



# Comune di Casatenovo

Provincia di Lecco

Assessorato all'Urbanistica e alla Programmazione del Territorio

Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata

---

# PGT

## Piano di Governo del Territorio



Marta Comi

Assessore all'Urbanistica e alla Programmazione  
del Territorio

arch. Claudio Vergani

Responsabile del Servizio

arch. Antonio Meroni

Tecnico incaricato

# DdP

## Documento di Piano

**Variante per adeguamento al parere del Consiglio di Stato  
e intergazioni modalità attuative AdT 18**

## Relazione

---

Data **12/16**





# Comune di Casatenovo

Provincia di Lecco

Ufficio Urbanistica/Edilizia Privata

## PROPOSTA DI VARIANTE AL PGT

### RELAZIONE

#### 1 - Premessa

La Variante n. 2 al PGT del Comune di Casatenovo, in particolare agli elaborati che costituiscono il Documento di Piano, viene predisposta per due motivi di carattere essenziale: il primo derivante dalla necessità di riformare lo strumento di governo del territorio a seguito del decreto di decisione del Capo dello Stato che, su conforme parere del Consiglio di Stato, ha disposto l'annullamento degli atti del PGT per la parte di interesse della Società che aveva presentato il ricorso e ricompresa nell'Ambito di Trasformazione n. 18. In conseguenza dell'annullamento parziale, l'Ambito di trasformazione n. 18, incluso nel perimetro del "Comparto di riqualificazione" individuato dall'Accordo di Programma per la rilocalizzazione degli impianti produttivi della Soc. Vismara, si trova, infatti, ad essere privo degli "obiettivi sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale" coerenti con il Documento di Piano e senza alcun riferimento normativo per l'attuazione degli interventi.

Il secondo motivo, non meno importante di quello sopra descritto e per molti versi ad esso collegato, risiede nella decisione dell'Amministrazione Comunale di ridefinire le modalità di attuazione del processo di trasformazione dell'area occupata dagli stabilimenti industriali dismessi della Vismara e della Vister, che, con altre aree non edificate, costituisce il citato "Comparto di riqualificazione".

Come detto, il secondo motivo di variante è connesso a quello riguardante la decisione del Capo dello Stato. Infatti, nella sostanza, il parere del Consiglio di Stato, nelle motivazioni di accoglimento del ricorso, osserva che l'unico riferimento "normativo" per le trasformazioni urbanistiche, in particolare per quanto riguarda la volumetria massima consentita, nell'Ambito interessato è quello derivante dall'Accordo di Programma e puntualmente riportato nella variante urbanistica al previgente PRG.

In ragione di questo elemento rafforzativo, anche se gli atti del PGT contengono ampi riferimenti e rimandi, l'Amministrazione Comunale intende ribadire la volontà di attuare la riqualificazione del Centro di Casatenovo allineando le previsioni del PGT all'Accordo di Programma per quanto riguarda il tetto volumetrico, inserendo nel Documento di Piano tutta la volumetria prevista, e modificando le "Linee Guida" con le necessarie integrazioni concordate con la Regione e approvate dal Collegio di Vigilanza.

In seguito verranno trattate nel dettaglio le decisioni dell'Amministrazione Comunale indirizzate al conseguimento degli obiettivi compiutamente indicati dalle "Linee Guida" e richiamate dall'Accordo di Programma.

Per meglio illustrare le ragioni della presente variante è necessario richiamare gli atti salienti che hanno portato alla ratifica dell'Accordo di Programma e le varie fasi attuative (*dalla Relazione che accompagna l'integrazione all'Accordo di Programma*).

#### 1.1 - Cronologia

La Regione con D.G.R. 17470 del 17/05/2004, promuove l'Accordo di Programma, "finalizzato alla rilocalizzazione degli impianti produttivi della Soc. Vismara s.p.a. ed al contestuale recupero urbano del comparto ubicato nel centro abitato di Casatenovo", individuando tra i soggetti sottoscrittori l'accordo, oltre al Presidente della Giunta Regionale e l'Assessore al Territorio e Urbanistica, anche il Presidente della Provincia di Lecco ed il Sindaco del Comune di Casatenovo.



Il 21 dicembre 2007, il Presidente della Regione Lombardia, Roberto Formigoni, l'Assessore Regionale al Territorio e Urbanistica, Davide Boni, il Presidente della Provincia di Lecco, Virginio Brivio, e il Sindaco del Comune di Casatenovo, Antonio Colombo, sottoscrivono l'Accordo di Programma per la rilocalizzazione degli impianti produttivi della Vismara s.p.a..

Il 3 marzo 2008, viene pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia il Decreto dell'Assessore Regionale al Territorio e Urbanistica, n. 1686 del 25 febbraio 2008, di approvazione dell'Accordo di Programma per la rilocalizzazione degli impianti produttivi della Vismara s.p.a. di Casatenovo.



