



# Comune di Casatenovo

Provincia di Lecco

Assessorato all' Urbanistica e alla Programmazione del Territorio

# PGT

## Piano di Governo del Territorio



Marta Comi  
Assessore all'Urbanistica e alla Programmazione  
del Territorio

arch. Claudio Vergani  
Responsabile del Servizio

arch. Antonio Meroni  
Tecnico incaricato

## Documento di Piano

# DdP

## NORME DI ATTUAZIONE

VARIANTE PER ADEGUAMENTO AL PARERE DEL CONSIGLIO DI STATO  
E INTEGRAZIONI ALLE MODALITA' ATTUATIVE DELL' AdT18



Premessa	1
<i>Art. 8 L.r. 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio"</i>	2
Art. 1 – Individuazione degli ambiti di trasformazione e modalità di attuazione	3
<i>Art. 12 L.r. 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio"</i>	3
Art. 2 – Criteri normativi per la progettazione degli ambiti di trasformazione	4
Art. 2.1 – Gli strumenti della pianificazione attuativa	4
<i>Art. 14 L.r. 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio"</i>	4
Art. 3 – Perequazione, compensazione e incentivazione	5
<i>Art. 11 L.r. 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio"</i>	6
<i>Art. 34 L.r. 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio"</i>	7
Art. 4 – Competenza al rilascio del permesso di costruire	7
<i>Art. 39 L.r. 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio"</i>	7
Art. 5 – Il Permesso di costruire in deroga	7
Art. 6 – Oneri di urbanizzazione e oneri di compensazione paesaggistica ambientale	8
<i>Art. 44 L.r. 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio"</i>	8
<i>Art. 45 L.r. 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio"</i>	9
<i>Art. 46 L.r. 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio"</i>	9
<i>Art. 47 L.r. 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio"</i>	10
<i>Art. 48 L.r. 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio"</i>	10
<i>Art. 57 L.r. 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio"</i>	10
Art. 7 – Il territorio all'interno del Parco regionale della Valle del Lambro	10

## *Premessa*

L'intero territorio comunale di Casatenovo è soggetto a "vincolo paesaggistico" determinato con Decreto Ministeriale del 13 giugno 1969:

"Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio del comune di Casatenovo ai sensi della Legge n. 1497/1939."

L'intero territorio comunale di Casatenovo è soggetto ai disposti del D.lgs 22 gennaio 2004 n. 42 smi "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

" ... Tutelare il paesaggio riguarda il governo delle sue trasformazioni, dovute sia all'intervento dell'uomo che agli eventi naturali. Per governare le trasformazioni è quindi importante definire politiche atte

a salvaguardare gli aspetti caratteristici e significativi dei paesaggi riconosciuti,

a gestire in una prospettiva di sviluppo sostenibile e in termini paesaggisticamente attenti alle trasformazioni, e infine

a pianificare e progettare il recupero o la creazione di nuovi paesaggi quando si sia in presenza di situazioni di degrado o di compromissione di valori paesaggistici pre-esistenti.

È evidente che le tre linee di azione vanno perseguite contestualmente e che, per potersi integrare e affiancare in modo organico e sinergico, necessitano di una strategia paesaggistica complessiva per il territorio al quale si rivolgono. La definizione di una strategia, quale proposta per il paesaggio futuro, passa però innanzitutto per la lettura dei diversi paesaggi presenti e una valutazione dei valori che essi rappresentano, dal punto di vista disciplinare e per la collettività ... "

*(dalla DGR 27 dicembre 2007, n. 8/6421)*



*L.r. 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio"*

Art. 8 - (Documento di piano)

1. Il documento di piano (...) definisce:

a) il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale, eventualmente proponendo 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, *ivi compresi le fasce di rispetto ed i corridoi per i tracciati degli elettrodotti*; (1)

c) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico, ai sensi dell'articolo 57, comma 1, lettera a).

2. Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il documento di piano:

a) **individua** gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente 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 in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e 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, ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale, in applicazione dell'articolo 15, commi 1 e 2, lettera g);

d) **dimostra** la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;

e) **individua**, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;

e bis) **individua**, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree di cui all'articolo 1, comma 3 bis, determinando le finalità del recupero e le modalità d'intervento, anche in coerenza con gli obiettivi dell'articolo 88, comma 2;

e ter) d'intesa con i comuni limitrofi, può individuare, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree nelle quali il piano dei servizi prevede la localizzazione dei campi di sosta o di transito dei nomadi;

e quater) individua i principali elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio, definendo altresì specifici requisiti degli interventi incidenti sul carattere del paesaggio e sui modi in cui questo viene percepito;

f) **determina** 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** gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

**3. Il documento di piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.**

4. Il documento di piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile. Scaduto tale termine, il comune provvede all'approvazione di un nuovo documento di piano; in caso di inadempienza si applicano le norme di cui all'articolo 25, comma 7.

**Art. 25, comma 7.** In assenza del documento di piano di cui all'articolo 8, la presentazione dei programmi integrati di intervento previsti dall'articolo 87 è subordinata all'approvazione *da parte del consiglio comunale, con apposita deliberazione*, di un documento di inquadramento redatto allo scopo di definire gli obiettivi generali e gli indirizzi dell'azione amministrativa comunale nell'ambito della programmazione integrata di intervento. *Fino all'approvazione del PGT, i comuni non possono dar corso all'approvazione di programmi integrati di intervento in variante, non aventi rilevanza regionale, fatta eccezione per i casi di P.I.I. che prevedano la realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico di carattere strategico ed essenziali per la riqualificazione dell'ambito territoriale.*

**Art. 1 - Individuazione degli ambiti di trasformazione e modalità di attuazione**

Il Documento di piano, ai sensi dell'Art. 8 della L.R. n. 12/2005 s.m.i. individua nel territorio comunale gli ambiti di trasformazione e ne definisce i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica, storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica.

Per effetto dell'art. 12 della medesima legge, il DP collega direttamente le azioni di sviluppo degli ambiti di trasformazione alla loro modalità di attuazione per mezzo della pianificazione attuativa comunale.

Gli interventi previsti negli ambiti di trasformazione possono essere realizzati attraverso Piani Attuativi o con Permesso di Costruire Convenzionato.

Le perimetrazioni degli interventi possono essere perfezionate in sede di progettazione.

**Contenuti e dimensionamento devono risultare conformi alle disposizioni, dettate nelle singole schede previste nel DP.**

Sono fatte salve le disposizioni di legge e le norme sovraordinate, anche se non espressamente citate.

*L.r. 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio"*

Art. 12 - (Piani attuativi comunali)

1. L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel documento di piano avviene attraverso i piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi 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 all'articolo 9, comma 10.
3. Nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel documento di piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso.
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, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1° agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti). In tal caso, il sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge 166/2002 e il termine di novanta giorni di cui all'articolo 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura.
5. Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

## **Art. 2 - Criteri normativi per la progettazione degli ambiti di trasformazione**

L'individuazione degli ambiti di trasformazione in elenco non produce l'automatica acquisizione dei diritti edificatori previsti dal DP, in quanto lo stesso DP, ai sensi del comma 3 dell'Art. 8 della L.R. n. 12/2005, non contiene previsioni che abbiano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

L'individuazione degli ambiti ha quindi il solo scopo di localizzare le aree le cui caratteristiche sono state positivamente valutate al fine di una loro possibile futura trasformazione.

La concretizzazione delle possibilità edificatorie potrà avvenire solo a seguito della dovuta approvazione dei Progetti e Piani Attuativi, i cui contenuti dovranno essere concertati e definiti in modo interlocutorio tra gli operatori e l'amministrazione comunale secondo le indicazioni contenute nelle singole schede d'ambito, e gli impegni da prevedere nella convenzione.

Il MANUALE del PAESAGGIO indica al punto 6 criteri e disposizioni per la progettazione.

