COMUNE DI COLICO
Provincia di Lecco

Piano di Governo del Territorio
LR 12/05 e s.m.i.

DOCUMENTO di PIANO
2012 / 2017
Norme tecniche
(Luglio 2013)

STUDIO AMBIENTE
Dott. Arch. GIACOMINO AMADEO
Via S. Carlo Borromeo, 1
20811 Cesano Maderno (MB)
Tel. +39 0362 500200
Fax +39 0362 1580711
info@studioambiente.org

GLOSSARIO

Principali sigle e acronimi utilizzati nel testo:

PGT	Piano di Governo del Territorio
DP	Documento di Piano
PR	Piano delle Regole
PS	Piano dei Servizi
VAS	Valutazione Ambientale Strategica
ATE	Ambito di trasformazione esterna
ATU	Ambito di trasformazione urbana
TUC	Tessuto urbano consolidato
TIS	Tessuto di interesse storico
TRF	Tessuto di recente formazione
PA	Piani attuativi
PII	Programma Integrato di Intervento
RER	Rete ecologica regionale
REP	Rete ecologica provinciale
AAS	Ambito agricolo di interesse strategico
AVA	Ambito a prevalente valenza ambientale
ARE	Ambito di particolare interesse per la continuità della rete ecologica provinciale
AVP	Ambito a prevalente valenza paesistica
AAL	Aree di rilevanza locale per l'attività
APA	Aree a prevalente interesse paesistico - ambientale
ACU	Ambito del centro urbano
ARM	Ambito di riqualificazione morfologica
AED	Ambito di edilizia diffusa
ARL	Ambito di riqualificazione lacuale
AAP	Ambito per attività produttive

Testo modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e dei pareri di Regione Lombardia e Provincia di Lecco

INDICE

Art. 1 - Contenuti

Art. 2 - Validità e efficacia

Art. 3 - Elaborati

Art. 4 - Applicazione delle norme

Art. 5 - Perequazione, compensazione, incentivazione,

Art. 6 - Monitoraggio dello stato di attuazione

Art. 7 - Modalità e strumenti di attuazione

Art. 8 - Disposizioni per gli ambiti di trasformazione urbanistica

Art. 9 - Ambiti di trasformazione esterna - ATE

Art. 10 - Ambiti di trasformazione urbana - ATU

Art. 11 - Criteri di negoziazione

Art. 12 - Registro delle cessioni dei diritti edificatori

Art. 13 - Norma transitoria e finale

ALLEGATI:

ALLEGATO A: Documentazione proposta iniziale PII
ALLEGATO B: Documentazione proposta definitiva PII
ALLEGATO C: Schede di indirizzo progettuale

Art. 1 - Contenuti

1. Il Piano di Governo del Territorio (di seguito PGT), ai sensi dell'Art. 7 della LR. 12/05 e smi è costituito dai seguenti atti e relativi allegati:
   - Documento di Piano e relativo Rapporto Ambientale della Valutazione Ambientale Strategica
   - Piano dei Servizi
   - Piano delle Regole

2. Gli atti costitutivi del PGT contengono, sia nelle definizioni cartografiche, sia in quelle normative, disposizioni aventi carattere di indirizzo.

3. Il PGT si attua, mediante l'applicazione dei principi di: Compensazione, Perequazione, Incentivazione.

4. Il PGT, nell'ambito del territorio comunale, definisce l'articolazione normativa riferita a:

TUC	Ambiti del tessuto urbano consolidato
TIS	Tessuto di interesse storico
TRF	Tessuto di recente formazione
ATU	Ambiti di trasformazione urbana
ATE	Ambiti di trasformazione esterna
SP, SR	Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico di livello comunale
SS	Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico di livello sovracomunale
MV	Aree per infrastrutture della mobilità
VR	Varchi della rete ecologica e di connessione ambientale
AAS	Ambito agricolo di interesse strategico
AVA	Ambito a prevalente valenza ambientale
ARE	Ambito di particolare interesse per la continuità della rete ecologica provinciale
AVP	Ambito a prevalente valenza paesistica
AAL	Aree di rilevanza locale per l'attività agricola
APA	Aree a prevalente interesse paesaggistico - ambientale

Art. 2 - Validità e efficacia

1. Il Documento di Piano (di seguito DP), è redatto ai sensi dell'Art. 8 della LR. 12/05 ed in coerenza con le "Modalità per la Pianificazione Comunale" emanate dalla Regione Lombardia ai sensi dell'Art. 7 della LR. 12/05.

2. Il DP ha validità quinquennale, ma è sempre modificabile

3. Il DP non contiene indicazioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, anche se riferite ad aree di proprietà privata, esse acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, nel Piano dei Servizi o nel Piano delle Regole, ovvero negli strumenti attuativi del PGT, una volta approvati ai sensi di legge.

Art. 3 - Elaborati

Il Documento di Piano è costituito dagli elaborati di seguito elencati:

1 - Relazione illustrativa (per cartografia, vds. elenco punto 3)
   Allegato 1) - Analisi socio economica
   Allegato 2) - Il sistema distributivo nel comune di Colico:
   situazione attuale e linee di sviluppo
   Allegato 3) - Analisi naturalistica e paesaggistica
   Allegato 4) - Contenuti paesaggistici del piano (per cartografia, vds. elenco punto 3)

2 - Norme Tecniche
   Allegato A): Documentazione proposta iniziale PII
   Allegato B): Documentazione proposta definitiva PII
   Allegato C): Schede di indirizzo progettuale (vds. fascicolo allegato)

3 - Elaborati cartografici:

- *Relazione DP:*
- DP 0.1 Morfologia del costruito - stato di fatto
- DP 0.2 Ambienti del territorio
- DP 0.3 Componenti del paesaggio agro-forestale
- DP 0.4 Aree per l'attività agricola - mappatura SIARL
- DP 0.5 Sequenze urbane
- DP 0.6 Rete infrastrutturale - stato attuale - classificazione strade
- DP 0.7 Rete fognaria - stato attuale
- DP 0.8 Il patrimonio edificato
- DP 0.9 Aree e beni di interesse paesistico, culturale, storico
- DP 0.10 Vincoli esistenti
- DP 0.11 Classificazione servizi e infrastrutture
- DP 0.12 Bacino di riferimento - Reti di connessione
- DP 0.13 Segnalazione dei cittadini all'avvio del PGT
- DP 01 Obiettivi di piano
- DP 02 Strategie di intervento
- DP 03 Localizzazione delle medie strutture di vendita esistenti
- DP 04 Rete infrastrutturale – progetto - classificazione strade
- DP 05 Sistema rurale, paesistico, ambientale - ricognizione delle aree agricole
- DP 05.1 Rete ecologica comunale
- DP 06 Localizzazione degli ambiti di trasformazione
- DP 07 Individuazione delle aree generanti consumo di suolo
- DP 08 Indirizzi di progetto
- DP 09 Sintesi delle previsioni di piano

- *Allegato 4) - Contenuti paesaggistici del piano (cartografia):*
  - CP 01 - Carta del paesaggio
  - CP 02 - Classi di sensibilità paesaggistica

Costituiscono parte integrante del DP:
- studio della "componente geologica, idrogeologica e sismica", ai sensi dell'Art. 57 della LR. 12/05.
- definizione del reticolo idrico minore

Art. 4 - Applicazione delle norme

1. Le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono su quelle del PGT; sono altresì prevalenti su quelle del PGT le prescrizioni ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.

