

**COMUNE di
CARUGO**
Provincia di Como

**PIANO DI GOVERNO
DEL TERRITORIO**
Legge Regionale 12/2005

PIANO DELLE REGOLE

RELAZIONE
(Agosto 2011)

*Testo modificato a seguito dell'accoglimento delle
osservazione e del parere della Provincia di Como
(Febbraio 2012)*

STUDIO AMBIENTE
Dott. Arch. GIACOMINO AMADEO
Via San Carlo Borromeo, 1
20811 CESANO MADERNO (MB)
Tel. +39 0362 500200
Fax +39 0362 1580711
info@studioambiente.org

Testo modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e del parere della Provincia di Como

Le modifiche al testo, in accoglimento delle osservazioni pervenute riportate tra parentesi (es. OSS. n. 18), sono così evidenziate:

- le parti cassate ~~sono barrate~~
- le parti aggiunte **in grassetto**

La cartografia modificata è evidenziata in colore **ROSSO**

Progetto
Dott. Arch. GIACOMINO AMADEO

Gruppo di lavoro
Dott. Urb. PAOLO GARIBOLDI
Arch. VALENTINA MONTEMURRI
Dott. Urb. FEDERICO RIVOLTA
Dott. Urb. FABRIZIO TRECCI
e

per gli aspetti socioeconomici
Dott.ssa DANIELA DALLE FUSINE

per gli aspetti naturalistici
Dott. ATTILIO SELVA

per gli aspetti ambientali
Dott.ssa MARTA RONCHI

Indice

1. Riferimenti e contenuti del Piano delle Regole
 - 1.1 Elaborati costitutivi del Piano delle Regole
2. Il tessuto urbano consolidato
 - 2.1 I nuclei storici
 - 2.2 Ambiti urbani consolidati
 - Ambiti a prevalente destinazione residenziale
 - Ambiti per attività produttive
 - 2.3 Aree di filtro ambientale e corridoio ecologico
3. Il sistema ambientale locale
 - 3.1 Le attività agricole
 - 3.2 Le aree per attività agricole
 - 3.3 Articolazione del sistema agricolo
4. La tutela dei beni ambientali e architettonici
5. Ambiti di trasformazione urbanistica
6. Dotazione di aree per servizi pubblici e di uso pubblico
7. Efficienza energetica degli edifici
8. Capacità insediativa residenziale teorica

Allegati

- Tabelle:**
- Capacità insediativa residenziale di Piano
 - Capacità insediativa produttiva di Piano
 - Sintesi delle destinazioni d'uso del suolo

1. Riferimenti e contenuti del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è redatto ai sensi dell'art. 10 della LR. 12/2005 e si connota quale strumento di controllo della qualità urbana e territoriale.

Il PR riguarda, sia le parti del territorio urbanizzato, dove il tessuto urbano si è consolidato, per il quale sono ammessi interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, tra cui quelli di nuova edificazione nei lotti interclusi e nelle aree di completamento, sia le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzabili destinate all'agricoltura o non suscettibili di trasformazione urbanistica.

Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il PR ha per oggetto la disciplina generale delle modalità attuative di tutti gli interventi di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione degli immobili, delle destinazioni d'uso, nonché le norme attinenti alle attività di costruzione, le norme di carattere edilizio, la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.

Il PR, nell'ambito del territorio comunale, fatta eccezione per le aree comprese negli ambiti di trasformazione urbanistica individuati dal Documento di Piano (di seguito DP), attuabili mediante Programmi Integrati di Intervento (di seguito PII), secondo criteri insediativi e morfologici dettati dallo stesso DP, individua e definisce:

a) Il tessuto urbano consolidato, comprendente:

- Immobili assoggettati a tutela
- Immobili per i quali si propone l'assoggettamento a tutela
- Nuclei di antica formazione
- Tessuti consolidati recenti

a) Le aree destinate all'attività agricola

b) Le aree di valore paesistico - ambientale ed ecologico

- ambiti di interesse geomorfologico
- ambiti di interesse naturalistico
- ambiti, elementi e sistemi del paesaggio agrario tradizionale

a) Le aree non soggette a trasformazione, comprendenti le parti del territorio comunale, esterne al tessuto urbano consolidato e alle aree destinate all'agricoltura, sottratte a qualunque forma di utilizzazione diversa dallo stato di fatto, quali:

- 1) le aree che, in base ad oggettive condizioni di fatto, siano inidonee agli usi urbanistici, quali quelle preordinate alla coltivazione delle sostanze minerarie di cava o gravate da usi civici.

- 2) le aree che per ragioni geologiche, morfologiche, di acclività e simili sono tecnicamente non idonee ad essere urbanizzate.
- 3) le aree soggette a rischio geologico ed idraulico elevato e molto elevato.
- 4) le aree localizzate in prossimità dei beni storico - culturali e paesaggistici che caratterizzano l'immagine consolidata dei luoghi al fine di salvaguardarli da incongrue sovrapposizioni che ne comprometterebbero l'identità e per migliorarne la fruizione visiva.

Inoltre, il PR, in coordinamento con il Piano dei Servizi (di seguito PS), disciplina - sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico - anche le aree e gli edifici destinati a servizi (edifici e aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, aree a verde, corridoi ecologici e sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, aree per l'edilizia residenziale pubblica), al fine di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio agricolo.

Il PR disciplina:

- l'assetto morfologico per parti di tessuto urbano che risultano omogenei per caratteristiche funzionali, insediative, ambientali e di paesaggio urbano.
- i parametri quantitativi - volume o superficie lorda di pavimento - espressi in indici o in valori assoluti, il rapporto di copertura e le altezze massime e minime.
- le destinazioni d'uso non ammissibili.
- gli allineamenti e gli orientamenti degli edifici per dare continuità alle strade e agli spazi pubblici.
- le prescrizioni atte a consentire la continuità degli spazi a verde e le modalità di integrazione paesaggistica.
- i parametri qualitativo - prestazionali riguardanti materiali, tecnologie, elementi costruttivi, ecc., per promuovere la qualità degli interventi in rapporto alla efficienza energetica, alla riduzione dell'inquinamento, al risparmio di risorse naturali, al migliore inserimento nel contesto di riferimento.

1.1 - Elaborati costitutivi del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è costituito dagli elaborati di seguito elencati:

1 - Relazione illustrativa (con cartografia allegata)

PR 0.1a	Soglie storiche - urbanizzato	scala 1:10.000
PR 0.1b	Soglie storiche - viabilità	scala 1:10.000
PR 0.2	Destinazioni d'uso	scala 1:10.000
PR 0.3	Densità edilizia	scala 1:10.000
PR 0.4	Numero piani fuori terra	scala 1:10.000
PR 0.5	Tipologie edilizie	scala 1:10.000
PR 0.6 (a)	Sistema del verde	scala 1:10.000

2 - Elaborati grafici:

PR 01 (a)	Assetto di piano	scala 1:5.000
PR 01a (a)	Assetto di piano	scala 1:2.000
PR 01b (a)	Assetto di piano	scala 1:2.000
PR 01c (a)	Assetto di piano	scala 1:2.000

PR 02	Assetto di piano: nuclei storici - classi di intervento	scala 1:1.000
-------	--	---------------

AT 01	Stato di fatto degli insediamenti-nuclei storici: Numero dei piani fuori terra	scala 1:1.000
-------	---	---------------

AT 02	Stato di fatto degli insediamenti-nuclei storici: Tipologie edilizie e gradi di obsolescenza	scala 1:1.000
-------	---	---------------

AT 03	Stato di fatto degli insediamenti-nuclei storici: Catalogazione dei valori storici - ambientali, documentari	scala 1:1.000
-------	---	---------------

3 - Norme Tecniche di Attuazione (con cartografia allegata)

NT 01 (a)	Assetto di piano: Sovrapposizione classi di fattibilità geologica	scala 1:5.000
-----------	--	---------------

NT 02 (a)	Assetto di piano: Sovrapposizione classi di azzonamento acustico	scala 1:5.000
-----------	---	---------------

2. Il tessuto urbano consolidato

Il tessuto urbano consolidato di Carugo coincide con la parte di territorio urbanizzato e urbanizzabile, ed interessa, con esclusione delle aree agricole e boscate poste a nord del tracciato stradale della Novedratese, la quasi totalità del territorio comunale.

Nell'ambito del tessuto consolidato di Carugo, quale risultato prodotto dalla tendenza insediativa riscontrabile alle varie soglie storiche considerate, schematicamente, sono distinguibili due diversi ambienti urbani: il nucleo rurale originario, sviluppatosi attorno alla torre e relative estensioni dei primi decenni del 1900; le espansioni contemporanee caratterizzate dall'alternanza di un tessuto residenziale, misto residenziale e produttivo, prevalentemente produttivo (artigianale e industriale), del settore del mobile.

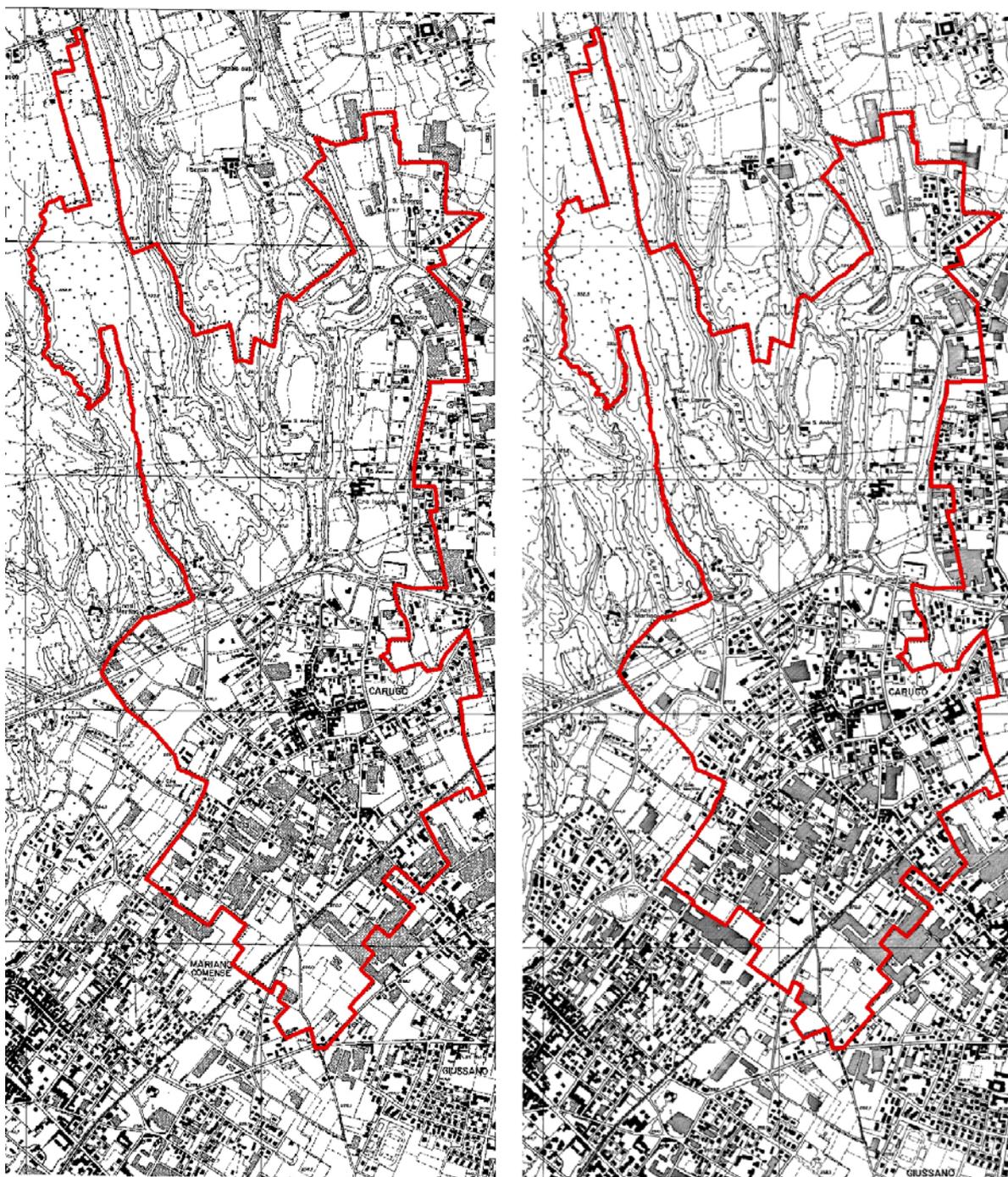
Il tessuto edilizio che compone il nucleo originario, denso dal punto di vista volumetrico, è composto da edifici di impianto rurale (cascine, abitazioni, fienili e stalle), organizzati a corte, con una trama più fitta per i piccoli edifici e un impianto ampio per gli edifici nobiliari.