### **Art. 2.1 - Gli strumenti della pianificazione attuativa prevedono:**

- a) la precisa perimetrazione in scala adeguata del piano entro i limiti indicati dalla cartografia del DP;
- b) la puntuale individuazione catastale degli immobili compresi nel piano e i titoli di proprietà o di legittimazione della istanza;
- c) il rispetto dei criteri progettuali e la dimostrazione del raggiungimento degli obiettivi del DP, in conformità alla normativa di piano e alle norme paesistiche;
- d) la precisa individuazione delle aree destinate alla concentrazione volumetrica fondiaria, entro i limiti previsti dal DP;
- e) la cessione gratuita al comune delle aree assoggettate a servizi di sussidiarietà e di compensazione (se previste);
- f) la cessione gratuita al comune delle aree per i servizi nella misura minima fissate dalle schede di progetto e dal Piano dei Servizi;
- g) la verifica di conformità delle soluzioni progettuali rispetto al DP, alle leggi, ai regolamenti e alle norme vigenti in materia;
- h) la verifica di conformità ai contenuti del PTCP, con particolare riferimento agli indirizzi di tutela del paesaggio;
- i) le opere di mitigazione e di compensazione anche su aree esterne alla perimetrazione del piano attuativo e in conformità agli atti di pianificazione vigente;
- j) ogni altra indicazione necessaria alla corretta conformizzazione del progetto al PGT;
- k) la sottoscrizione della convenzione.
- l) Per i parametri edilizi e le destinazioni d'uso ammesse negli ambiti di trasformazione si fa riferimento alle NTA del Piano delle Regole. Secondo quanto previsto dall'art. 2 comma 3 della L.R. 12/2005 s.m.i.

La progettazione del Piano Attuativo dovrà essere concertato con l'Amministrazione Comunale al fine di attuare gli obiettivi del PGT, specificando funzioni degli spazi pubblici e privati.

- m) Per l'attuazione degli interventi previsti dall'Ambito di Trasformazione – Rigenerazione n. 18 dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:**

**(Dalle Linee Guida allegate al verbale del Collegio di vigilanza del 13/10/2016)**

- **Suddivisione del Comparto in quattro Comparti: Comparto 1 – Immobiliare Casatenovo, Comparto 2 – Vismara/Ferrarini, Comparto 3 - Immobiliare DEVERO, Comparto 4 – Immobiliare Il Chioso.**
- **Assegnazione delle volumetrie ai Comparti 1 e 2 delle volumetrie come originariamente suddivise, al Comparto 4 (Il Chioso) viene riconosciuta la volumetria esistente e viene sottratto dall'obbligo di formazione del PII. Fino al momento della formazione di PII, al Comparto 3 non**

viene assegnata alcuna volumetria (per la necessaria compensazione vedere il successivo art. 3, comma 5).

- Sottrazione, in quote proporzionali ai volumi assegnati, della “volumetria per la struttura pubblica” di cui al punto 1) del punto 2) delle Linee Guida (5% della volumetria complessiva = 8.820 m<sup>3</sup>). La “sottrazione” è finalizzata esclusivamente al calcolo delle aree per attrezzature pubbliche al netto del volume che rappresenta già una “struttura pubblica” che potrà essere legittimante collocato su un’area tra quelle previste in cessione.
- Ridistribuzione della volumetria ai Comparti 1 e 2 al netto della “volumetria per la struttura pubblica”.
- Per conservare l’impianto urbanistico derivante dagli studi promossi dall’Amministrazione Comunale si confermano: il tracciato stradale principale (soluzione “a raso” con Via Don Rossi), lo schema fognario, la piazza nella zona indicata dal masterplan e il “parco urbano” nella zona centrale del Comparto originario, a ridosso dei limiti di proprietà dei Comparti 1,2,3.
- I parametri edilizi rimangono quelli previsti dalla Variante al PRG generata dall’AdP (Vedere articolo 4, comma 2.1, del D.a.r. 25 febbraio 2008 - n. 1686 – Approvazione dell’Accordo di Programma per la «Rilocalizzazione degli impianti produttivi della società Vismara, con sede in Casatenovo (LC)» (art. 34 d.lgs. n. 267/2000, l.r. n. 2/2003, l.r. n. 3/2004, l.r. n. 12/2005).
- I parametri urbanistici per la determinazione delle aree per attrezzature pubbliche e dei parcheggi pubblici sono quelli del Piano dei Servizi del vigente PGT (Vedere articolo 4, comma 2.1, del D.a.r. 25 febbraio 2008 - n. 1686 – Approvazione dell’Accordo di Programma per la «Rilocalizzazione degli impianti produttivi della società Vismara, con sede in Casatenovo (LC)» (art. 34 d.lgs. n. 267/2000, l.r. n. 2/2003, l.r. n. 3/2004, l.r. n. 12/2005).
- Cessione delle aree per la realizzazione del tracciato stradale in base alle superfici ricadenti nei Comparti.
- Individuazione delle aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico in modo autonomo e per le quantità derivanti dalle volumetrie rispettivamente assegnate, all’interno dei singoli Comparti.
- I singoli operatori, in modo autonomo, potranno procedere alla presentazione dei singoli Programmi Integrati di Intervento (entro una data precisa fissata dall’integrazione all’AdP) corredati da autonome convezioni con fideiussioni a garanzie delle opere di spettanza ricadenti all’interno dei Comparti (anche per le bonifiche e le demolizioni). Dopo l’adozione (...) i PII, considerati nel loro complesso – coincidente con l’intero Comparto di Riqualficazione originario – dovranno essere sottoposti ad unica verifica di esclusione dalla VIA.
- **La volumetria massima ammessa all’interno dell’ambito di riqualficazione urbanistica ubicato nel centro abitato di Casatenovo non potrà essere superiore a m<sup>3</sup> 176.400 comprensiva del premio volumetrico (consistente in m<sup>3</sup> 27.000) e della volumetria degli edifici non demoliti.**
- **Gli interventi dovranno essere attuati secondo gli indirizzi di cui alle linee guida approvate con D.C.C. n. 4 del 30/01/2006 e successive integrazioni di cui alla D.C.C. n 61 del 28/11/2006.**