2. Per quanto non contemplato dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale.

3. Le norme del DP definiscono gli indirizzi degli interventi ammessi, mentre sono prescrittive relativamente ai riferimenti al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi:
   Le norme prescrittive, hanno carattere vincolante e ad esse devono attenersi gli strumenti attuativi e di settore; riguardano gli aspetti normativi generali, ambientali e localizzativi, la cui modificazione richiede la variante del DP.
   Le norme di Indirizzo, specificano gli obiettivi del DP, rispetto ai quali definire le soluzioni progettuali.

Art. 5 - Perequazione, compensazione, incentivazione

1. In ottemperanza a quanto previsto dall'Art. 11 della LR 12/05 e smi, sono definiti i criteri applicativi, più avanti specificati, delle modalità di perequazione, compensazione, incentivazione.

2. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione nei seguenti ambiti ed aree, come definite nei documenti del PGT:
   - ambiti di trasformazione esterna - ATE, definiti all'Art. 9.
   - ambiti di trasformazione urbana - ATU, definiti all'Art. 10.

- aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico, percorsi e viabilità urbana di progetto.
- aree della rete ecologica (regionale, provinciale).

3. La perequazione tra comparti e di comparto si applica agli ambiti ATU (ambiti di trasformazione urbana) e ATE (ambiti di trasformazione di esterna) ed è ottenuta applicando indici edificatori differenziati, che tengono conto della localizzazione del comparto nel tessuto urbano e degli obiettivi del DP e assegnati all'ambito dal DP.
   La capacità edificatoria consentita deve essere realizzata, di norma, sulle aree fondiarie di concentrazione edificatoria definite dalle schede di indirizzo progettuale del DP (cfr. Allegato C).

4. La compensazione urbanistica è ottenuta attribuendo alle aree di proprietà privata, destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico (SP, SR), alla viabilità (MV), non comprese negli ambiti di trasformazione (ATE, ATU), diritti edificatori teorici, misurati in Superficie Lorda di Pavimento (SLP).
   I diritti edificatori di cui al presente comma, si traducono in capacità edificatoria da trasferire negli ambiti di trasformazione del DP, a fronte della cessione al Comune delle aree sopra citate, per la realizzazione di servizi pubblici.

   La compensazione ambientale è ottenuta attribuendo agli ambiti di trasformazione (ATE, ATU), una capacità edificatoria aggiuntiva a fronte della realizzazione di interventi di compensazione ambientale su aree di proprietà privata (cfr. 2 Documenti tecnici PTCP - Repertorio degli interventi di mitigazione, compensazione e miglioramento ambientale), costituenti i varchi della rete ecologica e di connessione ambientale (VR) ovvero della cessione al Comune delle aree costituenti la rete ecologica.

5. Le incentivazioni sono ottenute mediante l'attribuzione di finalizzate premialità agli interventi privati, connesse alla realizzazione di: opere di interesse pubblico; modalità attuative; tempi di attuazione; interventi riqualificazione ambientale, miglioramento energetico degli edifici, ecc., di cui all'Art. 11, c. 5 delle norme del PR.

6. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, gli ambiti di trasformazione esterna (ATE), di trasformazione urbana (ATU), sono disciplinate da due distinti indici:
- l'indice IT (territoriale), definisce la capacità edificatoria massima, espressa in SLP, realizzabile nell'ambito di riferimento.
- l'indice ITP (territoriale proprio), definisce la capacità edificatoria minima, espressa in SLP, realizzabile nell'ambito di riferimento.

6.1 La differenza tra indice territoriale (IT) e indice proprio (ITP), definisce la capacità edificatoria obbligatoria aggiuntiva, espressa in SLP, funzionale alla completa realizzazione degli obiettivi del DP, generata:

a) dalle aree destinate a servizi (SP, SR), dalle aree della rete ecologica (VR), dalle aree destinate alla nuova viabilità comunale (MV), di cui al precedente c. 4.
b) dalle aree e edifici compresi in ambiti di trasformazione ATU.
c) dalle premialità di cui al c. 8 del presente articolo.
d) dai criteri di negoziazione di cui all'Art. 11

6.2 La capacità edificatoria di cui al c. 6.1 è espressa dai seguenti parametri e modalità:

- per le situazioni di cui alla lettera a) dall' ICE, indice di compensazione edificatoria.
- per le situazioni di cui alla lettera b) dall'ITE, indice di trasferimento edificatorio.
- per le situazioni di cui alla lettera c) dalla premialità edificatoria.
- per le situazioni di cui alla lettera d) dall'IT.

6.3 L'incremento di capacità edificatoria di cui al c. 6.1 è funzionale al miglioramento dei contenuti qualitativi degli interventi, applicando i parametri di cui al punto 6.2 nei limiti di seguito definiti:

1) ICE fino al 100%
2) ITE fino al 100%
3) premialità fino al 50%, per le fattispecie di cui al c. 8, Tabella 1, lettere da a) ad i).
4) premialità fino al 100%, per le fattispecie di cui al c. 8, Tabella 1, lettere da l) a p).
5) negoziazione fino al 100% della differenza tra IT e ITP.

Per il punto 3), la restante quota del 50% deve essere assicurata dall'ICE di cui al punto 1), anche mediante la monetizzazione dello stesso, con le modalità di cui all'Art. 11 c. 2.
I proventi derivanti dalla cessione dei diritti edificatori sono obbligatoriamente impiegati per l'acquisizione di aree contemplate dal Piano dei Servizi e la realizzazione/manutenzione dei servizi.

7. Ai fini del raggiungimento di specifici obiettivi del DP, sono stabilite delle premialità, per ognuna delle fattispecie elencata in Tabella 1, calcolate pro quota fino a saturare la differenza tra IT e ITP.

8. Alle diverse fattispecie elencata in Tabella 1 corrispondono diversificate quote di premialità.
L'elenco delle fattispecie di cui alla Tabella 1 può essere integrato e/o modificato con specifico provvedimento motivato della Giunta Comunale.