Il secondo ambiente urbano riconoscibile, è rappresentato dal tessuto urbano esterno al nucleo originario, sviluppatosi in modo estensivo negli anni del secondo dopoguerra del 1900 e più recentemente dopo il 1980, è costituito da un mix funzionale di residenze, servizi e attività produttive, non riconducibile ad una identità morfologica tipologica.

La tipologia abitativa prevalente è quella mono - bifamiliare isolata su lotto, anche se nell'espansione più recente prevalgono tipologie a palazzina plurifamiliare con altezza massima di 4 piani fuori terra.

La localizzazione degli insediamenti produttivi in Carugo non si è configurata in ambiti autonomi e dedicati, ma ha privilegiato, con una sequenza di tendenze insediative temporalmente successive, in una prima fase le parti prossime al centro urbano (esempio l'area produttiva lungo Via per Gattedo - Via Piave), poi inglobate dall'espansione residenziale (situazione che nel tempo ha portata a problemi di incompatibilità con il tessuto residenziale), quindi lo sviluppo lungo la direttrice sud-est verso il comune di Mariano Comense, lungo il tracciato ferroviario, poi verso il confine con Arosio e lungo il tracciato della SP 32 Novedratese.

Carta Tecnica Regionale (CTR) del 1980 (a sinistra) e del 1994 (a destra).



Alla luce dell'evoluzione dell'impianto urbano e delle analisi ed indirizzi sviluppati nel Documento di Piano, integrate dal Piano delle Regole, sono stati riconosciuti differenti ambiti del tessuto urbano consolidato.

2.1 Il nuclei storici

Il Comune di Carugo è caratterizzato dalla presenza di un nucleo storico centrale, la cui perimetrazione è stata effettuata sulla base della cartografia storica IGM del 1888, più avanti riportata, e verificata anche sulla base dei catasti storici (Catasto Teresiano e Catasto Lombardo - Veneto)

Il nucleo del capoluogo, si estende per circa 5,67 ha, e si sviluppa attorno a Piazza della Repubblica e Via alla Torre, estendendosi a nord lungo Via Diaz, a est lungo Via Negroni, a sud fino all'incrocio con Via Garibaldi e a ovest con Via Baracca.

Gli ambiti di interesse storico - ambientale, sono costituiti da:

- Nuclei storici (NS)
- Complessi edilizi ed edifici isolati di interesse storico - architettonico, culturale e testimoniale presenti nel tessuto urbano consolidato (ES).

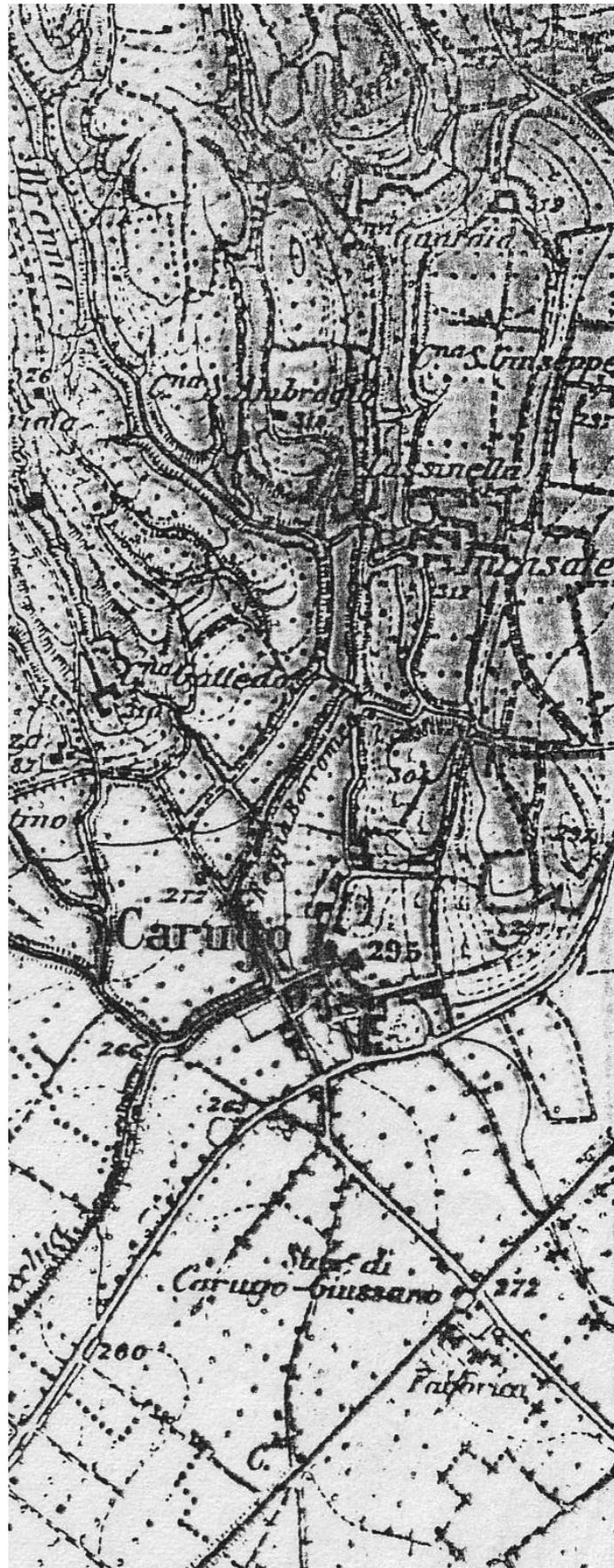
Oltre al nucleo del capoluogo appartengono ai Nuclei storici i nuclei di antica formazione, quali i presidi rurali di:

- Cascina Guardia
- Cascina Sant'Ambrogio
- Cascina Incasate
- Cascina Gattedo
- Cascina Capriolo
- altre cascine minori

Tra i complessi edilizi ed edifici isolati di interesse storico - architettonico, è di particolare rilievo il Santuario di San Zeno, sito lungo Via Toti, completamente inglobato nell'edificato e l'edificio ottocentesco della tessitura sorto in prossimità della stazione al confine con Giussano.

