



22012 Cernobbio (CO)  
V.le Matteotti 18C  
T +39 031 3347025  
F +39 031 3347027  
E info@sartin.net  
W www.sartin.net  
C.F./P.IVA 03370340139

E. Bernasconi A. Bernasconi G.M. Pellò architetti

COLLABORATORI:  
dott.ssa V. Malaspina



COMUNE DI  
**Guanzate**  
PROVINCIA DI COMO

**PGT**  
Piano di Governo del Territorio  
**DdP** Documento di Piano  
ai sensi dell'art. 8 della L.R. 12/05

L'AUTORITA' PROCEDENTE

ing. D. Strambini

L'AUTORITA' COMPETENTE

arch. A. Avveduto - geom. C. Fusi

**FASI**

**Approvazione - Delib. C.C. n. del**

Modifica Autorità Competente VAS - Delib. G.C. n. 47 del 12/05/2014

Verifica di compatibilità PTR - Atto n. X/1779 del 08/05/2014

Verifica di compatibilità PTCP - Atto n. 15/19250 del 14/05/2014

**Adozione - Delib. C.C. n. 53 del 18/12/2013**

**Proposta - conferenza di valutazione**

**Elaborazione e redazione**

**Scoping - conferenza di valutazione**

**Orientamento e preparazione**

**Avvio Redazione VAS - Delib. G.C. n. 27 del 08/03/2011**

**Avvio Redazione PGT - Delib. G.C. n. 63 del 07/05/2009**

OGGETTO:

SCENARIO STRATEGICO DI PIANO  
FASE DI SINTESI

**Normativa**  
**del Documento di Piano**



**INDICE****NORMATIVA del Documento di Piano**

<b>CAPO I</b>	<b>NORMATIVA GENERALE</b>	<b>2</b>
ART. 1	IL DOCUMENTO DI PIANO	2
ART. 2	ELABORATI TECNICI SPECIALISTICI	4
ART. 3	ELABORATI D'INDIRIZZO	4
ART. 4	INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE	4
ART. 5	I PIANI ATTUATIVI COMUNALI	5
ART. 6	LOCALIZZAZIONE DI MEDIE STRUTTURE COMMERCIALI	6
ART. 7	CRITERI DI NEGOZIAZIONE	7
ART. 8	DISCIPLINA DI INCENTIVAZIONE	7
ART. 9	LE MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE	8
ART. 10	DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INGEGNERIA NATURALISTICA	9
ART. 11	DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE	10
<b>CAPO II</b>	<b>NORMATIVA SPECIFICA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE</b>	<b>13</b>
ART. 12	GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	13
<b>CAPO III</b>	<b>NORMATIVA DEGLI AMBITI DI PROGRAMMAZIONE INTEGRATA</b>	<b>23</b>
ART. 13	INDIRIZZI GENERALI PER LA REDAZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI	23
ART. 14	CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE.	24
ART. 15	GLI OBIETTIVI DA PERSEGUIRE CON LA PROGRAMMAZIONE INTEGRATA	25
ART. 16	I DOCUMENTI COSTITUENTI LA PROPOSTA DELLA PROGRAMMAZIONE INTEGRATA	27
<b>CAPO IV</b>	<b>NORMATIVA TRANSITORIA E FINALE</b>	<b>34</b>
ART. 17	EFFICACIA DEI TITOLI ABILITATIVI	34
ART. 18	EDIFICAZIONE ESISTENTE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	34

## **CAPO I      **NORMATIVA GENERALE****

---

### **ART. 1      IL DOCUMENTO DI PIANO**

- 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.
  
- 2.** Il Documento di Piano definisce:
  - a. il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale, eventualmente proponendo le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;
  - b. il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo, ivi compresi le fasce di rispetto ed i corridoi per i tracciati degli elettrodotti;
  - c. l'assetto geologico, idrogeologico e sismico anche mediante rinvio ad appositi studi.
  
- 3.** Il Documento di Piano sulla base degli elementi di cui al punto precedente:
  - a. individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;
  - b. determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualfi-

- cazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
- c. determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;
  - d. dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;
  - e. individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva; individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree di cui alla L.R. 12/2005, art. 1, comma 3 bis, determinando le finalità del recupero e le modalità d'intervento, anche in coerenza con gli obiettivi dalla L.R. 12/2005, art. 88, comma 2; d'intesa con i comuni limitrofi, può individuare, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree nelle quali il piano dei servizi prevede la localizzazione dei campi di sosta o di transito dei nomadi; individua i principali elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio, definendo altresì specifici requisiti degli interventi incidenti sul carattere del paesaggio e sui modi in cui questo viene percepito;
  - f. determina, in conformità a quanto disposto dalla L.R. 12/2005, art. 8, comma 2, lett. f), le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
  - g. definisce i criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

4. Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, o nelle previsioni del Piano dei Servizi o del Piano delle Regole, ovvero nelle prescrizioni dei piani attuativi o titoli abilitativi corredati da atto unilaterale d'obbligo del PGT, una volta approvati ai sensi di legge.
5. Il documento di piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile. Scaduto tale termine, il comune provvede all'approvazione di un nuovo documento di piano.

#### ART. 2 ELABORATI TECNICI SPECIALISTICI

Costituiscono il quadro consultivo e di analisi delle componenti idrogeologica e sismica destinato a definire i relativi livelli di tutela per la cui applicazione si rinvia al piano delle regole

#### ART. 3 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.

#### ART. 4 INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

L'attuazione degli interventi avviene per gli ambiti di trasformazione mediante piano attuativo o mediante titolo abilitativo diretto assistito da 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 finalizzato a verificare la salubrità del suolo ai fini del giudizio di risanamento.

## ART. 5 I PIANI ATTUATIVI COMUNALI

- 1.** L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel documento di piano avviene tramite i piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti esecutivi previsti dalla legislazione statale e regionale. Sarà compito del Comune predisporre successivamente all'approvazione del PGT schemi di convenzione tipo da utilizzare in fase attuativa.
- 2.** Il Documento di Piano connette direttamente le azioni di sviluppo alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali con eventuale eccezione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico o generale, di cui al piano dei servizi.
- 3.** Nei piani 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.** Per il dimensionamento delle aree per servizi da reperire e/o monetizzare ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, si utilizza il parametro di **25 mq/abitante**, desumendo il numero di abitanti insediabili attraverso l'indice di **115 mc/abitante**.
- 5.** 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.

6. Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
7. 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 costituiscono 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.
8. Gli indirizzi progettuali contenuti nel progetto di piano 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*".

## 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 di impatto viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura.

Dovranno essere realizzate prevedendo adeguati mix funzionali, con riferimento al terziario e strutture vocate al tempo libero, evitando la monofunzionalità.

## ART. 7 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.

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 da approvare entro un mese dalla pubblicazione del PGT.

