

AR/HI ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,  
PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE  
NV/O DI NOVARA E VERBANO - CUSIO - OSSOLA

ARCHITETTO

sezione A/ta **Guido Maria Pellò**

n° 1239



piùassociati

## studio B&L piùassociati

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 studio@blpiu.it  
W www.blpiu.it

### Le Autorità:

Procedente arch. Brigida Ramundo  
Competente geom. Silvana Orsenigo

### Le fasi del procedimento:

Avvio PGT/VAS - D.G.C. n. 16 del 09/03/2020  
Nomina Autorità VAS - D.G.C. n. 41 del 09/07/2021  
Nomina Autorità VAS - D.G.C. n. 63 del 27/10/2023  
Scoping - conferenza di valutazione  
Elaborazione e redazione  
Proposta - conferenza di valutazione  
Adozione - D.C.C. n. del  
Compatibilità PTCP - Atto n. del  
Compatibilità PTR - Atto n. del  
Approvazione - D.C.C. n. del



COMUNE DI  
**Grandate**  
PROVINCIA DI COMO

**Piano di Governo del Territorio**  
Nuovo Documento di Piano e variante al  
Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole

**DdP Documento di Piano**  
ai sensi dell'art. 8 della L.R. 12/2005



### OGGETTO:

**Norme di attuazione**  
del Documento di Piano

**D.n**

SCALA: -

DIRECTORY PRINCIPALE  
481-GRANDATE-PGT

DIRECTORY DI LAVORO  
481-GRANDATE-PGT\481-03-ADO

FILE \ LAYOUT  
481-COPERTINE

REVISIONE  
08

DATA  
APRILE 2024

<b>CAPO I</b>	<b>NORMATIVA GENERALE</b>	<b>2</b>
Articolo 1	Il Documento di Piano	2
Articolo 2	Elaborati d'indirizzo	2
Articolo 3	Attuazione del Documento di Piano	2
Articolo 4	Piani attuativi comunali	2
Articolo 5	Titoli abilitativi assistiti	3
Articolo 6	Localizzazione di medie strutture commerciali	3
Articolo 7	Localizzazione di grandi strutture commerciali	3
Articolo 8	Criteri di perequazione	3
Articolo 9	Criteri di negoziazione	3
Articolo 10	Criteri di compensazione	4
Articolo 11	Criteri di incentivazione	4
Articolo 12	Misure di mitigazione	5
Articolo 13	Disposizioni atte a promuovere l'impiego dell'ingegneria naturalistica	5
<b>CAPO II</b>	<b>NORMATIVA SPECIFICA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE</b>	<b>7</b>
Articolo 14	Ambiti di trasformazione	7
	<i>Ambito AT/1 – via Plinio</i>	9
	<i>Ambito AT/2 – via Isola</i>	10
	<i>Ambito AT/3 – via Pusterla</i>	11
	<i>Ambito AT/4 – via Leopardi</i>	12
	<i>Ambito AT/5 – via dei Pradei</i>	13
	<i>Ambito AT/6 – via Manzoni</i>	14
	<i>Ambito AS/1 – via Madonna del Noce</i>	15
	<i>Ambito AS/2 – SS dei Giovi</i>	16
	<i>Ambito AS/3 – via Madonna del Noce</i>	17
<b>CAPO III</b>	<b>NORMATIVA DEGLI AMBITI DI PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA (PROGRAMMI INTEGRATI)</b>	<b>18</b>
Articolo 15	Indirizzi generali inerenti alla Programmazione integrata	18
Articolo 16	Criteri per la valutazione delle proposte.	18
Articolo 17	Gli obiettivi da perseguire con la Programmazione integrata	19
Articolo 18	Documenti costituenti la proposta di Programma integrato	20
<b>CAPO IV</b>	<b>NORMATIVA TRANSITORIA</b>	<b>25</b>
Articolo 19	Efficacia dei titoli abilitativi	25
Articolo 20	Edificazione esistente negli ambiti di trasformazione	25

## CAPO I **NORMATIVA GENERALE**

### **Articolo 1 Il Documento di Piano**

- 1.1 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.

