COMUNE DI

SENNA COMASCO

PROVINCIA DI COMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

AGGIORNAMENTO IN ACCOGLIMENTO DI:
- Osservazioni
- Valutazione di compatibilità provinciale

ADOZIONE	Delibera C.C. n° 9	del 06/03/2008
PUBBLICAZIONE	dal 19/03/2008	al 18/04/2008
COMPATIBILITA' A.P.	n° 17/36059	del 22/07/2008
APPROVAZIONE	Delibera C.C. n°	del

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

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
Dott. Nicola Venturo

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
Arch. Luciano Arcellaschi

Normativa

PROGETTISTA:

STUDIO B&L
ENRICO BERNASCONI
ARCHITETTO
Viale Matteotti n. 18C
22012 - Cernobbio (CO)
Telefono: 031-3347025
Telefax: 031-3347027

COLLABORATORI:
Arch. Guido M. Pellò
Dott.ssa Dalida Piovesan

ELABORATO

D.N

DIRECTORY PRINCIPALE	DIRECTORY DI LAVORO	FILE \ LAYOUT	REVISIONE	DATA
170-SENNACOMASCO-PGT	170D-DOCPIANO-VAS-APP	**170D-COP-NORME-DP.DWG**	06	LUGLIO 2008

INDICE

TITOLO I - NORMATIVA GENERALE *2*

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

TITOLO II - NORMATIVA SPECIFICA DELLE AREE E DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE *7*

ART. 11 AREE DI TRASFORMAZIONE IN AMBITI DI ESPANSIONE PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI 8
ART. 12 AREE DI TRASFORMAZIONE IN AMBITI DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE 12
ART. 13 AREE ED AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE 19

TITOLO III - NORMATIVA DEGLI AMBITI DI PROGRAMMAZIONE INTEGRATA *25*

ART. 14 INDIRIZZI GENERALI PER LA REDAZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI 25
ART. 15 AMBITI DI INTERVENTO. 25
ART. 16 CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE 26
ART. 17 GLI OBIETTIVI DA PERSEGUIRE CON LA PROGRAMMAZIONE INTEGRATA. 26
ART. 18 I DOCUMENTI COSTITUENTI LA PROPOSTA DELLA PROGRAMMAZIONE INTEGRATA. 27
SCHEDA A 28
SCHEDA B 29
DOCUMENTO 1 31
DOCUMENTO 2 31

TITOLO IV - NORMATIVA TRANSITORIA *32*

ART. 19 EDIFICAZIONE ESISTENTE - DIFFORMITÀ CON I CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO 32

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 programmatorio 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 dalla 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.

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. 17 di Sintesi delle previsioni di Piano contiene l'individuazione degli ambiti di trasformazione 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 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, che precedono le schede contenenti gli indirizzi.

ART. 5 I PIANI ATTUATIVI COMUNALI

1. L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo e di alcuni di trasformazione in ambiti di completamento 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 108 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.

7. le previsioni urbanizzative (progetto di massima delle reti e stima dei costi) devono verificare l'adeguata estensione della rete di fognatura comunale esistente, con puntuale analisi della capacità di ospitare i carichi idraulici derivanti dalle nuove urbanizzazioni, ponendo specifica attenzione ai dispositivi di "troppo pieno" rispetto alla capacità idraulica dei corpi idrici ricettori.

ART. 6 I TITOLI ABILITATIVI DIRETTI ASSISTITI

L'attuazione di alcuni interventi di trasformazione in ambiti di completamento avviene mediante titoli abilitativi diretti assistiti, cioè corredati da impegnativa unilaterale d'obbligo al perseguimento degli obbiettivi indicati nelle schede delle presenti norme d'attuazione che hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime dei suoli.

ART. 7 DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE

Nei piani inerenti l'attuazione delle aree di trasformazione i diritti edificatori derivanti dalle volumetrie definite indicate nelle schede di indirizzo contenute 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 della proprietà.

ART. 8 DISCIPLINA DI INCENTIVAZIONE

1. Per gli interventi ricompresi nei piani attuativi finalizzati alla riqualificazione urbana è prevista:

a. a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obbiettivi fissati, una incentivazione in misura non superiore al 7,5 per cento della volumetria ammessa;
b. 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;

2. Per gli interventi ricompresi nei piani attuativi finalizzati alla nuova costruzione in aree di espansione 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.

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 obbiettivi di cui sopra.

ART. 9 LE MISURE DI MITIGAZIONE

Nei progetti di pianificazione attuativa devono essere previste le più opportune misure di mitigazione, 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 10. Sono calibrate in funzione del livello di sensibilità localizzativi e connesse a specifiche attività meglio indicate nel relativo capitolo del Rapporto Ambientale della VAS. In sintesi:

1. per gli interventi in aree parzialmente sostenibili dovranno essere predisposte accurate indagini in modo da poter individuare le migliori soluzioni dal punto di vista geologico;

2. per gli interventi in aree parzialmente sostenibili interessate dal vincolo paesistico, oltre alla redazione di approfonditi studi di carattere geologico, idrologico e idrogeologico, dovranno essere valutati attentamente i possibili effetti negativi conseguenti alla localizzazione delle nuove costruzioni in prossimità del corso idrico;

3. per gli interventi in aree parzialmente sostenibili interessate da fattori limitativi di tipo ambientale, oltre alla redazione di approfonditi studi di carattere geologico, idrologico e idrogeologico, dovranno essere valutati attentamente i possibili effetti negativi conseguenti alla costruzione di edifici in aree ad alta naturalità e considerando soprattutto le possibili interazioni tra le nuove edificazioni e l'innesto, o il peggioramento, di fenomeni erosivi.

ART. 10 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, piste da sci. 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 avvalere del "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica" di cui alla Direttiva della D.G.R. 29 febbraio 2000 n. 6/48740 e dell'"Atlante delle opere di sistemazione dei versanti" edito dal Dipartimento Difesa del Suolo dell'APAT nell'anno 2002.

TITOLO II - NORMATIVA SPECIFICA DELLE AREE E DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1. Nelle schede contenute nei successivi articoli sono normate le azioni di piano delle seguenti entità territoriali:

a. Aree di trasformazione in ambiti di espansione per nuovi insediamenti residenziali 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. Aree di trasformazione in ambiti di completamento residenziale interessanti aree di media o modesta estensione territoriale, prevalentemente interne al perimetro del consolidato urbano (area urbanizzata - A.U.), da attuarsi a piano attuativo o con titolo abilitativo assistito.

c. Aree ed ambiti di riqualificazione interessanti aree di completamento di significativa o rilevante estensione territoriale (area urbanizzata - A.U.), da attuarsi mediante pianificazione attuativa, progetto di indirizzo comunale, programmazione integrata o con 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. 8 - "*Disciplina di Incentivazione*" delle presenti norme.