## ART. 8 DISCIPLINA 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 propongano interventi migliorativi ed aggiuntivi a quanto previ-

sto dalle normative nazionale, regionale, provinciale e comunale, una incentivazione non superiore al 10 per cento della volumetria ammessa;

- b. a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, una ulteriore incentivazione in misura non superiore al 5 per cento 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, che verrà meglio definito in apposito successivo regolamento attuativo, 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.

## ART. 9 LE MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Nei progetti di pianificazione attuativa devono essere previste le più opportune misure di mitigazione e compensazione, in parte già individuate nelle schede d'indirizzo degli ambiti 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 ART. 10. Dovranno essere calibrate in funzione del livello di criticità del sito e connesse a specifiche attività meglio indicate nel 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 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;

## ART. 10 DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INGEGNERIA NATURALISTICA

1. Attraverso l'impiego di tecniche su base biologica negli interventi di trasformazione e riqualificazione 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.
- 4.** La scelta delle essenze autoctone da utilizzare ed il loro impiego devono essere conformi a quanto indicato nella D.G.R. 1 luglio 1997 n. 6/29567 ed a quanto indicato nel capitolo 2.1.2 "La rete ecologica" della relazione del PTCP.
- 5.** Per i sopraelencati indirizzi il Comune redigerà a PGT approvato apposito regolamento attuativo.

## ART. 11 DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE

### **1. Indirizzi pianificatori ed obiettivi per gli ambiti di trasformazione.**

L'obiettivo è quello di privilegiare il principio di equità orientato a confermare i diritti edificatori residenziali della pianificazione attuativa individuata nel previgente PRG, garantendolo con il meccanismo della perequazione.

Per tre ambiti, ATR/1-ATR/7 e ATR/4 ex Peep – si assume infatti il criterio di salvaguardia della porzione di aree di sistema del verde ambientale, caratterizzate da spiccate connotazioni agricole e naturalistiche, riconosciute quali essenziali componenti della rete ecologica provinciale, introducendo il meccanismo della perequazione. Essa è di tipo diffuso per tutti gli ambiti e puntuale per l'ambito ATR/4 ex Peep, come meglio precisato in seguito.

## **2. Modalità attuative**

- a. Gli ambiti, ATR/2, ATR/5 e ATR/6 ammessi alla trasformazione integrale del suolo sono dotati di volumetria propria, generata dall'ambito stesso e di volumetria perequativa che deve essere reperita acquisendola dagli ambiti ATR/1 e ATR/7 per la loro porzione territoriale non trasformabile in quanto ritenuta di valenza naturalistica e paesaggistica rilevante.
- b. I titoli volumetrici generati dalle aree non trasformabili concorrono a garantire il raggiungimento dell'indice di edificabilità territoriale di quelli ammessi alla trasformazione integrale.
- c. Gli ambiti a trasformazione integrale possono essere attuati solo se dimostreranno di disporre della totalità dei titoli volumetrici per la saturazione dell'indice di edificabilità territoriale assegnato e composto da volume proprio e volume perequativo.
- d. Nell'ambito ATR/4 ex Peep la perequazione è di tipo puntuale in quanto avviene esclusivamente all'interno dell'ambito stesso.
- e. I titoli volumetrici propri e di perequazione diffusa di tutti gli ambiti, escluso l'ATR/4 ex PEEP, sono prefissati per ciascun ambito tenendo come riferimento di massima l'indice territoriale (It) di circa 0,45 mc/mq per l'intera area dell'ambito e di circa 0,60 mc/mq per la sola area urbanizzabile.
- f. I titoli volumetrici propri e di perequazione puntuale dell'ambito ATR/4 ex PEEP sono prefissati tenendo come riferimento di massima l'indice territoriale (It) di 0,22 mc/mq per l'intera area dell'ambito e di 1,00 mc/mq per la sola area urbanizzabile.

## **3. Prospetto riepilogativo dei titoli volumetrici distribuiti per ambiti**

- a. Ambiti che ricevono i titoli volumetrici della perequazione diffusa: ATR/2, ATR/5 e ATR/6
- b. Ambiti che mettono a disposizione i titoli volumetrici per la perequazione diffusa: ATR/1 e ATR/7
- c. Ambito che pratica la perequazione puntuale interna al perimetro: ATR/4 ex PEEP
- d. Ambito escluso dalla perequazione: ATR/3

La seguente tabella riassume sinteticamente l'esatta distribuzione dei titoli volumetrici assegnati, tenendo di massima come riferimento gli indici precedentemente indicati a ciascun ambito.

<b>Ambiti a perequazione diffusa</b>		Area urbanizzabile mq	Area in rete ecologica mq	Superficie territoriale ST (au + rete) mq	Volume proprio (au x it) mc	Volume totale (ST x It) mc	Volume perequativo (delta) mc
ATR/1	via Patrioti	6.575	6.575	13.150	4.000	6.000	2.000
ATR/2	via Patrioti/Innocenzo XI	10.440	0	10.440	6.200	4.700	-1.500
ATR/5	via Sant'Ambrogio	20.550	0	20.550	12.600	9.500	-3.100
ATR/6	via Toscanini	6.110	0	6.110	3.700	2.800	-900
ATR/7	via 11 Settembre	5.575	9.365	14.950	3.300	6.800	3.500
<b>totale</b>		<b>49.250</b>	<b>15.940</b>	<b>65.200</b>	<b>29.800</b>	<b>29.800</b>	<b>0</b>
<b>Ambito a perequazione puntuale</b>		Area urbanizzabile mq	Area in rete ecologica mq	Superficie territoriale ST (au + rete) mq	Volume assegnato mc		
ATR/4	via Rossini	10.440	20.915	33.025	10.440		
<b>totale</b>		<b>10.440</b>	<b>20.915</b>	<b>33.025</b>	<b>10.440</b>		
<b>Ambito senza perequazione</b>			Area urbanizzabile mq	Superficie territoriale ST (au + rete) mq	Volume assegnato mc		
ATR/3	via Ariosto/Madonna		6.720	6.720	4.030		
<b>totale</b>			<b>6.720</b>	<b>6.720</b>	<b>4.030</b>		

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

---

### ART. 12    GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

- 1.** Sono n. 8, n. 7 residenziali catalogati nel precedente prospetto riepilogativo e n. 1 produttivo, territorialmente localizzati nell'elaborato di sintesi delle previsioni di piano e puntualmente illustrati nelle schede d'ambito che seguono.
- 2.** Nelle schede contenute nel presente articolo sono normate le azioni di piano delle entità territoriali interessanti aree di trasformazione di significativa o rilevante estensione territoriale da attuarsi mediante pianificazione attuativa.
- 3.** Nelle schede le azioni di piano vengono connesse, 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 edificabile è predeterminato e quindi fisso e non variabile a nessuna condizione, fatta eccezione per l'eventuale applicazione dei criteri premiali di cui all'ART. 8 - "*Disciplina di Incentivazione*" delle presenti norme.
- 4.** L'attuazione di ciascun ambito è subordinata all'allacciamento obbligatorio alla rete fognaria.
- 5.** L'attuazione degli ambiti di trasformazione è subordinata ai favorevoli pareri degli Enti gestori per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui.
- 6.** 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.