### **Articolo 2 Elaborati d'indirizzo**

- 2.1 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.

### **Articolo 3 Attuazione del Documento di Piano**

- 3.1 L'attuazione degli interventi avviene per gli ambiti mediante piano attuativo o titolo abilitativo diretto assistito da convenzione o impegnativa unilaterale d'obbligo.
- 3.2 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 **30 mq/abitante**, desumendo il numero di abitanti insediabili mediante l'indice di **124 mc/abitante**; per le funzioni produttive si assume il **20 per cento della SL**, per quelle commerciali si assume il **100 per cento della SL**.
- 3.3 In ragione del ruolo strategico del Comune di Grandate nel sistema del Trasporto Pubblico Locale, per le proposte progettuali di cui ai successivi Articolo 4, Articolo 5, Articolo 14, Articolo 15, in fase di istruttoria del progetto occorrerà condurre le necessarie verifiche con la competente Agenzia del TPL in relazione a modifiche/potenziamenti del trasporto pubblico e specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali da prevedere per un adeguato servizio.

### **Articolo 4 Piani attuativi comunali**

- 4.1 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.
- 4.2 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.
- 4.3 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.
- 4.4 Per la presentazione del piano attuativo, 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.

- 4.5 Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
- 4.6 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.

#### **Articolo 5 Titoli abilitativi assistiti**

- 5.1 Per gli ambiti di trasformazione in cui viene indicata la modalità a titolo abilitativo convenzionato 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.
- 5.2 Per ottenere l'efficacia del titolo abilitativo a costruire occorrerà che il Soggetto richiedente presenti convenzione o 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.

#### **Articolo 6 Localizzazione di medie strutture commerciali**

- 6.1 Il Documento di Piano non contiene previsioni puntuali di medie strutture.
- 6.2 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.

#### **Articolo 7 Localizzazione di grandi strutture commerciali**

- 7.1 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.

#### **Articolo 8 Criteri di perequazione**

- 8.1 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 alle 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.

#### **Articolo 9 Criteri di negoziazione**

- 9.1 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.
- 9.2 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.
- 9.3 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.
- 9.4 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.
- 9.5 Valori economici parametrici per la determinazione delle obbligazioni negoziali commisurati alle diverse tipologie delle trasformazioni potranno essere oggetto di specifico regolamento attuativo.

#### **Articolo 10 Criteri di compensazione**

- 10.1 Il trasferimento della capacità edificatoria ai sensi del comma 4 dell'art. 11 della L.R. 12/2005 è consentito su tutto il territorio alle condizioni e modalità stabilite nel Piano delle Regole.
- 10.2 Nelle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, non disciplinate dalle schede di indirizzo delle azioni di piano contenute nella normativa di attuazione del Documento di Piano, il Piano delle Regole prevede l'attribuzione di diritti edificatori, a compensazione della loro cessione gratuita al comune, trasferibili su tutto il territorio alle condizioni e modalità stabilite nel Piano delle Regole.
- 10.3 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.

#### **Articolo 11 Criteri di incentivazione**

- 11.1 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 premialità massima del 10% della volumetria o superficie lorda ammessa;
  - b a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, una premialità massima del 10% della volumetria ammessa;
- 11.2 La concessione dell'incentivo di cui al punto b è subordinata alla contemporanea sussistenza degli interventi migliorativi e aggiuntivi di cui al punto a.

- 11.3 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 essere oggetto di specifico regolamento attuativo.

## **Articolo 12 Misure di mitigazione**

- 12.1 Negli ambiti di trasformazione devono essere previste le più opportune misure di mitigazione, in parte già individuate nelle schede d'indirizzo di cui al successivo CAPO 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 Articolo 13. Dovranno essere calibrate in funzione del livello di criticità del sito e connesse a specifiche prescrizioni ove puntualmente indicato nel Rapporto Ambientale della VAS.
- 12.2 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.