Il 15 maggio 2008 la Società Vismara presenta una richiesta di variante al perimetro del comparto di rilocalizzazione in località Sant'Anna per la realizzazione di un centro logistico, portando la superficie complessiva del Comparto di rilocalizzazione a circa 46.000m<sup>2</sup>.

Il 2 maggio 2011 è stata sottoscritta la variante all'Accordo di Programma dall'Assessore al Territorio e Urbanistica della Regione Lombardia dal Presidente della Provincia di Lecco e dal Sindaco del Comune di Casatenovo.

Il Consiglio Comunale di Casatenovo, con deliberazione n. 34 del 11 maggio 2011 ha ratificato l'adesione del Sindaco all'Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Con decreto dell'Assessore Regionale del 24 maggio 2011, n. 4699 è stata approvata definitivamente la variante all'Accordo di Programma.

Il Decreto è stato pubblicato sul BURL Serie Ordinaria n. 21 del 27 maggio 2011, rendendo efficace la variante urbanistica per l'ampliamento del comparto di rilocalizzazione in località Sant'Anna.



## 1.2 - Stato di attuazione

L'Accordo prevedeva, come evidenziato dalla delibera regionale di promozione, la rilocalizzazione degli impianti produttivi e il contestuale recupero urbano del Comparto ubicato nel Centro abitato di Casatenovo, vale a dire l'area già occupata dagli stabilimenti, prevedendo la riqualificazione urbanistica per *"un riordino funzionale e strutturale dell'abitato con la pianificazione di funzioni compatibili con le destinazioni residenziali e l'inserimento di funzioni pubbliche a servizio della cittadinanza"*. Nella variante al PRG vennero individuati, pertanto, due comparti: uno di "Rilocalizzazione", in località Sant'Anna di Campofiorengo, per la realizzazione del nuovo stabilimento, attraverso un piano attuativo comunale e uno di "Riqualificazione" coincidente con l'intera area occupata dagli stabilimenti produttivi della Vismara e della Vister e comprendente anche alcune aree libere circostanti nonché alcune proprietà comunali, da attuare con un Programma Integrato di Intervento comunale, secondo le linee guida approvate dal Consiglio Comunale.

A seguito della dell'approvazione definitiva dell'Accordo e dell'efficacia assunta dalla variante urbanistica sono stati rilasciati i necessari permessi per la costruzione del nuovo Stabilimento.

L'intero complesso produttivo è stato completato consentendo il trasferimento degli impianti dando così attuazione alla prima parte dell'Accordo riguardante il Comparto di Rilocalizzazione (ambito di rilocalizzazione dell'attività produttiva).

Per il Comparto di Riqualificazione, seguendo le indicazioni delle Linee Guida, venne assegnato l'incarico all'Arch. Cino Zucchi per la redazione di un masterplan dell'intero Comparto e, a seguito della condivisione del progetto da parte degli Operatori e della Pubblica Amministrazione, venne chiesto agli Operatori di presentare la proposta di Programma Integrato di Intervento di Intervento.



Figura 1 - Masterplan - Progetto Architetto Cino Zucchi



Nonostante i tentativi promossi dall'Amministrazione Comunale di Casatenovo di coordinare gli Operatori al fine di addivenire ad una proposta di Programma pienamente condivisa, entro il termine di scadenza dell'Accordo non veniva presentato un vero e proprio progetto. Durante la fase di studio, venivano, comunque, approfonditi gli indirizzi di pianificazione e approntati degli studi sulla viabilità, sull'approvvigionamento idrico e sul sistema fognario, coerenti con il masterplan condiviso.