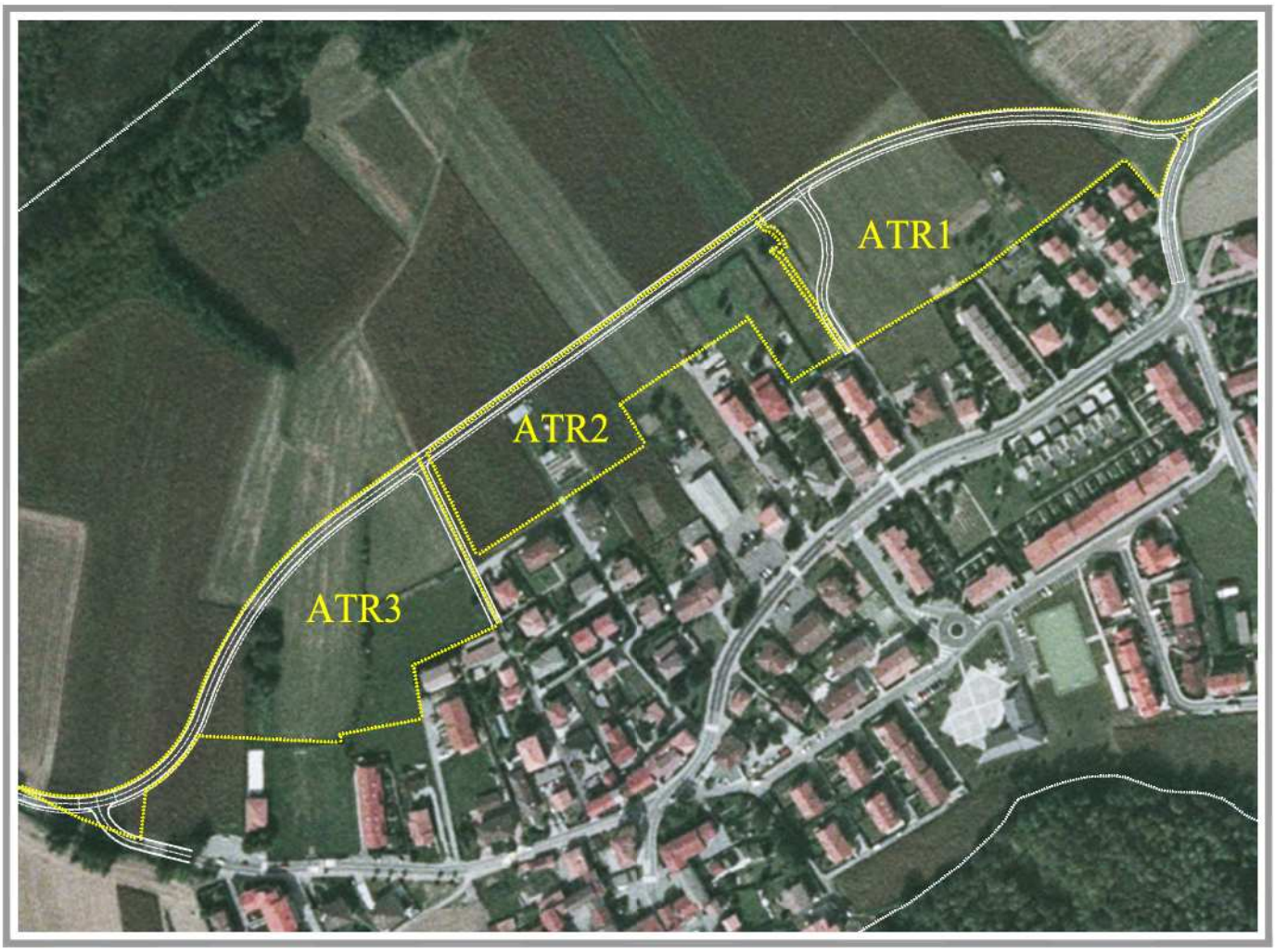
ART. 11 AREE DI TRASFORMAZIONE IN AMBITI DI ESPANSIONE PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Sono n. 3 catalogati nel prospetto riepilogativo, quelli la cui attuazione è prevista nel primo quinquennio sono puntualmente identificati nelle singole schede di indirizzo che seguono nell'ordine indicato nel prospetto riepilogativo.

Prospetto riepilogativo degli interventi

Ambiti di espansione per nuovi insediamenti residenziali ed extra residenziali					
Ambito	**Localizzazione**	**Strumento di attuazione**	**Superficie Territoriale [mq]**	**Volume o Slp [mc o mq]**	**Quinquennio di attuazione**
ATR1	Navedano Nord Est	Piano attuativo	14.725	9.000	*primo quinquennio*
ATR2	Navedano Centro	Piano attuativo	13.740	9.000	*quinquennio successivo*
ATR3	Navedano Nord Ovest	Piano attuativo	13.500	9.000	*primo quinquennio*

ATR1-2-3 - NAVEDANO NORD



¤ IL SITO

Sito pianeggiante posto a nord del nucleo di Navedano. L'espansione edilizia degli anni passati ha comportato in questa direzione un progressivo sfrangiamento del tessuto urbano a scapito delle contermini aree agricole; la viabilità di tipo locale si attesta ai margini del comparto e ricalca gli antichi tracciati interpoderali.

¤ GLI ELEMENTI DIMENSIONALI
ATR3 - NAVEDANO NORD OVEST

Superficie territoriale	Dest. funzionale prevalente
13.500 mq	Residenziale
Aree a parcheggi pubblici	Volume
min. 6 mq/ab per i parcheggi di arroccamento e 6 mq/ab per quelli al servizio del nuovo insediamento	9.000 mc
Consumo effettivo di nuovo suolo	Superficie coperta
13.270 mq	max 30% della superficie territoriale
	Superficie drenante
	min. 40% della superficie territoriale

