



ORIGINALE

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

Numero 52 del 10.09.2012

**OGGETTO: AGGIORNAMENTO IN MERITO ALL'ELABORAZIONE DEL PGT E
CONSEQUENTE DIBATTITO**

Il Consiglio Comunale si è riunito il giorno dieci del mese di settembre nella Sala Consiliare della Residenza Municipale, in seduta di prima convocazione, per trattare l'argomento in oggetto.
Risultano presenti i signori Consiglieri:

	PRESENTI	ASSENTI		PRESENTI	ASSENTI
Virginio Brivio – Sindaco	X		Giorgio Gualzetti	X	
Alfredo Marelli – Pres. Consiglio	X		Alberto Invernizzi	X	
Stefano Citterio	X		Alessandro Magni	X	
Salvatore Rizzolino	X		Ezio Venturini	X	
Prashanth Cattaneo	X		Roberto Castelli		X
Stefano Angelibusi	X		Stefano Chirico	X	
Andrea Frigerio	X		Mauro Piazza		X
Michaela Licini	X		Ivan Mauri	X	
Luigi Marchio	X		Filippo Boscagli	X	
Raffaella Cerrato	X		Antonio Pasquini	X	
Marco Caccialanza	X		Angela Fortino	X	
Viviana Parisi	X		Dario Romeo	X	
Giorgio Buizza	X		Giacomo Zamperini	X	
Alberto Colombo	X		Cinzia Bettega	X	
Jacopo Ghislanzoni	X		Lamberto Bodega	X	
Ernesto Palermo		X	Stefano Parolari	X	
Casto Giuseppe Pattarini	X		Giorgio Siani	X	
Elisa Corti	X		Giulio De Capitani	X	
Antonio Pattarini	X		Giovanni Colombo	X	
Irene Riva	X		Pierino Locatelli	X	
Giuseppino Tiana	X		TOTALE	38	03

Presiede l'adunanza il Presidente del Consiglio Comunale, Alfredo Marelli, assistito dal Segretario Generale, Paolo Codarri.

Il Presidente del Consiglio Comunale sceglie, quali Scrutatori, i Consiglieri Comunali:

Licini – Frigerio – Mauri

Il Presidente del Consiglio Comunale, Alfredo Marelli, cede la parola all'Assessore Mazzoleni e, quindi, all'Arch. Andrea Pozzi, Direttore del settore "Pianificazione e Territorio", i quali, alternandosi negli interventi, illustrano l'argomento in oggetto, nelle risultanze di cui alla trascrizione consiliare, avvalendosi delle allegate slide (All. n. 1).

Al termine dell'illustrazione segue il dibattito: gli interventi sono riportanti alle risultanze di cui alla trascrizione della seduta consiliare

Nel corso della trattazione del presente argomento entrano in aula i consiglieri Palermo e Castelli il quale esce successivamente.

Escono, quindi, dall'aula i consiglieri Bodega e Locatelli.

Nel corso del dibattito il Presidente Marelli lascia l'aula consiliare; assume temporaneamente la presidenza il Vice Presidente Siani. Il Presidente Marelli rientra in aula prima del termine della trattazione del presente argomento.

Presenti n. 37 consiglieri, assenti n. 4: Bodega, Castelli, Locatelli e Piazza.

Terminato l'esame del presente punto, il Presidente del Consiglio Comunale, Alfredo Marelli, propone, ai sensi del vigente regolamento di funzionamento del Consiglio Comunale, di invertire l'ordine di trattazione dei punti iscritti all'ordine del giorno, anticipando la discussione dell'argomento "*Approvazione del permesso di costruire in deroga (ai sensi degli artt. 33-40 della L.R. 11.03.2005, n. 12 e s.m.i., e art. 19 della L.R. 20.02.1989, n. 6) presentato in data 28.03.2012, n. 15070/12 intestato al Condominio dei Pini, per l'abbattimento delle barriere architettoniche tramite la realizzazione di un ascensore esterno nell'ambito del fabbricato sito in via Masaccio 6*". Nessun consigliere dissente. Si procede, quindi, alla discussione dell'argomento sopracitato.

0,0. 10.09.2012

le



COMUNE DI LECCO

Allegato alla deliberazione C.C. n. 123/2 del 10/09/2012

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO



IL SINDACO GENERALE

[Signature]

PGT L C 12

COMUNE DI LECCO
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
AGGIORNAMENTO 23 LUGLIO 2012

STATO DELL'ARTE: Procedimento atti

Avvio del procedimento PGT Delibera di Giunta Comunale n. 24 del 11/03/2008	
Periodo apertura termini per presentazione segnalazioni/contributi da parte degli interessati	
Avvio di procedimento VAS Deliberazione di Giunta Comunale n. 83 del 04/08/2009 , con successiva Deliberazione del Commissario Straordinario n.12 del 28.01/2010 è stata modificata l'Autorità procedente	
Convegno di presentazione del quadro conoscitivo in data 21/01/2010	
Risultanze questionario distribuito al convegno	
Attivazione pagina web sul sito (www.comune.lecco.it alla pagina "Piano del Governo del Territorio di Lecco)	
Preso d'atto del Documento preliminare riguardante la definizione del quadro ricognitivo/conoscitivo con Deliberazione del Commissario Straordinario n.16 del 28/01/2010	
Prima conferenza di valutazione VAS in data 02/03/2010	
Periodo presentazione segnalazioni/contributi per VAS dal 25/03/2010 al 23/04/2010	
Il PGT nei quartieri (serie di incontri pubblici) dal 20/05/2010 al 10/06/2010	
Workshop specifici:	
- Workshop stakeholder	effettuati in data 27/05/2010 e 20/07/2010
- Workshop istituzionali e territoriali:	
a) workshop Comuni contermini e Provincia	effettuati in data 16/06/2010 e 09/07/2010
b) workshop socio ambientale	effettuato in data 22/07/2010
Commissione Urbanistica	14/07/2010 e 22/07/2010
Formulazione linee di indirizzo per l'elaborazione del PGT con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 26/07/2010	
Recepimento da parte della Giunta Comunale della proposta di Documento di Piano e della documentazione VAS Deliberazione n.101 del 19/05/2011	
Deposito Documento di Piano e Documenti VAS (rapporto ambientale, sintesi non tecnica studio di incidenza) contestuale apertura termini per presentazione di pareri/contributi da parti di Enti/Associazioni e altri soggetti per procedura VAS, periodo dal 23/05/2011 al 22/07/2011 e convocazione seconda conferenza di valutazione per il 26/07/2011	
Seconda Conferenza di Valutazione in data 26/07/2011 con acquisizione di pareri in ambito di conferenza	

STATO DELL'ARTE

Visti i pareri pervenuti all'interno della procedura di VAS, considerato il tempo trascorso dalla seconda conferenza di valutazione, le modifiche strutturali intervenute nell'Ente, la situazione economica del comparto urbanistico edilizio e le relative ricadute dirette ed indirette sulla pianificazione in corso, è attualmente in itinere la redazione del PGT, con particolare riferimento ai contenuti del Documento di Piano.