## **Articolo 13 Disposizioni atte a promuovere l'impiego dell'ingegneria naturalistica**

- 13.1 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 socioeconomica: in quanto strutture competitive ed alternative a opere ingegneristiche di alto impatto;
- 13.2 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.

- 13.3 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.

CAPO II **NORMATIVA SPECIFICA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

**Articolo 14 Ambiti di trasformazione**

- 14.1 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.
- 14.2 Nelle schede, le azioni di piano vengono correlate, anche mediante l'ausilio di rappresentazioni grafiche, alle 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 o superficie lorda edificabile è predeterminato e quindi fisso e non variabile a nessuna condizione, fatta eccezione per l'eventuale applicazione dei criteri premiali di cui agli Articolo 10 "Criteri di Compensazione" e 10.1 "Criteri di incentivazione" delle presenti norme.
- 14.3 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.

	Ambito	ST	V/SL	Destinazione	Abitanti
<b>AT/1</b>	via Plinio	3.700	2.500	Residenziale	20
<b>AT/2</b>	via Isola	3.900	1.500	Residenziale	12
<b>AT/3</b>	via Pusterla	5.100	2.000	Residenziale	16
<b>AT/4</b>	via Leopardi	11.500	7.500	Residenziale	60
<b>AT/5</b>	via dei Pradei	6.650	3.500	Produttivo	-
<b>AT/6</b>	via Manzoni	3.690	2.900	Residenziale	23
<b>AS/1</b>	via Madonna del Noce	1.250	1.500	Interesse pubblico	12
<b>AS/2</b>	SS dei Giovi	900	1.100	Interesse pubblico	9
<b>AS/3</b>	via Madonna del Noce	640	500	Interesse pubblico	-
		<b>37.330</b>	<b>19.500 mc</b> <b>3.500 mq</b>		<b>157</b>

- 14.4 Prescrizioni particolari:
- L'attuazione degli ambiti di trasformazione è subordinata ai favorevoli pareri degli Enti gestori per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui;
  - 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;
  - 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;



- d Gli interventi di trasformazione, se non ricadenti in vincolo paesaggistico, devono essere sottoposti a valutazione di impatto paesistico ai sensi della D.G.R. 8 novembre 2002 n. VII/11045. Ai fini della determinazione della sensibilità paesistica si deve fare riferimento all'elaborato grafico del Piano delle Regole "Sensibilità paesistica dei siti".



**Il sito** Ambito ineditato appartenente al tessuto urbano consolidato, già oggetto di previsione edificatoria nel previgente PGT; sito connotato da potenziali fenomeni di inquinamento.

**Gli elementi dimensionali**

Superficie territoriale ST	3.700 mq
Volumetria definita V	2.500 mc
Indice di permeabilità IPT	30% ST
Indice di copertura ICT	25% ST
Altezza massima H	10,50 m (n. 3 piani fuori terra)
Destinazione d'uso principale	Residenziale e compatibili (art. 12.5 Norme PdR)
Classe di fattibilità geologica	3c

**Le azioni**

1. Attuazione mediante piano attuativo o permesso di costruire convenzionato;
2. Localizzazione dei parcheggi pubblici in prossimità dell'intersezione con via Manzoni;
3. 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;
4. Le superfici scoperte dovranno essere interessate da un progetto del verde che con l'ausilio delle essenze arboree persegua l'ulteriore mitigazione del complesso in rapporto al contesto ed agli orizzonti percettivi esterni pratici e terrazzati;
5. In fase di richiesta di titolo abilitativo andrà predisposta apposita indagine per valutare l'eventuale grado di inquinamento del sito e le conseguenti misure di riconversione;
6. 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;
7. In fase attuativa dovranno essere meglio definite le opere negoziali di cui all'Articolo 9 delle Norme del DdP;
8. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato ai favorevoli pareri degli Enti gestori per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui;



**Il sito** Ambito ineditato appartenente in parte alle aree urbanizzabili (previsione per servizi non attuata) ed in parte ad un'area agricola di frangia al tessuto urbano consolidato.

