# COMUNE DI PRATACAMPORTACCIO

**Provincia di Sondrio**

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

STUDIO ASSOCIATO MASPES

ARCH. GIAN ANDREA MASPES & ING. PIETRO MASPES

## CRITERI PER LA PROGRAMMAZIONE NEGOZIALE E PER L'ATTUAZIONE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

**ELABORATO:**

**DN.01**

**(PRA-MPGD)**

**Data:** **SETTEMBRE 2023**

# RIFERIMENTI PUBBLICAZIONE:

Adottato con delibera:

_____

Approvato con delibera:

_____

Pubblicazione sul BURL

_____

# SOMMARIO

COMUNE DI PRATACAMPORTACCIO ..... 1
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ..... 1
CRITERI PER LA PROGRAMMAZIONE NEGOZIALE E PER L'ATTUAZIONE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE ..... 1
DR.01 1
1. CRITERI GENERALI PER L'AMMISSIBILITÀ E LA VALUTAZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO ..... 4
1.1. PRINCIPI GENERALI ..... 4
1.2. REQUISITI E CRITERI DI AMMISSIBILITÀ DELLE PROPOSTE DI P.I.I. ..... 4
1.3. AMBITI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE ..... 6
2. DISCIPLINA DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO ..... 8
2.1. CRITERI URBANISTICI PER I PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO ..... 8
2.2. SODDISFACIMENTO DELLE DOTAZIONI DI OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE ..... 8
2.3. LOCALIZZAZIONE DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE ..... 8
2.4. STANDARD QUALITATIVO E MONETIZZAZIONE ..... 9
2.5. FORME DI INCENTIVAZIONE E CRITERI PREFERENZIALI ..... 10
3. PROCEDURA DI APPROVAZIONE DELLE PROPOSTE DI P.I.I. ..... 10
3.1. DOCUMENTAZIONE RICHIESTA ..... 10
3.2. VALUTAZIONE DI AMMISSIBILITÀ DELLE PROPOSTE ..... 11
3.3. CONVENZIONE DI ATTUAZIONE ..... 11
4. PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO ..... 12
5. CRITERI PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE ..... 13
5.1. STRUMENTI DI ATTUAZIONE E AMMISSIBILITÀ DELLE PROPOSTE ..... 13
5.2. DISPOSIZIONI GENERALI E SPECIFICHE ..... 13
5.3. CONTENUTI PROGRAMMATICI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE ..... 14

# 1. CRITERI GENERALI PER L'AMMISSIBILITÀ E LA VALUTAZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

## 1.1. PRINCIPI GENERALI

I progetti sono valutati per i risultati attesi, giudicati positivamente nell'interesse generale; pertanto, la motivazione alla base dell'approvazione del progetto non è riferita al rispetto formale della normativa del P.G.T. bensì ad una valutazione degli obiettivi perseguibili con l'intervento proposto fatta ad opera dell'Amministrazione comunale, che si assume la responsabilità di fronte al Consiglio comunale ed ai cittadini.

## 1.2. REQUISITI E CRITERI DI AMMISSIBILITÀ DELLE PROPOSTE DI P.I.I.

I requisiti richiesti alle proposte di intervento sono in primo luogo quelli indicati all'art. 87 della Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12. Pertanto, le proposte dovranno presentare contemporaneamente almeno due dei seguenti elementi:

1 previsione di una pluralità di destinazioni e funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico e alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesistica;

2 compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

3 rilevanza territoriale tale da incidere sull'organizzazione dell'ambito urbano.

L'accettazione delle proposte da parte dell'Amministrazione comunale è inoltre assoggettata ad una valutazione che scaturisce da questioni generali di metodo e da specifiche valutazioni tecnico – amministrative e politiche. In generale, l'ammissibilità delle proposte è comunque subordinata ad una dimostrata e condivisibile integrazione urbana degli interventi, che devono inserirsi correttamente nel contesto, adeguando l'impatto visuale e migliorando la dotazione infrastrutturale.

→ **Dal punto di vista metodologico deve essere valutata la sussistenza dei seguenti requisiti:**

1 Soddisfacimento degli obiettivi territoriali espressi nel Documento di Piano e coerenza con gli obiettivi definiti negli altri atti del P.G.T., nonché rispondenza ai requisiti qualitativi richiesti per gli interventi. In particolare:

- localizzazione delle funzioni residenziali tenendo conto di criteri di accessibilità agli insediamenti e della presenza delle opere di urbanizzazione;

- insediamento di attività economiche che possono comportare un incremento delle opportunità di occupazione/lavoro, con attenzione al livello di accessibilità dalla rete stradale esistente;
- promozione del territorio a livello sovralocale in termini turistici ed economici;
- riqualificazione di aree occupate da edifici incongrui (per ragioni di evidente obsolescenza, scarsa integrazione con il contesto, ecc.) e superfetazioni edilizie, con la previsione della demolizione degli stessi edifici e delle superfetazioni e la sistemazione dell'area liberata;
- ottimizzazione e miglioramento degli spazi e delle attrezzature per la città pubblica;
- miglioramento dell'accessibilità al territorio, sia di valle che di monte, dal punto vista veicolare, ciclabile e pedonale;
- riqualificazione e valorizzazione ambientale e paesistica delle aree oggetto di intervento, in particolare per i nuclei di antica formazione, le situazioni di particolare criticità e gli ambiti produttivi e commerciali;
- valorizzazione e salvaguardia delle risorse ecologico – ambientali e paesistiche presenti sul territorio, con particolare riferimento agli elementi che definiscono l'identità e la leggibilità del contesto locale e alla salvaguardia dei coni visuali di particolare pregio paesaggistico;
- previsione di soluzioni progettuali di qualità che prevedano in particolare:
  → parcheggi di pertinenza preferibilmente interrati sotto gli edifici, in particolari a servizio delle funzioni commerciali;
  → contenimento dei consumi energetici;
  → corretto inserimento ambientale degli impianti tecnologici;
  → rispetto delle caratteristiche tipologiche e costruttive del tessuto di antica formazione;
  → cura nella sistemazione degli spazi esterni di pertinenza, compresa l'individuazione di aree per la raccolta dei rifiuti.