Considerata altresì la necessità e l'opportunità di avere a disposizione uno strumento più flessibile e dinamico in ragione delle esigenze territoriali modificatesi si stanno peraltro definendo e puntualizzando le modalità operative del piano stesso, seguendo l'orientamento di renderle più facilmente comprensibili, di facile lettura e realizzazione.

Le modifiche ed aggiornamenti in corso di redazione, che tengono conto sia dei pareri della 2 conferenza Vas che delle ulteriori modifiche ed aggiornamenti apportati, saranno ovviamente da valutarsi in sede di Valutazione Ambientale Strategica, onde poter ricomporre l'iter procedurale di formazione del Piano.

Ricordando che la Valutazione Ambientale Strategica è una procedura parallela e continua con la redazione e formazione del piano la valutazione di sostenibilità andrà eseguita sulla base di una trilaterazione degli aspetti ambientali - sociali - economici, fondamentali in questo periodo temporale.

Già sulla base di questa valutazione, ed in funzione di una maggior trasparenza degli atti per una lettura condivisa del territorio e degli utenti, la formazione del PGT nel suo complesso persegue gli obiettivi generali stabiliti dal Consiglio Comunale, attraverso la redazione di documenti più semplici e di facile interpretazione.

All'interno delle considerazioni effettuate ed in corso di elaborazione sono stati esaminati, e da porre in valutazione ambientale, l'utilizzo di modalità operative del piano che si relazionano con gli obiettivi di dotare la città di infrastrutture consone alle trasformazioni individuate.

Dette modalità operative prendono ora in considerazione, ad esempio, i Programmi Integrati di Intervento, l'utilizzo dei crediti edilizi, maggiori e differenziate incentivazioni energetiche, sociali e infrastrutturali. Senza dimenticare una flessibilità del piano (perequazione, compensazione) individuando sempre e comunque le coerenti azioni e compiti di analisi, scelta e controllo da parte del Consiglio Comunale.

L'azione in corso prevede, e da non sottovalutare, l'integrazione di tutte le informazioni poste alla base del piano sotto i profili conoscitivi, che necessariamente devono essere adeguati temporalmente, oltre alle integrazioni legate alle modifiche legislative recentemente entrate in vigore.

Il processo di formazione e approvazione del PGT è scandito da passaggi formali (valutazione, pubblicazione, depositi ecc.) stabiliti dalla legge regionale 12/2005, comprese le innumerevoli varianti di aggiornamento della stessa legge, oltre che dalla necessità di disporre di ulteriori piani e studi (relazionati ed in corso di valutazione parallelamente ai piani più strettamente urbanistici, es. Geologico ed idrogeologico, sottoservizi ecc.).

Il presente schema illustra alcuni esempi e le modalità di redazione in corso di perfezionamento, passibili, ovviamente, di ulteriori precisazioni

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA VAS

Pareri e contributi depositati nella seconda conferenza di servizi VAS

In seguito alla pubblicazione del Documento di Piano per la seconda conferenza di Vas sono pervenuti pareri e contributi da parte degli Enti competenti ed anche di privati volti a segnalare all'Amministrazione Comunale modifiche ed integrazioni del Documento di Piano.

Da un primo esame, fatta salva la valutazione delle Autorità Proponente e soprattutto Competente, risultano depositati n. 5 pareri espressi da Enti e Soggetti competenti e n. 20 da Associazioni ed Enti invitati e n. 70 pareri da privati cittadini, per un totale di 95 pareri.

La procedura di valutazione dei pareri, previa la ridefinizione delle Autorità, dovrà seguire le linee di indirizzo in materia e esprimere le modifiche che saranno da recepire nel Documento di Piano e confluire nel Rapporto Motivato e Sintesi non Tecnica, parti fondamentali e obbligatorie per l'adozione del PGT.

NTACM
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE COMUNI DEL PGT

Le disposizioni comuni del PGT

Le definizioni e disposizioni comuni del PGT (NTACM) hanno valenza e sono da intendersi parte integrante di tutti i tre Piani costituenti il PGT: Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi. Non hanno termine di validità e possono essere sempre modificate secondo le modalità definite dalla l.r. 12/2005 e s.m.i. e dalle ulteriori norme vigenti in materia edilizia ed urbanistica.

Il contenuto delle norme, oltre ad inquadrare il sistema di funzionamento complessivo del PGT (oltre alle modalità di attuazione, possibilità di variante ecc.) identifica le relazioni normative fra i diversi piani, chiarendo puntualmente le definizioni ed i parametri di riferimento posti alla base delle trasformazioni

NTACM
SCHEMA RAPPORTO NEL PGT DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE COMUNI

PIANO DELLE REGOLE

DOCUMENTO DI PIANO

PIANO DEI SERVIZI

PIANO DEI SOTTOSERVIZI



Elaborati cartografici
relazione

NTAPR



Elaborati cartografici
relazione

NTADP



Elaborati cartografici
relazione

NTAPS



NTACM



NTAGEO



Elaborati cartografici
relazione

PIANO GEOLOGICO E IDROGEOLOGICO

NTACM

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE COMUNI DEL PGT

Bozza contenuti delle NTACM:

