



COMUNE DI

**FINO
MORNASCO**

PROVINCIA DI COMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

AVVIO PROCEDIM. Delibera G.C. n° 70 del 16/03/2011
ADOZIONE Delibera C.C. n° 33 del 20/07/2012

DOCUMENTO DI PIANO
ai sensi dell'art. 8 della L.R. 12/2005

IL SINDACO

Dott. Giuseppe Napoli

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Arch. Laura Barresi

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Dott. Bruno Megalizzi

ESTENSORE: UFFICIO DI PIANO

Ing. Gabriella Galbiati

Geom. Claudio Marzorati

Arch. Bruno Comi

Arch. Silvano Molinetti

Normativa

ELABORATO

D.N

INDICE

TITOLO I - NORMATIVA GENERALE

ART. 1	IL DOCUMENTO DI PIANO	pag. 2
ART. 2	ELABORATI TECNICI SPECIALISTICI	pag. 3
ART. 3	ELABORATI D'INDIRIZZO	pag. 3
ART. 4	INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE E SVILUPPO	pag. 3
ART. 5	I PIANI ATTUATIVI	pag. 3
ART. 6	I TITOLI ABILITATIVI ASSISTITI	pag. 4
ART. 7	LOCALIZZAZIONE DI MEDIE STRUTTURE COMMERCIALI	pag. 4
ART. 8	LOCALIZZAZIONE DI GRANDI STRUTTURE COMMERCIALI	pag. 4
ART. 9	DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE	pag. 5
ART. 10	DISCIPLINA DI INCENTIVAZIONE	pag. 5
ART. 11	LE MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE	pag. 5
ART. 12	DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INGEGNERIA NATURALISTICA	pag. 6

TITOLO II - NORMATIVA SPECIFICA DEGLI AMBITI E DEI LOTTI DI TRASFORMAZIONE E DI RICONVERSIONE FUNZIONALE

ART. 13	AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE (ATR)	pag. 9
ART. 14	LOTTI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE (LTR)	pag. 19
ART. 15	LOTTI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA (LTP)	pag. 36
ART. 16	AMBITI DI TRASFORMAZIONE TERZIARIA/COMMERCIALE (ATTC)	pag. 41
ART. 17	AMBITI DI RICONVERSIONE RESIDENZIALE (ARR)	pag. 47
ART. 18	LOTTI DI RICONVERSIONE RESIDENZIALE (LRR)	pag. 62
ART. 19	AMBITI DI RICONVERSIONE PRODUTTIVA (ARP)	pag. 71
ART. 20	AMBITI DI RICONVERSIONE TERZIARIA/COMMERCIALE (ARTC)	pag. 76

TITOLO III - NORMATIVA DEGLI AMBITI DI PROGRAMMAZIONE INTEGRATA

ART. 21	INDIRIZZI GENERALI PER LA REDAZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI	pag. 82
ART. 22	CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE	pag. 82
ART. 23	GLI OBIETTIVI DA PERSEGUIRE CON LA PROGRAMMAZIONE INTEGRATA	pag. 83
ART. 24	I DOCUMENTI COSTITUENTI LA PROPOSTA DELLA PROGRAMMAZIONE INTEGRATA	pag. 84

TITOLO IV - NORMATIVA TRANSITORIA

ART. 25	EFFICACIA DEI TITOLI ABILITATIVI	pag. 84
ART. 26	EDIFICAZIONE ESISTENTE NEGLI AMBITI STRATEGICI	pag. 85

TITOLO I - NORMATIVA GENERALE

ART. 1 IL DOCUMENTO DI PIANO

- 1.** Il Documento di Piano è redatto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12. Le prescrizioni in esso contenute non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
- 2.** Il Documento di Piano definisce:
 - a. il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale. Può inoltre eventualmente proporre 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;
 - 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. Ne indica i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale e di coerenza con le previsioni 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, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e di 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, le disponibilità ed opportunità di edilizia convenzionata e/o in Piani di Zona nonché le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;
 - d. dimostra la compatibilità delle politiche di intervento elencate alla lettera c) con le risorse economiche attivabili da parte della pubblica amministrazione, e con riguardo agli effetti indotti sul territorio dei comuni contigui;
 - e. individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione; definisce su di essi criteri di intervento, finalizzati alla tutela ambientale, paesaggistica, storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, quando in tali ambiti siano comprese aree che presentano nella documentazione conoscitiva aspetti rilevanti sotto quei profili;
 - f. determina, in conformità a quanto disposto dalla L.R. 12/2005, art. 8, 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 perequazione, di compensazione e di incentivazione.

4. Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli e ha validità quinquennale ed è sempre modificabile, previa procedura di valutazione ambientale di ogni variante del medesimo, in conformità all'art. 4, comma 2, L.R. 12/2005; tutte le previsioni relative ad aree private 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 nei contenuti degli Strumenti attuativi 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 procede all'approvazione di un nuovo Documento di Piano; in caso di inadempienza si applicano le norme di cui all'articolo 25, comma 7 (norma transitoria) della L.R. 12/2005 di Governo del Territorio.

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 n. 21 di Sintesi delle previsioni di Piano contiene l'individuazione degli ambiti di trasformazione e sviluppo mentre i relativi criteri di intervento sono più puntualmente determinati nelle schede di indirizzo contenute nel Titolo II delle presenti norme.

ART. 4 INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE E SVILUPPO

1. L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo avviene per gli ambiti di espansione e di riqualificazione mediante piani attuativi; per quelli di completamento parte a piano attuativo e parte mediante titolo abilitativo diretto assistito da impegnativa unilaterale d'obbligo.
2. La tempistica attuativa degli interventi è ripartita in due distinti quinquenni; il primo dei quali ha inizio con l'approvazione del Documento di Piano.
L'indicazione di appartenenza di ciascun intervento ad uno dei due quinquenni è contenuta nei prospetti riepilogativi di identificazione degli ambiti e dei lotti, che precedono le schede contenenti gli indirizzi.

ART. 5 I PIANI ATTUATIVI COMUNALI

1. L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo dei quali alcuni localizzati all'interno del tessuto urbano consolidato (area urbanizzata - A.U.) 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 Documento di Piano (normativa specifica del Titolo 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 numero di abitanti insediabili, desunto applicando il parametro di 111 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, 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

In ciascuno degli ambiti di trasformazione e di riconversione funzionale è consentita la possibilità di localizzazione di medie strutture con superficie di vendita massima di 1.500 mq.

Detta possibilità potrà essere esercitata se la proposta di intervento, per strutture con superficie di vendita superiore a 800 mq, 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

La localizzazione di grandi strutture commerciali sarà possibile solo ed esclusivamente in applicazione di quanto prescritto dalla L.R. 14/99 e più puntualmente dalle disposizioni dell'art. 56 - "*Sistema Distributivo Commerciale*" delle NTA del PTCP.

Nell'ambito ARTC3 in Via Risorgimento è prevista la realizzazione di un Centro Commerciale Classico costituito da una Grande Struttura di Vendita con Superficie di Vendi-

ta alimentare misto di mq 4.500 e mq 500 di Negozi di Vicinato o Medie Strutture di Vendita per complessivi mq 5.000 di Superficie di Vendita, oltre a Pubblici Esercizi per somministrazione di alimenti e bevande e attività di servizio.

Ai sensi dell'art. 56 comma 3 delle NTA del PTCP l'intervento potrà essere realizzato come ampliamento e/o trasferimento di punti di vendita già esistenti.

La realizzazione dell'intervento commerciale ARTC/PA 3 via Risorgimento è subordinata alla sottoscrizione di apposito accordo di programma tra i Comuni di Fino Mornasco e Cassina Rizzardi, la Provincia di Como, la Società A.S.P.I. S.p.A. e la Società FERROVIENORD S.p.A., che includa anche il progetto di riqualificazione viabilistica. Inoltre, la realizzazione degli eventuali interventi di adeguamento infrastrutturale che, a giudizio dei soggetti firmatari, risultassero necessari ad assicurare la sostenibilità trasportistica della previsione commerciale sarà disciplinata nell'ambito del medesimo atto negoziale, valutandone – se del caso – l'estensione dei relativi sottoscrittori.

ART. 9 DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE

Nei piani attuativi i diritti edificatori indicati nelle schede delle azioni di piano, gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per le opere di urbanizzazione e dagli altri accordi inerenti le ulteriori opere di interesse generale, vengono ripartiti tra tutti i proprietari degli immobili interessati in quanto compresi nell'ambito di pianificazione. Il progetto di piano attuativo dovrà dare conto di detta ripartizione proporzionalmente distribuita in virtù della percentuale di appartenenza delle proprietà.

