

# COMUNE DI CORTENOVA

## VARIANTE n. 1 AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

APPROVATA AI SENSI DEGLI ART. 13 e 77 L.R. n°12/2005 s.m.i.

## PIANO DEI SERVIZI

ex art. 10-bis L.R. 11.03.2005 n°12

### ALLEGATO 1

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE n°1

APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. n° 39 del 17.12.2014

IL SINDACO:  
Valerio BENEDETTI

IL SEGRETARIO COMUNALE:  
dott. ssa Viviana TUTORE

### PROGETTISTI:

dott. arch. Alberto MARCHI - 23900 LECCO

già in collaborazione con dott. arch. Aldo MARCHI

### COLLABORATORI:

geom. Paolo MAGLIA – geom. Mario TAGLIAFERRI – UTC CORTENOVA

**DICEMBRE 2014**

+

## SOMMARIO

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1 - PREMESSA.....</b>  | <b>3</b>  |
| <b>2 - ADEGUAMENTO DEL PIANO DELLE REGOLE ALL'ART. 77 DELLA L.R. n°12/2005 s.m.i. ....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>3 - CONFERMA DEGLI OBIETTIVI QUALITATIVI, QUANTITATIVI, DI SVILUPPO, MIGLIORAMENTO E DI CONSERVAZIONE STABILITI DAL VIGENTE DOCUMENTO DI PIANO. ....</b> | <b>5</b>  |
| <b>4 - VARIAZIONI INTRODOTTE NELLA ZONIZZAZIONE .....</b>   | <b>6</b>  |
| <b>5 - ELENCO DEGLI ALLEGATI COSTITUENTI LA VARIANTE n°1 AL PIANO DEI SERVIZI ADOTTATO .....</b>  | <b>6</b>  |
| <b>6 - CONFERMA DEGLI INDIRIZZI DEL DOCUMENTO DI PIANO SUI TEMI .....</b>   | <b>6</b>  |
| <b>DELLA PROGRAMMAZIONE, PEREQUAZIONE ED INCENTIVAZIONE URBANISTICA .....</b>   | <b>6</b>  |
| <b>NATURA PROGRAMMATORIA DEL PIANO DEI SERVIZI .....</b>  | <b>7</b>  |
| <b>VOLUMETRIE PEREQUATIVE .....</b>   | <b>7</b>  |
| <b>VOLUMETRIE D'INCENTIVAZIONE URBANISTICA .....</b>  | <b>8</b>  |
| <b>UTILIZZAZIONE DELLE VOLUMETRIE PEREQUATIVE E DELLE VOLUMETRIE D'INCENTIVAZIONE URBANISTICA.....</b>  | <b>9</b>  |
| <b>AGGIORNAMENTO PERIODICO DEL PIANO DEI SERVIZI .....</b>  | <b>10</b> |
| <b>7 - CONCLUSIONI .....</b>  | <b>10</b> |
| <b>8 - APPROVAZIONE DELLA VARIANTE N°1 AL PIANO DEI SERVIZI.....</b>  | <b>12</b> |
| <b>9 - ELENCO DEGLI ALLEGATI COSTITUTIVI IL PIANO DEI SERVIZI CONTRODEDOTTO .....</b>   | <b>12</b> |

-

## 1 - PREMESSA

Il Comune di Cortenova con la D.C.C. n°4 del 10.02.2009, ai sensi dell'Articolo 10 Bis della Legge Regionale 12/2005 s.m.i ha definitivamente Approvato il Piano di Governo del Territorio, divenuto vigente a partire dal 27.04.2011, cui si rimanda.

Con DCC n° 5 del 29.01.2013 è stata approvata l'Integrazione dell'Anno 2013 del Piano dei Servizi, la quale ha accolto n° 8 istanze poste dai cittadini volte al miglioramento dello stato dei servizi pubblici e privati offerti dal Comune di Cortenova.

Tale approvazione necessita di recepire gli esiti dell'Integrazione dell'Anno 2013 del Piano dei Servizi all'interno del PGT vigente, variando sia il Piano delle Regole che il Piano dei Servizi, variazione che ai sensi delle DGR 10.11.2010 n°IX/761 e DGR 25.07.2012 n° IX/3836 prevede la procedura Verifica di assoggettabilità o di esclusione dalla VAS.

Inoltre, il Comune di Cortenova si trova nella necessità di variare la perizia geologica in seguito ai lavori di regimazione idraulica in sponda destra del torrente Pioverna in località "Prà Pomer", ed all'aggiornamento della perimetrazione delle aree a rischio idrogeologico molto elevato in corrispondenza dell'ambito di frana in località Bindo-Campiano.

Infatti con DCC n° 8 del 3.05.2012 è stata approvata la Convenzione Officine Melesi / Comune di Cortenova per la realizzazione di un tratto di strada secondaria in collegamento tra le due strade primarie SP 62 e SP 65 comportante, ai sensi dell'Art. 5.10 della Convenzione, l'avvio della procedura di cui alla LR n° 12/2005 s.m.i. per l'eliminazione definitiva del vincolo di classe di fattibilità geologica con gravissime limitazioni ( classe 3\* ) nonché per l'esclusione della località "Prà Pomer" dalla Zona 2 del PS 267.