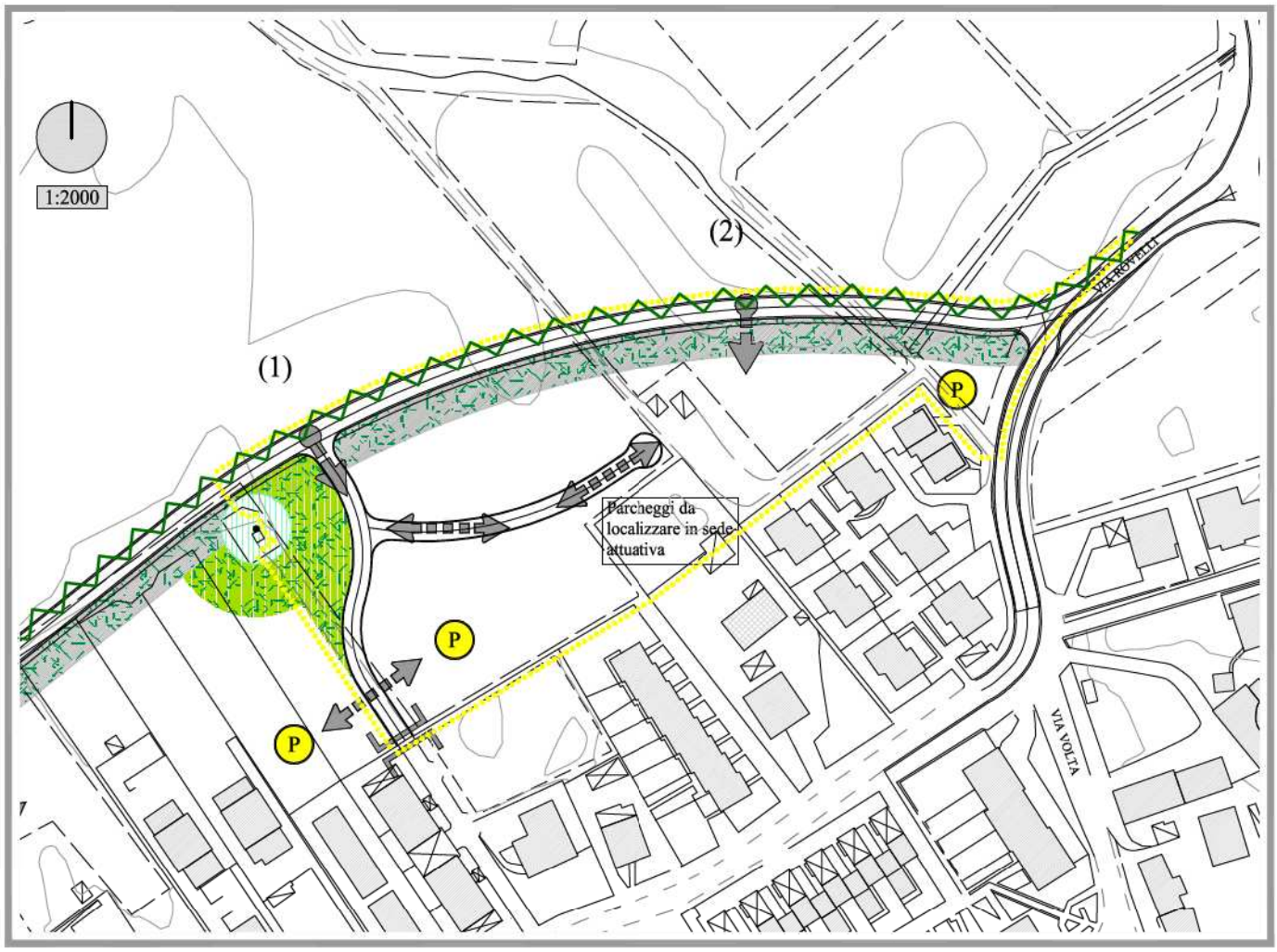
¤ GLI ELEMENTI DIMENSIONALI
ATR2 - NAVEDANO NORD EST

Superficie territoriale	Dest. funzionale prevalente
13.740 mq	Residenziale

¤ GLI ELEMENTI DIMENSIONALI
ATR1 - NAVEDANO NORD EST

Superficie territoriale	Dest. funzionale prevalente
14.725 mq	Residenziale
Aree a parcheggi pubblici	Volume
min. 6 mq/ab per i parcheggi di arroccamento e 6 mq/ab per quelli al servizio del nuovo insediamento	9.000 mc
Consumo effettivo di nuovo suolo	Superficie coperta
14.725 mq	max 30% della superficie territoriale
	Superficie drenante
	min. 40% della superficie territoriale

ATR1 - NAVEDANO NORD EST



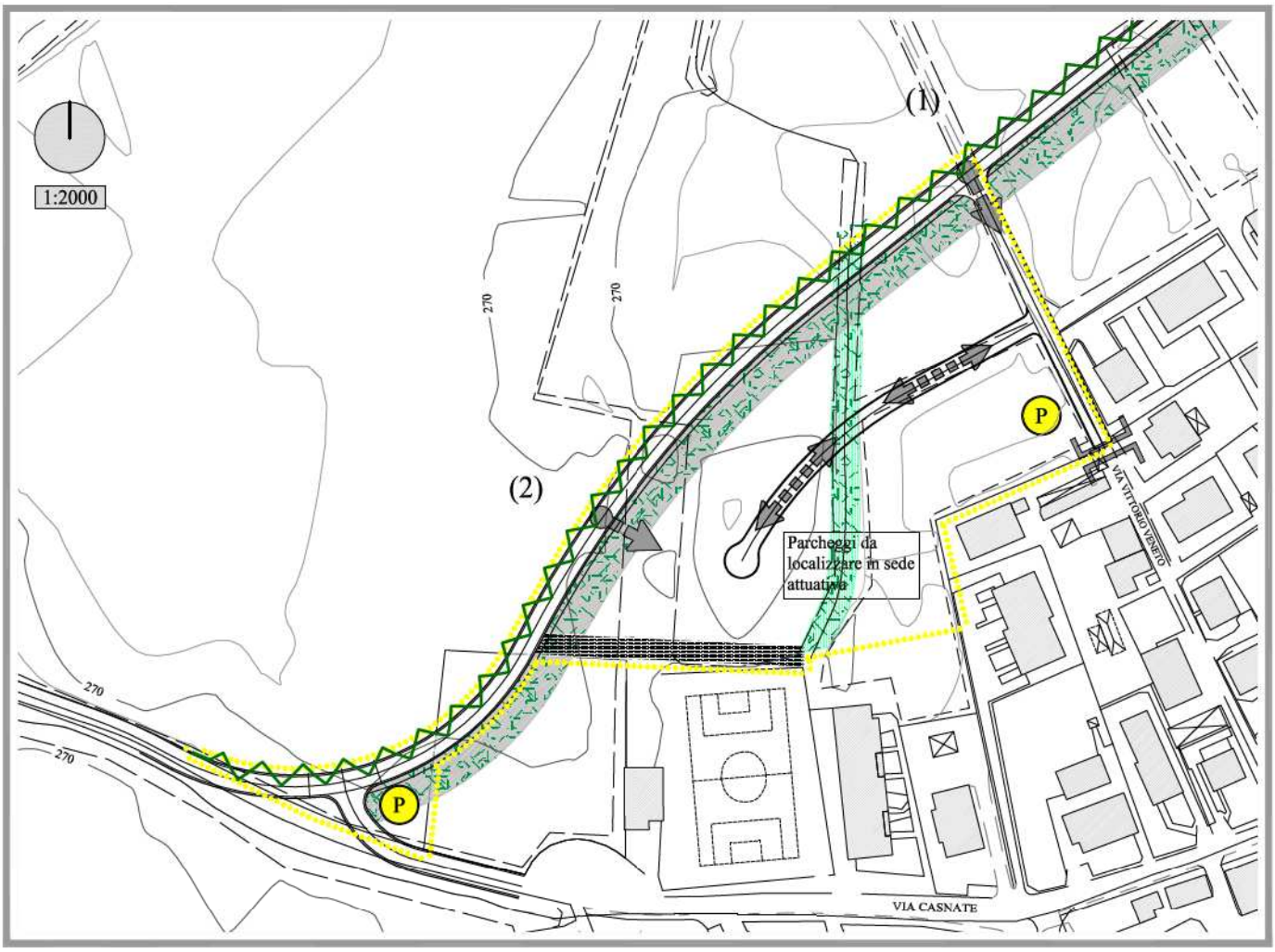
¤ LE AZIONI DI SVILUPPO

- L'accessibilità veicolare dalla nuova circonvallazione deve essere organizzata prioritariamente nel punto (1) dove localizzato. E' ammessa una seconda eventuale accessibilità al lato opposto alla prima, nel punto (2) da localizzare più puntualmente in fase di pianificazione attuativa
- Gli spazi di sosta pubblica devono essere suddivisi in spazi a servizio del nuovo insediamento e del consolidato urbano. Quelli a servizio del consolidato urbano, eccedenti per quantità rispetto ai bisogni del nuovo insediamento, devono essere localizzati nei punti indicati (parcheggi di arroccamento)
- Il piano attuativo deve contenere previsioni planivolumetriche con obbligo di esecuzione di quanto previstovi senza sostanziali modifiche
- Lungo la fascia di rispetto stradale prospiciente l'edificato e nell'area di salvaguardia del pozzo comunale devono essere poste a dimora essenze arboree ed arbustive di mitigazione tali da creare una fascia boscata con funzione di biofiltro tra le abitazioni e la nuova tangenziale. L'utilizzo di essenze arboree e arbustive autoctone ha la finalità di svolgere la funzione di mitigazione per l'ecosistema posto a settentrione lungo il rio Acquanegra.
- La viabilità di piano attuativo, i parcheggi pubblici e l'infrastrutturazione sono posti a carico dei soggetti attuatori
- In fase di presentazione del piano attuativo devono essere individuate le ulteriori opere di interesse generale, a sostegno del sistema dei servizi comunali, proporzionalmente al peso insediativo indotto dall'intervento, valutando i valori economici differenziali prodotti dalla trasformazione d'uso del suolo da agricolo ad abitativo.
- Contestualmente alla realizzazione della nuova strada e degli interventi edilizi, si deve prevedere la realizzazione di una compatta fascia arboreo arbustiva lungo l'intero margine nord della nuova infrastruttura viabilistica a tutela degli ecosistemi agroforestali posti in direzione del rio Acquanegra.

¤ LEGENDA

- Ambito di intervento
- Nuova viabilità comunale di circonvallazione dell'abitato
- Fasce di rispetto stradali
- Fascia di rispetto assoluto del pozzo comunale
- Area verde a salvaguardia del pozzo comunale
- P — Parcheggio di arroccamento
- Accessibilità viabilistica al comparto
- Asse viabilistico distributivo
- Interruzione del collegamento viabilistico, solo permeabilità ciclopedonale
- Fascia compatta arborea arbustiva a tutela degli ecosistemi agroforestali posti in direzione del rio Acquanegra.

