



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



COMUNE DI
**Albese
con Cassano**
PROVINCIA DI COMO

Variante ai sensi del comma 13 dell'art. 13 della
 L.R. 12/05 e comma 4 dell'art. 5 della L.R. 31/14

DdP Documento di Piano
art. 8 della L.R. 12/05

ARCHITETTO

sezione	Gilda Maria Pellà
---------	-------------------

n° 1239

Le Autorità:

Proponente arch. C. Ballabio
 Procedente geom. D. Beretta
 Competente arch. C. Zerboni

Le fasi del procedimento:

Atto di avvio delib. G.C. n. 34 del 08/04/2021
Verifica di assoggettabilità VAS
Adozione delib. C.C. n. 55 del 19/12/2022
Compatibilità PTCF atto n. 101/2023 del 10/05/2023
Approvazione delib. C.C. n. del

OGGETTO:

Normativa del Documento di Piano

SCALA: -



INDICE**NORMATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO**

CAPO I	NORMATIVA GENERALE	2
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	4
ART. 6	I TITOLI ABILITATIVI ASSISTITI	5
ART. 7	LOCALIZZAZIONE DI MEDIE STRUTTURE COMMERCIALI	6
ART. 8	LOCALIZZAZIONE DI GRANDI STRUTTURE COMMERCIALI	6
ART. 9	DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE	7
ART. 10	CRITERI DI NEGOZIAZIONE	9
ART. 11	DISCIPLINA DI INCENTIVAZIONE	9
ART. 12	LE MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE	10
ART. 13	DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INGEGNERIA NATURALISTICA	11
CAPO II	NORMATIVA SPECIFICA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	13
ART. 14	LE AZIONI DI PIANO	13
ART. 15	AMBITI DI TRASFORMAZIONE	14
CAPO III	NORMATIVA DEGLI AMBITI DI PROGRAMMAZIONE	
INTEGRATA		26
ART. 16	INDIRIZZI GENERALI PER LA REDAZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI	26
ART. 17	CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE.	27
ART. 18	GLI OBIETTIVI DA PERSEGUIRE CON LA PROGRAMMAZIONE INTEGRATA	28
ART. 19	I DOCUMENTI COSTITUENTI LA PROPOSTA DELLA PROGRAMMAZIONE INTEGRATA	29
CAPO IV	NORMATIVA TRANSITORIA E FINALE	36
ART. 20	EFFICACIA DEI TITOLI ABILITATIVI	36
ART. 21	EDIFICAZIONE ESISTENTE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	36

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 riqualificazione 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.

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; 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 **30 mq/abitante**, desumendo il numero di abitanti insediabili attraverso l'indice di **115 mc/abitante**.
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.
5. Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
6. Le prescrizioni planivolumetriche contenute nel progetto di piano attuativo devono essere sufficientemente dettagliate sia per quanto riguarda l'assetto planimetrico che per i profili regolatori. 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.

ART. 6 I TITOLI ABILITATIVI ASSISTITI

L'attuazione di alcuni interventi di trasformazione e sviluppo avviene mediante titoli abilitativi assistiti, cioè corredati da impegnativa unilaterale d'obbligo al perseguimento degli obiettivi indicati nelle schede delle presenti norme d'attuazione che hanno carattere prescrittivo e quindi vincolante.

ART. 7 LOCALIZZAZIONE DI MEDIE STRUTTURE COMMERCIALI

Nell'ambito "ex Italpino", in cui è prevista la destinazione commerciale, è consentita la possibilità di localizzazione di medie strutture (MSV).

Detta possibilità potrà essere esercitata se la proposta di intervento troverà validazione, al momento della richiesta a lottizzare, 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. 8 LOCALIZZAZIONE DI GRANDI STRUTTURE COMMERCIALI

Il Documento di Piano non contiene previsioni puntuali di grandi strutture.

La loro realizzazione sarà eventualmente possibile solo ed esclusivamente in applicazione di quanto prescritto dalla L.R. 2 febbraio 2010 n. 6 e dalle disposizioni dell'art. 56 - "*Sistema Distributivo Commerciale*" delle NTA del PTCP.

ART. 9 DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE

Il PGT, in conformità ai disposti dell'art. 11 della L.R. 12/05, persegue l'obiettivo di promuovere forme di perequazione tra i proprietari delle aree edificabili interessate dagli ambiti di trasformazione - piani attuativi o permessi di costruire assistiti da atto unilaterale d'obbligo - ed una vincolata in quanto considerata strategica per la salvaguardia del verde a fini pubblici.

- a. Il comparto di perequazione è costituito dall'insieme delle aree comprese:
1. nei seguenti ambiti di trasformazione residenziali o produttivi con i titoli edificatori indicati al successivo art. 15:

n.	Localizzazione	Destinazione funzionale prevalente
ATR/1	via Carso/Piave	Residenziale
ATR/2	via Alzate	Residenziale
ATR/3	via Papa Giovanni XXIII/Aldo Moro	Residenziale
ATR/4	via Don Sturzo	Residenziale
ATR/5	via Raffaello Sanzio	Residenziale
ATR/6	via Calvino	Residenziale
ATR/7	via Leopardi	Residenziale
ATR/8	via Cisora	Residenziale
ATP/2	via Roma	Terziaria commerciale
ATP/3	via Alzate/strada della Chiuse	Produttiva
ATP/4	via Vogt	RSA
ATP/5	via Donizetti	Produttiva

2. e da quello per servizi d'interesse pubblico che risulta non ancora attuato alla data di adozione del presente PGT così come indicato nell'elaborato "Localizzazione e verifica dimensionale di progetto" del Piano dei Servizi ed al successivo art. 15;

n.	Localizzazione	Destinazione funzionale prevalente
ATS/1	via Rimembranze/Repubblica	Servizi ad uso pubblico

- b. nell'Ambito ATS/1 con assegnati, ai soli fini indicati nel presente articolo, i seguenti titoli edificatori:

It = 0,5 mc/mq per la destinazione residenziale e assimilabili;

It = 0,35 mq/mq per le destinazioni produttiva, terziaria e assimilabili.

Tali parametri sono da intendersi come alternativi e non cumulabili.

I diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione all'**ambito ATS/1a** sono commerciabili e devono essere trasferiti negli ambiti di trasformazione di cui al

precedente comma a, punto 1 con contestuale cessione gratuita della corrispondente quota di area di uso pubblico.

Tali ambiti di trasformazione hanno una capacità edificatoria complessiva costituita da una quota "interna" pari al 80% del Volume/SL assegnata, così come indicato nelle rispettive schede, ed "esterna" pari al 20% che deve essere trasferita, da parte del soggetto attuatore, dall'ambito ATS/1a. Per dare attuazione agli ambiti di trasformazione occorre dimostrare la disponibilità del 100% del volume/SL. Nella convenzione del Piano Attuativo o nell'atto unilaterale d'obbligo del permesso di costruire assistito devono essere puntualmente identificati i lotti che hanno concorso alla formazione del Volume.

Una volta esaurita la disponibilità di superficie per uso pubblico i residui ambiti che non potranno più fruire dell'opportunità della perequazione potranno attuare gli interventi esclusivamente in base alla dotazione volumetrica interna e dovranno monetizzare le aree per servizi richieste e non individuate nell'ambito di piano attuativo o permesso di costruire assistito.

Qualora il Comune decidesse di acquisire l'ambito o la residua porzione non ancora pervenuta nella sua disponibilità, i titoli edificatori connessi verranno riconosciuti con le modalità previste nel seguente ambito ATS/1b.

I diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione all'**ambito ATS/1b**, già di proprietà comunale, sono riconosciuti e vengono trasferiti negli ambiti di trasformazione di cui al precedente comma a, punto 1 a seguito della monetizzazione calcolata per la mancata cessione di aree di uso pubblico, compreso il beneficio che se ne trae per la mancata cessione.

- c. L'Amministrazione Comunale istituisce un apposito registro nel quale sono ordinati gli Ambiti per servizi d'interesse pubblico con l'evidenziazione della relativa superficie e del Volume di perequazione totale e residuo. Detto registro deve essere aggiornato periodicamente a seguito di ciascuna convenzione di piano attuativo (o atto unilaterale d'obbligo nel caso di permesso di costruire assistito) sottoscritta.

