

Comune di Cucciago
Provincia di Como



Via Sant'Arialdo, 2 – Cucciago 22060 (CO)

Variante Generale al PGT
ai sensi dell'art.5 della L.r. n.31/2014 e s.m.i.
ex art. 13 L.r. 12/2005 s.m.i.



Cucciago, volo GAI 1954
Fonte: Geoportale Regione Lombardia

Documento di Piano

art. 8 L.r. 12/2005 s.m.i.

Norme

**Elaborato modificato a seguito di
parere motivato di VAS**

Sindaco

Segretario comunale

Luglio 2022



Gruppo di lavoro

Studio SosTer
Alberto Benedetti
Giorgio Graj

Giovanni Anzanello (collaborazione)

Comune di Cucciago

Claudio Meroni

Sindaco

Giovanni Bergna

Vicesindaco

Elisabetta Marchisio
Emanuele Zaniboni

Ufficio Tecnico



Art. 1	Finalità ed elaborati del Documento di piano	pag. 1
Art. 2	Rinvio a disposizioni di legge e di piano, difformità fra disposizioni diverse, deroghe	pag. 1
Art. 3	Efficacia del Documento di Piano: prescrizioni, indirizzi	pag. 2
Art. 4	Individuazione degli Ambiti di trasformazione	pag. 2
Art. 5	Parametri dei servizi nelle aree di trasformazione	pag. 3
Art. 6	Individuazione degli Ambiti di rigenerazione urbana	pag. 3
Art. 7	Edilizia convenzionata	pag. 4

Allegati

Allegato 1 - Schede ambiti di trasformazione

Allegato 2 - Convenzione tipo per l'edilizia residenziale convenzionata



1 Finalità ed elaborati del Documento di piano

1.1. Il Documento di piano, in conformità alla legislazione regionale e alle disposizioni provinciali vigenti, rappresenta la base di conoscenza dell'intero territorio comunale e dei fattori regionali e provinciali sovraordinati al governo dello spazio comunale, da cui traggono ragione i lineamenti programmatici e i corrispondenti riferimenti spaziali delle scelte qui effettuate che, pur non conformando in questo strumento il regime dei suoli, comunque animano la disciplina conformativa dei Piani delle regole e dei servizi.

1.2. Il Documento di Piano è costituito dalla relazione, dalle presenti Norme tecniche di attuazione, dall'allegato 1 e dai seguenti elaborati cartografici

DP01 - Carta delle infrastrutture e degli itinerari della mobilità debole	scala 1:5.000
DP02 - Carta degli elementi del paesaggio e dell'ambiente naturale	scala 1:5.000
<i>Quadro ricognitivo</i>	
DP03 - Carta delle istanze pervenute	scala 1:5.000
DP04 - Carta dei vincoli e delle tutele	scala 1:5.000
DP05 - Carta dei vincoli amministrativi	scala 1:5.000
DP_REC01 - Schema della REC ai sensi della Dgr 10962/09	scala 1:10.000
DP_REC02 - Carta di relazione tra la REC del Comune di Introbio e dei Comuni contermini ai sensi della Dgr 10962/09	scala 1:10.000
<i>Quadro progettuale</i>	
DP06 - Carta delle strategie di Piano	scala 1:5.000
DP07 - Carta delle previsioni di Piano	scala 1:5.000

2. Rinvio a disposizioni di legge e di piano, difformità fra disposizioni diverse, deroghe.

2.1 Per tutte le materie non disciplinate dai presenti norme si rimanda:

- agli altri documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio (Piano dei Servizi, Piano delle Regole, Componente geologica, idrogeologica e sismica);
- agli strumenti di pianificazione di settore di livello comunale ed ai regolamenti comunali;
- agli strumenti di pianificazione e ai piani di settore di livello sovracomunale, per le materie di loro competenza;
- alle disposizioni delle leggi nazionali e regionali.

2.2 In caso di difformità fra le disposizioni contenute nei diversi documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio, le stesse dovranno essere considerate prevalenti secondo il seguente ordine:

- Disposizioni contenute nel Piano dei Servizi, in ragione della loro preminente finalità pubblica;
- Disposizioni contenute nel Piano delle Regole, in ragione del loro valore conformativo;
- Disposizioni contenute nel Documento di Piano.