ATR3 - NAVEDANO NORD OVEST



¤ LE AZIONI DI SVILUPPO

- L'accessibilità veicolare dalla nuova circonvallazione deve essere organizzata prioritariamente nel punto (1) dove localizzato. E' ammessa una seconda eventuale accessibilità al lato opposto alla prima, nel punto (2) da localizzare più puntualmente in fase di pianificazione attuativa
- Gli spazi di sosta pubblica devono essere suddivisi in spazi a servizio del nuovo insediamento e del consolidato urbano. Quelli a servizio del consolidato urbano, eccedenti per quantità rispetto ai bisogni del nuovo insediamento, devono essere localizzati nei punti indicati (parcheggi di arroccamento)
- Il piano attuativo deve contenere previsioni planivolumetriche con obbligo di esecuzione di quanto previstovi senza sostanziali modifiche
- Lungo la fascia di rispetto stradale prospiciente l'edificato e del reticolo idrico devono essere poste a dimora essenze arboree ed arbustive di mitigazione tali da creare una fascia boscata con funzione di biofiltro tra le abitazioni e la nuova tangenziale. L'utilizzo di essenze arboree e arbustive autoctone ha la finalità di svolgere la funzione di mitigazione per l'ecosistema posto a settentrione lungo il rio Acquanegra.
- La viabilità di piano attuativo, i parcheggi pubblici e l'infrastrutturazione sono posti a carico dei soggetti attuatori
- In fase di presentazione del piano attuativo devono essere individuate le ulteriori opere di interesse generale, a sostegno del sistema dei servizi comunali, proporzionalmente al peso insediativo indotto dall'intervento, valutando i valori economici differenziali prodotti dalla trasformazione d'uso del suolo da agricolo ad abitativo.
- Contestualmente alla realizzazione della nuova strada e degli interventi edilizi, si deve prevedere la realizzazione di una compatta fascia arboreo arbustiva lungo l'intero margine nord della nuova infrastruttura viabilistica a tutela degli ecosistemi agroforestali posti in direzione del rio Acquanegra.

¤ LEGENDA

- Ambito di intervento
- Nuova viabilità comunale di circonvallazione dell'abitato
- Fasce di rispetto stradali
- Fasce di rispetto del reticolo idrico
- Fascia integrativa dell'area a servizi esistente
- P — Parcheggio di arroccamento
- Accessibilità viabilistica al comparto
- Asse viabilistico distributivo
- Interruzione del collegamento viabilistico, solo permeabilità ciclopedonale
- Fascia compatta arborea arbustiva a tutela degli ecosistemi agroforestali posti in direzione del rio Acquanegra.

ART. 12 AREE DI TRASFORMAZIONE IN AMBITI DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Sono n. 6 catalogati nel prospetto riepilogativo, quelli la cui attuazione è prevista nel primo quinquennio sono puntualmente identificati nelle singole schede di indirizzo che seguono nell'ordine indicato nel prospetto riepilogativo.

Prospetto riepilogativo degli interventi

Ambiti di completamento residenziale					
Ambito	**Localizzazione**	**Strumento di attuazione**	**Superficie Territoriale [mq]**	**Volume [mc]**	**Quinquennio di attuazione**
ATR4	Navedano Unità d'Italia	Piano attuativo	3.035	1.800	*primo quinquennio*
ATR5	Navedano 1°Maggio	Piano attuativo	4.030	2.400	*primo quinquennio*
VDR1	Navedano Sud	Titolo abilitativo diretto assistito	3.855	900	*primo quinquennio*
VDR2	Navedano Volta	Titolo abilitativo diretto assistito	4.215	300	*primo quinquennio*
VDR3	Senna Faleggia Ponisio	Titolo abilitativo diretto assistito	4.625	700	*primo quinquennio*
VDR4	Senna Ponisio Nord	Titolo abilitativo diretto assistito	1.375	300	*primo quinquennio*

ATR4 - NAVEDANO - UNITA' D'ITALIA

¤ IL SITO

Ambito pianeggiante situato a sud del nucleo di Navedano. Attualmente destinato a colture prative; lambito sul lato meridionale dalla Roggia di Navedano, parzialmente intubata in corrispondenza delle frange edificate poste in fregio alla vecchia comunale per Cucciago

¤ GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Destinazione funzionale prevalente
3.035 mq	Residenziale plurifamiliare
Aree per servizi	Area di concentrazione volumetrica
738 mq (parcheggi 332mq, cessione406mq)	1.500 mq
Aree a verde con valenza ecologica	Volume definito
795 mq	1800 mc
Consumo effettivo di suolo	Sup. coperta: max 40% dell'area di concentrazione volumetrica
2.035 mq	Sup. drenante: min 20% dell'area di concentrazione volumetrica (*)

(*) Da localizzare entro l'area di concentrazione volumetrica

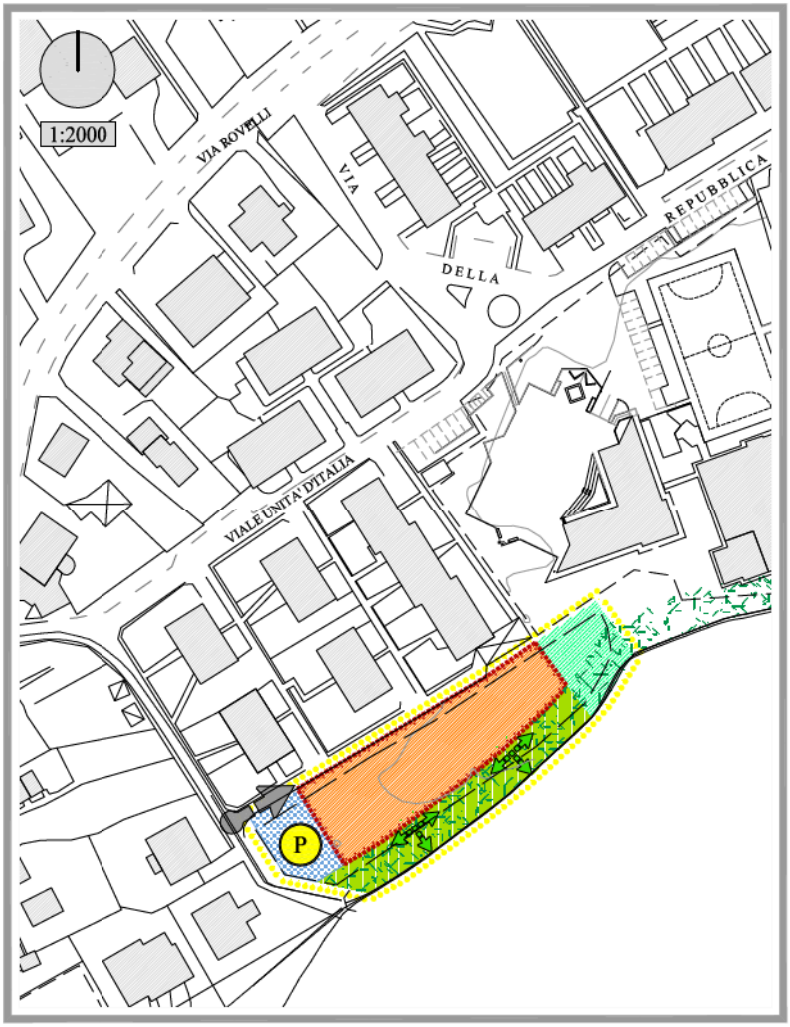
¤ LE AZIONI DI SVILUPPO

- Possibilità di realizzare edifici plurifamiliari ad altezze variabili di due o tre piani nell'area di concentrazione volumetrica.
- La fascia di profondità di metri 10 dall'argine della roggia deve essere mantenuta a bosco esternamente all'area di concentrazione volumetrica e all'eventuale recinzione di proprietà, con esclusione della possibilità di realizzare qualsiasi manufatto; la fascia di profondità di metri 3 dall'argine deve essere riservata alla possibilità di pubblico passaggio
- Il piano attuativo deve contenere previsioni planivolumetriche con obbligo di esecuzione di quanto in esso previsto senza sostanziali modifiche
- La viabilità di piano attuativo, i parcheggi pubblici e le infrastrutture sono posti a carico dei soggetti attuatori
- In fase di presentazione del piano attuativo devono essere individuate le ulteriori opere di interesse generale, a sostegno del sistema dei servizi comunali, proporzionalmente al peso insediativo indotto dall'intervento, valutando i valori economici differenziali prodotti dalla trasformazione d'uso del suolo da agricolo ad abitativo