Tabella 1 - Applicazione delle premialità

	Descrizione fattispecie	Indice c. 8	Limite % c. 6.3	Condizioni
a)	Certificazione energetica classe A	1 m^2/10 m^2 di SLP	50	Riferimento SLP realizzata
b)	Impianto fotovoltaico >= 1,5 KWp ogni 100 m^2 SLP	1 m^2/10 m^2 di SLP	50	Riferimento SLP realizzata
c)	Recupero acque meteoriche ad uso domestico	1 m^2/10 m^2 di SLP	50	Riferimento SLP realizzata - Art. 43 Norme del PR.
d)	Dismissione di coperture e strutture di amianto di edifici esterni all'ambito di intervento.	1,00 m^2 di SLP ogni 10,00 m^2 di copertura rimossa	50	Ammessa se contestuale a interventi di cui alla lettera d).
e)	Realizzazione di coperture verdi (tetti verdi) secondo gli standard costruttivi UNI - Norme per il verde pensile - o norme equivalenti europee: - per tipologie residenziali, direzionali - per tipologie produttive del secondario e commerciali (MS)	1,00 m^2 di SLP ogni: - 10,00 m^2 realizzati - 5,00 m^2 realizzati	50	Sono escluse coperture parziali.
f)	Sostituzione di interventi di edilizia residenziale con interventi per attività ricettive ai sensi della LR. 10/2007. Atto d'obbligo per mantenimento destinazione e attività ricettiva per 20 anni.	2 m^2/10 m^2 di SLP residenziale ammessa	50	Sono escluse attività e tipologie edilizie turistico - residenziali.
g)	Accoglimento negli ambiti ATE e ATU della capacità edificatoria di compensazione delle aree già rese edificabili dal PRG pre-vigente, ma non confermate dal PGT.	0,05 m^2/m^2 di ST	50	Riferimento ST aree non confermate PRG. Atto d'obbligo per: - destinazione agricola perenne. - utilizzo per interventi di compensazione ambientale.
h)	Accoglimento della capacità edificatoria generata dalle aree destinate a servizi di interesse pubblico (ATE 04) in ambito ARL per la rilocalizzazione di attività ricettive all'aperto.	0,05 m^2/m^2 di ST	50	Riferimento ST ambiti ATE, ATU. Cessione al Comune delle aree destinate a servizi di interesse pubblico (ATE 04) in ambito ARL.
i)	Accoglimento della capacità edificatoria generata da aree attrezzate per la ricettività all'aperto da rilocalizzare, esistenti in ambiti ARL.	0,05 m^2/m^2 di ST	50	Riferimento ST ambiti ATE, ATU. Cessione delle aree dismesse al Comune.
l)	Cessione al Comune di aree e/o edifici di interesse storico - documentario esistenti nei NS, ES, NAF.	Volume § della sagoma * 2 + SF * 0,10 m^2/m^2	100	Riferimento SF area in cessione. Rilocalizzazione del V riconosciuto e della premialità l), in ambiti ATE, ATU.
m)	Cessione al Comune delle aree e degli edifici di attuazione prioritaria definita dal Piano dei Servizi.	0,05 m^2/m^2 di ST	100	Trasferimento in ambiti ATE, ATU.
n)	Realizzazione di alloggi di edilizia convenzionata ai sensi dell'Art. 17 del DPR 380/01, pari al 50% della SLP riconosciuta dalla premialità. Superficie utile (Su) dell'alloggio non inferiore a 50,00 m^2 e Snr non inferiore al 40% della Su.	0,05 m^2/m^2 di ST	100	
o)	Presentazione, entro 12 mesi dalla data di efficacia del PGT, di: - progetti relativi ad ambiti strategici definiti dalle presenti norme (riferimento schede di indirizzo progettuale di cui all'Allegato C). - progetti funzionali: 1. Alla sostituzione del 50% della capacità edificatoria di edilizia residenziale con le destinazioni di cui alla lettera b) 1, 2, 3, 4, 5, dell'Allegato A alle Norme del PR. Convenzione per il mantenimento delle destinazioni per 20 anni. 2. Alla realizzazione di strutture ricettive ai sensi della LR. 10/2007, in sostituzione del	0,05 m^2/m^2 di ST 0,05 m^2/m^2 di ST	100	1. Sono escluse: - Medie strutture di vendita. - Artigianato di produzione. 2. Sono escluse attività e tipologie edilizie turistico -

	50% della capacità edificatoria di edilizia residenziale. Convenzione per il mantenimento della destinazione e attività ricettiva per 20 anni.	0,05 m^2/m^2 di ST		residenziali.
	3. All'accoglimento della capacità edificatoria generata dalle aree destinate a servizi di interesse pubblico (ATE 04) in ambito ARL per la rilocalizzazione di attività ricettive all'aperto, con cessione al Comune delle stesse aree.	0,07 m^2/m^2 di ST	100	
	4. All'accoglimento della capacità edificatoria generata da aree attrezzate per la ricettività all'aperto da rilocalizzare, con cessione al Comune delle aree dismesse.	0,07 m^2/m^2 di ST		
p)	Realizzazione di interventi su aree SR, SP, localizzate all'esterno dell'ambito di intervento.	0,05 m^2/m^2 di ST	100	Valore intervento definito ai sensi dell'Art. 11 c. 2

9. Nel caso in cui i diritti edificatori di cui alla Tabella 1, pertinenti ad un ambito di trasformazione secondo i limiti di cui al c. 6.3, superino l'entità dei diritti edificatori generati dalle fattispecie di cui alla Tabella 1, la differenza può essere monetizzata al prezzo di cui al c. 2, Art. 11.
   I diritti edificatori di cui alla Tabella 1, lettera p), possono essere ceduti dal Comune ai privati che ne facciano richiesta, al prezzo di cui al c. 2, Art. 11, periodicamente aggiornato in sede di approvazione del Bilancio consuntivo.
   I proventi derivanti dalla cessione dei diritti edificatori sono obbligatoriamente impiegati per l'acquisizione di aree contemplate dal Piano dei Servizi e la realizzazione/manutenzione dei servizi.

10. Il Comune può utilizzare, ai fini dell'applicazione del meccanismo di compensazione, le aree individuate nei PA e quelle del proprio patrimonio disponibile, definite con appositi provvedimenti, nel rispetto della normativa sull'alienazione dei beni comunali.
    Il Regolamento comunale delle alienazioni, con apposito elaborato grafico, identifica le aree utilizzabili ai fini sopraindicati.

11. A garanzia degli adempimenti di cui alle lettere a), b) della Tabella 1, è richiesta la prestazione di fidejussione fideiussione bancaria o assicurativa, da presentare, da parte del Richiedente, prima dell'inizio dei lavori ovvero del rilascio del Permesso di Costruire, con validità minima fino alla data di accertamento delle opere realizzate, a garanzia dell'esatta e piena osservanza degli impegni assunti.
    La somma garantita dovrà corrispondere all'importo dei lavori, incrementato del 30% per IVA, spese tecniche, imprevisti e spese varie.
    In caso di inosservanza degli obblighi assunti da parte del Richiedente, il Comune potrà liberamente riscuotere la fideiussione, dando atto che l'Istituto garante dovrà versare l'importo richiesto dal Comune anche in assenza della preventiva escussione del debitore principale, senza formalità alcuna, previa diffida dell'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi con lettera raccomandata con almeno un termine di trenta giorni per gli adempimenti.

