



# Comune di Cavaria con Premezzo Provincia di VARESE

## DOCUMENTO DI PIANO

### VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Adozione .....

Approvazione .....

Pubblicazione .....

Entrata in vigore .....

Il Sindaco

Il Responsabile del  
procedimento

Il Segretario

Progettista

Arch. Matteo MILANI

MATTEO MILANI  
architetto

TITOLO ELABORATO

## NORME TECNICHE

TESTO MODIFICATO A SEGUITO DELL'ANALISI DELLE OSSERVAZIONI

DATA  
Marzo 2024

AGGIORNAMENTO  
.....

SCALA  
-

N. ELABORATO

# DdP 1



INDICE

Art. 1 - Finalità, contenuti e validità del Piano di Governo del Territorio .....	4
Art. 2 - Attuazione del Documento di Piano .....	5
Art. 3 - Rinvio ad altre disposizioni difformità e contrasti tra disposizioni, deroghe .....	6
Art. 4 - Individuazione ambiti di trasformazione AT.....	6
Art. 5 - Modalità attuative, criteri e procedure di negoziazione AT.....	8
Allegato A – Schede degli Ambiti di Trasformazione (AT) .....	11

**Art. 1 - Finalità, contenuti e validità del Piano di Governo del Territorio**

Il P.G.T. è disciplinato dagli articoli 8, 9 e 10 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.

Il Documento di Piano (DdP), unitamente al Piano delle Regole (PdR) e al Piano dei Servizi (PdS), costituisce il Piano del Governo del Territorio (P.G.T.).

Pur trattandosi di tre strumenti distinti, dotati di una certa autonomia gestionale, i tre atti si integrano e completano reciprocamente, alla luce del diverso ruolo che la legge gli attribuisce.

Il Documento di Piano è uno strumento con contenuti di carattere prevalentemente strategico che costituisce le linee guida di una politica complessiva sul territorio armonizzata rispetto a obiettivi, procedure e opportunità attraverso un sistema di relazioni fondato su meccanismi di reciproca coerenza e attenzione alle dinamiche della evoluzione dei sistemi urbani.

L'art. 8 della L.R. 12/2005 prevede che il Documento di Piano del PGT non contenga previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile.

In base alla normativa regionale il Documento di Piano:

- individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;
- determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, relativamente ai diversi sistemi funzionali e, in particolare, all'effettivo fabbisogno residenziale; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
- nella definizione degli obiettivi quantitativi tiene conto prioritariamente dell'eventuale presenza di patrimonio edilizio dismesso o sottoutilizzato, da riutilizzare prioritariamente garantendone il miglioramento delle prestazioni ambientali, ecologiche, energetiche e funzionali
- quantifica il grado di intervenuto consumo di suolo sulla base dei criteri e dei parametri stabiliti dal PTR e definisce la soglia comunale di consumo del suolo, quale somma delle previsioni contenute negli atti del PGT. La relazione della variante illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a

conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole;

- stabilisce che nelle scelte pianificatorie venga rispettato il principio dell'invarianza idraulica e idrologica, ai sensi dell'articolo 58-bis, comma 3, lettera a);
- determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale
- individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;
- d'intesa con i comuni limitrofi, può individuare, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree nelle quali il piano dei servizi prevede la localizzazione dei campi di sosta o di transito dei nomadi;
- individua i principali elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio, definendo altresì specifici requisiti degli interventi incidenti sul carattere del paesaggio e sui modi in cui questo viene percepito;
- individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente;
- individua le aree da destinare ad attività produttive e logistiche da localizzare prioritariamente nelle aree di cui della rigenerazione
- determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
- definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione;
- definisce meccanismi gestionali e un sistema di monitoraggio che permetta di dare una priorità e un ordine di attuazione agli interventi previsti per gli ambiti di trasformazione e agli interventi infrastrutturali, anche in base alle risorse economiche realmente disponibili.