Devero Costruzioni Spa / Immobiliare Casatenovo Srl

Assetto viario dell'area ex Vismara a Casatenovo – Studio di fattibilità

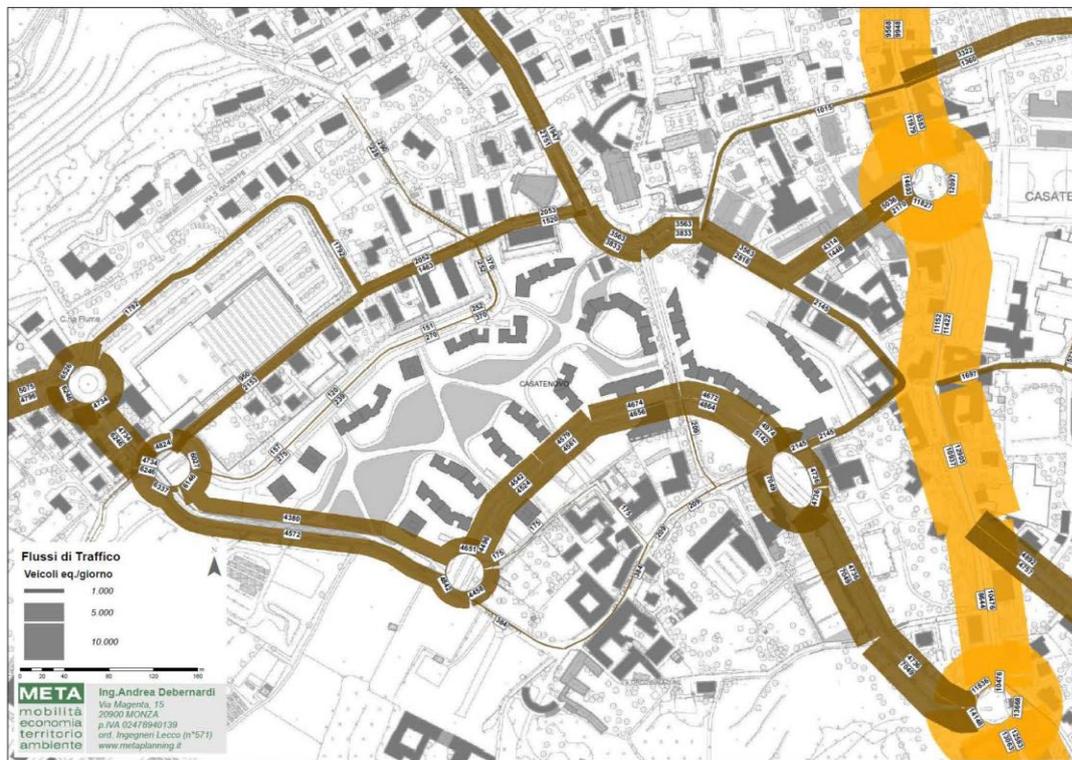


Fig.5.3.III - Flussogramma aree centrali – opzione "alta" (A) – orizzonte 2028  
Elaborazione Studio META 2013

Figura 2 - Studio Viabilità - Ing. Andrea De Bernardi

Devero Costruzioni Spa / Immobiliare Casatenovo Srl

Assetto viario dell'area ex Vismara a Casatenovo – Studio di fattibilità



Fig.5.3.IV. Variazioni rispetto allo scenario tendenziale (aree centrali) – opzione "alta" (A) – orizzonte 2028  
Elaborazione Studio META 2013

Figura 3 - Studio Viabilità - Ing. Andrea De Bernardi





A nulla è servita la proroga concessa dal Collegio di Vigilanza, riunito su richiesta del Comune di Casatenovo il 16 maggio 2014 per la verifica dello stato di attuazione dell'Accordo, che aveva indicato nel 31 gennaio 2015 la data ultima per la presentazione del Programma Integrato di Intervento.

Il progetto presentato entro la data prefissata, nonostante la riconosciuta qualità dell'impianto urbanistico proposto dallo studio dell'Architetto Zucchi (coerente con gli indirizzi di pianificazione e con gli studi di settore), è stato ritenuto, in fase istruttoria, carente sotto il profilo dei contenuti previsti dalla normativa - statale e regionale - ed era accompagnato da una bozza di convenzione assolutamente priva dei necessari (e obbligatori perché parte dell'Accordo) riferimenti alle Linee Guida approvate dal Consiglio Comunale, per cui non ha potuto seguire l'iter di approvazione.



Figura 6 - Proposta di progetto PII - Architetto Cino Zucchi

Nonostante le richieste di dare cognizione dello stato di attuazione del progetto e delle relative integrazioni necessarie per colmare le carenze di cui sopra, formulate nel corso del 2015 e approfondite in numerose riunioni, le parti, non riuscendo a raggiungere un accordo sul contenuto, non provvedevano a produrre una proposta adeguata.

Venne anche riunita la Segreteria Tecnica per l'Accordo di Programma (a cui parteciparono i rappresentanti di tutti gli operatori), fissando un termine ultimo (15 dicembre 2015) per la presentazione degli atti necessari alla formazione del Programma Integrato per la riqualificazione del Centro (o, quantomeno, un documento unitario), sottoscritto da tutti gli operatori.

Contrariamente a quanto concordato nella Segreteria Tecnica non veniva presentato alcun documento unitario bensì proposte indirizzate alla possibilità di presentare Programmi separati e autonomi per comparti individuati dal perimetro delle singole proprietà.



### 1.3 - Le Nuove Linee Guida

Facendo seguito alle proposte di procedere per comparti autonomi, il 22/03/2016, durante un incontro con il Dirigente e i Funzionari regionali della Struttura Urbanistica e Progetti per il Territorio, inteso a valutare tali proposte e a verificare la possibilità di attuazione del PII attraverso comparti separati e autonomi, previa integrazione dell'Accordo di Programma con le necessarie indicazioni finalizzate all'attuazione del PII salvaguardando l'autonomia dei singoli Operatori e al conseguimento degli originari obiettivi di recupero e risanamento urbanistico dell'intero comparto, venivano indicati, in linea di massima, alcuni criteri da rispettare per la formulazione di proposte meglio definite:

- Ripartizione delle funzioni (residenziale, commerciale, direzionale ...) nel rispetto dei limiti previsti dalle NTA della "Variante Urbanistica" derivante dall'AdP;
- Verifica della superficie coperta dai fabbricati, nel rispetto del limite massimo previsto dalle NTA della "Variante Urbanistica" derivante dall'AdP e con riferimento alla superficie fondiaria di proprietà;
- Verifica della dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, secondo i parametri dell'articolo 9.1 delle NTA del Piano dei Servizi del PGT, da localizzare all'interno della superficie territoriale di proprietà;
- Verifica della dotazione di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico, secondo i parametri dell'articolo 9.1 delle NTA del Piano dei Servizi del PGT, da localizzare all'interno della superficie territoriale di proprietà;
- Localizzazione della struttura pubblica (punto 1) del punto 2) delle Linee Guida richiamate dall'AdP).