ART. 10 DISCIPLINA DI INCENTIVAZIONE

1. Per gli interventi ricompresi nei piani attuativi finalizzati alla riqualificazione edilizia ed urbana 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 (secondo il seguente criterio indicativo: classe A: 7,50% - classe B 3,50%);
 - 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. Per gli interventi ricompresi nei piani attuativi finalizzati a nuova costruzione su aree inedificate è prevista, 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 10 per cento della volumetria ammessa (secondo il seguente criterio indicativo: classe A+: 10,00% - classe A: 7,50% - classe B 3,50%).
3. Il criterio di incentivazione deve consistere nell'attribuzione di indici differenziati, non superiori in nessun caso ai limiti indicati, in funzione del maggiore o minore raggiungimento degli obiettivi di cui sopra.

ART. 11 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 Titolo 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 12. Dovranno essere calibrate in funzione del livello di criticità del sito e connesse a specifiche attività meglio indicate nel relativo capitolo del Rapporto Ambientale della VAS. In sintesi:

1. per gli interventi con grado di sostenibilità minimo 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 con sostanziali limitazioni e criticità e/o con grado di sostenibilità minimo interessati dal vincolo paesaggistico o dalla presenza di macchia boscata alla data di adozione delle presenti norme, o per ambiti aventi superficie superiore ad 1 ettaro, 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. 12 DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INGEGNERIA NATURALISTICA

1. Attraverso l'impiego di tecniche su base biologica negli interventi di trasformazione e riqualificazione debbono essere perseguite le seguenti finalità:
 - a. **finalità tecnico-funzionali**: si riassumono nelle azioni fisiche che le piante inducono sul suolo nel processo di consolidamento dei terreni sotto l'aspetto idrogeologico e nelle funzioni di filtrazione dei solidi sospesi e degli inquinanti di origine diffusa esercitata dalla vegetazione spontanea lungo le rive dei corpi d'acqua;
 - b. **finalità naturalistiche**: attraverso la creazione e/o ricostruzione di ambienti naturali con innesco di ecosistemi mediante l'impiego di specie autoctone, che hanno tra l'altro maggior grado di attecchimento ed autonomia di accrescimento;
 - c. **finalità paesistica**: essa consente un collegamento con il paesaggio circostante, non solo sotto l'aspetto estetico-visuale, ma anche storico-culturale;
 - d. **finalità socio-economica**: in quanto strutture competitive ed alternative di opere ingegneristiche di alto impatto;
2. In particolare tali tecniche consentono di realizzare:
 - a. **interventi di difesa dall'erosione** quali: consolidamenti di versanti instabili, riduzione dei **processi** erosivi superficiali dei suoli, interventi di stabilizzazione e consolidamento di alcune tipologie di fenomeni franosi, interventi di drenaggio delle acque sottosuperficiali, difese elastiche delle sponde dei corpi d'acqua correnti e stagnanti, opere idrauliche e legate alla dinamica idraulica;
 - b. **interventi di mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico** dovuta a: opere di regimazione torrentizia e fluviale di elevato impatto, infrastrutture viarie. Ad esempio mediante la creazione di ecosistemi-filtro a valle di scarichi idrici, oppure barriere

- visive e mascheramenti vegetali, barriere antirumore, barriere vegetali per combattere la diffusione della polvere ed aerosol;
- c. **interventi di ripristino e rinaturazione di ambiti territoriali degradati** quali: cave, discariche, sistemazioni temporanee o permanenti di cantieri, tratte di aste torrentizie e fluviali, casse di espansione, bacini di deposito, creazione di nuove unità ecosistemiche in grado di aumentare la **biodiversità** locale o territoriale, creazione di nuove strutture ambientali.
3. Per la redazione dei progetti ci si dovrà ispirare al “Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica” di cui alla Direttiva della D.G.R. 29 febbraio 2000 n. 6/48740 e all’”Atlante delle opere di sistemazione dei versanti” edito dal Dipartimento Difesa del Suolo dell’APAT nell’anno 2002.

TITOLO II - NORMATIVA SPECIFICA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E SVILUPPO

1. Nelle schede contenute nei successivi articoli sono normate le azioni di piano delle seguenti entità territoriali:
 - a. Ambiti di trasformazione residenziale, produttiva e terziario/commerciale interessanti aree di espansione di significativa o rilevante estensione territoriale, prevalentemente esterne al perimetro del consolidato urbano (area urbanizzata - A.U.), da attuarsi mediante pianificazione attuativa.
 - b. Lotti di trasformazione residenziale e produttiva interessanti aree di modesta estensione territoriale, prevalentemente esterne al perimetro del consolidato urbano (area urbanizzata - A.U.), da attuarsi a titolo abilitativo assistito.
 - c. Ambiti di riconversione residenziale, produttiva e terziario/commerciale interessanti aree di completamento di significativa o rilevante estensione territoriale, interne al perimetro del consolidato urbano (area urbanizzata - A.U.), da attuarsi mediante pianificazione attuativa o a programmazione integrata.
 - d. Lotti di riconversione residenziale, interessanti aree di completamento di modesta estensione territoriale, interne al perimetro del consolidato urbano (area urbanizzata - A.U.), da attuarsi a titolo abilitativo assistito.