# AMBITO ATR/1 - Via Patrioti

## IL SITO

Ambito urbano periferico ineditato, classificato nel vigente piano regolatore generale piano attuativo residenziale per il quale non è stata richiesta l'approvazione. Il sedime rientra tra quelli agricoli di interposizione al tessuto urbano consolidato.



### GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Destinazione funzionale prevalente
13.150 mq	Residenziale
Volume totale assegnato	Superficie drenante
6.000 mc	verde in compensazione in rete ecologica
Volume proprio	Volume perequativo in cessione
4.000 mc	2.000 mc
Area in compensazione in rete ecologica	Strumento attuativo
6.575 mq	Piano di lottizzazione

### LEGENDA

-  Perimetro dell'ambito
-  Parcheggi pubblici e nuova viabilità
-  Lato dell'accessibilità veicolare
-  Classe di fattibilità geologica

### INQUADRAMENTO

-  Area di concentrazione volumetrica
-  Verde in compensazione alla rete ecologica
-  Filare alberato di delimitazione dell'edificato
-  Pista ciclopedonale alberata

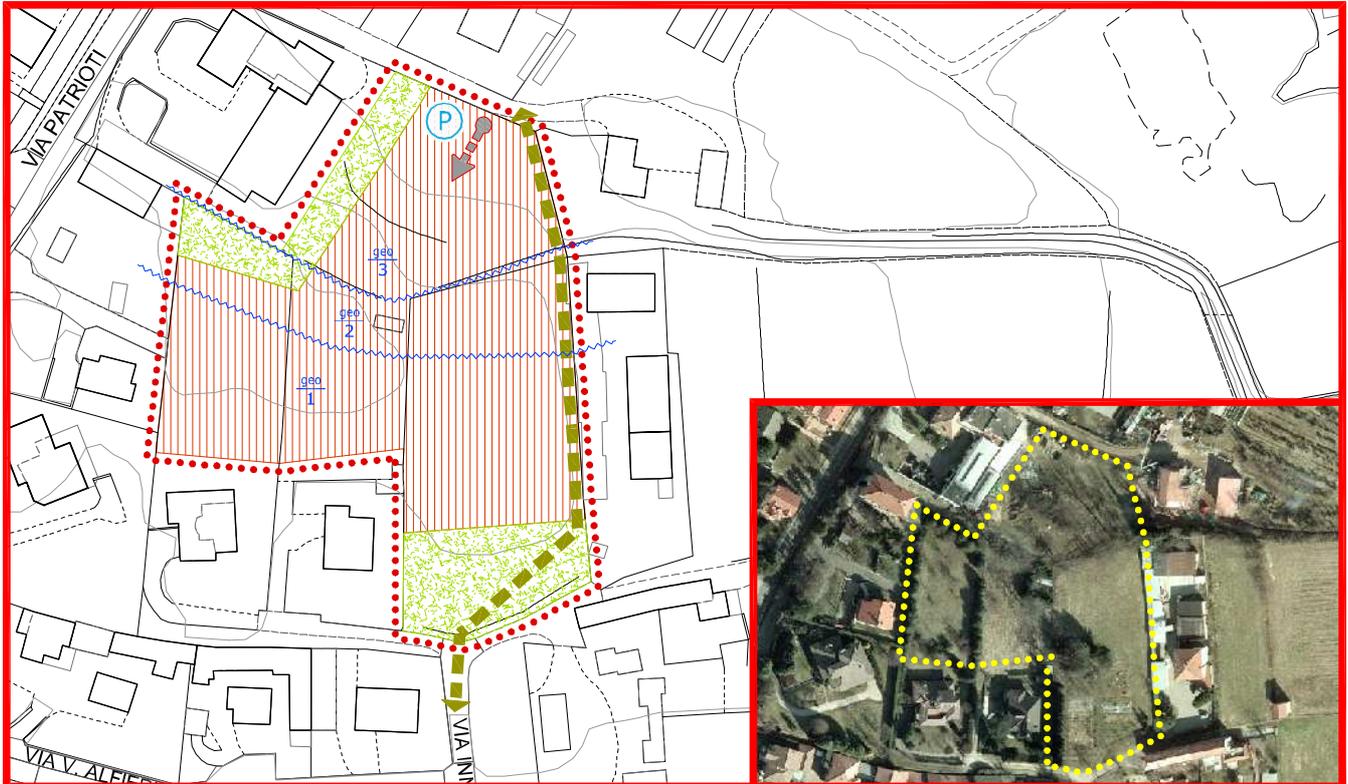
### LE AZIONI

1. Ambito soggetto a perequazione.
2. L'accessibilità veicolare ai lotti deve avvenire dalla via Montale.
3. L'area a parcheggi pubblici deve essere dotata di adeguato apparato arboreo ed avere superficie corrispondente almeno a 6 mq/abitante.
4. La realizzazione della nuova strada con piazzola di rigiro al suo tratto terminale e dei parcheggi pubblici sono a carico dei soggetti attuatori dell'intervento.
5. E' ammessa esclusivamente la tipologia a ville e villini mono, bi e quadrifamiliari con massimo 2 piani fuori terra.
6. All'esterno dell'area di concentrazione volumetrica, in adiacenza al suo confine di nord est deve essere messo a dimora un filare di alberi autoctoni la cui manutenzione sarà a carico dei soggetti attuatori dell'intervento.
7. Nell'area in compensazione alla rete 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.
8. In fase di pianificazione attuativa andrà preventivamente acquisita la documentazione per la valutazione previsionale di clima acustico al fine di definire eventuali soluzioni tecniche da adottare per assicurare la compatibilità dell'insediamento con il clima acustico dell'area.
9. In fase di pianificazione 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 con l'assunzione da parte dei lottizzanti delle obbligazioni alla realizzazione delle opere di interesse pubblico previste.

## AMBITO ATR/2 - Via Patrioti/Innocenzo XI

### IL SITO

Ambito urbano periferico ineditato, classificato nel vigente piano regolatore generale piano attuativo residenziale per il quale non è stata richiesta l'approvazione. Il sedime è mantenuto a verde prativo di interposizione al tessuto urbano consolidato.



#### GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Destinazione funzionale prevalente
10.440 mq	Residenziale
Volume totale assegnato	Superficie drenante
4.700 mc	35% superficie territoriale
Volume proprio	Volume perequativo In acquisizione
6.200 mc	1.500 mc
Strumento attuativo	
Piano di lottizzazione	

#### LEGENDA

- ..... Perimetro dell'ambito
- P Parcheggi pubblici
- Superficie da mantenere a verde pertinenziale drenante
- ~ Classe di fattibilità geologica

#### INQUADRAMENTO

- Area di concentrazione volumetrica
- ↗ Lato dell'accessibilità veicolare
- ↔ Pista ciclopedonale alberata

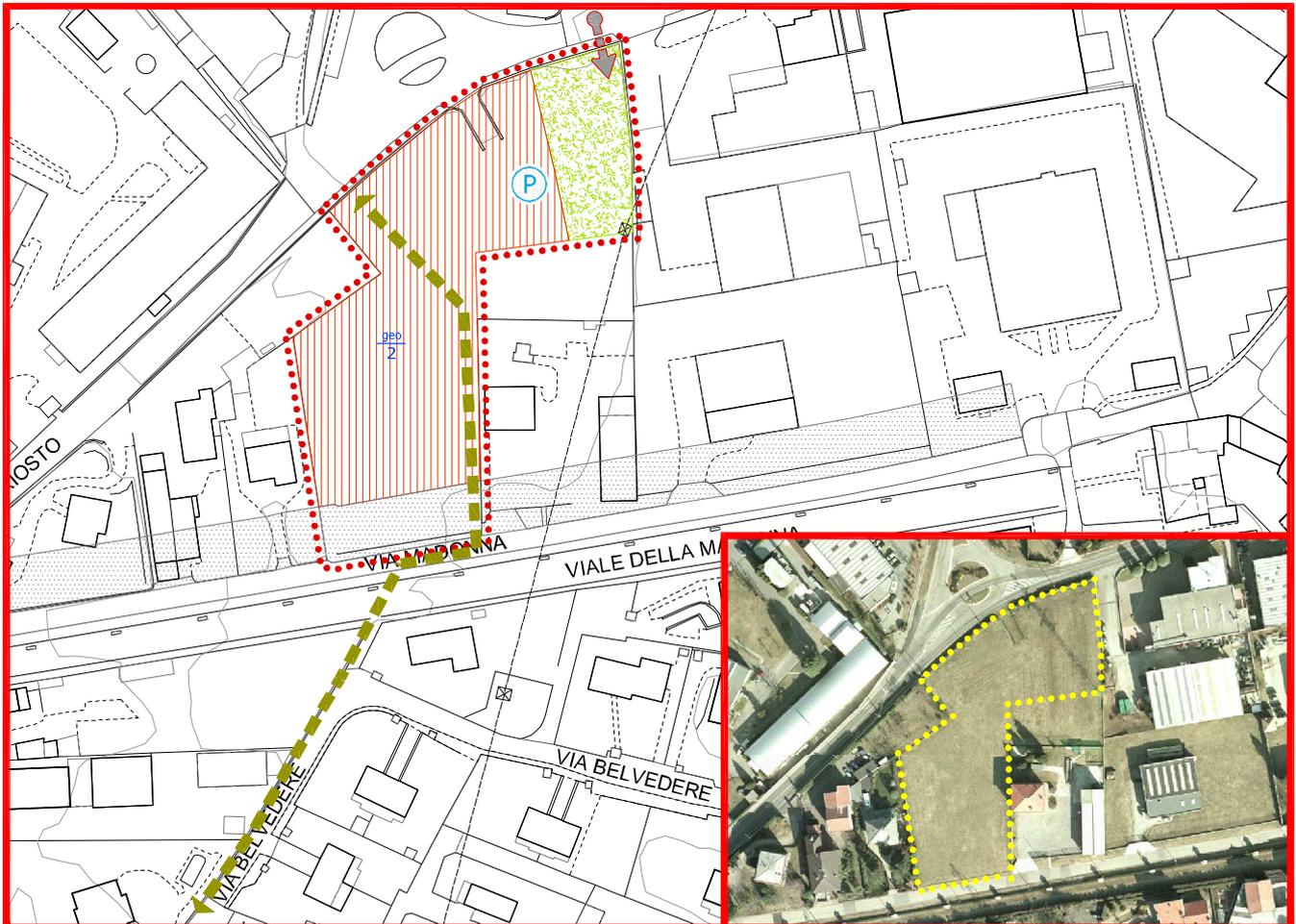
#### LE AZIONI

1. Ambito soggetto a perequazione.
2. L'accessibilità veicolare all'ambito deve avvenire in lato nord.
3. L'area a parcheggi pubblici deve essere dotata di adeguato apparato arboreo ed avere superficie corrispondente almeno a 6 mq/abitante.
4. In fase attuativa la pista ciclopedonale potrà trovare anche diversa miglior collocazione all'interno dell'ambito, in funzione della soluzione planivolumetrica che verrà prospettata.
5. La realizzazione del parcheggio pubblico è a carico dei soggetti attuatori.
6. E' ammessa la tipologia a palazzina con massimo 3 piani fuori terra.
7. In fase di pianificazione attuativa andrà preventivamente acquisita la documentazione per la valutazione previsionale di clima acustico al fine di definire eventuali soluzioni tecniche da adottare per assicurare la compatibilità dell'insediamento con il clima acustico dell'area.
8. In lato nord ovest va prevista una barriera a verde biofiltro di interposizione con l'area produttiva confinante.
9. In fase di pianificazione 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 con l'assunzione da parte dei lottizzanti delle obbligazioni alla realizzazione delle opere di interesse pubblico previste.

## AMBITO ATR/3 - Via Ariosto/Madonna

### IL SITO

Ambito urbano ineditato, classificato nel vigente piano regolatore generale zona di completamento residenziale a titolo abilitativo diretto per la quale non sono state presentate richieste di titoli abilitativi; presenta alcuni aspetti di particolare sensibilità paesaggistica che richiedono adeguata salvaguardia.



### GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Destinazione funzionale prevalente
6.720 mq	Residenziale
Volume assegnato	Superficie drenante
4.030 mc	20% superficie territoriale
Strumento attuativo	
Piano di lottizzazione	

### LEGENDA

 Perimetro dell'ambito	 Area di concentrazione volumetrica
 Verde drenante alberato di mitigazione	 Fascia di rispetto
 Greenway	 Punto unificato per l'accessibilità veicolare
 Classe di fattibilità geologica	 Parcheggi pubblici

### INQUADRAMENTO

### LE AZIONI

1. L'accessibilità veicolare dell'ambito deve essere organizzata in connessione con l'attuale accesso carraio che serve l'adiacente area produttiva.
2. L'area a parcheggi pubblici deve essere dotata di adeguato apparato arboreo ed avere superficie corrispondente almeno a 6 mq/abitante.
3. E' ammessa esclusivamente la tipologia a ville e villini mono e bifamiliari.
4. In corrispondenza del tracciato del collettore fognario che collega via della Madonna con via Ariosto deve essere realizzata la ciclopedonale di collegamento tra le vie Belvedere e Ariosto.
5. In lato est va prevista una barriera a verde biofiltro di interposizione con l'area produttiva confinante.
6. In fase di pianificazione attuativa andrà preventivamente soluzita la documentazione per la valutazione previsionale di clima acustico al fine di definire eventuali soluzioni tecniche da adottare per assicurare la compatibilità dell'insediamento con il clima acustico dell'area.
7. In fase di pianificazione 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 con l'assunzione da parte dei lottizzanti delle obbligazioni alla realizzazione delle opere di interesse pubblico previste.

