

piùassociati

studio B&L piùassociati

Enrico Bernasconi
Alessandra Bernasconi
Guido M. Pellò
architetti

C.F./P.IVA 03370340139
V.le Matteotti 18C
22012 Cernobbio (CO)

T +39 031 33 47 025
F +39 031 33 47 025
E info@sertin.net
W www.blpiu.it

Le Autorità:

Proponente ing. P. Clerici
Procedente geom. R. Cozza
Competente geom. U. Bonardi

Le fasi del procedimento:

Atto di avvio delib. G.C. n. 37 del 09/03/2017
Verifica di assoggettabilità VAS
Adozione delib. C.C. n. 62 del 11/12/2017
Verifica di compatibilità PTCP - Atto n. 11/2018
Approvazione delib. C.C. n. del



COMUNE DI
Cadorago
PROVINCIA DI COMO

TERZA VARIANTE 2017

Piano di Governo del Territorio
approvazione D.C.C. n. 31 del 19/06/2015
pubblicazione BURL n. 38 del 16/09/2015

DdP Documento di Piano
ai sensi dell'art. 8 della L.R. 12/05

OGGETTO:

SCENARIO STRATEGICO DI PIANO
FASE DI SINTESI

Normativa del Documento di Piano

ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO
DEL PARERE DI COMPATIBILITÀ
PROVINCIALE E/O IN ACCOGLIMENTO
DELLE OSSERVAZIONI

MOD
DP.n

DIRECTORY PRINCIPALE
404-CADORAGO-VAR-PGT

DIRECTORY DI LAVORO
404-FASE-03-APPR

FILE \ LAYOUT
404-COPERTINE-A4.dwg

REVISIONE
02

DATA
MAGGIO 2018

INDICE

DP – normativa

TITOLO I	NORMATIVA GENERALE	2
ART. 1	IL DOCUMENTO DI PIANO	2
ART. 2	ELABORATI D'INDIRIZZO	2
ART. 3	INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE.....	2
ART. 4	PIANI ATTUATIVI COMUNALI	2
ART. 5	TITOLI ABILITATIVI ASSISTITI	3
ART. 6	LOCALIZZAZIONE DI MEDIE STRUTTURE COMMERCIALI	4
ART. 7	LOCALIZZAZIONE DI GRANDI STRUTTURE COMMERCIALI	4
ART. 8	CRITERI DI PEREQUAZIONE	4
ART. 9	CRITERI DI NEGOZIAZIONE	4
ART. 10	CRITERI DI COMPENSAZIONE.....	5
ART. 11	CRITERI DI INCENTIVAZIONE.....	5
ART. 12	MISURE DI MITIGAZIONE.....	5
ART. 13	DISPOSIZIONI ATTE A PROMUOVERE L'IMPIEGO DELL'INGEGNERIA NATURALISTICA.....	6
TITOLO II	NORMATIVA SPECIFICA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	8
ART. 14	AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	8
TITOLO III	NORMATIVA DEGLI AMBITI DI PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA (PROGRAMMI INTEGRATI)	21
ART. 15	INDIRIZZI GENERALI INERENTI LA PROGRAMMAZIONE INTEGRATA .	21
ART. 16	CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE.	21
ART. 17	GLI OBIETTIVI DA PERSEGUIRE CON LA PROGRAMMAZIONE INTEGRATA	22
ART. 18	DOCUMENTI COSTITUENTI LA PROPOSTA DI PROGRAMMA INTEGRATO	23
TITOLO IV	NORMATIVA TRANSITORIA	29
ART. 19	EFFICACIA DEI TITOLI ABILITATIVI.....	29
ART. 20	EDIFICAZIONE ESISTENTE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	29

TITOLO I NORMATIVA GENERALE

ART. 1 IL DOCUMENTO DI PIANO

Il Documento di Piano è redatto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12. Le prescrizioni in esso contenute non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli che invece si esplicitano all'avvenuta approvazione degli strumenti attuativi in esso previsti.

ART. 2 ELABORATI D'INDIRIZZO

La tavola grafica di Sintesi delle previsioni di Piano contiene l'individuazione degli Ambiti di Trasformazione mentre i relativi criteri di intervento sono più puntualmente determinati nel Capo II delle presenti norme, che contiene, per ciascun Ambito, la scheda di sintesi dei parametri edificatori e delle azioni da promuovere per la loro trasformazione.

ART. 3 INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

L'attuazione degli interventi avviene per gli ambiti mediante piano attuativo o titolo abilitativo diretto assistito da convenzione o impegnativa unilaterale d'obbligo. Per quegli Ambiti in cui la trasformazione avviene su insediamenti produttivi preesistenti, preliminarmente alla riconversione funzionale deve essere effettuato un piano di indagine ambientale ai fini dell'accertamento di salubrità del suolo e/o dell'acquisizione giudizio di avvenuto risanamento.

ART. 4 PIANI ATTUATIVI COMUNALI

- 1.** Per gli ambiti di trasformazione in cui viene indicata la modalità a piano attuativo, l'attuazione avviene tramite i piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti esecutivi previsti dalla legislazione statale e regionale, fatta comunque salva l'opzione del permesso di costruire convenzionato ove consentito.
- 2.** Il Documento di Piano connette direttamente le azioni di sviluppo alla loro modalità di attuazione mediante strumenti attuativi con eventuale eccezione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico o generale, di cui al Piano dei Servizi.
- 3.** Negli strumenti attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con gli indirizzi contenuti nel Capo II, gli indici urbanistico/edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso; vengono altresì apportate le eventuali modificazioni, che non costituiscono variante al documento di piano, necessarie a conseguire la realizzabilità delle previsioni, sulla scorta di rilevazioni cartografiche aggiornate, dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e delle confinanze.
- 4.** Detti interventi, se non rientranti in vincolo paesaggistico, devono essere sottoposti a valutazione di impatto paesistico ai sensi della D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045. Ai fini della determinazione della sensibilità paesistica si deve

fare riferimento all'elaborato grafico del Piano delle Regole "*Sensibilità paesistica dei siti*" (elaborato 4a).ed alle specifiche "*Schede di valutazione della sensibilità paesistica dei siti*" (elaborato 4b).

5. Per il dimensionamento delle aree per servizi da reperire e/o monetizzare ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, si utilizza per le funzioni residenziali e compatibili il parametro di **18 mq/abitante**, desumendo il numero di abitanti insediabili mediante l'indice di **108 mc/abitante**, mentre per le funzioni **produttive** si assume il **20 per cento** della **Slp** e per quelle **commerciali** si assume il **100 per cento** della **Slp**.
6. In caso di impiego del piano attuativo, per la sua presentazione è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, a condizione che si costituiscano in consorzio.
7. Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
8. Le rappresentazioni planivolumetriche contenute nel progetto di piano attuativo devono essere sufficientemente dettagliate sia per quanto riguarda l'assetto planimetrico che per i profili regolatori dei fabbricati. Le modificazioni in fase di esecuzione non costituiranno variante rispetto a dette previsioni a condizione che non alterino, se non in misura limitata e circoscritta ad aggiustamenti di modesta entità, da meglio determinare nella normativa di dettaglio del piano attuativo, le caratteristiche tipologiche e di impianto dello strumento attuativo stesso.

ART. 5 TITOLI ABILITATIVI ASSISTITI

1. Per gli ambiti di trasformazione in cui viene indicata la modalità a titolo abilitativo assistito l'attuazione avviene mediante interventi diretti assistiti, cioè corredati da convenzione o, laddove consentito dalla legislazione nazionale e regionale, da impegnativa unilaterale d'obbligo finalizzata a garantire il perseguimento degli obiettivi indicati nelle schede delle presenti norme d'attuazione che hanno carattere prescrittivo e quindi vincolante.
2. Detti interventi, se non rientranti in vincolo paesaggistico, devono essere sottoposti a valutazione di impatto paesistico ai sensi della D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045. Ai fini della determinazione della sensibilità paesistica si deve fare riferimento all'elaborato grafico del Piano delle Regole "*Sensibilità paesistica dei siti*" (elaborato 4a).ed alle specifiche "*Schede di valutazione della sensibilità paesistica dei siti*" (elaborato 4b).
3. Per *ottenere* l'efficacia del titolo abilitativo a costruire occorrerà che il Soggetto richiedente presenti atto d'obbligo debitamente registrato e trascritto in cui si impegna a concorrere nelle spese od alla realizzazione di opere ritenute dall'Amministrazione necessarie per la zona in cui avviene l'edificazione ed a cedere o monetizzare in accordo con l'Amministrazione le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria nella misura minima per le funzioni residenziali e compatibili non inferiore a **18 mq/abitante** (indice di **108**

mc/abitante), mentre per le funzioni **produttive** si assume il **20 per cento** della **Slp** e per quelle **commerciali** si assume il **100 per cento** della **Slp**.

ART. 6 LOCALIZZAZIONE DI MEDIE STRUTTURE COMMERCIALI

Il Documento di Piano non contiene previsioni puntuali di medie strutture. La loro eventuale realizzazione viene disciplinata nella normativa del Piano delle Regole. Detta possibilità potrà essere esercitata se la proposta di intervento troverà validazione, al momento della richiesta a lottizzare o del titolo abilitativo assistito, attraverso idonei approfondimenti in sede di studi acustico e di impatto viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura.

ART. 7 LOCALIZZAZIONE DI GRANDI STRUTTURE COMMERCIALI

La localizzazione di grandi strutture commerciali sarà possibile solo ed esclusivamente in applicazione di quanto prescritto dalle disposizioni dell'art. 56 - "*Sistema Distributivo Commerciale*" delle NTA del PTCP.

ART. 8 CRITERI DI PEREQUAZIONE

1. Nei piani attuativi i diritti edificatori indicati nelle schede delle azioni di piano, gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per le opere di urbanizzazione e dagli altri accordi inerenti le ulteriori opere di interesse generale, vengono ripartiti tra tutti i proprietari degli immobili interessati in quanto compresi nell'ambito di pianificazione. Il progetto di piano attuativo dovrà dare conto di detta ripartizione proporzionalmente distribuita in virtù della percentuale di appartenenza delle proprietà.
2. L'eventuale trasferimento della capacità edificatoria (espressa in metri cubi o superficie lorda di pavimento) viene ammesso negli ambiti di trasformazione a destinazione funzionale tra loro omogenea e nel limite massimo del 40% della capacità edificatoria attribuita dalla scheda d'ambito.
3. Ulteriori criteri operativi potranno essere oggetto di specifico regolamento attuativo.

ART. 9 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

Sono preordinati a definire le modalità in base alle quali quantificare il corrispettivo per la realizzazione di opere di interesse pubblico ai sensi dell'art. 8, comma 2, punto e) della L.R. 12/2005, in ragione del fabbisogno infrastrutturale ed urbanistico pregresso e di quello insorgente a causa dell'aggiuntivo carico insediativo nonché del vantaggio economico conseguito dal soggetto attuatore con la previsione di trasformazione funzionale di un ambito territoriale o di un lotto fondiario attuabili attraverso un preventivo piano attuativo o titolo abilitativo diretto assistito da atto unilaterale d'obbligo o convenzione.

Le obbligazioni negoziali dovranno essere puntualmente determinate in fase di approvazione dei suddetti strumenti convenzionati in base alle caratteristiche funzionali, prestazionali ed ambientali dell'intervento tenendo prioritariamente conto delle opere già indicate nella scheda d'intervento o in assenza individuate in ragione delle priorità dettate dalla programmazione delle opere pubbliche.

Al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la loro realizzazione diretta, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere. Dell'importo come appresso individuato e/o delle equipollenti opere da realizzare deve essere dato conto nell'atto convenzionale in aggiunta agli oneri concessori ed all'eventuale monetizzazione delle aree per servizi. Valori economici parametrici per la determinazione delle obbligazioni negoziali commisurati alle diverse tipologie delle trasformazioni saranno oggetto di specifico regolamento attuativo.

ART. 10 CRITERI DI COMPENSAZIONE

Per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale sociale potrà essere concesso un surplus di capacità edificatoria fino al 25% di quella prevista per gli ambiti di trasformazione e del 20% per i lotti del piano delle regole a destinazione prevalente residenziale.