2 Analogia delle potenzialità edificatorie offerte e degli impegni richiesti a parità di condizioni territoriali delle proposte; in generale, gli impegni richiesti possono riguardare le aree da riservare a servizi pubblici o di uso pubblico e la realizzazione di urbanizzazioni primarie e secondarie.

→ **Dal punto di vista tecnico-amministrativo e politico sono applicabili i seguenti criteri generali per la valutazione delle proposte:**

1 ad ogni incremento del carico urbanistico previsto deve corrispondere un analogo miglioramento nella dotazione di servizi e di infrastrutture urbane e opere di urbanizzazione, sia in termini di maggiore dotazione, sia in termini di effettiva realizzazione;

2 viene riconosciuta priorità agli interventi che prevedono una convenzione con l'Amministrazione comunale per l'uso pubblico degli interventi previsti e per attività di interesse collettivo la cui durata sia di lungo periodo;

3 l'intervento di riqualificazione urbanistica va interpretato in maniera più ampia e completa possibile, senza determinare "residui" in termini di aree non coinvolte o non progettate (in relazione agli ambiti da trasformare), oppure di opere, pubbliche e private, non coperte da finanziamento;

4 particolare attenzione va posta alla specificità dei luoghi, distinguendo le varie situazioni territoriali, in base allo stato di fatto e di diritto.

L'Amministrazione comunale, nella valutazione delle singole proposte ed al fine di raggiungere più efficacemente gli obiettivi programmatici del Documento di Piano, può inoltre formulare osservazioni ed avanzare specifiche richieste in merito a:

1. gli aspetti formali, architettonici e funzionali che dovranno caratterizzare ogni singolo intervento;
2. indicazioni specifiche per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
3. monetizzazione in alternativa alla cessione delle aree per servizi pubblici dovute in relazione agli interventi proposti;
4. adozione di provvedimenti di agevolazione in favore del settore del commercio al dettaglio e degli esercizi pubblici in relazione ai contenuti complessivi della proposta;
5. riorganizzazione e ridefinizione del sistema viario e della sosta laddove sia previsto un significativo nuovo insediamento di spazi commerciali oppure di spazi ricettivi o di attrezzature di svago, ricreative e sportive, affinché l'area di intervento risulti dotata delle infrastrutture in grado di soddisfare l'incremento del traffico veicolare prevedibile;
6. inserimento nella proposta di altre aree appartenenti alla stessa proprietà e/o di aree appartenenti a proprietà di soggetti diversi, al fine di conseguire una riqualificazione a livello urbanistico il più possibile estesa e coerente.

## 1.3. AMBITI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE

Il Programma integrato di intervento (P.I.I.), disciplinato dall'art. 87 della L.R. n. 12/05 e s.m.i., si attua sugli ambiti omogenei definiti dal P.G.T., tenendo conto delle precisazioni seguenti:

1 Il P.I.I. deve dimostrare il soddisfacimento di uno o più degli obiettivi stabiliti dal P.G.T., così come precisati nei documenti di pianificazione che lo compongono, e quindi nel Documento di Piano, nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole.

2 L'Amministrazione comunale valuta i requisiti dell'intervento oggetto del proposto P.I.I. sulla base di quelli esposti al paragrafo precedente.

3 Non sono ammessi P.I.I. attraverso i quali possano venire sanate situazioni illegittime pregresse.

4 Non possono essere presentati P.I.I. che riguardino:

- esclusivamente aree destinate a servizi dal Piano dei Servizi;
- esclusivamente Aree di valorizzazione e riqualificazione paesistico-ambientale ed ecologica, così come definite al Capo V del Titolo II delle norme tecniche del Piano delle Regole e individuate nelle relative tavole;
- Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica, così come definite al Capo VI del Titolo II delle norme tecniche del Piano delle Regole e individuate nelle relative tavole;
- Aree e insediamenti destinati all'attività agricola, come definite nell'art. 89. comma 4,
- L.R. 12/05 e individuate nelle tavole del Piano delle Regole;

Il P.I.I. avente ad oggetto anche Aree di valorizzazione e riqualificazione paesistico-ambientale ed ecologica può prevedere, su dette aree, solo interventi di recupero e di valorizzazione ambientale. L'edificazione è subordinata a quanto prescritto nel Capo V del Titolo II delle norme tecniche del Piano delle Regole.

L'attuazione di P.I.I. su immobili per i quali siano state presentate richieste di atti abilitativi in sanatoria (non oltre il c.d. condono edilizio 2004, di cui al D.L. 30 settembre 2003 n. 269, convertito in legge dall'art. 1, comma 1, della L. 24 settembre 2003 n. 326) è subordinata all'avvenuto espletamento delle procedure di legge.

# 2. DISCIPLINA DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

## 2.1. CRITERI URBANISTICI PER I PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

Negli ambiti da sottoporre a P.I.I. devono essere applicate le Norme Tecniche del Piano delle Regole, salvo ulteriori specificazioni all'atto del convenzionamento.

Non è consentita la deroga alle destinazioni d'uso non ammesse nei diversi ambiti omogenei di cui al Titolo II delle norme tecniche del Piano delle Regole e alle tabelle del paragrafo 0 del presente documento.

All'interno del perimetro del P.I.I. sono fatte salve:

- le SL (superfici lorde) esistenti e previste dal P.G.T.;
- le SL di edifici incongrui e superfetazioni edilizie di cui il progetto preveda la demolizione.

Tali superfici potranno essere liberamente dislocate all'interno del perimetro del P.I.I., in relazione al progetto presentato.