Negli ultimi mesi l'Amministrazione Comunale e gli Uffici si sono accordati con la Regione e confrontati con i soggetti privati interessati, per integrare i criteri di cui sopra e definire nuove linee guida per consentire l'attuazione del recupero urbanistico dell'area ora occupata dagli stabilimenti.

I Soggetti privati hanno formulato autonome proposte di "riprogrammazione urbanistica", che l'Amministrazione comunale ha valutato e cercato di coniugare tra loro in rispondenza alle linee direttrici dell'Accordo di Programma, accogliendo anche le osservazioni che via via venivano manifestate.

Questo lavoro ha evidenziato la necessità di adottare nuovi criteri attuativi per la riqualificazione e il recupero urbano del comparto ubicato nel centro abitato di Casatenovo e ha prodotto le nuove "Linee Guida", la cui bozza è stata approvata dal Consiglio Comunale, per l'integrazione dell'Accordo di Programma, che prevedono la suddivisione in diversi comparti (coincidenti con i perimetri delle proprietà fondiarie) dell'ambito individuato dalla variante urbanistica prodotta dall'Accordo di Programma, conservando l'impianto urbanistico derivante dagli studi promossi dall'Amministrazione comunale.

Le Linee Guida, prevedono, inoltre, alcuni criteri di compensazione/perequazione nonché le tempistiche per la presentazione dei piani e per attivare le procedure e le operazioni di bonifica e di demolizione degli immobili.

Alle stesse viene allegato un "cronoprogramma" di tutte le azioni/operazioni necessarie per l'attuazione dei Programmi Integrati di Intervento.

Il 13 ottobre 2016, il Collegio di Vigilanza ratificava le integrazioni all'Accordo di Programma approvando contestualmente le "nuove linee guida" che fissano ulteriori criteri attuativi che integrano e/o sostituiscono, in parte, quelli già contenuti nelle più volte citate "Linee Guida".



## 2 - I Criteri Attuativi

*(Dalle Linee Guida allegate al verbale del Collegio di vigilanza del 13/10/2016)*

- Suddivisione del Comparto in quattro Comparti: Comparto 1 – Immobiliare Casatenovo, Comparto 2 – Vismara/Ferrarini, Comparto 3 Immobiliare DEVERO, Comparto 4 – Immobiliare Il Chioso.
- Assegnazione ai Comparti 1 e 2 delle volumetrie come originariamente suddivise, al Comparto 4 (Il Chioso) viene riconosciuta la volumetria esistente e viene sottratto dall'obbligo di formazione del PII. Provvisoriamente al Comparto 3 non viene assegnata alcuna volumetria.
- Sottrazione, in quote proporzionali ai volumi assegnati, della "volumetria per la struttura pubblica" di cui al punto 1) del punto 2) delle Linee Guida (5% della volumetria complessiva = 8.820 m<sup>3</sup>). La "sottrazione" è finalizzata esclusivamente al calcolo delle aree per attrezzature pubbliche al netto del volume che rappresenta già una "struttura pubblica" che potrà essere legittimamente collocato su un'area tra quelle previste in cessione.
- Ridistribuzione della volumetria ai Comparti 1 e 2 al netto della "volumetria per la struttura pubblica".
- Per conservare l'impianto urbanistico derivante dagli studi promossi dall'Amministrazione Comunale si confermano: il tracciato stradale principale (soluzione "a raso" con Via Don Rossi, con una eventuale leggera modifica per dare una forma "regolare" all'area di intervento del Comparto 3), lo schema fognario, la piazza nella zona indicata dal masterplan e il "parco urbano" nella zona centrale del Comparto originario, a ridosso dei limiti di proprietà dei Comparti 1,2,3 (uno schema di massima si potrà, eventualmente, allegare alla nuova scheda d'ambito del Documento di Piano della necessaria variante al PGT).
- I parametri edilizi rimangono quelli previsti dalla Variante al PRG generata dall'AdP.
- I parametri urbanistici per la determinazione delle aree per attrezzature pubbliche e dei parcheggi pubblici sono quelli del Piano dei Servizi del vigente PGT.
- Cessione delle aree per la realizzazione del tracciato stradale in base alle superfici ricadenti nei Comparti.
- Individuazione delle aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico in modo autonomo e per le quantità derivanti dalle volumetrie rispettivamente assegnate, all'interno dei singoli Comparti.
- Possibilità di "monetizzare" (nel senso che le aree non vengono direttamente cedute) parte delle aree per attrezzature pubbliche (da 7.000 m<sup>2</sup> a 10.000 m<sup>2</sup>) di competenza del Comparto 2, anche attraverso il meccanismo della "compensazione"
- La scheda d'ambito del DdP prevedrà possibilità di una riduzione dell'obbligo di cessione delle aree per attrezzature pubbliche (da 7.000 m<sup>2</sup> a 10.000 m<sup>2</sup>) a carico del Comparto 2. La mancata cessione (ovvero la "monetizzazione") genererà, a "compensazione", diritti edificatori (per un "valore" da 7.000 m<sup>3</sup> a 10.000 m<sup>3</sup>).
- Tali diritti edificatori verranno attribuiti (sempre dalla scheda d'ambito) al Comparto 3, sottraendoli al Comparto 2 qualora ceduti ai sensi del punto 11.
- Il Comparto 3 dovrà individuare all'interno dell'area di competenza, anche in questo caso a "compensazione" dei diritti edificatori assegnati, le aree non cedute ("monetizzate") dal Comparto 2. Nel caso in cui la superficie del Comparto 3 non risultasse sufficiente alle verifiche urbanistiche, la differenza potrà essere acquisita dal Comparto 1, preso atto che la Soc. Immobiliare Casatenovo si è dichiarata disposta alla cessione di aree attraverso compenso economico. Nel caso in cui l'individuazione e la cessione delle aree dovesse corrispondere all'intera superficie "monetizzata", le opere di urbanizzazione da eseguire a carico del Comparto 3 verranno scomutate dagli oneri di urbanizzazione dovuti, con esclusione di qualsivoglia vincolo di solidarietà con gli altri operatori.