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. 10 - "*Disciplina di Incentivazione*" delle presenti norme.

3. Le parti delle aree di trasformazione indicate nelle schede d'ambito come "*aree a verde privato con valenza fondamentale della rete ecologica provinciale*", "*aree da attrezzare a verde alberato a macchia*", "*area di mantenimento della popolazione arborea esistente*" in connessione diretta con la rete ecologica del PTCP, devono essere ricondotte alla destinazione del PGT "*ambiti prativi o coltivati*" o "*ambiti boscati*", in relazione alle caratteristiche ambientali del contesto di riferimento; devono essere eventualmente migliorate con tecniche naturalistiche, devono essere esterne all'eventuale recinzione di proprietà e vi dovranno trovare applicazione le norme di cui all'art. 11 delle NTA del PTCP.

4. Per le opere di mitigazione/compensazione a verde comprese negli ambiti di trasformazione si raccomanda l'utilizzo di specie botaniche (arboree ed arbustive) autoctone a basso indice allergenico.

ART. 13 AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE (ATR)

Sono n. 10 catalogati nel prospetto riepilogativo, localizzati territorialmente nella mappa comunale di insieme e puntualmente identificati nelle singole schede d'indirizzo che seguono nell'ordine indicato nel prospetto riepilogativo.

Prospetto riepilogativo degli interventi:

Ambiti di trasformazione residenziale				
Ambito	Localizzazione	Superficie Territoriale [mq]	Volume [mc]	Quinquennio di attuazione
ATR/PA1	Via Riviera	1.800	1.500	<i>primo quinquennio</i>
ATR/PA2	Via Regina	1.690	800	<i>quinquennio successivo</i>
ATR/PA4	Via Bordini	3.000	3.000	<i>primo quinquennio</i>
ATR/PA9A	Via Marconi	2.056	1.650	<i>primo quinquennio</i>
ATR/PA9B	Via Marconi	1.184	950	<i>primo quinquennio</i>
ATR/PA11	Via Sassi	2.360	1.800	<i>primo quinquennio</i>
ATR/PA12	Via Costa	10.000	9.000	<i>libera primo quinquennio; convenzionata quinquennio successivo</i>
ATR/PA13	Via Riviera	5.220	2.200	<i>primo quinquennio</i>
ATR/PA14	Via Puglia	7.253	2.160	<i>primo quinquennio</i>
ATR/PA16	Via I Maggio/Via Garibaldi	2.300	1.957	<i>primo quinquennio</i>
Totale PGT		36.863	26.137	

ART. 14 LOTTI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE (LTR)

Sono n. 20 catalogati nel prospetto riepilogativo, localizzati territorialmente nella mappa comunale di insieme e puntualmente identificati nelle singole schede d'indirizzo che seguono nell'ordine indicato nel prospetto riepilogativo.

Prospetto riepilogativo degli interventi:

Lotti di trasformazione residenziale				
Lotto	Localizzazione	Superficie Fondiaria [mq]	Volume [mc]	Quinquennio di attuazione
LTR/TA1	Via Scalabrini	1.230	730	<i>primo quinquennio</i>
LTR/TA2	Via Betulle	1.192	500	<i>primo quinquennio</i>
LTR/TA4	Via Matteotti	1.770	1.400	<i>primo quinquennio</i>
LTR/TA6	Via Pazzea	1.000	500	<i>primo quinquennio</i>
LTR/TA7	Via Andrate vecchia	920	700	<i>primo quinquennio</i>
LTR/TA8	Via Scalabrini	600	300	<i>quinquennio successivo</i>
LTR/TA9	Via Grigna	1.420	1.300	<i>primo quinquennio</i>
LTR/TA11	Via Dante/Scirimida	1.600	1.000	<i>primo quinquennio</i>
LTR/TA12	Via Scalabrini	1.200	1.000	<i>primo quinquennio</i>
LTR/TA13A	Via Libertà	802	400	<i>primo quinquennio</i>
LTR/TA13B	Via Libertà	912	450	<i>primo quinquennio</i>
LTR/TA14	Via Pazzea	854	500	<i>primo quinquennio</i>
LTR/TA15	Via Roma/Via Aiani	2.500	1.400	<i>primo quinquennio</i>
LTR/TA16	L. Bianchi	1.012	910	<i>primo quinquennio</i>
LTR/TA17	Via Sicilia	2.222	1.780	<i>primo quinquennio</i>
LTR/TA18	Via Raimondi	1.440	1.150	<i>primo quinquennio</i>
LTR/TA19	Via Grigna/Via P. Innocenzo	950	475	<i>primo quinquennio</i>
LTR/TA20	Via Bellini	1.142	910	<i>primo quinquennio</i>
LTR/TA21	Via Bixio	1.755	1.220	<i>primo quinquennio</i>
LTR/TA22	Via Valtellina	1.507	1.050	<i>primo quinquennio</i>
Totale PGT		26.028	17.675	