2.3 In caso di difformità fra i contenuti delle tavole del Documento di Piano e le presenti norme, prevalgono queste ultime.

In caso di difformità fra le previsioni del Documento di Piano e quelle contenute nei Piani di settore comunali, la prevalenza deve essere stabilita applicando il principio della maggiore specializzazione.

2.4 Le disposizioni contenute nel Documento di Piano sono derogabili esclusivamente nei casi e con le modalità disposte dall'art. 40 della L.r. 12/2005 s.m.i.

3 Efficacia del Documento di Piano: prescrizioni, indirizzi

3.1 Hanno valore di "prescrizioni" l'individuazione degli Ambiti di trasformazione (AT) e le schede riportate nell'Allegato 1 alle norme ad eccezione delle sezioni "indirizzi per la progettazione degli interventi" e lo "schema distributivo indicativo" che costituiscono indirizzo.

3.2 Costituiscono "indirizzi" tutte le altre disposizioni contenute nel Documento di Piano, volte a orientare le scelte dell'Amministrazione Comunale e l'attività dei soggetti attuatori.

4 Individuazione degli Ambiti di trasformazione

4.1 Ai sensi dell'art. 8 della Lr. 12/2005 smi, il Documento di piano individua gli Ambiti di trasformazione (AT) identificandone i corrispondenti criteri d'intervento; le previsioni contenute nel Documento di piano per ogni Ambito di trasformazione trovano applicazione mediante il ricorso ai Piani attuativi (di cui agli artt. 12 e 14 della Lr. 12/2005 smi), ovvero ai Programmi integrati d'intervento (di cui agli artt. 89 – 92 della Lr. 12/2005 smi) ovvero, ancora, mediante strumenti di programmazione negoziata previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale di settore.

4.2 Per ciascun Ambito di trasformazione (AT) il Documento di piano esprime, in apposite schede riportate nell'Allegato 1 alle presenti disposizioni attuative, il perimetro indicativo, i parametri edificatori massimi, le destinazioni d'uso escluse, nonché le prescrizioni specifiche.

4.3. Gli ambiti di trasformazione si attuano mediante approvazione di Piano Attuativo ai sensi dell'articolo 12 della Lr. 12/2005 e s.m.i.. Oltre a quanto previsto dal comma 4 dell'articolo 12 della Lr. 12/2005 e s.m.i., l'Amministrazione si riserva la facoltà di approvare il Piano Attuativo anche in distinte unità di intervento, ferma restando, comunque, la necessità che il progetto urbanistico assicuri il razionale assetto urbanistico dell'intero ambito di trasformazione, comprese quindi anche le aree dei soggetti che non hanno sottoscritto il Piano, in relazione alle quali si applicano le previsioni contenute al comma 4 dell'art. 12, Lr. 12/2005 e s.m.i..

4.4. Qualora il Piano Attuativo non preveda l'iniziale l'adesione della totalità dei proprietari delle aree ricomprese nell'ambito di trasformazione, le parti ivi non comprese potranno, in conformità al suddetto progetto, aderire anche in seguito previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, recante l'assunzione, a carico delle suddette parti, dell'impegno di dar corso alla realizzazione della quota parte delle opere di urbanizzazione del comparto, ovvero l'assunzione dell'onere di provvedere alla corresponsione, in quota proporzionale, dei correlati oneri e costi urbanizzativi.



4.5. Negli Ambiti di trasformazione è obbligatoria fra gli aventi titolo la solidarietà e la perequazione economica per tutte le operazioni urbanistiche ed edilizie in esso previste, sia per quanto riguarda l'attribuzione delle quote della capacità edificatoria a ciascun proprietario, sia per quanto riguarda la cessione delle aree di urbanizzazione e la corresponsione degli oneri urbanizzativi. I parametri urbanistici ed edilizi d'intervento s'intendono attribuiti in modo omogeneo sull'intera superficie territoriale compresa entro il perimetro dell'ambito di trasformazione.