## **Art. 2 - Attuazione del Documento di Piano**

Il Documento di Piano disciplina le trasformazioni del territorio esternamente al Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.) e si attua in conformità alle disposizioni legislative vigenti mediante:

- Piani attuativi comunali ai sensi dell'art.12 della L.R.12/2005.
- Programmi integrati di intervento;

- Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 14, comma 1-bis della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, nei limiti fissati da tali norme.

### **Art. 3 - Rinvio ad altre disposizioni difformità e contrasti tra disposizioni, deroghe**

Le disposizioni legislative statali e regionali, in caso di incompatibilità, prevalgono su quelle del P.G.T.; sono altresì prevalenti su quelle del P.G.T. le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.

Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale. Per il superamento delle barriere architettoniche si rinvia alla legislazione vigente.

In caso di difformità tra gli elaborati grafici di P.G.T. e le presenti norme, prevalgono queste ultime.

In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del P.G.T., prevale la previsione contenuta nel Piano dei Servizi nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

In caso di difformità tra previsioni del P.G.T. e quelle di eguale cogenza contenute in Piani di Settore, per determinarne la prevalenza si deve applicare il principio di specialità.

Le prescrizioni del P.G.T. hanno valore prevalente rispetto ai Piani attuativi: le direttive e gli indirizzi del P.G.T. hanno, rispetto ai Piani attuativi, valore orientativo.

Sono ammesse deroghe alle presenti norme di attuazione solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente.

### **Art. 4 - Individuazione Ambiti di Trasformazione (AT)**

Gli Ambiti di Trasformazione comprendono aree con destinazioni d'uso principali essenzialmente residenziali.

I contenuti previsti per gli Ambiti di Trasformazione costituiscono le direttive del Piano e l'attuazione degli interventi ammessi è subordinata all'approvazione di Piani Attuativi o di Programmi Integrati di Intervento. Per gli Ambiti di Trasformazione, individuati dal Documento di Piano è stata redatta apposita scheda con indicazione delle destinazioni ammesse e degli indici e parametri di edificabilità, nonché degli obiettivi che con tali strumenti l'Amministrazione intende conseguire.

Agli Ambiti di Trasformazione è stato assegnato una dotazione volumetrica predeterminata o un indice territoriale di riferimento.

Nelle schede relative a tali ambiti vengono indicate le aree necessarie per opere di urbanizzazione primaria e quelle per le attrezzature secondarie che dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale, a seguito della realizzazione dell'intervento.

Nel caso in cui non sia stata valutata la cessione della quota complessiva per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale, dovrà essere valutata in sede di convenzione la quota a cui si deve commisurare l'onere monetizzato sostitutivo, che rappresenta in ogni caso il minimo che deve essere corrisposto all'Amministrazione Comunale.

In fase di presentazione dei Piani Attuativi o dei PII dovrà essere verificato, con appositi rilievi strumentali, il perimetro degli Ambiti di Trasformazione; dalla verifica delle superfici degli ambiti, anche rispetto alle risultanze catastali, deriveranno, in via definitiva, le volumetrie massime realizzabili a seguito di applicazione dell'indice assegnato; nel caso di assegnazione di una dotazione edificatoria predeterminata potrà essere adeguato allo stato effettivo dei luoghi e delle proprietà solo il perimetro dell'ambito oggetto di intervento. In caso di presentazione di un Piano Attuativo o di un PII in riduzione della perimetrazione d'ambito, la capacità edificatoria è proporzionalmente ridotta; deve invece essere assicurata la realizzazione di tutte le opere previste dalla normativa specifica del Documento di Piano contenuta nella scheda relativa all'Ambito di Trasformazione.

Nel caso in cui la volumetria fosse maggiore rispetto a quella indicata dal Documento di Piano, a seguito dell'applicazione degli indici edificatori ammessi alla superficie effettiva del comparto, l'onere dovrà essere conseguentemente adeguato.

I Piani Attuativi o i PII dovranno essere verificati anche in base alle norme dettate dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.