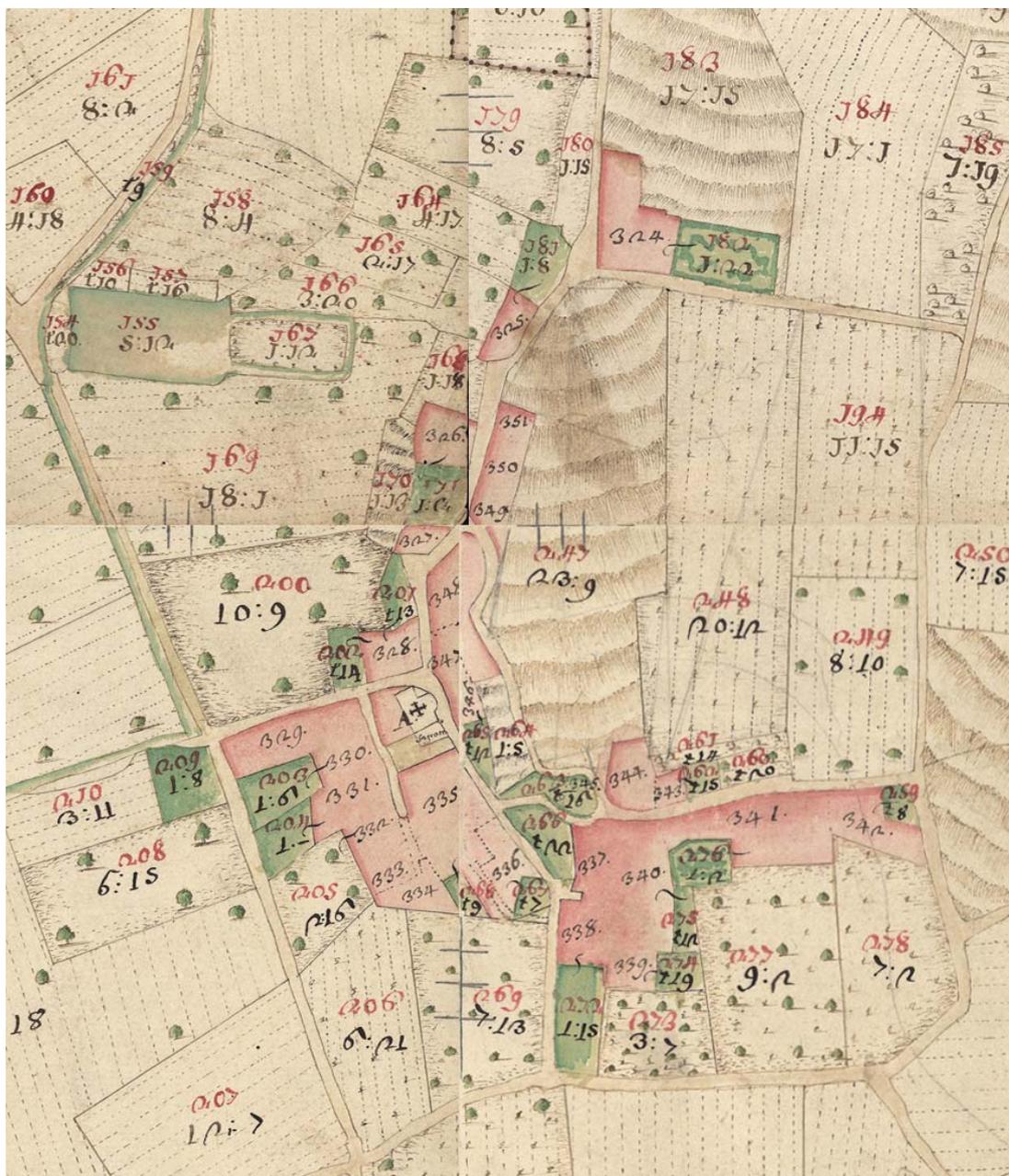


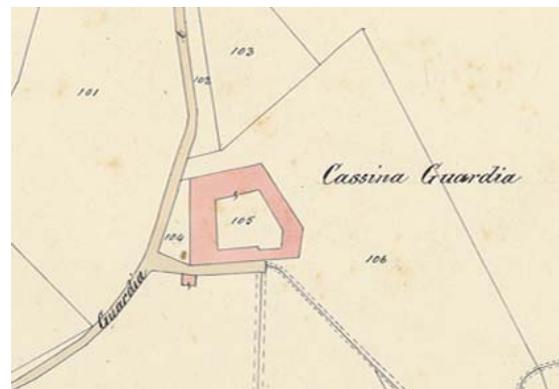
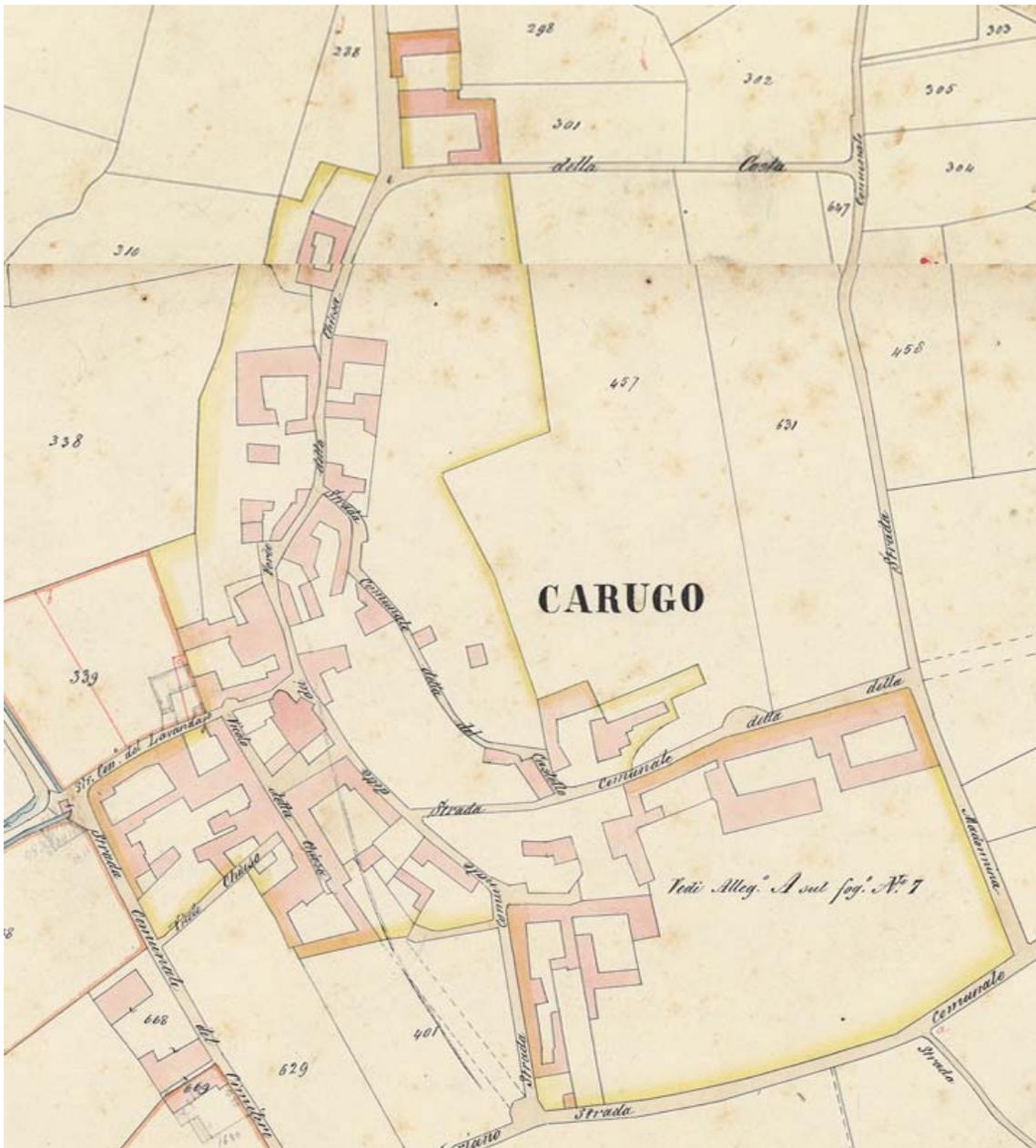
Il Santuario di San Zeno e la Cascina S. Giovanni

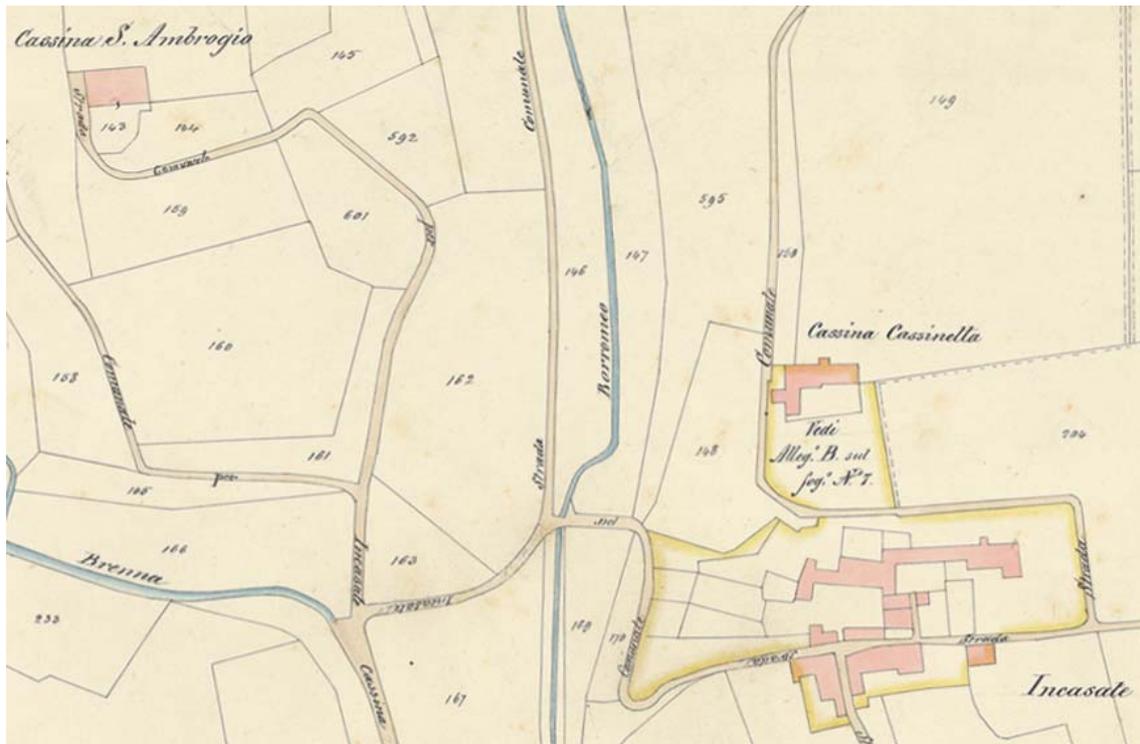


Gli stralci cartografici seguenti, evidenziano i riferimenti utilizzati per la individuazione e la perimetrazione dei nuclei ed edifici storici presenti sul territorio comunale.

CARUGO, Pieve di Mariano, Ducato di Milano CATASTO TERESIANO 1722-1757







Il pre-vigente PRG identificava un'unica zona omogenea "A" come parte di territorio interessata da un agglomerato urbano compatto di antica formazione con carattere storico e di pregio ambientale, nonché le aree circostanti che, per tali caratteristiche, ne erano parte integrante.

Il PGT, sulla base della cartografia IGM 1888 e delle mappe catastali storiche a disposizione, conferma sostanzialmente la perimetrazione del centro storico operata dal pre-vigente PRG.

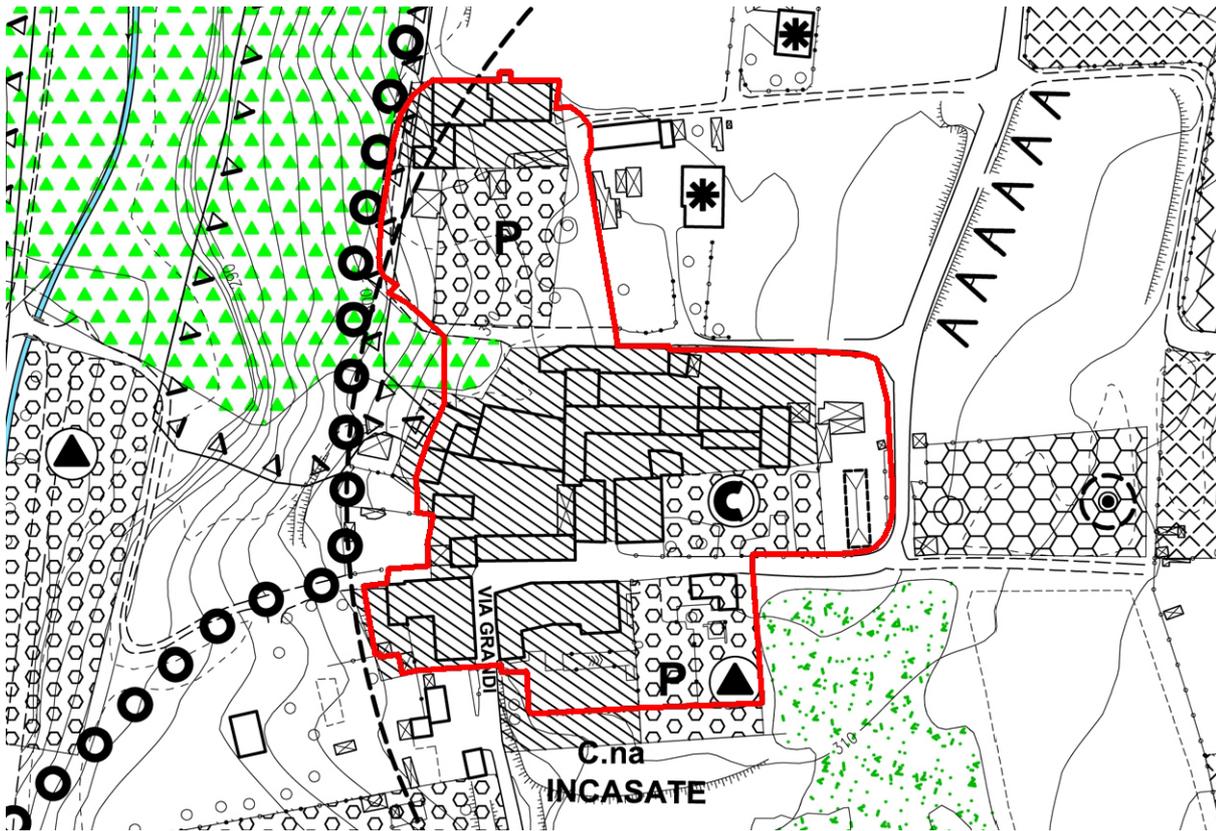
Il centro storico di Carugo, indicato dalla sigla NS, comprende un insieme di luoghi caratterizzati dalla sequenza di edifici storici, isolati, singoli edifici e relative pertinenze ed aree circostanti, manufatti, spazi aperti e giardini che, per quanto modificatisi nel tempo a seguito di operazioni di sostituzione e trasformazione edilizia, conservano parti significative dell'impianto originario di differenziato interesse, che richiedono interventi di tutela e riqualificazione ambientale.

Oltre al nucleo centrale sono stati individuati quali NS, i complessi dei nuclei esterni di antica formazione, già richiamati, quali:

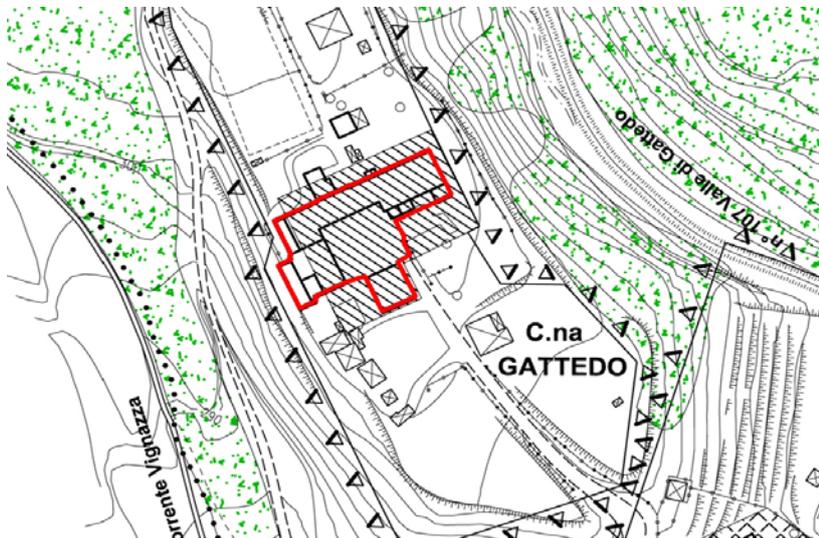
- Cascina Guardia
- Cascina Sant'Ambrogio
- Cascina Incasate
- Cascina Gattedo
- Cascina S. Giovanni (oggi Capriolo)

Tali complessi, nel pre-vigente PRG erano individuati quali zone "A1 - Nuclei rurali e cascine".

Il luogo ove sorge Cascina Gattedo anticamente costituì il sedime del castello di Gattedo (1250), storicamente legato alle lotte religiose fra cattolici ed eretici del movimento della "Pataria", che nel 1258 portarono alla distruzione del castello.