Art. 6 - Monitoraggio dello stato di attuazione

1. Al fine di consentire la verifica dello stato di attuazione del PGT ed il monitoraggio dello stato ambientale del territorio comunale, il Rapporto Ambientale allegato agli del PGT, contiene una matrice di indicatori ambientali e territoriali.
   Scopo della matrice è:
   - permettere di valutare il miglioramento o il peggioramento della situazione ambientale, conseguente all'attuazione delle azioni del PGT, rispetto ai dati allo stato disponibili;
   - integrare con una più ampia serie di dati la matrice stessa, per affinare sempre più la valutazione sullo stato dell'ambiente.

   Il monitoraggio sarà effettuato dal Comune utilizzando il Sistema Informativo Territoriale su cui è basata la documentazione degli atti del PGT, secondo le modalità definite dal Rapporto Ambientale.

Art. 7 - Modalità e strumenti di attuazione

1. Gli interventi contemplati dagli atti del PGT si attuano mediante gli strumenti previsti dall'ordinamento nazionale e regionale.
   Gli interventi pubblici e privati devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla

legislazione vigente, dall'esame di impatto paesistico e dell'incidenza paesistica del progetto in relazione alla classe di sensibilità paesistica del sito interessato ovvero in applicazione delle disposizioni della DGR. IX/2727/2011.

2. Gli elaborati di progetto, sia di interventi pubblici, che privati, devono documentare:
   - la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità architettonica dell'intervento.
   - la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza.
   - la fattibilità geologica.
   - l'accessibilità veicolare, ciclabile e pedonale, la presenza di servizi pubblici di trasporto.
   - la dotazione di parcheggi e di opere di urbanizzazione primaria e, per i piani attuativi, di urbanizzazione secondaria.
   - la conformità ai parametri di contenimento delle dispersioni termiche finalizzata al contenimento dei consumi energetici ed all'uso di fonti energetiche rinnovabili, ai sensi del D. Lgs. 192/05 e sm..
   - la valutazione del clima acustico ai sensi della L. 447/95 e DPCM. 05/12/1997 ed in conformità al Piano di azzonamento acustico comunale vigente.

3. Nei casi di interventi interessanti sedimi già occupati da insediamenti produttivi, l'intervento è sempre accompagnato da documentazione, che dimostri non essere necessaria la bonifica dell'area di intervento o, in mancanza, del piano di bonifica preliminare del sito**,** ai sensi del D. Lgs 152/06 e smi
   Gli interventi dovranno dimostrare il rispetto delle norme cogenti dei Piani di Settore allegati al PGT.

4. Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il PGT si avvale e fa riferimento ai Piani di Settore:
   - Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS), redatto ai sensi dell'Art. 38 della LR. 26/2003 e del RR. 3/2005 "criteri guida per la redazione del PUGSS …… " e s.m.i.
   - Classificazione Acustica del territorio comunale, ai sensi della L. 447/95 e della LR. 13/2001.
   - Deliberazione relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le medie strutture di Vendita, (Codice del commercio - Art. 8, c. 3 del D. Lgs 114/98, DGR. 7/15716 del 18/12/2003 e smi).
   - Deliberazione relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Attività di Somministrazione di Alimenti e Bevande (Codice del commercio - LR. 30/03 e smi).
   - Piano di localizzazione delle rivendite di giornali e riviste (Codice del commercio - L. 108/99, D. Lgs 170/01 e DCR. 549/02).
   - Relazione tecnico-commerciale: Il sistema distributivo nel comune di Colico - situazione attuale e linee di sviluppo (ex D.Lgs. 114/1998 - L.R. 6 /2010).

Art. 8 - Disposizioni per gli ambiti di trasformazione urbanistica

1. Gli ambiti di trasformazione urbanistica sono costituiti dall'insieme delle aree specificamente perimetrate nella cartografia del DP.
   In relazione alla localizzazione ed alla rilevanza territoriale delle trasformazioni ammesse, gli ambiti di trasformazione sono articolati in:
   a. Ambiti di trasformazione urbana (ATU) – comprendono aree edificate ovvero libere, interne al tessuto consolidato, aventi rilevanza urbana significativa, tale da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano consolidato (TUC). Essi, sono disciplinati singolarmente; gli interventi ammessi sono volti alla riqualificazione urbanistica e ambientale dell'abitato.
   b. Ambiti di trasformazione esterna (ATE) – comprendono aree libere marginali al tessuto consolidato (TUC) che, per dimensione e contesto, rivestono una significativa rilevanza nella modificazione delle condizioni morfologico – ambientali delle aree di frangia del tessuto urbano.

2. Le aree comprese in ambiti ATE e ATU, sono destinate alla dotazione e realizzazione di:
   a) servizi pubblici e di interesse pubblico.
   b) viabilità ed infrastrutture per l'accessibilità pedonale.
   c) edifici residenziali.
   d) edifici polifunzionali (residenza, terziario, artigianato dei servizio, unità di vicinato, ecc.).
   e) edifici produttivi del secondario, del terziario (direzionale e per medie strutture di vendita).

3. Gli interventi ammessi negli ambiti di cui al c. 1 sono subordinati all'approvazione di:
   a) Piano Attuativo (di seguito PA), nelle fattispecie definite dalla vigente legislazione, ai sensi degli Artt. 12, 14, 46 della LR.12/05 e smi.
   b) Programma Integrato di Intervento (di seguito PII) ai sensi del Titolo VI, Capo I, LR. 12/05 e smi.

4. Ai fini della salvaguardia paesaggistica del territorio comunale, gli interventi di trasformazione devono conformarsi alla “Carta del paesaggio” (Tav. CP 01) e alle “Classi di sensibilità paesaggistica” (Tav. CP 02) di cui all’Allegato 3, alla Relazione del DP, “Contenuti paesaggistici del Piano”, previa “Ricognizione speditiva del contesto” ai sensi dell’art. 50.1 delle norme del PR.

   Inoltre, il territorio comunale è compreso nell’ambito di “salvaguardia paesaggistica del lago e dello scenario lacuale” ai sensi del c. 1, dell’art. 19 delle norme del PPR, mentre le parti di territorio come definite dal c. 1, lettera a), dell’art. 142, del D. Lgs 42/04 e smi, ricadono nell’ambito di “specifica tutela dei laghi insubrici” di cui ai commi 5 e 6 dell’art. 19 delle norme del PPR.
   Pertanto, gli interventi ammessi devono essere progettati e realizzati in aderenza agli obiettivi ed alle indicazioni paesaggistiche di cui ai commi 4, 5 e 6 dell’art. 19 delle norme del PPR, oltre che alle indicazioni contenute nelle schede di indirizzo progettuale di cui di cui all’allegato C.

5. Per i progetti di intervento di cui al c. 3, lettera a), corredati dalla documentazione di cui all’Allegato A) delle norme del PR, si applica la procedura stabilita dalla LR. 12/05.