- Finalità ed ambito di applicazione delle disposizioni comuni nel PGT
- Elaborati del PGT
- Il Piano di Governo del Territorio
- Il PGT - Contenuti e relazioni dei piani
- Modalità di attuazione del PGT
- Compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica - Trasferimento dei diritti edificatori
- Definizioni degli indici e dei parametri urbanistici
- Destinazioni d'Uso
- Definizione degli interventi edilizi e cambi d'uso
- Mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili
- Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti
- Distanza minima tra fabbricati.
- Distanza minima dalle strade.-
- Distanza minima dai confini di proprietà.-
- Allineamento e fronte obbligato
- Dotazioni parcheggi pertinenziali
- Determinazione delle aree per servizi pubblici e degli spazi a parcheggio
- (standard)
- Eliminazione e superamento delle barriere architettoniche
- Disposizioni relative alle zone ed agli interventi sottoposte a tutela ambientale e paesaggistica
- Classi di sensibilità paesaggistica
- Viabilità storica o di interesse panoramico
- Disposizioni per le aree a rischio archeologico
- Disposizioni generali relative alle lavorazioni insalubri esistenti o di nuova realizzazione
- Viabilità e vincolo di rispetto stradale
- Strade private e accessi carrai
- Strade private
- Accessi carrai
- Accessibilità degli spazi pubblici o destinati ad uso pubblico
- Allineamenti dei corpi di fabbrica
- Vincolo di rispetto ferroviario
- Vincolo di rispetto cimiteriale
- Vincolo di rispetto dei metanodotti
- Vincolo di rispetto degli elettrodotti
- Vincolo di altezza per l'elisupeficie
- Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano
- Norme geologiche ed idrogeologiche
- Tutela del verde e delle alberature di pertinenza delle costruzioni
- Sistemazione a verde delle aree scoperte
- Tutela dei prati naturali
- Raccolta e riutilizzazione delle acque meteoriche
- Utilizzo dei materiali edilizi
- Uso temporaneo di edifici e di aree. Insediamento di cantieri edili.
- Attività commerciali
- Recinzioni
- Muri di sostegno
- Muri verso proprietà pubbliche
- Decoro dell'ambiente urbano
- Rinvio ad altre disposizioni, contrasti e difformità
- Decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio
- Norme speciali per i procedimenti SUAP in variante
- Piani Attuativi Vigenti
- Deroghe
- Misure di salvaguardia e norme finali
- Norme speciali per i distributori di carburante
- Disposizioni per il paesaggio

NTACM

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE COMUNI DEL PGT

Sono indicate puntualmente le definizioni dei parametri di riferimento, attraverso la composizione di un articolato di facile uso che associa dei codici alle varie destinazioni, in modo tale da poterle utilizzare e verificare si in sede di programmazione che di attuazione.

Esempio definizione parametro:

Superficie coperta (Suc).-

Per superficie coperta si intende l'area della massima proiezione orizzontale del perimetro della costruzione e/o manufatto soprastante il piano di campagna delimitata dal profilo esterno della muratura perimetrale, computata al lordo delle parti aggettanti (sporti).

Non vengono considerati parti aggettanti (sporti), agli effetti della superficie coperta, le gronde, i balconi (purchè non siano collegati fra di loro con elementi verticali portanti e/o non siano chiusi perimetralmente su tre lati in modo da formare un corpo di fabbrica) e le pensiline, aperte e non praticabili superiormente, costituenti la copertura degli accessi agli edifici, ciò fino ad uno sbalzo massimo di m. 1.50. L'eventuale parte aggiuntiva aggettante è computata ai fini della Suc.

Non vengono altresì computati agli effetti della superficie coperta i box o accessori alla residenza che risultano completamente interrati rispetto al piano naturale di campagna (ovvero in cui l'intradosso del solaio di copertura sia inferiore a quello di campagna su almeno tre lati), con uno strato di almeno 30 cm. di terra vegetale coltivabile a prato ed inserite in modo adeguato nella sistemazione esterna e fatto salvo il rispetto della superficie drenante.

Agli effetti della superficie coperta vengono computati, oltre agli edifici principali, i portici e tutti i fabbricati accessori, compresi quelli a carattere provvisorio. Per i fabbricati con destinazione diversa da quella residenziale, oltre alle parti indicate precedentemente, non sono conteggiati ai fini della superficie coperta le superfici occupate da pensiline aggettanti aperte su tre lati e con lato sporgente di misura inferiore a 3,00 m e per uno sviluppo massimo sul perimetro del fabbricato pari al 25%, nonché da impianti di depurazione o da volumi tecnici non utilizzati ai fini della produzione (es. impianto termico e di condizionamento, impianto elettrico e idrico, impianto ascensore e montacarichi, scale di sicurezza, deposito rifiuti). Quanto sopra fermo restando la verifica della capacità drenante del lotto. Le aree coperte da pensiline non dovranno essere utilizzate ai fini dello svolgimento continuativo delle attività ma per la risoluzione di problematiche relative alle protezioni atmosferiche di carico/scarico delle merci.

In caso di sporti maggiori rispetto a quelli sopraindicati, è computata l'intera superficie aggettante ai fini della Suc.

Sono altresì esclusi i muri di sostegno/contenimento (non delle costruzioni) e di recinzione, le piscine e le vasche all'aperto; i piani di carico non coperti in zona industriale o mista, fermo restando la verifica delle superfici drenanti

Sono fatte salve tutte le eccezioni di legge finalizzate al risparmio energetico.

Superficie di vendita di un esercizio commerciale (Sv)

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area circoscritta, separata e distinta destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, camerini, espositori e simili, al netto da muri perimetrali, pilastri e tramezzi interni. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, la superficie determinata dalla proiezione dei vani scala, del vano ascensore, rampe e montacarichi, e comunque i locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso al pubblico; mentre per i soli centri commerciali gallerie e passaggi di comunicazione interni comuni.

Nel caso di attività di vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e a sola consegna differita (es. mobili, autoconcessionarie, legnami, materiali edili) la superficie di vendita è computata nella misura di 1/8 della superficie lorda di pavimento. In tali esercizi non possono essere introdotte e vendute merci con caratteristiche diverse da quelle indicate se non verificate e computate in riferimento alla propria Sv e in maniera proporzionale.

NTACM

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE COMUNI DEL PGT

Esempio definizione usi e destinazioni:

U1 - Residenziale:

Residenze urbane permanenti, residenze urbane temporanee, collegi, convitti, case per studenti, pensionati. Per abitazioni residenziali si intendono oltre agli alloggi, gli spazi accessori di servizio quali androni, cantine, scale, sottotetti, locali comuni, piccoli depositi e ripostigli, autorimesse private, nonché locali al servizio di aree verdi (serre, ricoveri attrezzi). La residenza comprende al suo interno le specifiche di Residenza libera o convenzionata, Residenza sociale (Era, Erp).

Rispetto alla destinazione residenziale sono compatibili le attività del settore commerciale limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e agli esercizi di vicinato, le attività del settore artigianale ed in particolare quelle al servizio della persona a condizione che non producano emissioni gassose, liquide o sonore tali da farle considerare attività insalubri

U2- Artigianato di servizio alla residenza:

comprende tutte le unità locali delle imprese che svolgono attività di produzione di beni di consumo e/o di fornitura di servizi, la cui localizzazione e conduzione aziendale risulta compatibile con le caratteristiche urbanistico- edilizie degli edifici prevalentemente residenziali sotto i seguenti profili:

- a) dimensionale: gli spazi da adibire allo svolgimento dell'attività ed al rapporto con il pubblico debbono essere di norma contenuti entro i 250,00 m² di SLP;
- b) ambientale: le lavorazioni delle attività insediate non devono essere pericolose e non devono produrre disturbo, rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti o scarichi nocivi od inquinanti;
- c) organizzativo: le attività devono essere svolte nei limiti occupazionali previsti dalla legge quadro sull'artigianato 8/08/1985 n.443 e svolgersi in orari e con modalità organizzative compatibili con la residenza circostante.

