERRITORIALE

01

Localizzazione: località Fontana del Guercio



Stralcio DdP – Documento di Piano – scala 1:3.000



Stralcio Ortofoto

Stato dei luoghi:

L'ambito è localizzato all'interno della Riserva di Fontana del Guercio, in ZSC IT2020008, l'edificio e l'area circostante, in passato adibita all'allevamento e al pascolo, è oggi dismessa e di proprietà comunale.

All'interno dell'ambito è presente un edificio di una stalla, in stato di dismissione ed inserita all'interno del contesto della Riserva della Fontana del Guercio.

Il progetto urbanistico:

Intervento di riqualificazione dell'edificio di proprietà comunale denominato "steccone", mira alla rifunzionalizzazione degli immobili per l'insediamento di attività legate alla fruizione del parco e all'educazione ambientale.

Interesse pubblico e motivazioni dell'intervento:

- Rimozione della copertura in amianto;
- la partecipazione alla realizzazione dei nuovi spazi pubblici;
- creazione di un nuovo luogo di incontro, formazione e divulgazione culturale che promuova attività legate al Parco Regionale delle Groane e della Riserva Fonata del Guercio.

Destinazione d'uso non ammesse:

1 Residenza	
2 Turistico ricettivo	Strutture ricettive alberghiere e campeggi
3 Produttivo direzionale	
4 Commerciale	

Dimensionamento:

Superficie territoriale area:	9.634 mq
Indice di edificabilità territoriale:	-
SL:	Esistente
Superficie Drenante:	Esistente al netto degli incrementi determinati dal parametro della SCOP
Superficie copribile:	+ 15% dell'esistente
Altezza massima:	Esistente
Servizi ecosistemici	Art. 8 NTA Piano delle Regole

Opere Mitigative e Compensative *Abaco tipologico compensazione e mitigazione – PdS*

Mitigazioni	M1, M6, M7
Compensazioni	C1, C5, C6, C9

Vincoli e piani di settore

- Classe fattibilità geologica: Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
- Tutte le attività, progetti, dovranno essere valutate secondo quanto prevista nel Piano di Gestione della ZSC Fontana del Guercio IT2020008, con annessa valutazione di incidenza comunitaria ai sensi della d.g.r. 4488/2021.
- Qualora durante le attività di scavo, si rinvenissero materiali diversi da terreni naturali, occorre darne immediata segnalazione ad enti per attivare le procedure del caso.
- Piano di zonizzazione acustica classe: redazione del clima acustico ai sensi dell'art.8 della L.447/95 e del DPR 142/2004