Tale convenzione comporta la redazione di una Variante al Piano delle Regole per gli scopi precisati dall'Art. 5.10 della richiamata convenzione, con spese a carico delle Officine Melesi ai sensi dell'Art. 11 della convenzione citata.

Pertanto con DGC n° 62 del 13.11.2013 l'Amministrazione locale ha dato possibilità ai cittadini di presentare segnalazioni in merito alla variazione dei soli Piani delle Regole e dei Servizi, atto preliminare alla realizzazione della Variante n°1 Piani delle Regole e dei Servizi, la quale trae origine dalla necessità di:

- trasporre le vigenti previsioni urbanistiche comunali contenute dai Piani delle Regole e dei Servizi, a suo tempo redatti sul vecchio fotogrammetrico in attesa che risultasse disponibile il nuovo supporto cartografico costituito dal Data Base Topografico (DBT) che allora era in fase di formazione, a cura della Provincia di Lecco, all'interno dei confini comunali indicati dal suddetto DBT, come prescritto dalla Versione 4.5 del Settembre 2013 dello *Schema fisico Tavola delle Previsioni 1:10.000 Sistema Informativo della Pianificazione Locale*;
- recepire nei Piani delle Regole e dei Servizi la previsione della Rete ecologica comunale in coerenza con le previsioni del Vigente PTR ( Piano Territoriale Regionale ) che delinea la Rete Ecologica Regionale ( RER ), nonché in coerenza con le previsioni della Variante del PTCP ora in salvaguardia, che delinea la Rete Ecologica Provinciale ( REP );
- introdurre nei Piani delle Regole e dei Servizi alcune piccole rettifiche segnalate da privati;
- introdurre nei Piani delle Regole e dei Servizi alcune variazioni di contenuta entità, richieste con Segnalazioni pervenute al Comune a seguito dell'Avviso di formazione dell'Integrazione anno 2013 del Piano dei Servizi ed approvate con DCC n° 5 del 29.01.2013, riferite ad ambiti consolidati del territorio, non modificative degli indirizzi del Vigente Documento di Piano;
- recepire, urbanisticamente ed informaticamente, nei Piani delle Regole e dei Servizi le modifiche e le integrazioni della Perizia Geologica, idrogeologica e sismica che derivano dal

collaudo positivo delle opere di sistemazione idraulica dei torrenti Rossiga e Pioverna finora realizzate;

- recepire nei Piani delle Regole e dei Servizi le Segnalazioni che perverranno a seguito dell'Avviso al pubblico, non comportanti consumo di suolo e non contrastanti con gli indirizzi del Documento di Piano, riferibili a contenute modifiche introducibili entro gli ambiti già individuati come edificabili sia dal Piano delle Regole che dal Piano dei Servizi
- inserire, normativamente, in accoglimento parziale o totale delle Segnalazioni che perverranno, eventuali nuove regolamentazioni nelle NTA del Piano delle Regole che non contrastino con gli indirizzi stabiliti dal Vigente Documento di Piano;

Pertanto, la presente Variante n° 1 ai Piani delle Regole e dei Servizi non intende modificare gli indirizzi stabiliti dal Documento di Piano e con DGC n° 64 del 20.11.2013 l'Amministrazione Comunale ha proceduto ad avviare la procedura di Verifica di assoggettabilità o esclusione alla VAS, con Avviso di procedimento del 6.12.2013 e con pubblicazione sul SIVAS in data 10.12.2013 e conferenza convocata per il 9.01.2014 presso il Municipio di Cortenova.

Poiché **in sede di Conferenza di Verifica di esclusione dalla VAS, il 9 Gennaio 2014 è emerso che gli orientamenti amministrativi espressi** nella Variante n° 1 ai Piani delle Regole e dei Servizi **comportano in realtà una modifica degli indirizzi stabiliti dal Documento di Piano vigente, si rende necessaria** una variazione anche del suddetto Atto di PGT, di fatto istituendo **una Variante n° 1 al PGT vigente**, tuttavia limitata ai soli ambiti che la Conferenza ha dichiarato come ambiti di modifica del Documento di Piano vigente dal 27.04.2011.

Tale **Variante n° 1 al PGT vigente** riassume totalmente i contenuti della precedente Variante n° 1 ai Piani delle Regole e dei Servizi e modifica il Documento di Piano vigente dal 27.04.2011 solo nelle parti indicate dalla Conferenza del 9 Gennaio 2014 e derivanti dall'orientamento amministrativo di accoglimento delle istanze presentate dai cittadini.

L'**Allegato 2** del Piano delle Regole, a cui si rinvia, consente di individuare in scala 1:6000 sia le Segnalazioni accolte, che le Segnalazioni non accolte, sulla base degli orientamenti amministrativi maturati nel corso dell'espletamento della procedura di Verifica di assoggettabilità o di esclusione dalla VAS.

## **2 - ADEGUAMENTO DEL PIANO DELLE REGOLE ALL'ART. 77 DELLA L.R. n°12/2005 s.m.i.**

L'art. 77 della LR 12/2005 s.m.i. al primo comma prescrive che entro due anni dalla data di approvazione del PTR i Piani di Governo del Territorio che siano stati approvati definitivamente prima del PTR debbano essere adeguati allo stesso PTR.