La compatibilità deve essere dimostrata mediante apposita relazione tecnica comprensiva di eventuali approfondimenti previsti da leggi specifiche (impatto acustico, inquinamento luminoso, smaltimento rifiuti, ecc.). A titolo esemplificativo, rientrano nella specifica destinazione "artigianato di servizio alla residenza" le seguenti attività: riparazione beni di consumo, per la persona, per la casa e per l'ufficio; fabbricazione e riparazione strumenti ottici e fotografici, musicali e di precisione; rilegatura e finitura libri; laboratori di corniceria; vetrai; sartoria; maglieria, confezionamento di prodotti tessili, cappelli, ecc.; lavanderia (anche automatica) e stireria; fabbricazione di prodotti alimentari (panetteria, pasticceria, gelateria, dolciumi, pizza al taglio, bevande, ecc.); laboratori fotografici; laboratori di informatica, Tv e radio; parrucchieri, estetisti, istituti di bellezza, riparazioni scarpe; ristoranti, nonché altre attività similari.

NTADP / NTAPR

SCHEMA NORMA TIPO AREE

Esempio stringa/schema operativo per le singole zone omogenee/PA ecc:

Definizione dell'Azzonamento:	Descrizione della zona
Modalità di intervento:	Diretta (permesso di costruire, dia.) / Piano attuativo
Indici (Su)	Mq/mq
Superficie coperta / Rapporto di copertura:	%
Superficie drenante:	%
altezza:	Mt
Destinazioni principali: U1/	
Destinazioni complementari: U2/U3.1	
Destinazioni vietate U3.2/U3.2.1/U3.3/U3.4/U3.5/U3.6/U3.7/U3.8/U4//U4.1/U5/U6/U7/U8.1/U8.2/U8.3/U8.4/U8.5/U8.6	

Prescrizioni particolari
dotazioni da soddisfare per la redazione del piano attuativo

Le dotazioni di standard (nel caso di PA) ovvero di parcheggi sono identificate nelle norme d'ambito dei singoli PA mentre le dotazioni dei parcheggi devono essere verificate con riferimento alle dotazioni associate alla destinazione prevista.

DOCUMENTO DI PIANO

Finalità del Documento di Piano

Il Documento di Piano è lo strumento che identifica gli obiettivi ed esprime le strategie volte a perseguire la conservazione, il miglioramento, lo sviluppo economico-sociale ed infrastrutturale, nell'ottica di valorizzazione delle risorse ambientali, paesaggistiche e culturali. Il DP è il livello strategico che costituisce la cornice programmatica al cui interno trovano collocazione e senso complessivo gli altri piani, oltre che gli altri strumenti di pianificazione settoriale. Si avvale di un quadro ricognitivo e programmatico e di un quadro conoscitivo del territorio comunale, strumenti sui quali si basa la costruzione del quadro strategico e la determinazione del Documento di Piano, anche attraverso l'individuazione e definizione degli ambiti di trasformazione.

Obiettivo del Documento di Piano è quello di prevedere lo sviluppo futuro della città, coerentemente individuato sul territorio considerato, le pianificazioni sovraordinate e gli obiettivi strategici individuati dal PGT.

DOCUMENTO DI PIANO

GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA

Criteria generali e modalità di attuazione del Documento di Piano (parte a)

Gli Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU) o Unità Minime di intervento (UMI) individuano le aree del territorio comunale all'interno delle quali il PGT prevede una trasformazione urbanistica per interventi di riuso urbano, realizzazione di nuovi insediamenti e realizzazione di nuovi servizi. Le presenti disposizioni attuative e le relative cartografie precisano gli obiettivi, i parametri dimensionali, le vocazioni e destinazioni, le eventuali prescrizioni da ottemperare in sede di formazione ed approvazione delle trasformazioni. I progetti di trasformazione strategica (ATU/UMI) del DP sono soggetti a parere, comunque non vincolante, della Commissione Paesaggio, laddove l'ambito oggetto di intervento sia inserito in aree o zone sottoposti a tutela.

Le trasformazioni del territorio individuate dal DP (ATU/UMI) si attuano e assumono efficacia mediante tutti i piani attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale, compresi i Piani Integrati di intervento. Quanto definito per gli ambiti assume efficacia orientativa e di obiettivo per la definizione della successiva pianificazione attuativa.

L'ambito di applicazione del Documento di Piano è definito dall'art. 8 della L.R. 12/05

Non costituiscono variante al Documento di Piano le modifiche alle previsioni relative agli ATU (o delle UMI) che comportino una limitata diversa perimetrazione all'interno dell'ambito individuato e purché tali modifiche non incidano sulla rete ecologica o su disposizioni sovraordinate provinciali o regionali (PTCP PTR). Le modifiche possono essere apportate esclusivamente per facilitare l'attuazione delle previsioni degli ATU (o UMI) per il raggiungimento degli obiettivi strategici definiti, per una maggiore aderenza delle previsioni con l'assetto fondiario dei soggetti deputati alle trasformazioni, fermo restando il rispetto degli obiettivi di sviluppo strategico individuati nel DP e nel PGT. Eventuali modifiche degli obiettivi di intervento individuati negli ATU o UMI che comportano variante al DP dovranno seguire le procedure di legge, così come per le eventuali individuazioni di nuovi ATU oltre a quelli previsti. Sono consentite e non comportano variante al DP, la proposizione ed attuazione di Unità Minime di Intervento degli Ambiti di Trasformazione Urbana diverse da quelle già individuate laddove siano comunque coerenti, definiti e rispettati proporzionalmente gli indici e parametri individuati e gli obiettivi individuati nel DP. L'approvazione di eventuali stralci funzionali (nuove UMI) è comunque soggetta alla valutazione ed approvazione dell'Amministrazione Comunale della coerenza dei contenuti strategici in progetto con il DP e per correlare la necessaria procedura stabilita per legge.

Il perimetro di ciascuno stralcio dovrà garantire un corretto inserimento sia dei fabbricati sia degli standard urbanistici. In particolare dovrà essere garantita la successiva possibilità di intervento per i soggetti coinvolti nell'ATU complessivo originario, anche se non proponenti l'eventuale stralcio attuativo. All'interno di ciascun ATU/UMI (o nuovo stralcio) dovrà essere garantito il rispetto, pro-quota, da parte dei singoli proprietari, di tutti gli indici e parametri previsti dall'ATU. Ciascun ATU o UMI dovrà inoltre prevedere una quantità minima di Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche da rapportare alla SU edificabile e proporzionale all'area totale a tal uso prevista per l'intero ATU (o UMI), fatta salva una diversa disposizione eventualmente definita nelle schede d'ambito.