Il Piano delle Regole norma le aree comprese negli Ambiti di Trasformazione fino ad avvenuta approvazione del relativo Piano Attuativo o PII e recepisce e disciplina gli Ambiti di Trasformazione ad avvenuto completamento delle previsioni edificatorie, in base alla disciplina normativa allegata ai Piani Attuativi.

Le previsioni contenute nei Piani Attuativi o nei PII e loro varianti hanno carattere vincolante e producono, all'atto della loro approvazione, effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Gli interventi nelle aree di trasformazione devono essere sottoposti a verifica con riferimento alla eventuale preesistenza di vincoli ai sensi del D.lgs. 42/2004 art. 136 e 142 che determinano i relativi adempimenti procedurali (autorizzazione paesaggistica e vincolo di inedificabilità), oltre che al rispetto di quanto indicato della normativa del Piano delle Regole.

**Art. 5 - Modalità attuative, criteri e procedure di negoziazione negli AT**

Nel caso in cui fossero presenti, all'interno dei comparti individuati, aree di proprietà comunale, l'amministrazione promuoverà idonee procedure per ottenere il riassetto urbanistico delle aree, ivi compresa la realizzazione di funzioni urbane su aree destinate a viabilità e/o a verde esistente, mediante trasferimento di diritti edificatori perequati, sia pubblici sia privati.

Le schede di indirizzo relative agli Ambiti di rigenerazione indicano:

- a) la descrizione dell'ambito;
- b) i vincoli sovraordinati e locali;
- c) gli obiettivi degli interventi di rigenerazione;
- d) i parametri urbanistici;
- e) le destinazioni d'uso;
- f) la dotazione minima di aree pubbliche e di interesse pubblico;
- g) le prescrizioni particolari;
- h) le modalità di attuazione degli interventi.

Tali schede riportano, qualora necessario, indicazioni progettuali di impostazione morfotopologica degli interventi previsti, con le indicazioni per la localizzazione delle aree destinate a servizi pubblici e per la costituzione di nuove connessioni.

Nelle schede vengono inoltre:

- individuate azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo;
- incentivati 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;
- sono eventualmente previsti gli usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51 bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;

I contenuti delle Schede hanno una valenza di indirizzo per l'assetto del territorio, ma assumono, in esito alla procedura di negoziazione un carattere vincolante per l'ammissibilità degli interventi.

Considerata la natura delle previsioni del Documento di Piano che, non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli e data la necessità di confrontarsi con gli operatori nella definizione delle scelte puntuali relative a tali ambiti, prima della presentazione dei progetti deve essere avviata una procedura di negoziazione fra i promotori degli interventi e l'Amministrazione comunale.

Il confronto pubblico-privato dovrà valere al fine di:

- a) Migliorare l'integrazione col contesto urbano e ridurre l'impatto indotto sull'ambiente dei nuovi interventi e dei relativi carichi insediativi, dando attuazione alle linee di indirizzo contenute nelle schede delle aree di trasformazione;
- b) Partecipare al miglioramento della qualità urbana e all'aumento delle prestazioni degli edifici, che consentano di risparmiare risorse e diminuire le emissioni inquinanti. Caso per caso e con riferimento alle priorità dell'Amministrazione e al contesto oggetto di trasformazione, l'Amministrazione potrà concordare una strategia di azione insieme ai soggetti interessati;
- c) partecipare alla costruzione della città pubblica attraverso l'attuazione degli obiettivi strategici di piano;
- d) concordare, per le aree di trasformazione interessate, possibilità e modi di rilancio delle attività economiche;
- e) eseguire prime valutazioni economiche inerenti la sostenibilità dell'intervento.