6. Per gli interventi di cui al c. 3, lettera b), il Comune, valuta la richiesta del Proponente e, qualora non ritenga di procedere con altro strumento di iniziativa pubblica sulla stessa area, accoglie la richiesta ed indica le caratteristiche dell'intervento ai fini dell’applicazione dei meccanismi di compensazione e perequazione di cui all’Art. 5.
   Il Comune, valuta inoltre i contenuti discrezionali previsti dalle norme relative all’ambito interessato, negoziabili in relazione ai criteri di cui all’Art. 11, il progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la dotazione di aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse generale, in relazione agli indirizzi del Piano dei Servizi.

7. L’attivazione della procedura di PII di cui alla lettera b), c. 3, contempla una fase di verifica della proposta iniziale formulata dal Proponente, rispetto alla quale l’Amministrazione Comunale darà comunicazione circa la conformità della stessa agli obiettivi del DP e ai relativi indirizzi attuativi, oltre che del Piano dei Servizi, entro 60 gg. dalla presentazione. In caso di mancata determinazione da parte del Comune, circa la proposta iniziale di PII, il progetto deve intendersi presentabile e l'istanza potrà seguire l'iter di approvazione.
   Il perimetro dell’ambito di intervento prevale su altri perimetri individuati nella cartografia del DP, salvo quanto previsto al successivo c. 7.
   Le proposte, iniziale e definitiva, devono essere corredate dalla documentazione elencata negli Allegati A) e B) alle presenti norme.

8. L’attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione è consentita anche per parti, nel rispetto delle norme d’ambito e qualora il Comune le ritenga utili, al fine di conseguire con maggiore efficacia gli obiettivi del DP, migliorare l’assetto urbanistico e la sostenibilità ambientale.
   Sono comunque fatti comunque salvi i diritti di terzi e l’applicazione dei principi perequativi relativamente all’intero ambito di riferimento definito dal PGT.

9. Ai fini della valutazione di cui al successivo c. 9, il Comune verifica prioritariamente che siano rispettate le condizioni di seguito elencate relativamente alle modifiche ammissibili per l’attuazione per parti:
   - la SLP massima ammessa e la dotazione di aree per servizi, devono essere determinate in conformità alle prescrizioni ed indicazioni delle norme generali e dello specifico ambito, proporzionalmente all'effettiva estensione territoriale dell'intervento;
   - qualora l’intervento contempli l’applicazione del solo ITP, è richiesta, mediante opportune concentrazioni dell’edificato, la verifica dell’IT prescritto in applicazione del meccanismo perequativo, con la cessione al Comune delle superfici edificabili necessarie al completamento dell’intervento.
   - il Proponente provveda, nelle forme stabilite dalle presenti norme, alla cessione delle aree per servizi, viabilità e per l’allacciamento ai pubblici servizi, pertinenti all’ambito di intervento.

10. Gli ambiti di trasformazione da attuare nell’arco temporale di validità del DP, sono definiti sia in base alle proposte presentate dai Soggetti aventi titolo, che dall’Amministrazione Comunale, con riferimento agli obiettivi di sviluppo definiti dal Rapporto del DP.
    L’Amministrazione Comunale, può procedere alla pubblicazione di un bando nel quale indica i suddetti obiettivi di sviluppo, definisce i criteri di selezione, comprendenti anche quelli individuati dal successivo c. 11, e fissa il termine per la presentazione delle proposte.
    L’Amministrazione Comunale approva una graduatoria degli ambiti di trasformazione da attuare nell’arco temporale di validità del DP, nel rispetto degli obiettivi di sviluppo sopra citati.

11. I contenuti ambientali dei PA e PII, hanno carattere prescrittivo; sono riferiti all'Art. 66 delle norme del PTCP vigente e alle "Linee guida per la promozione dello sviluppo sostenibile negli strumenti di governo del territorio e nei regolamenti edilizi", oltre a tematiche specifiche del DP (cfr. Tabella 2, lettera G); sono suddivisi per aree tematiche (da A1 - A7) ed articolati in condizioni, obbligatoria, facoltativa, suggerita, cui corrispondono rispettivamente 1, 2, 3 punti.

    Le aree tematiche sono le seguenti:

    - A1 - Analisi del sito
    - A2 - Uso del suolo e qualità dell'ambiente esterno
    - A3 - Qualità dell'ambiente interne
    - A4 - Materiali e tecnologie
    - A5 - Uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche
    - A6 - Uso razionale delle risorse idriche
    - A7 - Qualità della gestione
    - B - Aspetti urbanistici

    Tabella 2 - Aspetti urbanistici

Area tematica		Applicabilità	Punteggio
B	**Aspetti urbanistici**		
	Trasferimento della capacità edificatoria generata da aree di cui alla Tabella 1 lettera f).	suggerita	3
	Trasferimento della capacità edificatoria generata da aree di interesse pubblico o ambientale secondo le modalità definite dal DP, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.	suggerita	3
	Trasferimento della capacità edificatoria generata da altri ambiti ATU, in attuazione degli indirizzi del DP.	suggerita	3
	Impianto di siepi e filari alberati lungo i confini con ambiti del "sistema rurale, paesistico, ambientale", realizzato almeno due anni prima dell'edificazione (pre-verdissement).	suggerita	1

12. La valutazione della richiesta del Proponente per l'attivazione di un PA ovvero PII è positiva nel caso in cui, oltre alla conformità con gli obiettivi del DP, la proposta consegua altresì almeno 30 punti, secondo i parametri sopra indicati, composto da:

    - almeno 20 punti riferiti a contenuti consigliati e facoltativi delle aree tematiche da A a G.
    - almeno 3 punti riferiti a contenuti "suggeriti" per l'area tematica H.

    Ai fini della valutazione è ammessa la sottoscrizione da parte del Proponente di impegno irrevocabile al conseguimento del punteggio minimo sopraindicato.

13. *Requisiti paesistico - ambientali e morfologici*
    Oltre alle disposizioni di cui all'Art. 8, c. 4, gli interventi negli ambiti di trasformazione devono:

    - utilizzare essenze autoctone, riferite alle prescrizioni del PTCP vigente (cfr. Repertorio degli interventi di mitigazione, compensazione e miglioramento ambientale).
    - migliorare il rapporto tra le aree edificate e spazi verdi, aree non edificate o utilizzate dall'agricoltura appartenenti al "Sistema rurale e paesistico - ambientale" definito dal Piano delle Regole, mediante:
        - la realizzazione di fasce filtro aventi la profondità di almeno 10,00 m, in relazione alla specifica funzione (connettività ambientale, barriera verde, ecc.).
        - la realizzazione di recinzioni con siepi di essenze autoctone.
        - la conservazione e tutela delle alberature di alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi; è ammessa la sostituzione o spostamento a seguito di moria naturale o per la riqualificazione dell'area verde.
    - conservare e attrezzare i varchi di connessone ambientale indicati nelle schede di indirizzo (All. C)..

    Le aree per servizi pubblici e di uso pubblico localizzate negli ambiti di trasformazione, sono specificamente destinate agli scopi e funzioni stabilite dal Piano dei Servizi.

    Le aree costituenti la rete ecologica regionale (RER), definita dal PTR, la rete ecologica provinciale (REP) e comunale (REC), comprese negli ambiti ATE, ATU, sono specificamente destinate agli scopi e funzioni definite dai rispettivi piani di riferimento e pertanto non possono essere diversamente utilizzate.

