

IL SINDACO
IL SEGRETARIO

settembre 2019

DELIBERA DI APPROVAZIONE N° DEL

[Handwritten signature]

DI CUI ALL'ART. 29.8 - N.T.A. - P.G.T. PER L'AMBITO DI TRASFORMAZIONE B/SU ②
(art.30 delle N.T.A. del P.G.T.)

SCHEMA GENERALE E CONCORDATO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO L.R. 12/2005

(PROVINCIA DI VARESE)

Comune di Cislago
N. Prot. 0013707 / 2019
Data 27/09/2019
Tit. VI Cl. 05 Fasc.



RELAZIONE**1 – Premessa****2 - Stato di fatto****3 - Normativa di riferimento**

Art. 36 - PIANI ATTUATIVI

Art. 1a - PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Art. 35 - INDICI AMBIENTALI E DI SALUTE DEI CITTADINI

Art. 25 - TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

Art. 59 - V - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

Art. 63 - COSTRUZIONI A CARATTERE COMMERCIALE

Art. 64 - EDIFICAZIONE ESISTENTE - DIFFORMITA' DAL P.G.T.

VAS

4 - Ipotesi di progetto**5 - Conformità****6 - Schema Generale e Concordato****7 – VERIFICA DELLE CONDIZIONI GENERALI DI CUI ALL'ART. 29.9.A - N.T.A. P.G.T.****ATB/SU②**

Sub comparto ovest

Sub comparto est

(1) Verifica della prima condizione generale per l'Ambito B/SU②: Sip e Sc**ATB/SU②**

Sip

2) Verifica della seconda condizione generale per l'Ambito B/SU②: Standard e parcheggi privati**ATB/SU②**

sub comparto ovest

sub comparto est

8 – VERIFICA DELLE CONDIZIONI PARTICOLARI DI CUI ALL'ART. 29.9.B - N.T.A. P.G.T.**ATB/SU②**

Sub comparto ovest

Sub comparto est

9 – Procedura per i Sub Ambiti**10-ATTUAZIONE DELL'ATB/SU② e/o DEI SUBCOMPARTI****11 – Prescrizioni normative****12-Elaborati**

- Relazione con:

- All. n° 1 -

- Tavola

- Tavola

(planimetria

- Tavola

- Tavola

- Tavola

- Tab.

- All. n° 2

Pratiche edilizie

Calcolo superfici (Sip e Sc) degli edifici

Individuazione numerica edifici – stato di fatto

Planimetria stato di fatto con altezza degli edifici

Estratto P.U.G.S.S. (planimetria)

Estratto Pdr e DdP- P.G.T.

Stato di fatto e individuazione dei Sub compartiti di progetto

Ortofoto

Schema di Convenzione.

RELAZIONE

1 – Premessa

L'AT B/SU② è ubicato a nord della via Raffaello ed è diviso in due subcomparti (est ed ovest) dalla via XXIV Maggio.

Nel subcomparto produttivo dismesso. Nel subcomparto est sono invece presenti alcune attività produttive incompatibili con la destinazione per servizi (B/SU②) del PGT vigente mentre sono presenti altre attività quali depositi, residenza, uffici che risultano invece compatibili con la destinazione per servizi del PGT vigente se ed in quanto verificano le condizioni di cui all'art.8 c-NTA-PGT.

Il P.G.T. attraverso la destinazione per servizi B/SU, si propone di rigenerare questi insediamenti favorendo l'insediamento di attività terziario-commerciali-direzionali.

Mentre questo obiettivo di rigenerazione è immediatamente proponibile per il subcomparto ovest essendo l'originario insediamento produttivo ormai dismesso e potendo quindi insediarvi le attività di servizio (terziario – direzionali – commerciali) previste per la zona B/SU, questo stesso obiettivo non è di attuazione immediata per il subcomparto est in quanto in esso sono presenti attività produttive miste ad attività di servizio e residenza, disimpegnate da percorsi interni e da parcheggi pertinenziali, normate da un regolamento condominiale che ne certifica lo stato di fatto. Il rapporto di pertinenza delle residenze presenti nel subcomparto est con le attività produttive e di deposito insediate, originato dalla vecchia normativa di PRG, è stato sciolto dall'art.8 c-NTA del PGT vigente per le nuove destinazioni della zona B/SU se e quando le stesse verranno acquisite.