4.6 In sede di attuazione delle previsioni contenute nello strumento di pianificazione attuativa, l'assetto planivolumetrico, le aree per servizi localizzati e per opere infrastrutturali - ferma restando la superficie minima indicata ed il rispetto dei principi insediativi e comunque nel rispetto delle disposizioni dettate dal comma 12 dell'Art. 14 della Lr. 12/2005 e s.m.i.- potranno subire variazioni nella relativa collocazione od ubicazione, senza che ciò comporti necessità di dar corso al procedimento di Variante del Piano Attuativo. Non potranno subire variazioni le aree da adibire a verde permanente in quanto strategiche per la formazione di un parco urbano continuo al centro e di raccordo con l'insieme delle previsioni.

5 Parametri dei servizi nelle aree di trasformazione

5.1 Le dotazioni minime di servizi, articolate per differenti tipologie funzionali, vengono individuate all'artt. 6, 7 e 8 delle norme del Piano dei servizi alle quali si rimanda.

5.2 Le schede delle aree di trasformazione possono prevedere ulteriori prescrizioni ovvero opere da realizzarsi a cura e spese del lottizzante. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla sottoscrizione, da parte del proponente, di garanzie fideiussorie funzionali alla realizzazione dei servizi richiesti.

5.3 L'istituto della monetizzazione è sempre invocabile, salvo diverse prescrizione di scheda, in conformità alla normativa vigente e secondo quanto previsto dalle Disposizioni attuative del Piano dei servizi.

6 Individuazione degli Ambiti di rigenerazione urbana

6.1 Ai sensi dell'art. 8 c. 2 let. e-quinquies) della Lr. 12/2005 smi il Documento di piano individua gli Ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale. I predetti ambiti sono stati puntualmente individuati all'interno della DP07 - Carta delle previsioni di Piano.

6.2 Nell'Allegato 2 delle Norme del Piano delle Regole sono disciplinati gli ambiti in cui avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento.

6.3 Le misure di incentivazione da applicare in tali ambiti sono quelle previste dall'Allegato A - Tabella finalità/criterio per le riduzioni del contributo di costruzione previste dall'art. 43 comma 2 quinquies di cui alla D.g.r. 5 agosto 2020 - n. XI/3509.

6.4 I predetti ambiti dovranno, in fase di presentazione della proposta progettuale, dimostrare di concorrere all'attuazione della rete ecologica comunale di cui alla tavola PS02 del Piano dei Servizi.



7 Edilizia convenzionata

Il PGT persegue gli obiettivi per la crescita della popolazione e per l'insediamento, sul territorio, di nuove famiglie e di giovani, agevolando l'acquisto e la locazione di unità immobiliari realizzate in edilizia residenziale convenzionata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del DPR 380/2001.

7.1 Nel contesto degli ambiti APS01, APS02, APS03 e APS03 così come regolate dall'Allegato 02 al Piano delle Regole, sono state previste l'estensione minima della SL che obbligatoriamente dovrà realizzarsi di edilizia residenziale convenzionata.

7.2. Nell'Allegato 02 delle presenti Norme si riporta la convenzione tipo per l'edilizia residenziale convenzionata, che sarà stipulata tra l'operatore ed il Comune, propedeuticamente al rilascio dei relativi titoli edilizi, eventualmente integrandola con le ulteriori condizioni negoziate tra le parti, senza però introdurre deroghe.

7.3. L'operatore che presenta la proposta di pianificazione attuativa per gli Ambiti sopra menzionati, deve pertanto obbligarsi, nell'ambito della convenzione di piano attuativo che all'uopo stipulerà, a realizzare l'edilizia residenziale convenzionata, alle condizioni specifiche di volta in volta stabilite dalle schede che regolamentano lo sviluppo del relativo Ambito, nonché alle condizioni stabilite dalla convenzione tipo, di cui assume per sé o per un avente causa l'obbligo di sottoscrizione, nel testo eventualmente integrato, ma non derogato, a seguito di negoziazione tra le parti.

7.4. L'edilizia convenzionata prevista per ciascuno degli ambiti sopra menzionati potrà essere sviluppata anche indipendentemente e preliminarmente alla pianificazione attuativa dell'Ambito medesimo che la impone. In tal caso, unitamente all'istanza per il rilascio o la presentazione del titolo edilizio, l'operatore dovrà stipulare la convenzione tipo, integrata, ove occorrendo, dalle specifiche condizioni previste dalle schede che regolamentano lo sviluppo dell'Ambito e/o dalle condizioni integrative negoziate tra le parti.