    Per gli ambiti ATE, ATU, contigui al Sistema, rurale, paesaggistico, ambientale, di cui all'Art. 29 delle norme del Piano delle Regole, si applicano le disposizioni dell'art. 19, c. 6, lettere a) e b) delle norme del PR.

14. *Prescrizioni generali*
    Gli ambiti di trasformazione di cui al c. 1 sono esclusi dall'applicazione degli articoli 63, 64, 65 della LR. 12/05 e smi per la trasformazione dei sottotetti ai fini abitativi.

Art. 9 - Ambiti di trasformazione esterna - ATE -

1. Interessano porzioni di territorio costituite da aree non edificate, interne o poste ai margini del TRF.

2. Con riferimento all'Art. 9 e all'allegato A delle Norme del PR, sono di seguito definite le destinazioni non ammesse:
   lettera b) con esclusione di U5, U6.3, U6.4, U11, U12, U13, lettera c), lettera d).

   Le destinazioni d'uso degli ambiti, possono essere assoggettate al rispetto dei limiti %, che in tale caso sono contenuti nelle schede di indirizzo di cui all'Allegato C.

3. Con riferimento all'Art. 8 delle Norme del PR, per le diverse destinazioni ammesse, sono definiti i seguenti parametri edificatori, minimi e massimi:
   - *ambiti residenziali:*
     ITP minimo = 0,10 m^2/m^2; IT massimo = 0,50 m^2/m^2; RC = 30%; H = 7,50 m.
   - *ambiti produttivi:*
     ITP minimo = 0,20 m^2/m^2; IT massimo = 0,50 m^2/m^2; RC = 50%; H = 8,00 m.

   Le schede di indirizzo di cui all'allegato C, specificano i parametri prescritti per ogni ambito.

   Il parametro dell'altezza è indicativo ed è definito in relazione ai caratteri morfologici e ambientali del contesto insediativo di riferimento.

4. *Prescrizioni particolari per l'ambito ATE 04*
   L'ambito ATE 04 è finalizzato alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico. Con riferimento all'Art. 9 e all'Allegato A delle Norme del PR e alle norme del Piano dei Servizi, sono di seguito definite le destinazioni non ammesse:
   - lettere a), c), d).
   - lettera b), con esclusione di U 5, U 11, U 12, U 16, U 17, U 23, U 24, UR 2.

   Alle aree di proprietà privata comprese in ambito ATE 04 è attribuito un indice di trasferimento edificatorio (ICE) di 0,05 m^2/m^2, concedibile a fronte della cessione dal Comune delle stesse aree, in conformità alle disposizioni dell'Art. 5 commi 6 e 10. L'ICE è riconosciuto al 50% per la destinazione residenziale, altre destinazioni per la restante quota.

   Per le aree SR 3 si applicano le disposizioni di cui all'Art. 14 delle norme del PS relativamente agli impianti e attrezzature sportive.
   Per la destinazione UR2 si applicano le disposizioni di cui all'Art. 35 delle norme del PR.
   Per le altre destinazioni ammesse, si applicano i seguenti parametri:
   ITP = 0,03 m^2/m^2; IT = 0,05 m^2/m^2; RC = 5%; H = 4,50 m.

Art. 10 - Ambiti di trasformazione urbana - ATU -

1. Interessano porzioni di territorio costituenti ambiti di rilevanza urbana, utili ai fini della riorganizzazione e riqualificazione del tessuto urbano consolidato che, allo stato:
   - necessitano di interventi di riqualificazione urbanistica ed edilizia, funzionali alla riorganizzazione dell'accessibilità veicolare, alla dotazione di parcheggi, pubblici e privati, al miglioramento della qualità paesistico - ambientale e all'inserimento nel contesto urbano in cui sono collocate.
   - hanno destinazioni o utilizzi in contrasto con quanto ammesso dal PGT per l'ambito di riferimento.

2. Con riferimento all'Art. 9 e all'Allegato A) alle Norme del PR, sono di seguito definite le destinazioni non ammesse:
   lettera b), U3, U3.1, U6.4, da U7 a U10, U13, U14, da U16 a U1, U25, UR2, UR3, da US1 a US8; lettera c), lettera d).

   La destinazioni d'uso degli ambiti possono essere assoggettate al rispetto di limiti % contenuti nelle schede di indirizzo di cui all'Allegato C.

3. Per la determinazione dei parametri di edificabilità contemplati dalle presenti norme si applicano i

seguenti criteri e parametri, riferiti alla situazione esistente alla data di adozione degli atti del PGT:

a) edifici aventi destinazione di cui all'Art. 9, c. 2, lettere a), b), direzionale e alberghiero: indice esistente = 100% SLP esistente.
b) edifici aventi destinazione di cui all'Art. 9, c. 2, lettera b), escluso direzionale e alberghiero, lettera c): indice esistente = 70% della SLP esistente.
c) aree non edificate, non costituenti pertinenza di edifici esistenti: ITP = 0,10 m^2/m^2.
d) aree edificate con ITP > 0,50 m^2/m^2: ITE = differenza tra 0,50 m^2/m^2 e indice esistente (a + b + c).

Agli ambiti ATU è attribuito l'Indice Territoriale Proprio (ITP) massimo = 0,30 m^2/m^2.

L'ITP è applicato a tutte le aree, indifferentemente dalla destinazione funzionale dei suoli:

- Nel caso in cui l'indice esistente, verificato secondo i criteri di cui al primo capoverso, risulti inferiore all'ITP ammesso, la differenza potrà essere liberamente realizzata sino al raggiungimento di ITP, mentre dovrà essere acquisita la differenza per il raggiungimento dell'IT.
- Nel caso in cui l'indice esistente, verificato secondo i criteri di cui al primo capoverso, risulti superiore all'ITP ammesso, l'eccedenza costituisce parte integrante dell'IT; l'eventuale differenza a saturazione dell'IT dovrà essere acquisita.

Per gli ambiti ATU 02 e ATU 11, interessati da insediamenti produttivi esistenti alla data di adozione del PGT, è ammesso il trasferimento della capacità edificatoria riconosciuta in ambiti produttivi AAP.

4. Con riferimento all'Art. 8 delle Norme del PR, per le diverse destinazioni ammesse, sono definiti i seguenti parametri edificatori, minimi e massimi:

   - *ambiti residenziali:*
     ITP minimo = 0,10 m^2/m^2; IT massimo = 0,50 m^2/m^2; RC minimo = 30%; H = 7,50 m.
   - *ambiti produttivi:*
     ITP minimo = 0,10 m^2/m^2; IT = massimo 0,50 m^2/m^2; RC = 50%; H = 8,00 m.

   Le schede di indirizzo di cui all'allegato C, specificano i parametri prescritti per ogni ambito.

   Il parametro dell'altezza è indicativo ed è definito in relazione ai caratteri morfologici e ambientali del contesto insediativo di riferimento.