ART. 11 CRITERI DI INCENTIVAZIONE

1. Per gli interventi ricompresi negli ambiti di trasformazione è prevista:
 - a. **ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico**, nel caso si proponano interventi migliorativi ed aggiuntivi a quanto previsto dalle normative nazionale, regionale, provinciale e comunale, una **premieria massima del 10%** della volumetria ammessa;
 - b. a fronte di **rilevanti benefici pubblici**, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, una **premieria massima del 10%** della volumetria ammessa;La concessione dell'incentivo di cui al punto b) è subordinata alla contemporanea sussistenza degli interventi migliorativi e aggiuntivi di cui al punto a).
2. Il criterio di incentivazione deve consistere nell'attribuzione di indici differenziati, non superiori in nessun caso ai limiti indicati, in funzione del maggiore o minore raggiungimento degli obiettivi di cui sopra, che potranno anche essere oggetto di specifico regolamento attuativo.

ART. 12 MISURE DI MITIGAZIONE

Nei progetti di pianificazione attuativa devono essere previste le più opportune misure di mitigazione, in parte già individuate nelle schede d'indirizzo degli ambiti di cui al successivo Titolo II; esse dovranno essere più puntualmente definite nei successivi conseguenti progetti edilizi per l'ottenimento dei titoli abilitativi a costruire. Si devono ispirare alle tecniche dell'ingegneria naturalistica di cui al successivo ART. 13. Dovranno essere calibrate in funzione del livello di criticità del sito e connesse a specifiche attività meglio indicate nel relativo capitolo del Rapporto Ambientale della VAS. In sintesi:

1. per gli interventi con grado di sostenibilità medio devono essere predisposte accurate indagini preliminari in modo da poter individuare le migliori soluzioni in funzione dei fattori di criticità ambientali ed idrogeologici riscontrati;

2. per gli interventi con grado di sostenibilità minimo e/o con grado di sostenibilità medio interessati dal vincolo paesaggistico o dalla presenza di macchia boscata alla data di adozione delle presenti norme, o per ambiti aventi superficie superiore ad 1 ettaro, devono essere valutati attentamente i possibili effetti negativi conseguenti alla localizzazione delle nuove costruzioni anche mediante l'analisi di soluzioni planivolumetriche alternative da sottoporre al preventivo esame della Commissione per il Paesaggio.

Ai sensi dell'art. 58 bis della L.R. 12/2005 le trasformazioni dell'uso del suolo comportanti variazioni di permeabilità superficiale debbono rispettare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica, anche mediante l'applicazione dei principi e dei metodi del drenaggio urbano sostenibile, che potranno anche essere oggetto di specifico regolamento attuativo.

ART. 13 DISPOSIZIONI ATTE A PROMUOVERE L'IMPIEGO DELL'INGEGNERIA NATURALISTICA

1. Attraverso l'impiego di tecniche su base biologica negli interventi di trasformazione debbono essere perseguite le seguenti finalità:
 - a. finalità tecnico-funzionali: si riassumono nelle azioni fisiche che le piante inducono sul suolo nel processo di consolidamento dei terreni sotto l'aspetto idrogeologico e nelle funzioni di filtrazione dei solidi sospesi e degli inquinanti di origine diffusa esercitata dalla vegetazione spontanea lungo le rive dei corpi d'acqua;
 - b. finalità naturalistiche: attraverso la creazione e/o ricostruzione di ambienti naturali con innesco di ecosistemi mediante l'impiego di specie autoctone, che hanno tra l'altro maggior grado di attecchimento ed autonomia di accrescimento;
 - c. finalità paesistica: essa consente un collegamento con il paesaggio circostante, non solo sotto l'aspetto estetico-visuale, ma anche storico-culturale;
 - d. finalità socio-economica: in quanto strutture competitive ed alternative di opere ingegneristiche di alto impatto;
2. In particolare tali tecniche consentono di realizzare:
 - a. interventi di difesa dall'erosione quali: consolidamenti di versanti instabili, riduzione dei processi erosivi superficiali dei suoli, interventi di stabilizzazione e consolidamento di alcune tipologie di fenomeni franosi, interventi di drenaggio delle acque sottosuperficiali, difese elastiche delle sponde dei corpi d'acqua correnti e stagnanti, opere idrauliche e legate alla dinamica idraulica;
 - b. interventi di mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico dovuta a: opere di regimazione torrentizia e fluviale di elevato impatto, infrastrutture viarie. Ad esempio mediante la creazione di ecosistemi-filtro a valle di scarichi idrici, oppure barriere visive e mascheramenti vegetali, barriere antirumore, barriere vegetali per combattere la diffusione della polvere ed aerosol;
 - c. interventi di ripristino e rinaturazione di ambiti territoriali degradati quali: cave, discariche, sistemazioni temporanee o permanenti di cantieri, tratte di aste torrentizie e fluviali, casse di espansione, bacini di deposito, creazione di nuove unità ecosistemiche in grado di aumentare la biodiversità locale o territoriale, creazione di nuove strutture ambientali.

3. Per la redazione dei progetti ci si dovrà ispirare al "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica" di cui alla Direttiva della D.G.R. 29 febbraio 2000 n. 6/48740 e all'"Atlante delle opere di sistemazione dei versanti" edito dal Dipartimento Difesa del Suolo dell'APAT nell'anno 2002.

TITOLO II NORMATIVA SPECIFICA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

ART. 14 AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1. Nelle schede che seguono sono indicate le azioni di piano delle entità territoriali interessanti aree di trasformazione di significativa o rilevante estensione territoriale da attuarsi mediante pianificazione attuativa, o titolo abilitativo assistito.
2. Nelle schede le azioni di piano vengono correlate, anche mediante l'ausilio di rappresentazioni grafiche, con le modalità attuative. Esse sono finalizzate a definire i criteri per la successiva fissazione degli indici edilizi di maggior dettaglio e delle obbligazioni convenzionali relative alla cessione o monetizzazione delle aree ed alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione o in alternativa alla realizzazione di opere. In ordine agli indici si precisa che quello relativo alla volumetria edificabile è predeterminato e quindi fisso e non variabile a nessuna condizione, fatta eccezione per l'eventuale applicazione dei criteri premiali di cui agli ART. 10 - "Criteri di Compensazione" e ART. 11 - "Criteri di incentivazione" delle presenti norme o di pianificazione attuativa in variante da assoggettare a VAS.
3. Gli ambiti di trasformazione sono catalogati nel prospetto riepilogativo, localizzati territorialmente nella mappa comunale di insieme e puntualmente identificati nelle singole schede d'indirizzo che seguono nell'ordine indicato nel prospetto riepilogativo.

Ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale

Ambito	Localizzazione	Destinazione d'uso prevalente	Strumento attuativo	Superficie territoriale (mq)	Area di concentrazione volumetrica (mq)	Volume (mc)	Classe di fattibilità geologica
AS/1a	via Volta	Residenziale	P.A.	37.400	28.600	7.800	1
AS/1b	via Alfieri	Residenziale in perequazione	P.A.	8.920	-	4.500	1
AS/1c	via Carducci/Ariosto	Residenziale	P.A.	9.700	6.000	3.200	1
AS/4	Via Marconi - via Roma	Residenziale	P.I.I.	*	-	6.000	3/4
AS/5	Via Pascoli	Residenziale	P.A. o P.I.I.	4.035	-	3.200	1
AS/7	via Vittorio Veneto	Residenziale	P.A.	22.750	14.300	8.000	1
AS/13	via Marconi	Residenziale	P.d.C. assistito	3.410	1.750	1.125	3/4

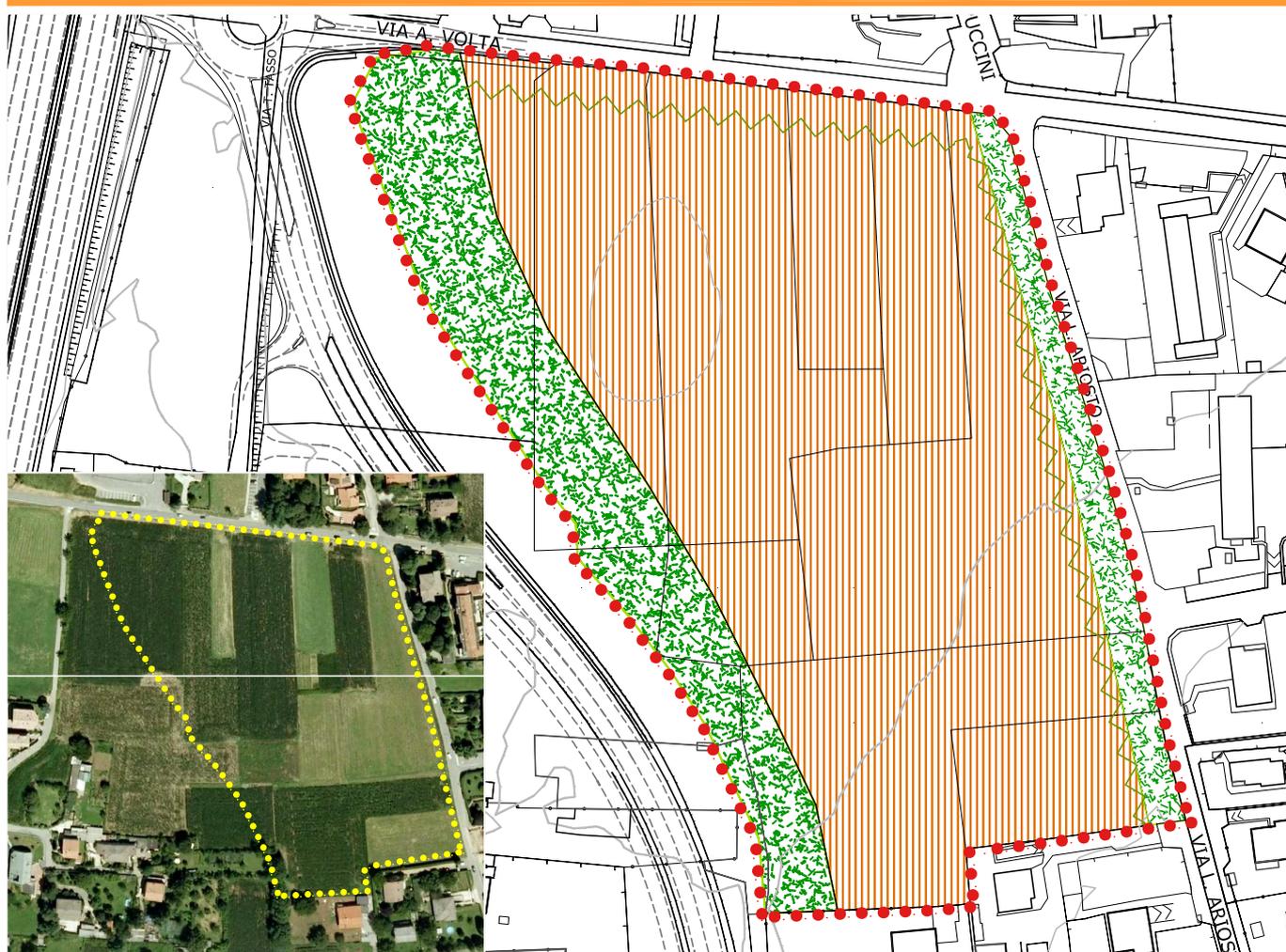
* Superficie già conteggiata nella parte produttiva, terziaria commerciale e direzionale.

Ambiti di trasformazione a prevalente destinazione produttiva, terziaria commerciale e direzionale

AS/4	Via Marconi - via Roma	Terziaria commerciale	P.I.I.	26.200	-	21.500	3/4
AS/6	Via Kennedy	Produttiva	P.A. o P.I.I.	18.200	-	-	2/3/4
AS/10	via Verdi	Produttiva	P.d.C. assistito	39.400	-	-	1/2/3
AS/14	via Diaz	Produttiva	P.d.C. assistito	5.400	3.300	1.200	1/3
AS/15	via Rossini	Produttiva	P.d.C. assistito	7.325	3.040	3.600	2

4. Prescrizioni particolari:

- a. L'attuazione degli ambiti di trasformazione è subordinata ai favorevoli pareri degli Enti gestori per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui;
- b. L'attuazione degli ambiti di trasformazione è subordinata alla preventiva acquisizione della documentazione per la valutazione previsionale di clima acustico per gli insediamenti con prevalente destinazione residenziale e la valutazione previsionale di impatto acustico per gli insediamenti con prevalente destinazione produttiva terziaria commerciale e direzionale al fine di definire eventuali soluzioni tecniche da adottare per assicurarne la compatibilità con il clima acustico dell'area.



