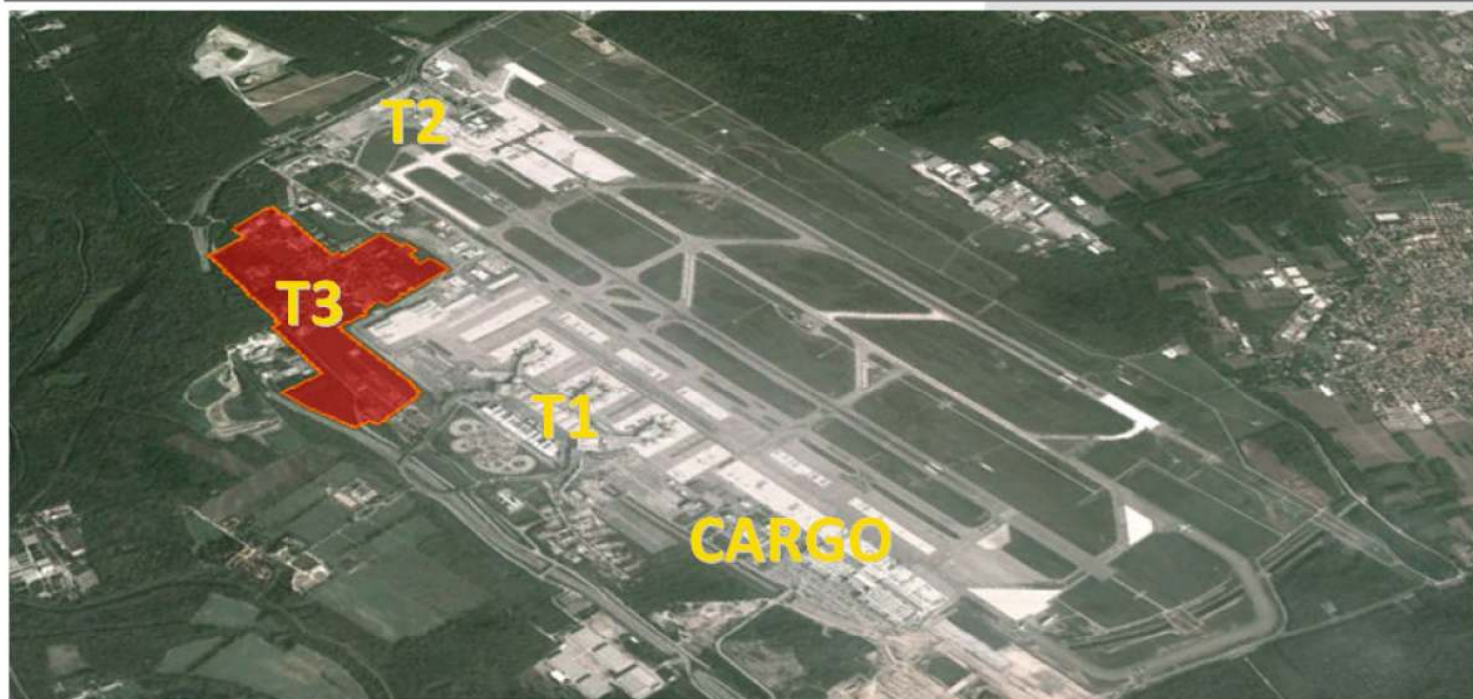


PIANO D'AMBITO CASE NUOVE



**COMUNE DI
SOMMA
LOMBARDO**

Provincia di Varese



Sindaco:

Guido Colombo

Assessore alla Pianificazione Territoriale:

Alberto Bilardo

Segretario Comunale:

Carmela Alongi

Responsabile Settore Urbanistica:

Stefania Quartieri

Progettisti Incaricati:

**Arch. Massimo Giuliani
Ing. Emilio Cremona**

MODIFICATO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI

Oggetto:

**Norme Tecniche di Attuazione
relative al Piano d'Ambito**

Data: **1 maggio 2015**

Elaborato:

7

SOMMARIO

Articolo 1 Obiettivi del Piano d'Ambito di Case Nuove.....	5
Articolo 2 Flessibilità urbanistica	5
Articolo 3 Flessibilità nell'attuazione dei comparti Y	6
Articolo 4 Flessibilità nell'utilizzo delle aree a standard	6
Articolo 5 Utilizzo temporaneo delle aree pubbliche	6
Articolo 6 Utilizzo delle aree e degli edifici pubblici	6
Articolo 7 Suddivisione in sub-ambiti.....	7
Articolo 8 Modalità di attuazione dei comparti Y	8
Articolo 9 Modalità di attuazione delle aree escluse dai sub-ambiti.....	8
Articolo 10 Destinazioni d'uso.....	8
Articolo 11 Limitazioni derivanti dal Piano di Rischio adottato con DCC n. 16 del 3/05/2013	9
Articolo 12 Aree a standard	9
Articolo 13 Compensazione territoriale.....	9
Articolo 14 Valorizzazione delle aree pubbliche.....	10
Articolo 15 Attuazione del Piano d'ambito e attività di monitoraggio	10
ARTICOLO 16 Azioni integrative in fase di attuazione del Piano	10
Articolo 17 Norme finali	11

ARTICOLO 1 OBIETTIVI DEL PIANO D'AMBITO DI CASE NUOVE

1. I principali obiettivi del Piano d'Ambito 1 Case Nuove sono:
 - a. la riqualificazione del Quartiere di Case Nuove;
 - b. la compensazione ambientale dell'Area di Malpensa;
 - c. il progressivo aumento della sostenibilità ambientale e sociale dell'aeroporto.
2. Il Piano d'Ambito 1 Case Nuove attua quanto previsto nell'Accordo di Programma Quadro Aeroporto Intercontinentale di Malpensa 2000 così come integrato nel gennaio 2007 e specificato nei successivi Piani Operativi.
3. La sua impostazione urbanistica è conforme a quanto previsto dall'Articoli 6 e 22 del Piano delle Regole del PGT del Comune di Somma Lombardo approvato con deliberazione del CC n.30 dell'11/07/2013 ed entrato in vigore definitivamente il 6/02/2014 a seguito di pubblicazione di avviso sul B.U.R.L. n. 6 del 5/2/2014.

ARTICOLO 2 FLESSIBILITÀ URBANISTICA

1. Il Piano d'Ambito tiene conto della complessa situazione urbanistica del quartiere Case Nuove ed in particolare:
 - a. della complessa interazione tra aree pubbliche ed aree private;
 - b. della previsione approvata con deliberazioni del Consiglio Comunale di Somma Lombardo di procedere alla demolizione di una serie di edifici pubblici delocalizzati;
 - c. della prossima realizzazione del tronco ferroviario delle Ferrovie Nord di collegamento tra il Terminal 1 ed il Terminal 2;
 - d. delle limitazioni derivanti dalle disposizioni del Piano di Rischio adottato con DCC n. 16 del 3/05/2013, che non consentono concentrazioni eccessive di carico antropico.
2. In ragione delle complessità presenti e al fine di promuovere in tempi rapidi la riqualificazione della frazione il Piano prevede una serie di regole di flessibilità che hanno lo scopo di favorire la realizzazione degli interventi e rendere l'area più attrattiva per gli operatori pubblici e privati.
3. Nei successivi artt. 3, 4, 5 e 6 viene puntualmente descritta l'articolazione della flessibilità urbanistica garantendo al contempo la sostenibilità ambientale economica e sociale prevista dal P.G.T.

ARTICOLO 3 FLESSIBILITÀ NELL'ATTUAZIONE DEI COMPARTI Y

1. I Comparti Y, così come individuati nella tavola di Azzonamento del Piano delle Regole del P.G.T., hanno dimensioni tra loro molto diverse così come varia il rapporto tra aree pubbliche e private determinando specifiche problematiche attuative che possono essere affrontate con successo prevedendo elementi di flessibilità rispetto ai seguenti temi:
 - a. modalità attuative diversificate a seconda della superficie complessiva del Comparto;
 - b. soggetto attuatore diversificato in relazione al rapporto percentuale tra aree pubbliche ed aree private;
 - c. criteri diversificati rispetto alle modalità di reperimento degli standard urbanistici consentendo anche l'utilizzo di aree esterne al comparto da individuarsi all'interno delle aree pubbliche.

ARTICOLO 4 FLESSIBILITÀ NELL'UTILIZZO DELLE AREE A STANDARD

1. Il Piano d'Ambito 1 Case Nuove, in accordo con quanto previsto nella normativa del Piano delle Regole del PGT approvato, prevede la conferma delle aree a standard. Poiché tuttavia, ai fini del riutilizzo delle aree pubbliche ed alla valorizzazione delle aree private, sono previsti interventi di riorganizzazione complessiva dei comparti, è possibile che le aree a standard interne ai sub-ambiti n. 2 e 3 vengano utilizzate per altri scopi individuando aree alternative per la localizzazione dei servizi.