- I singoli operatori, in modo autonomo, potranno procedere alla presentazione dei singoli Programmi Integrati di Intervento (entro una data precisa fissata dall'integrazione all'AdP) corredati da autonome concezioni con fideiussioni a garanzie delle opere di spettanza ricadenti all'interno dei Comparti (anche per le bonifiche e le demolizioni). Dopo l'adozione (...) i PII, considerati nel loro complesso – coincidente con l'intero Comparto di Riqualificazione originario – dovranno essere sottoposti ad unica verifica di esclusione dalla VIA.
- Deve essere stabilito il valore (oltre alla destinazione) dei "progetti di qualità" – standard qualitativo - (punto o) delle Linee Guida), di cui una parte potrà essere impegnata per la realizzazione del "parco urbano" (in modo autonomo e per i singoli Comparti) in aggiunta alle aree previste in cessione e attrezzate a "parco gioco sport", in ragione di 9 m<sup>2</sup> per ogni abitante teorico insediato (art. 9.1 NTA del Piano dei Servizi).

### 3 - Proposta di Variante al PGT

Come accennato in premessa la variante è prevista per ricostituire il quadro normativo dell'Ambito di Trasformazione n. 18, attenendosi alle disposizioni della "Variante urbanistica" prodotta dall'Accordo di Programma, e per ridefinire le modalità di attuazione del processo di trasformazione dell'area occupata dagli stabilimenti industriali dismessi della Vismara e della Vister, che, con altre aree non edificate, costituisce l'"ambito di riqualificazione urbanistica ubicato nel centro abitato di Casatenovo" di cui all'articolo 3 dell'Accordo di Programma.