¤ LEGENDA

- Ambito di intervento
- Area di concentrazione volumetrica
- Area a verde privato in rete ecologica da mantenere a bosco
- Connessione al CAS
- Mantenimento e ricostituzione della macchia boscata - Rete ecologica del PTCP
- Accessibilità viabilistica al comparto
- Area in cessione
- P — Area a parcheggio pubblico





ATR5 - NAVEDANO - 1° MAGGIO

¤ IL SITO

Ambito pianeggiante situato a sud del nucleo di Navedano. Attualmente destinato a colture prative; lambito sul lato meridionale dalla Roggia di Navedano

¤ GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Destinazione funzionale prevalente
4.030 mq	Residenziale plurifamiliare
Aree per servizi	Caratteri prevalenti
633 mq (cessione)	Edilizia economico-popolare
Aree a verde con valenza ecologica	Area di concentrazione volumetrica
1.359 mq	2.000 mq
Consumo effettivo di suolo	Volume definito
2.435 mq	2.400 mc
Sup. coperta: max 40% dell'area di concentrazione volumetrica	Sup. drenante: min 20% dell'area di concentrazione volumetrica (*)

(*) Da localizzare entro l'area di concentrazione volumetrica

¤ LE AZIONI DI SVILUPPO

- Possibilità di realizzare edifici plurifamiliari ad altezze variabili di due o tre piani aventi i caratteri dell'edilizia convenzionata con i parametri tecnici, economici e di assegnazione dell'edilizia economico-popolare nell'area di concentrazione volumetrica.
- La fascia di profondità variabile individuata lungo l'argine della roggia deve essere mantenuta a bosco esternamente all'area di concentrazione volumetrica e all'eventuale recinzione di proprietà, con esclusione della possibilità di realizzare qualsiasi manufatto. la fascia di profondità di metri 3 dall'argine deve essere riservata alla possibilità di pubblico passaggio
- Il programma costruttivo di edilizia sociale deve contenere previsioni planivolumetriche con obbligo di esecuzione di quanto in esso previsto senza sostanziali modifiche
- La viabilità di piano attuativo, i parcheggi pubblici e le infrastrutture sono posti a carico dei soggetti attuatori
- In fase di presentazione del piano attuativo devono essere individuate le ulteriori opere di interesse generale, a sostegno del sistema dei servizi comunali, proporzionalmente al peso insediativo indotto dall'intervento, valutando i valori economici differenziali prodotti dalla trsformazione d'uso del suolo da agricolo ad abitativo

¤ LEGENDA

Ambito di intervento

Area di concentrazione volumetrica

Area a verde privato in rete ecologica da mantenere a bosco

Connessione al CAS

Mantenimento e ricostituzione della macchia boscata - Rete ecologica del PTCP

Accessibilità viabilistica al comparto

Area in cessione





VDR1 - NAVEDANO SUD

¤ IL SITO

Ambito pianeggiante posto a sud del nucleo di Navedano. Attualmente destinato a colture prative; lambito sul lato meridionale da un valletto parzialmente intubato in corrispondenza delle frange edificate poste in fregio alla vecchia comunale per Cucciago.



¤ GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Destinazione funzionale prevalente
3.855 mq	Residenziale monofamiliare
Aree a verde con valenza ecologica	**Area di concentrazione volumetrica**
1.320 mq	2.535 mq
Consumo effettivo di suolo	**Volume definito**
2.535 mq	900 mc
Superficie coperta	**Superficie drenante**
max 40% dell'area di concentrazione volumetrica	min 20% dell'area di concentrazione volumetrica (*)

(*) Da localizzare entro l'area di concentrazione volumetrica

¤ LE AZIONI DI SVILUPPO

- Possibilità di realizzare un massimo di tre villette nell'area di concentrazione volumetrica.
- Esclusa l'opzione di edificare un unico edificio in linea
- La fascia di profondità di metri 10 dall'argine della roggia deve essere mantenuta a bosco esternamente all'area di concentrazione volumetrica e all'eventuale recinzione di proprietà, con esclusione della possibilità di realizzare qualsiasi manufatto. La fascia di profondità di metri 3 dall'argine deve essere lasciata alla possibilità di pubblico passaggio.
- Il progetto, la cui efficacia è subordinata ad impegnativa unilaterale d'obbligo registrata e trascritta per l'assunzione di impegni progettuali e di esecuzione di opere, dovrà definire mediante un planivolumetrico di coordinamento l'ubicazione dei volumi e le accessibilità veicolari in forma definitiva, con obbligo di esecuzione di quanto previsto senza sostanziali modifiche.



¤ LEGENDA

- Ambito di intervento
- Area di concentrazione volumetrica
- Area a verde privato in rete ecologica da mantenere a bosco
- Connessione al CAS
- Mantenimento e ricostituzione della macchia boscata - Rete ecologica del PTCP
- Localizzazione dell'accesso carraio

VDR2 - NAVEDANO/VOLTA

¤ IL SITO

Ambito posto in lato sud di un comparto caratterizzato da pluralità di funzioni (residenziali, artigianali e produttive); confina con due comparti abitativi differenziati per caratteri morfologici.
Quello verso est con presenza di due ville e ampi spazi mantenuti a verde; quello verso ovest costituito da edifici abitativi a maggior densità.



¤ GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Destinazione funzionale prevalente
4.215 mq	Residenziale monofamiliare
Aree a verde con valenza ecologica	Area di concentrazione volumetrica
1.930 mq	685 mq
Consumo effettivo di suolo	Volume in ampliamento
685 mq	100 mc
	Nuovo volume definito
	350 mc

¤ LE AZIONI DI SVILUPPO

- Possibilità di realizzare un edificio con i caratteri del villino e di recuperare in ampliamento quello abitativo esistente
- La porzione più prossima alla strada provinciale deve essere ricostituita a bosco con esclusione della possibilità di realizzare qualsiasi manufatto, eccettuate le opere di ripristino dei luoghi in adiacenza del ciglio stradale
- Il progetto, la cui efficacia è subordinata ad impegnativa unilaterale d'obbligo registrata e trascritta per l'assunzione di impegni progettuali e di esecuzione di opere, deve essere esteso all'intero ambito, deve riguardare i due edifici e deve garantire il rispetto degli indirizzi appresso indicati.
- Mantenere, ed eventualmente migliorare con tecniche naturalistiche, la porzione dell'ambito esterna all'area di concentrazione volumetrica, ove dovranno trovare applicazione le norme di cui all'art. 11 delle NTA del PTCP.



¤ LEGENDA

Ambito di intervento

Area di concentrazione volumetrica

Mantenimento e ricostituzione della macchia boscata - Rete ecologica del PTCP

Rete ecologica del PTCP

VDR3 - SENNA - FALEGGIA/PONISIO

¤ IL SITO

Lotto, in parte boscato, situato sulla propaggine collinare che sale dalla provinciale Canturina fino a Capiago Intimiano, connotato da una sensibile acclività. Costituisce un reliquato ancora verde nel contesto edificato a ville e villini lambito a sud e a nord dalle strade comunali della Faleggia e di via Ponisio.