## 2.2. SODDISFACIMENTO DELLE DOTAZIONI DI OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

Nei P.I.I. la dotazione di aree per servizi di interesse pubblico o generale deve soddisfare almeno la dotazione minima prevista per le diverse funzioni da insediare secondo quanto stabilito dall'Art. 8 delle NTA del Piano dei Servizi, fatta salva la possibilità di ricorrere alla monetizzazione ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Qualora l'area oggetto di proposta di P.I.I. sia sprovvista (anche parzialmente) delle necessarie opere di urbanizzazione primaria, la loro realizzazione deve precedere o essere contestuale agli interventi edilizi, secondo quanto previsto dalla LR 12/2005, art. 36 comma 2, con oneri a totale carico dell'operatore.

## 2.3. LOCALIZZAZIONE DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

La dotazione di servizi di interesse pubblico o generale deve essere di norma individuata all'interno del perimetro del P.I.I.

È' ammessa la cessione di aree e/o la realizzazione gratuita di servizi su aree esterne al perimetro del P.I.I. nei casi seguenti:

- qualora, in riferimento alle dimensioni dell'area d'intervento, si dimostri l'impossibilità, anche parziale, di reperire aree idonee a supportare le funzioni previste per dimensione, posizione o giacitura;
- qualora la dotazione di aree per servizi superi il fabbisogno generato dall'intervento, calcolato sulla base delle quantità minime definite all'Art. 8 del Piano dei Servizi;

Le aree di cessione per servizi esterne al perimetro del P.I.I. devono fare parte del sistema degli spazi e delle attrezzature di uso pubblico previsto dal Piano dei Servizi o essere aree di interesse per l'Amministrazione comunale, effettivamente accessibili e fruibili, che non abbiano collocazioni residuali e la cui realizzazione non gravi sull'intorno. L'interesse dell'Amministrazione comunale deve essere riconosciuto in sede di valutazione di ammissibilità della proposta, in funzione sia della localizzazione e/o delle caratteristiche dell'intervento sia dei fabbisogni espressi dal Piano dei Servizi.

## 2.4. STANDARD QUALITATIVO E MONETIZZAZIONE

Qualora l'acquisizione di aree per servizi non sia ritenuta dall'Amministrazione comunale funzionale all'interesse pubblico, l'obbligo di cessione di dette aree può essere soddisfatto, previo accordo con l'operatore:

- mediante la predisposizione di standard qualitativi, ossia opere, infrastrutture o servizi, il cui costo di realizzazione - accertato sulla base di specifico progetto preliminare e di stima delle opere - non sia inferiore al valore delle aree da cedere determinato in base alle tabelle di monetizzazione deliberate dall'Amministrazione comunale;
- mediante la monetizzazione del valore economico, determinato in base ai criteri generali approvati e periodicamente aggiornati dal Comune, delle aree da cedere, ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i...

La gestione dei servizi, realizzati nel contesto dei P.I.I., può essere assunta direttamente dal Comune oppure affidata ad altri enti istituzionalmente competenti o a soggetti privati, incluso l'operatore stesso, ove ciò sia previsto nella stessa proposta di P.I.I. In tal caso, la convenzione che regola la gestione deve prevedere l'asservimento all'uso pubblico dell'attrezzatura e disciplinare le modalità attraverso le quali l'Amministrazione comunale esercita i poteri di controllo, di vigilanza, di intervento sostitutivo nonché le ipotesi di risoluzione e ogni altra necessaria garanzia per il corretto svolgimento del servizio stesso.

Costituiscono standard qualitativi anche:

- la partecipazione al programma di infrastrutturazione per la mobilità (viaria, ciclabile e pedonale);
- il recupero o la valorizzazione di edifici e di manufatti di uso pubblico di riconosciuto interesse storico, monumentale e testimoniale.

- l'attuazione di interventi di riqualificazione e/o compensazione ambientale.

## 2.5. FORME DI INCENTIVAZIONE E CRITERI PREFERENZIALI

L'Amministrazione comunale consente, contestualmente o in alternativa:

a) un incremento edificatorio in misura non superiore al 20% del Volume massimo consentito dal P.G.T. con applicazione dell'It o dell'If massimo dell'ambito;

b) la riduzione degli oneri di urbanizzazione.

L'incremento edificatorio e la riduzione degli oneri sono commisurati all'entità, al valore economico e all'interesse delle opere e delle cessioni aggiuntive e sono consentiti purché il proponente dimostri la compatibilità urbanistica dell'intervento e nella proposta siano previste, oltre ai requisiti di cui al paragrafo 1.2 che determinano la qualità dell'intervento, almeno alcune delle seguenti condizioni:

- dotazione aggiuntiva di servizi pubblici o di uso pubblico rispetto alla dotazione minima dovuta;
- corresponsione di oneri di urbanizzazione in misura maggiore rispetto a quelli dovuti;
- esecuzione di opere di urbanizzazione, che non siano a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- esecuzione di interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico e uso di fonti energetiche rinnovabili, in misura superiore a quanto prescritto dalla legislazione vigente in materia e dalle norme tecniche del Piano delle Regole.

# 3. PROCEDURA DI APPROVAZIONE DELLE PROPOSTE DI P.I.I.

## 3.1. DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

La documentazione minima a corredo del P.I.I. è quella stabilita dalla Giunta regionale con la deliberazione del 9 luglio 1999, n. VI/44161, ai sensi dell'art. 91, comma 2 della legge regionale n. 12 del 2005.