Le disposizioni attuative (NTADP) per gli ATU del DP sono integrate da un insieme di schede e norme di dettaglio che contengono gli elementi da garantire nella fase di definizione dei piani attuativi o delle altre modalità di intervento specificate. Gli elaborati grafici e documentali costituenti il DP contengono ed individuano per ciascun ambito di trasformazione urbana:

- gli obiettivi progettuali dell'ATU
- l'inserimento e la perimetrazione dell'ATU nel territorio
- uno schema urbanistico generale dell'ATU/UMI
- gli eventuali UMI già individuati
- i parametri dimensionali degli interventi
- le vocazioni e le destinazioni ammissibili
- le eventuali zone di concentrazione volumetrica,
- le eventuali reti viarie prioritarie per lo sviluppo dell'ambito,
- le aree da riservare a servizi e attrezzature pubbliche prioritarie
- le caratteristiche tipologiche e morfologiche di riferimento
- i criteri di perequazione, compensazione ed incentivazione eventualmente previsti
- gli eventuali criteri negoziali di dettaglio

DOCUMENTO DI PIANO GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA

Criteria generali e modalità di attuazione del Documento di Piano (parte b)

Ogni intervento previsto in un ATU (o eventuale UMI) è soggetto a quanto stabilito nelle disposizioni di attuazione (NTADP) in riferimento all'art. 11. della lr 12/2005 e smi - compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica - secondo lo specifico caso e modalità individuata.

In ogni caso dovrà essere garantita l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio.

A ciascun Ambito di trasformazione urbana (e eventuale UMI), salvo diverse e specifiche indicazioni contenute nelle singole schede delle disposizioni attuative del documento di piano, è attribuito un indice di utilizzazione territoriale di riferimento. Esso è attribuito a tutte le proprietà del comparto ad esclusione di eventuali strade pubbliche esistenti. In funzione della vocazione e destinazione prevista, ciascun ATU (o UMI) deve prevedere obbligatoriamente una quota percentuale di Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche; tale quantità, intesa come minima, deve essere ceduta gratuitamente all'amministrazione comunale o asservita con vincolo perpetuo, salvo diversa disposizione (es. monetizzazione) ammessa dalle norme e schede specifiche per ambito. La quantità e l'eventuale destinazione funzionale del servizio è definita nelle relative schede delle disposizioni attuative (NTADP) del Documento di Piano e nella relativa cartografia dell'ATU (o UMI). In ogni caso è fatto salvo il rispetto della quantità minima di standard prevista dalla legislazione vigente

Tutte le proprietà comprese nel perimetro dell'ATU (o UMI) devono concorrere pro-quota alla cessione/asservimento delle superfici destinate a servizi ed attrezzature pubbliche indicate. Nelle schede degli ATU (o UMI) è indicata altresì quando è consentita la monetizzazione, parziale o totale, della superficie da destinare ai servizi e attrezzature pubbliche. Quando non espressamente indicata tale possibilità è vietata, ovvero è possibile la modifica delle percentuali indicate se accettata dall'Amministrazione. Qualora la quantità minima di standard calcolata sulla base della legislazione vigente sia superiore alla superficie prevista da destinare a servizio e attrezzature pubbliche in base al progetto dell'ATU (o UMI), in rapporto alle destinazioni ammissibili, all'incremento previsto e ammissibile degli indici, la quantità eccedente deve essere recuperata e ceduta/asservita all'Amministrazione Comunale; in alternativa, e solo se espressamente previsto nella relativa scheda e norma dell'ATU considerato, la stessa può essere monetizzata. In ogni caso l'eventuale facoltà di monetizzazione, anche se espressamente prevista negli elaborati grafici e documentali, nelle schede e nelle NTADP dell'ATU o UMI considerato, è sempre soggetta alla valutazione e approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

In ogni caso le dotazioni di parcheggi privati di pertinenza degli edificati non possono essere conteggiate all'interno delle aree pubbliche degli ambiti e per le porzioni previste in cessione/asservimento pubblico

Per ovviare ad eventuali difformità tra i dati catastali e la consistenza reale delle aree, le superfici territoriali considerate ai fini della determinazione degli indici di utilizzazione del suolo dovranno essere verificate e certificate in sede di presentazione del Piano Attuativo, o delle altre modalità stabilite dal documento di Piano (Piano Integrato di intervento, Accordo di Programma ecc.). L'eventuale rideterminazione dei parametri di riferimento di SU, SUC, SLP ecc, non dovrà tuttavia prevedere una diminuzione delle superfici da destinare a servizi o ad attrezzature pubbliche individuate bensì aumentarne proporzionalmente i valori.

L'acquisizione delle Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche degli Ambiti di trasformazione urbana deve avvenire contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica del Piano Attuativo, salvo diversa pattuizione concordata in sede di adozione approvazione (convenzione urbanistica). L'Amministrazione Comunale può sempre intervenire, attraverso il dispositivo dell'esproprio, per la realizzazione di opere pubbliche. In questo caso la capacità edificatoria complessiva viene diminuita della quota spettante all'area espropriata.

DOCUMENTO DI PIANO DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (PII)

I programmi Integrati di Intervento

Il Documento di Piano inserisce la possibilità di avvalersi della fattispecie attuativa dei Programmi Integrati di Intervento, al fine di individuare modalità di trasformazioni del territorio che soddisfino le carenze urbanizzative attraverso un corretto rapporto misto pubblico privato.

La normativa di riferimento è contenuta nella l.r. 12/2005 e smi all'art. 87 e seguenti

Art. 87. (Programmi integrati di intervento)

1. I comuni, nell'ambito delle previsioni del documento di piano di cui all'articolo 8 e nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 15, commi 4 e 5, promuovono la formazione di programmi integrati di intervento al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del proprio territorio.
2. Il programma integrato di intervento è caratterizzato dalla presenza di almeno due dei 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. Il programma integrato di intervento può prevedere il concorso di più soggetti operatori e risorse finanziarie, pubblici e privati.
4. I programmi integrati di intervento sono sottoposti a valutazione d'impatto ambientale nei casi previsti dalla vigente legislazione statale e regionale.