Gli edifici esistenti all’interno degli AdT, al netto delle superfetazioni, potranno essere conservati, trasformati, demoliti e ricostruiti nel perimetro dello stesso AdT, in coerenza e secondo le indicazioni progettuali dettate dalla pianificazione attuativa di dettaglio. Sono fatte salve le norme di tutela paesaggistiche e i vincoli eventualmente presenti negli AdT.



*L.r. 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio"*

Art. 14 - (Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi)

1. I piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati *dal consiglio comunale (1) nei comuni fino a 15.000 abitanti, ovvero dalla giunta comunale nei restanti comuni (2)*; nel caso si tratti di piani di iniziativa privata, l'adozione interviene entro novanta giorni dalla presentazione al comune del piano attuativo o della variante. Il predetto termine di novanta giorni può essere interrotto una sola volta qualora gli uffici comunali deputati all'istruttoria richiedano, con provvedimento espresso da assumere nel termine di trenta giorni dalla data di presentazione del piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento dello stesso alle prescrizioni normative vigenti; in questo caso, il termine di novanta giorni di cui al presente comma decorre nuovamente e per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa, ovvero delle modifiche progettuali richieste; della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione da parte dei competenti uffici comunali al soggetto proponente. La conclusione in senso negativo della fase istruttoria pone termine al procedimento di adozione dei piani attuativi e loro varianti.

2. La deliberazione di adozione è depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati; *gli atti sono altresì pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale; (3) del deposito e della pubblicazione nel sito informatico dell'amministrazione comunale (4)* è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio.

3. Durante il periodo di pubblicazione, chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati e, entro quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, può presentare osservazioni.

4. *Entro sessanta giorni (5) dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, il consiglio comunale (5) nei comuni fino a 15.000 abitanti, ovvero la giunta comunale nei restanti comuni (6)* approva il piano attuativo decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate.

5. Qualora il piano attuativo introduca varianti agli atti di PGT, dopo l'adozione da parte *del consiglio comunale; (8)* si applica quanto previsto dall'articolo 13, commi da 4 a 12.

6. L'infruttuosa decorrenza del termine posto dal comma 1 per l'adozione del piano attuativo costituisce presupposto per la richiesta di intervento sostitutivo.

7. Il potere d'intervento sostitutivo è esercitato dalla Regione, ovvero dalle province a far tempo dall'efficacia del rispettivo piano territoriale di coordinamento provinciale.

8. Al fine di attivare il procedimento di cui al comma 7, chi ha presentato il piano attuativo, verificata l'inerzia comunale, può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, intimare al comune di provvedere nel termine di quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

9. Decorso infruttuosamente il termine previsto dal comma 8, chi ha presentato il piano attuativo può inoltrare al dirigente della competente struttura regionale o provinciale istanza per la nomina di un commissario *ad acta*; il dirigente provvede sulla richiesta nel termine di quindici giorni dal ricevimento dell'istanza, invitando il comune ad assumere il provvedimento conclusivo del procedimento di adozione del piano attuativo entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione stessa, che si intende quale avvio del procedimento sostitutivo ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi).