## AMBITO ATR/4 - Via Rossini

### IL SITO

Ambito ineditato, ai margini del consolidato urbano, compreso in un comprensorio che il vigente piano urbano regolatore generale classifica piano attuativo per l'edilizia economica popolare. Le aree sono attualmente agricole coltivate.



### INQUADRAMENTO

#### GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Volume totale assegnato	Destinazione funzionale prevalente
33.025 mq	10.440 mc	Edilizia residenziale sociale
Volume proprio/perequativo	Superficie drenante	Strumento attuativo
10.440 mc	area di rete ecologica	Piano di lottizzazione

#### LEGENDA

	Perimetro dell'ambito		Area di concentrazione volumetrica
	Area per servizi, verde e parcheggi		Area in compensazione alla rete ecologica
	Connessione ciclopeditone		Area per servizi, fascia verde alberata per ciclopeditone larga m 8
	Classe di fattibilità geologica		

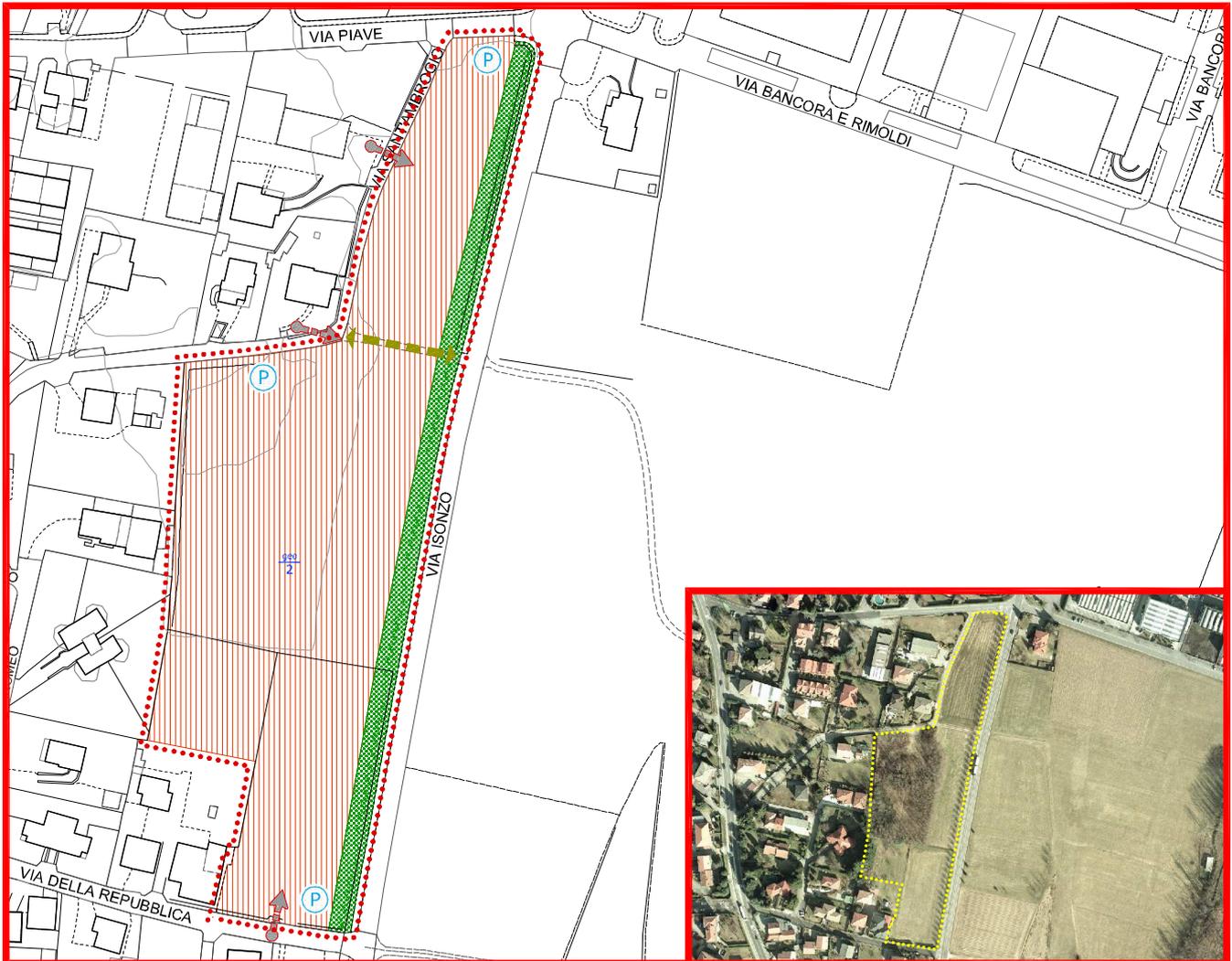
#### LE AZIONI

- Ambito soggetto a perequazione puntuale.
- Gli interventi sono considerati residenza integrata sia pubblica che convenzionata e rientrano tra i servizi pubblici di interesse generale e come tali riconducibili al Piano dei Servizi sono subordinati a convenzione di carattere sociale ed a regolamento d'assegnazione comunale.
- Cessione gratuita delle aree per servizi e realizzazione delle opere per urbanizzarle.
- La realizzazione del lotto 2 (superficie di 5.220 mq e volume di 5.220 mc) è subordinata all'esaurimento delle assegnazioni degli alloggi del lotto 1 (superficie di 5.220 mq e volume di 5.220 mc).
- Nell'area in compensazione alla rete 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.
- Andrà posto a dimora un duplice filare, composto da specie arboree ricomprese in apposito elenco del PTCP, a schermatura paesaggistica del lato meridionale del Secondo Lotto di edificazione.
- In fase di pianificazione attuativa andrà preventivamente acquisita la documentazione per la valutazione previsionale di clima acustico al fine di definire eventuali soluzioni tecniche da adottare per assicurare la compatibilità dell'insediamento con il clima acustico dell'area.

## AMBITO ATR/5 - Via Sant'Ambrogio

### IL SITO

Ambito urbano ineditato, caratterizzato in parte da popolamento arboreo di recente spontanea crescita, classificato nel vigente piano regolatore generale parte piano attuativo residenziale del quale non è stata richiesta l'attuazione e parte completamento. La prevalente superficie è mantenuta a prato.



#### GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Destinazione funzionale prevalente	
20.550 mq	Residenziale	
Volume totale assegnato	Superficie drenante	
9.500 mc	20% superficie territoriale	
Strumenti attuativi	Volume proprio	Volume perequativo in acquisizione
Piani di lottizzazione	12.600 mc	3.100 mc

#### LEGENDA

- ⋯⋯⋯ Perimetro dell'ambito
- P Parcheggi pubblici
- ↗ Lati dell'accessibilità veicolare

#### INQUADRAMENTO

- Area di concentrazione volumetrica
- ↔ Continuità del percorso pedonale da garantire
- ~ Filare alberato esistente da salvaguardare
- Area per servizi, fascia verde alberata per ciclopedonale larga m 8
- geo  
n Classe di fattibilità geologica

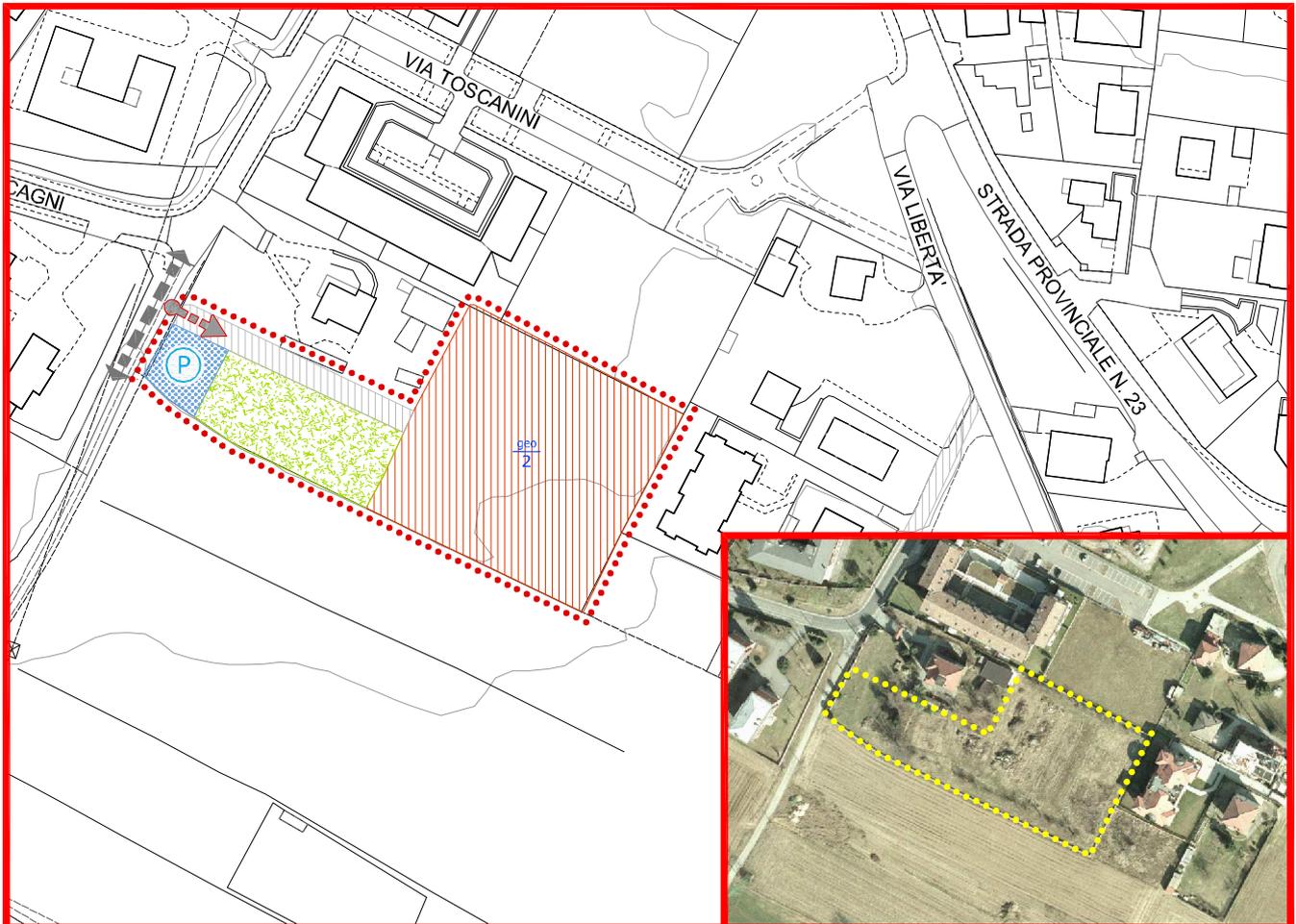
#### LE AZIONI

1. Ambito soggetto a perequazione.
2. L'esistente popolamento arboreo di scarso valore agronomico viene eliminato con compensazione da definire in fase attuativa, in ogni caso aggiuntiva e non sostitutiva della compensazione prevista dalla normativa forestale.
3. Le accessibilità veicolari devono avvenire prescrittivamente da via Sant'Ambrogio e da via della Repubblica.
4. L'area a parcheggi pubblici deve essere dotata di adeguato apparato arboreo ed avere superficie corrispondente almeno a 6 mq/abitante.
5. E' ammessa esclusivamente la tipologia a ville e villini mono, bi e quadrifamiliari con massimo 2 piani fuori terra.
6. In fase di pianificazione attuativa andrà preventivamente acquisita la documentazione per la valutazione previsionale di clima acustico al fine di definire eventuali soluzioni tecniche da adottare per assicurare la compatibilità dell'insediamento con il clima acustico dell'area.
7. La pianificazione di dettaglio potrà essere attuata anche in due lotti funzionalmente individuati in accordo con il Comune.
8. In fase di pianificazione 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 con l'assunzione da parte dei lottizzanti delle obbligazioni alla realizzazione delle opere di interesse pubblico previste.

## AMBITO ATR/6 - Via Toscanini

### IL SITO

Ambito ineditato ai margini del consolidato urbano classificato nel vigente piano regolatore generale piano attuativo residenziale per il quale non è stata richiesta l'approvazione. Il sedime è mantenuto a prato ed orti.



### GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Destinazione funzionale prevalente	
6.110 mq	Residenziale	
Volume totale assegnato	Superficie drenante	
2.800 mc	20% superficie territoriale	
Strumento attuativo	Volume proprio	Volume perequativo in acquisizione
Piano di lottizzazione	3.700 mc	900 mc

### LEGENDA

- ..... Perimetro dell'ambito
- Parcheggi pubblici
- Tratto di strada da completare

### INQUADRAMENTO

- Area di concentrazione volumetrica
- Verde pertinenziale in compensazione con funzione drenante
- Lato dell'accessibilità veicolare
- Classe di fattibilità geologica