**Gli elementi dimensionali**

Superficie territoriale ST	3.900 mq
Volumetria definita V	1.500 mc
Area in cessione gratuita	2.400 mq
Indice di permeabilità IPT	30% ST
Indice di copertura ICT	25% ST
Altezza massima H	7,50 m (n. 2 piani fuori terra)
Destinazione d'uso principale	Residenziale e compatibili (art. 12.5 Norme PdR)
Classe di fattibilità geologica	3e/3f

**Le azioni**

1. Attuazione mediante piano attuativo o permesso di costruire convenzionato;
2. Cessione gratuita dell'area in prossimità del centro sportivo già prevista nel previgente PGT;
3. 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;
4. Le superfici scoperte dovranno essere interessate da un progetto del verde che con l'ausilio delle essenze arboree persegua l'ulteriore mitigazione del complesso in rapporto al contesto ed agli orizzonti percettivi esterni pratici e terrazzati;
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;
6. In fase attuativa dovranno essere meglio definite le opere negoziali di cui all'Articolo 9 delle Norme del DdP;
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 ragione della presenza di un'area boscata a nord dell'ambito, le nuove volumetrie non dovranno essere collocate in adiacenza al confine del bosco.



**Il sito** Si tratta di un'area agricola di frangia al tessuto urbano consolidato parzialmente edificata con fabbricati pertinenziali.

**Gli elementi dimensionali**

Superficie territoriale ST	5.100 mq
Volumetria definita V	2.000 mc
Indice di permeabilità IPT	30% ST
Indice di copertura ICT	25% ST
Altezza massima H	7,50 m (n. 2 piani fuori terra)
Destinazione d'uso principale	Residenziale e compatibili (art. 12.5 Norme PdR)
Classe di fattibilità geologica	2/3f

**Le azioni**

1. Attuazione mediante piano attuativo o permesso di costruire convenzionato;
2. 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;
3. Le superfici scoperte dovranno essere interessate da un progetto del verde che con l'ausilio delle essenze arboree persegua l'ulteriore mitigazione del complesso in rapporto al contesto ed agli orizzonti percettivi esterni pratici e terrazzati;
4. In fase attuativa dovranno essere definite le eventuali aree in cessione gratuita;
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;
6. In fase attuativa dovranno essere meglio definite le opere negoziali di cui all'Articolo 9 delle Norme del DdP;
7. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato ai favorevoli pareri degli Enti gestori per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui;



**Il sito** Ambito inedificato appartenente all'insieme delle aree urbanizzabili, già oggetto di previsioni edificatorie nel previgente PGT.

**Gli elementi dimensionali**

Superficie territoriale ST	11.500 mq
Volumetria definita V	7.500 mc
Indice di permeabilità IPT	30% ST
Indice di copertura ICT	30% ST
Altezza massima H	10,50 m (n. 3 piani fuori terra)
Destinazione d'uso principale	Residenziale e compatibili (art. 12.5 Norme PdR)
Classe di fattibilità geologica	3c

**Le azioni**

1. Attuazione mediante piano attuativo o permesso di costruire convenzionato;
2. Possibilità di realizzare, in alternativa alla residenza, attrezzature sociali ed assistenziali (IP<sub>5</sub> art. 12.4 Norme PdR); in questo caso viene riconosciuta una volumetria complessiva massima di 9.000 mc;
3. Nell'area posta a nord dell'ambito dovrà essere prevista una fascia a verde alberato con funzione di biofiltro tra l'insediamento da realizzare e le aree produttive a nord;
4. Le superfici scoperte dovranno essere interessate da un progetto del verde che con l'ausilio delle essenze arboree persegua l'ulteriore mitigazione del complesso in rapporto al contesto ed agli orizzonti percettivi esterni pratici e terrazzati;
5. Realizzazione di parcheggi pubblici lungo via Manzoni, nonché un collegamento pubblico tra le vie Leopardi e Manzoni in corrispondenza del confine nord dell'ambito;
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. 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;
8. In fase attuativa dovranno essere meglio definite le opere negoziali di cui all'Articolo 9 delle Norme del DdP;
9. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato ai favorevoli pareri degli Enti gestori per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui;



**Il sito** Ambito inedificato appartenente all'insieme delle aree urbanizzate, già oggetto di previsioni edificatorie nel previgente PGT.