L'individuazione da parte del P.G.T. di un unico Ambito di Trasformazione a comprendere i due sub comparti, risponde all'esigenza di cui all'art.29-NTA-PGT di attuare lo stesso Ambito in via prioritaria con un unico Piano Attuativo ed in subordine con "... uno schema generale e concordato di attuazione delle direttive del D.d.P. a cui riferire i singoli interventi" qualora fosse necessario e/o opportuno suddividere l'Ambito in più subcomparti di intervento, pur garantendo il coordinamento degli interventi stessi.

2 - Stato di fatto

Le Tav.1-2-Stato di fatto, così come rappresentato da ortofoto, dal DBT e dal catasto di cui agli allegati 1 e 2, individuano l'ATB/SU② ed i due subcomparti est ed ovest, essendo quello est compreso tra la via XXIV Maggio, la via Raffaello e la linea ferroviaria ed essendo il subcomparto ovest compreso tra la via C.Battisti ad ovest, la via Raffaello a sud e la via XXIV maggio ad est. La Tav.3 allegata alla presente Relazione, individua l'ATB/SU② sulla tavola dell'azzonamento del Pdr e ripropone la scheda dell'ATB/SU② del DdP con indicazione della dimensione e degli indici urbanistici dell'AT (St, Slp) e le destinazioni d'uso previste. La Tav.6 con la Tab.1 di cui

3 - Normativa di riferimento

agli allegati, descrive le destinazioni d'uso dei singoli insediamenti, sia per il subcomparto est che per il subcomparto ovest, così come risultano dagli elaborati grafici allegati, relativi alle pratiche edilizie depositate in Comune, con l'avvertenza che le superfici dichiarate dovranno essere verificate e certificate dal rilievo dello stato di fatto in riferimento all'azzeonamento del PGT che prevale sul catastale (art. 1a-NTA-PGT) e che andrà in ogni caso verificata la conformità tra quanto autorizzato e quanto effettivamente realizzato.

Gli articoli delle N.T.A. che interessano l'Ambito di Trasformazione B/SU② di cui all'art. 31 ed alla scheda di progetto allegata (All. 1-NTA-DdP) sono riportati in toto o in parte nel successivo capitolo 10 e vengono di seguito sintetizzati:

A) l'Art. 29.9 per l'attuazione dell'A.T. B/SU ② in due subcomparti a condizione che:

– a livello generale

1) la Slp ammissibile, gli standard ed i servizi annessi siano determinati in conformità alle prescrizioni ed indicazioni ... in coerenza con lo schema generale...;

2) gli operatori provvedano ... alla cessione delle aree di pertinenza da destinare a standard, a servizi, a viabilità e per l'allacciamento ai pubblici servizi, se necessario;

– a livello particolare

1) il progetto di ristrutturazione edilizia e/o ampliamento (sia) inferiore o uguale al 20%

della Sl esistente ...;

2) l'intervento riguardi edifici di valore storico (1888)...;

3) il progetto riguardi una singola unità edilizia ... con St inferiore a 5000 mq;

B) l'Art. 32 .c. B4 per la Slp da perequare

C) l'Art. 33.2.b che consente:

... un incremento dell'indice di utilizzazione territoriale Ut (di pertinenza) da 0,501 mq/mq e/o da Ut = esistente se superiore a Ut (di progetto) a 0,70 mq/mq o superiore se esistente.

D) l'Art. 34.1.a.c che prevede:

Per gli indici e le prescrizioni non definite dal presente articolo, vale quanto disposto dall'art. 49.2 per la zona B/SU ed in particolare per il Rc che potrà essere incrementato fino al 60% per interventi di ampliamento, di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione e di cambio di destinazione d'uso
Il Rapporto di copertura è del 40% per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, per interventi di ristrutturazione urbanistica, con o senza cambio di destinazione d'uso;

E) l'Art. 50.3 per l'integrazione della Slp per servizi (+10%)

F) l'Art. 55.3 per lo standard nei Piani attuativi e/o Permessi di Costruire Convenzionato per attività di servizio di tipo terziario-direzionale

L'intervento diretto in ciascuna delle unità immobiliari che compongono il sub comparto est, non può essere infatti in attuazione del PGT vigente in quanto sono tuttora presenti attività produttive incompatibili con la destinazione di PGT vigente per cui l'intervento diretto non potrà che essere in attuazione dell'art.64-NTA-PGT vigente che consente di confermare temporaneamente le destinazioni in atto attraverso solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, esclusivamente tendenti ad eliminare od attenuare