La negoziazione pubblico-privato dovrà verificare le concrete potenzialità di raggiungimento dei contenuti indicati nelle schede degli ambiti di rigenerazione, sulla base dei seguenti criteri: a) verificare che gli assetti morfo-tipologici proposti siano in grado di attribuire una buona qualità agli spazi comuni e ai collegamenti interni (percorsi pedonali e carrai);

- b) garantire un adeguato livello di integrazione funzionale dei nuovi usi proposti negli edifici sottoposti a interventi di recupero o di nuova realizzazione, attraverso adeguate connotazioni tipologiche e destinazioni d'uso dei piani terra.
- c) garantire un elevato livello di qualità degli edifici e una attenta integrazione formale con il contesto costruito e le aree pubbliche esistenti;
- d) dimostrare gli effetti positivi che gli interventi, in relazione alle indicazioni delle schede, sono in grado di apportare al contesto anche in relazione ai loro livelli di efficienza energetica, caratteristiche di uso di materiali e tecniche della bioarchitettura, contenimento dell'uso delle risorse idriche, adozione di sistemi di riciclaggio dei rifiuti solidi e liquidi;
- e) valutare il livello e la qualità delle funzioni che verranno insediate e la relativa stima dei carichi e dei traffici indotti, al fine di verificarne l'impatto sul contesto territoriale, in termini ambientali, di offerta dei servizi e livelli di funzionalità della rete stradale, individuando eventuali adeguati interventi di attenuazione verso gli effetti indesiderati.

In un primo incontro i soggetti proponenti potranno presentare le loro proposte di trasformazione, arricchendole con eventuali alternative.

La negoziazione si concluderà con l'individuazione puntuale degli elementi essenziali del progetto da presentare, nel rispetto delle condizioni sopra indicate, oltre che nel rispetto dei parametri urbanistici definiti nelle apposite schede di indirizzo degli ambiti.

La negoziazione può avere anche esito negativo, in caso di mancato accordo, senza che questo determini rivalsa o richiesta di danni da parte dei proponenti verso l'Amministrazione comunale

Al Piano Attuativo (o PII) da presentare per la sua formale e definitiva approvazione dovrà essere allegato il documento sottoscritto con i contenuti della negoziazione e una relazione che dimostri l'attuazione di quanto in esso contenuto.

Le modalità di trasformazione previste dagli ambiti di trasformazione denominati AT2 e AT3 diventeranno prescrittive nel momento in cui i piani attuativi vigenti previsti nelle rispettive zone saranno scaduti senza essere portati a termine.

*Allegato A – Schede degli Ambiti di Trasformazione (AT)*

**SCHEDA AT 1****MODALITA' DI INTERVENTO:**

Piano attuativo di iniziativa privata

Localizzazione: via Don Milani

Superficie territoriale\*: mq. 3.501,00

**INDICI PLANIVOLUMETRICI**

Volume previsto: mc. 1.400,40

Superficie Coperta massima prevista: mq. 700,20

Altezza massima: ml. 9,00

Aree in cessione per attrezzature pubbliche o da monetizzare\*\*: mq. 279,00

**OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE**

Obiettivo dell'intervento è completare la zona residenziale esistente creando aree a parcheggio per la fruizione della sottostante area verde.

**DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI**

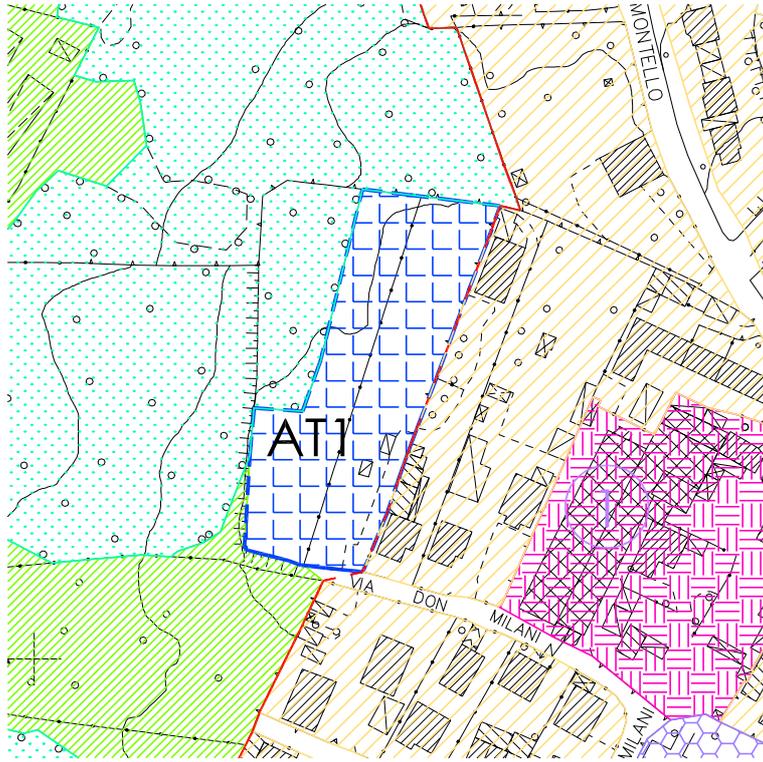
- Funzioni produttive;
- Funzioni agricole;
- Funzioni silvo-pastorali;
- Funzione commerciale;
- Impianti di smaltimento e trattamento dei rifiuti;
- Attività artigianali di servizio;
- Industria delle costruzioni;
- Commercio all'ingrosso;
- Commercio in medie e grandi strutture di vendita;
- Centri commerciali;
- Logistica;
- Attività del gioco d'azzardo.

**OBBLIGHI PRINCIPALI DA CONVENZIONARE**

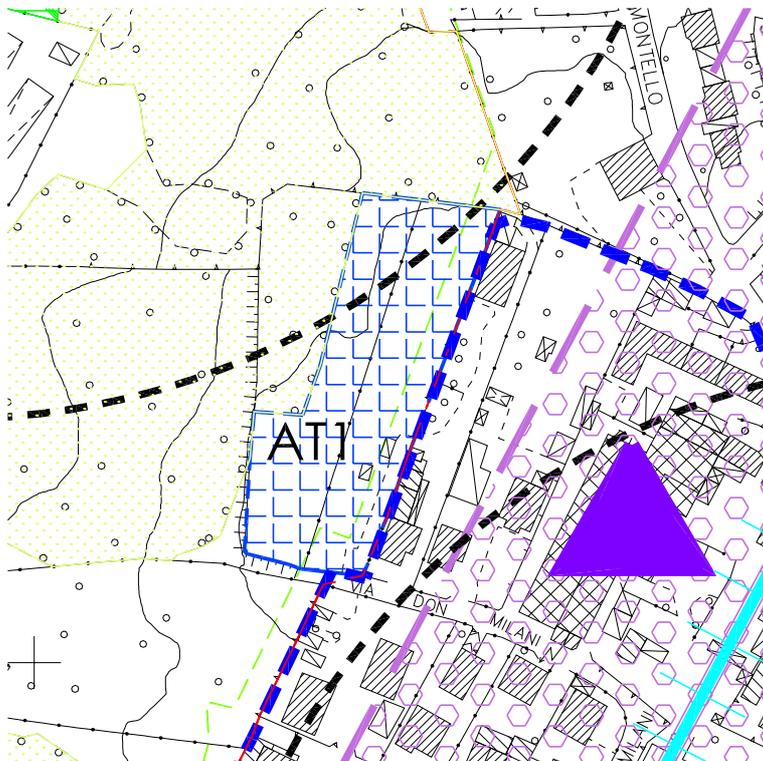
- Definizione delle aree da cedere per la creazione di zona a parcheggio pubblico;

\*: la superficie territoriale è indicativa. In sede di presentazione del Piano Attuativo si dovrà provvedere a rilievo strumentale dell'area di intervento.

\*\* : LE SUPERFICI DELLE AREE IN CESSIONE E/O MONETIZZAZIONE SI INTENDONO MINIME E DOVRANNO ESSERE COMMISURATE ALL'EFFETTIVO CARICO URBANISTICO GENERATO DALLE VOLUMETRIE IN PROGETTO.