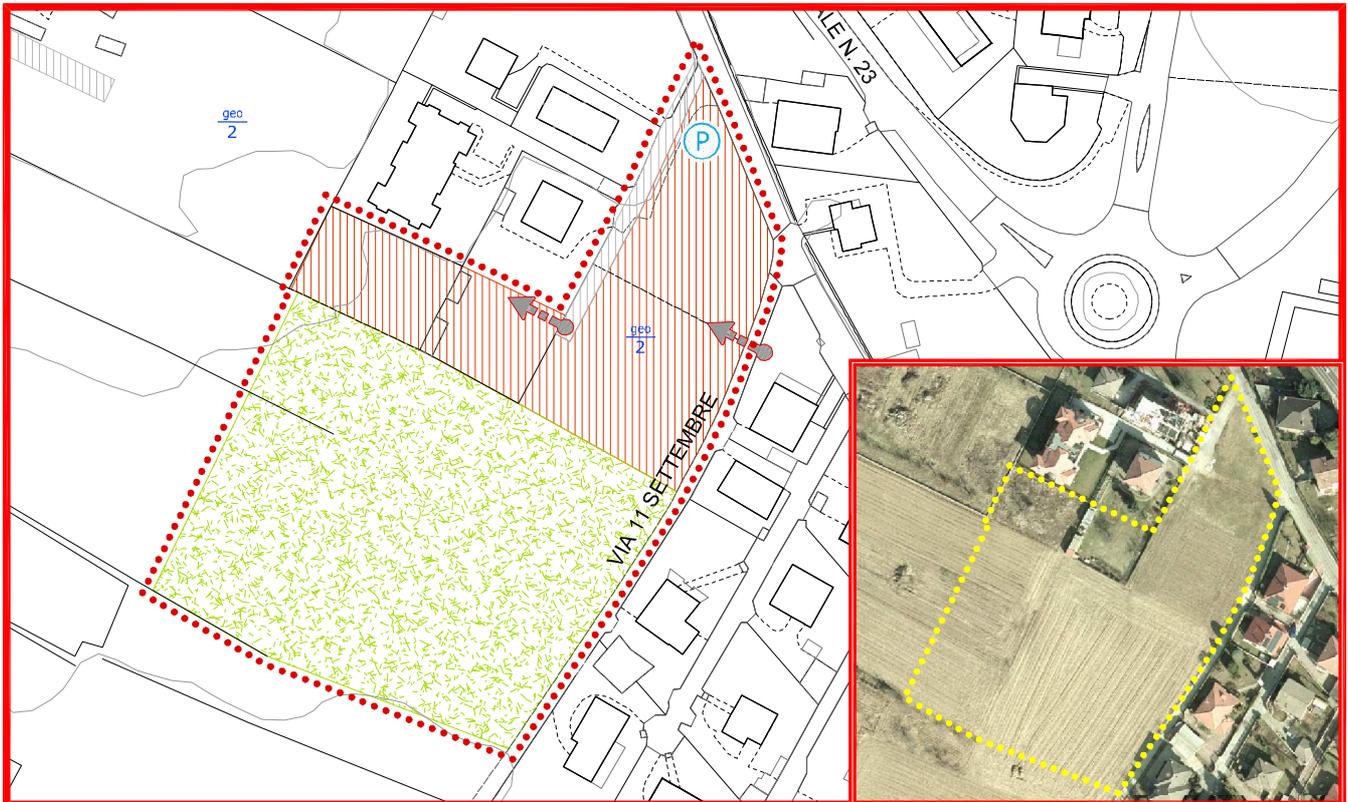
### LE AZIONI

1. Ambito soggetto a perequazione.
2. L'area a parcheggi pubblici deve essere dotata di adeguato apparato arboreo ed avere superficie corrispondente almeno a 6 mq/abitante.
3. Il piano attuativo deve definire necessità e dimensionamento di eventuali ulteriori parcheggi di uso pubblico e garantire il completamento della strada su tutto il fronte ovest dell'ambito lungo l'attuale tratto consortile.
4. E' ammessa esclusivamente la tipologia a ville e villini mono, bi e quadrifamiliari con massimo 2 piani fuori terra.
5. In fase di pianificazione attuativa andrà preventivamente acquisita la documentazione per la valutazione previsionale di clima acustico al fine di definire eventuali soluzioni tecniche da adottare per assicurare la compatibilità dell'insediamento con il clima acustico dell'area.
6. Dovrà essere prevista la messa a dimora, lungo il lato Sud dell'ambito, di un doppio filare alberato, con funzione drenante e di filtro ecologico, composto da specie autoctone ricomprese in apposito elenco del PTCP.
7. In fase di pianificazione 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 con l'assunzione da parte dei lottizzanti delle obbligazioni alla realizzazione delle opere di interesse pubblico previste.

## AMBITO ATR/7 - Via 11 Settembre

### IL SITO

Ambito inedificato di interposizione del consolidato urbano, classificato nel vigente piano regolatore piano attuativo residenziale. Il sedime appartiene al vasto insieme delle aree agricole strategiche che si estende verso sud ovest. Una porzione di detto ambito è interclusa nel territorio urbano consolidato.



### GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Destinazione funzionale prevalente		
14.950 mq	Residenziale		
Volume totale assegnato	Superficie drenante		
6.800 mc	20% superficie territoriale		
Strumento attuativo	Volume proprio	Volume perequativo in cessione	Area in compensazione in rete ecologica
Piano di lottizzazione	3.300 mc	3.500 mc	9.400 mq

### LEGENDA

- ..... Perimetro dell'ambito
- P Parcheggi pubblici a localizzazione fluttuante
- ~ Classe di fattibilità geologica

### INQUADRAMENTO

- Area di concentrazione volumetrica
- Lati dell'accessibilità veicolare
- Verde in compensazione alla rete ecologica

### LE AZIONI

1. Ambito soggetto a perequazione.
2. L'accessibilità veicolare, da dimensionare in fase di progettazione del piano attuativo in ragione delle effettive esigenze, deve avvenire da via 11 Settembre a seguito dell'adeguamento della sezione.
3. L'area a parcheggi pubblici deve essere dotata di adeguato apparato arboreo ed avere superficie corrispondente almeno a 6 mq/abitante.
4. Il piano di lottizzazione deve verificare eventuali necessità di ulteriori parcheggi di uso pubblico a risoluzione di fabbisogni pregressi.
5. E' ammessa la tipologia a palazzina con massimo 3 piani fuori terra.
6. In fase di pianificazione attuativa andrà preventivamente acquisita la documentazione per la valutazione previsionale di clima acustico al fine di definire eventuali soluzioni tecniche da adottare per assicurare la compatibilità dell'insediamento con il clima acustico dell'area.
7. In fase di pianificazione 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 con l'assunzione da parte dei lottizzanti delle obbligazioni alla realizzazione delle opere di interesse pubblico previste.
8. Dovrà essere prevista la messa a dimora, lungo il lato Sud-Ovest dell'ambito, di un doppio filare alberato, con funzione drenante e di filtro ecologico, composto da specie autoctone ricomprese in apposito elenco del PTCP.
9. Dovrà essere approfondita in sede di pianificazione esecutiva la criticità connessa alla presenza del pozzo Guanzate, le cui fasce di rispetto sono in fase di ridefinizione, ed in caso di interferenza con eventuale edificazione, andrà preventivamente effettuata apposita indagine idrogeologica.
10. Nell'area in compensazione alla rete 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.

