

## **Allegato 1) Masterplan AT2 - Indirizzi progettuali e procedurali**

### **AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT2 – PROPOSTA DI MASTERPLAN DEL 12.04.2016, PROT.5922**

#### *MASTERPLAN E PIANO ATTUATIVO EX ART.14 L.R.12/2005*

Il Masterplan è uno strumento di raccordo tra la previsione a carattere generale del PGT e l'attuazione vera e propria del comparto AT2 con funzione di supporto e indirizzo generale per il Piano Attuativo.

La pianificazione attuativa del comparto AT2 è unitaria e sarà assoggettata, successivamente all'approvazione da parte del Consiglio Comunale del Masterplan, alla presentazione di un piano attuativo con le modalità di cui all'art.14 della L.r.12/2005 e s.m.i..

Il piano attuativo dovrà contenere il disegno urbanistico unitario, almeno delle opere di urbanizzazione e infrastrutturali, con quantificazione delle cessioni e monetizzazioni, dotato di un cronoprogramma, di uno schema di convenzione e delle relative garanzie fideiussorie.

Il piano attuativo dovrà essere redatto secondo le indicazioni progettuali contenute nel DOCUMENTO DI PIANO - RELAZIONE GENERALE – capitolo 13 – Parte Prima – Elementi di valutazione dei piani

Lo sviluppo del piano attuativo potrà essere previsto gradualmente per lotti funzionali, in via generale corrispondenti ai lotti individuati nel Masterplan; in tale fattispecie la parte privata potrà realizzarsi anche separatamente in relazione all'attuazione e fruizione delle opere di urbanizzazione.

Le opere pubbliche, dovendo essere funzionali alla realizzazione degli interventi privati, potranno essere programmate in diverse fasi attuative vincolanti e definite fin da subito nel piano attuativo.

Considerata la complessità dell'attività pianificatoria, per la stesura della convenzione urbanistica occorrerà un supporto legale individuato dall'amministrazione comunale, i cui costi saranno a carico dei proponenti.

#### *VIABILITA'*

E' richiesto come componente essenziale del piano attuativo uno studio viabilistico del comparto a carico dei proponenti; tale studio determinerà le opere viabilistiche principali a valenza comunale che dovranno essere attuate almeno allo sviluppo del primo lotto funzionale.

La viabilità di progetto dovrà essere coordinata con gli studi già effettuati dall'Amministrazione Comunale (piano viabilistico, progetto pista ciclabile Via Giovanni XXIII) e compatibile con la viabilità sovracomunale di previsione.

La sede viaria a carattere sovracomunale potrà essere utilizzata come viabilità comunale nell'attuazione del piano urbanistico con caratteristiche dimensionali e morfologiche non necessariamente corrispondenti a quelle tracciate nel PGT, salvo il rispetto del "corridoio" previsto nel PTCP della Provincia di Varese.

## *STANDARD URBANISTICI*

Per quanto concerne l'eventuale monetizzazione della mancata cessione delle aree per servizi si rimanda in sede attuativa la puntuale valutazione con applicazione dell'art.46 della L.12/2005 che dispone *"qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree"*

## *PARAMETRI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO*

Si prescrive il rispetto dei limiti massimi di altezza e numero di piani, nonché le destinazioni d'uso previste nella scheda AT2, ai sensi delle norme di PGT e delle "Mappe di vincolo territoriale e limitazioni relative agli ostacoli e pericoli per la navigazione aerea".

La destinazione residenziale è ammessa esclusivamente come funzione complementare di una destinazione principale e solo nei limiti quantitativi previsti dal PGT.

## *RIUSO EDIFICI ESISTENTI*

Saranno ammissibili interventi edilizi finalizzati al riuso con destinazione dell'immobile compatibile con le destinazioni previste nella scheda AT2, nei limiti della sagoma esistente e senza ampliamenti volumetrici.

Qualsiasi intervento di riutilizzo dovrà essere preventivamente sottoposto ad uno studio viabilistico in termini dimensionali e funzionali.

Sarà a carico del proponente la redazione dello studio viabilistico, mentre la procedura di verifica e approvazione dello studio viabilistico sarà di competenza del Comune che si avvarrà di professionalità specialistiche in materia, con oneri economici a carico dei proponenti.

Eventuali interventi viabilistici connessi al riutilizzo degli immobili e ad essi funzionali dovranno essere realizzati prima dell'avvio dell'attività economica; il Comune si riserva di valutare la graduazione degli interventi di viabilità fermo restando che dovrà essere garantito un idoneo livello di accessibilità veicolare e di dotazione di parcheggi all'avvio dell'attività.