Art. 11 - Criteri di negoziazione

1. Negli ambiti di trasformazione ATE e ATU, ai fini del raggiungimento degli obiettivi del DP, la differenza di capacità edificatoria tra IT e ITP di cui all'Art. 5 c. 6, può essere assegnata dal Comune a fronte della realizzazione degli interventi di seguito elencati:

   a) interventi di compensazione ambientale (qualificazione paesaggistica e ampliamento dei varchi della rete ecologica), di equipaggiamento verde (alberature, cespugliature) del "Sistema rurale, paesistico, ambientale" e delle fasce spondali del reticolo idrico, ai sensi del c. 10, dell'Art. 13, delle norme del PS.
   b) Interventi di riqualificazione ambientale (manutenzione delle infrastrutture del "Sistema rurale, paesistico, ambientale", delle fasce spondali del reticolo idrico), ai sensi del c. 10, dell'Art. 13, delle norme del PS.
   c) interventi contemplati dal Piano dei Servizi in aree esterne agli ambiti di trasformazione.
   d) interventi di manutenzione urbana.
   e) interventi di riqualificazione delle infrastrutture a rete del sottosuolo.

2. I diritti edificatori di cui al c. 1, possono essere ceduti dal Comune ai privati che ne facciano richiesta, ad un prezzo stabilito con specifico provvedimento della Giunta Comunale, periodicamente aggiornato in sede di approvazione del Bilancio consuntivo, espresso in Euro/m^2 di SLP.
   Gli introiti relativi devono essere utilizzati esclusivamente per la realizzazione degli interventi contemplati dal Piano dei Servizi.

Art. 12 - Registro delle cessioni dei diritti edificatori

1. Il trasferimento dei diritti edificatori e delle relative aree che li generano, sono annotati nell'apposito Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori di cui all'Art. 11 della LR. 12/05.

Il Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori è tenuto dal competente Ufficio Comunale che provvede ad aggiornarlo con effetto immediato. Il Registro è pubblico e consultabile.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) di cui all'Art. 32 della LR. 12/05 è integrato con le informazioni relative alla cessione dei diritti edificatori interessanti l'area per la quale è stato richiesto. Ogni intervento che comporti l'utilizzazione dei diritti edificatori deve essere accompagnato dal CDU.

2. Il Registro delle Cessioni dei Diritti edificatori evidenzia altresì le aree prive di diritto edificatorio divenute tali a seguito a seguito di cessione in proprietà delle stesse al Comune, ovvero a seguito di trasferimento dei diritti edificatori tra privati.

Art. 13 - Norma transitoria e finale

1. Gli ambiti di trasformazione ATE, ATU e ATP sono soggetti alle prescrizioni del Piano delle Regole per gli interventi edilizi realizzabili in pendenza dell'approvazione dei Piani Attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata.
   Il Piano delle Regole recepisce e disciplina gli ambiti di trasformazione ad avvenuto completamento degli interventi contemplati nei Piani Attuativi ivi compresi gli atti di programmazione negoziata.

2. Le disposizioni del Documento di Piano non si applicano ai Piani Attuativi, ivi compresi i Programmi Integrati di Intervento (PII) già adottati, approvati o in corso di realizzazione alla data di adozione del PGT, per i quali si applicano le previsioni urbanistiche generali ed attuative vigenti al momento della rispettiva adozione o approvazione, salvo quanto specificamente disposto dalle norme d'ambito.

3. Per i PII approvati antecedentemente alla data di adozione del PGT si applicano i parametri stabiliti dalla convenzione sottoscritta. Qualora la convenzione non venga sottoscritta entro i termini stabiliti dall'Art. 93 c. 4 della LR. 12/05 il progetto decade. In tale evenienza, espletate con esito negativo le procedure stabilite dall'Art. 93, all'ambito di trasformazione si applicano le disposizioni del DP.

4. Le disposizioni del Documento di Piano non si applicano agli Accordi di Programma per i quali alla stessa data sia stata istituita la Conferenza dei Rappresentanti, ovvero il comitato per l'Accordo di Programma; agli stessi si applica la disciplina oggetto dell'Accordo. Tali accordi potranno essere adeguati alla sopravvenuta disciplina di PGT, mediante loro variante.

ALLEGATI

ALLEGATO A: Documentazione proposta iniziale PII
ALLEGATO B: Documentazione proposta definitiva PII
ALLEGATO C: Schede di indirizzo progettuale

ALLEGATO A) - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA PROPOSTA INIZIALE

1. Inquadramento territoriale scala 1:10.000
- Uso del suolo (in particolare sistema del verde)
- Inquadramento con la localizzazione degli spazi e delle funzioni pubbliche esistenti e previste indicate in modo distinto per funzione.

2. Inquadramento urbanistico scala 1:5.000
- Stralcio del PGT vigente con la relativa legenda (riportare il perimetro dell'ambito di intervento)
- Eventuali piani attuativi precedenti
- Individuazione dei vincoli

3. Stato di fatto scala 1:2.000/1:1.000/1:500
- Planimetrie con le indicazioni delle SLP esistenti
- Profili altimetrici estesi ad un intorno significativo
- Infrastrutture per la mobilità
- Presenze monumentali, naturalistiche e ambientali
- Tavole storiche che documentino la trasformazione delle aree
- Stato di fatto delle urbanizzazioni primarie
- Mappa catastale con perimetrazione dell'area di intervento suddivisa tra le diverse proprietà
- Rilievo delle aree di intervento o calcolo grafico delle aree

4. Progetto planivolumetrico scala 1:500/1:200
- Planivolumetrico inserito nel tessuto urbano esistente
- Planimetria generale con indicazione di:
  - perimetro ambito di intervento (da riportare sempre su tutte le tavole)
  - aree di concentrazione fondiaria e aree di cessione e/o asservite all'uso pubblico (con indicazione delle superfici di massimo ingombro in sottosuolo) e tabella relativa al calcolo dello standard attraverso un confronto tra le quantità dovute e quelle effettivamente reperite;
  - destinazioni funzionali con tabella delle quantità di SLP di progetto;
  - rapporto morfologico del progetto con il tessuto urbano esistente con indicazione di altezze massime, allineamenti prescrittivi, assi prospettici, percorsi e connessioni;
  - accessi pedonali e carrabili;
- Profili altimetrici, prospetti e sezioni del progetto inseriti nel contesto
- Individuazione delle aree fondiarie, delle aree di cessione, delle servitù, delle aree asservite all'uso pubblico

5. Documentazione fotografica
- Stato di fatto dell'area e sue caratteristiche (storiche, monumentali, ambientali, degrado, ecc.)
- Stato di fatto del contesto con punti di vista dall'area di intervento

6. Relazione tecnica del programma
- Obiettivi dell'intervento, elementi qualitativi e risultati attesi (vantaggi e svantaggi)
- Rapporto con gli obiettivi e i criteri fissati dal DP
- Descrizione del contesto e dell'area (localizzazione, inquadramento urbanistico e storico, stato di fatto, criticità esistenti)
- Descrizione della soluzione planivolumetrica
- Dimostrazione dotazione standard suddivisi per funzioni e modalità di reperimento
- Verifica dei parcheggi residenziali (riportati anche in una tavola)

7. Relazione economica di massima
- Dimensione degli investimenti necessari (pubblici e privati)
- Realizzazione degli interventi privati
- Realizzazione degli interventi di interesse pubblico
- Gestione degli interventi di interesse pubblico

8. Procedura di Valutazione Ambientale Strategica
- Valutazione Ambientale Strategica per i casi contemplati dalla DCR. n. VIII/351 del 13/03/2007, dalla DGR. n. VIII/6420 del 27/12/2007, DGR. n. 9/761 del 10/11/2010, ovvero verifica di assoggettabilità.