Inoltre, qualsiasi proposta di P.I.I. deve essere corredata da idonei documenti comprovanti il miglioramento della qualità urbana e ambientale derivante dalla realizzazione dell'intervento, con specifico riferimento a:

a) possibili impatti delle nuove funzioni sul contesto urbano e ambientale in cui si inserisce l'intervento, nonché sulla dotazione infrastrutturale, con particolare riferimento alla rete della mobilità laddove interferisca con le strade di livello sovracomunale. Tali impatti devono essere verificati in via preliminare dal proponente,

mettendo l'Amministrazione comunale in condizione di valutarli in base agli obiettivi elencati nel Documento di Piano;

b) adeguate garanzie in ordine alla fattibilità temporale ed economico-finanziaria degli interventi;

c) compartecipazione pubblica ai vantaggi indotti dalla proposta di P.I.I. rispetto a quanto previsto dal PGT, da valutare tramite bilancio economico/ patrimoniale.

A fronte di interventi che riguardino beni tutelati sotto il profilo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i. è inoltre necessaria l'acquisizione della preventiva autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 42/04 e s.m.i., tenendo conto delle indicazioni della pianificazione paesaggistica sovraordinata e dei criteri di cui alla DGR n. 2121 del 15 marzo 2006 "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici".

## 3.2. VALUTAZIONE DI AMMISSIBILITÀ DELLE PROPOSTE

La valutazione di ammissibilità delle proposte avviene sulla base:

a) della conformità ai contenuti dell'art. 87 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;

b) della rispondenza ai criteri di cui al Capitolo 1 del presente documento. L'Amministrazione comunale detta ulteriori indicazioni di tipo progettuale ed obiettivi specifici con atti della Giunta comunale.

## 3.3. CONVENZIONE DI ATTUAZIONE

La convenzione, da sottoscriversi tra il soggetto attuatore e l'Amministrazione comunale successivamente all'approvazione definitiva del programma integrato, disciplina i diritti e gli obblighi degli operatori pubblici e privati per l'attuazione del programma integrato ed è regolata dagli artt. 46 e 93 della l. r 12/05 e s.m.i.

Oltre a quanto stabilito dalla legislazione regionale, la convenzione contiene:

- i termini di inizio dei lavori, previsti a pena di decadenza del programma, e quelli per l'esecuzione degli interventi e delle opere di urbanizzazione ed infrastrutturali contemplati nel programma integrato;
- le garanzie finanziarie, da fornirsi con fideiussioni bancarie o assicurative, di valore non inferiore all'importo delle opere che i soggetti attuatori si impegnano a realizzare, avendo riguardo anche alla relazione economica allegata al programma integrato;
- gli strumenti di messa in mora degli attuatori, in caso di inadempimento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle eventuali strutture realizzate a titolo di standard qualitativo;

- le modalità di gestione delle strutture e dei servizi realizzati ai sensi dell'art. 9 L.R. 12/05 e del Piano dei Servizi, finalizzate a garantirne l'uso pubblico; salvo che dette modalità non siano disciplinate da apposito atto convenzionale che deve essere espressamente indicato ed allegato alla convenzione;
- le modalità di esecuzione e i tempi delle eventuali bonifiche, nel caso di programmi integrati d'intervento interessanti anche parzialmente strutture produttive dismesse;
- le modalità di esecuzione e i tempi delle eventuali opere di compensazione ambientale necessarie.

Tutte le proposte di P.I.I. devono garantire tempi certi e celerità di attuazione. A tal fine:

- gli atti abilitativi (permesso di costruire o DIA) per tutte le opere previste devono essere richiesti entro tre anni dalla stipula della convenzione, salvo che si tratti di interventi di particolare complessità, per i quali la scadenza può essere prolungata di ulteriori due anni;
- la richiesta degli atti abilitativi relativi alle opere di urbanizzazione deve precedere quelle per gli interventi edificatori; la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e delle attrezzature per servizi essenziali dovrà essere contestuale alla realizzazione dell'intervento ed ultimata entro la fine dei relativi lavori, come previsto dalla LR 12/2005, art. 36 comma 2;
- gli interventi devono essere attuati entro sette anni, decorrenti dalla data in cui è avvenuta la stipula della convenzione; mentre le opere relative allo standard qualitativo devono essere realizzate entro due anni dalla predetta data.

Qualora sia decorso un anno dalla definitiva approvazione del programma integrato senza che sia stata sottoscritta la convenzione, il Sindaco - ai sensi dell'art 93, comma 4, legge regionale

n. 12/2005 - avvia il procedimento di messa in mora preordinato alla declaratoria di decadenza del programma ad ogni effetto.

# 4. PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO

Le disposizioni previste nel presente documento per i P.I.I. si applicano anche ai programmi di recupero urbano e programmi integrati di recupero, ai sensi dell'art. 94 della L.R. n. 12/2005.

# 5. CRITERI PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

## 5.1. STRUMENTI DI ATTUAZIONE E AMMISSIBILITÀ DELLE PROPOSTE

Gli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano si attuano mediante piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 12/2005, nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva gli indici urbanistico – edilizi, in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di Piano e nel paragrafo 0 del presente documento.

Il perimetro degli ambiti di trasformazione può essere rettificato in sede di piano attuativo rispetto a quello individuato negli elaborati del Documento di Piano, al fine della coincidenza dello stesso con i confini dei mappali catastali interessati e, comunque, ove ciò sia utile al migliore assetto dell'ambito; l'eventuale incremento della capacità insediativa complessiva che dovesse derivare dalla correzione dei perimetri, non potrà superare il 10% di quella indicata nelle tabelle di cui al paragrafo 0 del presente documento. La rettifica nell'ambito di tali criteri non costituisce variante al Piano delle Regole.

La convenzione determinerà le modalità di recepimento delle previsioni del Documento di Piano.

## 5.2. DISPOSIZIONI GENERALI E SPECIFICHE

Il Documento di Piano definisce, all'interno delle tabelle e delle schede riportate nel paragrafo successivo, per ciascun ambito di trasformazione: gli aspetti quantitativi dei nuovi insediamenti previsti; la vocazione funzionale, le opere pubbliche e le compensazioni ambientali richieste; le caratteristiche qualitative principali dell'intervento. Sono sempre fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi prescritte dalle norme tecniche del Piano dei Servizi.