Tale comma è stato perfezionato, successivamente, con il differimento al 31.12.2013 del termine per provvedere all'adeguamento al PPR ( Piano Paesaggistico Regionale ).

Giova osservare che il Comune di Cortenova aveva già provveduto ad adeguare alla Legge Regionale n° 1/2001 il proprio PRG Previgente, sia operando l'inquadramento paesistico del territorio comunale in aderenza ai Titoli 1° e 2° della richiamata LR 1/2001, in particolare, disciplinando gli interventi edilizi nelle Zone A di Recupero del Vecchio nucleo, nonché, provvedendo alla redazione del Piano dei Servizi in aderenza al Titolo 3° della richiamata LR 1/2001.

Per questa ragione sono presenti molti Comparti residenziali sottoposti a Permesso di costruire convenzionato ( sintetizzato nel termine "Vincolo specifico" ) che, avendo avuto origine negli anni 2003 e 2004, ossia prima dell'avvento della LR n° 12/2005, sono stati riassorbiti dal Vigente PGT e, quindi, dal Vigente Piano delle Regole, perché previsioni già vigenti al momento della formazione del PGT che hanno tratto origine nei difficili mesi che hanno messo a dura prova l'azione amministrativa comunale nel periodo successivo all'evento franoso della fine di Novembre 2003, per tutto il 2004.

Nonostante la vigenza del PGT di Cortenova abbia iniziato a decorrere dal 27.04.2011, ossia, formalmente, oltre un anno dopo all'entrata in vigore del PTR ( 19.01.2010 ) si ritiene corretto verificare, comunque, quali possano essere i perfezionamenti introducibili nel Vigente Piano delle Regole, per meglio aderire ai disposti del P.P.R. ( che costituisce parte integrante del P.T.R. ) in quanto il Vigente P.G.T. di Cortenova è stato adottato in data 10.02.2009 con DCC n° 4, ossia in una data che, comunque, precede l'approvazione del P.T.R. .

Il nuovo **Allegato 3.2** del Piano delle Regole a cui si rinvia, avente il titolo "Sintesi dei vincoli vigenti", viene introdotto per individuare in scala 1:6000 l'insieme dei valori storici, paesistici ed ambientali che discendono dall'analisi mirata al perfezionamento del Piano delle Regole in coerenza con il Vigente P.P.R. .

Altro modo con cui si è provveduto a perfezionare il Piano delle Regole in aderenza al Vigente PTR è rappresentato dall'**Allegato 4.4** a cui si rinvia, avente il titolo "Rete ecologica comunale" che trae origine dalla sintesi delle prescrizioni del PTR e degli indirizzi della recente Variante del PTCP di suo adeguamento al PTR.

### **3 - CONFERMA DEGLI OBIETTIVI QUALITATIVI, QUANTITATIVI, DI SVILUPPO, MIGLIORAMENTO E DI CONSERVAZIONE STABILITI DAL VIGENTE DOCUMENTO DI PIANO**

Il Documento di Piano approvato definitivamente dal Consiglio comunale con D.C.C. n°9 del 29.03.2011, ha confermato ed evoluto ulteriormente i criteri informativi che hanno caratterizzato i vari perfezionamenti del PRG previgente a suo tempo operati in applicazione della L.R. n°1/2001, che come già detto precedettero la formazione del PGT, relativamente all'inquadramento paesistico, alla tutela della storicità dei siti, alla valutazione paesistica dei progetti dei nuovi interventi ed alla riqualificazione degli insediamenti preesistenti.

In sintesi, gli obiettivi qualitativi, di sviluppo, di miglioramento e di conservazione stabiliti dal Vigente Documento di Piano, che la presente Variante n° 1 del Piano delle Regole assume e rispetta, mirano:

- alla salvaguardia del patrimonio verde, sia pubblico che privato, in particolare di quello costitutivo della rete ecologica;
- alla tutela conservativa dei vecchi nuclei;
- al contenimento del consumo del suolo;
- alla salvaguardia delle zone agricole produttive, intese come aree destinate effettivamente alle attività agricole e zootecniche;
- alla salvaguardia dei corsi d'acqua e delle aree di interesse paesaggistico, ambientale, naturalistico ed idrogeologico che, in combinazione con le aree agricole benché, talvolta, interessate da episodi insediativi marginali o sparsi, formano una cintura protettiva che circonda gli ambiti di edificazione consolidata;
- alla salvaguardia delle preesistenze di interesse architettonico, storico, archeologico;
- al miglioramento della qualità della vita nei centri urbani;
- al potenziamento ed alla valorizzazione qualitativa degli spazi pedonali ed allo sviluppo della rete sentieristica di fruizione dell'ambiente naturale ( Valle dei Mulini, Sentiero dei Lanzicheneccchi );
- alla razionalizzazione dell'assetto viabilistico degli ambiti consolidati;
- allo sviluppo della rete delle piste ciclopedonali, sia nell'ambiente urbano che in quello naturale e paesistico;
- al rispetto dei corridoi ecologici, degli elementi areali d'appoggio alla rete ecologica, delle sorgenti di biodiversità e degli ambiti di elevata naturalità;
- alla promozione delle sinergie pubblico/privato valorizzabili per la realizzazione di opere e di impianti di interesse collettivo, con il supporto di adeguate forme di convenzionamento;
- all'utilizzo delle volumetrie perequative a favore di proprietari delle aree da destinare al