Localizzazione



Vincoli

Localizzazione  
Vincoli  
Scala 1:2.000

via Don Milani

SCHEDA  
AT1

**SCHEDA AT 2****MODALITA' DI INTERVENTO:**

Piano attuativo di iniziativa privata

Localizzazione: via XXV aprile

Superficie territoriale\*: mq. 8.502,00

**INDICI PLANIVOLUMETRICI**

Volume previsto: mc. 8.502,00

Volume massimo con applicazione di Indice di Fabbricabilità Territoriale Onnicomprensivo: N.P.

Superficie Coperta massima prevista: mq. 2.975,70

Altezza massima: ml. 10,50

Aree in cessione per attrezzature pubbliche o da monetizzare\*\*: mq. 1.026,00

**OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE**

Obiettivo dell'intervento è completare la zona residenziale esistente creando aree a parcheggio e aree di mobilità ciclopedonale per migliorare la mobilità "dolce" del centro storico.

**DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI**

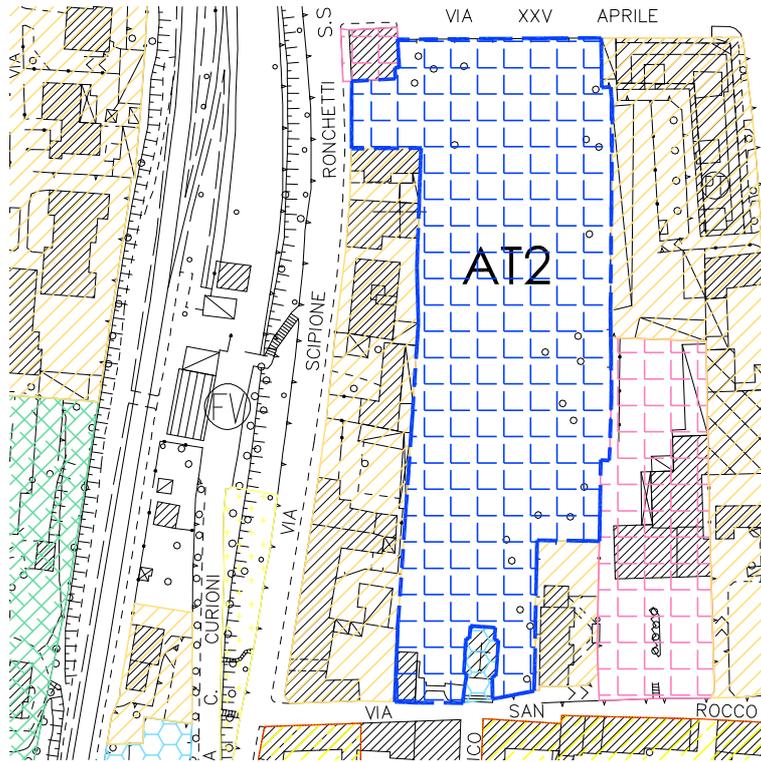
- Funzioni produttive;
- Funzioni agricole;
- Funzioni silvo-pastorali;
- Funzione commerciale;
- Impianti di smaltimento e trattamento dei rifiuti;
- Attività artigianali di servizio;
- Industria delle costruzioni;
- Commercio all'ingrosso;
- Commercio in medie e grandi strutture di vendita;
- Centri commerciali;
- Logistica;
- Attività del gioco d'azzardo.