I contenuti delle tabelle e delle schede costituiscono il riferimento sia per la progettazione negli ambiti di intervento da parte degli operatori proponenti, sia per la valutazione da parte dell'Amministrazione comunale della qualità delle proposte, fino alla vigenza del Documento di Piano.

L'Amministrazione comunale può suddividere la realizzazione degli ambiti di trasformazione in unità minime di intervento, preventivamente determinate rispetto all'intero perimetro dell'ambito, in relazione all'entità e alla rilevanza dell'ambito

medesimo, purché per ciascuna unità minima vengano eseguite le relative opere di urbanizzazione primaria e vengano cedute le aree per servizi all'interno del comparto in proporzione alla SL o al Volume realizzati da ciascuna unità. Negli ambiti di trasformazione devono essere applicate le Disposizioni di cui ai Titoli I, III, IV, V delle norme tecniche del Piano delle Regole, salvo ulteriori specificazioni all'atto del convenzionamento.

## 5.3. CONTENUTI PROGRAMMATICI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Di seguito le tabelle con le indicazioni di tipo parametrico e qualitativo che gli ambiti di trasformazione devono rispettare per essere meritevoli di approvazione.

NB: la numerazione degli ambiti non è progressiva in quanto si ritiene opportuno mantenere quella del PGT vigente, tenendo conto anche degli ambiti attuati e soppressi.

**Tabella 1 – Parametri di edificazione**

| ID | Denominazione | Tipologia area | It max (mc/mq) | Ut di massimo (mq/mq) | H max (m) | Ic max (% Sf) | Svp min (% Sf) | Profondità min fascia verde privato di margine (m) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **at.2** | Vignacce | di espansione | 1,0 | | 7,5 | 20% | 40% | |
| **at.3** | San Cassiano | di espansione | 0,6 | | 10,5 | 25% | 40% | 10,00 |
| **at.4** | San Cassiano Campus | di espansione | 1,0 | | 10,5 | 25% | 40% | |
| **at.7** | Predarossa | di espansione | 1,0 | | 7,5 | 25% | 40% | |
| **at.8** | Terme (1) | di espansione | 0,5 | | 10,5 | 25% | 50% | |

(1) indici e parametri dell'at.8 – Terme riferiti al solo ambiti di concentrazione edificatoria, avente superficie inferiore a 3 ha.

**Tabella 2 – Dati dimensionali**

| ID | St (mq) | St concentrazione edificatoria (mq) | Vol max (mc) | aree per servizi essenziali da cedere all'interno dell'ambito (mq) | Abitanti teorici (200 mc/ab) |
|---|---|---|---|---|---|
| **at.2** | 6.492 | | 6.492 | 1.298 | 32 |
| **at.3** | 6.053 | | 3.632 | 1.211 | 18 |
| **at.4** | 12.590 | | 12.590 | 2.518 | 63 |
| **at.7** | 5.337 | | 5.337 | 1.067 | 27 |
| **at.8** | 81.323 | 29.619 | 14.809 | 5.924 | |
| **Totale complessivo** | **111.795** | | **42.860** | **12.018** | **140** |

## Tabella 2 –Destinazioni d'uso ammesse e non ammesse

| ID | Destinazioni d'uso principali | Destinazioni d'uso non ammesse | Modalità di attuazione |
|---|---|---|---|
| **at.2** | usi residenziali | medie e grandi strutture di vendita, commercio all'ingrosso, usi produttivi | Piano di lottizzazione o Permesso di costruire convenzionato sui lotti funzionali individuati, a condizione che ciascun lotto si faccia carico di una quota parte degli oneri per la realizzazione del parcheggio su via dei Cedri proporzionale al volume realizzato. |
| **at.3** | usi residenziali (min 80%) | medie e grandi strutture di vendita, commercio all'ingrosso, usi produttivi eccetto l'artigianato di servizio | Piano di lottizzazione |
| **at.4** | usi residenziali (min 80%) | medie strutture di vendita di secondo livello, grandi strutture di vendita, commercio all'ingrosso, usi produttivi eccetto l'artigianato di servizio | Piano di lottizzazione |
| **at.7** | usi residenziali | medie e grandi strutture di vendita, commercio all'ingrosso, usi produttivi | Piano di lottizzazione o Permesso di costruire convenzionato sui lotti funzionali individuati dalla strada di penetrazione (cfr. schema) a condizione che il primo attuatore si faccia interamente carico della realizzazione della strada. |
| **at.8** | Servizi privati e alberghiera | medie e grandi strutture di vendita, commercio all'ingrosso, usi produttivi, usi residenziali ad eccezione dell'abitazione del custode / titolare che deve avere SL non superiore a 120 mq. | Programma Integrato d'Intervento |

## Tabella 3 – Opere richieste e caratteri qualitativi dell'intervento

| ID | DESCRIZIONE SERVIZI ESSENZIALI, OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE E COMPENSAZIONI AMBIENTALI | CARATTERISTICHE QUALITATIVE PRINCIPALI DELL'INTERVENTO |
|---|---|---|
| at.2 | Realizzazione di un'area a parcheggio su via dei Cedri e relativo marciapiede | Salvaguardare la visuale paesistica verso la valle. |
| at.3 | Realizzazione di aree verdi attrezzate e spazi per la sosta ad uso pubblico tra via Paggi e la Meretta.<br>Sistemazione di via Paggi con l'allargamento della sede stradale e messa in sicurezza del percorso ciclopedonale. | Riservare una fascia di verde privato di 10 m. in corrispondenza del lato est, come elemento di filtro ambientale verso il retro delle attività economiche. L'accesso all'area deve essere unico e tale da evitare la frammentazione degli spazi pubblici su via Paggi. |
| at.4 | Realizzazione di viabilità a senso unico in direzione sud-nord di servizio agli insediamenti e di connessione urbana di livello locale.<br>La possibilità di un tracciato a doppio senso di marcia è legata ad un intervento di ampliamento dello svincolo esistente in prossimità dell'innesto sud, fuori ambito.<br>Realizzazione di spazi per la sosta in prossimità dei margini nord e sud | |