- potenziamento della viabilità e dei Servizi pubblici;
- all'utilizzo delle volumetrie d'incentivazione urbanistica a favore degli interventi conservativi delle preesistenze e degli interventi di formazione delle autorimesse pertinenziali di edifici già insediati, sia Vecchi nuclei, che negli ambiti consolidati che ne siano sprovvisti;
- alla diffusione di strutture ricettive diffuse ( bed&breakfast );
- alla formazione convenzionata di unità abitative da utilizzare, in via temporanea, per alloggiare i cittadini che occupano edifici da sottoporre ad interventi edilizi di tipo conservativo;
- alla formazione convenzionata di alloggi per anziani e di quote di edilizia da assegnare in affitto.

#### **4 - VARIAZIONI INTRODOTTE NELLA ZONIZZAZIONE**

La **Relazione illustrativa, Allegato 1** del Documento di Piano, nel paragrafo 7 descrive e documenta analiticamente le Segnalazioni pervenute motivandone l'accoglimento e/o il diniego.

L'**Allegato 2** del Piano delle Regole, a cui si rinvia, consente di individuare in scala 1:6000 sia le Segnalazioni accolte, che le Segnalazioni non accolte, sulla base degli orientamenti amministrativi maturati nel corso dell'espletamento della procedura di Verifica di assoggettabilità o di esclusione dalla VAS.

#### **5 - ELENCO DEGLI ALLEGATI COSTITUENTI LA VARIANTE n°1 AL PIANO DEI SERVIZI ADOTTATO**

Il Piano dei Servizi si compone dei seguenti elaborati:

- ALL. 1 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA**
- ALL. 2 - QUANTIFICAZIONE DEI DATI DI RIFERIMENTO**
- ALL. 3 - SCHEDE DEGLI INTERVENTI E SCHEMA DI REGISTRO D'USO**
- ALL. 4 - COMPARTI DESTINATI AI SERVIZI – scale 1:2.000 e 1:6.000**

#### **6 - CONFERMA DEGLI INDIRIZZI DEL DOCUMENTO DI PIANO SUI TEMI DELLA PROGRAMMAZIONE, PEREQUAZIONE ED INCENTIVAZIONE URBANISTICA**

Il Documento di Piano, declinando gli indirizzi e le direttive del Vigente P.T.C.P. in misura più dettagliata e rapportata al contesto delle risorse territoriali comunali, nonché ai fabbisogni ed alle problematiche specifiche della programmazione locale, orienta il Piano dei Servizi a delineare contenuti di natura programmatica da sviluppare anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati, tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale.

Conseguentemente, il Documento di Piano orienta anche il Piano delle Regole a disciplinare le modalità di coordinamento e di bilanciamento degli interessi pubblico e privato, al fine di rendere concretamente possibile il perseguimento negoziato degli obiettivi di sostenibilità dell'assetto insediativo che saranno dettagliati dal Piano dei Servizi.

Il testo che segue documenta la disciplina introdotta dal Piano delle Regole sui seguenti temi:

- **natura programmatica del piano dei servizi**
- **perequazione**
- **incentivazione**

e delinea le seguenti modalità per la loro concreta applicazione, così come riportato dall'Allegato 3.1 :

### **NATURA PROGRAMMATORIA DEL PIANO DEI SERVIZI**

Il Piano dei Servizi sviluppa i propri contenuti di natura programmatica anche sulla base delle richieste e/o proposte dei cittadini, singoli o associati, tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale.

Le variazioni e le integrazioni periodiche del Piano dei Servizi dovranno essere precedute da apposita Delibera d'indirizzo della Giunta comunale, finalizzata, oltre a garantire la pubblicità dell'azione amministrativa ai sensi dell'Art. 13.2 della L.R. n°12/2005, anche all'attivazione delle sinergie pubblico-privato orientate allo sviluppo sostenibile del territorio comunale.

Le variazioni e le integrazioni periodiche del Piano dei Servizi **aventi contenuti e riflessi di rilevanza sovralocale** dovranno essere condivise dalla Provincia, che esprimerà specifiche Osservazioni alle corrispondenti configurazioni adottate, in forma di Verbale della Conferenza dei servizi appositamente convocata dal Sindaco, a cui faranno seguito le corrispondenti controdeduzioni comunali, da esprimere in sede d'approvazione definitiva del provvedimento amministrativo di aggiornamento del Piano dei Servizi.

### **VOLUMETRIE PEREQUATIVE**

Il Piano dei Servizi promuove la programmazione coordinata degli interventi pubblici e privati mirati alla realizzazione singola o combinata di nuove sedi stradali, di allargamenti stradali localizzati e di parcheggi d'ogni tipologia ( scoperti, coperti, pluripiano interrati e/o fuoriterza ), in particolare delle autorimesse pertinenziali di edifici del tessuto urbano consolidato che ne siano sprovvisti o che, comunque, denotino carenze di dotazione e/o fabbisogni arretrati di tali pertinenze.