¤ GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Destinazione funzionale prevalente
4.625 mq	Residenziale monofamiliare
Aree a verde privato	Area di concentrazione volumetrica
3.025 mq	1.600 mq
Uso effettivo di suolo	Volume definito
1.600 mq	700 mc
Superficie drenante	
min 30% dell'area di concentrazione volumetrica	

¤ LE AZIONI DI SVILUPPO

- Possibilità di realizzare un massimo di due ville
- Esclusa l'opzione di edificare un unico edificio
- L'accessibilità veicolare deve essere obbligatoriamente unificata nel punto indicato
- Devono essere mantenute a verde alberato d'alto fusto le due porzioni estreme del lotto attualmente boscato
- Il progetto, la cui efficacia è subordinata ad impegnativa unilaterale d'obbligo registrata e trascritta per l'assunzione di impegni progettuali e di esecuzione di opere, dovrà garantire con fidejussione la realizzazione ed il mantenimento della parte a verde alberato quale componente mitigativa



¤ LEGENDA

Ambito di intervento

Area di concentrazione volumetrica

Area a verde privato

Mantenimento del verde alberato ad alto fusto

Localizzazione dell'accesso carraio

VDR4 - SENNA - PONISIO NORD

¤ IL SITO

Lotto, in parte edificato, situato nel contesto edificato a ville e villini sulla propaggine collinare che sale dalla provinciale Canturina fino a Capiago Intimiano, connotato da una sensibile acclività.

¤ GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Destinazione funzionale prevalente
1.375 mq	Residenziale monofamiliare
Consumo effettivo di suolo	**Volume definito**
465 mq	300 mc

¤ LE AZIONI DI SVILUPPO

- Il progetto, la cui efficacia è subordinata ad impegnativa unilaterale d'obbligo registrata e trascritta per l'assunzione di impegni progettuali e di esecuzione di opere, dovrà definire con esattezza localizzazione e parametri edilizi





¤ LEGENDA

Ambito di intervento

Area di completamento

ART. 13 AREE ED AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

Sono n. 7 catalogati nel prospetto riepilogativo, quelli la cui attuazione è prevista nel primo quinquennio sono puntualmente identificati nelle singole schede di indirizzo che seguono nell'ordine indicato nel prospetto riepilogativo.

Prospetto riepilogativo degli interventi

Aree ed ambiti di riqualificazione					
Ambito	**Localizzazione**	**Strumento di attuazione**	**Superficie Territoriale [mq]**	**Volume [mc]**	**Quinquennio di attuazione**
AR1	Senna Municipio	Progetto di indirizzo comunale	7.920	4.800	*primo quinquennio*
AR2	Senna Centro Civico **(1)**	Piano attuativo	6.500	6.500	*quinquennio successivo*
AR3	Senna Cascina Bassone	Titolo abilitativo diretto assistito	9.425	6.590	*primo quinquennio*
AR4/1	Senna Vecchia Canturina Nord	Programmazione integrata	18.340	-	*quinquennio successivo*
AR4/2	Senna Vecchia Canturina Centro	Programmazione integrata	27.000	-	*quinquennio successivo*
AR4/3	Senna Vecchia Canturina Sud	Programmazione integrata	16.000	-	*quinquennio successivo*
AR5	Navedano Sp Cucciago	Titolo abilitativo diretto assistito	45.400	-	*primo quinquennio*

(1) **PRESCRIZIONE PARTICOLARE PER L'AMBITO AR2:** La fascia boscata ripariale prospiciente la roggia Santa Maria, di pregevole interesse, necessita di essere preservata: essa deve essere esclusa dal perimetro di concentrazione volumetrica, deve essere mantenuta a bosco, ed eventualmente migliorata con tecniche naturalistiche, esternamente all'eventuale recinzione di proprietà e vi dovranno trovare applicazione le norme di cui all'art. 11 delle NTA del PTCP.

AR1 - SENNA MUNICIPIO

¤ IL SITO

Ambito situato nel nucleo della frazione di Senna attualmente occupato dal palazzo municipale, dal campo sportivo comunale e da parcheggi pubblici, delimitato da via Roma a nord, da via della Fontana a est e da via della Libertà a sud.

¤ GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Destinazione funzionale prevalente
7.920 mq	Strutture per servizi alla comunità
Volume residenziale definito	Destinazioni funzionali complementari
4.800 mc	Residenziale e commerciale
Volume pubblico	Volume commerciale
2.500 mc	1.750 mc
Superficie drenante	
min. 30% dell'area di concentrazione volumetrica	

¤ LE AZIONI DI SVILUPPO

L'ambito è di proprietà comunale; è intenzione dell'Amministrazione consentirvi l'edificazione a destinazione residenziale e commerciale nel contesto di un progetto complessivo di riqualificazione dell'ambito con i seguenti obiettivi:

- La realizzazione della nuova sede municipale organicamente strutturata rispetto al contesto della piazza
- La formazione della piazza del nucleo di Senna centro, che ne è attualmente sprovvisto, quale elemento di unificazione degli attuali spazi commerciali che si sviluppano a lato della Provinciale e di connettivo con la nuova sede del municipio.
- La cessione di spazi a verde di connessione con i limitrofi isolati abitativi
- L'organizzazione di spazi di sosta pubblici in quantità sufficiente a sopportare le eventuali nuove attività commerciali, ubicate al piano terra della nuova palazzina residenziale, aggiuntive rispetto al municipio
- L'intervento, da definire mediante concorso appalto o forme similari, dovrà essere delineato da un progetto preliminare di indirizzo e fattibilità a cura del Comune ed al quale affidarsi per l'assegnazione con bando della realizzazione della volumetria residenziale e commerciale in cambio di opere di interesse pubblico da realizzare nel comparto stesso