| ID | DESCRIZIONE SERVIZI ESSENZIALI, OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE E COMPENSAZIONI AMBIENTALI | CARATTERISTICHE QUALITATIVE PRINCIPALI DELL'INTERVENTO |
|---|---|---|
| | dell'ambito.<br>Realizzazione di un percorso ciclopedonale in sede protetta lungo l'asse longitudinale dell'area. | |
| at.7 | Realizzazione di nuova viabilità a servizio degli insediamenti e per migliorare l'accesso a Predarossa. Realizzazione di spazi pubblici per la sosta lungo via Campo fiera.<br>Adeguamento della sezione stradale di via Predarossa per il previsto carico insediativo. | |
| at.8 | Interventi sulla viabilità principale atti a risolvere le criticità pregresse e quelle relative alla nuova previsione.<br>Connessioni di mobilità lenta tra le nuove funzioni (e il relativo parco), l'area Campo Fiera e, eventualmente, la ciclabile Valchiavenna.<br>Convenzionamento con il Comune per l'utilizzo della struttura termale e del relativo Parco. | Mantenere l'area segnata come verde a parco libera da edificazione e ostacoli che ne compromettano la connettività ecologica.<br>Opere di mitigazione e compensazione ambientale relative agli impatti sull'area Campo Fiera |

## Livello di cogenza di indici e parametri e prescrizioni utilizzati nelle schede relative ai singoli comparti

Il Documento di piano non è uno strumento conformativo, ragion per cui l'attuazione degli ambiti di trasformazione è demandata ad uno strumento di dettaglio. Nella tabella che segue viene specificato quali delle indicazioni di cui al presente documento siano da ritenersi vincolanti e quali, invece, costituiscano un orientamento generale a supporto della progettazione.

In altri termini, il mancato rispetto di parametri indicati come "Norma vincolante" implica l'approvazione dello strumento attuativo in variante al PGT.

Il mancato rispetto di un "Orientamento generale" non implica, invece, la procedura di variante al PGT ma necessita di essere puntualmente motivato.

| Descrizione indici e/o parametri urbanistico-edilizi. | Indici | Prescrizione |
|---|---|---|
| Indice di utilizzazione territoriale di pertinenza | Utp | Norma vincolante |
| Indice di utilizzazione territoriale massimo | Utmax | Norma vincolante |
| Indice di utilizzazione territoriale minimo | Utmin | Norma vincolante |
| Altezza dell'edificio | He | Norma vincolante |
| Destinazione d'uso principale | | Orientamento generale |
| Destinazioni d'uso non ammesse | | Norma vincolante |
| Tipologie edilizie | | Orientamento generale |
| Strumento attuativo previsto | | Orientamento generale |
| Indicazioni in merito ai servizi di uso pubblico | | Orientamento generale |
| Norme relative all'inserimento paesaggistico-ambientale dell'intervento | | Norma vincolante |
| Prescrizioni specifiche | | Orientamento generale |

## Schede prescrittive per gli ATR

# AT2 - Vignacce

**scala: 1:1.500**

**Ambito di trasformazione**

- Produttivo
- Residenziale
- Servizi

**Schema indicativo di attuazione**

- Concentrazione edificatoria
- Recupero rustici
- Area per la sosta veicolare
- Area verde
- Servizi sportivi e parco
- Parco delle terme

- Allineamento nuovi edifici
- Accessi
- Viabilità di progetto
- Schermature verdi
- Salvaguardia dei coni visuali

**Elementi strutturanti del Piano delle Regole**

- Nuclei antichi
- Tessuto consolidato
- Aree del Piano dei Servizi
- Aree agricole di fondovalle
- Aree verdi private di filtro ambientale
- Aree agricole di monte e mezzacosta
- Percorsi ciclopedonali esistenti
- Percorsi ciclopedonali previsti
- Viabilità pubblica esistente
- Edificato