**Gli elementi dimensionali**

Superficie territoriale ST	6.650 mq
Superficie lorda definita SL	3.500 mq
Indice di permeabilità IPT	20% ST
Indice di copertura ICT	60% ST
Altezza massima H	12,50 m
Destinazione d'uso specifica	Produttivo e compatibili (art. 12.5 Norme PdR)
Classe di fattibilità geologica	3c

**Le azioni**

1. Attuazione mediante piano attuativo o permesso di costruire convenzionato;
2. 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;
3. Le superfici scoperte dovranno essere interessate da un progetto del verde che con l'ausilio delle essenze arboree persegua l'ulteriore mitigazione del complesso in rapporto al contesto ed agli orizzonti percettivi esterni pratici e terrazzati;
4. In fase attuativa è richiesta la valutazione di impatto 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;
5. In relazione alla consistenza del traffico prevedibilmente attratto/generato dalle previsioni, in fase 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 e alla tipologia delle manovre consentite;
6. In fase attuativa dovranno essere meglio definite le opere negoziali di cui all'Articolo 9 delle Norme del DdP;
7. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato ai favorevoli pareri degli Enti gestori per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui;



**Il sito** Ambito ineditato appartenente alla rete ecologica del PTCP (Stepping stones), già oggetto di previsioni edificatorie nel previgente PGT; la proposta di pianificazione attuativa, conforme agli atti del PGT vigente, risulta attualmente in fase istruttoria.

**Gli elementi dimensionali**

Superficie territoriale ST	3.690 mq
Volumetria definita V	2.900 mc
Indice di permeabilità IPT	30% ST
Indice di copertura ICT	30% ST
Altezza massima H	7,50 m (n. 2 piani fuori terra)
Destinazione d'uso principale	Residenziale e compatibili (art. 12.5 Norme PdR)
Classe di fattibilità geologica	2/3f

**Le azioni**

1. Attuazione mediante piano attuativo o permesso di costruire convenzionato;
2. Razionalizzazione dell'intersezione via Manzoni/Plinio cui ricondurre l'accesso al comparto e mantenimento gronda alberata lungo il confine nord-ovest;
3. 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;
4. Le superfici scoperte dovranno essere interessate da un progetto del verde che con l'ausilio delle essenze arboree persegue l'ulteriore mitigazione del complesso in rapporto al contesto ed agli orizzonti percettivi esterni pratici e terrazzati;
5. In fase attuativa dovranno essere definite le eventuali aree in cessione gratuita;
6. 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;
7. In fase attuativa dovranno essere meglio definite le opere negoziali di cui all'Articolo 9 delle Norme del DdP;
8. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato ai favorevoli pareri degli Enti gestori per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui;



**Il sito** Si tratta di un ambito inedificato appartenente al tessuto urbano consolidato residenziale di media densità.

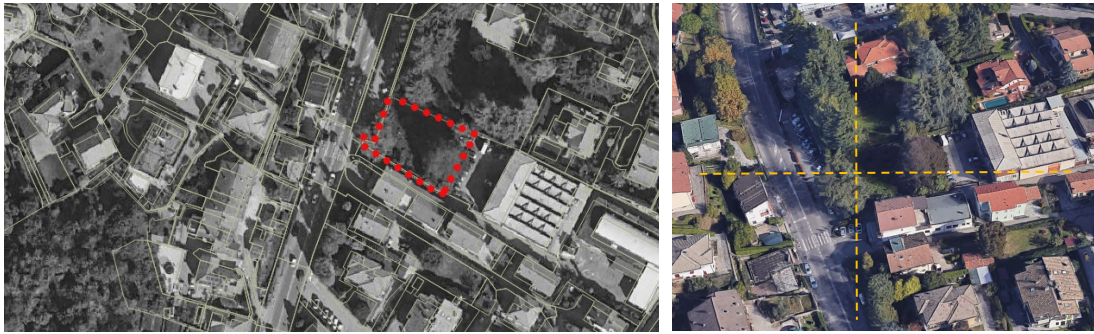
**Gli elementi dimensionali**

Superficie territoriale ST	1.250 mq
Volumetria definita V edificatori	1.500 mc da inserire nel registro dei diritti edificatori
Area in cessione gratuita	1.250 mq
Destinazione d'uso principale (PdR)	Interesse pubblico e compatibili (art. 12.5 Norme PdR)
Classe di fattibilità geologica	2/3c