ART. 10 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 potranno essere oggetto di specifico regolamento attuativo.

ART. 11 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 previsto dalle normative nazionale, regionale, provinciale e comunale, una incentivazione non superiore al 7,5 per cento della volumetria ammessa;
- b. a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, una incentivazione in misura non superiore al 7,5 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 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. 12 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 articolo 13. 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. 13 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 autotone, 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.

CAPO II NORMATIVA SPECIFICA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

ART. 14 LE AZIONI DI PIANO

- 1.** Nelle schede contenute nel successivo articolo sono normate le azioni di piano delle entità territoriali interessanti aree di trasformazione di significativa o rilevante estensione territoriale, interne al perimetro del consolidato urbano (area urbanizzata - A.U.), da attuarsi mediante pianificazione attuativa, o titolo abilitativo assistito da atto unilaterale d'obbligo.

- 2.** 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. 11 - "*Disciplina di Incentivazione*" delle presenti norme.

ART. 15 AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Sono n. 15 catalogati nel seguente prospetto riepilogativo, localizzati territorialmente nella mappa comunale di insieme e puntualmente nelle schede d'ambito seguenti.

Ambiti a prevalente destinazione residenziale

Localizzazione	Superficie mq	Volume mc
ATR/2 via Alzate	12.700	7.000
ATR/3 via Papa Giovanni XXIII/Aldo Moro	4.700	3.500
ATR/4 via Don Sturzo	2.750	1.850
ATR/5 via Raffaello Sanzio	3.700	1.850
ATR/6 via Calvino	3.200	1.600
ATR/7 via Leopardi	2.030	800
ATR/8 Via Cisora	10.700	5.500
TOTALE	39.780	22.100

Ambiti a prevalente destinazione produttiva/terziaria/direzionale

Localizzazione	destinazione	Superficie mq	SL mq
ATP/2 via Roma	Terziaria commerciale	3.095	600
ATP/4 via Vogt	RSA	15.000	*
ATP/5 via Donizetti	Produttiva	7.780	1.800
TOTALE		25.875	2.400

* ampliamento una tantum

Ambito a prevalente destinazione per servizi con perequazione

Localizzazione	destinazione	Superficie mq	i territ/res	i territ/prod
ATS/1 via Rimembranze/Repubblica	Servizi	12.900	0,50 mc/mq	0,35 mq/mq

ATR/2 - via Alzate

IL SITO

Ambito prativo localizzato nel consolidato urbano (area urbanizzata - AU) già oggetto di previsioni edificatorie nel vigente PRG, caratterizzato dalla presenza del reticolo idrico minore.



GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Volume definito
12.700 mq	7.000 mc
Destinazione funzionale prevalente	Superficie drenante
Residenziale	min. 30% superficie territoriale
Fattibilità geologica	Sensibilità paesistica
classe 2/4	grado 3

LEGENDA

Perimetro dell'ambito	Area di concentrazione volumetrica
Sedime per la viabilità da realizzare	Area per parcheggi
Greenway	Area di pertinenza idraulica da mantenere a verde ed attrezzare a greenway
Fascia di rispetto del reticolo idrico minore	Classe di fattibilità geologica

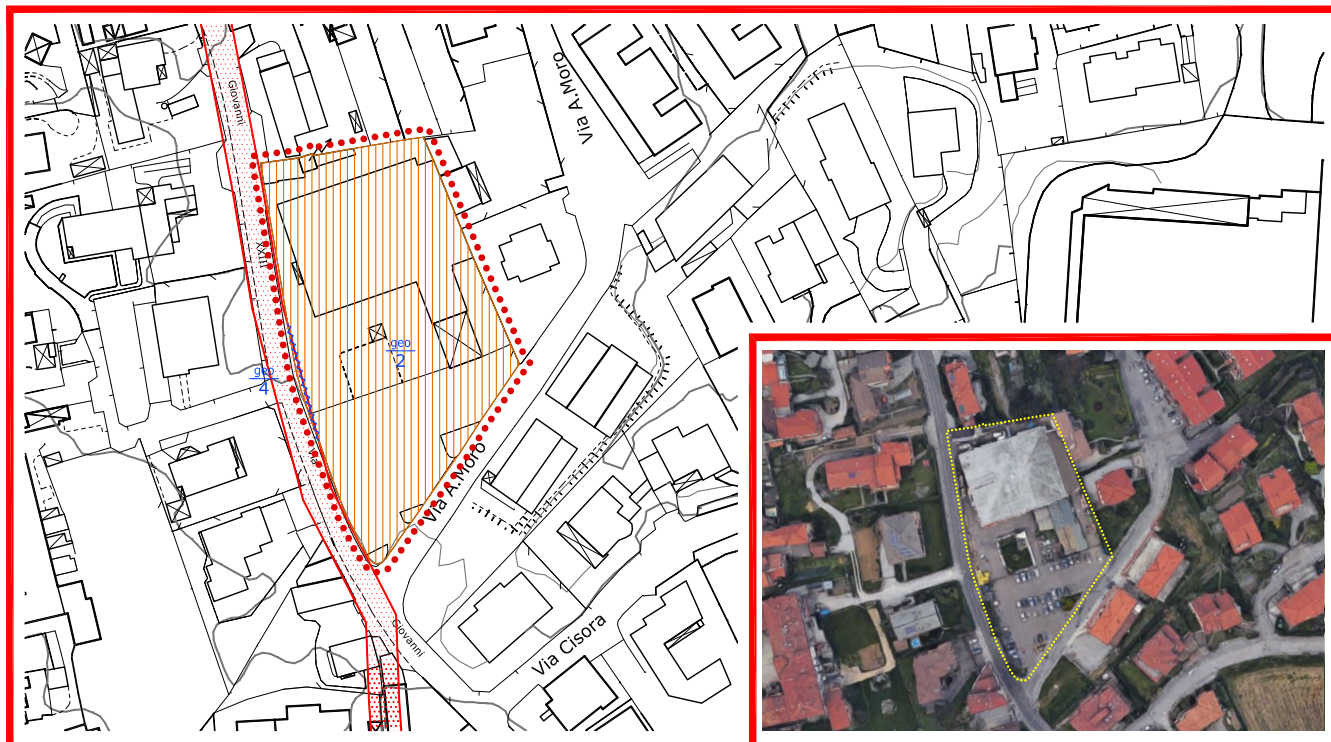
LE AZIONI

1. L'altezza massima degli edifici è fissata in n. 3 piani; è in ogni caso escluso ogni eventuale futuro recupero dei sottotetti a fini abitativi.
2. In fase attuativa dovranno essere meglio definite le opere negoziali menzionate al punto e, comma 2, art. 8 della L.R. 12/2005 di governo del territorio.
3. In fase attuativa è richiesta la valutazione del clima acustico in relazione alla prossimità di edifici produttivi al fine di garantire una corretta distribuzione dei volumi e degli spazi a verde e/o definire eventuali tecniche adottate per garantire la compatibilità dei nuovi insediamenti con il clima acustico preesistente nell'area.
4. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato ai favorevoli pareri degli Enti gestori per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui.
5. L'attuazione avviene mediante piano attuativo; è consentita in alternativa anche l'attuazione con permesso di costruire convenzionato mediante due sub ambiti la cui proposta di individuazione è posta in capo ai primi soggetti richiedenti ed alle condizioni di cui ai seguenti punti 6-7, anche temporalmente differiti tra di loro.
6. La condizione affinché la previsione di cui al precedente punto 5 abbia efficacia e conservi i titoli volumetrici assegnati è subordinata alla cessione gratuita dell'area per la realizzazione del progetto viabilistico tra le vie Stoppani ed Alzate entro e non oltre tre mesi dalla definitiva approvazione della variante.
7. L'approvazione del primo titolo abilitativo a costruire è comunque subordinata all'approvazione del progetto di esecuzione di tutte le urbanizzazioni del comparto complessivo e sottoscrizione dell'impegnativa a realizzare tutte le urbanizzazioni funzionali agli autorizzandi edifici.

ATR/3 - via Papa Giovanni XXIII/Aldo Moro

IL SITO

Ambito localizzato nel consolidato urbano, attualmente sede di un'attività commerciale di media struttura di vendita.



GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Volume definito
4.700 mq	3.500 mc
Superficie coperta	Superficie drenante
max. 40 % superficie territoriale	min. 30 % superficie territoriale

LEGENDA

- Perimetro dell'ambito
- Fascia di rispetto del reticolo idrico minore

- Area di concentrazione volumetrica
- Classe di fattibilità geologica

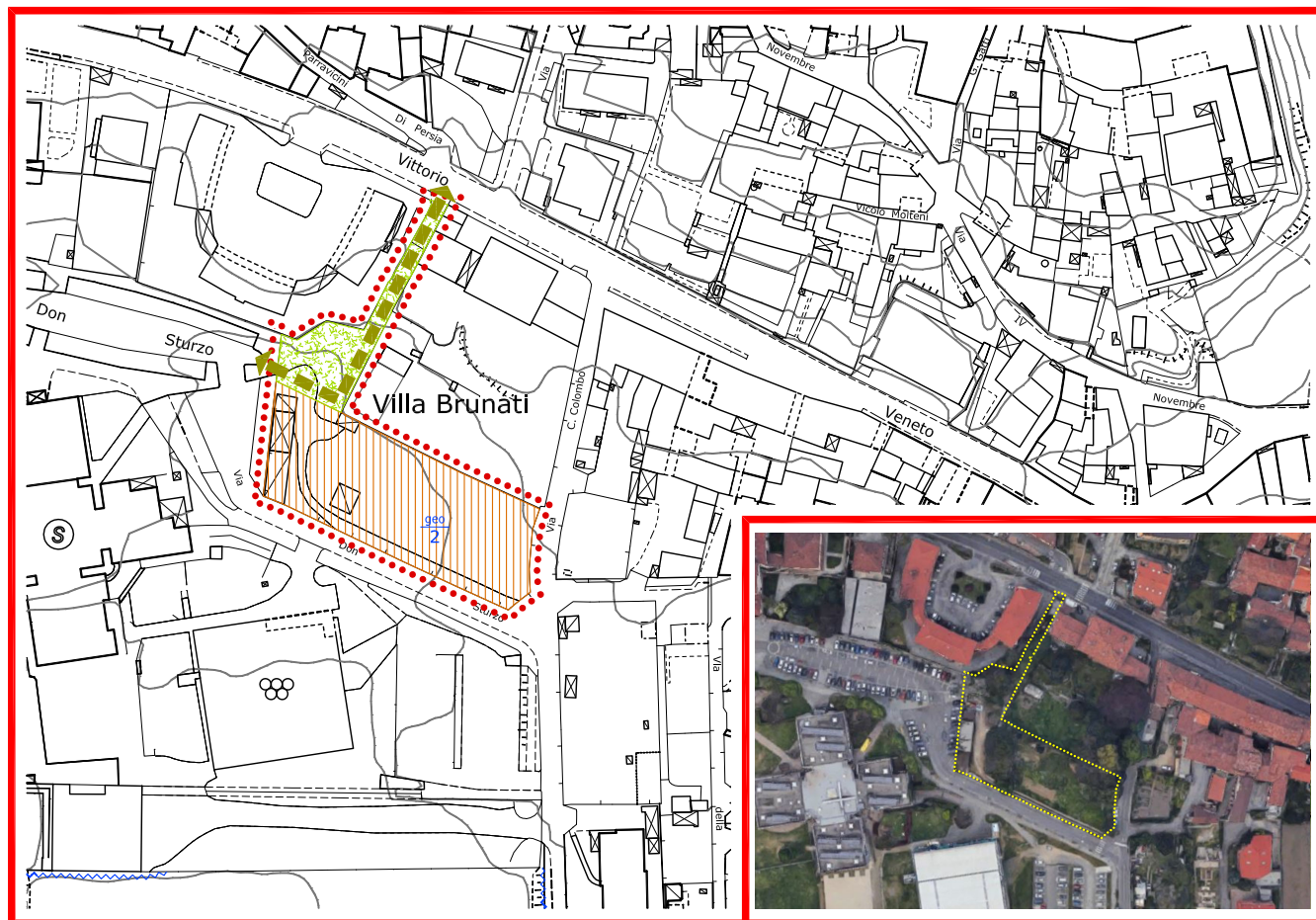
Strumento attuativo	Fattibilità geologica	Sensibilità paesistica
Piano attuativo	classe 2/4	grado 4

LE AZIONI

- Attuazione mediante piano attuativo.
- Messa in sicurezza dell'intersezione tra via Giovanni XXIII e via Aldo Moro.
- Se ne prevede la trasformazione in residenziale con l'obiettivo di conseguire una riqualificazione complessiva del sito.
- È ammesso il trasferimento della capacità edificatoria generata dall'ambito ATR/4 di via Don Sturzo, secondo le regole contenute nella rispettiva scheda d'ambito, fino al raggiungimento della volumetria complessiva massima di mc 5.350.
- Il piano attuativo dovrà preoccuparsi di conseguire un elevato livello qualitativo sia dell'impianto edilizio che del sistema degli spazi pertinenziali e sottoporre a verifica di impatto paesistico il planivolumetrico di indirizzo.
- E' comunque richiesto che la superficie drenante venga concentrata in modo da garantire la sua fruizione come spazio a parco adeguatamente corredato da essenze arboree autoctone.
- In fase di presentazione di piano attuativo dovranno essere meglio definite le opere negoziali menzionate al punto e, comma 2, art. 8 della L.R. 12/2005 di governo del territorio.
- Tipologie edilizie ed altezze massime andranno puntualmente definite in funzione della salvaguardia dei coni di visuale sullo skyline dei retrostanti versanti boscati percepiti dagli spazi pubblici, in coerenza alla sostenibilità paesistica verificata con esame d'impatto di cui alla DGR 11045/2002.
- 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.
- In alternativa, viene ammesso il mantenimento della funzione commerciale con un massimo di 600 mq di vendita, attraverso la riqualificazione dell'attuale assetto planivolumetrico con accorpamento dei volumi in un unico organismo edilizio compatto. Per tale ipotesi, in relazione alla consistenza del traffico prevedibilmente attratto/generato delle previsioni, in fase di pianificazione attuativa andrà predisposto specifico studio finalizzato a risolvere correttamente lo schema di accesso all'ambito in rapporto alle caratteristiche dell'insediamento, all'entità dei flussi veicolari e alla tipologia delle manovre consentite. La superficie di aree a parcheggio non deve essere inferiore al 50% della slp totale.
- 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 localizzato nel consolidato urbano, connotato dalla presenza di rada macchia arborea e da alcuni manufatti accessori scarsamente coerenti con il tessuto circostante.




GLI ELEMENTI DIMENSIONALI


Superficie territoriale	Volume definito
2.750 mq	1.850 mc
Area di concentrazione volumetrica	Superficie drenante
2.180 mq	min. 25% superficie territoriale
Strumento attuativo	Destinazione funzionale prevalente
Permesso di costruire convenzionato	Residenziale


LEGENDA

..... Perimetro dell'ambito

 Area verde con funzione drenante e di biofiltro

 Area di concentrazione volumetrica

 Viabilità di accesso ciclo-pedonale

 Classe di fattibilità geologica

LE AZIONI

- Attuazione mediante permesso di costruire assistito da atto unilaterale d'obbligo.
- A fronte della cessione gratuita al Comune del sedime della sola area di concentrazione volumetrica, viene ammesso il trasferimento del volume definito di mc 1.850 nell'ambito ATR/3; in questo caso il restante della superficie dell'ambito verrà classificato privo di titolo volumetrico, decadendo l'obbligo di realizzazione del percorso di connessione di cui al successivo punto 3.
- Realizzazione di percorso pubblico pedonale di connessione tra le vie Vittorio Veneto e Sturzo.
- In fase di richiesta di titolo abilitativo andrà valutata la necessità di predisporre apposita indagine per valutare l'eventuale grado di inquinamento del sito e le conseguenti misure di riconversione.
- Tipologie edilizie ed altezze massime andranno puntualmente definite in funzione della salvaguardia dei cono di visuale sul nucleo di antica formazione e sullo skyline dei retrostanti versanti boscati percepiti dagli spazi pubblici; in coerenza alla sostenibilità paesistica verificata con esame d'impatto di cui alla DGR 11045/2002. Il numero di piani non potrà comunque eccedere la quantità di n.3.
- La superficie indicata a verde potrà essere conteggiata come drenante ed andrà attrezzata con alberature di alto fusto di mitigazione a salvaguardia del nucleo di antica formazione ai sensi dell'art. 18 delle NTA del PTCP.
- In fase di richiesta di titolo abilitativo dovranno essere meglio definite le opere menzionate al punto e, comma 2, art. 8 della L.R. 12/2005 di governo del territorio.
- 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 prativo e parzialmente boscato appartenente alla rete ecologica provinciale, zona tampone di primo livello BZP.