In attuazione del sopracitato art.29 ed in riferimento allo stato di fatto, si può ipotizzare uno Schema generale e concordato che preveda l'attuazione del subcomparto ovest attraverso un PA e l'attuazione di ciascuna delle unità immobiliari del condominio del subcomparto est attraverso un Permesso di Costruire Convenzionato, essendo il sub comparto est di superficie inferiore a 5.000 mq ed essendo quindi inferiore la superficie delle singole unità immobiliari che lo compongono, a condizione che gli interventi sulle singole unità immobiliari siano interventi di ristrutturazione edilizia e/o di ampliamento di una SIp inferiore o uguale al 20% della SIp esistente.

b) ... attraverso interventi anche diretti a condizione che:
- siano verificate le condizioni di cui alla lettera a)

a) ... attraverso Piani Attuativi a condizione che:
- la SIp massima ammissibile, gli standard ed i servizi annessi, siano determinati in conformità alle prescrizioni ed indicazioni delle singole norme generali o dello specifico ambito,...;
- gli operatori provvedano, nelle forme di cui alle presenti norme, alla cessione delle aree di pertinenza da destinare a standard, a servizi, a viabilità e per l'allacciamento ai pubblici servizi, ove necessario;

L'art.29-NTA-PGT regola i rapporti tra i due subcomparti dell'ATB/SU② così come individuati dallo stato di fatto, consentendo di intervenire per parti sulla base di uno Schema generale e concordato, ...

4 - Ipotesi di progetto

H) l'Art.64 per le costruzioni esistenti che alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio risultino in contrasto con le destinazioni di ambito che possono essere confermate "attraverso solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, purché tali costruzioni non siano abusive ed esclusivamente tendenti ad eliminare od attenuare i motivi di contrasto o a migliorare le condizioni tecnologiche, igieniche e di sicurezza... in deroga agli indici di zona aumenti di volume nella misura massima di 30 mc. o 10 mq.di SL per ogni unità immobiliare".

G) l'Art.63 per l'insediamento di medie strutture di vendita e per la quantificazione dello standard per medie strutture di vendita nel TUC

Fatte queste premesse relative allo stato di fatto, all'ipotesi di progetto ed alla normativa di riferimento oltre che alla necessità "sine qua non" di conformità urbanistica ed edilizia dello stato di fatto, lo Schema generale e concordato prevede la ristrutturazione urbanistica del subcomparto ovest e la conferma dell'esistente del subcomparto est, se ed in quanto risulti

6 - Schema Generale e Concordato

Restata inteso che

- in attesa della conferma o della destinazione d'uso BSU o di altre disposizioni normative che dovessero sopravvenire, il vincolo originario di pertinenza residenza-produttivo permানে, risultando privo di efficacia urbanistica, l'eventuale dichiarazione di cessazione di tale vincolo;
- la conformità degli atti è richiesta per ciascuna unità immobiliare indipendentemente dalla conformità delle altre unità immobiliari, essendo questa procedura specifica di ogni unità immobiliare e non invece riferibile all'intero subcomparto est dall'art.29

E' evidente che come già accennato, preliminarmente all'avvio della procedura di attuazione per parti dello schema generale e concordato per singola unità immobiliare del subcomparto est in attuazione di quanto consentito dall'art.64, occorre verificare se le costruzioni e le destinazioni di queste unità immobiliari non siano abusive, compito questo che non rientra tra gli adempimenti dello schema generale e concordato che si limita a richiamarne l'esigenza, senza quindi costituirne un primo adempimento. Lo schema generale e concordato contiene in allegato le copie prodotte dall'Ufficio Tecnico delle pratiche edilizie autorizzate, rinviando ai proprietari delle singole unità immobiliari la verifica della conformità tra autorizzato e costruito e nel caso di difformità, l'avvio delle pratiche per certificarla a norma di legge.

5 - Conformità

In questo modo infatti mentre nel subcomparto ovest si dà attuazione alla previsioni di PGT rendendo disponibili i parcheggi e monetizzando in parte o tutte le aree a standard, nel subcomparto est si rinvia l'attuazione delle previsioni del PGT in attesa che tali previsioni vengano confermate o variate in riferimento allo stato di fatto così come si è consolidato, operando per ora in attuazione del sopracitato art.64 senza quindi la necessità di reperire le aree a standard corrispondenti, essendo possibile confermare lo stato di fatto e quindi l'originario fabbisogno di standard degli insediamenti produttivi.