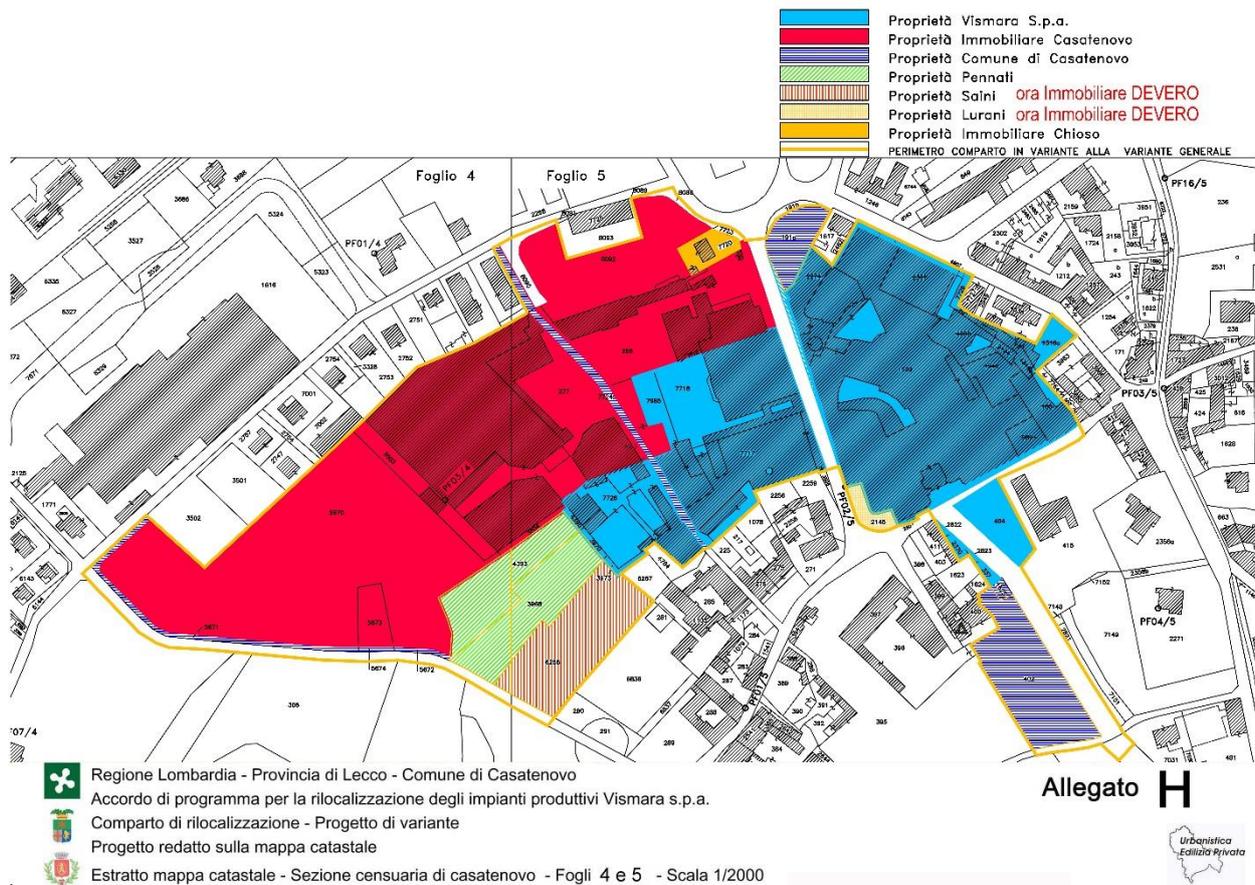


Figura 7 - Estratto mappa catastale - Allegato H all'Accordo di Programma



**Dati territoriali di riferimento (calcolati utilizzando il DBT della Provincia di Lecco):**

- Superficie territoriale dell'ambito di riqualificazione	m <sup>2</sup> 113.475,00
- Superficie territoriale Comparto n. 1	m <sup>2</sup> 47.967,00
- Superficie territoriale Comparto n. 2	m <sup>2</sup> 36.969,00
- Superficie territoriale Comparto n. 3	m <sup>2</sup> 11.338,00
- Superficie territoriale Comparto n. 4	m <sup>2</sup> 698,00

*Le superfici di cui sopra hanno carattere indicativo e potranno subire variazioni in fase di presentazione dei Programmi Integrati di Intervento a seguito di rilievi di dettaglio, fermo restando il perimetro dell'Ambito di riqualificazione determinato seguendo i contorni dei mappali elencati dall'articolo 3 - lettere da b1) a b9) - dell'Accordo di Programma.*

Il quadro normativo, come disposto dall'articolo 4, paragrafo 2.1, dell'Accordo di Programma, nella sostanza, definisce:

- La volumetria massima ammessa nel Comparto;
- La percentuale di volumetria massima e minima residenziale;
- La percentuale di volumetria massima di terziario;
- Il rapporto di copertura;
- Il divieto di attivare attività produttive.

Lo stesso articolo 4 prevede, inoltre, che la riqualificazione urbanistica del Comparto dovrà essere attuata secondo gli indirizzi di cui alle linee guida approvate con DCC n. 4 del 30 gennaio 2006 e successive integrazioni di cui alla DCC n. 61 del 28 novembre 2006 e che la quantificazione delle aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico dovrà essere effettuata secondo le disposizioni delle NTA vigenti.

I criteri attuativi, ampiamente illustrati nel paragrafo 2 di questa Relazione, che sostituiscono ed integrano quelli contenuti nelle linee guida, come esposto nei precedenti paragrafi, per incentivare gli interventi di riqualificazione prevedono le seguenti azioni che costituiscono l'impianto della proposta di variante al Documento di Piano e agli atti di PGT connessi:

- Individuazione della volumetria di competenza dell'AdT 18 coincidente con il tetto volumetrico massimo di cui all'Articolo 4 dell'AdP: **176.400 m<sup>3</sup>**
- Suddivisione dell'ambito di riqualificazione urbanistica ubicato nel centro abitato di Casatenovo in **quattro** Comparti coincidenti con i perimetri delle proprietà fondiarie;
- Ripartizione della volumetria prevista dall'articolo 4 dell'AdP ai due Comparti principali secondo gli accordi preliminari:
  - **Comparto 1: 34.383,00 m<sup>3</sup>**
  - **Comparto 2: 142.017,00 m<sup>3</sup> (compreso il "premio volumetrico" di 27.000 m<sup>3</sup>)**
- Assegnazione al Comparto n. 4 della volumetria esistente sul lotto fondiario ed esclusione del Comparto dall'obbligo di formazione di un PII;
- Identificazione del volume di competenza del Comune di Casatenovo in **m<sup>3</sup> 8.820,00** (5% del tetto volumetrico massimo), sottraendolo ai due Comparti;
- Ripartizione della volumetria originariamente prevista al netto del volume di competenza del Comune di Casatenovo (in ragione del 5% per ogni Comparto):
  - **Comparto 1: 32.683,85 m<sup>3</sup>**
  - **Comparto 2: 134.916,15 m<sup>3</sup>**
- Possibilità di una riduzione dell'obbligo di cessione delle aree per attrezzature pubbliche (da 7.000 m<sup>2</sup> a 10.000 m<sup>2</sup>) a carico del Comparto 2;
- La mancata cessione (ovvero la "monetizzazione") genererà, a "compensazione", diritti edificatori (per un "valore" da 7.000 m<sup>3</sup> a 10.000 m<sup>3</sup>);
- I diritti edificatori verranno attribuiti al Comparto 3, sottraendoli al Comparto 2 qualora ceduti;