Art. 88. (Ambiti e obiettivi)

1. Il programma integrato d'intervento si attua su aree anche non contigue tra loro, in tutto od in parte edificate o da destinare a nuova edificazione, ivi comprese quelle intercluse o interessate da vincoli espropriativi decaduti.
2. Esso persegue obiettivi di riqualificazione urbana ed ambientale, con particolare riferimento ai centri storici, alle aree periferiche, nonché alle aree degradate o dismesse di cui all'articolo 1, comma 3-bis.
(comma così modificato dalla legge reg. n. 4 del 2008)
- 2-bis. 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, ovvero incentivi ai sensi dell'articolo 11, comma 5, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 90, comma 1. 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. In particolare, gli interventi da realizzarsi a norma del presente comma, su aree destinate, in tutto o in parte, ad attrezzature connesse alla mobilità ed ad impianti ferroviari, sono definiti di rilevanza regionale ai sensi e per gli effetti dell'articolo 92, commi 4, 5, 6 e 7. In tal caso, il programma integrato di intervento, può prevedere, in sede di negoziazione, a carico del soggetto attuatore, interventi di potenziamento della mobilità regionale.

(comma introdotto dalla legge reg. n. 4 del 2008)

3. Il programma integrato di intervento può interessare anche il territorio di più comuni confinanti."

Il Documento di Piano assume valore di Documento di Inquadramento per la pianificazione integrata secondo gli obiettivi strategici individuati dal PGT.

In sede di definizione del Piano Integrato di Intervento potranno essere ridefinite le condizioni di attribuzione degli indici individuati anche prevedendo possibili ulteriori incrementi di SU a fronte dell'individuazione di rilevanti benefici pubblici.

In sede di formazione del Piano Integrato e in funzione dell'attribuzione di maggiore SU dovrà essere comunque prevista la realizzazione e cessione di standard qualitativi oltre alla Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche definite per ciascun Ambito di trasformazione. In funzione di rilevanti benefici pubblici l'Amministrazione Comunale potrà prevedere Piani Integrati di intervento anche nell'ambito delle previsioni del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, fermo restando la facoltà unilaterale dell'Amministrazione Comunale di avviare una variante al DP e del PGT, secondo le procedure di Legge.

DOCUMENTO DI PIANO CRITERI PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE ED INCENTIVAZIONE

Perequazione, compensazione ed incentivazione

Il PGT utilizza quanto previsto dalla l.r. 12/2005 e smi in merito alla Perequazione, Compensazione, Incentivazione urbanistica e trasferimento dei diritti edificatori al fine di sviluppare gli obiettivi specifici del piano.

- la Perequazione urbanistica viene utilizzata nelle Aree di Trasformazione (e nelle eventuali UMI) del Documento di Piano e nel Piano delle Regole;
- La Compensazione urbanistica e il trasferimento dei diritti edificatori vengono utilizzate nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi.
- le Misure di incentivazione vengono utilizzate nel Piano delle Regole e nel Documento di Piano.

La capacità edificatoria dovrà essere definita nel rispetto delle indicazioni riportate per ciascuna tipologia di ambito di trasformazione individuata dal PGT e riportate nelle norme, schede e cartografia

Nelle schede degli ambiti di trasformazione è indicato quando è consentita la monetizzazione, anche totale, della superficie da destinare ai servizi e attrezzature pubbliche. Negli altri casi la monetizzazione della superficie da destinare ai servizi e attrezzature pubbliche è possibile fermo restando il rispetto gli obiettivi pubblici indicati in ciascuna scheda relativa agli ambiti di trasformazione.

DOCUMENTO DI PIANO CRITERI PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE ED INCENTIVAZIONE

Perequazione urbanistica

Sulla base dei criteri definiti nelle presenti norme e nel rispetto del principio di proporzionalità, i Piani Attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale ripartiscono, tra tutti i proprietari degli immobili ed aree, i diritti edificatori, mediante l'attribuzione di indici di edificabilità territoriale ai lotti che compongono l'area di trasformazione, sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli, così come indicato nelle singole schede-progetto riportate nelle presenti norme e nella cartografia relativa. Identica ripartizione è effettuata per gli oneri derivanti dall'obbligo solidale di dotare l'insediamento di aree per servizi mediante cessione gratuita o costituzione gratuita di servitù perpetua ad uso pubblico (con manutenzione a carico dei proprietari), di realizzare le relative opere e di rendere le ulteriori prestazioni convenute. I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata debbono essere corredati da specifico bilancio che definisca analiticamente l'attribuzione dei diritti edificatori e, a fronte degli stessi, degli oneri - in via solidale - per la dotazione di aree e la realizzazione di opere e, in genere, per tutte le prestazioni convenute a carico degli operatori. Nel calcolo della Su spettante ai singoli lotti non si tiene conto della Su relativa ai fabbricati esistenti da demolire; per i fabbricati esistenti da conservare, la relativa Su viene detratta da quella complessivamente spettante all'intero ambito oggetto di piano attuativo.

Il medesimo principio si applica anche nelle aree del PdR soggette a pianificazione attuativa.

DOCUMENTO DI PIANO CRITERI PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE ED INCENTIVAZIONE

Compensazione urbanistica. Disciplina del trasferimento dei diritti edificatori

Lo strumento della compensazione può essere utilizzato dall'Amministrazione Comunale previa specifica Delibera di Giunta Comunale per le aree destinate a servizi, non comprese in ambiti di trasformazione ed individuate dal Piano dei Servizi.

Analogamente vengono assoggettate a compensazione urbanistica alcune aree sottoposte a piano attuativo del PRG previgente non attuate, per le quali, in quanto ricadenti in ambiti territoriali rilevanti da un punto di vista ambientale e paesaggistico, il PGT prevede la non trasformabilità.

A tal fine, il Piano delle Regole individua aree, denominate "aree di compensazione" a cui sono assegnati determinati diritti edificatori, che non si possono esercitare in loco, ma che possono essere trasferiti nelle varie zone specificate dal piano, secondo le quantità e le modalità stabilite per ciascuna di esse.

Nelle aree in cui è previsto l'inserimento operativo sul territorio dei diritti edificatori indicate dal Piano delle Regole viene indicata l'edificabilità minima preassegnata (che deriva dai diritti edificatori propri dell'unità) e l'edificabilità massima che potrà essere facoltativamente raggiunta mediante l'acquisizione di diritti edificatori derivanti dalle "aree di compensazione". Dette aree sono contrassegnate dalla presenza di un doppio indice di sfruttamento territoriale.

Contestualmente al trasferimento del diritto edificatorio ad altro immobile od area, l'area che ha generato il diritto edificatorio è asservita in uso pubblico (con obbligo di manutenzione) o ceduta all'Amministrazione Comunale. Il trasferimento potrà avvenire anche in forma frazionata. In tal caso, se il terreno che ha generato i diritti edificatori è a destinazione pubblica prevalente e destinata alla realizzazione di opere funzionali, la quota di esso su cui si esercita la compensazione e che quindi viene ceduta all'Amministrazione, deve essere comunque di estensione tale da permettere la realizzazione di uno stralcio funzionale dell'opera prevista.