IL SITO

Ambito di trasformazione con ricomposizione urbanistica localizzato nel consolidato urbano (zona D5 di PRG).

GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Area di concentrazione volumetrica	Superficie drenante
37.400 mq	28.600 mq	25% dell'area di concentrazione volumetrica
Area da attrezzare a verde	Destinazione funzionale prevalente	
10.000 mq	Residenziale/terziaria	

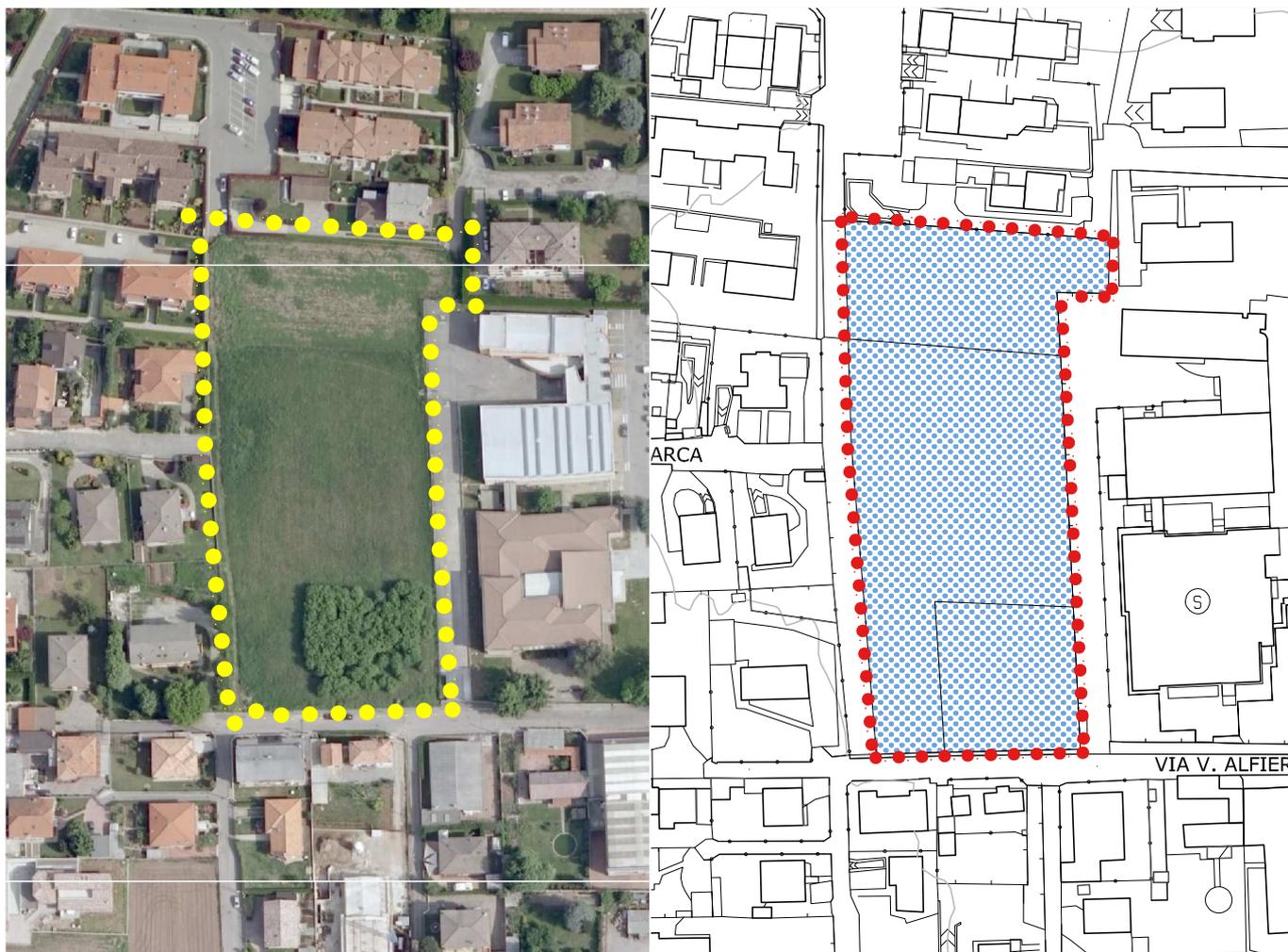
LEGENDA

	Area di concentrazione volumetrica
	Area da attrezzare a verde alberato a macchia con funzione di biofiltro a mitigazione acustica da mantenere almeno per il 60% drenante
	Biofiltro di mitigazione a filare

LE AZIONI

1. Attuazione mediante piano attuativo.
2. Il rilascio dei titoli abilitativi a costruire potrà avvenire subordinatamente all'avvio dell'iter procedurale di realizzazione della tangenziale.
3. In relazione alla consistenza del traffico prevedibilmente attratto/generato dalle previsioni, in fase di pianificazione attuativa andrà predisposto specifico studio finalizzato a risolvere correttamente lo schema di accesso all'ambito in rapporto alle caratteristiche dell'insediamento, all'entità dei flussi veicolari attesi e alla tipologia delle manovre consentite. L'attuazione delle previsioni pianificatorie potrà avvenire subordinatamente all'ottenimento dei pareri degli Enti sovraordinati circa la sostenibilità delle soluzioni viabilistiche proposte.
4. Volume a prevalente destinazione residenziale definito in un massimo di mc 7.800.
5. Possibilità di insediamento di n. 1 struttura commerciale con slp max 600 mq e di n. 1 struttura turistica ricettiva oltre ad attività paracommerciali per max 1.000 mq di slp.
6. La concentrazione residenziale deve essere collocata nella porzione meridionale del comparto in continuità con l'adiacente omogeneo tessuto abitativo.
7. Possibilità di realizzare strutture sportivo/ricreative a servizio degli insediamenti occupando una superficie non superiore al 40% dell'area da attrezzare a verde alberato a macchia.
8. Tipologie edilizie ed altezze massime andranno puntualmente definite in funzione delle esigenze e comunque in coerenza alla sostenibilità paesistica verificata con l'esame di impatto di cui alla D.G.R. n. VII/11045 del 8/11/2002.
9. Attuazione subordinata all'individuazione delle modalità e dei tempi di superamento delle carenze infrastrutturali della rete fognaria esistente e comunque subordinata alle esigenze di riqualificazione del tratto fognario di via Volta mediante l'inversione del flusso da via Carducci e via Ariosto/Puccini.
10. In fase attuativa è richiesta la valutazione del clima acustico in relazione alla prossimità di destinazioni diverse al fine di garantire una corretta distribuzione dei volumi e degli spazi a verde e definire eventuali soluzioni tecniche da adottare per assicurare la compatibilità dei nuovi insediamenti.

AMBITO AS/1 - comparto B - VIA ALFIERI



IL SITO

Comparto localizzato nel consolidato urbano classificato nel vigente PRUG con destinazione per servizi pubblici.

GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Destinazione funzionale prevalente
8.920 mq	Servizi ad uso pubblico
Volume definito	Superficie drenante
4.500 mc	25% del lotto

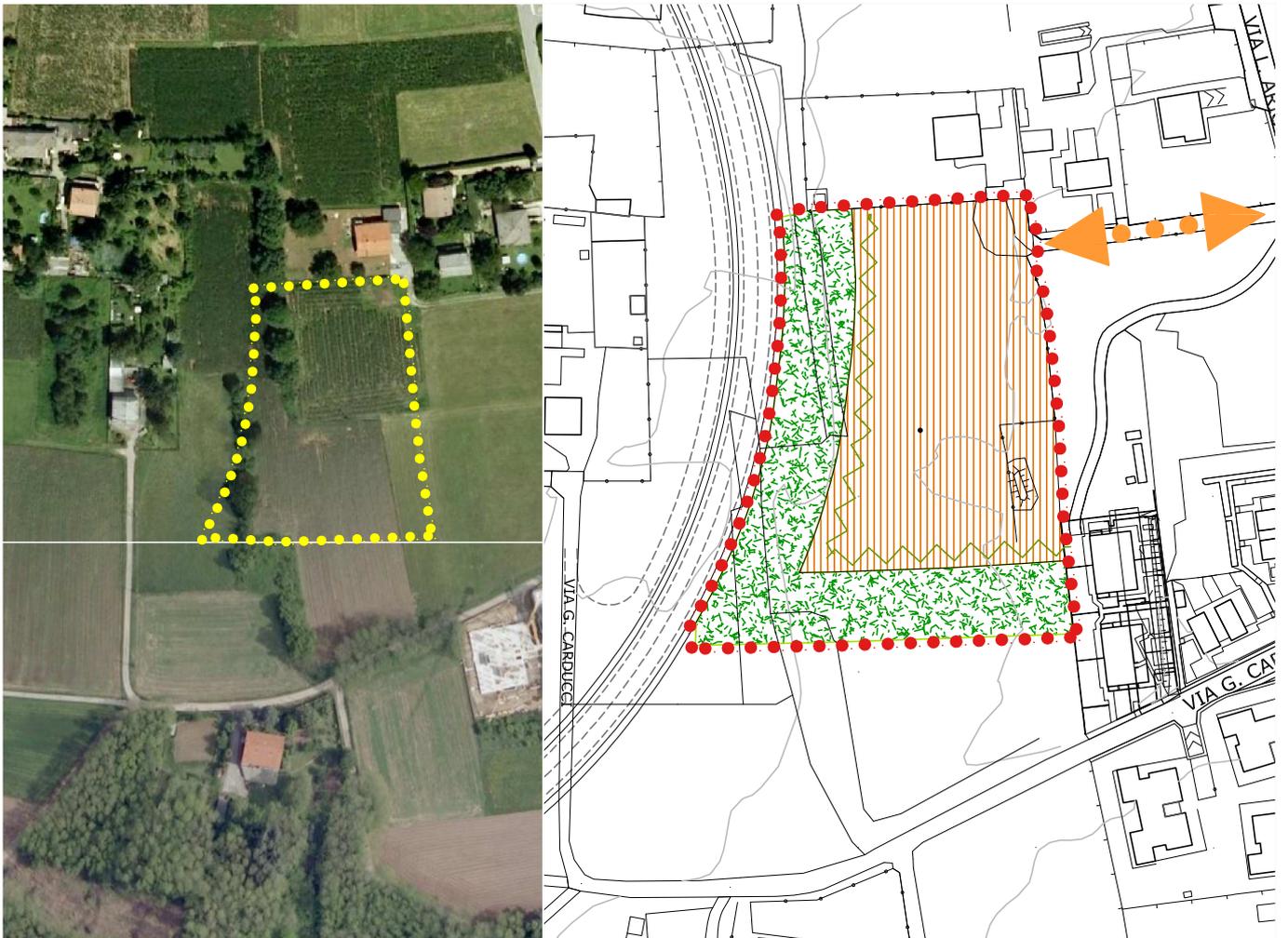
LEGENDA

 Area recante titolo volumetrico da trasferire nei comparti A e C

LE AZIONI

1. La realizzazione della volumetria definita, che deve essere localizzata per un terzo (mc 1.500) esclusivamente all'interno del comparto C, in altri ambiti di trasformazione i rimanenti due terzi (mc 3.000), è subordinata alla cessione gratuita dell'intero comparto B a favore dell'Amministrazione Comunale.

AMBITO AS/1 - comparto C - VIA CARDUCCI/ARIOSTO



IL SITO

Ambito ineditato a destinazione agricola di interposizione tra territorio rurale ed edificato. L'area appartiene al sistema provinciale delle aree agricole prevalenti ed è parzialmente interessato dalla prevista realizzazione della tangenziale Cadorago/Lomazzo.

GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Area di concentrazione volumetrica	Volume definito
9.700 mq	6.000 mq	4.700 mc
Area in compensazione ecologica	Destinazione funzionale prevalente	Superficie drenante
3.650 mq	Residenziale/terziaria	25% dell'area di concentrazione volumetrica

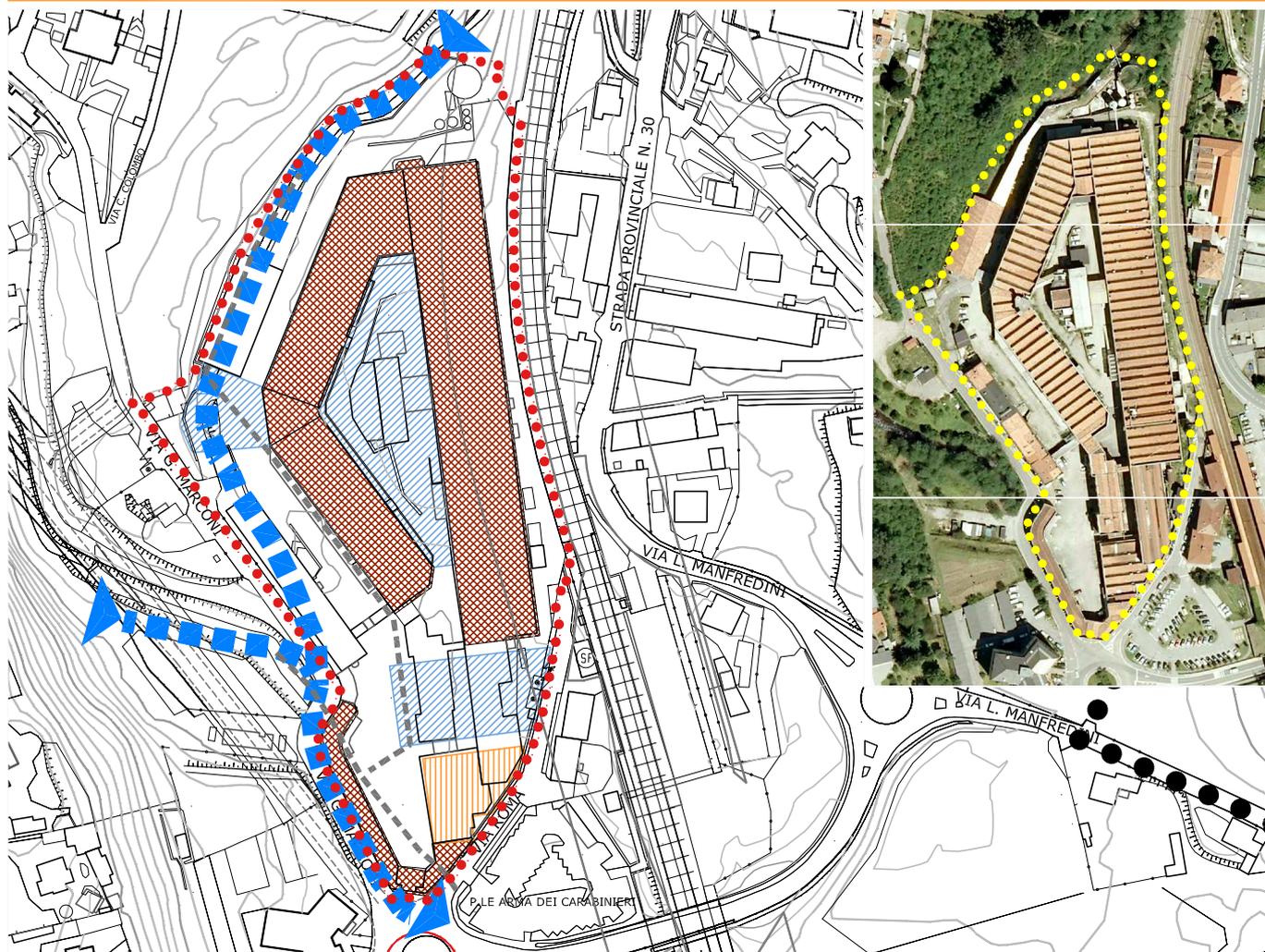
LEGENDA

	Area di concentrazione volumetrica
	Area in compensazione ecologica
	Biofiltro di mitigazione a filare
	Portale di accessibilità veicolare vincolante

LE AZIONI

1. Attuazione mediante piano attuativo.
2. Il rilascio dei titoli abilitativi a costruire potrà avvenire subordinatamente all'avvio dell'iter procedurale di realizzazione della tangenziale.
3. L'edificazione è subordinata alla cessione gratuita della quota pari ad 1/3 del comparto B.
4. Volume a destinazione residenziale definito in un massimo di mc 4.700 di cui mc 1.500 in perequazione derivanti dal comparto B.
5. Tipologie edilizie ed altezze massime andranno puntualmente definite in funzione delle esigenze e comunque in coerenza alla sostenibilità paesistica verificata con l'esame di impatto di cui alla D.G.R. n. VII/11045 del 8/11/2002.
6. Nell'area in compensazione ecologica devono trovare applicazione le norme di cui all'art. 11 delle NTA del PTCP, essa deve pertanto essere confinata all'esterno delle recinzioni a delimitazione delle proprietà.
7. Attuazione subordinata all'individuazione delle modalità e dei tempi di superamento delle carenze infrastrutturali della rete fognaria esistente e comunque subordinata alle esigenze di riqualificazione del tratto fognario di via Volta mediante l'inversione del flusso da via Carducci e via Ariosto/Puccini.
8. In fase attuativa è richiesta la valutazione del clima acustico in relazione alla prossimità di destinazioni diverse al fine di garantire una corretta distribuzione dei volumi e degli spazi a verde e definire eventuali soluzioni tecniche da adottare per assicurare la compatibilità dei nuovi insediamenti con il clima acustico preesistente nell'area.
9. Formazione di una fascia verde drenante alberata con funzione di biofiltro a mitigazione acustica e/o delle visuali libere.

AMBITO AS/4 - VIA MARCONI/ROMA (EX COMPARTO PRODUTTIVO BOMBYX)



IL SITO

Ambito di recupero e riconversione funzionale localizzato nel consolidato urbano. Ex comparto produttivo "Bombyx", dismesso ed in avanzato stato di degrado. E' stato oggetto di uno studio intitolato "Contenimento del degrado paesistico e del consumo di suolo nella Valle del Torrente Livescia: realizzazione di uno scenario strategico condiviso per la riqualificazione e valorizzazione degli spazi aperti del sottobacino. Prime riflessioni" curato dal DPA-Dipartimento di Progettazione dell'Architettura del Politecnico di Milano che ha consentito di rivedere, in un'ottica maggiormente conservativa e virtuosa sia dal punto di vista paesaggistico ed ambientale che da quello edilizio ed immobiliare, le previsioni del vigente PGT. Per gli approfondimenti degli indirizzi progettuali si rinvia allo studio di indirizzo (masterplan) appreso richiamato.

GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

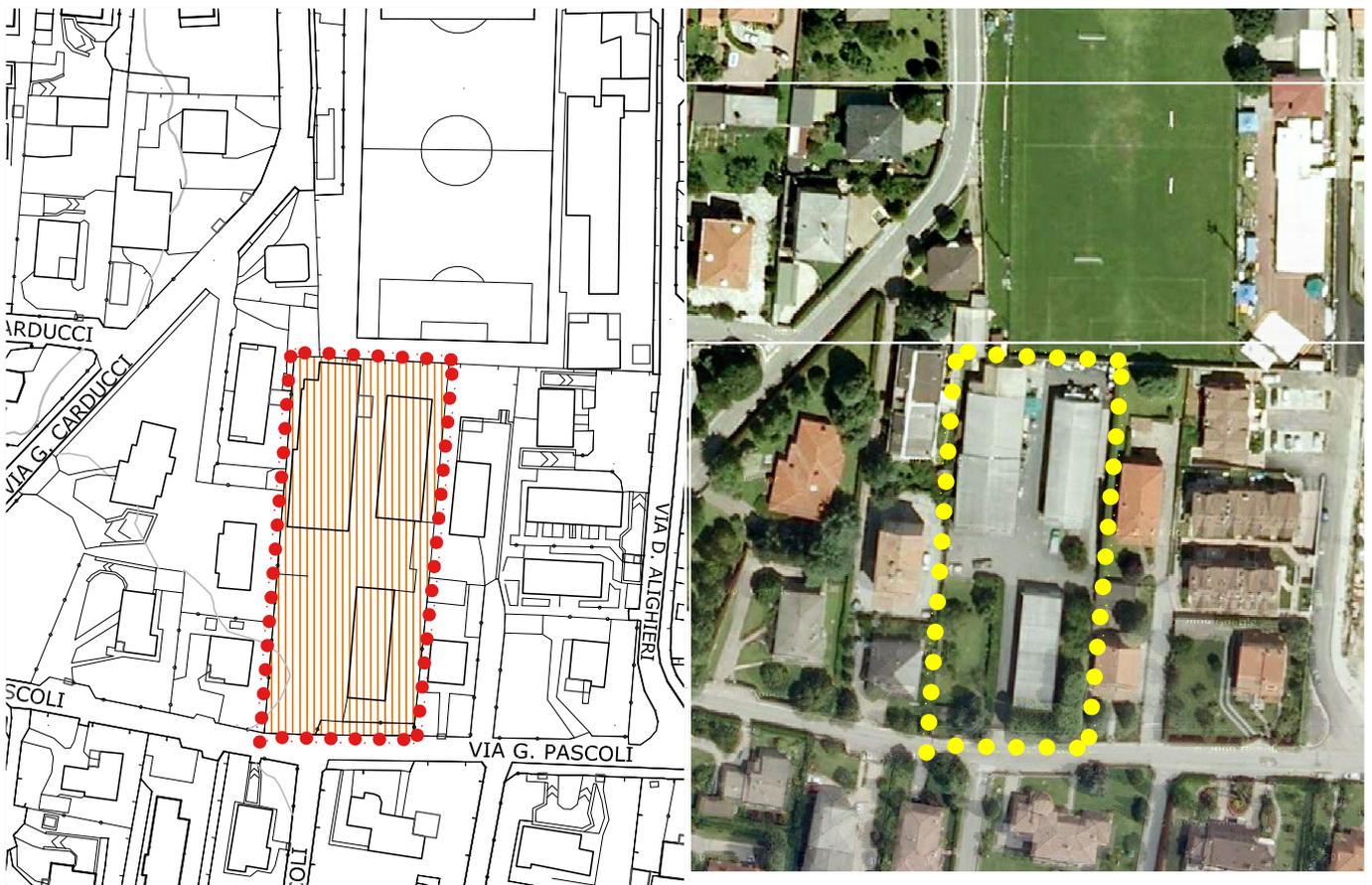
Superficie territoriale	Superficie di recupero	Superficie in demolizione	Superficie di nuova edificazione
26.200 mq	18.500 mq	8.850 mq	5.000 mq
		Slp per funzioni non residenziali	Volume residenziale
		21.500 mq	6.000 mc

LE AZIONI

1. Il mix di destinazioni funzionali è quello contenuto nel progetto "Area via Marconi/Roma PGT Cadorago, ambito di riconversione funzionale localizzato nel contesto urbano" dello studio sopra citato.
2. Attuazione mediante Programma Integrato intervento finalizzato al recupero urbanistico edilizio e di contenimento del degrado paesistico lungo i Torrenti Livescia e Lura.
3. Intervento di rinaturalizzazione del tratto urbano dei torrenti Lura e Livescia con assoggettamento dei sedimi interessati alla rete ecologica provinciale in base alle disposizioni di cui all'art.11 delle NTA del PTCP.
4. Verifica e risoluzione dello snodo viabilistico in relazione ai flussi del traffico prevedibilmente attratto/generato dalle previsioni. In fase di pianificazione attuativa andrà predisposto specifico studio finalizzato a risolvere correttamente lo schema di accesso all'ambito in rapporto alle caratteristiche dell'insediamento, all'entità dei flussi veicolari attesi e alla tipologia delle manovre consentite.
5. Creazione nel sottosuolo di almeno 200 posti auto di uso pubblico in connessione alla stazione ferroviaria.
6. Negoziazione di opere pubbliche di rilevante interesse pubblico ai sensi dell'art. 8 punto e, comma 2, della L.R. 12/2005 di governo del territorio.
7. Possibilità di insediamento di n. 1 media struttura di vendita locale - MVL (max 1.500 mq di superficie di vendita).
8. Opere di mitigazione a verde alberato, con funzione di barriera biofiltro, lungo il fronte dell'asse ferroviario.
9. In fase attuativa è richiesta la valutazione del clima acustico in relazione alla prossimità di destinazioni diverse e della tratta ferroviaria al fine di garantire una corretta distribuzione delle funzioni individuando eventuali soluzioni tecniche da adottare per assicurare la reciprocità di compatibilità tra i nuovi insediamenti.

LEGENDA

-  Fabbricati da recuperare
-  Nuova edificazione
-  Spazi da destinare a piazza
-  Tratti vallivi esistenti tominati da rinaturalizzare
-  Tratti vallivi di progetto a cielo aperto rinaturalizzati



IL SITO

Ambito di riqualificazione e riconversione di un'attività produttiva tuttora in essere localizzato nel consolidato urbano.

GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Volumetria definita
4.035 mq	3.200 mc
Superficie drenante	Destinazione funzionale prevalente
min 30 % St	Residenziale
Superficie coperta	
max 25 % St	

LEGENDA

	Attività produttiva in essere
--	-------------------------------

LE AZIONI

1. Attuazione mediante piano attuativo o programma integrato d'intervento.
2. L'edificazione è subordinata alla cessione gratuita di mq 1.210 di superficie da suddividere in due distinte porzioni:
 - 2.1. la prima di mq 300 da attrezzare a parcheggio pubblico lungo la via Pascoli;
 - 2.2. la seconda di mq 910 per l'ampliamento pertinenziale dell'esistente attrezzatura per servizi pubblici di via Carducci.
3. Tipologie edilizie ed altezze massime andranno puntualmente definite in funzione delle esigenze e comunque in coerenza alla sostenibilità paesistica verificata con l'esame di impatto di cui alla D.G.R. n. VII/11045 del 8/11/2002.
4. In fase attuativa è richiesta la valutazione del clima acustico in relazione alla prossimità di destinazioni diverse al fine di garantire una corretta distribuzione dei volumi e degli spazi a verde e definire eventuali soluzioni tecniche da adottare per assicurare la compatibilità dei nuovi insediamenti.



IL SITO

Ambito di riqualificazione localizzato parte nel consolidato urbano, parte in rete ecologica provinciale e PLIS.

GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

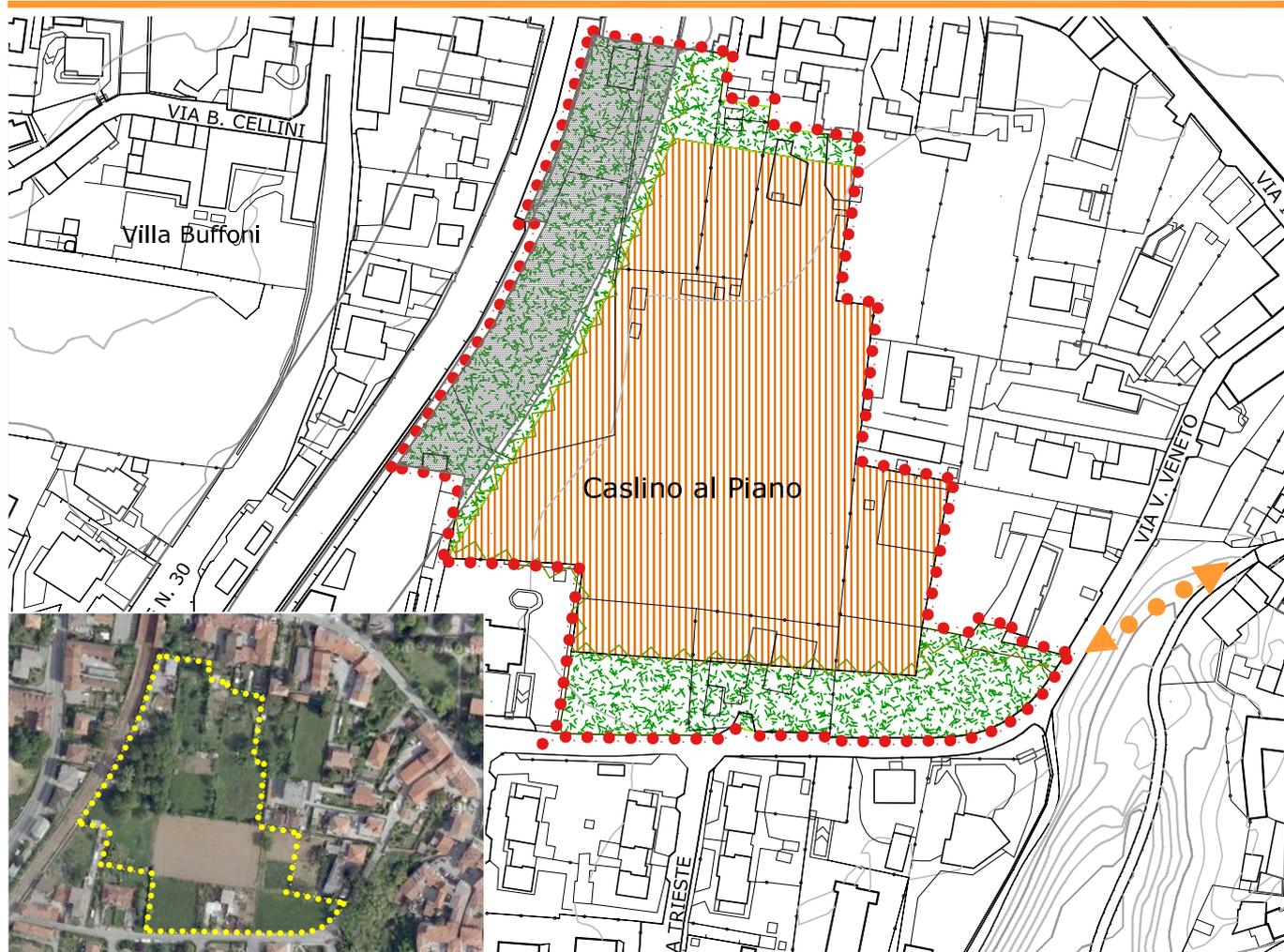
Superficie territoriale	Area per parcheggi
18.200 mq	3.150 mq
Ex depuratore ricadente nel PLIS	Attività produttiva dismessa
4.500 mq	10.550 mq
Destinazione funzionale prevalente	
Produttivo preferibilmente di tecnologie innovative non inquinanti	

LEGENDA

-  Attività produttiva da riqualificare
-  Area da ricondurre alla rete ecologica provinciale
-  Area per parcheggi a servizio dell'attività
-  PLIS

LE AZIONI

1. Attuazione mediante piano attuativo o programma integrato di intervento.
2. Il progetto dell'area a parcheggio deve prevedere una fascia verde attrezzata a biofiltro ad interposizione tra il parcheggio da realizzare e le circostanti aree agricole e naturali.
3. Aree da riqualificare sulla base di un progetto di recupero / riconversione funzionale esteso anche all'impianto tecnologico localizzato in area PLIS con tassativo mantenimento dell'impianto arboreo a bosco esistente che svolge peraltro la funzione di barriera di interposizione mitigatrice rispetto al Parco.
4. SIp ed altezze definite in funzione dell'impatto paesistico.
5. Area dell'ex depuratore da riqualificare al fine di ricostituire l'integrità della rete ecologica provinciale e da assoggettare ai disposti di cui all'art. 11 delle NTA del PTCP.
6. Criticità: aree pertinenziali comprese nel parco da riqualificare / bonificare.
7. Aree non soggette a trasformazione interne al PLIS computabili come aree drenanti.



IL SITO

Comparto strategico ineditato ma parzialmente antropizzato e prevalentemente urbanizzato; nel vigente PGT, a destinazione agricola di interposizione tra territorio rurale ed edificato. Localizzato nella frazione di Caslino in fregio ad insediamenti residenziali, già oggetto di previsioni edificatorie nel previgente piano regolatore non confermate in attesa della definizione di specifiche esigenze dei proprietari e di una comune condivisione degli obiettivi strategici di riorganizzazione della viabilità comunale di supporto al nucleo di antica formazione di Caslino al Piano.

GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

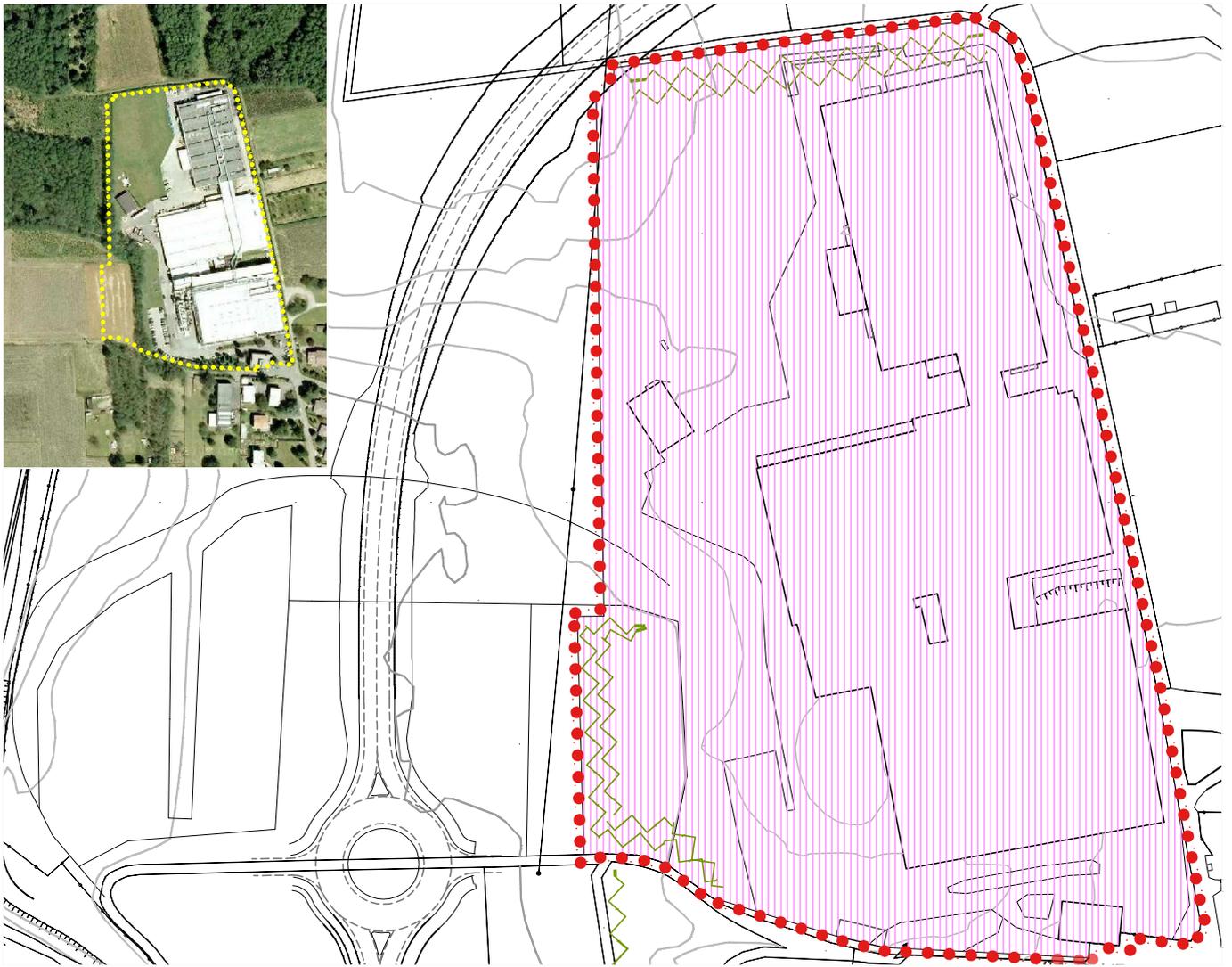
Superficie territoriale	Area di concentrazione volumetrica
22.750 mq	14.300 mq
Destinazione funzionale prevalente	Volumetria definita
Residenziale	8.000 mc

LEGENDA

-  Fascia di rispetto ferroviario
-  Biofiltro di mitigazione a filare
-  Area da attrezzare a verde alberato a macchia con funzione di biofiltro a mitigazione acustica e paesaggistica da mantenere almeno per 50% drenante
-  Area di concentrazione volumetrica
-  Ipotesi collegamento da studiare

LE AZIONI

1. Attuazione mediante piano attuativo.
2. In fase attuativa dovranno essere meglio definite le opere negoziali menzionate al punto e, comma 2, art. 8 della L.R. 12/2005 di governo del territorio.
3. Realizzazione di un parcheggio di zona, a servizio del nucleo di antica formazione.
4. Realizzazione di interventi di miglioramento viabilistico dell'area e dell'accesso a via Sant'Anna.
5. Collegamento pedonale con il nucleo di antica formazione.
6. Le tipologie edilizie andranno puntualmente definite in funzione delle esigenze e comunque in coerenza alla sostenibilità paesistica verificata con l'esame di impatto di cui alla D.G.R. n. VII/11045 del 8/11/2002.
7. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato ai favorevoli pareri degli Enti gestori per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui.
8. In fase attuativa è richiesta la valutazione del clima acustico in relazione alla prossimità di destinazioni diverse al fine di garantire una corretta distribuzione dei volumi e degli spazi a verde e definire eventuali soluzioni tecniche da adottare per assicurare la compatibilità dei nuovi insediamenti con il clima acustico preesistente nell'area.
9. Formazione di una fascia verde drenante alberata con funzione di biofiltro a mitigazione acustica e/o delle visuali libere.