Gli interventi attuativi d'esclusiva iniziativa privata sono sottoposti a Convenzione, regolante le modalità di acquisizione dell'area, la tipologia delle opere da realizzare e del servizio d'interesse generale da espletare, le eventuali assegnazioni dei posti auto privati pertinenziali ai sensi dell'Art. 66 della L.R. n°12/2005 ad unità abitative che ne risultino sprovviste, nonché l'applicazione della corrispondente disciplina stabilita dal Piano delle Regole, a cui si rinvia.

È facoltà dell'A.C. di aderire, in modo convenzionato, a richieste private di organizzazione dei ricoveri scoperti e, o, coperti, di autoveicoli anche in eventuale compresenza di una pluralità di destinazioni d'uso compatibili con il servizio di ricovero dei veicoli; in tali casi, la Convenzione ammetterà le destinazioni funzionalmente compatibili e regolerà l'attuazione degli interventi, mediante specificazione di idonei parametri urbanistico edilizi, in relazione all'ubicazione, alla tipologia delle destinazioni d'uso, all'entità e alla qualità degli interventi, nonché in relazione all'entità del profitto pubblico derivante dall'applicazione dei dispositivi perequativi.

È ammesso l'intervento diretto d'iniziativa comunale, in carenza o d'insufficienza della partecipazione privata.

Le costruzioni disciplinate dal presente articolo e le sistemazioni esterne ad esse pertinenti non concorrono ai computi volumetrico e del rapporto di copertura, nè sono sottoposte al rispetto dei minimi prescritti per le distanze dai confini, dal ciglio della strada e dai fabbricati, fatta salva l'applicazione del Codice civile.

In applicazione dell'ultimo comma lettera a) dell'Art. 4 della Legge 28.01.1977 n°10, i terreni privati che il Piano dei Servizi destina alla formazione di allargamenti stradali localizzati e di nuove strade e/o di parcheggi pubblici e privati d'interesse generale, fruiscono di un indice fondiario di **0,03 mc/mq** che

concorre a costituire, per ciascun comparto, una **volumetria perequativa** direttamente proporzionale alla superficie fondiaria dell'area oggetto d'acquisizione pubblica e/o d'utilizzo, sia pubblico che privato.

L'Operatore privato che intenda realizzare ricoveri per auto con uno o più piani interrati, o con uno o più piani fuori terra, fruirà di ulteriori volumetrie perequative, quantificabili come prodotto della superficie lorda complessiva di pavimento per l'indice fondiario **0,30 mc/mq.**, in aggiunta alla quota di volumetria perequativa afferente all'applicazione del precedente comma, applicata all'area oggetto d'intervento.

Il Proprietario cedente gratuitamente l'area all'A.C. ha la facoltà di utilizzare direttamente tale volumetria, insediandola negli ambiti consolidati anche in eventuale integrazione di volumetrie residenziali preesistenti, entro il limite di saturazione massimo del **+ 15%** del preesistente, ad esclusione dei Vecchi nuclei, ove il predetto limite si riduce al **+ 10%** ed ove la predetta volumetria è utilizzabile per i soli edifici ristrutturabili, non essendo possibile il suo utilizzo nei casi di edifici da restaurare e da risanare conservativamente.

Il Proprietario che non fosse interessato all'utilizzo diretto di tale volumetria ha la facoltà di cedere a Terzi tale utilizzazione, sia interamente che frazionandola in quote; in tal caso la Convenzione sarà volturata a favore dei subentranti, mediante Atto pubblico e conserverà le limitazioni espresse nel comma precedente.

La fruizione di tale volumetria è subordinata alla stipula di una Convenzione con l'A.C., regolante la contestuale cessione gratuita dell'area al Comune, la quantificazione della volumetria perequativa corrispondente alla predetta cessione, i modi e i tempi dell'utilizzazione della stessa, i corrispondenti parametri edilizi applicabili per la sua localizzazione in area diversa dal comparto che la genera, nonché l'eventuale frazionamento in quote a favore di terzi, di tutta o di parte della volumetria perequativa in questione.

Può sostituire la Convenzione, un Atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato, applicativo dello Schema di Convenzione proposto dal Privato ed Approvato dalla Giunta comunale, attuativo delle disposizioni del presente articolo.

## **VOLUMETRIE D'INCENTIVAZIONE URBANISTICA**

Il Piano dei Servizi promuove la programmazione coordinata di interventi pubblici e privati mirati:

- al miglioramento della qualità architettonica di singoli edifici preesistenti
- alla riqualificazione urbana ed alla riorganizzazione ambientale degli spazi già edificati degli ambiti consolidati
- al bilanciamento dell'offerta al Comune di Servizi privati d'interesse generale.

Mediante rilascio di Permesso di costruire convenzionato il Piano dei Servizi promuove, altresì, gli interventi privati di riqualificazione architettonica delle volumetrie residenziali preesistenti negli ambiti consolidati, dando facoltà ai Privati che necessitino di integrazioni volumetriche di modesta entità, di fruire di **volumetrie d'incentivazione urbanistica**, entro il limite del **+10%** del volume preesistente nei Vecchi nuclei e del **+15%** nelle restanti parti degli ambiti consolidati, anche ad eventuale integrazione della volumetria perequativa che discende dalla formazione di nuova viabilità, allargamenti stradali localizzati e di autorimesse pertinenziali.