10. Il Presidente della Giunta regionale o provinciale o l'assessore competente, se delegato, scaduto inutilmente il termine di trenta giorni di cui al comma 9, nomina, nei successivi quindici giorni, un commissario *ad acta*, scelto tra i soggetti iscritti all'albo di cui all'articolo 31.

11. Entro il termine di trenta giorni dalla nomina, il commissario *ad acta* assume, in via sostitutiva, gli atti e i provvedimenti necessari per la conclusione del procedimento di adozione del piano attuativo; gli oneri derivanti dall'attività del commissario *ad acta* sono posti a carico del comune inadempiente.

12. Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

### **Art. 3 - Perequazione, compensazione e incentivazione**

I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale ripartiscono tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale, sulla base dello stato di fatto e di diritto dei luoghi.

Gli stessi piani e atti di programmazione individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree dove concentrare l'edificazione, le aree da cedere gratuitamente alla amministrazione comunale, ovvero le aree o gli immobili da asservire ad uso pubblico, e finalizzate alla realizzazione di servizi e infrastrutture.

Inoltre individuano le aree eventualmente necessarie alle compensazioni economiche e/o urbanistiche, come indicate dal DdP.

Le aree a standard non comprese all'interno dei P.A. sono compensate da una capacità edificatoria da utilizzare per trasferimento del relativo volume a fronte della cessione dello standard stesso, come previsto dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole

**Per l'attuazione degli interventi dell'Ambito di Trasformazione – Rigenerazione n. 18 vengono previste le seguenti azioni di "compensazione":**

- Possibilità di riduzione dell'obbligo di cessione delle aree per attrezzature pubbliche (da 7.000 m<sup>2</sup> a 10.000 m<sup>2</sup>) a carico del Comparto 2;
- La mancata cessione (ovvero la "monetizzazione") genererà, a "compensazione", diritti edificatori (per un "valore" da 7.000 m<sup>3</sup> a 10.000 m<sup>3</sup>);
- I diritti edificatori verranno attribuiti al Comparto 3, sottraendoli al Comparto 2 qualora ceduti;
- Il Comparto 3 dovrà individuare all'interno dell'area di competenza, anche in questo caso a "compensazione" dei diritti edificatori assegnati, le aree non cedute ("monetizzate") dal Comparto 2.
- Nel caso in cui la superficie del Comparto 3 non risultasse sufficiente alle verifiche urbanistiche, la differenza potrà essere acquisita dal Comparto 1 con compensazione economica.

*L.r. 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio"*

**Art. 11 - (Compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica)**

1. Sulla base dei criteri definiti dal documento di piano, i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale possono ripartire tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale, confermate le volumetrie degli edifici esistenti, se mantenuti. Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, i predetti piani ed atti di programmazione individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonchè per le compensazioni urbanistiche in permuta con aree di cui al comma 3.

2. (...)

2 bis. I comuni possono determinare nel documento di piano i criteri uniformi di applicazione della perequazione urbanistica di cui al comma 2 in aree di trasformazione concordemente individuate nel territorio di uno o più di essi. In tal caso, le aree cedute alla rispettiva amministrazione comunale a seguito della utilizzazione dei diritti edificatori sono utilizzate per la realizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico o generale, di carattere sovracomunale, consensualmente previsti nel piano dei servizi del comune stesso.

3. Fermo restando quanto disposto dall'articolo 1, commi da 21 a 24, della legge 15 dicembre 2004, n. 308 (Delega al Governo per il riordino, il coordinamento e l'integrazione della legislazione in materia ambientale e misure di diretta applicazione), alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, non disciplinate da piani e da atti di programmazione, possono essere attribuiti, a compensazione della loro cessione gratuita al comune, aree in permuta o diritti edificatori trasferibili su aree edificabili previste dagli atti di PGT anche non soggette a piano attuativo. In alternativa a tale attribuzione di diritti edificatori, sulla base delle indicazioni del piano dei servizi il proprietario può realizzare direttamente gli interventi di interesse pubblico o generale, mediante accreditamento o stipulazione di convenzione con il comune per la gestione del servizio.

4. I diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione sono commerciabili. I comuni istituiscono il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite dagli stessi comuni.