# AT3 - San Cassiano

**scala: 1:1.000**

**Ambito di trasformazione**

- Produttivo
- Residenziale
- Servizi

**Schema indicativo di attuazione**

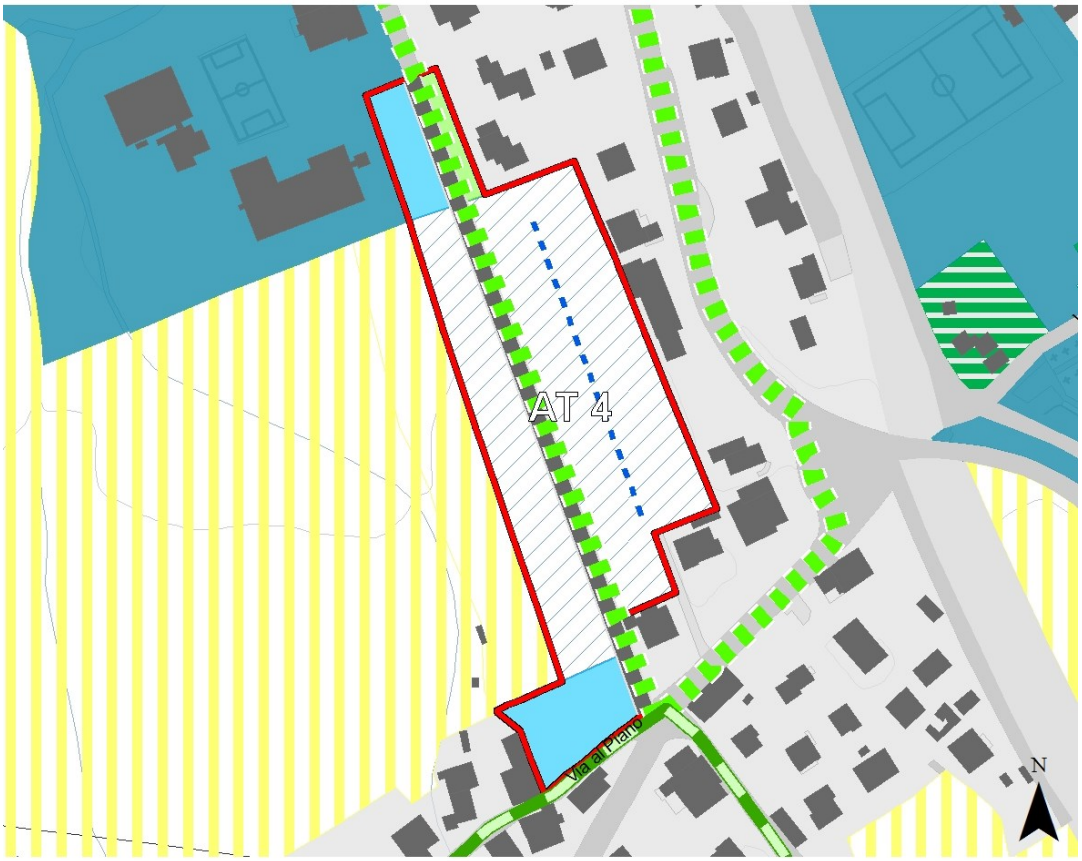
- Concentrazione edificatoria
- Recupero rustici
- Area per la sosta veicolare
- Area verde
- Servizi sportivi e parco
- Parco delle terme

- Allineamento nuovi edifici
- Accessi
- Viabilità di progetto
- Schermature verdi
- Salvaguardia dei coni visuali

**Elementi strutturanti del Piano delle Regole**

- Nuclei antichi
- Tessuto consolidato
- Aree del Piano dei Servizi
- Aree agricole di fondovalle
- Aree verdi private di filtro ambientale
- Aree agricole di monte e mezzacosta
- Percorsi ciclopedonali esistenti
- Percorsi ciclopedonali previsti
- Viabilità pubblica esistente
- Edificato

# AT4 - San Cassiano Campus




**scala: 1:2.500**

**Ambito di trasformazione**

- Produttivo
- Residenziale
- Servizi

**Schema indicativo di attuazione**

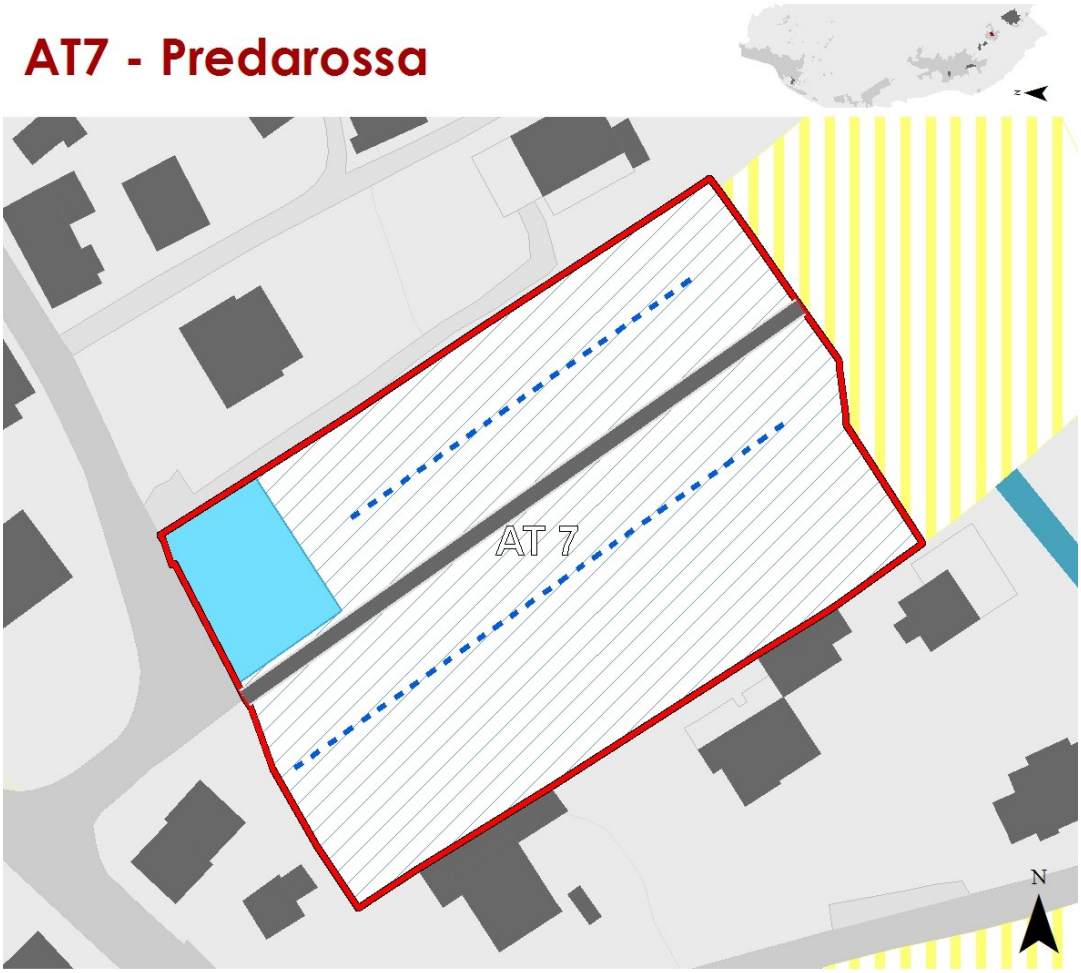
- Concentrazione edificatoria
- Recupero rustici
- Area per la sosta veicolare
- Area verde
- Servizi sportivi e parco
- Parco delle terme