I Privati che necessitino di integrazioni di **Superfici coperte** e/o di **Superfici lorde di pavimento**, nelle quantità non eccedenti del 15% delle superfici preesistenti aventi destinazione d'uso diversa da quella residenziale, possono acquisire le occorrenti superfici direttamente dal Comune, in modo convenzionato.

I disposti del precedente comma si applicano, obbligatoriamente, in tutti i casi di nuovi impianti produttivi e/o di potenziamento degli impianti produttivi che discendono da Pratiche assentite dallo Sportello unico per le attività produttive.

L'Operatore privato che intenda realizzare ricoveri pertinenziali per auto con uno o più piani interrati, o con uno o più piani fuori terra, fruirà di volumetrie d'incentivazione urbanistica quantificabili come prodotto della superficie lorda complessiva di pavimento per l'indice fondiario **0,30 mc/mq.**, in



aggiunta alla quota di volumetria perequativa afferente all'applicazione del precedente articolo applicata all'area oggetto d'intervento.

La fruizione delle volumetrie d'incentivazione urbanistica è subordinata alla stipula di una Convenzione con l'A.C., regolante la quantificazione, i modi e i tempi dell'utilizzazione della stessa. Può sostituire la Convenzione, un Atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato, applicativo dello Schema di Convenzione proposto dal Privato ed Approvato dalla Giunta comunale, attuativo delle disposizioni del presente articolo.

## **UTILIZZAZIONE DELLE VOLUMETRIE PEREQUATIVE E DELLE VOLUMETRIE D'INCENTIVAZIONE URBANISTICA**

Chiunque sia interessato a fruire delle volumetrie perequative ( Art. 71 ) può acquisire gratuitamente le occorrenti volumetrie ad uso residenziale direttamente dal Comune, cedendo gratuitamente le aree per la formazione di allargamenti stradali e/o di nuove strade e/o per parcheggi, in modo contestuale, quantificando dette volumetrie perequative in ragione di **1,00 mq = 0,03 mc.**, ossia, reciprocamente, in ragione di **1,00 mc = 33,3 mq.** .

I proprietari degli immobili interessati a fruire di integrazioni di volumetrie residenziali preesistenti con l'utilizzo di volumetrie d'incentivazione urbanistica ( Art. 72 ) possono acquisire le occorrenti volumetrie ad uso residenziale direttamente dal Comune, corrispondendo gli importi stabiliti dall'A.C. per la monetizzazione delle aree per parcheggio, quantificando dette aree in rapporto diretto con l'occorrente volumetria d'incentivazione urbanistica, in ragione di **1,00 mq = 0,30 mc.**, ossia, reciprocamente, in ragione di **1,00 mc = 3,33 mq.**

I proprietari degli immobili interessati a fruire di integrazioni di **Superfici coperte e/o di Superfici lorde di pavimento preesistenti** aventi destinazioni d'uso diversa da quella residenziale ( Art. 72 ), possono acquisire le occorrenti superfici direttamente dal Comune, in modo convenzionato, corrispondendo gli importi stabiliti dall'A.C. per la monetizzazione delle aree per parcheggio, quantificando dette superfici in ragione di **1,00 mq = 3,00 mc.**, ossia, reciprocamente, in ragione di **1,00 mc = 0,33 mq.** .

In tutti i casi, i computi delle suddette volumetrie saranno predisposti ed asseverati dai Tecnici incaricati dai Privati interessati alla loro fruizione, sulla base di allegati grafici costituiti da Schede catastali e da rilievi quotati dello stato di fatto, completi di dimostrazione grafica delle aree e delle eventuali volumetrie in esse preesistenti, destinate a beneficiare dei corrispondenti incrementi convenzionati, nei limiti stabiliti dal Piano dei Servizi.

L'utilizzazione delle **volumetrie perequative** e delle **volumetrie d'incentivazione** urbanistica è subordinata a Convenzione, regolante le modalità di utilizzo e l'entità delle volumetrie; può sostituire la Convenzione, un Atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato, applicativo dello Schema di Convenzione proposto dal Privato ed Approvato dalla Giunta comunale, attuativo delle disposizioni del presente articolo.

Nel caso le suddette volumetrie siano richieste contestualmente al Permesso di costruire o alla DIA, la monetizzazione si tradurrà in un atto autorizzatorio alla loro realizzazione, notificato contestualmente all'avviso di rilascio del Permesso di costruire o alla lettera di imputazione degli oneri nel caso della DIA; in tal caso, il corrispondente pagamento sarà effettuato con le stesse modalità applicative in uso per il Costo di costruzione e per gli Oneri d'urbanizzazione.

Il Piano dei Servizi determina i valori unitari delle volumetrie perequative e d'incentivazione urbanistica, in prima applicazione, tenendo conto, sia dei valori medi del soprassuolo stabiliti dalla Regione Lombardia con DGR 19.12.2007 n° 16117 che della tariffa per la monetizzazione delle aree di parcheggio stabilita, annualmente, dal Consiglio comunale.