Per le aree di compensazione destinate a servizi, l'Amministrazione Comunale attua l'acquisizione diretta per finalità pubblica, mentre per le "aree di compensazione" non specificatamente individuate nel Piano dei Servizi, si riserva la possibilità di acquisizione dell'area, destinandola ad interventi di potenziamento della rete ecologica o di compensazione ambientale.

Le tavole del PS/PR individuano, con apposita simbologia, le aree per servizi pubblici o infrastrutture pubbliche, non incluse negli ambiti o tra le aree soggetti a piani attuativi o ad atti di programmazione negoziata, necessarie per la realizzazione di opere di competenza comunale, la cui cessione al Comune può essere compensata, in sostituzione dell'indennità di espropriazione e - perciò- senza corrispettivo in denaro, con l'attribuzione di diritti edificatori applicando sulla superficie ceduta l'indice di 0,15 m2 di Su per ogni m2 ceduto.

La disciplina del trasferimento dei diritti edificatori vale in parte per quanto definito dal sistema delle incentivazioni energetiche di specificate

DOCUMENTO DI PIANO CRITERI PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE ED INCENTIVAZIONE

Le incentivazioni (parte a)

Il PGT prevede di attuare le incentivazioni edilizie differenziandole in tre macro sistemi: l'incentivazione energetica, l'incentivazione sociale e l'incentivazione qualitativa

Incentivazione energetica

Il PGT al fine di promuovere la riduzione delle emissioni inquinanti con un utilizzo razionale dell'energia e delle risorse idriche nonché un utilizzo di fonti rinnovabili prevede di applicare l'incentivazione energetica.

Nel caso di impegno a realizzare edilizia finalizzata al risparmio energetico così come definita dalla legislazione regionale sulla base degli indici di fabbricabilità territoriale delle zone omogenee ovvero nel caso agli indici di SU preassegnata dalle ATU e dei Piani attuativi e Permessi di costruire con convenzione gli stessi parametri possono essere incrementati nelle misure di cui al seguente schema:

Il sistema dell'incentivazione energetica è suddiviso per gli interventi di nuova costruzione/sostituzione edilizia e per le ristrutturazioni:

Per le Nuove costruzioni / sostituzioni edilizie valgono i seguenti incrementi:

Incentivo energetico massimo, corrispondente all'incremento del 10% della SU di base in caso di intervento in classe A+
Incentivo energetica medio, corrispondente all'incremento del 7,5% della SU di base in caso di intervento in classe A

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia valgono i seguenti incrementi:

Incentivo energetico massimo, corrispondente all'incremento del 15 % della SU di base in caso di intervento in classe A+
Incentivo energetica medio, corrispondente all'incremento del 10 % della SU di base in caso di intervento in classe A
Incentivo energetica minimo, corrispondente all'incremento del 7,5 % della SU di base in caso di intervento in classe B

Solo gli incrementi di Su derivanti dalla incentivazione di ristrutturazione realizzata nel tessuto urbano consolidato possono essere trasformati in diritti edificatori e utilizzati negli altri ambiti in cui è prevista la maggiorazione dell'indice per trasferimento dei crediti edilizi, fino alla misura massima stabilita di quest'ultimo

Al fine di promuovere il miglioramento del bilancio energetico della città, la riduzione delle emissioni inquinanti e, in generale, a garantire la sostenibilità ambientale degli interventi, l'amministrazione comunale si riserva inoltre la facoltà di promuovere un apposito regolamento per l'edilizia sostenibile a cui far riferimento per la riduzione degli oneri urbanistici.

tutti gli incrementi della SU dovranno essere garantiti da apposite certificazioni validate. L'impegno ad eseguire l'intervento dovrà essere garantito da apposita convenzione tipo dell'Amministrazione rappresentante anche le clausole di salvaguardia per la mancata attuazione e/o certificazione

DOCUMENTO DI PIANO CRITERI PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE ED INCENTIVAZIONE

Le Incentivazioni (parte b)

Incentivazione sociale

Negli ambiti del Documento di Piano a prevalente destinazione residenziale, fino ad un massimo del 10%, in caso di impegno a realizzare alloggi da dedicare -in perpetuo o per un tempo convenzionalmente concordato non inferiore a 20 anni- ad alloggi in locazione a canone concordato e calmierato da riservare a particolari categorie sociali per una percentuale non inferiore al 30% dell'intero insediamento, comprensivo della Su incrementale ovvero in caso di impegno a realizzare alloggi in vendita a prezzo convenzionato e da riservare a particolari categorie sociali per una percentuale non inferiore al 30% dell'intero insediamento, comprensivo della Su incrementale;

Incentivazione qualitativa

Negli ambiti del Documento di Piano a prevalente destinazione diversa da quella residenziale, fino ad un massimo del 10%, in caso di impegno a realizzare opere di urbanizzazione secondaria situate anche all'esterno dell'ambito, ma riconosciute necessarie a far fronte all'integrale (e non solo a quota parte del) fabbisogno urbanizzativo indotto dall'insediamento, sempreché l'entità di tale specifico apporto abbia un costo stimato pari almeno al triplo del contributo di urbanizzazione dovuto in relazione alla Su incrementale a norma della deliberazione comunale per gli interventi non soggetti a piano attuativo. Detti interventi dovranno essere validati preventivamente dall'Amministrazione Comunale e comunque riferiti ai contenuti delle necessità identificate dal Piano dei Servizi/Sottoservizi e compatibili con il Programma Triennale delle opere pubbliche.

Per tutte le incentivazioni previste:

Gli incrementi sociali e qualitativi non sono tra di loro cumulabili.

I suddetti incrementi di capacità edificatoria debbono essere oggetto di specifica clausola della convenzione che, a seconda del rispettivo caso:

- A. definisca e motivi, la percentuale in concreto, applicata tenendo conto anche degli eventuali precedenti;
- B. descriva puntualmente le prestazioni oggetto delle obbligazioni prevedendo, a conclusione dell'intervento, la verifica e - se necessario - il collaudo delle opere e/o delle sistemazioni e della loro efficacia in ordine ai benefici perseguiti;
- C. contenga gli elementi essenziali del contratto di locazione o di vendita o, meglio, lo schema del contratto con indicazione delle particolari categorie sociali cui gli alloggi sono riservati e dei criteri di selezione delle richieste. La convenzione deve prevedere anche la sanzione che, in caso di mancato conseguimento dei suddetti benefici o di mancato adempimento delle obbligazioni assunte, la Su concessa in incremento dovrà essere demolita a cura e spese del proprietario o ceduta gratuitamente in proprietà al Comune con vincolo di destinazione ad attrezzature o servizi pubblici; nel caso di mancato rispetto delle condizioni locative o di vendita, la sanzione deve essere prevista per il caso in cui l'inadempimento perduri nonostante diffida a seguito della quale debbono anche essere restituiti gli eventuali maggiori importi percepiti.