NTA-PGT in via transitoria.

subcomparto est così come ipotizzato dallo schema generale in attuazione dell'art.64- allora potrà essere acquisita come stato di fatto, consentendo l'attuazione del ipotizzata richiede che venga prioritariamente ricostruita la conformità originaria che solo unità immobiliari non siano in parte o in tutto abusive e nel caso lo fossero, la procedura Questa procedura per il subcomparto est, pone come unica condizione che le singole ottemperanza alle altre norme di ambito.

Per i motivi di contrasto o a migliorare le condizioni tecnologiche, igieniche e di sicurezza. Per tali interventi sono altresì ammessi, in deroga agli indici di zona, aumenti di volume nella misura massima di 30 mc. o 10 mq. per ogni unità immobiliare, da realizzarsi in

conforme, per poter assoggettare poi le singole unità immobiliari di questo subcomparto, a soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con conferma delle destinazioni d'uso autorizzate in atto. Per il subcomparto ovest è invece già possibile un intervento di ristrutturazione urbanistica con cambio di destinazione d'uso.

A fronte di queste diverse esigenze, si rende pertanto opportuno/necessario, come già argomentato nei capitoli precedenti, disaggregare in forza dell'art.29 delle N.T.A., l'originario Ambito di Trasformazione B/SU② in due sub compartimenti urbanistici oltre che per esigenze funzionali di destinazione d'uso anche in riferimento al sistema infrastrutturale che li contraddistingue, essendo in particolare i due subcompartimenti divisi tra di loro dalla via XXIV Maggio.

Così come risulta dall'allegata planimetria, si possono quindi individuare due subcompartimenti, di cui il subcomparto est potrà essere a sua volta, diviso in ulteriori subcompartimenti corrispondenti alle singole unità immobiliari.

I subcompartimenti si configurano come compartimenti di urbanizzazione di cui all'art. 6 delle N.T.A. del P.G.T. In particolare le aree libere del subcomparto est, in quanto di uso esclusivo per parcheggi privati e/o di uso comune, sono parcheggi di pertinenza di cui all'art.7 e aree di U1 mentre il sub ambito ovest interessato da un intervento di ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione, dovrà verificare sia le U1 e U2 che i parcheggi privati di cui all'art.7.

Ciascun subcomparto per potersi definire tale urbanisticamente e permettere quindi di essere attuato autonomamente, dovrà essere compreso in uno schema generale e concordato che verifichi almeno una delle condizioni particolari di cui all'Art. 29.9.b mentre lo Schema Generale e Concordato dovrà verificare entrambe le condizioni generali di cui all'art. 29.9.a..

7 – VERIFICA DELLE CONDIZIONI GENERALI DI CUI ALL'ART. 29.9.A - N.T.A. P.G.T.

Premesso quanto sopra circa lo schema generale e concordato proponibile per l'attuazione dell'ATBSU②, vengono di seguito sintetizzate le caratteristiche tecnico-urbanistiche dell'intero AT e di ciascun sub comparto, ovest ed est. Con una precisazione. Le superfici di seguito dichiarate sono dedotte dagli estratti delle pratiche edilizie fornite dall'Ufficio tecnico e pertanto potranno essere precisate, modificate e/o integrate in occasione di ogni intervento fermo restando che andranno aggiornati gli indici dichiarati di seguito in riferimento a quelli consentiti dal PGT.

ATB/SU②

Dagli elaborati grafici prodotti, risulta che complessivamente l'ATB/SU② misura/verifica -una superficie territoriale di 16.369,11 mq
-una Slp esistente di 10.190,00 mq

Il Rc che risulta per tutto l'ATB/SU② pari al (8.995,00 mq di SC : 16.369,11 mq di St =) 54,95%, potrà essere aumentato fino al 60 % per interventi di ristrutturazione edilizia e/o

Sc

* La Slp di progetto dell'ATB/SU②, essendo l'indice di utilizzazione esistente Ut di 0,62 mq/mq, potrà essere aumentata della percentuale in più dello 0,08% in attuazione dell'indice 0,70 mq/mq o e precisamente di (16.369,11 mq x 0,70 mq/mq - 10.190,00 =) 1.268,37 mq.