Il lotto confina sui lati nord, nord est (in corso di attuazione) ed ovest con il consolidato urbano.




GLI ELEMENTI DIMENSIONALI


Superficie territoriale	Volume definito
3.700 mq	1.850 mc
Area di concentrazione volumetrica	Destinazione funzionale prevalente
2.400 mq	Residenziale
Area di compensazione alla rete ecologica	Superficie drenante
1.300 mq	min. 30% superficie territoriale
Strumento attuativo	Altezza massima
Permesso di costruire convenzionato	n. 2 piani

LEGENDA

..... Perimetro dell'ambito

 Area boscata in compensazione alla rete ecologica

 Area di concentrazione volumetrica

 Classe di fattibilità geologica

LE AZIONI

1. Attuazione mediante permesso di costruire assistito da atto unilaterale d'obbligo.
2. L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla verifica dell'eventuale presenza di governo ad alto fusto presso l'Autorità forestale competente.
3. 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.
4. In fase di richiesta di titolo abilitativo dovranno essere meglio definite le opere menzionate al punto e, comma 2, art. 8 della L.R. 12/2005 di governo del territorio.
5. 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 di carattere prativo classificato nel PTCP come consolidato urbano. Risulta in continuità con il consolidato urbano a carattere residenziale sui lati nord est mentre a sud è contiguo al vasto comprensorio agricolo che si estende in direzione sud.



GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Volume definito
3.200 mq	1.600 mc
Destinazione funzionale prevalente	Superficie drenante
Residenziale	min. 30% superficie territoriale
Strumento attuativo	Altezza massima
Permesso di costruire convenzionato	n. 2 piani

LEGENDA

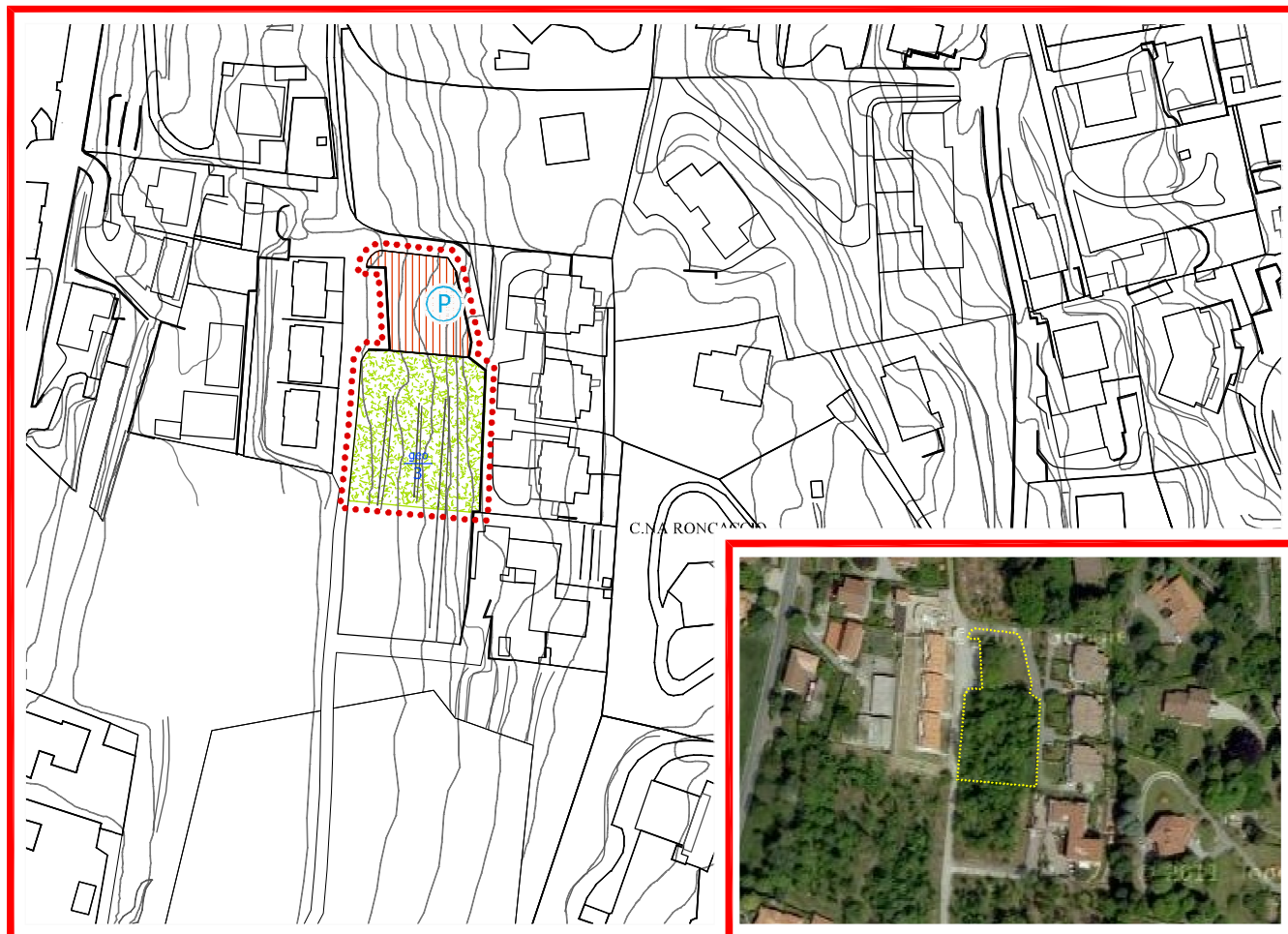
- Perimetro dell'ambito
- Area a verde pubblico in cessione gratuita.
- Area di concentrazione volumetrica
- Classe di fattibilità geologica

LE AZIONI

- Attuazione mediante permesso di costruire assistito da atto unilaterale d'obbligo.
- Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a verde pubblico e successivamente ceduta all'amministrazione comunale.
- In fase di richiesta di titolo abilitativo dovranno essere meglio definite le opere menzionate al punto e, comma 2, art. 8 della L.R. 12/2005 di governo del territorio.
- 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 al margine del tessuto urbano consolidato prevalentemente boscato.



GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Volume definito
2.030 mq	800 mc
Area di concentrazione volumetrica	Destinazione funzionale prevalente
580 mq	Residenziale
Area di compensazione alla rete ecologica	Superficie drenante
1.450 mq	Area boscata
Strumento attuativo	Altezza massima
Permesso di costruire convenzionato	n. 2 piani