IL SITO

Si tratta di un fondo coltivato posto in fregio ad un complesso produttivo, avente destinazione agricola a carattere ambientale di interposizione tra territorio rurale ed edificato. L'ambito ricade in rete ecologica - aree sorgente di biodiversità di secondo livello - CAS ed è identificato nel vigente PGT come agricolo ad efficacia prevalente. Gli attigui sedimi in confine di ponente sono interessati dalla realizzanda tangenziale di Cadorago/Lomazzo, a sud da via comunale ed a levante dell'area produttiva. Si applicano i parametri delle aree "IA" del Piano delle Regole.

GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

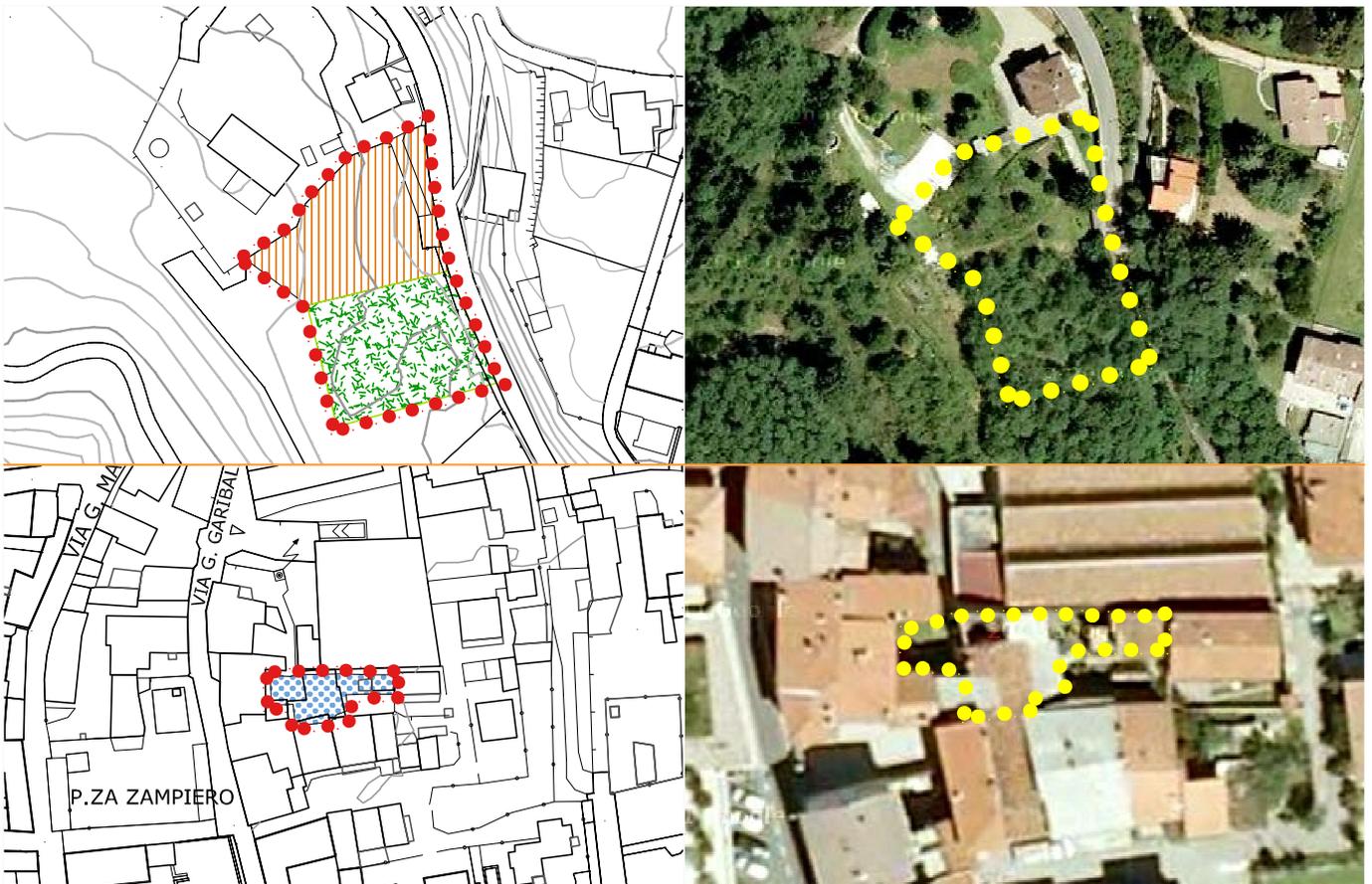
Superficie territoriale	Area in ampliamento
39.400 mq	4.085 mq

LEGENDA

	Attività produttiva in essere
	Filari esistenti
	Nuovi filari con funzione di biofiltro di mitigazione

LE AZIONI

1. Attuazione mediante permesso di costruire assistito da atto unilaterale d'obbligo.
2. I filari indicati schematicamente nello schema grafico, andranno meglio articolati in fase di progetto e attrezzati a biofiltro con funzione di mitigazione paesistico/percettiva dalle limitrofe aree.
3. In fase attuativa dovranno essere meglio definite le opere negoziali menzionate al punto e, comma 2, art. 8 della L.R. 12/2005 di governo del territorio.



IL SITO

Si tratta di un ambito suddiviso in due distinti comparti: il primo, parzialmente antropizzato, posto nelle adiacenze della macchia boscata appartenente al PLIS, avente nel vigente PGT prevalente destinazione agricola a carattere ambientale di interposizione tra territorio rurale ed edificato. Il circostante tessuto edificato localizzato a levante appartiene al contesto morfologico caratterizzato da ville con parchi. Il primo comparto è stato classificato nel vigente PGT, in modo improprio rispetto alla natura e dell'uso del suolo, in rete ecologica - aree sorgente di biodiversità di secondo livello - CAS. Il secondo comparto appartiene al nucleo di antica formazione di Cadorago.

GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

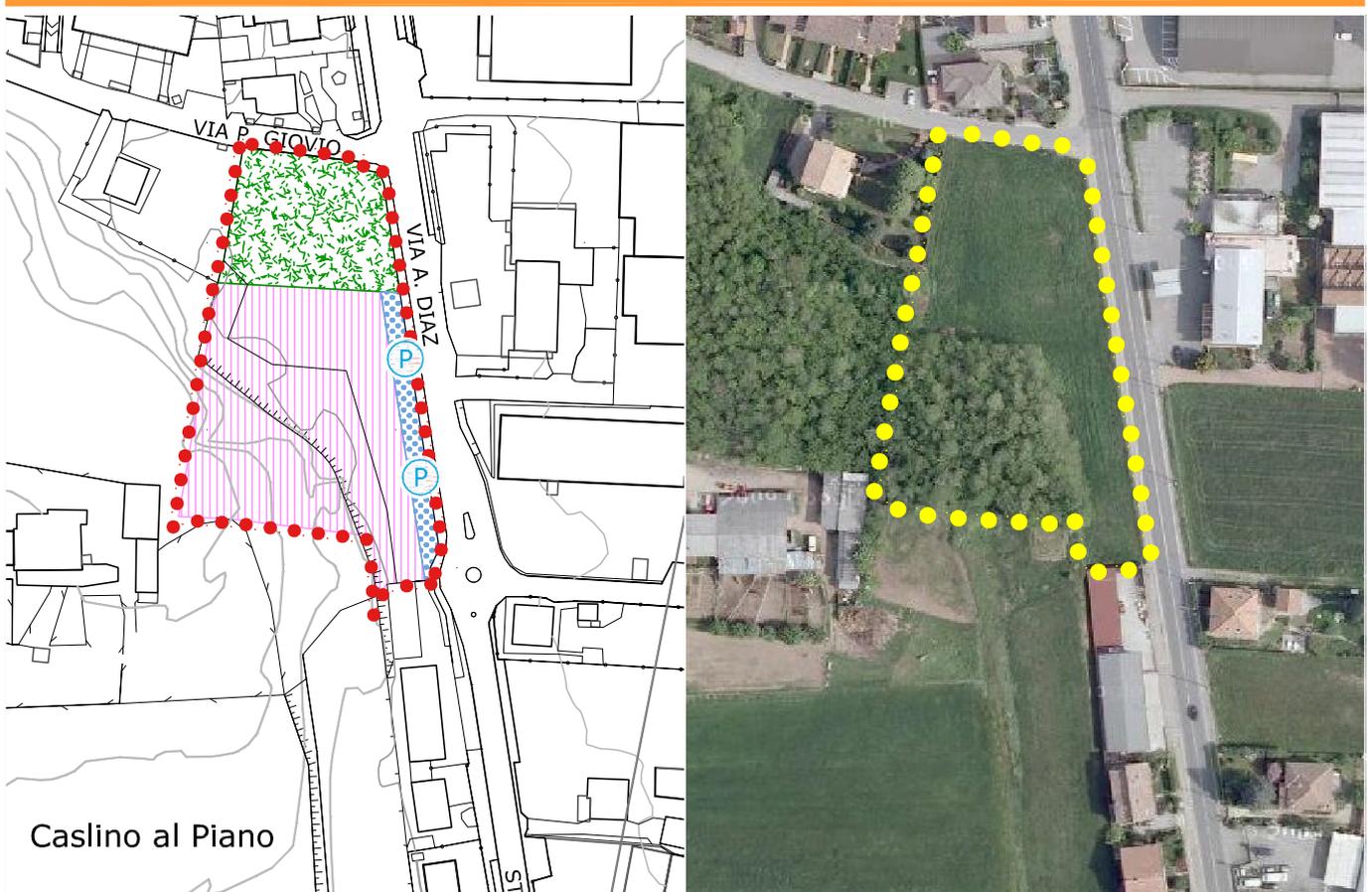
Superficie territoriale	Area di concentrazione volumetrica
3.410 mq	1.750 mq
Superficie drenante	Volumetria definita
area in compensazione ecologica	1.125 mc
Superficie coperta	Destinazione funzionale prevalente
max 25 % St	Residenziale

LEGENDA

	Area di concentrazione volumetrica
	Immobili in cessione gratuita
	Area in compensazione ecologica

LE AZIONI

1. Attuazione mediante permesso di costruire assistito da atto unilaterale d'obbligo.
2. La volumetria edificabile in via Marconi è pari a quella esistente nel lotto di via Garibaldi, che dovrà essere ceduto gratuitamente al Comune.
3. In fase attuativa dovranno essere meglio definite le opere negoziali menzionate al punto e, comma 2, art. 8 della L.R. 12/2005 di governo del territorio.
4. Le tipologie edilizie andranno puntualmente definite in funzione delle esigenze e comunque in coerenza alla sostenibilità paesistica verificata con l'esame di impatto di cui alla D.G.R. n. VII/11045 del 8/11/2002.
5. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato ai favorevoli pareri degli Enti gestori per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui.
6. Nell'area in compensazione ecologica devono trovare applicazione le norme di cui all'art. 11 delle NTA del PTCP, essa deve pertanto essere confinata all'esterno delle recinzioni a delimitazione delle proprietà.
7. In fase attuativa è richiesta la valutazione del clima acustico in relazione alla prossimità di destinazioni diverse al fine di garantire una corretta distribuzione dei volumi e degli spazi a verde e definire eventuali soluzioni tecniche da adottare per assicurare la compatibilità dei nuovi insediamenti con il clima acustico preesistente nell'area.



IL SITO

Ambito classificato nel vigente PGT in una sua parte come area agricola di interposizione e nella restante come comparto boscato, appartenente alla rete ecologica provinciale di secondo livello CAS ed avente esigua parziale area destinata a servizi a ridosso dell'esistente edificato.

GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Area di concentrazione volumetrica
5.400 mq	3.300 mq
Superficie drenante	Slp definita
Area in compensazione alla rete ecologica	1.200 mq
Destinazione funzionale prevalente	Area a parcheggi
Artigianale e commerciale	350 mq

LEGENDA

	Area di concentrazione volumetrica
	Parcheggi pubblici da localizzare
	Area in compensazione ecologica

LE AZIONI

1. La porzione interessata dalla macchia boscata si caratterizza per scarse qualità delle essenze arboree per cui ne viene richiesto il taglio a fronte di opere di compensazione da individuare in fase attuativa.
2. La realizzazione dei parcheggi pubblici è a carico del soggetto attuatore.
3. In fase attuativa dovranno essere meglio definite le opere negoziali menzionate al punto e, comma 2, art. 8 della L.R. 12/2005 di governo del territorio.
4. Nell'area in compensazione ecologica devono trovare applicazione le norme di cui all'art. 11 delle NTA del PTCP, essa deve pertanto essere confinata all'esterno delle recinzioni a delimitazione delle proprietà.
5. In fase attuativa è richiesta la valutazione del clima acustico in relazione alla prossimità di destinazioni diverse al fine di garantire una corretta distribuzione dei volumi e degli spazi a verde e definire eventuali soluzioni tecniche da adottare per assicurare la compatibilità dei nuovi insediamenti con il clima acustico preesistente nell'area.



IL SITO

Ambito classificato nel vigente PGT in una sua parte come area agricola di interposizione e nella restante come comparto boscato, appartenente alla rete ecologica provinciale, in fregio all'autostrada A9.

GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Area di concentrazione volumetrica
7.325 mq	3.040 mq
Area da attrezzare a verde	Slp definita
4.285 mq	3.600 mq
Destinazione funzionale prevalente	Area per parcheggi pubblici
Terziaria/commerciale	50% slp

LEGENDA

 Area di concentrazione volumetrica
 Area da attrezzare a verde alberato a macchia con funzione di biofiltro, di superficie drenante e di mitigazione percettiva dall'autostrada.
 Ampliamento 3° corsia A9

LE AZIONI

1. Attuazione mediante permesso di costruire assistito.
2. La superficie commerciale, esclusivamente non alimentare, deve essere limitata alla effettiva disponibilità di parcheggi e non dovrà in ogni caso superare 600 mq di vendita.
3. Attuazione subordinata all'individuazione delle modalità e dei tempi di superamento delle carenze infrastrutturali della rete fognaria esistente.
4. Eventuali accessibilità diffuse al comparto andranno definite di concerto con il limitrofo comune di Guanzate.
5. Nella fascia compresa tra i m 60 e 30 dall'autostrada è possibile reperire aree per parcheggi previo parere dell'Ente gestore dell'autostrada.
6. Nella stessa fascia, a ridosso del tracciato autostradale, devono essere messe a dimora essenze arboree a mitigazione dell'effetto percettivo dei volumi dall'autostrada e con funzione di biofiltro e barriera acustica.
7. In fase attuativa è richiesta la valutazione del clima acustico in relazione alla prossimità di destinazioni diverse al fine di garantire una corretta distribuzione dei volumi e degli spazi a verde e definire eventuali soluzioni tecniche da adottare per assicurare la compatibilità dei nuovi insediamenti.
8. In fase attuativa dovranno essere meglio definite le opere negoziali menzionate al punto e, comma 2, art. 8 della L.R. 12/2005 di governo del territorio.

TITOLO III NORMATIVA DEGLI AMBITI DI PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA (PROGRAMMI INTEGRATI)

ART. 15 INDIRIZZI GENERALI INERENTI LA PROGRAMMAZIONE INTEGRATA

- 1.** Per tutti i casi in cui si intende attuare la riconversione edilizia e funzionale di un complesso edilizio o la nuova edificazione di un ambito territoriale non rientrante tra quelli già puntualmente individuati, è consentito procedere mediante la presentazione di un nuovo piano multifunzionale; eventualmente anche in variante al vigente PGT.
- 2.** Nell'intento di favorire un approccio graduale al progetto e alla conseguente negoziazione programmatica viene prevista la possibilità di un doppio passaggio prima della valutazione finale (la scelta è a discrezione del soggetto attuatore):
 - a. presentazione di una proposta iniziale composta da documentazione limitata e finalizzata a valutare gli aspetti più generali e qualificanti del progetto e quelli di significativa rilevanza economica (per l'elenco della documentazione minima occorrente si fa riferimento alle schede di seguito allegate).
 - b. sottoscrizione tra Amministrazione Comunale e Soggetti Attuatori di un protocollo d'intesa per concordare le reciproche disponibilità e confermare i reciproci impegni destinati a supportare l'iniziativa.
 - c. presentazione della proposta finale contenente tutti i documenti occorrenti per consentire l'approvazione del programma e stipulare la relativa convenzione attuativa (per l'elenco della documentazione minima occorrente si fa riferimento alle schede di seguito allegate).
- 3.** I Programmi Integrati d'Intervento devono essere caratterizzati da una elevata celerità attuativa:
 - a. la loro validità, a meno di particolari e dimostrate complessità, dovrà essere non superiore ai cinque anni entro i quali dovranno essere stati richiesti i titoli abilitativi relativi a tutti gli interventi previsti;
 - b. la cessione delle aree dovrà avvenire alla stipula della convenzione nella quale sarà contenuta la clausola di concessione in uso delle stesse ai soggetti attuatori per il tempo occorrente alla realizzazione delle eventuali soprastanti opere di interesse pubblico.
 - c. la richiesta del titolo abilitativo per l'edificazione di almeno il 35% della volumetria prevista deve essere presentata entro e non oltre novanta giorni dall'avvenuta stipula della convenzione;
 - d. le richieste di titolo abilitativo delle opere di interesse pubblico dovranno precedere quelle delle opere private, eventualmente frazionate per lotti funzionali;
 - e. la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire contestualmente all'ultimazione delle prime opere di edilizia privata, eventualmente frazionata per lotti funzionali.

ART. 16 CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE.

- 1.** In relazione alla strategia generale proposta dal presente documento ed agli indirizzi specifici definiti nel precedente paragrafo per gli ambiti di intervento promossi, al fine di meglio chiarire l'azione dell'Amministrazione Comunale, di

seguito vengono stabiliti i criteri che debbono orientare le valutazioni delle proposte di programmazione integrata.

Innanzitutto si dovrà verificare che vi sia rispondenza con i requisiti minimi indicati al punto 1 dell'art. 87 della L.R. 12/2005:

I programmi integrati d'intervento hanno le finalità di "riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale" del territorio comunale.

- 2.** I Programmi Integrati di Intervento devono inoltre essere caratterizzati, come indicato al punto 2 dell'art. 87, dai seguenti elementi:
 - a. *previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;*
 - b. *compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;*
 - c. *rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.*

- 3.** Ai sensi dell'art. 88 occorrerà anche verificare le seguenti condizioni d'attuazione:
 - a. *il programma integrato d'intervento si attua su aree anche non contigue tra loro, in tutto o in parte edificate o destinate a nuova edificazione, ivi comprese quelle intercluse o interessate da vincoli espropriativi decaduti;*
 - b. *esso persegue obiettivi di riqualificazione urbana ed ambientale, con particolare riferimento ai centri storici, alle aree periferiche, nonché alle aree produttive obsolete o dismesse;*
 - c. *il Programma Integrato di Intervento può interessare anche il territorio di più comuni confinanti.*

ART. 17 GLI OBIETTIVI DA PERSEGUIRE CON LA PROGRAMMAZIONE INTEGRATA

- 1.** Le finalità generali del PGT sono perseguibili più in particolare con lo strumento del Programma Integrato d'Intervento a condizione che:
 - a. si ampli l'offerta di abitazioni nelle sue diverse componenti di edilizia libera e convenzionata in coerenza con il Piano dei Servizi;
 - b. si sviluppino modelli insediativi funzionali e coerenti con la composizione e l'organizzazione spaziale del tessuto urbano interessato;
 - c. si realizzi il miglioramento della qualità urbana, ambientale ed edilizia che deve essere chiaramente e sistematicamente evidenziato dai Soggetti proponenti e certificata in sede di approvazione dall'Amministrazione Comunale;
 - d. circostanza decisiva per valutare la qualità e la portata di una proposta di programmazione integrata è quella che riguarda l'offerta di servizi pubblici.

- 2.** Il riferimento legislativo è quello all'art. 90 della Legge Regionale 12/2005 che in sintesi indica le seguenti condizioni:
 - a. Garanzia, a supporto delle funzioni insediate, di una dotazione globale di aree o attrezzature pubbliche o generali, valutata in base ai carichi di utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti sul territorio comunale.
 - b. In caso di accertata insufficienza o inadeguatezza di tali attrezzature ed aree, vanno individuate le modalità di adeguamento, quantificandone i costi e assumendone il relativo fabbisogno.

- c. Nel caso le aree e le attrezzature risultino idonee a supportare le funzioni previste vanno formulate proposte alternative di realizzazione di opere e cessione aree facendo riferimento prioritariamente al Piano dei Servizi.
 - d. La monetizzazione della dotazione atta a supportare le funzioni insediate è ammessa solo nel caso in cui il Comune dimostri specificatamente che sia la più funzionale per l'interesse pubblico.
 - e. Permane comunque l'obbligo di soddisfare nell'ambito di intervento o nell'immediato intorno la dotazione di parcheggi pubblici.
- 3.** In tale caso nella convenzione del Programma Integrato deve essere contenuto l'impegno del Comune a indirizzare tali somme esclusivamente per l'acquisizione di fabbricati o aree specificatamente individuati nel Piano dei Servizi e destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero per la realizzazione diretta di opere previste nel medesimo Piano.
- Tra tutti i criteri enunciati quello del miglioramento della qualità urbana, ambientale ed edilizia rappresenta la componente necessaria ed irrinunciabile per la promozione di un programma integrato.
- Infatti, essendo questo uno strumento particolarmente duttile e adatto a soddisfare con celerità procedurale le esigenze imprenditoriali dei Soggetti promotori, deve per contro garantire alla Pubblica Amministrazione il conseguimento del rinnovo dell'immagine urbana in uno scenario di elevata qualità sociale ed edilizia.

ART. 18 DOCUMENTI COSTITUENTI LA PROPOSTA DI PROGRAMMA INTEGRATO

I documenti che orientano e supportano i Soggetti Attuatori nella elaborazione del programma integrato d'intervento e che perciò indicano i contenuti minimi da non omettere sono quelli riportati nei seguenti allegati:

- **Scheda A** - documenti da allegare alla proposta iniziale di programmazione;
- **Scheda B** - documenti da allegare alla proposta definitiva di programmazione;
- **Documento 1** - Proposta iniziale/definitiva;
- **Documento 2** - Assenso irrevocabile all'attuazione del P.I.I.;

ALLEGATO - SCHEDA A

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA PROPOSTA INIZIALE DI PROGRAMMAZIONE INTEGRATA

1. Inquadramento a scala urbana (scala 1:5000)

- Localizzazione degli spazi e delle funzioni pubbliche esistenti e previste indicati in modo distinto e correlati all'uso del suolo ed al sistema del verde;
- Sistema della mobilità;
- Ambiti di interazione;
- Individuazione dei nodi di criticità.

2. Stato di fatto scala (scala 1:500)

- Planimetrie con l'indicazione delle s.l.p. esistenti;
- Profili altimetrici estesi ad un intorno significativo;
- Infrastrutture per la mobilità;
- Presenze monumentali, naturalistiche e ambientali;
- Evoluzione storica che documenti la trasformazione delle aree e del tessuto urbano;
- Stato di fatto delle urbanizzazioni primarie;
- Mappa catastale con la perimetrazione dell'area di intervento suddivisa tra le diverse proprietà;
- Rilievo quotato delle aree di intervento e calcolo grafico.

3. Progetto planivolumetrico (scala 1:500)

- Planivolumetrico inserito nel tessuto urbano;
- Planimetria generale con indicazione di:
 - perimetro PII (da riportare su tutte le tavole);
 - aree di concentrazione fondiaria e aree di cessione e/o asservimento all'uso pubblico (con indicazione delle superfici di massimo ingombro in sottosuolo) e tabella relativa al calcolo delle aree per servizi attraverso un confronto tra le quantità dovute e quelle effettivamente reperite;
 - destinazioni funzionali con la tabella delle quantità di s.l.p. di progetto;
 - rapporto morfologico del progetto con il tessuto urbano esistente, con indicazione di altezze massime allineamenti prescrittivi, assi prospettici, percorsi e connessioni;
 - accessibilità pedonali e carrabili;
 - profili altimetrici, profili e regolatori e sezioni del progetto inseriti nel contesto;

4. Documentazione fotografica

- Stato di fatto degli immobili oggetto di intervento e loro caratteristiche (storiche, monumentali, ambientali e di degrado, ecc);
- Stato di fatto del contesto circostante con punti di vista degli immobili interessati dall'intervento.