ART. 15 LOTTI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA (LTP)

Sono n. 3 catalogati nel prospetto riepilogativo, localizzati territorialmente nella mappa comunale di insieme e puntualmente identificati nelle singole schede d'indirizzo che seguono nell'ordine indicato nel prospetto riepilogativo.

Prospetto riepilogativo degli interventi:

Lotti di trasformazione produttiva			
Ambito	Localizzazione	Superficie Fondiaria [mq]	slp [mq]
LTP/TA1	Via Tevere	4.430	2.884
LTP/TA2	Via Raimondi	2.265	-
SUAP Martelletto	Via Martelletto	10.900	9.050
PII Bricioletta	Via Adda	33.195	33.195
LTP/TA4	Via Leonardo da Vinci	2.525	631
Totale PGT		53.315	45.756

ART. 16 AMBITI DI TRASFORMAZIONE TERZIARIA/COMMERCIALE (ATTC)

Sono n. 3 catalogati nel prospetto riepilogativo, localizzati territorialmente nella mappa comunale di insieme e puntualmente identificati nelle singole schede d'indirizzo che seguono nell'ordine indicato nel prospetto riepilogativo.

Prospetto riepilogativo degli interventi:

Ambiti di trasformazione terziaria/commerciale			
Ambito	Localizzazione	Superficie Territoriale [mq]	slp [mq]
ATTC/PA1	Via Tevere	7.210	2.884
ATTC/PA2	Via SS Giovi	4.905	3.924
ATTC/PA3	Via SS Giovi	24.540	19.632
		36.655	26.440

ART. 17 AMBITI DI RICONVERSIONE RESIDENZIALE (ARR)

Sono n. 12 catalogati nel prospetto riepilogativo, localizzati territorialmente nella mappa comunale di insieme e puntualmente identificati nelle singole schede d'indirizzo che seguono nell'ordine indicato nel prospetto riepilogativo.

Prospetto riepilogativo degli interventi:

Ambiti di riconversione residenziale				
Ambito	Localizzazione	Superficie Territoriale [mq]	Volume [mc]	Quinquennio di attuazione
ARR/PA1	Via Guanzasca	17.440	3.000	<i>quinquennio successivo</i>
ARR/PA2	Via Po	4.450	3.000	<i>quinquennio successivo</i>
ARR/PII3	Via Costa	3.200	2.200	<i>primo quinquennio</i>
ARR/PII5	Via Garibaldi	1.380	2.000	<i>quinquennio successivo</i>
ARR/PII6	Via Battisti	3.380	2.000	<i>quinquennio successivo</i>
ARR/PII7	Via Garibaldi	3.280	da negoziare	<i>primo quinquennio</i>
ARR/PII8	Via Trieste	1.000	2.300	<i>primo quinquennio</i>
ARR/PA9	Via Vittorio Veneto	4.680	2.340	<i>primo quinquennio</i>
ARR/PII10	Via Oberdan	6.440	3.500	<i>quinquennio successivo</i>
ARR/PII11	Via Adige/Sassi	4.250	2.800	<i>quinquennio successivo</i>
ARR/PA12	Collinetta	9.270	13.000	<i>primo quinquennio</i>
ARR/PA13	Via Guanzasca	4.940	2.470	<i>quinquennio successivo</i>
Totale PGT		63.710	38.610	

ART. 18 LOTTI DI RICONVERSIONE RESIDENZIALE (LRR)

Sono n. 6 catalogati nel prospetto riepilogativo, localizzati territorialmente nella mappa comunale di insieme e puntualmente identificati nelle singole schede d'indirizzo che seguono nell'ordine indicato nel prospetto riepilogativo.