LEGENDA

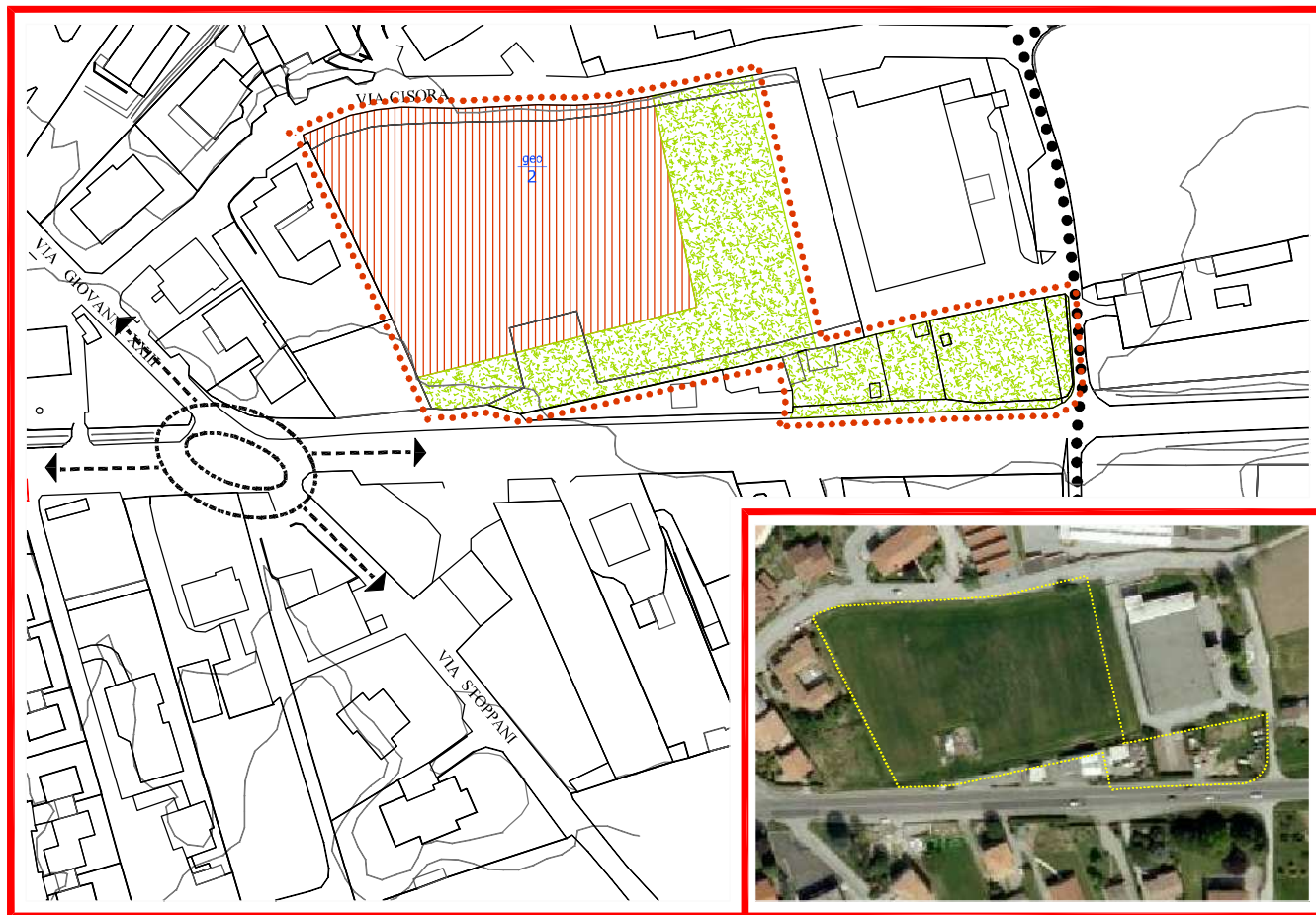
- Perimetro dell'ambito
- P Localizzazione dei parcheggi pubblici
- Area di concentrazione volumetrica
- Area boscata in compensazione alla rete ecologica
- ~ Classe di fattibilità geologica

LE AZIONI



- Attuazione mediante permesso di costruire assistito da atto unilaterale d'obbligo.
- 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.
- In fase di richiesta di titolo abilitativo dovranno essere meglio definite le opere menzionate al punto e, comma 2, art. 8 della L.R. 12/2005 di governo del territorio.
- 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 prativo ai margini del consolidato urbano e adiacente al tessuto produttivo esistente. E' inoltre localizzato in prossimità della nuova rotatoria lungo viale Lombardia.



GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Volume definito	 Perimetro
10.700 mq	5.500 mc	
Area di concentrazione volumetrica	Superficie drenante	 Area verde drenante e
5.560 mq	min. 30% superficie territoriale	
Destinazione funzionale prevalente	Altezza massima	
Residenziale	n. 2 piani	
Strumento attuativo	Sensibilità paesistica	Fattibilità geologica
Piano attuativo	grado 4	classe 2

LEGENDA

..... Perimetro dell'ambito

Area verde con funzione drenante e di biofiltro

Area di concentrazione volumetrica

Nuova rotatoria incrocio viale Lombardia - via Giovanni XXIII

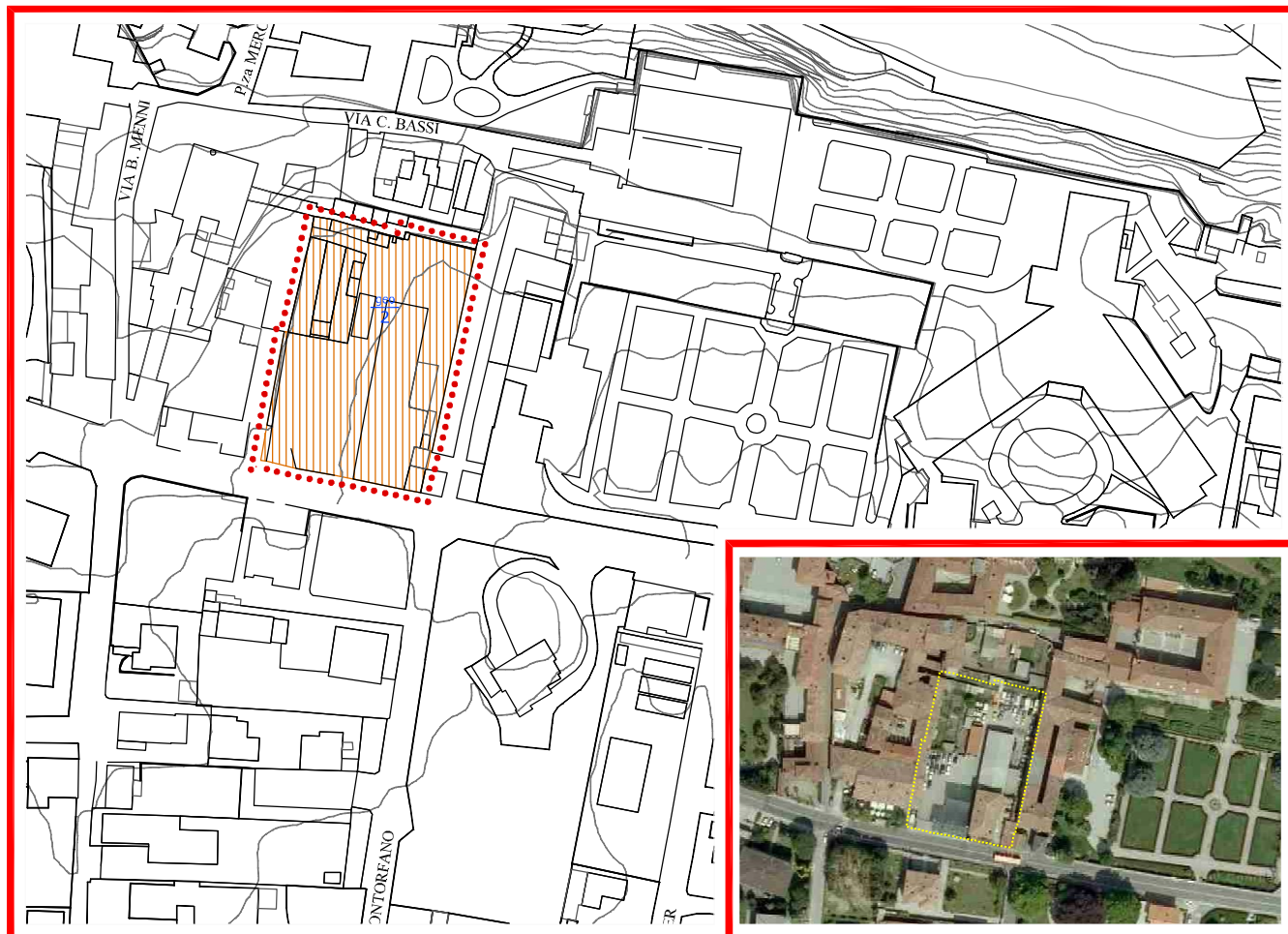
Classe di fattibilità geologica

LE AZIONI

1. Attuazione mediante piano attuativo.
2. L'intervento è subordinato alla realizzazione a carico dei soggetti attuatori della rotatoria indicata graficamente.
3. La superficie indicata a verde potrà essere conteggiata come drenante ed andrà attrezzata con alberature di alto fusto di mitigazione a salvaguardia dei fronti produttivi e stradali.
4. In fase di presentazione di piano attuativo 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 priorità per la rotatoria.
5. Il progetto dovrà essere corredato dalla verifica del clima acustico a causa della contiguità con le attività produttive esistenti e con la strada provinciale Como - Lecco.
6. 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 di riqualificazione morfologica localizzato nel consolidato urbano (area urbanizzata - AU) attualmente sede di autosalone ed officina meccanica, circondato su tre lati dal nucleo di antica formazione di Cassano.





GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	SLP definita
3.095 mq	600 mq oltre esistente
Destinazione funzionale prevalente	Superficie drenante
Terziaria - commerciale	min. 20% superficie territoriale
Strumento attuativo	Sensibilità paesistica
Permesso di costruire convenzionato	grado 5

LEGENDA

..... Perimetro dell'ambito

 Ambito di riqualificazione

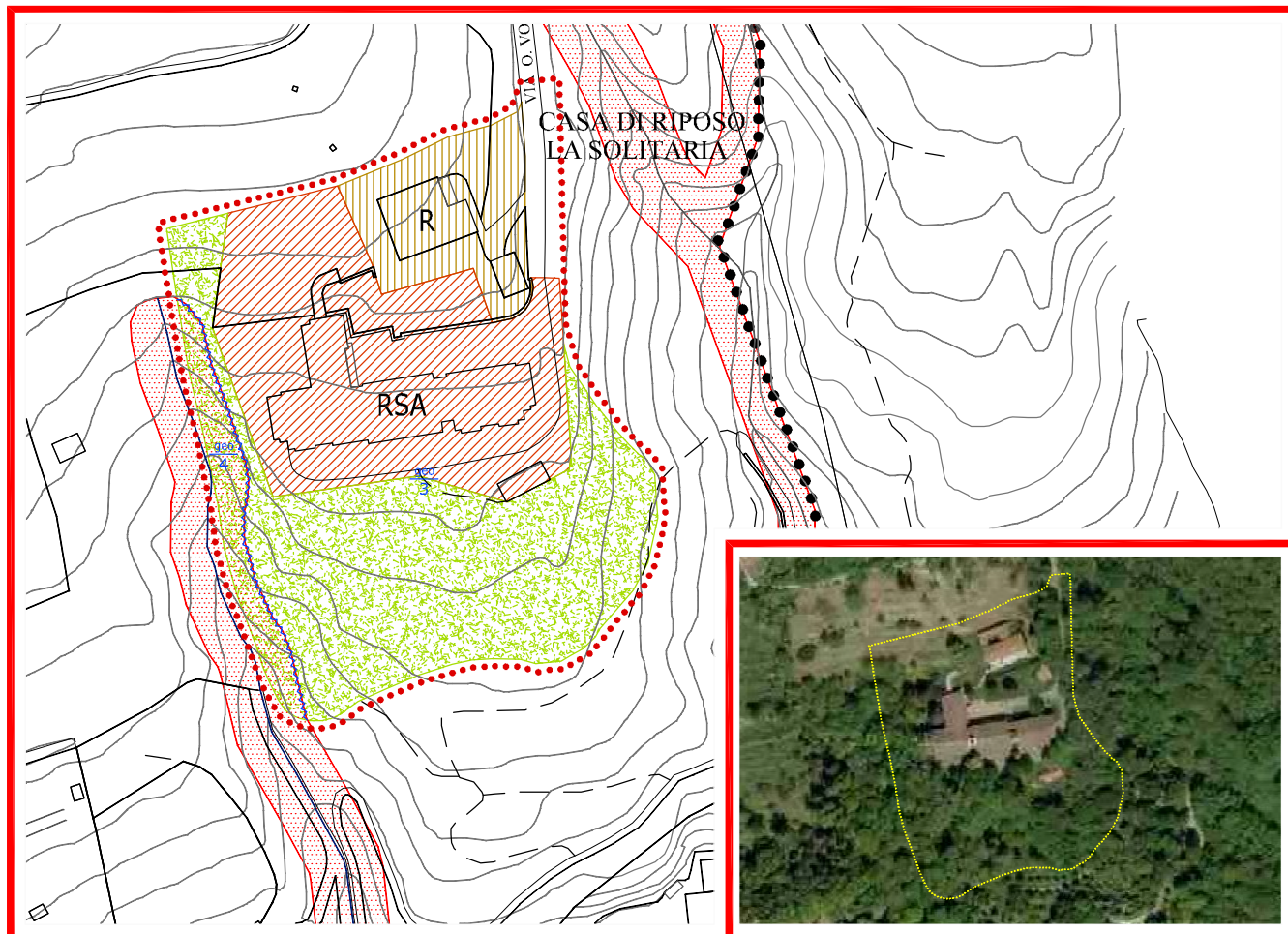
 Classe di fattibilità geologica

LE AZIONI

1. Attuazione mediante permesso di costruire assistito da atto unilaterale d'obbligo assoggettato a procedimento di Valutazione ambientale strategica.
2. Superficie aggiuntiva rapportata al soddisfacimento obbligatorio delle aree a parcheggio di uso pubblico.
3. Reperimento superfici drenanti anche con il convogliamento delle acque meteoriche in vasche di laminazione.
4. Il progetto dovrà prevedere l'adeguata riqualificazione del fronte strada, degli spazi interni alla corte e dovrà verificare il raggiungimento della coerenza compositiva con il circostante contesto edilizio.
5. In fase di richiesta di titolo abilitativo andrà preventivamente valutato il clima acustico in relazione alla prossimità delle destinazioni residenziali circostanti al fine di definire eventuali soluzioni tecniche da adottare per assicurare la compatibilità dell'insediamento con il clima acustico dell'area.
6. In fase di richiesta di titolo abilitativo andrà altresì predisposta apposita indagine per valutare l'eventuale grado di inquinamento del sito e le conseguenti misure di riconversione.
7. Tipologie edilizie ed altezze massime andranno puntualmente definite in funzione delle esigenze e comunque in coerenza alla sostenibilità paesistica verificata con l'esame di impatto di cui alla D.G.R. n. VII/11045 del 8/11/2002.
8. In fase di richiesta di titolo abilitativo dovranno essere meglio definite le opere menzionate al punto e, comma 2, art. 8 della L.R. 12/2005 di governo del territorio.
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 edificato denominato "villa Solitaria" adibito a struttura socio assistenziale localizzato all'interno della rete ecologica della fascia collinare prossima al consolidato urbano .



GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Superficie drenante
15.000 mq	min. 40 % superficie territoriale
Destinazione funzionale prevalente	Strumento attuativo
Residenziale/R.S.A.	Piano attuativo

LEGENDA

- Perimetro dell'ambito
- Area boscata di pertinenza da mantenere a verde, non soggetta a trasformazione.
- Fascia di rispetto del reticolo idrico minore

- RSA Area pertinenza residenza socio assistenziale
- R Area di pertinenza residenziale
- geo n Classe di fattibilità geologica