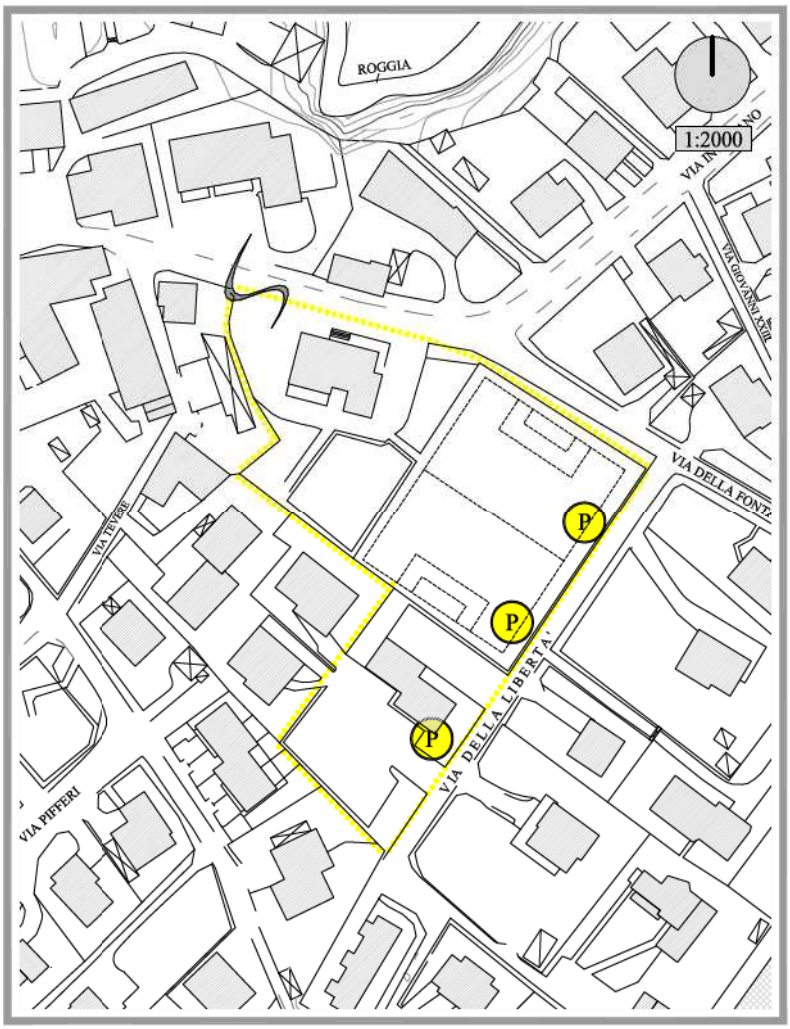
¤ LEGENDA

Ambito di intervento

Connessione funzionale con l'area sul lato opposto di via Roma

Area a parcheggio pubblico





AR3 - SENNA CASCINA BASSONE



¤ IL SITO

L'ambito si colloca all'estremità Nord del Comune, in adiacenza al confine con la frazione di Albate, appartenente al territorio della città di Como. Sul lato occidentale, al di là della via per Albate, è situata l'omonima Palude, riserva faunistica e sito di Importanza Comunitaria, mentre verso sud est si estende un'ampia area verde delimitata a est da un lembo di bosco, con i caratteri di zona parzialmente umida. L'area che viene individuata come potenziale ambito di intervento è interessata da un antico cascinale agrario di interesse storico ed ambientale e da aree pertinenziali.

¤ LE AZIONI DI SVILUPPO

Restauro e risanamento conservativo delle partizioni esterne e dei prospetti, eliminando le parti aggiunte superfetative (tettoie)

- Ristrutturazione degli spazi interni senza che ciò comporti modificazioni incidenti in misura sostanziale sulle partiture esterne e sui prospetti
- Formazione dei parcheggi privati in manufatti di nuova realizzazione, in sostituzione dei manufatti superfetativi esistenti, posti in lato sud del complesso immobiliare, con caratteri morfologico-compositivi che si ispirino alla tradizione delle stalle e dei magazzini agrari. Divieto assoluto del loro interramento causa la criticità idrogeologica del sito e l'adiacenza al SIC della Palude del Bassone.
- La vasta area pertinenziale posta a nord del complesso edilizio deve essere riqualificata mediante formazione di un parco da mantenere a verde prativo, arbustivo ed alberato, esclusa la possibilità di realizzare manufatti edilizi di qualsiasi specie. Nella sua porzione più prossima alla viabilità comunale è prevista la realizzazione di parcheggi pubblici.
- Il progetto, la cui efficacia è subordinata ad impegnativa unilaterale registrata e trascritta per l'assunzione di impegni progettuali e di esecuzione di opere, dovrà:

- definire le tipologie d'intervento per il fabbricato storico ed identificare i corpi superfetativi
- proporre l'articolazione morfologica dei nuovi fabbricati accessori delle autorimesse
- delineare le opere di riqualificazione ambientale e gli indirizzi di progettazione del verde di salvaguardia
- assumere l'onere di realizzazione dei parcheggi pubblici, della sistemazione della viabilità comunale, delle infrastrutture a rete, dele opere di mitigazione e riqualificazione del verde.
- essere redatto in ottemperanza alle prescrizioni contenute nel Provvedimento dirigenziale della Provincia di Como n 40/34340 dell'11 luglio 2008 in merito alla Valutazione di Incidenza (VIC) relativo al SIC della Palude di Albate, e coerentemente a quanto disposto nei capitoli n. 1-2-3-4 dell'allegato Rapporto Ambientale "SIC PALUDE DI ALBATE - Valutazione di incidenza delle previsioni di P.G.T."
- prevedere la realizzazione del tratto di fognatura indispensabile per consentire il recapito delle acque reflue all'impianto di depurazione consortile.