Prospetto riepilogativo degli interventi:

Lotti di riconversione residenziale				
Lotto	Localizzazione	Superficie Fondiaria [mq]	Volume [mc]	Quinquennio di attuazione
LRR/TA2	Via Campo Sportivo	1.270	800	<i>quinquennio successivo</i>
LRR/TA3	Via Raimondi	1.500	1.000	<i>primo quinquennio</i>
LRR/TA4	Via Monte Rosa	750	600	<i>primo quinquennio</i>
LRR/TA5	Via Campania	1.641	1.458	<i>primo quinquennio</i>
LRR/TA6	Via Mazzini	3.730	2.240	<i>primo quinquennio</i>
LRR/TA7	Via Bernina	2.260	1.000	<i>primo quinquennio</i>
		11.151	7.098	

ART. 19 AMBITI DI RICONVERSIONE PRODUTTIVA (ARP)

Sono n. 2 catalogati nel prospetto riepilogativo, localizzati territorialmente nella mappa comunale di insieme e puntualmente identificati nelle singole schede d'indirizzo che seguono nell'ordine indicato nel prospetto riepilogativo.

Prospetto riepilogativo degli interventi:

Ambiti di riconversione produttiva			
Ambito	Localizzazione	Superficie Territoriale [mq]	S.L.P.
ARP/PA1	Via Gorizia	11.150	7.248
ARP/PA3	Via SS Giovi	10.255	1.200
		21.405	8.448

ART. 20 AMBITI DI RICONVERSIONE TERZIARIA/COMMERCIALE (ARTC)

Sono n. 3 catalogati nel prospetto riepilogativo, localizzati territorialmente nella mappa comunale di insieme e puntualmente identificati nelle singole schede d'indirizzo che seguono nell'ordine indicato nel prospetto riepilogativo.

Prospetto riepilogativo degli interventi:

Ambiti di riconversione terziario/commerciale			
Ambito	Localizzazione	Superficie Territoriale [mq]	S.L.P.
ARTC/PA1	Via Tevere	22.165	17.732
ARTC/PA2	Via SS Giovi	13.830	3.000
ARTC/PA3	Via Risorgimento	26.618	17.302
<i>Totale PGT</i>		67.709	38.034

TITOLO III - NORMATIVA DEGLI AMBITI DI PROGRAMMAZIONE INTEGRATA

ART. 21 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. 25).
 - 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. 25).
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 alle realizzazioni 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. 22 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 produttive obsolete o dismesse;*
 - c. *il Programma Integrato di Intervento può interessare anche il territorio di più comuni confinanti.*

ART. 23 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. 24 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.;

TITOLO IV - NORMATIVA TRANSITORIA

ART. 25 EFFICACIA DEI TITOLI ABILITATIVI

1. 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).
2. 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 e degli articoli 33 e seguenti della L.R. 12/2005, dallo 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.

Viene di seguito allegata la scheda relativa al Comparto “Bricioletta” che riassume le caratteristiche del P.I.I. approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 dell’08.04.2009 e pubblica sul BURL – Serie Inserzioni e Concorsi n. 17 del 29.04.2009.

ART. 26 EDIFICAZIONE ESISTENTE NEGLI AMBITI STRATEGICI

Laddove le previsioni contenute nelle schede degli Ambiti Strategici riguardino edifici esistenti al momento dell'adozione del Documento di Piano, su tali edifici potranno essere autorizzati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di risanamento igienico-edilizio in adeguamento alle prescrizioni del Regolamento di Igiene Locale, di quello edilizio Comunale e del Regolamento di Polizia Urbana e di ampliamento nei limiti degli indici consentiti.

SCHEDA A

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA PROPOSTA INIZIALE DI PROGRAMMAZIONE INTEGRATA

1. Inquadramento a scala urbana (scala 1:5000)

- Localizzazione degli spazi e delle funzioni pubbliche esistenti e previste indicati in modo distinto e correlati all'uso del suolo ed al sistema del verde;
- Sistema della mobilità;
- Ambiti di interazione;
- Individuazione dei nodi di criticità.

2. Stato di fatto scala (scala 1:500)

- Planimetrie con l'indicazione delle s.l.p. esistenti;
- Profili altimetrici estesi ad un intorno significativo;
- Infrastrutture per la mobilità;
- Presenze monumentali, naturalistiche e ambientali;
- Evoluzione storica che documenti la trasformazione delle aree e del tessuto urbano;
- Stato di fatto delle urbanizzazioni primarie;
- Mappa catastale con la perimetrazione dell'area di intervento suddivisa tra le diverse proprietà;
- Rilievo quotato delle aree di intervento e calcolo grafico.