**Le azioni**

1. Obiettivo di realizzare un parcheggio pubblico a supporto del centro paese
2. Viene riconosciuto un diritto edificatorio che potrà essere oggetto di trasferimento alle condizioni e modalità stabilite nel Piano delle Regole;
3. Il diritto al trasferimento di volumetrie avviene con la stipula di una convenzione, debitamente registrata e trascritta con oneri a carico della parte cedente, con la quale si determina la cessione dell'area all'Amministrazione comunale.





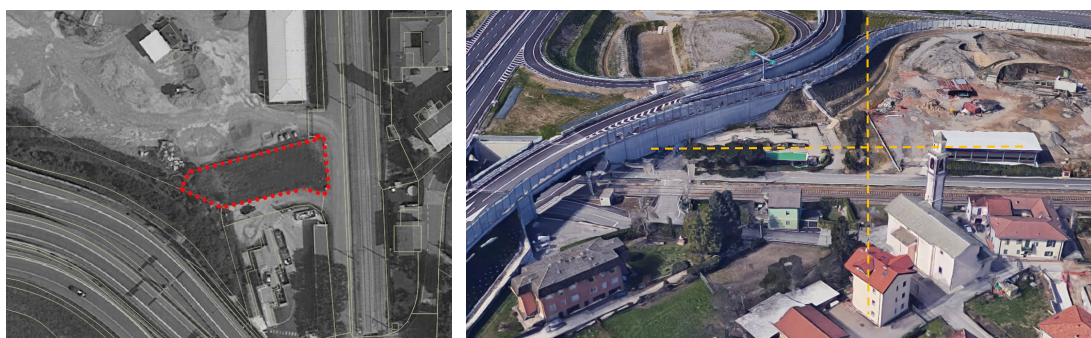
**Il sito** Si tratta di un ambito ineditato appartenente al tessuto urbano consolidato residenziale di media densità, già classificato negli ambiti della rigenerazione.

**Gli elementi dimensionali**

Superficie territoriale ST	900 mq
Volumetria definita V edificatori	1.100 mc da inserire nel registro dei diritti edificatori
Area in cessione gratuita	900 mq
Destinazione d'uso principale (PdR)	Interesse pubblico e compatibili (art. 12.5 Norme PdR)
Classe di fattibilità geologica	3e

**Le azioni**

1. Obiettivo di realizzare un parcheggio pubblico a supporto degli insediamenti lungo la SS dei Giovi;
2. Viene riconosciuto un diritto edificatorio che potrà essere oggetto di trasferimento alle condizioni e modalità stabilite nel Piano delle Regole;
3. Il diritto al trasferimento di volumetrie avviene con la stipula di una convenzione, debitamente registrata e trascritta con oneri a carico della parte cedente, con la quale si determina la cessione dell'area all'Amministrazione comunale.



**Il sito** Si tratta di un'area agricola di frangia al tessuto urbano consolidato, delimitata da infrastrutture stradali, ferroviarie, area di cava e piazzola ecologica.

**Gli elementi dimensionali**

Superficie territoriale ST	640 mq
Volumetria definita V	500 mc da inserire nel registro dei diritti edificatori
Area in cessione gratuita	640 mq
Destinazione d'uso principale PdR)	Interesse pubblico e compatibili (art. 12.5 Norme
Classe di fattibilità geologica	3c

**Le azioni**

1. Obiettivo di ampliare l'attuale piazzola ecologica;
2. Viene riconosciuto un diritto edificatorio che potrà essere oggetto di trasferimento alle condizioni e modalità stabilite nel Piano delle Regole;
3. Il diritto al trasferimento di volumetrie avviene con la stipula di una convenzione, debitamente registrata e trascritta con oneri a carico della parte cedente, con la quale si determina la cessione dell'area all'Amministrazione comunale.