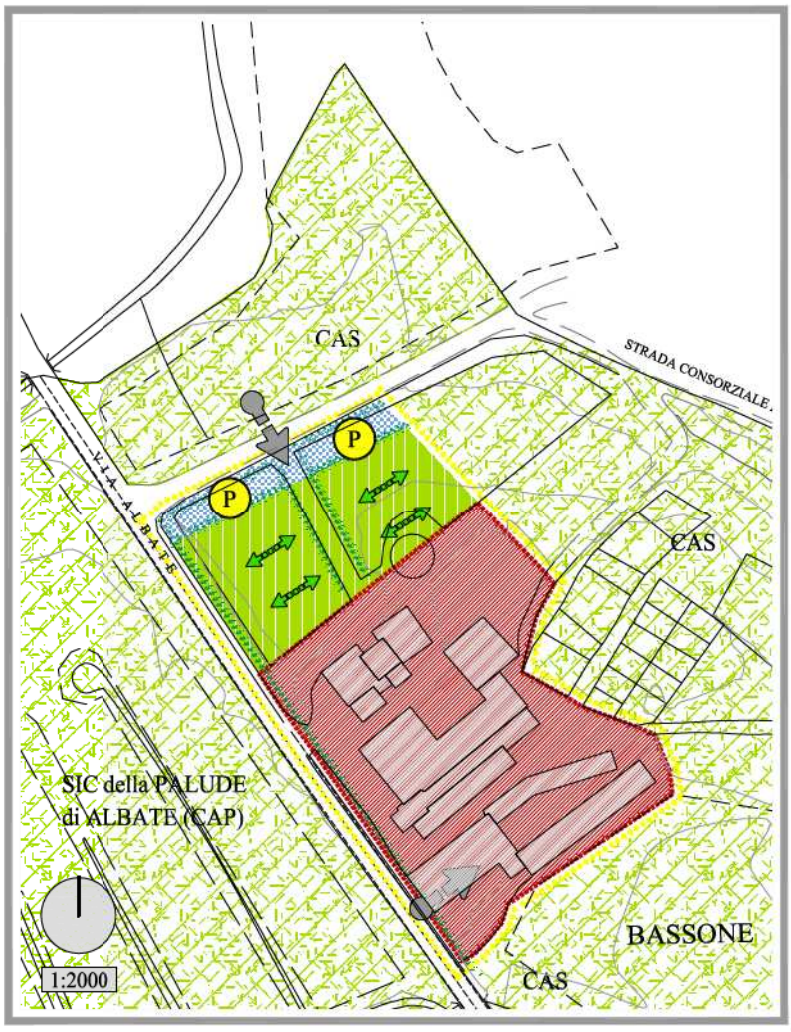
AR3 - SENNA CASCINA BASSONE

¤ GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

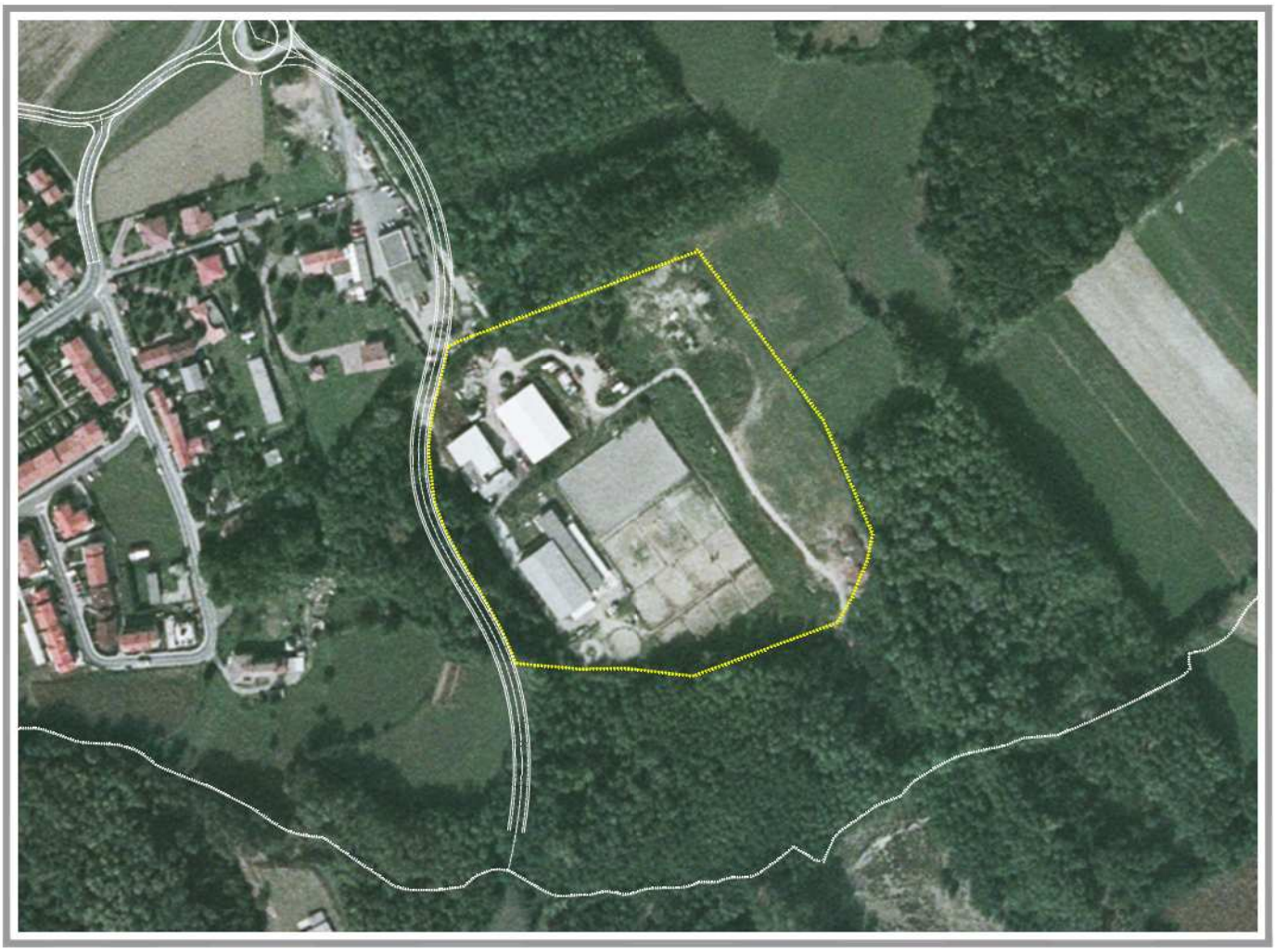
Superficie territoriale	Destinazione funzionale prevalente
9.425 mq	Residenziale plurifamiliare
Aree per parcheggi pubblici	**Area di recupero edilizio**
610 mq	6.395 mq
Aree a verde prativo e alberato con valenza ecologica	**Volume esistente da recuperare**
2.420 mq	6.590 mc

¤ LEGENDA

- Ambito di intervento
- Area di recupero edilizio
- Area a verde prativo ed alberato
- Piantumazione a filare alberato
- Rete ecologica del PTCP (CAP e CAS)
- Connessione alla rete ecologica (tra CAP e CAS)
- Accessibilità viabilistica al comparto
- P — Area a parcheggio pubblico



AR5 - NAVEDANO SP CUCCIAGO EST



¤ IL SITO

La recente realizzazione della nuova tratta di viabilità provinciale per Cucciago lambisce l'ambito in lato ovest, mettendo in evidenza una vasta area interessata da fabbricati di un'azienda agricola, delimitata pressoché interamente sui quattro lati da significative fasce boscate. L'insieme si presenta, per chi percorre la nuova arteria provinciale, con connotati di scarsa qualità ingenerando un senso di disorganico e disordinato sviluppo della frangia urbana.

¤ GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Destinazione funzionale prevalente
45.400 mq	Agricola e agrituristica

AR5 - NAVEDANO SP CUCCIAGO EST

¤ LE AZIONI DI SVILUPPO

- Sono preordinate a consentire opere di riqualificazione e recupero dell'esistente abbinate ad interventi di mitigazione mediante la formazione di una barriera a verde di interposizione alla provinciale.
  Le opere di nuova edificazione sono subordinate all'avvenuto risanamento dei luoghi e devono essere assistite da opere di completamento degli interventi di salvaguardia ambientale. In particolare si dovrà prevedere la realizzazione del tratto di fognatura indispensabile per consentire il recapito delle acque reflue all'impianto di depurazione consortile.
- Tempi e modalità degli interventi andranno meglio precisati con il piano attuativo atto a definire anche i parametri quantitativi e qualitativi dei nuovi volumi ed il tracciato della ciclopedonale che attraverso l'area concorrerà a realizzare il collegamento tra le frazioni di Senna e Navedano.
- La porzione Nord-Est della proprietà dovrà essere rinaturalizzata dando continuità alla macchia boscata e alla superficie prativa presenti sul confine. Essa viene considerata quale estensione della rete ecologica provinciale, a compensazione della nuova edificazione.
- Devono essere attuate opere di riqualificazione con tecniche naturalistiche delle fasce poste lungo la strada provinciale e nei settori nord-est del comparto. L'eventuale restituzione alla rete ecologica di tali aree è subordinata alle caratteristiche che esse potranno assumere in funzione di pascolo e stabulazione degli animali.

¤ LEGENDA

Ambito di intervento

Rete ecologica del PTCP

Area a prato - Estensione della rete ecologica del PTCP

Barriera a verde di mitigazione



TITOLO III - NORMATIVA DEGLI AMBITI DI PROGRAMMAZIONE INTEGRATA

ART. 14 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. 18).
   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. 18).

2. Gli ambiti di intervento individuati nella prima fase e da sottoporre a programmazione integrata sono quelli analizzati nel successivo paragrafo 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 realizzazione 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. 15 AMBITI DI INTERVENTO.

1. Ne sono previsti tre, riconducibili al vecchio tessuto produttivo localizzato lungo la vecchia Canterina, già illustrati nel precedente capitolo 16.d: ambiti AR4/1-2-3.
Nella loro attuazione deve essere rispettata la sequela temporale indicata nello stesso capitolo citato. Un ulteriore ambito (AR5) riguarda un'attività agricola ancora operativa per la

quale i tempi di riconversione sono connessi alla sua più che probabile futura dismissione, imputabile alla ormai evidente impossibilità di convivere con il circostante contesto abitativo.

ART. 16 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. 17 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. 18 I DOCUMENTI COSTITUENTI LA PROPOSTA DELLA PROGRAMMAZIONE INTEGRATA.

Il presente paragrafo contiene le schede e 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.

- **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.;

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 obbiettivi 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 fondiarie, 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**

- Obbiettivi dell'intervento, elementi qualitative e risultati attesi (vantaggi e oneri per pubblico e privato);
- Rapporto con gli obbiettivi 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 Senna Comasco

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).
Senna Comasco, lì _____

Distinti Saluti

DOCUMENTO 2

Al signor Sindaco
del Comune di Senna Comasco

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.
Senna Comasco, lì _____

Distinti Saluti

TITOLO IV - NORMATIVA TRANSITORIA

ART. 19 EDIFICAZIONE ESISTENTE - DIFFORMITÀ CON I CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Le attività esistenti in ambiti di trasformazione al momento dell'adozione del Piano di Governo del Territorio non comprese tra le funzioni ammesse, saranno tollerate a condizione che rispondano alle prescrizioni del Regolamento di Igiene Locale, di quello Edilizio Comunale e del Regolamento di Polizia Urbana.
Pertanto per le costruzioni che alla data di adozione del PGT risultino in contrasto con le destinazioni ammesse, potranno essere autorizzati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di risanamento igienico-edilizio.