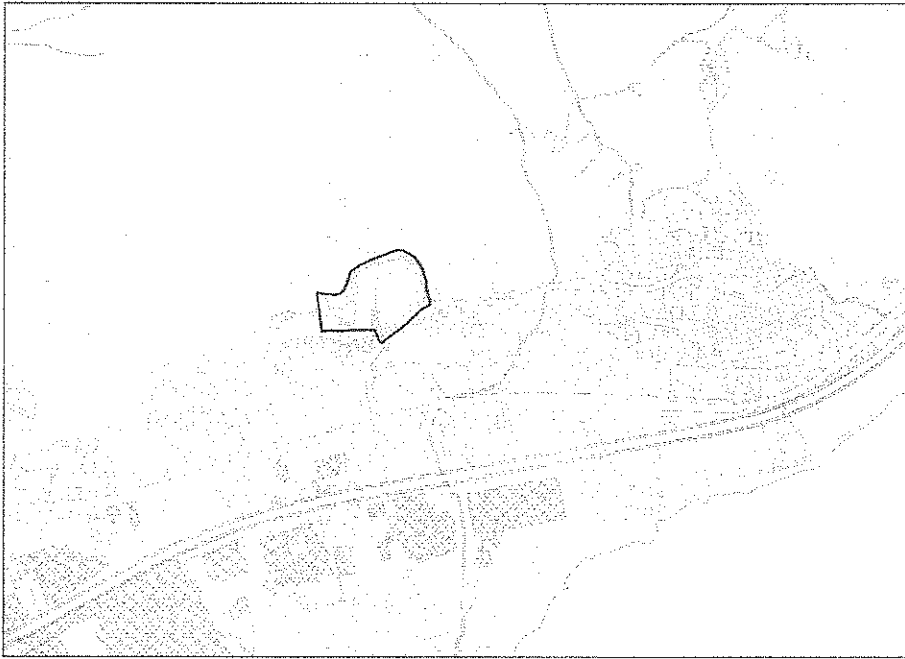
DOCUMENTO DI PIANO
SPORTELLINO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE IN VARIANTE
SUAP

Norme di salvaguardia progetti SUAP in variante

Per i progetti per i quali è stata avviata, precedentemente all'adozione del PGT, una procedura di SUAP per la quale sia terminata tutta la fase istruttoria e sia stata esperita e conclusa con esito positivo la procedura di VAS, le previsioni urbanistiche sono recepite integralmente nel PGT, lo stesso recepisce, quindi, i medesimi contenuti e parametri urbanistici oggetto delle specifiche varianti connesse alla procedura di SUAP, procedendo, quindi, alla attribuzione degli indici edificatori ed alla applicazione delle specifiche disposizioni normative che consentono la realizzazione dei predetti progetti.

DOCUMENTO DI PIANO

ATU - Esempio scheda tipo



Descrizione :

L'ambito è localizzato all'interno della fascia posta ai margini del territorio urbanizzato ed è caratterizzato da una parete di cava da tempo inutilizzata, da opere connesse al suo funzionamento e da un andamento allometrico del terreno particolarmente irregolare. È inserito all'interno della maglia urbana a carattere prevalentemente residenziale del rione di Chiuso, nelle vicinanze del centro storico e di alcuni servizi locali (parrocchia, oratorio, bocciofila, asilo, centro sociale).

Obiettivi :

L'intervento prevede il recupero di aree di cava dismesse attraverso la demolizione degli eventuali manufatti esistenti e la ricucitura dell'ambito all'interno del tessuto residenziale mediante la realizzazione di edifici attenti all'inserimento nel paesaggio e alla qualità architettonica. Prevede anche, la riqualificazione ambientale del comparto localizzato all'interno di un contesto urbano residenziale, ai margini di un'area pedemontana, individuata di interesse naturalistico e paesaggistico anche dal PTCP del Parco Adda Nord. L'intervento riguarda la realizzazione di edifici a prevalente destinazione residenziale attenti all'inserimento nel paesaggio e alla qualità architettonica.

Deve essere previsto l'allargamento e contestuale riqualificazione della Via ai Molini e la creazione di un nuovo fronte che rientra nel ridisegno complessivo dei luoghi centrali del rione

Modalità di intervento:

Superficie territoriale:

Indici (Su)

Superficie di concentrazione (Sc):

Superficie minima in cessione:

Superficie a verde privato permeabile ecologica:

Superficie coperta / Rapporto di copertura:

altezza:

Piano attuativo unitario

mq. 8530 (al netto delle pareti rocciose)

Preassegnata mq. 3410

30% della St

40 %

30 %

mt. 14,00

Destinazioni principali:

U1/

Destinazioni complementari:

U2/U3.1/U3.8

Destinazioni vietate

U3.2/U3.3.1/U3.3/U3.4/U3.5/U3.6/U3.7/U4/U4.1/U5/U6/U7/U8.1/U8.2/U8.3/U8.4/U8.5/U8.6

Prescrizioni particolari

L'area necessita di un allargamento della strada locale di Via ai Molini e della realizzazione di un'area di parcheggio pubblico ipogeo finalizzata a fornire gli spazi di sosta ai nuovi residenti, ma anche a sopprimere alla domanda di sosta residenziale attuale e di quella per l'accesso alle funzioni pubbliche del nucleo storico. L'allargamento di Via ai Molini comprende anche il prolungamento del marciapiede esistente con una sezione minima di 1,50 m e una carreggiata di 6,50 m da raccordare con l'esistente.

Criteri per la negoziazione:

- realizzare opere di recupero ambientale dell'area di cava attraverso il rimodellamento e il rinverdimento della parete rocciosa;
- garantire la permeabilità visiva verso la zona pedemontana;
- realizzare edifici particolarmente attenti alla sostenibilità complessiva, alla efficienza energetica, all'utilizzo di energie rinnovabili e al riciclo delle acque naturali;
- prevedere, con la riqualificazione della Via ai Molini, la messa a dimora di alberature e filari.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Alfredo Marelli



IL SEGRETARIO GENERALE

Paolo Codarri

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale, certifica che la presente deliberazione:

- viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune il 13 SET. 2012 e vi rimarrà affissa
per 15 giorni consecutivi fino al 28 SET. 2012 ai sensi dell'art. 124, 1°
comma, del D.Lgs. n. 267/2000.

Li, 13 SET. 2012



IL SEGRETARIO COMUNALE

Paolo Codarri

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione E' DIVENUTA ESECUTIVA in data

Li,

IL SEGRETARIO GENERALE

Paolo Codarri