- Il Comparto 3 dovrà individuare all'interno dell'area di competenza, anche in questo caso a "compensazione" dei diritti edificatori assegnati, le aree non cedute ("monetizzate") dal Comparto 2.
- Nel caso in cui la superficie del Comparto 3 non risultasse sufficiente alle verifiche urbanistiche, la differenza potrà essere acquisita dal Comparto 1 con compensazione economica;

In linea di massima, le aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, determinate secondo le disposizioni dell'articolo 9 del Piano dei Servizi del PGT vigente e calcolate in base alle volumetrie massime ammissibili per le diverse destinazioni d'uso saranno quantificate secondo i seguenti parametri:

**A) Residenza (70% del volume assegnato)**

- abitanti teorici insediabili Comparto n. 1 : **152,43** (volume assegnato/150 m<sup>3</sup>/ab.t.)
- abitanti teorici insediabili Comparto n. 2 : **629,61** (volume assegnato/150 m<sup>3</sup>/ab.t.)
- aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico : **18,5 m<sup>2</sup>/ab.t.**
- aree per parcheggi (urbanizzazioni primarie) : **3,0 m<sup>2</sup>/ab.t.**
  
- aree per attrezzature pubbliche **Comparto 1** : **2.819,98 m<sup>2</sup>**
- aree per parcheggi (urbanizzazioni primarie) **Comparto 1** : **457,29 m<sup>2</sup>**
- aree per attrezzature pubbliche **Comparto 2** : **11.647,76 m<sup>2</sup>**
- aree per parcheggi (urbanizzazioni primarie) **Comparto 2** : **1.888,83 m<sup>2</sup>**

**B) Terziario/Commercio (30% del volume assegnato)**

- SIp = volume assegnato/3,00 m
- aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico - parcheggi : **100% SIp**
- aree per parcheggi **Comparto 1** : **3.266,39 m<sup>2</sup>**
- aree per parcheggi **Comparto 2** : **13.491,62 m<sup>2</sup>**

Dato atto che le disposizioni dell'articolo 4 dell'Accordo di Programma prevedono la possibilità di raggiungere il 40% della volumetria massima ammessa con la destinazioni terziario/commerciale, con la conseguente riduzione della volumetria residenziale, le quantità di cui sopra **potranno variare** in funzione delle effettive destinazioni previste dal Programma Integrato di Intervento.

La riduzione dell'obbligo di cessione diretta (da 7.000 m<sup>2</sup> a 10.000 m<sup>2</sup>) e la conseguente "monetizzazione" (da 7.000 m<sup>3</sup> a 10.000 m<sup>3</sup>) dovrà essere effettuata sulla quantità massima di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico prevista a livello di Comparto derivante dalla volumetria massima ammissibile secondo le diverse destinazioni d'uso. Di conseguenza il volume derivante, avendo carattere di compensazione "economica", non genererà l'obbligo di ulteriori cessioni di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico. In ogni caso la somma delle volumetrie e quella delle superfici delle aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico dei singoli Comparti dovranno corrispondere, la prima, alla volumetria di competenza del Comparto 2 e la seconda alla superficie delle aree per attrezzature pubbliche derivante dalla volumetria di cui sopra.

La verifica delle superfici a parcheggio (urbanizzazioni primarie) dovrà essere effettuata a livello di singolo Comparto in base alle volumetrie a destinazione residenziale.

#### 4 – Scheda d'Ambito

La Scheda dell'Ambito di Trasformazione – rigenerazione n. 18 dovrà essere integrata/sostituita da una nuova contenente tutti i riferimenti derivanti dall'articolo 4 dell'AdP e dalla "Linee Guida" richiamate dal medesimo articolo 4 (*parametri edilizi e modalità di intervento*) e dai "criteri attuativi" approvati dal Collegio di Vigilanza (*integrazioni delle modalità di intervento*) per allineare le previsioni del PGT a quanto previsto dall'Accordo di Programma.