5. Il documento di piano può prevedere, a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, una disciplina di incentivazione, in misura non superiore al 15 per cento della volumetria ammessa, per interventi ricompresi in piani attuativi finalizzati alla riqualificazione urbana e in iniziative di edilizia residenziale pubblica consistente nell'attribuzione di indici differenziati determinati in funzione degli obiettivi di cui sopra. Analoga disciplina di incentivazione può essere prevista anche ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, in coerenza con i criteri e gli indirizzi regionali previsti dall'articolo 44, comma 18, nonché ai fini del recupero delle aree degradate o dismesse, di cui all'articolo 1, comma 3 bis, e ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del D.lgs. 42/2004.

**Per l'applicazione del comma 5 del precedente Art. 11 della L.r. n. 12/2005 si provvederà alla scrittura di apposito Regolamento Comunale, ad avvenuta approvazione del PGT.**

*L.r. 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio"*

Art. 34 - (Interventi su beni paesaggistici)

1. Per l'esecuzione degli interventi di cui all'articolo 33, comma 1, l'autorizzazione paesaggistica, se di competenza di ente diverso dal comune ai sensi dell'articolo 80, deve essere allegata alla richiesta di permesso di costruire e la procedura di rilascio deve essere conforme al disposto dell'articolo 82.

#### **Art. 4 – Competenza al rilascio del Permesso di costruire**

Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale ovvero, laddove costituito, dallo sportello unico per l'edilizia nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti di pianificazione vigenti ed adottati.

Gli immobili sottoposti a vincolo la cui tutela compete, anche per subdelega, alla stessa amministrazione comunale, il rilascio del relativo atto di assenso deve avvenire entro i termini previsti dalle vigenti disposizioni di legge.

Ove tale atto non sia favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

L.r. 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio"

Art. 39 - (Intervento sostitutivo)

1. Il potere d'intervento sostitutivo è esercitato dalla Regione, ovvero dalle province a far tempo dall'efficacia del rispettivo PTCP.
2. Al fine di attivare il procedimento di cui al comma 1, l'interessato, verificata l'inerzia comunale, può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, intimare al comune di provvedere nel termine di quindici giorni dal ricevimento della richiesta.
3. Ad avvenuta infruttuosa decorrenza del termine previsto dal comma 2, è data facoltà all'interessato di inoltrare al dirigente della competente struttura regionale o provinciale istanza per la nomina di un commissario *ad acta*; il dirigente provvede sulla richiesta nel termine di quindici giorni dal ricevimento dell'istanza, invitando il comune ad assumere il provvedimento conclusivo del procedimento per il rilascio del permesso di costruire entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione stessa, che deve intendersi quale avvio del procedimento sostitutivo ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990.
4. Il Presidente della Giunta regionale o provinciale, o l'assessore competente, se delegato, scaduto inutilmente il termine di trenta giorni, nomina, nei successivi trenta giorni, un commissario *ad acta*, scelto tra i soggetti iscritti all'albo di cui all'articolo 31.
5. Entro il termine di sessanta giorni dalla nomina, il commissario *ad acta* assume, in via sostitutiva, gli atti e i provvedimenti necessari per la conclusione del procedimento per il rilascio del permesso di costruire; gli oneri derivanti dall'attività del commissario *ad acta* sono posti a carico del comune inadempiente.

#### **Art. 5 – Il Permesso di costruire in deroga**

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti urbanistici di pianificazione comunale, le modalità di intervento di cui all'articolo 27 della L.r. n. 12/2005 smi, nonché la destinazione d'uso.

La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).

Il Permesso di costruire in deroga è soggetto alle autorizzazioni di cui al D.lgs n. 42/2004 smi.

#### **Art. 6 – Oneri di urbanizzazione e oneri di compensazione paesaggistica ambientale**

L'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti è determinato con riferimento alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, purchè completa della documentazione prevista.

Nel caso di piani attuativi o di atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, l'ammontare degli oneri è determinato al momento della loro approvazione, a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la denuncia di inizio attività siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data dell'approvazione medesima.

Fatta salva la facoltà di rateizzazione, la corresponsione al comune della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, se dovuti, deve essere fatta all'atto del rilascio del permesso di costruire, ovvero

allo scadere del termine di quindici giorni previsto dal comma 7, primo periodo, nei casi di cui al comma 10 della L.r. n. 12/2005 smi.