3. Progetto planivolumetrico (scala 1:500)

- Planivolumetrico inserito nel tessuto urbano;
- Planimetria generale con indicazione di:
 - perimetro PII (da riportare su tutte le tavole);
 - aree di concentrazione fondiaria e aree di cessione e/o asservimento all'uso pubblico (con indicazione delle superfici di massimo ingombro in sottosuolo) e tabella relativa al calcolo delle aree per servizi attraverso un confronto tra le quantità dovute e quelle effettivamente reperite;
 - destinazioni funzionali con la tabella delle quantità di s.l.p. di progetto;
 - rapporto morfologico del progetto con il tessuto urbano esistente, con indicazione di altezze massime allineamenti prescrittivi, assi prospettici, percorsi e connessioni;
 - accessibilità pedonali e carrabili;
 - profili altimetrici, profili e regolatori e sezioni del progetto inseriti nel contesto;

4. Documentazione fotografica

- Stato di fatto degli immobili oggetto di intervento e loro caratteristiche (storiche, monumentali, ambientali e di degrado, ecc);
- Stato di fatto del contesto circostante con punti di vista degli immobili interessati dall'intervento.

5. Relazione illustrativa

- Descrizione del contesto e dell'area di intervento (localizzazione, inquadramento urbanistico e storico, stato di fatto, criticità esistenti)
- Obiettivi dell'intervento, elementi qualitativi e risultati attesi (vantaggi e oneri per pubblico e privato)
- Rapporto con gli obiettivi e i criteri fissati dal Documento di Inquadramento
- Descrizione della soluzione planivolumetrica e valutazione degli effetti ai fini della riqualificazione ambientale e urbana;
- Dimostrazione delle aree e/o dei servizi di interesse pubblico dovuti suddivisi tra le diverse funzioni previste e loro modalità di reperimento e conferimento;
- Verifica dei parcheggi privati e pubblici graficamente localizzati con la valutazione dei flussi prefigurati;
- Descrizione dello standard qualitativo (se previsto).

6. Quadro economico di massima

- Determinazione dei costi base di urbanizzazione, costruzione e monetizzazione delle aree in base ai parametri comunali;
- Preventivazione dei costi previsti per il soddisfacimento dei fabbisogni di servizi minimi di legge;
- Preventivazione di costi reali per attuare il programma secondo criteri di elevati standard quantitativi e di pertinente risposta al fabbisogno pubblico anche di carenze pregresse;
- Costi dell'eventuale gestione privata delle strutture o delle aree di interesse pubblico.

SCHEDA B

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA PROPOSTA DEFINITIVA DI PROGRAMMAZIONE INTEGRATA.

1. Inquadramento territoriale (scala 1:5000)

- Uso del suolo (con riferimento anche al sistema del verde)
- Localizzazione degli spazi e delle funzioni pubbliche esistenti e previste indicate in modo distinti (in particolare sistema dei servizi di livello urbano)
- Sistemi infrastrutturali esistenti e previsti con l'individuazione dei punti di criticità del traffico e della sosta;
- Il sistema del trasporto pubblico.

2. Inquadramento urbanistico scala 1:2000

- Stralcio dell'azzonamento del P.R.G. vigente con la relativa legenda (individuazione dell'ambito del perimetro del PII);
- Individuazione dei vincoli e delle salvaguardie;
- Proposta di variante del PRG per stralcio.

3. Stato di fatto scala 1:500

- Caratteristiche morfologiche e funzionali dell'intorno degli ambiti d'intervento;
- Planimetrie con le indicazioni delle s.l.p. esistenti;
- Profili altimetrici estesi ad un intorno significativo;
- Infrastrutture per la mobilità;
- Presenze monumentali, naturalistiche e ambientali;
- Evoluzione storica che documenti la trasformazione delle aree e del tessuto urbano;
- Stato di fatto delle urbanizzazioni primarie e dei sottoservizi tecnologici;
- Mappa catastale con la perimetrazione dell'area di intervento suddivisa tra le diverse proprietà, schede e visure;
- Rilievo quotato delle aree di intervento e calcolo grafico.

4. Progetto planivolumetrico scala (1:500-1:200)

- Planivolumetrico inserito nel tessuto urbano
- Planimetria generale (una o più tavole) con indicazione di:
 - perimetro PII (da riportare su tutte le tavole)
 - aree di concentrazione fondiaria e aree di cessione e/o asservimento all'uso pubblico (con indicazione delle superfici di massimo ingombro in sottosuolo) e tabella relativa al calcolo dello standard attraverso un confronto tra le qualità dovute e quelle effettivamente reperite;
 - impianti tipologici articolati con le destinazioni funzionali e la determinazione delle quantità di s.l.p. 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 fondiariae, delle aree di cessione, delle servitù, delle aree asservite all'uso pubblico riportate su mappa catastale (da allegare alla convenzione).
- Simulazione fotografica di inserimento ambientale con diversi punti di vista.