## AGGIORNAMENTO PERIODICO DEL PIANO DEI SERVIZI

I Privati interessati ad ottenere, dall'A.C., l'individuazione nel Piano dei Servizi di determinati ambiti da sottoporre a regolamentazione specifica, mirata alla loro utilizzazione edificatoria convenzionata, a fronte di un'offerta all'A.C. di Servizi e, o, di utilità d'interesse generale, potranno inoltrare specifiche Istanze al Sindaco entro la data del **31.03** di ciascun anno, per consentire all'A.C., in tempo utile, di valutare la coerenza programmatica ed urbanistica di ciascuna Istanza, in aderenza al principio di pubblicità dell'azione amministrativa in tema di programmazione urbanistica ai sensi dell'Art. 13.13 della L.R. n°12/2005, onde eventualmente, avviare le procedure amministrative d'integrazione formale del Piano dei Servizi, in coerenza con il Programma triennale delle Opere pubbliche, mirando all'accoglimento delle Istanze condivisibili, mediante applicazione dei disposti dell'Art. 9 Sub. 15 della L.R. n°12/2005 s.m.e.i..

## 7 - CONCLUSIONI

La presente Variante n°1 al Piano dei Servizi, conferma ed evolve ulteriormente gli obiettivi di promozione del coordinamento degli interessi pubblici e privati condensabile negli interventi convenzionati già programmati dal Piano dei Servizi o programmabili in virtù della sua progressione attuativa, anche per effetto di specifiche proposte avanzate dai Privati.

Infatti, il Piano dei Servizi ha il compito di costituire il motore della programmazione comunale, mentre il Piano delle Regole ha il compito di costituire la disciplina da applicare da parte dei Privati e da parte degli Amministratori pubblici, nel processo di programmazione e di progettazione degli interventi attuativi delle previsioni delineate dal Documento di piano e, quindi, complessivamente, dal P.G.T. .

In effetti, i contenuti di natura programmatica del Piano dei Servizi si svilupperanno sempre più frequentemente ed intensamente, sulla base delle proposte che i cittadini, singoli o associati, formuleranno all'Amministrazione comunale, tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale.

La metodologia di formazione del Piano dei Servizi si è sviluppata sull'alternarsi sistematico di fasi d'analisi dello stato attuale dei fabbisogni arretrati di servizi e dei fabbisogni futuri dei servizi degli ambiti consolidati del territorio comunale, e dei processi di crescita che li hanno generati, in alternanza con fasi di sintesi dei fabbisogni di Standard e di servizi, incrociando i relativi dati con gli esiti del censimento degli Standard e dei Servizi già disponibili e, o, già previsti anche dal PGT Vigente.

Tale metodologia, definibile **piano-processo**, è stata applicata anche nel momento dell'analisi delle Segnalazioni pervenute e in quello successivo della loro controdeduzione, mirando ad individuare Segnalazioni potevano essere giudicate accoglibili, in quanto pertinenti e sostenibili, perche suscettibili di possibili convenzionamenti.

In modo del tutto corrispondente si procederà al momento dell'analisi delle Osservazioni che perverranno alla configurazione del Piano dei Servizi che sarà adottata dal Consiglio comunale, allorché si mirerà ad individuare le Osservazioni che potranno essere accolte, in quanto pertinenti e sostenibili.

Successivamente, la stessa metodologia, **sarà applicata dall'Ufficio tecnico comunale nell'intera fase di operatività del Piano dei Servizi, quando risulterà essere definitivamente Approvato**, attraverso l'azione quotidiana dei Tecnici comunali preposti alla gestione delle Pratiche edilizie e dei lavori pubblici.

Infine, la stessa metodologia, fatto salvo ogni possibile suo perfezionamento, **sarà applicabile anche nelle future fasi di aggiornamento annuale del Piano dei Servizi**, in modo virtuoso, attraverso l'interazione dei Committenti con i Professionisti da essi stessi incaricati, per ispirare e promuoverne l'aggiornamento annuale in aderenza all'ultimo comma dell'Art. 124 delle NTA, come pure, attraverso

l'interazione dei Professionisti incaricati dal Comune con i Responsabili del Servizio Ufficio tecnico comunale, sempre per censire i fabbisogni e per valutare le opportunità amministrative utili per ispirare e promuovere l'aggiornamento periodico dello stesso Piano dei Servizi.

Questo scenario metodologico e procedurale delinea la funzionalità programmatoria del Piano dei Servizi e dimostra che esso rappresenta l'anima ispiratrice e conduttrice del Programma delle opere pubbliche, oltrechè un efficiente sostegno operativo del Bilancio comunale.

Questa metodologia attuativa del Piano dei Servizi così potenziato dalla presente <variante n° 1 darà fattivi contributi:

- alla salvaguardia del patrimonio verde, sia pubblico che privato, in particolare di quello costitutivo della rete ecologica comunale;
- alla tutela conservativa dei vecchi nuclei;
- al contenimento del consumo del suolo;
- alla salvaguardia delle zone agricole produttive, intese come aree destinate effettivamente alle attività agricole e zootecniche;
- alla salvaguardia dei corsi d'acqua e delle aree di interesse paesaggistico, ambientale, naturalistico ed idrogeologico che, in combinazione con le aree agricole benché, talvolta, interessate da episodi insediativi marginali o sparsi, formano una cintura protettiva che circonda gli ambiti di edificazione consolidata;
- alla salvaguardia delle preesistenze di interesse architettonico, storico, archeologico;
- al miglioramento della qualità della vita nei centri urbani;
- al potenziamento ed alla valorizzazione qualitativa degli spazi pedonali ed allo sviluppo della rete sentieristica di fruizione dell'ambiente naturale ( Valle dei Mulini, anse del Pioverna );
- alla razionalizzazione e all'estensione dell'assetto viabilistico degli ambiti consolidati;
- allo sviluppo della rete delle piste ciclopedonali, sia nell'ambiente urbano che in quello naturale e paesistico;
- al rispetto ed al potenziamento dei corridoi ecologici, degli elementi areali d'appoggio alla rete ecologica, delle sorgenti di biodiversità e degli ambiti di elevata naturalità;
- alla promozione delle sinergie pubblico/privato valorizzabili per la realizzazione di opere e di impianti di interesse collettivo, con il supporto di adeguate forme di convenzionamento;
- all'utilizzo delle volumetrie perequative a favore di proprietari delle aree da destinare al potenziamento della viabilità e dei Servizi pubblici;
- all'utilizzo delle volumetrie d'incentivazione urbanistica e delle volumetrie compensative a favore degli interventi conservativi delle preesistenze e degli interventi di formazione delle autorimesse pertinenziali di edifici già insediati, sia Vecchi nuclei, che negli ambiti consolidati che ne siano sprovvisti;
- alla diffusione di strutture ricettive diffuse ( bed&breakfast );
- alla formazione convenzionata di unità abitative da utilizzare, in via temporanea, per alloggiare i cittadini che occupano edifici da sottoporre ad interventi edilizi di tipo conservativo;
- alla formazione convenzionata di alloggi per anziani e di quote di edilizia da assegnare in affitto;
- alla formazione della prima casa per i nuovi nuclei famigliari.

Cortenova, Lecco, 03.12.2013 / 31.03.2014

## 8 – APPROVAZIONE DELLA VARIANTE N°1 AL PIANO DEI SERVIZI

In concomitanza con avviso sul BURL Serie Inserzioni e concorsi n°22 del 28.05.2014 gli Atti di PGT adottati con Delibera del Consiglio comunale n°4 del 9.04.2014 sono stati trasmessi alla Provincia di Lecco, per l'espressione del parere di compatibilità con il PTCP, nonché all'ASL e all'ARPA, per l'espressione delle corrispondenti Osservazioni.

Dalla stessa data i medesimi atti sono stati resi disponibili al pubblico presso gli uffici comunali per trenta giorni, in modo da consentire ai cittadini ed alle attività produttive interessate la presentazione delle osservazioni nei successivi trenta giorni.

Con Determinazione n°740 del 23.10.2014, ai sensi del Decreto del Presidente della Provincia di Lecco n°42 del 17.10.2014, il Dirigente del Settore Pianificazione territoriale provinciale ha espresso la propria **valutazione di compatibilità condizionata** del Documento di Piano adottato dal Consiglio comunale di Cortenova con DCC n°4 del 9.04.2014 con il PTCP vigente.

Con comunicazione Prot. n°29488 C.I. 02.03.06, del 9.07.2014 ai sensi dell'Art 13 comma 6 della L.R. n°12/2005 s.m.i., la Direzione del Dipartimento provinciale di Lecco dell'ASL ha depositato presso il Comune di Cortenova, con Prot. n°2761 del 10.07.2014, un documento nel quale pronunciava che detto ente non rilascia osservazioni in merito.

Con il Fascicolo n°2014.6.41.38/6.3, ai sensi dell'Art 13 comma 6 della L.R. n°12/2005 s.m.i., la Direzione del Dipartimento provinciale di Lecco dell'ARPA ha depositato presso il Comune di Cortenova, con Prot. 3037 del 30.07.2014, le sue osservazioni alla luce degli indirizzi del Documento di Piano che l'Amministrazione comunale ha adottato con DCC n°4 del 09.04.2014

Infine sono pervenute al protocollo comunale tredici Osservazioni, di cui una dell'Ufficio Tecnico di Cortenova, undici di privati cittadini o attività produttive ed una di privato cittadino presentata oltre il termine prescritto, ovvero il 26 Luglio 2014.

La controdeduzione di tutti i pareri e le osservazioni giunte sono riportate negli Allegati 1 del Documento di Piano e dl Piano delle Regole, cui si rimanda.

Le controdeduzioni effettuate non hanno mutato nella sostanze né gli indirizzi, né i contenuti e la struttura del piano dei Servizi, il cui impianto approvato viene riconfermato.

## 9 – ELENCO DEGLI ALLEGATI COSTITUTIVI IL PIANO DEI SERVIZI CONTRODEDOTTO

La versione approvata del Piano dei Servizi si compone dei seguenti elaborati:

- ALL. 1 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA**
- ALL. 2 - QUANTIFICAZIONE DEI DATI DI RIFERIMENTO**
- ALL. 3 - SCHEDE DEGLI INTERVENTI E SCHEMA DI REGISTRO D'USO**
- ALL. 4 - COMPARTI DESTINATI AI SERVIZI - scala 1:2'000**

Cortenova, Lecco, 11 Dicembre 2014

**Il Progettista: dott. arch. Alberto MARCHI – 23900 LECCO**

D:\URBANISTICA\Cortenova\2014\Variante\_1\_PGT\_Approvata\Piano dei Servizi\doc\ *Allegato 1\_Var1\_PdS\_CORT.doc*