Nucleo storico di Incasate definito dal PGT (linea rossa)
confrontato con quello del PRG (campitura rigata obliqua)



Nucleo storico di Cascina Gattedo (NS) definito dal PGT (linea rossa)
confrontato con quello del PRG (campitura rigata obliqua)



Nucleo storico Cascina S. Ambrogio (NS) definito dal PGT (linea rossa)
confrontato con quello del PRG (campitura rigata obliqua)



Nucleo storico di Cascina Guardia (NS) definito dal PGT (linea rossa)
confrontato con quello del PRG (campitura rigata obliqua)

La disciplina relativa agli ambiti di interesse storico - ambientale, si basa sull'indagine tipologica degli edifici e degli spazi liberi e determina i criteri per la conservazione ed il recupero delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storiche dell'insediamento, nonché le modalità cui sono soggetti gli interventi di sostituzione e di nuova costruzione.

Gli interventi nel NS e ES devono essere volti a conservare e valorizzare il patrimonio edilizio ed urbanistico, migliorando le condizioni abitative e la dotazione dei servizi pubblici e di uso pubblico.

A tale scopo, per ogni edificio, manufatto e spazio aperto, è stata definita una catalogazione dei valori storici e ambientali presenti (cfr. cartografia serie AT), che ha considerato le seguenti specificazioni:

- a. Edifici e complessi edilizi che costituiscono emergenza architettonica assimilabile alla qualità di monumento.
- b. Edifici singoli o in sequenza significativa di valore storico o documentario.
- c. Edifici e complessi edilizi con impianto morfologico originario conservato.
- d. Edifici privi di valore storico o documentario appartenenti all'impianto urbano originario; edifici che a seguito di interventi edilizi incongrui hanno perso i caratteri d'interesse storico - ambientale.
- e. Edifici recenti non aderenti all'impianto morfologico ed ai caratteri ambientali del nucleo
- f. Parchi e giardini di interesse storico, ambientale o documentario
- g. Spazi aperti di interesse storico, ambientale o documentario
- h. Edifici minori privi di valore documentario o ambientale
- i. Edifici minori privi di valore documentario o ambientale
- j. Elementi e manufatti di valore storico, ambientale, documentario
- k. Elementi e manufatti singoli o interventi in contrasto con il valore documentario o ambientale dell'edificio
- l. Allineamenti e continuità prospettiche da conservare

L'equilibrio tra conservazione, tutela e opportunità di intervento viene perseguito attraverso una mirata assegnazione delle categorie d'intervento agli edifici.

La disciplina è finalizzata a precisare la tutela degli edifici di pregio e nello stesso tempo a favorire le possibilità di intervento sul patrimonio di minore pregio o alterato in modo più o meno irreversibile, che costituisce la maggior parte del tessuto edilizio e urbanistico di valore storico ambientale.

La valutazione del grado di obsolescenza, riferito alla sintesi dello stato di conservazione - manutenzione - datazione, relazionata alla catalogazione degli edifici, ha consentito di definire delle classi di edifici, articolati in unità, cui corrispondono specifiche finalità, modalità e categorie di intervento edilizio:

CLASSE 1:

Edifici e complessi edilizi monumentali, di rilevante importanza nel contesto urbano, caratterizzati da aspetti architettonici o storico-artistici significativi.

CLASSE 2:

Tessuti edificati ed unità edilizie che, pur non presentando particolari pregi architettonici, costituiscono il patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto partecipi alla morfologia dell'ambito storico, sia per intrinseche caratteristiche tipologiche di interesse testimoniale.

Il Nucleo storico (NS) è definito ambito polifunzionale a prevalente destinazione residenziale per il quale si persegue l'obiettivo della tutela e consolidamento della residenza, della equilibrata integrazione con essa delle funzioni complementari, della qualificazione degli spazi e dei servizi pubblici.

In relazione alla presenza di specifiche condizioni di degrado estese anche ad interi isolati e corti, riferita agli edifici, ai corpi accessori di origine rurale (rustici, fienili, ex stalle, ecc.) ed alle pertinenze, la conseguente scarsa attrattività dell'abitare nel nucleo, oltre alla necessità di importanti investimenti per realizzare i più opportuni interventi di riqualificazione, è stato definito un meccanismo normativo che, a fronte della concessione di benefici da parte del Comune di Carugo, richiede la riqualificazione di porzioni del nucleo storico e delle relative pertinenze, ovvero la cessione gratuita al comune dei sedimi risultanti da interventi di demolizione.

Le modalità definite sono le seguenti:

- a. **trasferimento della Superficie Lorda di Pavimento** di rustici, superfetazioni, fabbricati accessori, o parti di essi, non appartenenti all'impianto originario, **negli ambiti esterni definiti di trasformazione, ovvero in aree appartenenti agli ambiti consolidati del centro abitato, a fronte della cessione al Comune di Carugo dei sedimi risultanti dalle demolizioni.**
- b. **alle aree ed immobili (edifici e relative pertinenze) costituenti unità funzionalmente e urbanisticamente compiute, con l'esclusione degli ambiti assoggettati a Piano di Recupero in attuazione del previgente Piano Regolatore Generale edifici, è attribuito un indice**

di trasferimento volumetrico (ITV) di 0,10 m²/m², riferito alla superficie fondiaria dell'intera unità edilizia considerata, la cui capacità edificatoria deve essere trasferita negli ambiti di trasformazione e consolidati definiti dalle norme.

- c. riutilizzo della SLP e della superficie coperta (SC) di eventuali corpi incongrui esistenti nelle corti, aderenti o staccati dall'edificio principale, mediante intervento di ristrutturazione urbanistica, secondo specifiche indicazioni normativi.
- d. agli edifici che risultano non utilizzati alla data di adozione del PGT, costituenti unità funzionalmente e urbanisticamente compiute, con l'esclusione degli ambiti oggetto di Piani di Recupero in attuazione del previgente PRG, è attribuito un indice di trasferimento edificatorio (ITE), pari al 50% della SLP esistente.

Tali benefici, possono essere concessi da parte del Comune di Carugo sulla base di una convenzione e di un progetto di riqualificazione degli immobili e/o degli spazi comuni nel loro complesso, che definiscono i reciproci impegni dei Soggetti coinvolti.

Particolare attenzione richiedono i parchi, i giardini e gli spazi aperti all'interno del nucleo storico.

La catalogazione identifica:

- f) Parchi e giardini di interesse storico, ambientale o documentario
- g) Spazi aperti di interesse storico, ambientale o documentario



Il giardino storico di Villa Elmo (oggi Villa Somaschini) costituisce l'impianto più rilevante; si estende a sud della villa ottocentesca quale

giardino all'inglese, caratterizzato da esemplari di particolare interesse botanico.

2.2 Ambiti urbani consolidati

Il tessuto di recente formazione (TRF) comprende le parti degli ambiti urbani consolidati esterne ai NS e ES, per le quali sono definite le prescrizioni, gli obiettivi da perseguire in sede di attuazione, le destinazioni funzionali, i livelli minimi di standard di qualità urbana ed ecologico - ambientale da assicurare in relazione alle specifiche destinazioni prevalenti:

- ambiti prevalentemente residenziali
- ambiti prevalentemente produttivi

Gli ambiti prevalentemente residenziali comprendono:

- B - Tessuti urbani di espansione novecentesca
 - 1 - alta densità
- C - Tessuti urbani contemporanei ad alta densità
 - 1 - alta densità
 - 2 - media densità
 - 3 - bassa densità
 - 4 - verde privato residenziale

Gli ambiti specializzati per attività produttive articolati in:

AAP i - Ambiti per attività produttive industriali - artigianali

AAP r - Edifici e complessi produttivi in ambiti prevalentemente residenziali

AAP c - Ambiti per attività produttive commerciali

I parametri edificatori sono stati definiti partendo dalla situazione di fatto, che ha evidenziato il diffuso sottoutilizzo degli indici edificatori attribuiti dal pre-vigente PRG, quindi un'elevata potenzialità edificatoria residua.

Considerati gli obiettivi del PGT in materia di perequazione, compensazione urbanistica, oltre alla incentivazione di determinate modalità e condizioni di intervento, sono stati definiti i parametri edificatori sulla base dei criteri normativi più avanti descritti.

Le aree comprese in ambiti consolidati AC, sono disciplinate da due distinti indici:

- l'indice IT (territoriale) e l'indice IF (fondiario), che definiscono la capacità edificatoria massima, espressa in SLP, realizzabile nell'ambito di riferimento.
- l'indice ITP (territoriale proprio) e l'indice IFP (fondiario proprio),

che definiscono la capacità edificatoria minima, espressa in SLP, realizzabile nell'ambito di riferimento.

La differenza tra indice IT - ITP e IF - IFP, definisce la capacità edificatoria obbligatoria, espressa in SLP, funzionale alla completa realizzazione degli obiettivi del PGT, generata:

- a) dalle aree destinate a servizi (SP, SR), aree di filtro ambientale e corridoi ecologici urbani (IA), dalle aree destinate alla nuova viabilità comunale (MV), di cui all'Art. 13 delle norme del PS.
- b) dalle aree ed edifici compresi in ambiti consolidati AC.
- c) dalle premialità connesse: alla realizzazione opere di interesse pubblico; a modalità attuative; a tempi di attuazione; a interventi riqualificazione ambientale, ecc. definite dalle norme del PR.

Schematicamente, una parte della potenzialità edificatoria attribuita dal pre-vigente PRG eccedente l'edificato esistente, è stata utilizzata per compensare la differenza tra IT e ITP ovvero IF e IFP.

La capacità edificatoria è definita dai seguenti indici:

- fattispecie di cui alla lettera a) dall'ICE, indice di compensazione edificatoria.
- fattispecie di cui alla lettera b) dall'ITE, indice di trasferimento edificatorio.
- fattispecie di cui alla lettera c) dall'IPE, indice di premialità edificatoria.

La differenza tra IT e ITP o IF e IFP è funzionale all'incremento dei contenuti qualitativi degli interventi in progetto in attuazione del PR, utilizzando gli indici sopraindicati nei limiti di SLP di seguito definiti:

- ICE fino al 100%
- ITE fino al 100%
- IPE fino al 50%, per le fattispecie di interesse privato.
- IPE fino al 100%, per le fattispecie di interesse pubblico

Ai fini del raggiungimento di specifici obiettivi di DP, sono state stabilite delle premialità espresse dall'IPE per ogni fattispecie contemplata, il cui indice massimo ammesso è di $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$, salvo quanto diversamente definito nelle norme d'ambito, riferito alla superficie territoriale o fondiaria degli ambiti che ricevono la capacità edificatoria premiale.

Ambiti a prevalente destinazione residenziale

TESSUTI URBANI DI ESPANSIONE NOVECENTESCA -
ALTA DENSITA'

Sono costituiti da aree edificate che presentano una morfologia dell'impianto urbano storicizzata.

Si sviluppa senza una continuità di elementi di interesse storico architettonico, tali da poterli considerare "nucleo storico", ma dove gli edifici hanno mantenuto nel corso degli anni il loro sedime originario e, in alcuni casi, anche alcuni elementi di interesse storico.

L'ambito interessa una superficie fondiaria di circa 17.982,00 m².

TESSUTI URBANI CONTEMPORANEI - ALTA DENSITA'

Il tessuto è costituito prevalentemente da alti edifici plurifamiliari. Per lo più corrispondono a comparti edilizi sviluppati negli anni 80'-90' del secolo scorso, ai margini del nucleo storico.

La superficie fondiaria complessiva è di circa ~~237.305,00~~ **248.970,00** m².

Nelle aree ancora libere da edificazione, inserite nel tessuto urbanizzato, sono ammessi interventi per una superficie lorda di pavimento di ~~283,00~~ **1.314,00** m².

Nei lotti edificati è ammessa una capacità edificatoria residua pari a circa ~~3.440,00~~ **3.792,00** m² di superficie lorda di pavimento.

TESSUTI URBANI CONTEMPORANEI - MEDIA DENSITA'

Corrispondono ad aree residenziali a media densità costituiti da bassa edilizia (edifici mono - bifamiliari), che si sviluppa dal nucleo storico fino alle aree più periferiche di Carugo.

Interessano una superficie fondiaria pari a circa ~~364.770,00~~ **372.056,00** m².