ALLEGATO B)

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA PROPOSTA DEFINITIVA

1. Inquadramento territoriale scala 1:5.000
- Uso del suolo (in particolare del sistema del verde)
- Inquadramento con la localizzazione degli spazi e delle funzioni pubbliche esistenti e previste indicate in modo distinto (in particolare sistema dei servizi di livello urbano)
- Inquadramento riportante i sistemi infrastrutturali esistenti e previsti, i punti di criticità del traffico e della sosta, il sistema del trasporto pubblico.
  (L'inquadramento territoriale deve riguardare sia lo stato di fatto, sia i progetti e le previsioni).

2. Inquadramento urbanistico scala 1:5.000
- Stralcio del PGT vigente con la relativa legenda (riportare sempre il perimetro dell'ambito di trasformazione)
- Eventuali piani attuativi precedenti
- Individuazione dei vincoli

3. Stato di fatto scala 1:2.000/1:200
- Caratteristiche morfologiche dell'intorno dell'area
- Caratteristiche funzionali dell'intorno dell'area
- Planimetrie con le indicazioni delle SLP esistenti, riguardanti un intorno significativo
- Profili altimetrici estesi ad un intorno significativo
- Infrastrutture per la mobilità
- Presenze monumentali, naturalistiche e ambientali
- Tavole storiche che documentino la trasformazione delle aree
- Stato di fatto delle urbanizzazioni primarie
- Stato di fatto dei sottoservizi tecnologici
- Mappa catastale con perimetrazione dell'area di intervento suddivisa tra le diverse proprietà (con relativa visura)
- Rilievo delle aree di intervento o calcolo grafico delle aree

4. Progetto planivolumetrico scala 1:500/1:200
- Planivolumetrico inserito nel tessuto urbano esistente.
- Planimetria generale (una o più tavole) con indicazione di:
  - perimetro dell'ambito di intervento (da riportare su tutte le tavole)
  - aree di concentrazione fondiaria e aree di cessione e/o asservite all'uso pubblico (con indicazione delle superfici di massimo ingombro in sottosuolo) e tabella relativa al calcolo dello standard attraverso un confronto tra le quantità dovute e quelle effettivamente reperite;
  - destinazioni funzionali con tabella delle quantità di SLP di progetto (con eventuale articolazione per piani terra e tipo);
  - rapporto morfologico del progetto con il tessuto urbano esistente con indicazione di altezze massime, allineamenti prescrittivi, assi prospettici, percorsi e connessioni;
  - accessi pedonali e carrabili;
- Profili altimetrici, prospetti e sezioni del progetto inseriti nel contesto (solo nel caso di proposte dove il progetto edilizio acquisisce una particolare rilevanza) Indicazioni progettuali (o linee guida) anche di tipo prescrittivo 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).

5. Opere di urbanizzazione scala 1:500/1:200
- **Progetto definitivo**
  - Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria: rete viaria con sezioni strade e schema della circolazione, parcheggi pubblici.
  - Parcheggi (pertinenziali): localizzazione, dimensione e accessi.
  - Progetto definitivo di adeguamento dei servizi tecnologici.
  - Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione secondaria.
- **Computo metrico estimativo dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico** (correlati ad ogni singola opera di urbanizzazione primarie e secondaria, sulla base del Prezziario

della C.C.I.A.A. di Lecco ovvero della Regione Lombardia per le opere pubbliche).

- **Relazione di progetto**
  (con riferimento a ciascuna opera di urbanizzazione)
- **Aree e attrezzatura aree per servizi**
  - Progetto definitivo
  - Computo metrico estimativo
  - Relazione
  - Piano di gestione e piano finanziario
  - Bozza di convenzione per la gestione

6. Documentazione fotografica

- Stato di fatto dell'area di intervento e sue caratteristiche (storiche, monumentali, ambientali, paesaggistiche, di degrado, ecc.)
- Stato di fatto del contesto con punti di vista dall'area di intervento

7. Relazione tecnica dell'intervento

- Obiettivi dell'intervento, elementi qualitativi e risultati attesi (vantaggi/svantaggi per pubblico e privato).
- Rapporto con gli obiettivi e i criteri fissati dal DP.
- Descrizione del contesto e dell'area di intervento (localizzazione, inquadramento urbanistico e storico, stato di fatto, criticità esistenti).
- Descrizione della soluzione planivolumetrica.
- Dimostrazione degli standard dovuti suddivisi tra le diverse funzioni previste e loro modalità di cessione.
- Verifica dei parcheggi residenziali (eventualmente riportati anche in una tavola).
- Valutazione della compatibilità geologica dell'intervento.
- Descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani e dei sottoservizi tecnologici.
- Normativa tecnica di attuazione.
- Stato di avanzamento delle attività di bonifica/messa in sicurezza dell'area (eventuale).

8. Studio geologico (o dichiarazione del geologo)

- Perizia geologica nei casi previsti dalla LR. 12/05 (casi in cui è richiesto lo studio geologico e quelli in cui è sufficiente la dichiarazione firmata dal geologo)

9. Studio di impatto su mobilità

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

10. Clima acustico

- Analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico e indicazione delle eventuali misure di Mitigazione (riferimenti normativi: L. 447/1995 e smi e LR. 13/2001 e relativa circolare esplicativa approvata con DGR 8/3/2002 n. 7/8313 e s.m.i.)

11. Relazione economica di fattibilità

- Dimensione degli investimenti necessari (pubblici e privati)
- Realizzazione degli interventi privati
- Realizzazione degli interventi di interesse pubblico
- Gestione degli interventi di interesse pubblico
- Bilancio finale dell'operazione in termini di costi e ricavi.
- Programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali (in termini assoluti – 1° anno, 2° anno … o 1° trim., 2° …)

12. Atti di proprietà e atti relativi ad altri diritti reali insistenti sulle aree oggetto del PII
(servitù, diritti di superficie, ecc.).

13. Schema di convenzione urbanistica
(schema predisposto dal Comune di Colico).
Nel caso la proposta di preveda edilizia residenziale convenzionata deve essere predisposta la valutazione del valore Euro/m^2 sulla base della scheda predisposta dall'UT del Comune di Colico.

14. Dichiarazione irrevocabile di assenso (schema predisposto dal Comune di Colico).