ARTICOLO 5 UTILIZZO TEMPORANEO DELLE AREE PUBBLICHE

1. Poiché con le delibere di Consiglio Comunale n.13 del 22/04/2014, n.40 del 7/7/2014, n.47 del 16/7/2014 sono stati individuati una serie di edifici pubblici da demolire, e poiché solo parte degli interventi è finanziata e calendarizzata, è possibile che la disponibilità nell'utilizzo delle aree pubbliche subisca variazioni temporali ad oggi non quantificabili.
2. Al fine di contribuire a migliorare l'attrattività del quartiere sono possibili utilizzi temporanei delle aree pubbliche quali ad esempio la piantumazione preventiva. Può essere inoltre valutato il loro provvisorio utilizzo come spazi di cantiere qualora ciò risultasse indispensabile per l'attuazione di interventi di interesse pubblico.

ARTICOLO 6 UTILIZZO DELLE AREE E DEGLI EDIFICI PUBBLICI

1. L'utilizzo delle aree e degli edifici pubblici derivanti da processi di delocalizzazione è subordinato a quanto previsto dall'art.1 delle presenti norme.
2. Le aree dei lotti di cui è prevista la demolizione potranno essere utilizzati per la realizzazione di nuovi interventi conformi alle previsioni del presente Piano d'Ambito ovvero potranno essere utilizzate come aree di compensazione di altri interventi previsti all'interno del Piano d'Ambito stesso.

3. I proventi derivanti dalla vendita dei diritti volumetrici verranno impiegati secondo quanto previsto dall'Accordo di Programma Quadro Aeroporto Intercontinentale di Malpensa 2000 così come integrato nel gennaio 2007 e specificato nei successivi Piani Operativi. Per gli edifici di cui non è prevista la demolizione potranno essere previsti interventi di rigenerazione urbana finalizzati a specifici interventi di marketing territoriale che verranno messi a punto secondo quanto previsto dal successivo articolo n.15 Attuazione del Piano d'ambito e attività di monitoraggio.
4. Le quantità dei diritti volumetrici relativi agli edifici di cui è prevista la demolizione sono riportate nelle tabelle contenute all'interno dell'*elaborato 3 Individuazione degli edifici pubblici e delle previsioni di demolizione*. Tali tabelle verranno progressivamente aggiornate in relazione allo sviluppo delle operazioni di demolizione secondo quanto previsto dall'Accordo di Programma Quadro Aeroporto Intercontinentale di Malpensa 2000, così come integrato nel gennaio 2007 e specificato nei successivi Piani Operativi.

ARTICOLO 7 SUDDIVISIONE IN SUB-AMBITI

1. Al fine di tener conto delle specificità del quartiere e della complessità funzionale dell'area sono individuati n. 6 sub-ambiti di seguito descritti:
 - a. Sub-ambito 1. Riguarda la zona nord della frazione in cui sono presenti attività di tipo produttivo privato nonché un nucleo di antica formazione.
 - b. Sub-ambito 2. Riguarda un'area a standard di progetto di notevoli dimensioni che, nei piani urbanistici precedenti al P.G.T., era pensata come area di servizio alla residenza.

L'area in oggetto per le sua localizzazione e le sue dimensioni può essere utilizzata anche per altri scopi in accordo con quanto previsto dall'art.11 delle presenti norme.
 - c. Sub-ambito 3. Riguarda l'area ovest del comparto in cui sono presenti anche edifici pubblici ed in cui è in corso di attuazione un Accordo di Programma per la realizzazione del Polo Aeronautico di Formazione e Lavoro.

La presenza di Comparti non attuati e gli ulteriori spazi liberi per effetto delle previste demolizioni rendono questo sub-ambito ideale per la localizzazione di interventi strategici che abbiano come obiettivo la riqualificazione ed il rilancio dell'area.
 - d. Sub-ambito 4. Riguarda l'area occupata da un nucleo di antica formazione il cui recupero potrà essere attuato sulla base delle modalità di intervento previste dal Piano delle regole.
 - e. Sub-ambito 5. Riguarda la zona della frazione più complessa per l'eterogeneità degli ambiti e per la commistione tra aree ed edifici pubblici e strutture private.
 - f. Sub-ambito 6. Riguarda aree prevalentemente agricole per il quale il Piano d'Ambito prevede il mantenimento della situazione esistente.