All'interno del tessuto edificato sono presenti residuali aree libere da edificazione nelle quali sono ammessi interventi di nuova edificazione, a conferma del vigente PRG, per una superficie lorda di pavimento di ~~3.663,00~~ **4.867,00** m².

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di completamento stimati in complessivi ~~5.262,00~~ **5.615,00** m² di superficie lorda di pavimento.

TESSUTI URBANI CONTEMPORANEI - BASSA DENSITA'

Corrispondono ad aree residenziali a bassa densità costituiti da bassa edilizia (edifici mono - bifamiliari), che si sviluppa dal nucleo storico fino alle aree più periferiche di Carugo.

Interessano una superficie fondiaria pari a circa ~~432.626,00~~ **133.268,00** m².

All'interno del tessuto edificato sono presenti residuali aree libere nelle quali sono ammessi interventi di nuova edificazione, a conferma del vigente PRG, per una superficie lorda di pavimento di ~~4.054,00~~ **1.447,00** m².

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di completamento stimati in complessivi 1.002,00 m² di superficie lorda di pavimento.

TESSUTI URBANI CONTEMPORANEI - VERDE PRIVATO PERTINENZIALE

Sono costituiti dalle aree residenziali dotate di aree pertinenziali attrezzate a giardino, che per dimensione o continuità con altre analoghe situazioni rappresentano una sorta di "trama verde" nel tessuto urbano del capoluogo.

La superficie fondiaria complessiva è di circa ~~141.558,00~~ **144.195,00** m².

Nelle aree ancora libere da edificazione, inserite nel tessuto urbanizzato, sono ammessi interventi per una superficie lorda di pavimento di 3.728,00 m².

Nei lotti edificati è ammessa una capacità edificatoria residua pari a circa 1.519,00 m² di superficie lorda di pavimento.

INTERVENTI IN CORSO di ATTUAZIONE

Coincidono con i piani attuativi adottati e approvati i cui interventi sono in corso di realizzazione. Interessano una superficie complessiva di 38.292,00 m² per complessivi 14.148,00 m² di SLP.

Le tabelle allegate al successivo cap. 9, sintetizzano la capacità insediativa residenziale complessiva del Piano di Governo del Territorio.

Ambiti per attività produttive

Nel comune di Carugo non sono insediate attività produttive di rilievo sovracomunale; gli ambiti produttivi di rilievo comunale, dal punto di vista normativo, sono così articolati

- AAP.i - Ambiti per attività produttive industriali – artigianali (totalmente o prevalentemente edificati).
- AAP.r - Edifici e complessi produttivi in ambiti prevalentemente residenziali (totalmente o prevalentemente edificati).
- AAP.c - Ambiti per attività produttive e commerciali

Negli ambiti AAP non è ammesso l'insediamento di attività classificate come insalubri di I° classe, ma solamente quelle classificate come

insalubri di II° classe, ai sensi dell'Art. 216 del TU delle leggi sanitarie D.M. 5 Settembre 1994.

AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE INDUSTRIALI - ARTIGIANALI (AAP.i)

Gli ambiti AAPi, comprendono sia aree destinate all'insediamento di nuovi insediamenti, a conferma del PRG pre-vigente, sia il tessuto edificato occupato da impianti produttivi manifatturieri o ad esso assimilabili, per le quali è confermata la destinazione in atto,

In tali aree, è ammesso il trasferimento della capacità edificatoria generata dalle aree comprese in ambito SP, servizi per le attività produttive.

Gli interventi edilizi che comportano incremento della SC rispetto alla situazione esistente alla data di adozione del PGT, sono soggetti a convenzione per la cessione degli ambiti dei corridoi ecologici e buffer, ovvero per la realizzazione degli interventi di riqualificazione ambientale.

Per le parti di territorio interessate da PA vigenti alla data di adozione del PGT, sono confermate la disciplina attuativa in vigore ed i contenuti convenzionali, fino alla scadenza della convenzione.

La superficie territoriale degli ambiti AAP.i, è di circa ~~288.906,00~~ **280.503,00** m².

EDIFICI E COMPLESSI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE IN AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI (AAP.r)

Gli ambiti AAP.r, comprendono parti del tessuto consolidato occupate da impianti produttivi manifatturieri o ad esso assimilabili, per le quali è confermata la destinazione in atto.

In tali aree, è ammesso il trasferimento della capacità edificatoria generata dalle aree comprese in ambito SP, servizi per le attività produttive.

Gli interventi edilizi che comportano incremento della SC rispetto alla situazione esistente alla data di adozione del PGT, sono soggetti a convenzione per la cessione degli ambiti dei corridoi ecologici e buffer, ovvero per la realizzazione degli interventi di riqualificazione ambientale.

La superficie territoriale degli ambiti AAP.r, è di circa ~~81.019,00~~ **96.224,00** m².

AMBITI PER ATTIVITA' COMMERCIALI (AAP.c)

Comprendono edifici esistenti occupati da attività di vendita (medie strutture) per i quali sono confermate le destinazioni in atto e gli indici urbanistici esistenti alla data di adozione degli atti del PGT.

In tali aree, è ammesso il trasferimento della capacità edificatoria generata dalle aree comprese in ambito SP, servizi per le attività produttive.

Gli interventi edilizi che comportano incremento della SC rispetto alla situazione esistente alla data di adozione del PGT, sono soggetti a convenzione per la cessione degli ambiti dei corridoi ecologici e buffer, ovvero per la realizzazione degli interventi di riqualificazione ambientale.

La superficie fondiaria degli ambiti AAP.c, è di circa 18.946,00 m².

2.3 Aree di filtro ambientale e corridoi ecologici (IA)

Interessano le aree libere, interne e/o adiacenti alle fasce di rispetto dalle acque pubbliche, oltre a quelle specificamente campite nella cartografia del PR, con funzione di filtro ambientale e corridoi ecologici, quale separazione da infrastrutture e/o insediamenti diversi.

Tali aree, sono localizzate in ambiti residenziali e produttivi, e possono essere acquisite da parte del Comune di Carugo mediante convenzione trascritta nei pubblici registri immobiliari, con la quale può essere autorizzato il trasferimento della capacità edificatoria assegnata, ma non utilizzabile in loco, corrispondente a:

ITE = 0,10 m²/m², oltre alla SLP di eventuali edifici esistenti, all'interno degli ambiti edificabili del TRF ove specificamente ammesso, ovvero all'interno degli ambiti di trasformazione di riqualificazione AR e di espansione AT definiti dal DP.

Qualora le aree dei corridoi siano già nella disponibilità del Comune di Carugo la cessione è sostituita dalla realizzazione degli interventi di riqualificazione ambientale di valore equivalente a ITE ovvero a SF equivalente.

In tali aree sono ammessi esclusivamente destinazioni d'uso finalizzate alla qualificazione paesaggistica e ambientale delle aree ovvero alla conservazione degli componenti del paesaggio naturale e seminaturale ancora presenti.

La superficie delle aree di interesse ambientale è di ~~13.623,00~~ **11.205,00** m².

3. - Il sistema ambientale locale

Il PR conferma gli indirizzi definiti dal Documento di Piano, quale approfondimento e precisazione dei contenuti del PTCP relativamente alla rete ecologica provinciale, che per il territorio di Carugo interessa la quasi totalità delle aree agricole residuali, aventi specifica valenza ecologica e ambientale, e più precisamente:

- sorgenti di biodiversità di primo livello - CAP;

- zone tampone di 1° livello – BZP;
- zone tampone di 2° livello –BZS.

Oltre a tali, sono state individuate quelle, cui per peculiari caratteristiche localizzative, geomorfologiche, correlazione con le aree costituenti la rete ecologica locale, così come definita dal PTCP, è attribuita specifica valenza di interesse paesistico - ambientale:

3.1 - Le attività agricole

La presenza delle attività agricole nel territorio comunale è molto limitata, sia per numero di aziende, di occupati, e per superficie di suolo occupato.

Le variazioni di superfici fra i due censimenti (allo stato è in corso il nuovo censimento), indicano una pesante riduzione del settore: nel decennio intercorso fra i due censimenti (1990 - 2000) le aziende sono passate da 18 a 14, la superficie totale da 134,96 ha. a 86,74 ha (-39,43%) e, soprattutto, la SAU da 105,94 ha. a 49,11 ha (- 53,64%).

La riduzione del settore è ben testimoniata dal rapporto fra SAU e superficie totale, passato dal 78,5% del 1990 al 56,6% del 2000.

Le destinazioni prevalenti sono rappresentate da boschi, prati e pascoli, mentre le coltivazioni permanenti ed i seminativi sono inferiori ai 30 ha. di SAU.

La dimensione aziendale è molto frazionata, sia in termini di superficie totale, che di SAU: 5 aziende hanno una SAU compresa fra 2 e 5 ha; 4 aziende fra 5 e 10 ha; 4 aziende fra 1 e 2 ha.

Accanto alla forte riduzione del settore nel decennio ed alla scarsa utilizzazione del territorio, alcuni dati indicano una realtà vitale sotto il profilo produttivo: 8 delle 14 aziende censite hanno allevamenti, con una ottantina di capi, prevalentemente suini.

Inoltre, considerando le giornate lavorative, quelle prestate da addetti assunti a tempo indeterminato sono largamente prevalenti rispetto a quelle prestate dai conduttori e familiari - il 52% del totale contro il 23,4% dell'area.

Si deve pur sempre considerare che le diminuzioni delle aziende agricole sono molto spesso dovute ad una razionalizzazione del settore con l'uscita dal mercato di imprese marginali.

Sotto questo profilo, rispetto ai dati statistici si può ritenere che a Carugo questo processo sia concluso: il settore primario è marginale, ma vitale e va salvaguardato anche evitando che le superfici residue siano ulteriormente erose; anche perché essendo totalmente utilizzate una loro riduzione sotto la pressione dell'urbanizzazione andrebbe a colpire realtà pienamente produttive.

3.2 - Le aree per attività agricole

La determinazione delle aree destinate alle attività agricole è stata effettuata sulla base dei criteri stabiliti dal PTCP, utilizzando quali prima fase di screening i dati a livello catastale del SIARL (Sistema Informativo Agricolo Regione Lombardia).

Rispetto alle aziende agricole presenti ed operanti sul territorio di Carugo, ed alle tre tipologie principali di terreni agricoli definite dai criteri provinciali:

- a) Terreni interessati da colture specializzate di pregio.
- b) Terreni che hanno usufruito di contributi nell'ambito della politica.
- c) Terreni necessari per la conduzione delle attività zootecniche.

E' stata rilevata la presenza della tipologia b), con specifico riferimento alle colture foraggere e seminative, considerando che la tipologia di habitat, forestale non soggetta ad uso agricolo, incolti o aree naturali, sono oggetto di salvaguardia attraverso altri strumenti di pianificazione.

Per quanto riguarda gli allevamenti, a fronte dei segnalati dal SIARL, a livello locale è stata accertata la presenza di tre aziende di piccola dimensione.

La mappatura dei dati SIARL sul DB topografico (cfr. planimetria allegata), evidenzia i terreni per le specifiche tipologie colturali che complessivamente assommano a 291.808,00 m²:

- seminativi 94.485,00 m²
- foraggere 126.563,00 m²
- aree incolte 70.760,00 m²

Rispetto ai dati SIARL sopraindicati, la superficie del territorio comunale confermata dal PGT a destinazione agricola (cfr. planimetria "Ricognizione delle aree agricole"), assomma complessivamente a 659.077,00 m², oltre alle superfici boscate che interessano circa 1.256.612,00 m².

Le aree che il Documento di Piano inserisce nel "sistema rurale, paesistico, ambientale", comprendono le parti del territorio comunale connotate da uno specifico interesse produttivo ed ecologico - ambientale, rispettando altresì, la soglia minima per la "significatività" dimensionale dei comparti è basata sulla media dei valori ricavati per i comuni classificati "di collina" su base ISTAT (da 4 a 5 ha).

In tali aree, sono ammesse esclusivamente le opere funzionali alla conduzione del fondo agricolo, quelle destinate alle residenze

dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché all'ampliamento delle attrezzature e infrastrutture produttive esistenti, necessarie per lo svolgimento delle attività, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dalla LR. 12/05.