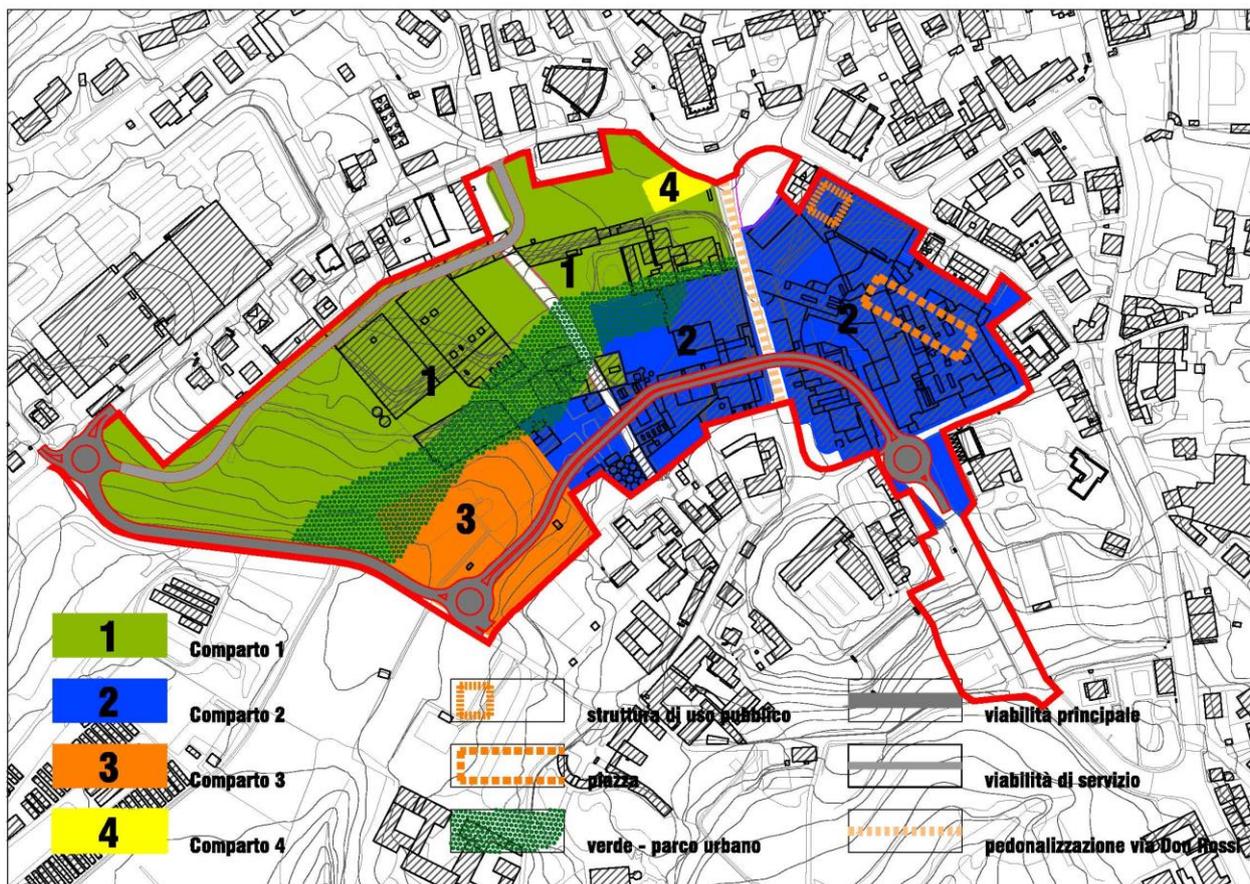


Figura 8 - Proposta Scheda d'Ambito

La tavola grafica annessa alla Scheda conterrà, oltre alla Suddivisione in quattro Comparti dell'**ambito di riqualificazione urbanistica ubicato nel centro abitato di Casatenovo**, la sintesi delle indicazioni di carattere attuativo:

- Viabilità principale (tracciato non vincolante e suscettibile di varianti in sede di progettazione definitiva/esecutiva)
- Viabilità secondaria (tracciato non vincolante e suscettibile di varianti in sede di progettazione definitiva/esecutiva)
- La struttura di uso pubblico
- La piazza
- Il parco urbano
- La pedonalizzazione di Via Don Rossi.



## **5 – Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano**

Quanto riassunto nella Scheda d'Ambito dovrà integrare l'articolo 2.1 delle NTA del Documento di piano con riferimento alle disposizioni della Variante urbanistica previste dall'articolo 4, paragrafo 2.1, dell'Accordo di Programma, e agli indirizzi di cui alle "linee guida" approvate con DCC n. 4 del 30 gennaio 2006 e successive integrazioni di cui alla DCC n. 61 del 28 novembre 2006 nonché alle "modalità attuative" approvate dal Collegio di Vigilanza.

Dovranno essere integrate anche le norme di cui all'articolo 3 per sostenere e formalizzare le compensazioni conseguenti alla "monetizzazione" delle aree per attrezzature pubbliche non cedute.

Casatenovo, dicembre 2016

Il Tecnico incaricato  
arch. Antonio Meroni