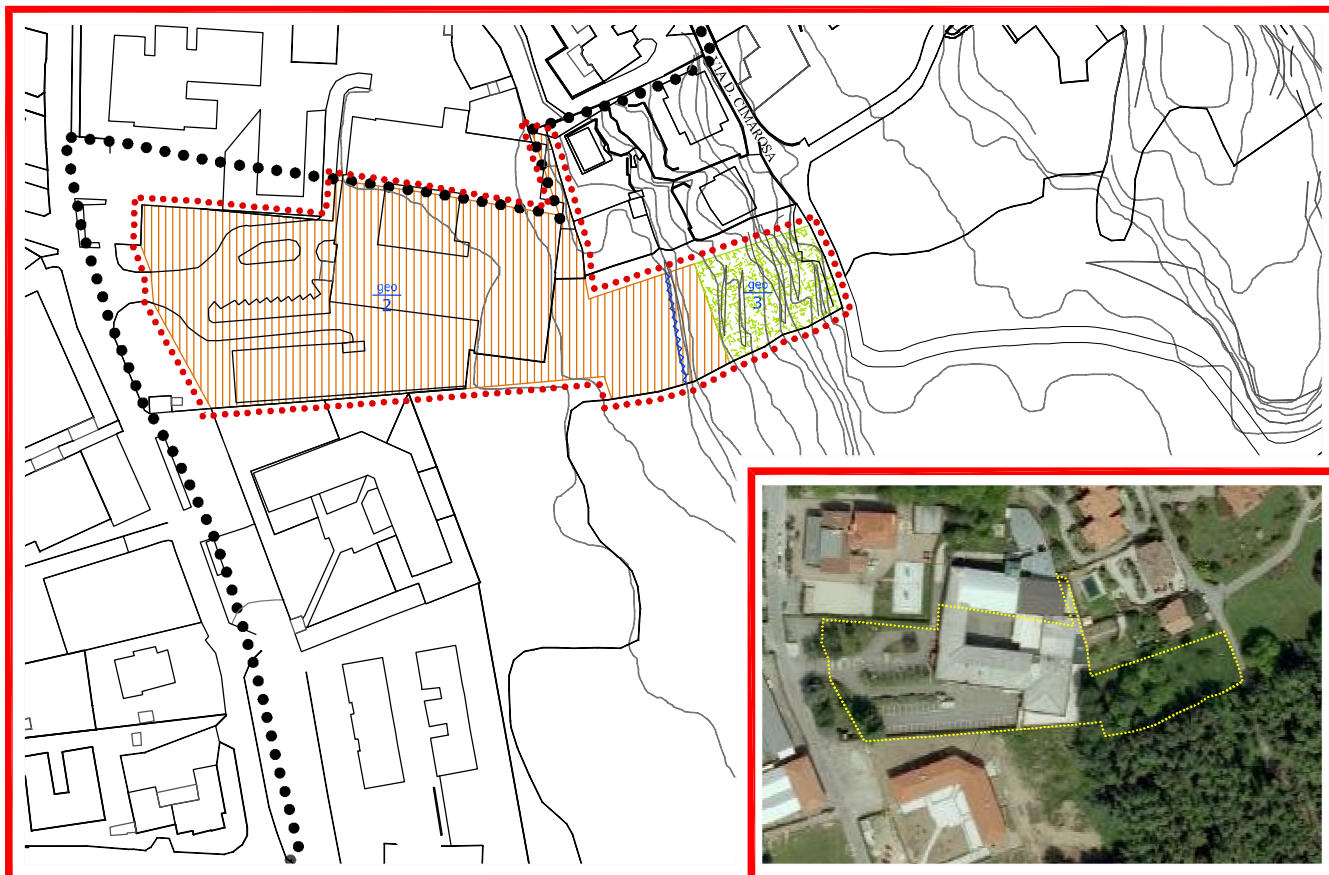
Sensibilità paesistica	Fattibilità geologica
grado 5	classe 3/4

LE AZIONI

- Attuazione mediante piano attuativo assoggettato a procedura di Valutazione ambientale strategica.
- In fase di presentazione di piano attuativo dovranno essere meglio definite le opere negoziali menzionate al punto e, comma 2, art. 8 della L.R. 12/2005 di governo del territorio.
- Tipologie edilizie ed altezze massime andranno puntualmente definite in funzione delle esigenze e comunque in coerenza alla sostenibilità paesistica verificata con l'esame di impatto di cui alla D.G.R. n. VII/11045 del 8/11/2002.
- Sdoppiamento funzionale dell'ambito con porzione maggiore destinata a residenza socio assistenziale (RSA) e porzione residua a residenza (R).
- Ampliamento della struttura socio assistenziale da n. 60 a n. 95 posti letto oltre connessi servizi e spazi accessori nelle quantità massime prescritte dagli standard regionali.
- Mantenimento dell'edificio abitativo esistente e riutilizzo con riordino delle volumetrie sparse esistenti oltre ampliamento del 30% del volume esistente.
- Nell'area boscata di pertinenza da mantenere a verde si applicano le norme di cui all'art. 11 delle NTA del PTCP; essa deve pertanto essere confinata all'esterno delle recinzioni a delimitazione della proprietà.
- Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla realizzazione dell'allacciamento alla fognatura o all'adeguamento delle strutture di scarico ai sensi del R.R. 03/2006 ed al positivo parere dell'Ente di gestione per lo scarico dei reflui.
- Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato ai favorevoli pareri degli Enti gestori per l'approvvigionamento idrico.

IL SITO




Ambito edificato ai margini del consolidato urbano. Sede di un'attività produttiva confina a nord-est con ambiti residenziali. La porzione di ampliamento è attualmente prativa con rada macchia alberata e confina in margine sud con ampia macchia boscata.



GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Slp in ampliamento definita
7.780 mq	3.000 mq
Area di concentrazione volumetrica	Strumento attuativo
7.030 mq	Permesso di costruire convenzionato
Area di compensazione alla rete ecologica	Destinazione funzionale prevalente
850 mq	Produttiva

LEGENDA

..... Perimetro dell'ambito	 Ambito di riqualificazione
 Verde drenante in compensazione alla rete ecologica	 Classe di fattibilità geologica

Superficie drenante	Sensibilità paesistica	Fattibilità geologica
Area in compensazione	grado 4	classe 2/3