# AMBITO ATP/1 - Via Galilei

## IL SITO

Ambito di espansione dell'esistente zona produttiva, classificato nel vigente piano regolatore generale piano attuativo per gli insediamenti produttivi (PIP).



### GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Rapporto di copertura
31.230 mq	40% superficie territoriale
Destinazione funzionale prevalente	Superficie drenante
Produttiva	15% superficie territoriale
Strumento attuativo	Superficie lorda di pavimento
Piano di lottizzazione	60% superficie territoriale

### LEGENDA

- Perimetro dell'ambito
- Verde in compensazione alla rete ecologica
- Fascia alberata di interposizione e mitigazione con funzione di verde drenante
- Greenway

### INQUADRAMENTO

- Area di concentrazione volumetrica
- Area servizi in cessione per parcheggi/viabilità
- Area per servizi di proprietà comunale
- Classe di fattibilità geologica

### LE AZIONI

1. Completamento del sistema della viabilità interna con organizzazione di rigiro al termine della strada di lottizzazione.
2. Realizzazione delle opere di interesse pubblico a carico di tutti i soggetti attuatori.
3. Nelle obbligazioni convenzionali deve rientrare anche l'impegno dei soggetti attuatori a riservare, per un lasso temporale di due anni dall'approvazione del PGT, mq 4.000 di superficie territoriale a prezzo agevolato ad operatori indicati dal Comune. Nel caso in cui il piano attuativo venisse approvato successivamente a detta scadenza, la riserva dovrà essere di un anno dalla data di approvazione del suddetto piano. In tal caso, i relativi interventi non verranno sottoposti all'obbligazione negoziale di cui al successivo punto 8; decorsi il termine senza che vi sia stata esercitata opzione, le stesse aree potranno essere liberamente commercializzate alle condizioni di cui al successivo punto 8.
4. Nella striscia fiancheggiante la viabilità di piano attuativo, ceduta gratuitamente al comune, deve essere realizzata la quota di parcheggi pubblici corrispondente al 10% della superficie lorda di pavimento produttiva da meglio dimensionare nel piano attuativo.
5. Nell'area in compensazione alla rete 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.
6. In corrispondenza del confine meridionale dell'ambito deve essere realizzato un collegamento ciclopeditone di connessione con le future aree del PLIS.
7. In fase di pianificazione attuativa andrà preventivamente determinata la proporzionale quota di uffici rispetto a quella produttiva ed acquisita la documentazione per la valutazione previsionale di impatto acustico al fine di definire eventuali soluzioni tecniche da adottare per assicurare la compatibilità dell'insediamento con il clima acustico dell'area.
8. In fase di pianificazione 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 con l'assunzione da parte dei lottizzanti delle obbligazioni alla realizzazione delle opere di interesse pubblico previste.

### **CAPO III    *NORMATIVA DEGLI AMBITI DI PROGRAMMAZIONE INTEGRATA***

---

#### ART. 13    INDIRIZZI GENERALI PER LA REDAZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI

- 1.** 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 allegate di cui all'ART. 16).
  - 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 allegate di cui all'ART. 16).
  
- 2.** Gli ambiti di intervento individuati nella prima fase e da sottoporre a programmazione integrata sono quelli contenuti nelle schede d'indirizzo degli interventi riportati nei precedenti articoli in cui vengono segnalate anche le azioni ritenute dall'Amministrazione più qualificanti e irrinunciabili per l'attuazione del programma stesso.
  
- 3.** I Programmi Integrati d'Intervento devono essere caratterizzati da una elevata celerità attuativa:
  - a. La convenzione deve essere stipulata entro e non oltre un anno dall'approvazione del programma integrato;

- b. la loro validità dovrà essere non superiore ai cinque anni entro i quali dovranno essere stati richiesti i titoli abilitativi relativi a tutti gli interventi previsti;
- c. la cessione delle aree dovrà avvenire alla favorevole conclusione del collaudo delle opere pubbliche su di esse previste.
- d. 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;
- e. le richieste di titolo abilitativo delle opere di interesse pubblico dovranno precedere quelle delle opere private, eventualmente frazionate per lotti funzionali;
- f. la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire contestualmente all'ultimazione delle prime opere di edilizia privata, eventualmente frazionata per lotti funzionali.

#### ART. 14 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 degradate o dismesse;*
  - c. *Per le aree destinate ad attrezzature connesse alla mobilità, ad impianti ferroviari, a servizi e impianti tecnologici, a servizi speciali, di cui sia dimostrata l'effettiva dismissione o la non attualità delle previsioni urbanistiche, a fronte degli obiettivi di riqualificazione urbana e ambientale, il programma integrato di intervento può prevedere indici volumetrici equiparati a quelli previsti per la trasformazione delle aree industriali dismesse. Tali indici devono essere giustificati dal raggiungimento di obiettivi strategici già fissati nel documento di piano o dal documento di inquadramento e dal perseguimento di rilevanti vantaggi per l'interesse pubblico.*
  - d. *il Programma Integrato di Intervento può interessare anche il territorio di più comuni confinanti.*

#### ART. 15 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 con documentate motivazioni 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. 16 I DOCUMENTI COSTITUENTI LA PROPOSTA DELLA PROGRAMMAZIONE INTEGRATA

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. e volumi 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. e volumi 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 Piano
- 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 delle modalità di intervento 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 s.l.p. e volumi 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. e volume 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 Piano;
- 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)

### **ALLEGATO - DOCUMENTO 1**

---

Al signor Sindaco  
del Comune di Guanzate

Oggetto: **Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) ai sensi dell'art. 87 della Legge Regionale n. 12 dell'11 marzo 2005 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).

### **ALLEGATO - DOCUMENTO 2**

---

Al signor Sindaco  
del Comune di Guanzate

Oggetto: **Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) ai sensi dell'art. 87 della Legge Regionale n. 12 dell'11 marzo 2005 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.

## **CAPO IV    *NORMATIVA TRANSITORIA E FINALE***

---

### ART. 17    EFFICACIA DEI TITOLI ABILITATIVI

I titoli abilitativi efficaci in data antecedente l'adozione del piano rimangono validi fino alle scadenze previste dalla legislazione vigente.

Decorsi i termini di cui sopra non è possibile richiederne di nuovi conformi alla previgente normativa, se la stessa risulta in contrasto con quella del presente piano.

### ART. 18    EDIFICAZIONE ESISTENTE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Laddove le previsioni contenute nelle schede degli ambiti di trasformazione riguardino edifici esistenti al momento dell'adozione del Documento di Piano, su tali edifici, fino all'approvazione del progetto di trasformazione, potranno essere autorizzati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di risanamento igienico-edilizio senza incrementi volumetrici in adeguamento alle prescrizioni del Regolamento di Igiene Locale, di quello edilizio Comunale e del Regolamento di Polizia Urbana.