ARTICOLO 8 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEI COMPARTI Y

1. Nell'*elaborato 5 Azzonamento Piano d'Ambito*. *Comparti Y* sono individuati con sigla e numero progressivo i piani attuativi ed i Permessi di Costruire previsti dal presente Piano d'Ambito.
2. Data la complessità derivante dalla compresenza di aree pubbliche e private, dalle presenza di aree libere ed aree costruite ed inoltre dalle previsioni relative alla demolizione di parte degli edifici pubblici le previsioni urbanistiche relative ad ogni Piano Attuativo e di ogni Permesso di Costruire Convenzionato sono dettagliatamente descritte nell'*elaborato 6 Schede comparti Y*.
3. La scheda relativa ad ogni singolo piano attuativo individua:
 - a. i piani attuativi di iniziativa pubblica;
 - b. i piani attuativi di iniziativa privata;
 - c. Le aree sottoposte a Permesso di Costruire Convenzionato;
 - d. le destinazioni d'uso consentite in rapporto alla localizzazione del Piano stesso ed ai vincoli gravanti sulla specifica zona;
 - e. i parametri urbanisti ed edilizi relativi al singolo piano attuativo;
 - f. la flessibilità nell'attuazione dei comparti e nell'utilizzo delle aree marginali all'interno del singolo comparto.

ARTICOLO 9 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE AREE ESCLUSE DAI SUB-AMBITI

1. Le zone escluse dai sub-ambiti di cui all'art.7 delle presenti norme saranno attuati secondo le norme del Piano delle Regole.

ARTICOLO 10 DESTINAZIONI D'USO

1. Il Piano d'Ambito 1 Case Nuove prevede le seguenti destinazioni d'uso:
 - a. destinazioni d'uso non ammesse: residenza, GSV, MSV, strutture di logistica e di commercio all'ingrosso superiori a 500 mq di SLP, MSV > 300 mq di superficie di vendita per merci ingombranti; attività industriali insalubri di prima classe;
 - b. destinazioni d'uso incentivate: sono incentivate le destinazioni d'uso previste nel presente Piano d'Ambito e dettagliatamente descritte nella relazione generale nel capitolo VII.

ARTICOLO 11 LIMITAZIONI DERIVANTI DAL PIANO DI RISCHIO ADOTTATO CON DCC N. 16 DEL 3/05/2013

1. Tutti gli interventi previsti ad attuazione del presente Piano d'Ambito sono in ogni caso subordinati alle disposizioni previste dal Piano di Rischio adottato con Delibera di CC n. 16 del 3/05/2013.

ARTICOLO 12 AREE A STANDARD

1. Le aree da destinare a standard pubblico sono quelle previste dal PGT e riportate nell'*elaborato 4 Azzonamento Piano d'ambito - Schemi funzionali*.
2. L'area a standard di progetto localizzata all'interno del sub-ambito 2 può essere destinata ad attività per il tempo libero di iniziativa privata sulla base della presentazione di una specifica proposta che evidenzii il contributo dell'intervento in relazione all'aumento dell'attrattività dell'area.
3. La realizzazione dell'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale ed al reperimento all'interno dell'Ambito di Case Nuove di una superficie da destinare a standard pubblico equivalente alle aree di cui si prevede l'edificazione.
4. Le aree a standard di progetto all'interno del sub-ambito 3 sono dotate di una volumetria pari a 0,5 mc/mq che potrà essere realizzata all'interno dei Comparti Y previsti nello stesso sub-ambito.
5. Le aree da destinare a standard all'interno dei singoli comparti dovranno essere individuate prioritariamente tra le aree pubbliche derivanti da demolizione di edifici delocalizzati secondo quanto previsto dal successivo articolo 13.

ARTICOLO 13 COMPENSAZIONE TERRITORIALE

1. Entro 3 mesi dall'approvazione del presente Piano d'Ambito verranno individuate le aree pubbliche derivanti da demolizione di edifici delocalizzati che potranno essere utilizzate come standard urbanistici per soddisfare le prescrizioni delle schede attuative relative ai Comparti Y.
2. L'utilizzo di tali aree avverrà attraverso l'acquisto di diritti volumetrici (come conteggiati dal presente Piano) che terranno conto della volumetria media presente nelle aree pubbliche all'interno del comparto stesso.
3. I proventi derivanti dalla vendita dei diritti volumetrici sopra descritti verranno utilizzati per gli scopi previsti dall'Accordo di Programma Quadro Aeroporto Intercontinentale di Malpensa 2000 così come integrato nel gennaio 2007 e specificato nei successivi Piani Operativi.