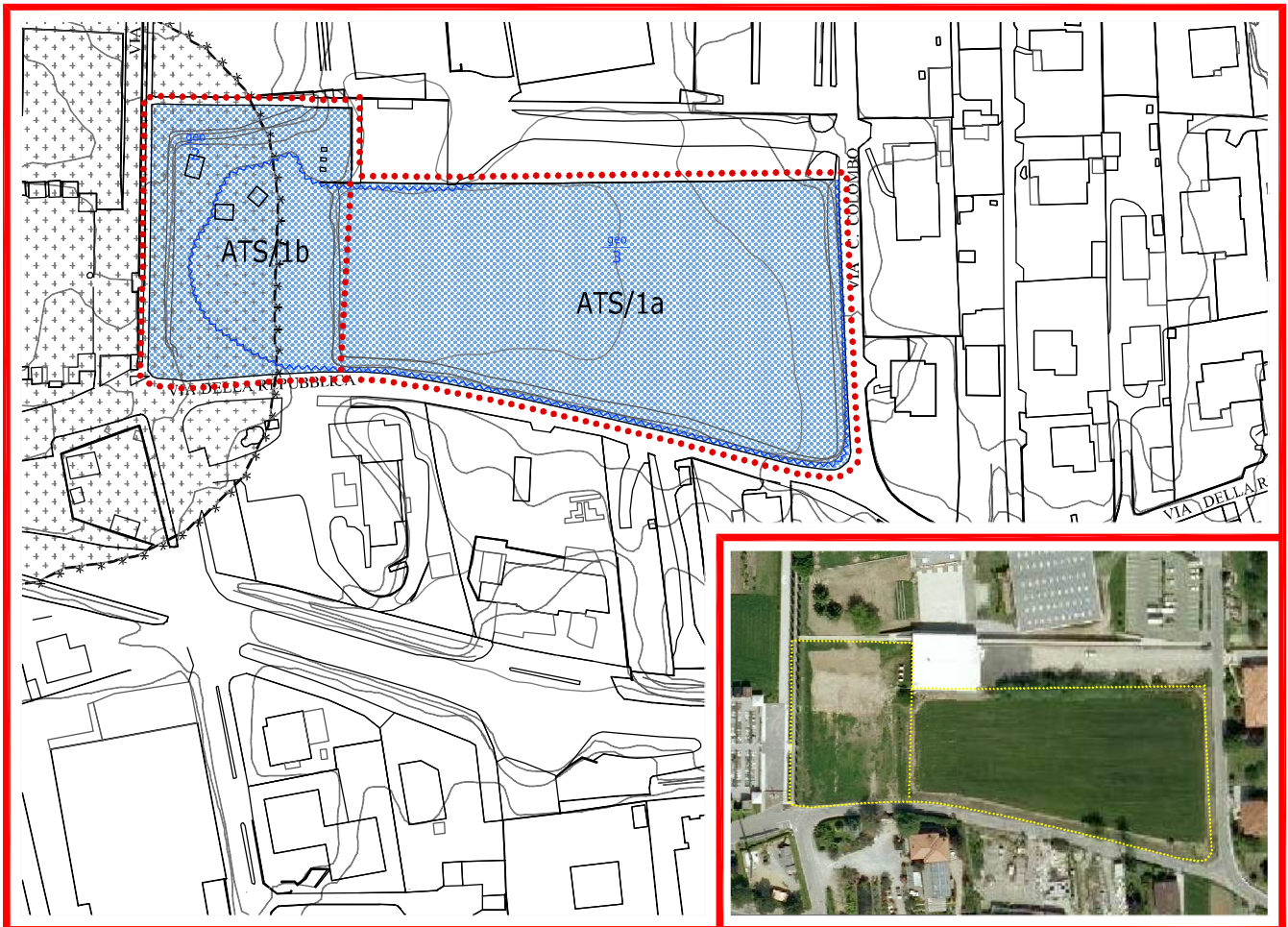
LE AZIONI

1. Attuazione mediante permesso di costruire assistito da atto unilaterale d'obbligo.
2. Superficie aggiuntiva rapportata al soddisfacimento obbligatorio delle aree a parcheggio di uso pubblico.
3. Se ne prevede l'ampliamento, in funzione delle esigenze espresse dalla proprietà, a fronte di opere di riqualificazione e miglioramento dell'esistente.
4. Il progetto di ampliamento dovrà essere corredato da un piano di riqualificazione morfologica dei fronti prospettici e di mitigazione cromatica verso gli spazi aperti.
5. In fase di richiesta di titolo abilitativo andrà preventivamente valutato il clima acustico in relazione alla prossimità delle destinazioni residenziali circostanti al fine di definire eventuali soluzioni tecniche da adottare per assicurare la compatibilità dell'insediamento con il clima acustico dell'area.
6. Tipologie edilizie ed altezze massime andranno puntualmente definite in funzione delle esigenze e comunque in coerenza alla sostenibilità paesistica verificata con l'esame di impatto di cui alla D.G.R. n. VII/11045 del 8/11/2002.
7. Nell'area in compensazione alla rete ecologica devono trovare applicazione le norme di cui all'art. 11 delle NTA del PTCP, essa deve
8. In fase di richiesta di titolo abilitativo dovranno essere meglio definite le opere menzionate al punto e, comma 2, art. 8 della L.R. 12/2005 di governo del territorio.
9. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato ai favorevoli pareri degli Enti gestori per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui.

ATS/1 - via Rimembranze/Repubblica

IL SITO

Ambito localizzato nel consolidato urbano, già individuato nel vigente strumento urbanistico come area per servizi e non attuato.



GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale totale	Destinazione funzionale prevalente
12.900 mq	Servizi ad uso pubblico
Superficie lotto a	Superficie lotto b
7.500 mq	5.400 mq
Indice territoriale residenziale	Indice territoriale produttivo/terziario
0.5 mc/mq	0.35 mq/mq

LEGENDA

	Perimetro dell'ambito		Fascia di rispetto cimiteriale
	Area recante titolo volumetrico in perequazione		Classe di fattibilità geologica

LE AZIONI

1. Per l'ambito ATS/1a la realizzazione della volumetria assegnata, che deve essere localizzata negli ambiti individuati all'art. 9 delle Norme del Documento di Piano, è subordinata alla cessione gratuita del comparto.
2. Per l'ambito ATS/1b la realizzazione della volumetria assegnata, che deve essere localizzata negli ambiti individuati all'art. 9 delle Norme del Documento di Piano, è subordinata alla monetizzazione delle aree non cedute in quanto già acquisite dal Comune.
3. Nella fascia di rispetto cimiteriale gli interventi ammessi sono quelli disciplinati dall'art. 8 del R.R. 6/2004.

CAPO III NORMATIVA DEGLI AMBITI DI PROGRAMMAZIONE INTEGRATA

ART. 16 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. 19).
 - 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. 19).

- 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 loro validità, a meno di particolari e dimostrate complessità, dovrà essere non superiore ai cinque anni entro i quali dovranno essere stati richiesti i titoli abilitativi relativi a tutti gli interventi previsti;
 - b. la cessione delle aree dovrà avvenire alla stipula della convenzione nella quale sarà contenuta la clausola di concessione in uso delle stesse ai soggetti attuatori per il tempo occorrente alla realizzazione delle eventuali soprastanti opere di interesse pubblico.

- c. la richiesta del titolo abilitativo per l'edificazione di almeno il 35% della volumetria prevista deve essere presentata entro e non oltre novanta giorni dall'avvenuta stipula della convenzione;
- d. le richieste di titolo abilitativo delle opere di interesse pubblico dovranno precedere quelle delle opere private, eventualmente frazionate per lotti funzionali;
- e. la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire contestualmente all'ultimazione delle prime opere di edilizia privata, eventualmente frazionata per lotti funzionali.

ART. 17 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. *il Programma Integrato di Intervento può interessare anche il territorio di più comuni confinanti.*

ART. 18 GLI OBIETTIVI DA PERSEGUIRE CON LA PROGRAMMAZIONE INTEGRATA

- 1.** Le finalità generali del PGT sono perseguibili più in particolare con lo strumento del Programma Integrato d'Intervento a condizione che:
 - a. si ampli l'offerta di abitazioni nelle sue diverse componenti di edilizia libera e convenzionata in coerenza con il Piano dei Servizi;
 - b. si sviluppino modelli insediativi funzionali e coerenti con la composizione e l'organizzazione spaziale del tessuto urbano interessato;
 - c. si realizzi il miglioramento della qualità urbana, ambientale ed edilizia che deve essere chiaramente e sistematicamente evidenziato dai Soggetti proponenti e certificata in sede di approvazione dall'Amministrazione Comunale;
 - d. circostanza decisiva per valutare la qualità e la portata di una proposta di programmazione integrata è quella che riguarda l'offerta di servizi pubblici.
- 2.** Il riferimento legislativo è quello all'art. 90 della Legge Regionale 12/2005 che in sintesi indica le seguenti condizioni:
 - a. Garanzia, a supporto delle funzioni insediate, di una dotazione globale di aree o attrezzature pubbliche o generali, valutata in base ai carichi di utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti sul territorio comunale.
 - b. In caso di accertata insufficienza o inadeguatezza di tali attrezzature ed aree, vanno individuate le modalità di adeguamento, quantificandone i costi e assumendone il relativo fabbisogno.
 - c. Nel caso le aree e le attrezzature risultino idonee a supportare le funzioni previste vanno formulate proposte alternative di realizzazione di opere e cessione aree facendo riferimento prioritariamente al Piano dei Servizi.

- d. La monetizzazione della dotazione atta a supportare le funzioni insediate è ammessa solo nel caso in cui il Comune dimostri specificatamente che sia la più funzionale per l'interesse pubblico.
- e. Permane comunque l'obbligo di soddisfare nell'ambito di intervento o nell'immediato intorno la dotazione di parcheggi pubblici.

3. In tale caso nella convenzione del Programma Integrato deve essere contenuto l'impegno del Comune a indirizzare tali somme esclusivamente per l'acquisizione di fabbricati o aree specificatamente individuati nel Piano dei Servizi e destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero per la realizzazione diretta di opere previste nel medesimo Piano.

Tra tutti i criteri enunciati quello del miglioramento della qualità urbana, ambientale ed edilizia rappresenta la componente necessaria ed irrinunciabile per la promozione di un programma integrato.

Infatti, essendo questo uno strumento particolarmente duttile e adatto a soddisfare con celerità procedurale le esigenze imprenditoriali dei Soggetti promotori, deve per contro garantire alla Pubblica Amministrazione il conseguimento del rinnovo dell'immagine urbana in uno scenario di **elevata qualità sociale ed edilizia**.

ART. 19 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.;

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA PROPOSTA INIZIALE DI PROGRAMMAZIONE INTEGRATA

1. Inquadramento a scala urbana (scala 1:5.000)

- 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 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 SL 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.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA PROPOSTA DEFINITIVA DI PROGRAMMAZIONE INTEGRATA.

1. Inquadramento territoriale (scala 1:5.000)

- 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 1:2.000

- 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 SL 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 SL 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 fondiari, 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

- Obbiettivi 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 Albese con Cassano

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 Albese con Cassano

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.

ART. 20 EFFICACIA DEI TITOLI ABILITATIVI

1. 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.

2. I Piani Attuativi vigenti alla data di adozione del presente PGT, comunque denominati, conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale (nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti).

3. Restano fatti salvi:

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

ART. 21 EDIFICAZIONE ESISTENTE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Laddove le previsioni contenute nelle schede degli ambiti di trasformazione riguardano 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 cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) del DPR 380/2001 in adeguamento alle prescrizioni del Regolamento di Igiene Locale, di quello edilizio Comunale e del Regolamento di Polizia Urbana.