**OBBLIGHI PRINCIPALI DA CONVENZIONARE**

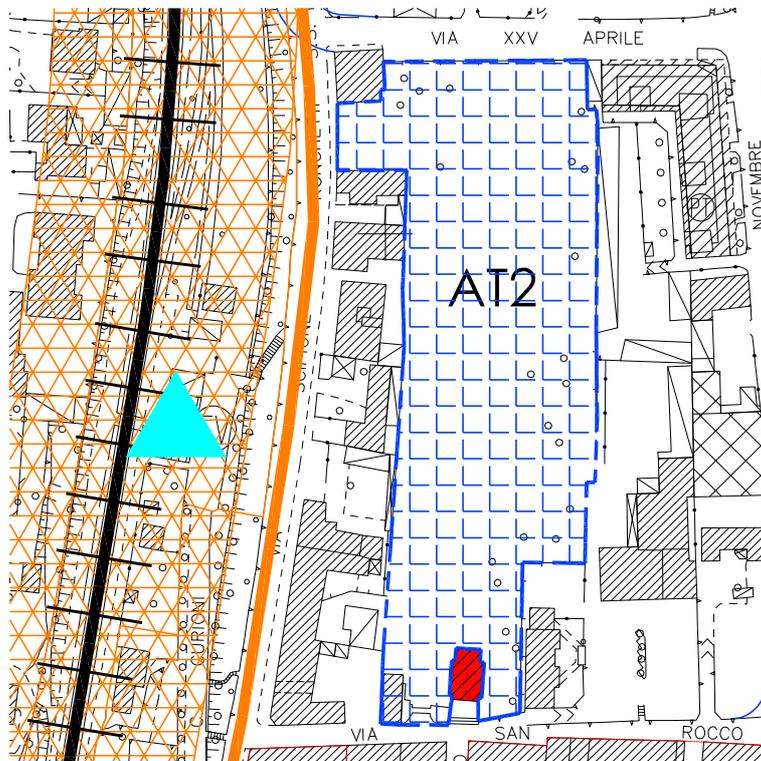
- Definizione delle aree da cedere per la creazione di zona a parcheggio pubblico;
- Definizione della mobilità ciclopedonale interna.

\*: la superficie territoriale è indicativa. In sede di presentazione del Piano Attuativo si dovrà provvedere a rilievo strumentale dell'area di intervento.

\*\* : LE SUPERFICI DELLE AREE IN CESSIONE E/O MONETIZZAZIONE SI INTENDONO MINIME E DOVRANNO ESSERE COMMISURATE ALL'EFFETTIVO CARICO URBANISTICO GENERATO DALLE VOLUMETRIE IN PROGETTO.



Localizzazione



Vincoli

Localizzazione  
Vincoli  
Scala 1:2.000

via XXV aprile

SCHEDA  
AT2

**SCHEDA AT 3****MODALITA' DI INTERVENTO:**

Piano attuativo di iniziativa privata

Localizzazione: via Minniti

Superficie territoriale\*: mq. 12.908,00

**INDICI PLANIVOLUMETRICI**

Volume previsto: mc. 5.163,00

Volume massimo con applicazione di Indice di Fabbricabilità Territoriale Onnicomprensivo: N.P.

Superficie Coperta massima prevista: mq. 4.517,80

Altezza massima: ml. 10,50

Aree in cessione per attrezzature pubbliche o da monetizzare\*\*: mq. 612,00

**OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE**

Obiettivo dell'intervento è completare la zona residenziale esistente creando aree a parcheggio per una migliore fruizione dell'area pubblica circostante.

**DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI**

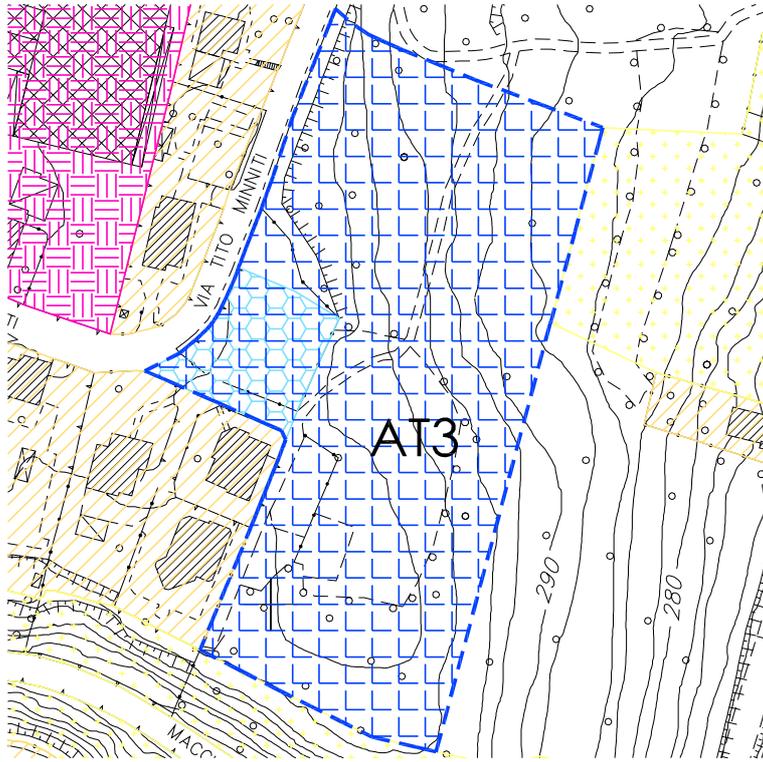
- Funzioni produttive;
- Funzioni agricole;
- Funzioni silvo-pastorali;
- Funzione commerciale;
- Impianti di smaltimento e trattamento dei rifiuti;
- Attività artigianali di servizio;
- Industria delle costruzioni;
- Commercio all'ingrosso;
- Commercio in medie e grandi strutture di vendita;
- Centri commerciali;
- Logistica;
- Attività del gioco d'azzardo.

**OBBLIGHI PRINCIPALI DA CONVENZIONARE**

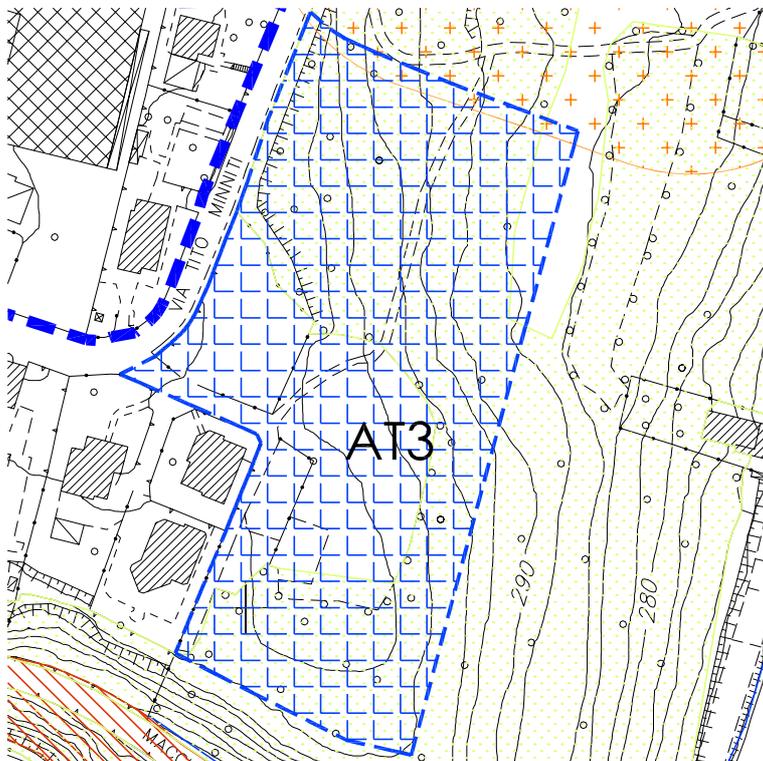
- Definizione delle aree da cedere per la creazione di zona a parcheggio pubblico;

\*: la superficie territoriale è indicativa. In sede di presentazione del Piano Attuativo si dovrà provvedere a rilievo strumentale dell'area di intervento.

\*\* : LE SUPERFICI DELLE AREE IN CESSIONE E/O MONETIZZAZIONE SI INTENDONO MINIME E DOVRANNO ESSERE COMMISURATE ALL'EFFETIVO CARICO URBANISTICO GENERATO DALLE VOLUMETRIE IN PROGETTO.



Localizzazione



Vincoli

Localizzazione  
Vincoli  
Scala 1:2.000

via Minniti

SCHEDA  
AT3