ARTICOLO 14 VALORIZZAZIONE DELLE AREE PUBBLICHE

1. Le aree pubbliche derivanti da demolizione di edifici delocalizzati potranno altresì essere utilizzate per la realizzazione di interventi edificatori secondo quanto previsto dalle schede attuative relative ai Comparti Y.
2. Il Comitato per l'Accordo di Programma Quadro Malpensa 2000 verrà convocato alle conferenze di servizio relative alle procedure di approvazione degli atti di utilizzo delle aree e degli immobili acquisiti al patrimonio pubblico.

ARTICOLO 15 ATTUAZIONE DEL PIANO D'AMBITO E ATTIVITÀ DI MONITORAGGIO

1. L'attuazione del Piano d'Ambito 1 Case Nuove è affidato ad una attività di monitoraggio svolta dall'amministrazione Comunale. I risultati del monitoraggio vengono pubblicati ogni 12 mesi.
2. Il monitoraggio di cui al precedente comma 1 dovrà essere attuato secondo gli indicatori individuati all'interno del Rapporto Ambientale affinché, a partire dalla situazione attuale, si possa vigilare sulle eventuali ripercussioni a carico delle matrici ambientali, successivamente alla realizzazione del concreto percorso progettuale adottato.
3. In occasione della pubblicazione del rapporto di monitoraggio il Piano d'ambito stesso può essere integrato nei limiti previsti dagli artt. 3, 4 e 5 delle presenti norme.

ARTICOLO 16 AZIONI INTEGRATIVE IN FASE DI ATTUAZIONE DEL PIANO

1. Sulla base delle indicazioni del Parere Motivato e in considerazione della complessità degli interventi previsti, della molteplicità degli attori coinvolti e della necessità di accompagnare le fasi iniziali del processo di trasformazione, entro il primo anno dall'approvazione del presente Piano d'Ambito dovrà essere svolto un approfondimento progettuale volto a:
 - a. valutare l'obiettivo di compensazione ambientale dell'area Malpensa, come previsto dall'art. 1 delle presenti norme, sulla base delle azioni più incisive evidenziate nelle opzioni progettuali 03a e 04c.
 - b. prevedere la riorganizzazione del sistema di attività legate alla sosta temporanea a supporto delle attività aeroportuali, attraverso un progetto d'insieme che contenga anche opportune opere di mitigazione e compensazione ambientale, al fine di giungere ad un assetto territoriale locale più che permetta di minimizzare gli impatti imputabili in modo diretto alle suddette funzioni ed, in generale, all'attuale frammentazione e dispersione della configurazione del sistema di servizi di supporto all'aeroporto.
2. Entro 12 mesi dall'approvazione del presente piano dovrà inoltre essere predisposto un progetto di mobilità urbana relativo alla frazione di Case Nuove, con l'obiettivo di creare una piena coerenza tra sviluppo urbanistico e assetto della rete della mobilità, nel quale verranno valutati in particolare i seguenti aspetti:

- a. definizione degli interventi atti a garantire adeguati livelli di sicurezza della circolazione veicolare, dei ciclisti e dei pedoni, soprattutto in ambito urbano;
 - b. definizione di una gerarchia funzionale della rete viabilistica al fine di supportare adeguatamente l'accessibilità all'ambito;
 - c. definizione di uno schema di circolazione al fine di evitare congestioni su una rete interna di ridotte capacità e di evitare flussi di attraversamento nella parte centrale;
 - d. disegno di una rete di collegamenti ciclabili e pedonali;
 - e. definizione degli interventi per il miglioramento dell'accessibilità con il trasporto pubblico;
 - f. accessibilità alle funzioni di interesse pubblico;
 - g. definizione di un sistema di spazi per la sosta;
 - h. valorizzazione pedonale e ciclabile dell'asse centrale di riqualificazione;
 - i. connessioni con aree ed edifici pubblici, con aree di valore ambientale e paesaggistico;
 - j. adeguati livelli di accessibilità al sistema della ricettività, del terziario, del commercio e dei servizi.
3. Entro 18 mesi dall'approvazione del presente piano dovrà essere condotta una valutazione circa il carico in abitanti equivalenti (AE) che si genererà nella frazione Case Nuove a seguito degli interventi di riqualificazione verificando tale carico in relazione all'agglomerato di Lonate Pozzolo. Qualora la verifica risulti negativa il Comune dovrà proporre delle soluzioni idonee al trattamento dei reflui.

ARTICOLO 17 NORME FINALI

1. Tutto quanto non espressamente vietato è in ogni caso consentito, salvo l'applicazione della legislazione di ordine superiore.
2. Il sopraggiungere di una normativa di livello superiore in contrasto con le presenti Norme Tecniche comporta l'automatica disapplicazione delle stesse.