CAPO III **NORMATIVA DEGLI AMBITI DI PROGRAMMAZIONE  
NEGOZIATA (PROGRAMMI INTEGRATI)**

**Articolo 15 Indirizzi generali inerenti alla Programmazione integrata**

- 15.1 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.
- 15.2 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).
- 15.3 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.

**Articolo 16 Criteri per la valutazione delle proposte.**

- 16.1 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.

- 16.2 I Programmi Integrati d'Intervento hanno le finalità di "riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale" del territorio comunale; i PII 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 presenza 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.
- 16.3 Ai sensi dell'art. 88 occorrerà anche verificare le seguenti condizioni d'attuazione:
- a il Programma Integrato di 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.

#### **Articolo 17    Gli obiettivi da perseguire con la Programmazione integrata**

- 17.1 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.
- 17.2 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.

- 17.3 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.
- 17.4 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.
- 17.5 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.
- 17.6 In ragione della strategicità dell'ambito della stazione ferroviaria in quanto nodo intermodale del trasporto pubblico locale e possibile centro polifunzionale nel quale localizzare funzioni che contribuiscano a migliorare l'esperienza di viaggio degli utenti e a riqualificare il territorio circostante, si richiamano i seguenti indirizzi specifici del Piano Territoriale Regionale per gli ambiti di stazione:
- TM 2.2 Ridurre i carichi di traffico nelle aree congestionate (ob. PTR 3, 4, 5, 7, 13, 18, 22); privilegiare la collocazione di poli attrattori di servizi (es. ospedali, scuole, funzioni pubbliche, ecc.) nei punti di accesso dei sistemi di trasporto pubblico di massa (ferrovie, metropolitane, tramvie);
  - TM 2.10 Perseguire la riqualificazione e la qualificazione dello sviluppo urbano (ob. PTR 5, 6, 9, 13, 14, 15, 16, 20); riqualificare gli ambiti urbani adiacenti al sistema ferroviario;
  - TM 2.17 Realizzare un servizio di trasporto pubblico d'eccellenza e sviluppare forme di mobilità sostenibile (ob. PTR 1, 2, 4, 7, 10, 17, 18, 22); sviluppare nodi d'interscambio e interventi di riqualificazione delle stazioni affinché si trasformino in poli di interscambio modali e di integrazione fra servizi infrastrutturali e servizi urbani complessi, con attenzione all'aspetto dell'accessibilità pedonale e ciclabile.

## **Articolo 18 Documenti costituenti la proposta di Programma integrato**

- 18.1 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.;

### 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 SL 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 SL 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.

## 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 PGT vigente con la relativa legenda (individuazione dell'ambito del perimetro del PII);
- Individuazione dei vincoli e delle salvaguardie;
- Proposta di variante del PGT per stralcio.

## 3. Stato di fatto scala 1:500

- Caratteristiche morfologiche e funzionali dell'intorno degli ambiti d'intervento;
- Planimetrie con le indicazioni delle SL 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 SL 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 fondiarie, 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.

#### **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).



Al signor Sindaco  
del Comune di Grandate

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).

Al signor Sindaco  
del Comune di Grandate

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.

**Articolo 19 Efficacia dei titoli abilitativi**

19.1 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).

19.2 Restano fatti salvi:

- a 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;
- b Accordi di Programma già vigenti o in corso di perfezionamento;
- c Programmi Integrati di Intervento già vigenti o in corso di perfezionamento;
- d Progetti generali infrastrutturali a carattere regionale e provinciale;
- e Progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico adottati o approvati prima della data di adozione del presente PGT.

**Articolo 20 Edificazione esistente negli ambiti di trasformazione**

20.1 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.