Tra le finalità del PGT si evidenzia la salvaguardia del territorio agricolo, anche relativamente agli insediamenti agricoli, mediante le specifiche norme dell'ambito morfologico di riferimento, integrate da specifiche disposizioni della componente paesaggistica del Piano.

3.3 Articolazione del sistema agricolo

Il sistema rurale, paesistico, ambientale del PGT del Comune di Carugo è articolato nei seguenti ambiti territoriali:

AAS - Ambiti agricoli di interesse strategico:

concorrono alla definizione dello specifico rilievo ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui all'Art. 15 c. 4 della LR. 12/05, connotate sotto il profilo congiunto dell'esercizio dell'attività agricola, dell'estensione e delle caratteristiche agronomiche del territorio.

Le aree comprese negli AAS sono altresì caratterizzate da specifiche valenze ed interesse ambientale ed ecologico dell'ambito APA.

AVA - Ambiti a prevalente valenza ambientale e naturalistica:

comprendono le aree soggette a un regime di efficacia prescrittiva e prevalente derivante da norme regionali riferite alla LR. 86/1983 relativa all'istituzione della "Riserva Regionale Naturale della Fontana del Guercio" (DCR. N. III/1801 del 15/11/1984) e comunitarie in quanto riconosciuto quale Sito di Importanza Comunitaria "SIC IT2020008".

APA - Ambito di rilevanza ecologica e paesaggistico - ambientale:

comprende le aree oggetto di specifica tutela in materia di beni ambientali e paesaggistici con efficacia prevalente in relazione, alle determinazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, alle particolari caratteristiche, riconoscibili alla scala locale, riferite agli ambiti agricoli produttivi, boscati, alle architetture vegetali presenti, alle infrastrutture, ecc.

AAL - Aree agricole di rilevanza locale:

sono costituite dalle aree agricole, non comprese negli ambiti agricoli strategici di rilievo provinciale, alle quali sono riconosciute e

attribuite plurime funzioni (economiche, produttive, ambientali, ecologiche, ecc.), svolte alla scala locale.

4. La tutela dei beni ambientali e architettonici

Le aree qualificate di valore paesaggistico e ambientale, sia in relazione alle specifiche determinazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, sia per le particolari caratteristiche riconoscibili alla scala locale, riferite agli ambiti agricoli produttivi e boscati, alle architetture vegetali presenti, agli edifici di rilevanza storico - documentaria, sono campite nella cartografia del PR.

L'attribuzione del "valore paesaggistico e ambientale", costituisce prescrizione di attenzione e salvaguardia nell'attuazione degli interventi ammessi per le funzioni specificamente attribuite dal PR, in relazione alle classi di sensibilità, di cui al successivo Art. 39, attribuita dalle presenti norme (cfr. cartografia NT 3).

Il Piano delle Regole costituisce, per contenuti ed effetti il Piano Paesistico Comunale; assume come proprie le indicazioni paesistiche del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Como.

Il Piano delle Regole specifica a livello di maggiore dettaglio gli elementi presenti sul territorio che possiedono in qualche misura rilevanza rispetto all'assetto paesistico e ne indica i modi di salvaguardia e valorizzazione.

La Carta del paesaggio e la Carta della sensibilità paesaggistica, oltre che la normativa di cui al Titolo 4 del PR, costituiscono i riferimenti per le azioni di tutela e governo del paesaggio nell'ambito del PGT.

La Carta della sensibilità, suddivide il territorio comunale in quattro ambiti diversamente qualificati, attribuendo a ciascuna porzione un grado di sensibilità ambientale.

La suddivisione delle classi è desunta dalla DGR. 8 novembre 2002 - n. 7/11045 Approvazione «*Linee guida per l'esame paesistico dei progetti*» [...] e prevede 5 classi di sensibilità paesaggistica con livello di sensibilità crescente, applicando nel caso di Carugo quattro classi, escludendo la classe "molto elevata":

Relativamente alla situazione di Carugo, sono state definite 4 classi.

1 Sensibilità molto bassa (aree dell'edificato recente prevalentemente produttive)

- 2 Sensibilità bassa (aree dell'edificato recente prevalentemente residenziali)
- 3 Sensibilità media (aree libere ed edificate poste a contatto con categorie superiori)
- 4 Sensibilità elevata (zone agricole caratterizzate dalla presenza di diffusi valori naturalistici e ambientali)

L'attribuzione di livelli di sensibilità differenziata ai diversi ambiti riconosciuti nel territorio comunale, risponde alle determinazioni della DGR. 8/11/2002, n. 7/11045, che al punto 5 precisa:

«Al fine di fornire ai progettisti un utile strumento conoscitivo per la fase di valutazione della sensibilità del sito e nel contempo per agevolare il compito degli uffici tecnici e delle commissioni edilizie (ovvero commissioni del paesaggio), le amministrazioni comunali possono, [...] predeterminare sulla base degli studi paesistici compiuti e in coerenza con quanto indicato dalle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" la classe di sensibilità paesistica delle diverse parti del territorio comunale o di particolari aree di esso»

Il significato di tale indicazione è quello di definire un livello minimo di sensibilità da attribuirsi a ciascun ambito di aree: infatti, non è da escludere, che in un ambito, definito di modesta sensibilità ambientale, siano contenuti siti puntuali o aventi dimensione non percepibile alla scala di rappresentazione della tavola grafica, di maggiore sensibilità, motivata da visuali particolari, presenza di elementi peculiari, ecc.

Quindi, la classe di sensibilità attribuita ad un determinato luogo, rappresenta il valore minimo di riferimento per l'applicazione del meccanismo valutativo dei progetti stabilito dalla DGR. 8 novembre 2002 - n. 7/11045, ferma restando la necessità della valutazione, da parte del Progettista, della sensibilità specifica del luogo in cui è localizzato l'intervento da progettare.

Per quanto concerne la tutela dei beni architettonici, nel comune di Carugo la Regione Lombardia individua "La Torre" come unico elemento emergente nel contesto storico.

Si tratta di una torre del XII secolo appartenente ad un complesso fortificato non più esistente. La torre, situata nel punto più alto del centro storico di Carugo, è attualmente di proprietà privata e il suo stato manutentivo risulta discreto (Conti F./ Hybsch V./ Vincenti A., *I castelli della Lombardia*, Novara 1991, v. 2, pp. 48 - 48).



5. Ambiti di trasformazione di urbanistica

Il PR recepisce gli ambiti di trasformazione urbanistica, articolati in ambiti di espansione e di riqualificazione, come definiti e disciplinati dal Documento di Piano, al fini di coordinare l'assetto territoriale nel suo insieme.

Gli interventi negli ambiti di trasformazione si attuano mediante Piano Attuativo ovvero Programma Integrato di Intervento ai sensi del Titolo VI Capo I della LR. 12/05 e smi; una volta realizzati, saranno recepiti dal PR.

6. Dotazione di aree per servizi pubblici e di uso pubblico

Il complesso delle aree e attrezzature per servizi pubblici e di uso pubblico, identificate quale standard nel Piano dei Servizi, a servizio della residenza e della produzione è il seguente:

- aree e attrezzature a servizio della residenza: ~~250.704,00~~ **231.543,00** m².
- aree e attrezzature a servizio delle attività produttive: ~~21.703~~ **16.680** m².

La verifica della dotazione di aree e attrezzature a servizio della residenza, è sintetizzata dal parametro di ~~29,60~~ **27,29** m²/abitante riferito alla capacità insediativa teorica complessiva del PGT, pari a ~~8.445~~ **8.485** abitanti, qualora gli interventi ammessi, anche a conferma del pre-vigente PRG, fossero completamente attuati (~~250.704,00~~ **231.543,00** m² / ~~8.445~~ **8.485** abitanti).

7. Efficienza energetica degli edifici

La normativa del Piano delle Regole, al fine di promuovere il miglioramento del bilancio energetico di Carugo, e quindi la riduzione delle emissioni inquinanti attraverso l'uso razionale dell'energia e delle risorse idriche e lo sviluppo delle fonti rinnovabili nonché la promozione dell'edilizia eco-sostenibile e il miglioramento delle condizioni di comfort interno del patrimonio edilizio, propone incentivi e premialità di scopo.

Negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo finalizzato al miglioramento dell'efficienza energetica, riguardanti interi edifici esistenti alla data di adozione del PGT e per gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione e di sostituzione sono applicabili specifiche disposizioni normative (Art. 8 e Art. 11 c. 5.), anche in attuazione della normativa regionale in materia energetica.

La SLP derivante dall'applicazione delle disposizioni di cui sopra, potrà essere utilizzata per l'ampliamento dei fabbricati stessi, oppure essere oggetto di cessione dei diritti edificatori.

L'utilizzo di tali opportunità dovrà essere registrato un atto ricognitivo di densità, dal quale dovrà risultare lo sfruttamento dell'incremento nonché l'impossibilità di fruirne ulteriormente.

8. Capacità insediativa residenziale teorica

Il complesso delle trasformazioni urbanistiche (ambiti AT e AR), degli interventi edilizi ammessi negli ambiti consolidati (AC), delle compensazioni e dei benefici volumetrici consentiti, in attuazione del PGT, comporta una capacità insediativa teorica, calcolata sulla base del parametro di 50 m² di slp/abitante, sintetizzata nella seguente Tab. 1.

L'applicazione del meccanismo della compensazione urbanistica e dei benefici volumetrici ad alcune specifiche destinazioni di piano (strade comunali in progetto, corridoi ecologici, aree di interesse ambientale e aree per servizi pubblici), rende disponibile una capacità edificatoria da trasferire negli ambiti allo scopo specificati dalle norme.

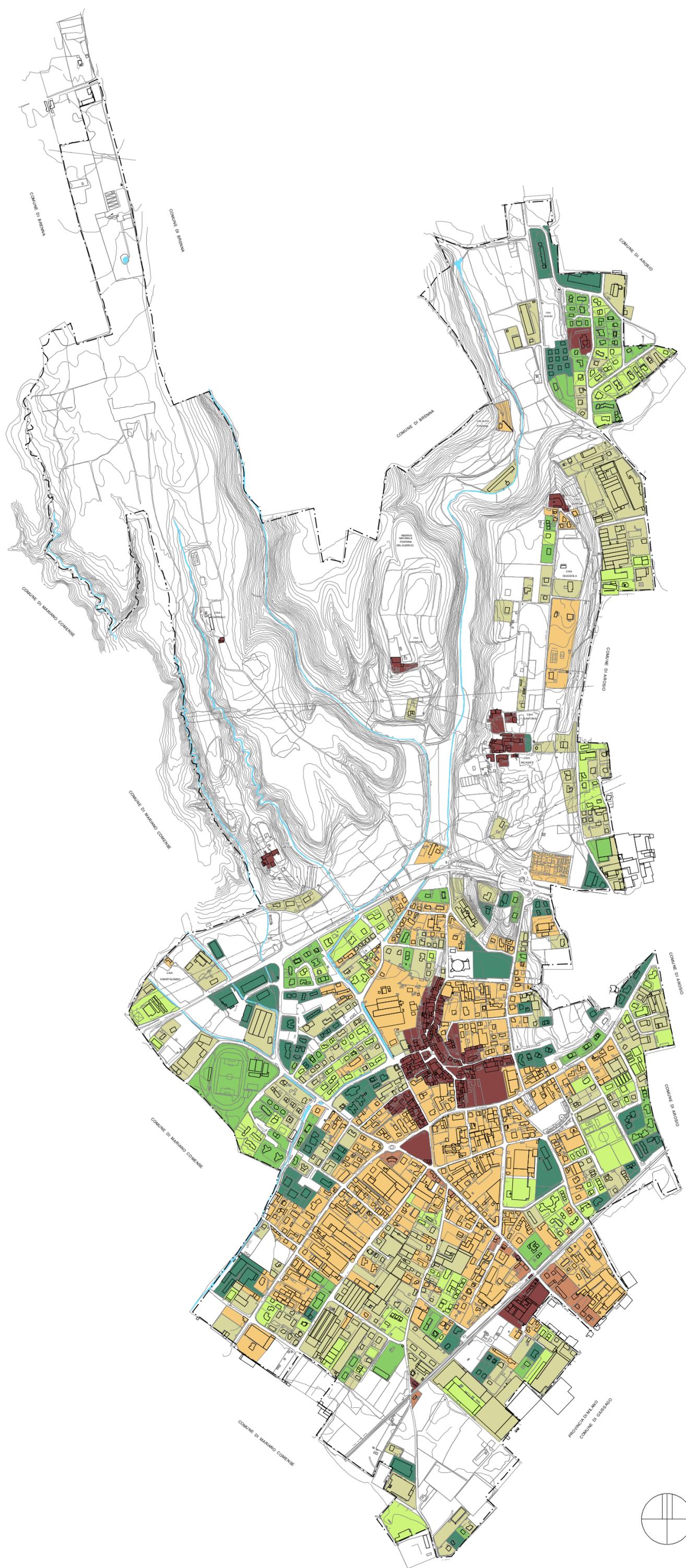
La tabella seguente, sintetizza l'articolazione della capacità insediativa derivante da compensazioni e benefici attribuiti ai diversi ambiti considerati:

CAPACITA' EDIFICATORIA AREE PRODUTTIVE-COMMERCIALI

AMBITO	SUPERFICIE (m ²)	INDICE (m ² /m ²)		GAP
		ITP = 0,50 m ² /m ²	IT = 0,70 m ² /m ²	
APC - i: Nuova viabilità - F.N.M.	15.304	7.652	10.713	3.061
APC - i: Via Parini	41.142	20.571	28.799	8.228
APC - i: Via San Martino	1.923	962	1.346	385
APC - i: Cascina Guardia	5.884	2.942	4.119	1.177
APC - i: Via San Martino	11.572	5.786	8.100	2.314
TOTALE	69.941	34.971	48.959	13.988
		ITP = 0,40 m ² /m ²	IT = 0,50 m ² /m ²	
APC - ii: Via Parini	6.807	2.723	3.404	681
APC - ii: Via Parini, Via Porta	12.772	5.109	6.386	1.277
APC - ii: Via dell'Artigianato	6.141	2.456	3.071	614
APC - ii: Via Parini - F.N.M.	8.266	3.306	4.133	827
APC - ii: Via Parini	7.635	3.054	3.818	764
APC - ii: Via dell'Artigianato	4.648	1.859	2.324	465
APC - ii: Via Parini	12.677	5.071	6.339	1.268
TOTALE	51.311	20.524	25.656	5.131

Sintesi delle destinazioni d'uso del suolo

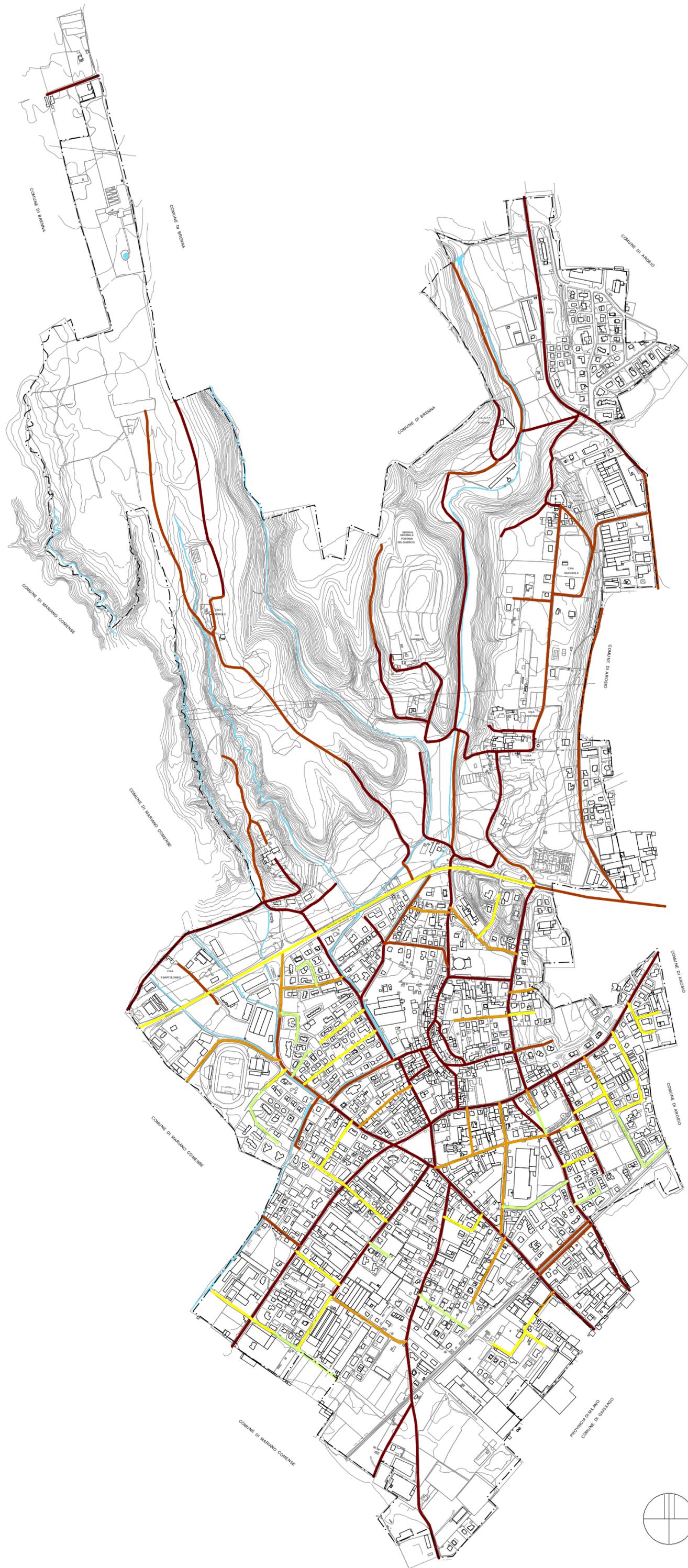
	superficie (m ²)
NS, ES	75.309 m ²
B - Classe 1 - Alta densità	17.982 m ²
C - Classe 1 - Alta densità	237.305 248.970 m ²
C - Classe 2 - Media densità	364.770 372.056 m ²
C - Classe 3 - Bassa densità	132.626 133.268 m ²
C - Classe 4 - Verde privato residenziale	141.558 144.195 m ²
AAPi - Ambiti per attività produttive industriali - artigianali	288.806 293.180 m ²
AAPr - Edifici e complessi produttivi in ambiti prevalentemente residenziali	81.019 96.224 m ²
AAPc - Ambiti per attività produttive e commerciali	18.946 m ²
IA - Aree di filtro ambientale e corridoi ecologici	13.623 11.205 m ²
Aree per verde stradale	24.770 24.058 m ²
Aree per servizi pubblici (SR, SP)	133.570 132.791 m ²
Servizi tecnologici ambientali	21.002 21.849 m ²
Aree a parcheggio (SR)	44.064 45.574 m ²
Ambiti di trasformazione urbanistica di riqualificazione - AR	160.065 134.910 m ²
Ambiti di trasformazione urbanistica di espansione - AT	37.138 44.912 m ²
Interventi residenziali in corso di attuazione	38.292 m ²
Interventi produttivi - artigianali in corso di attuazione	80.605 69.941 m ²
Sistema rurale, Paesistico, Ambientale AAS – Ambiti agricoli di interesse strategico	176.915 m ²
Sistema rurale, Paesistico, Ambientale AVA – Ambiti a prevalente valenza ambientale e naturalistica	205.276 m ²
Sistema rurale, Paesistico, Ambientale APA – Ambiti di valore ecologico e paesistico - ambientale	1.172.126 m ²
Sistema rurale, Paesistico, Ambientale AAL – Aree agricole di rilevanza locale	361.371 m ²
Riserva Naturale FONTANA DEL GUERCIO	284.183 m ²
Ampliamento Riserva Naturale FONTANA DEL GUERCIO	77.495 m ²
Insedimenti extra agricoli	17.030 m ²
Sedime ferroviario	13.629 m ²
Area ferroviaria di nuovo impianto	7.123 m ²
Strade e piazze esistenti	1.335.180 290.013 m ²
Progetti nuova viabilità stradale	7.901 5.489 m ²
TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE	4.127.722 m²



LEGENDA

- Edificato esistente al 1888
- Edificato esistente al 1931
- Edificato esistente al 1959
- Edificato esistente al 1976
- Edificato esistente al 1983
- Edificato esistente al 1994
- Edificato esistente al 2007

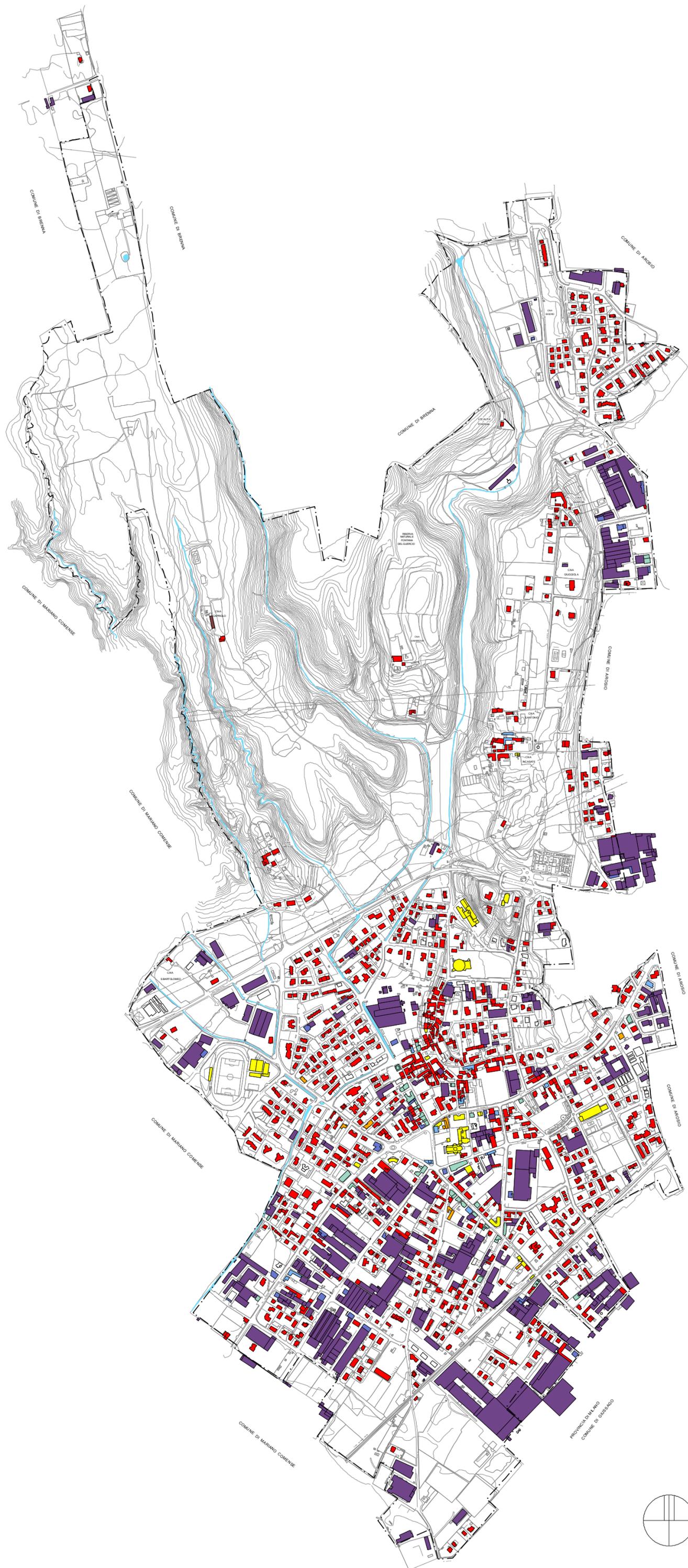
Confine comunale



LEGENDA

-  Viabilità esistente al 1888
-  Viabilità esistente al 1931
-  Viabilità esistente al 1959
-  Viabilità esistente al 1983
-  Viabilità esistente al 2007
-  Confine comunale