5. Opere di urbanizzazione scala 1:200

- Progetto di definitivo:
 - delle opere di urbanizzazione primaria: rete viaria con sezioni strade e schema della circolazione.
 - dei parcheggi (pubblici e pertinenziali): localizzazione, dimensione e accessi.
 - di adeguamento dei servizi tecnologici.
 - delle opere di urbanizzazione secondaria (progetto di insieme degli spazi aperti)
- Computo metrico estimativo dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico (correlati ad ogni singola opera di urbanizzazione primaria o secondaria, sulla base dell'elenco prezzi della C.C.I.A.A. in vigore alla data di redazione della proposta);
- Relazione di progetto (con riferimento a ciascuna opera di urbanizzazione);

6. Standard qualitativo (se proposto)

- Progetto di massima
- Computo metrico estimativo
- Relazione
- Piano di gestione e piano finanziario (ove previsto)
- Bozza di convenzione per la gestione (ove previsto)

7. Documentazione fotografica

- Stato di fatto dell'area di intervento e sue caratteristiche (storiche, monumentali, ambientali, di degrado);
- Stato di fatto del contesto con punti di vista prossimi all'area d'intervento;
- Rapporti di percezione all'orizzonte e dall'orizzonte.

8. Relazione illustrativa tecnica ed ambientale

- Obiettivi dell'intervento, elementi qualitative e risultati attesi (vantaggi e oneri per pubblico e privato);
- Rapporto con gli obiettivi e i criteri fissati dal Documento di Inquadramento;
- Descrizione del contesto e dell'area di intervento (localizzazione, inquadramento urbanistico e storico, stato di fatto, criticità esistenti);
- Descrizione della soluzione planivolumetrica e valutazione degli effetti ai fini della riqualificazione ambientale e urbana;
- Descrizioni della soluzione progettuale;
- Dimostrazione delle aree e/o dei servizi di uso pubblico dovuti suddivisi tra le diverse funzioni previste e loro modalità di reperimento e conferimento;
- Verifica dei parcheggi privati e pubblici localizzati con la valutazione dei flussi prefigurati;
- Analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acque, aria e indicazione degli interventi necessari al rispetto delle prescrizioni di legge.
- Valutazione di impatto paesistico.
- Descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani e dei sottoservizi tecnologici.
- Normativa tecnica di attuazione del PII.

9. Studio di fattibilità geologico

- da sviluppare in base alla classificazione di fattibilità geologica degli immobili stabilita dal documento comunale.

10. Studio di impatto su mobilità

- Descrizione degli effetti dell'intervento sul sistema della mobilità e dell'accessibilità (rilievo dei flussi di traffico, stima della domanda generata dall'intervento, effetti sulla situazione esistente).

11. Impatto/Clima acustico

- Indagine mirata ad accettare la "qualità acustica" del sito per definire i possibili sistemi di protezione per i ricettori collocati nelle aree d'intervento (riferimenti normativi: L. 447/1995 e L.R. 13/2001 e D.G.R.: 8/3/2002 n. 7/8313)

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)

DOCUMENTO 1

Al signor Sindaco
del Comune di Fino Mornasco

Oggetto: **Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 relativo all'immobile sito in _____ .**
Proposta iniziale/definitiva

Il sottoscritto _____ , nato a _____ , il _____ , residente a _____ in Via _____ n. _____ , in qualità di _____ della Società _____ , con sede in _____ (_____), Via _____ , n. _____ , Proprietaria delle aree site in Via _____ , n. _____ , individuate nel P.G.T. vigente in ambito _____ , indicate in Catasto al foglio _____ , mappali _____ , di complessivi mq _____ , con la presente, ai sensi della L.R. n. 12/2005 "Disciplina dei Programmi Integrati d'Intervento".

chiede

a codesto Comune l'esame della proposta iniziale/definitiva relativa all'area di Via _____ n. _____ , per la valutazione tecnico-economica del Programma Integrato di Intervento.

A tal fine allega l'elenco completo della documentazione della proposta di P.I.I. (vedere scheda A o B).

Fino Mornasco, li _____

Distinti Saluti

DOCUMENTO 2

Al signor Sindaco
del Comune di Fino Mornasco

Oggetto: **Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) ai sensi della Legge Regionale n. 9 del 12 aprile 1999 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 Comune catastale di Senna Comasco 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.

Fino Mornasco, li _____

Distinti Saluti