Ai sensi della DGR 8757/2008 "Linee guida per la maggiorazione del contributo costo di costruzione per il finanziamento di interventi estensivi delle superfici forestali" (art.43 c. 2 bis, L.R. 12/2005 s.m.i) è prevista l'individuazione della maggiorazione del contributo di costruzione da applicarsi in caso di sottrazione di suolo agricolo nello stato di fatto e che tale contributo deve essere utilizzato per interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

*L.r. 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio"*

Art. 44 - (Oneri di urbanizzazione)

(...)

3. **Gli oneri di urbanizzazione primaria** sono relativi alle seguenti opere: strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

4. **Gli oneri di urbanizzazione secondaria** sono relativi alle seguenti opere: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, cimiteri.

5. Gli oneri riguardanti gli edifici residenziali sono definiti nelle tabelle comunali a metro cubo vuoto per pieno della volumetria oggetto del permesso di costruire, ovvero della denuncia di inizio attività, calcolata secondo la disciplina urbanistico-edilizia vigente nel comune.

6. Per le costruzioni e gli impianti destinati alle attività industriali o artigianali nonché alle attività turistiche, commerciali e direzionali, gli oneri sono calcolati al metro quadrato di superficie lorda complessiva di pavimento, compresi i piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone.

7. Per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali si computa anche la superficie utilizzabile per gli impianti, con esclusione delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio dell'attività produttiva.

*L.r. 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio"*

Art. 45 - (Scomputo degli oneri di urbanizzazione)

1. A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109 (Legge quadro in materia di lavori pubblici). I comuni determinano le modalità di presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico-economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie, nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza.

Le opere, collaudate a cura del comune, sono acquisite alla proprietà comunale.

**2. Non possono essere oggetto di scomputo le opere espressamente riservate, nel programma triennale delle opere pubbliche, alla realizzazione diretta da parte del comune.**

*L.r. 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio"*

Art. 46 - (Convenzione dei piani attuativi)

1. La convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi, oltre a quanto stabilito ai numeri 3) e 4) dell'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150), deve prevedere:

a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;

b) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente legge, è corrisposta la differenza; al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale;

c) altri accordi convenuti tra i contraenti secondo i criteri approvati dai comuni per l'attuazione degli interventi.

2. La convenzione di cui al comma 1 può stabilire i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal piano attuativo, comunque non superiori a dieci anni.

*L.r. 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio"*

Art. 47 - (Cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria)

1. Ove occorra, il titolo abilitativo alla edificazione, quale sua condizione di efficacia, è accompagnato da una impegnativa unilaterale, da trasciversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al comune, a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi specifici previsti dalle normative vigenti, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento. È comunque assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo.

*L.r. 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio"*

Art. 48 - (Costo di costruzione)

1. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato dalla Giunta regionale con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata.
2. Nei periodi intercorrenti tra i provvedimenti della Giunta regionale, di cui al comma 1, il costo di costruzione è adeguato annualmente ed autonomamente dai comuni, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT), con decorrenza dell'importo aggiornato dal 1° gennaio successivo.
3. Il contributo relativo al costo di costruzione comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 al 20 per cento, che viene determinata dalla Giunta regionale in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.
4. Per gli interventi con destinazione commerciale, terziario direttivo, turistico-alberghiero-ricettivo, il contributo è pari ad una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione alle diverse destinazioni, con deliberazione del consiglio comunale.
5. Per gli interventi destinati ad impianti sportivi e ricreativi il contributo del 10 per cento è rapportato unicamente al costo degli edifici posti al servizio o annessi all'intervento.

*L.r. 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio"*

Art. 57 -(Componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio)

1. Ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici, nel PGT:
  - a) il documento di piano contiene la definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale sulla base dei criteri ed indirizzi emanati dalla Giunta regionale, sentite le province, entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge;(...)

#### **Art. 7 – Il territorio all'interno del Parco regionale della Valle del Lambro**

Una parte del territorio comunale è perimetrato all'interno del Parco regionale della Valle del Lambro. Nell'insieme individuato dalla cartografi del piano, si applicano le norme legislative vigenti, derivanti dalla DGR 28 luglio 2000 – n. 7/601 "Approvazione del piano territoriale di coordinamento del Parco regionale della Valle del Lambro" (art.19, comma 2, L.r. n. 86/1983 smi).