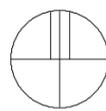


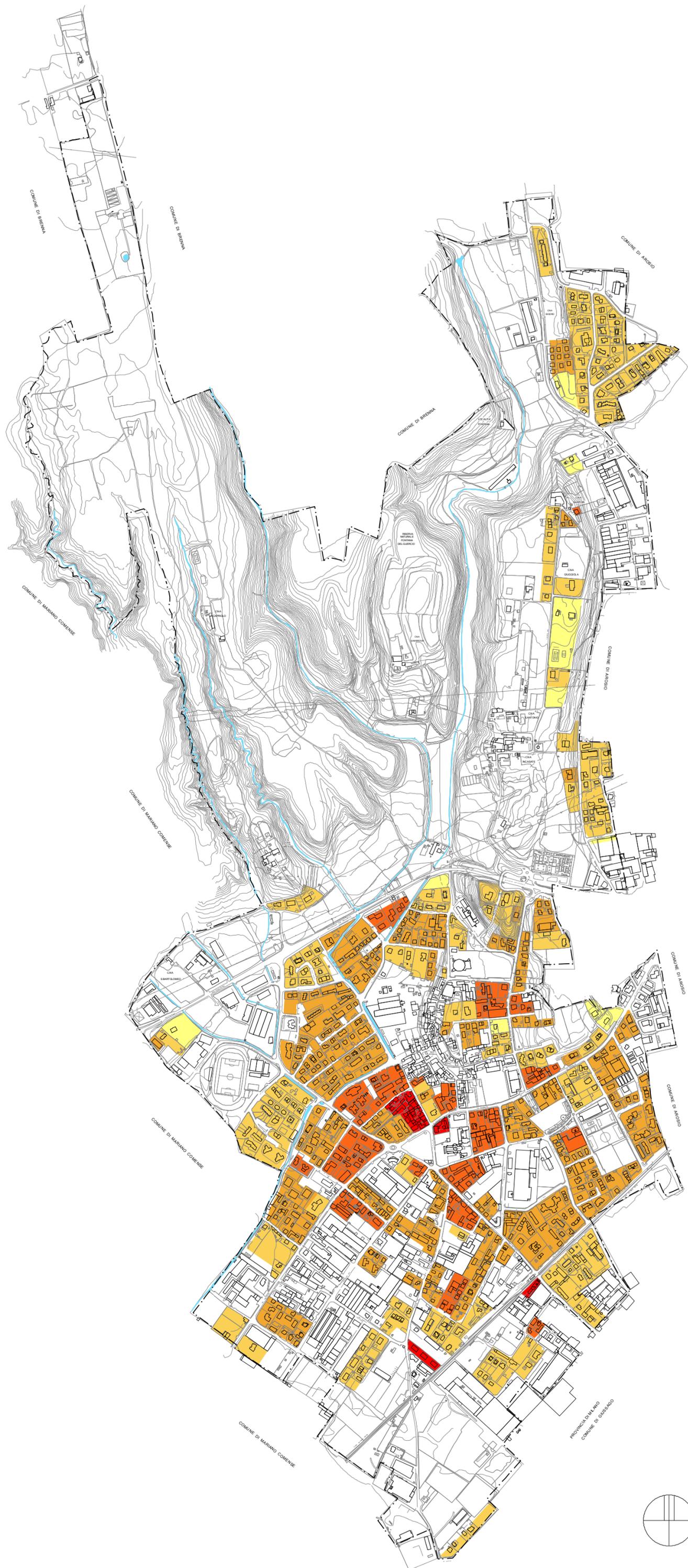
LEGENDA

USO DEL PIANO TERRA

- Residenza
- Artigianato di servizio
- Servizio
- Attività commerciale
- Esercizio pubblico
- Terziario
- Industria o artigianato
- Attività agricola

Confine comunale

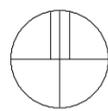


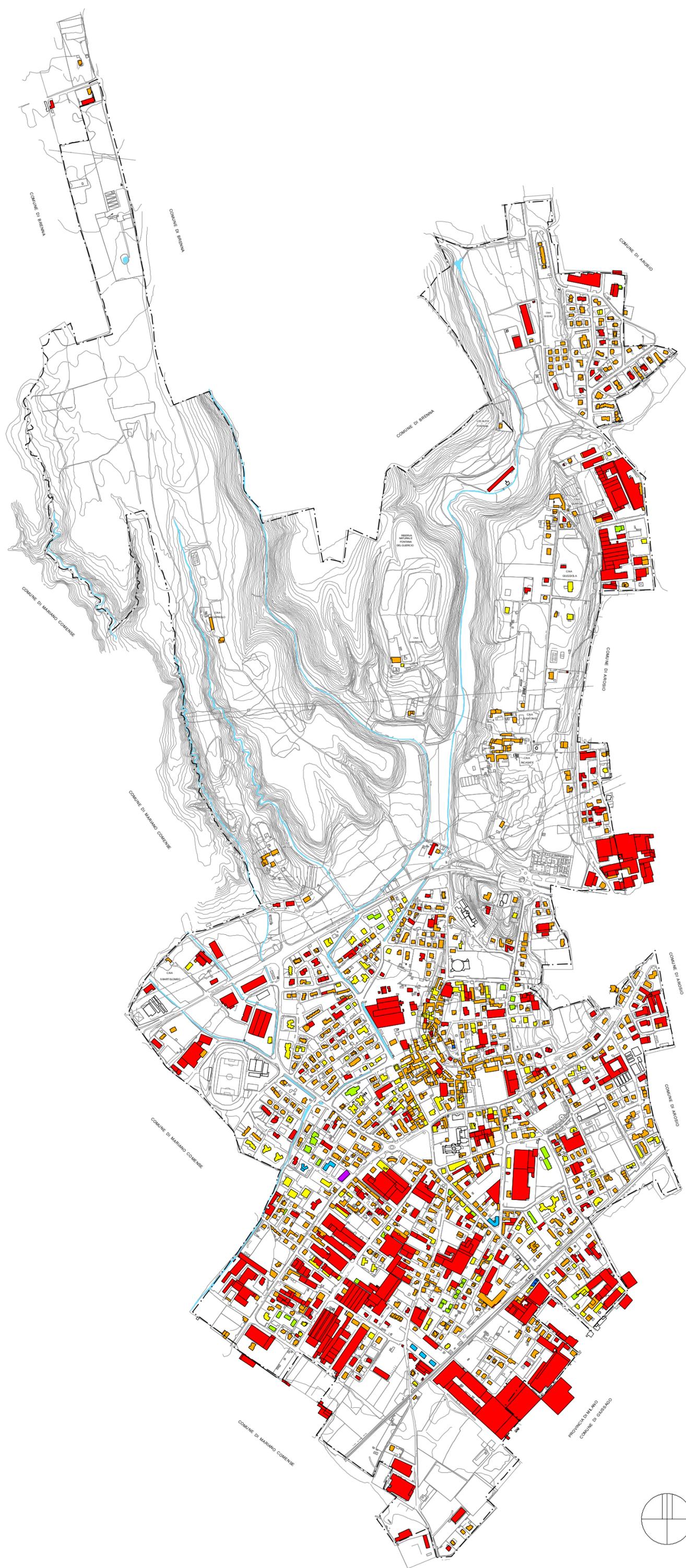


LEGENDA

- IF < 0,1 m²/m²
- 0,1 <IF> 0,33 m²/m²
- 0,33 <IF> 0,66 m²/m²
- 0,66 <IF> 1 m²/m²
- IF > 1 m²/m²

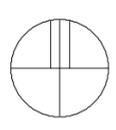
Confine comunale

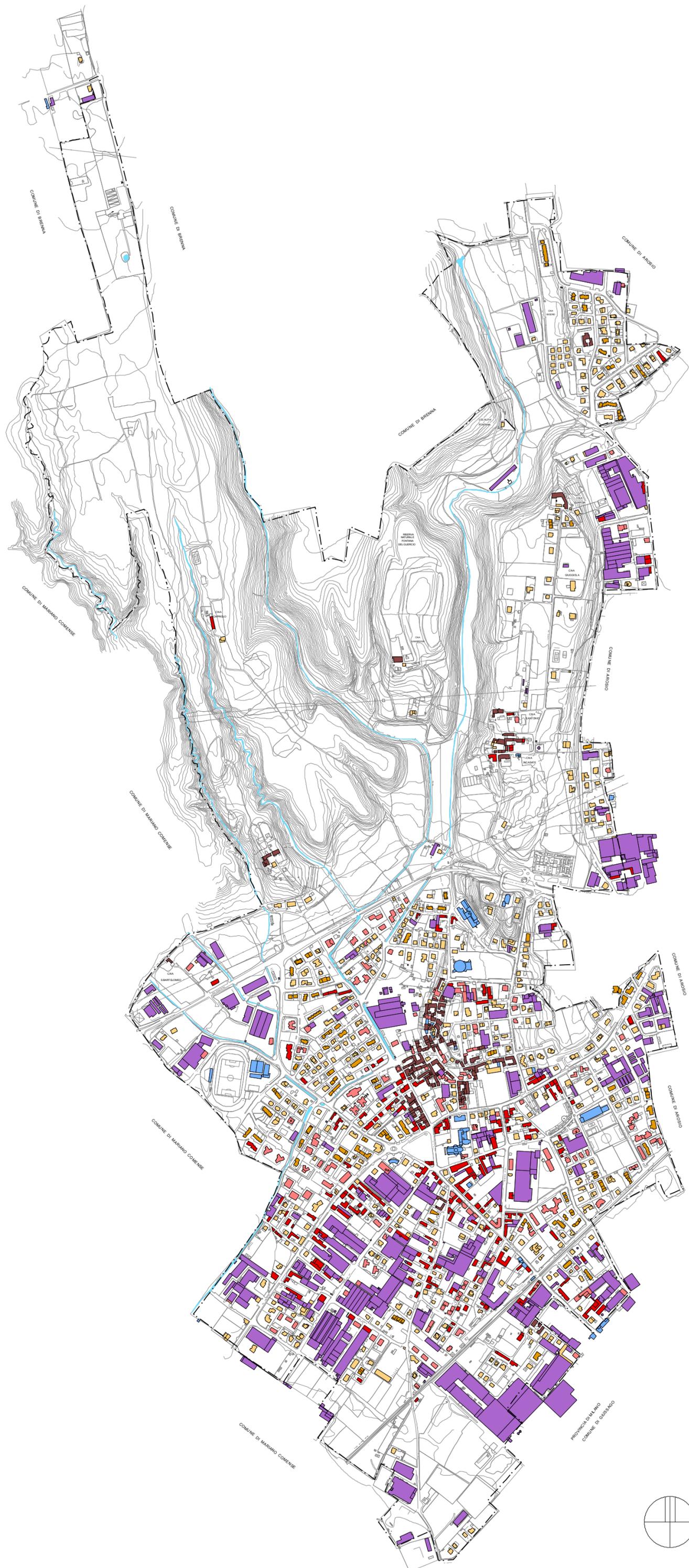




- LEGENDA**
- 1 piano
 - 2 piani
 - 3 piani
 - 4 piani
 - 5 piani
 - 6 piani
 - 7 piani

Confine comunale





LEGENDA

- Edificio a corte
- Edificio in linea
- Villa
- Villa a schiera
- Palazzina
- Edificio industriale
- Altra tipologia
- Confine comunale



LEGENDA

- Specchio d'acqua
- Filari alberati
- Percorsi ciclo-pedonali esistenti
- - - Percorsi ciclo-pedonali di progetto
- Sottopasso ciclo-pedonale esistente
- Sottopassi ciclopedonali di progetto
- NS - Nuclei storici
- ES - Edifici e complessi di interesse storico ed ambientale
- ▲ Istruzione di primo e di secondo ciclo
- ◎ Pubblica amministrazione, sicurezza pubblica, protezione civile
- Attività culturali, associative e politiche
- ◆ Attività religiose
- Spazi aperti attrezzati per il gioco, la ricreazione e lo sport
- ⊕ Area cimiteriale
- Parco Locale di Interesse Sovracomunale "Parco della Brughiera Briantea"
- Riserva Naturale "Fontana del Guercio" SIC IT 2020008
- Ampliamento Riserva Naturale "Fontana del Guercio"
- Aree boscate
- Aree agricole e prative
- Area per attività florovivaistica
- Verde urbano
- Aree verdi stradali
- Verde di interesse ambientale e corridoi ecologici
- Confine comunale