- Allineamento nuovi edifici
- Accessi
- Viabilità di progetto
- Schermature verdi
- Salvaguardia dei coni visuali

**Elementi strutturanti del Piano delle Regole**

- Nuclei antichi
- Tessuto consolidato
- Aree del Piano dei Servizi
- Aree agricole di fondovalle
- Aree verdi private di filtro ambientale
- Aree agricole di monte e mezzacosta
- Percorsi ciclopedonali esistenti
- Percorsi ciclopedonali previsti
- Viabilità pubblica esistente
- Edificato

# AT7 - Predarossa




**scala: 1:1.000**

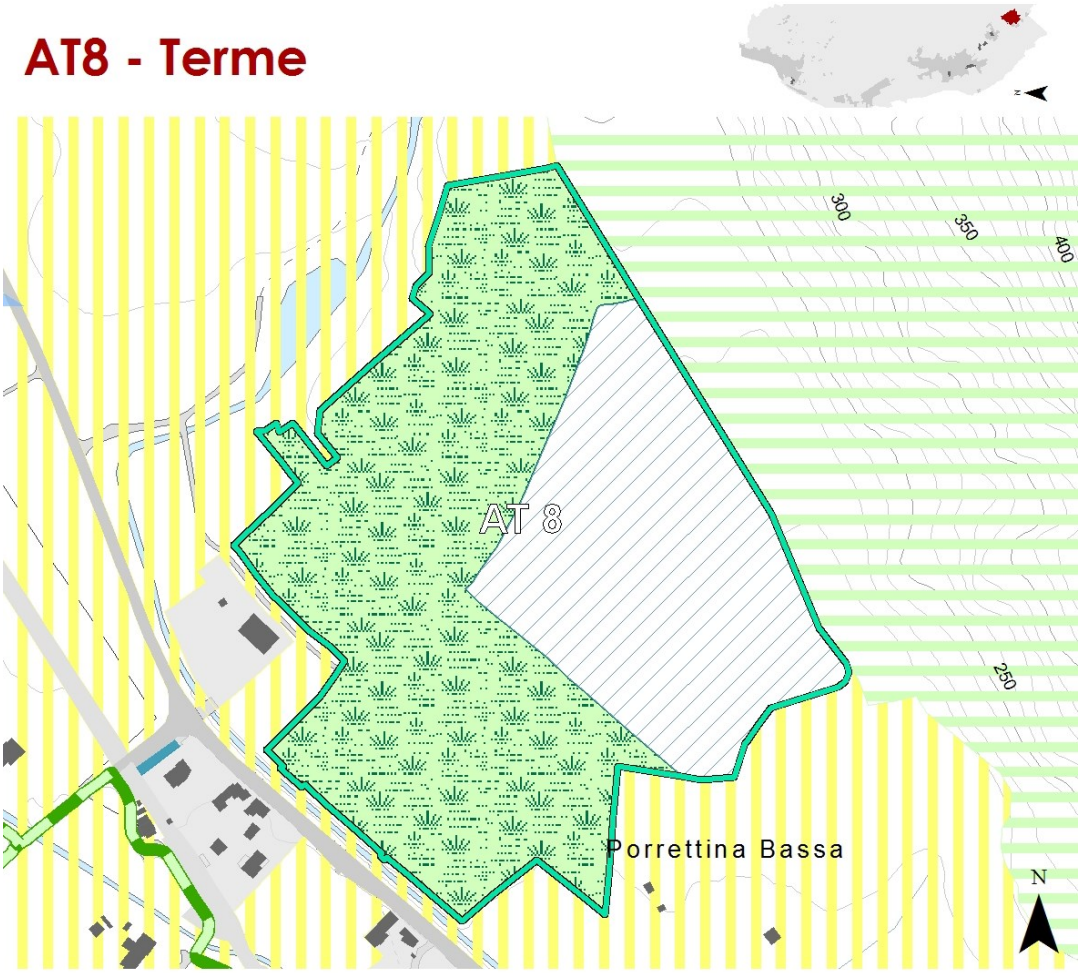
**Ambito di trasformazione**
- Produttivo
- Residenziale
- Servizi

**Schema indicativo di attuazione**
- Concentrazione edificatoria
- Recupero rustici
- Area per la sosta veicolare
- Area verde
- Servizi sportivi e parco
- Parco delle terme

- Allineamento nuovi edifici
- Accessi
- Viabilità di progetto
- Schermature verdi
- Salvaguardia dei coni visuali

**Elementi strutturanti del Piano delle Regole**
- Nuclei antichi
- Tessuto consolidato
- Aree del Piano dei Servizi
- Aree agricole di fondovalle
- Aree verdi private di filtro ambientale
- Aree agricole di monte e mezzacosta
- Percorsi ciclopedonali esistenti
- Percorsi ciclopedonali previsti
- Viabilità pubblica esistente
- Edificato

# AT8 - Terme




scala: 1:4.000

**Ambito di trasformazione**

- Produttivo
- Residenziale
- Servizi

**Schema indicativo di attuazione**

- Concentrazione edificatoria
- Recupero rustici
- Area per la sosta veicolare
- Area verde
- Servizi sportivi e parco
- Parco delle terme

- Allineamento nuovi edifici
- Accessi
- Viabilità di progetto
- Schermature verdi
- Salvaguardia dei coni visuali

**Elementi strutturanti del Piano delle Regole**

- Nuclei antichi
- Tessuto consolidato
- Aree del Piano dei Servizi
- Aree agricole di fondovalle
- Aree verdi private di filtro ambientale
- Aree agricole di monte e mezzacosta
- Percorsi ciclopedonali esistenti
- Percorsi ciclopedonali previsti
- Viabilità pubblica esistente
- Edificato