5. Relazione illustrativa

- Descrizione del contesto e dell'area di intervento (localizzazione, inquadramento urbanistico e storico, stato di fatto, criticità esistenti)
- Obiettivi dell'intervento, elementi qualitativi e risultati attesi (vantaggi e oneri per pubblico e privato)
- Rapporto con gli obiettivi e i criteri fissati dal Documento di Inquadramento
- Descrizione della soluzione planivolumetrica e valutazione degli effetti ai fini della riqualificazione ambientale e urbana;
- Dimostrazione delle aree e/o dei servizi di interesse pubblico dovuti suddivisi tra le diverse funzioni previste e loro modalità di reperimento e conferimento;
- Verifica dei parcheggi privati e pubblici graficamente localizzati con la valutazione dei flussi prefigurati;
- Descrizione dello standard qualitativo (se previsto).

6. Quadro economico di massima

- Determinazione dei costi base di urbanizzazione, costruzione e monetizzazione delle aree in base ai parametri comunali;
- Preventivazione dei costi previsti per il soddisfacimento dei fabbisogni di servizi minimi di legge;
- Preventivazione di costi reali per attuare il programma secondo criteri di elevati standard quantitativi e di pertinente risposta al fabbisogno pubblico anche di carenze pregresse;
- Costi dell'eventuale gestione privata delle strutture o delle aree di interesse pubblico.

ALLEGATO - SCHEDA B

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA PROPOSTA DEFINITIVA DI PROGRAMMAZIONE INTEGRATA.

1. Inquadramento territoriale (scala 1:5000)

- Uso del suolo (con riferimento anche al sistema del verde)
- Localizzazione degli spazi e delle funzioni pubbliche esistenti e previste indicate in modo distinti (in particolare sistema dei servizi di livello urbano)
- Sistemi infrastrutturali esistenti e previsti con l'individuazione dei punti di criticità del traffico e della sosta;
- Il sistema del trasporto pubblico.

2. Inquadramento urbanistico scala 1:2000

- Stralcio dell'azzonamento del P.R.G. vigente con la relativa legenda (individuazione dell'ambito del perimetro del PII);
- Individuazione dei vincoli e delle salvaguardie;
- Proposta di variante del PRG per stralcio.

3. Stato di fatto scala 1:500

- Caratteristiche morfologiche e funzionali dell'intorno degli ambiti d'intervento;
- Planimetrie con le indicazioni delle s.l.p. esistenti;
- Profili altimetrici estesi ad un intorno significativo;
- Infrastrutture per la mobilità;
- Presenze monumentali, naturalistiche e ambientali;
- Evoluzione storica che documenti la trasformazione delle aree e del tessuto urbano;
- Stato di fatto delle urbanizzazioni primarie e dei sottoservizi tecnologici;
- Mappa catastale con la perimetrazione dell'area di intervento suddivisa tra le diverse proprietà, schede e visure;
- Rilievo quotato delle aree di intervento e calcolo grafico.

4. Progetto planivolumetrico scala (1:500-1:200)

- Planivolumetrico inserito nel tessuto urbano
- Planimetria generale (una o più tavole) con indicazione di:
 - perimetro PII (da riportare su tutte le tavole)
 - aree di concentrazione fondiaria e aree di cessione e/o asservimento all'uso pubblico (con indicazione delle superfici di massimo ingombro in sottosuolo) e tabella relativa al calcolo dello standard attraverso un confronto tra le qualità dovute e quelle effettivamente reperite;
 - impianti tipologici articolati con le destinazioni funzionali e la determinazione delle quantità di s.l.p. di progetto;
 - rapporto morfologico del progetto con il tessuto urbano esistente, con indicazione delle altezze degli allineamenti prescrittivi degli assi prospettici, dei percorsi e delle connessioni;
 - accessibilità pedonali e carrabili;
 - Profili altimetrici, prospetti e sezioni del progetto inseriti nel contesto e indicazioni progettuali (o linee guida) anche di tipo prescrittive per la progettazione degli edifici (ritmi e partiture verticali od orizzontali, zoccolature, linee di gronda, ecc.)
 - Individuazione delle aree fondiariae, delle aree di cessione, delle servitù, delle aree asservite all'uso pubblico riportate su mappa catastale (da allegare alla convenzione).
 - Simulazione fotografica di inserimento ambientale con diversi punti di vista.

5. Opere di urbanizzazione scala 1:200

- Progetto di definitivo:
 - delle opere di urbanizzazione primaria: rete viaria con sezioni strade e schema della circolazione.
 - dei parcheggi (pubblici e pertinenziali): localizzazione, dimensione e accessi.
 - di adeguamento dei servizi tecnologici.
 - delle opere di urbanizzazione secondaria (progetto di insieme degli spazi aperti)
 - Computo metrico estimativo dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico (correlati ad ogni singola opera di urbanizzazione primaria o secondaria, sulla base dell'elenco prezzi della C.C.I.A.A. in vigore alla data di redazione della proposta;
 - Relazione di progetto (con riferimento a ciascuna opera di urbanizzazione);

6. Standard qualitativo (se proposto)

- Progetto di massima
- Computo metrico estimativo
- Relazione
- Piano di gestione e piano finanziario (ove previsto)
- Bozza di convenzione per la gestione (ove previsto)

7. Documentazione fotografica

- Stato di fatto dell'area di intervento e sue caratteristiche (storiche, monumentali, ambientali, di degrado);
- Stato di fatto del contesto con punti di vista prossimi all'area d'intervento;
- Rapporti di percezione all'orizzonte e dall'orizzonte.

8. Relazione illustrativa tecnica ed ambientale

- Obiettivi dell'intervento, elementi qualitative e risultati attesi (vantaggi e oneri per pubblico e privato);
- Rapporto con gli obiettivi e i criteri fissati dal Documento di Inquadramento;
- Descrizione del contesto e dell'area di intervento (localizzazione, inquadramento urbanistico e storico, stato di fatto, criticità esistenti);
- Descrizione della soluzione planivolumetrica e valutazione degli effetti ai fini della riqualificazione ambientale e urbana;
- Descrizioni della soluzione progettuale;
- Dimostrazione delle aree e/o dei servizi di uso pubblico dovuti suddivisi tra le diverse funzioni previste e loro modalità di reperimento e conferimento;
- Verifica dei parcheggi privati e pubblici localizzati con la valutazione dei flussi prefigurati;
- Analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acque, aria e indicazione degli interventi necessari al rispetto delle prescrizioni di legge.
- Valutazione di impatto paesistico.
- Descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani e dei sottoservizi tecnologici.
- Normativa tecnica di attuazione del PII.

9. Studio di fattibilità geologico

- da sviluppare in base alla classificazione di fattibilità geologica degli immobili stabilita dal documento comunale.

10. Studio di impatto su mobilità

- Descrizione degli effetti dell'intervento sul sistema della mobilità e dell'accessibilità (rilievo dei flussi di traffico, stima della domanda generata dall'intervento, effetti sulla situazione esistente).

11. Impatto/Clima acustico

- Indagine mirata ad accettare la "qualità acustica" del sito per definire i possibili sistemi di protezione per i ricettori collocati nelle aree d'intervento (riferimenti normativi: L. 447/1995 e L.R. 13/2001 e D.G.R.: 8/3/2002 n. 7/8313)

12. Salubrità del suolo

- indagine mirata a rilevare o ad escludere pericoli potenziali determinanti dalle attività pregresse;
- se presenti, definizione dei percorsi tecnico ed amministrativo per la loro eliminazione.

13. Quadro economico di fattibilità

- Determinazione dei costi base di urbanizzazione, costruzione e monetizzazione delle aree in base ai parametri comunali;
- Preventivazione dei costi previsti per il soddisfacimento dei fabbisogni di servizi minimi di legge;
- Preventivazione di costi reali per attuare il programma secondo criteri di elevati standard quantitativi e di pertinente risposta al fabbisogno pubblico anche di carenze pregresse;
- Bilancio finale dell'operazione in termini di costi e ricavi;
 - Programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali.

14. Atti di proprietà e relativi ad altri diritti reali insistenti sulle aree e/o immobili interessati dal PII (servitù, diritti di superficie, ecc.)

15. Schema di convenzione urbanistica

- Secondo lo schema che il Comune predisporrà entro tre mesi dall'approvazione del presente documento.

16. Schema di convenzione sociale

- Ove previsto il convenzionamento dei prezzi di vendita degli alloggi, secondo lo schema che il Comune proporrà entro tre mesi dall'approvazione del presente documento.

17. Dichiarazione irrevocabile di assenso

- Utilizzando schema predisposto (documento 2 allegato)

ALLEGATO - DOCUMENTO 1

Al signor Sindaco
del Comune di Cadorago

Oggetto: **Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 relativo all'immobile sito in _____ . - Proposta iniziale/definitiva.**

Il sottoscritto _____, nato a _____, il _____, residente a _____ in Via _____ n. _____, in qualità di _____ della Società _____, con sede in _____ (_____), Via _____, n. _____, Proprietaria delle aree site in Via _____, n. _____, individuate nel P.G.T. vigente in ambito _____, indicate in Catasto al foglio _____, mappali _____, di complessivi mq _____, con la presente, ai sensi della L.R. n. 12/2005 "Disciplina dei Programmi Integrati d'Intervento".

chiede

a codesto Comune l'esame della proposta iniziale/definitiva relativa all'area di Via _____ n. _____, per la valutazione tecnico-economica del Programma Integrato di Intervento.

A tal fine allega l'elenco completo della documentazione della proposta di P.I.I. (vedere scheda A o B).

Cadorago, lì _____

Distinti Saluti

ALLEGATO - DOCUMENTO 2

Al signor Sindaco
del Comune di Cadorago

Oggetto: **Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 relativo alle aree site _____ . - Assenso irrevocabile.**

Il sottoscritto _____, in qualità di _____ della Società _____, con sede in _____ (_____), Via _____ n. _____, Proprietaria delle aree site in Via _____, indicate in Catasto al foglio _____, mappali _____, con la presente

Dichiara Assenso irrevocabile

in merito ai contenuti del Programma Integrato di Intervento relativo agli immobili sopra individuati, sulla base della documentazione tecnico-economica concernente il P.I.I. stesso e dello schema di Convenzione allegato.

Il sottoscritto _____, nella suddetta qualità di _____ della Società _____ si impegna a sottoscrivere la Convenzione per l'attuazione del P.I.I. di cui trattasi, entro un anno dalla data di definitiva approvazione dello stesso, dando atto che, trascorso inutilmente il suddetto termine e trascorso altresì inutilmente il termine di ulteriori sessanta giorni assegnato dal Sindaco con atto di diffida alla sottoscrizione, interverrà la automatica decadenza del P.I.I. e degli effetti di eventuale variazione alla vigente sottoscrizione urbanistica dallo stesso determinati.

Cadorago, lì _____

Distinti Saluti

TITOLO IV NORMATIVA TRANSITORIA

ART. 19 EFFICACIA DEI TITOLI ABILITATIVI

- 1.** I Piani Attuativi vigenti alla data di adozione delle presenti norme, comunque denominati, conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale (nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti).

- 2.** Restano fatti salvi:
 - Atti abilitativi in corso di perfezionamento o già rilasciati, alla data di adozione del presente Piano, ai sensi del D.P.R. 380/01 e degli articoli 33 e seguenti della L.R. 12/2005, dallo Sportello unico per l'Edilizia;
 - Accordi di Programma già vigenti o in corso di perfezionamento;
 - Programmi Integrati di Intervento già vigenti o in corso di perfezionamento;
 - progetti generali infrastrutturali a carattere regionale e provinciale;
 - progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico adottati o approvati prima della data di adozione del presente PGT.

ART. 20 EDIFICAZIONE ESISTENTE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Laddove le previsioni contenute nelle schede d'indirizzo riguardino edifici esistenti al momento dell'adozione del Documento di Piano, su tali edifici potranno essere autorizzati, mantenendo la funzione previgente, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di risanamento igienico/edilizio in adeguamento alle prescrizioni del Regolamento di Igiene Locale, di quello edilizio Comunale e del Regolamento di Polizia Urbana.