Conclusioni

ricostruzione
-un Rc= 40% per interventi di ristrutturazione urbanistica e/o edilizia con demolizione e destinazione d'uso
ristrutturazione urbanistica e/o edilizia senza demolizione e ricostruzione e per cambio di -un Rc incrementato fino al 60% per l'intero A.T. per ampliamenti, per interventi di -una Slp di progetto di (16.369,11 mq x 0,70 mq/mq =) 11.458,37 mq*
-un indice di progetto massimo di cui all'art.33.2.b, di 0,70 mq/mq

esistenti:

L'intero ATB/SU② dovrà complessivamente verificare i seguenti indici in funzione di quelli

Slp

ATB/SU② per:

Sintetizzate le caratteristiche tecnico-urbanistiche dell'AT e dei due sub comparti, si può procedere alle verifiche della prima condizione generale di cui all'art.29.9 relativa all'intero 1) Verifica della prima condizione generale per l'Ambito B/SU②: Slp e Sc

-una Sc di 2.735,00 mq
-Rc esistente di (2.735,00 mq : 4.794,77 mq =) 57,04%

-un indice di utilizzazione esistente UT di 0,75 mq/mq

-una Slp esistente di 3.535,00 mq

-misura/verifica -una superficie territoriale di 4.794,77 mq

Dagli elaborati grafici prodotti, risulta che il sub comparto est dell'A.T.B/SU②

Sub comparto est

-Rc esistente di (6.260,00 mq : 10.883,98 =) 57,52%

-una Sc di 6.260,00 mq

-un indice di utilizzazione esistente UT di 0,61 mq/mq

-una Slp esistente di 6.655,00 mq

-una superficie territoriale di 10.883,98 mq

-misura/verifica

Dagli elaborati grafici prodotti, risulta che il sub comparto ovest dell'A.T.B/SU②

Sub comparto ovest

-un Rc esistente di (8.995,00 mq : 16.369,11 mq =) 54,95%

-una Sc di 8.995,00 mq

-un indice di utilizzazione esistente UT di 0,62 mq/mq

urbanistica senza demolizione e ricostruzione e ridotto al 40% per interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica con demolizione e ricostruzione. Pertanto è una verifica da condurre per ogni singolo sub comparto a seconda degli interventi promossi al suo interno.

Più precisamente per il sub comparto ovest che registra un Rc esistente del (6.260,00 mq di Sc : 10.883,98 di St =) 57,52%, essendo interessato da un intervento di ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione, il Rc di progetto non potrà superare il 40% mentre per il sub comparto est che registra un Rc del (2.735,00 mq di Sc : 4.794,77 mq di St =) 57,04%, essendo interessato da interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, il Rc potrà essere aumentato fino al 60%, attraverso gli interventi consentiti dall'art.64-NTA-PGT.

2) Verifica della seconda condizione generale per l'Ambito B/SU②: Standard e parcheggi privati

Si può quindi procedere alla verifica della seconda condizione generale di cui all'art.29.9 relativa a:

ATB/SU②

Nell'ipotesi di un'attuazione completa dell'ATB/SU② per una destinazione di servizi di terziario commerciale per medie strutture di vendita per un massimo di Sv di 2500 mq nel sub comparto ovest e di servizi di terziario commerciale e direzionale nel sub comparto est in attuazione posticipata delle previsioni del DdP vigente e di conferma delle destinazioni in atto produttive per l'immediato, preso atto che l'ATB/SU② è compreso nel Tessuto Urbano Consolidato (TUC) e quindi vale quanto prescritto dall'art.63-NTA-PGT che fissa lo standard in 0,80 mq/mq per ogni mq di SIp, lo schema generale e concordato deve garantire

Subcomparto ovest

-in riferimento alla SIp massima di progetto del sub comparto ovest, lo standard sarà pari a ((10.883,98 mq di St x 0,70 mq/mq =) 7.618,78 mq x 0,80 mq/mq =) 6.995,02 mq di cui il 50% sarà destinata a parcheggi U1 e cioè pari a (6.995,02 : 2 =) 3.047,51 mq oltre alla quota di parcheggi privati, pari (all'interno del TUC) all'80% della Sv della media struttura di vendita e cioè pari a (80% di 2500 mq =) 2000 mq. A questa quota di parcheggi privati riferiti alla Sv, vanno aggiunti i parcheggi privati per la rimanente SIp di altro terziario. Essendo pertanto la Sc massima pari a (40% di 10.883,98 mq =) 4.353,20 e la superficie libera pari a (10.883,98 mq di St - 4.353,20 mq =) 6.530,78 mq > 3.047,51 mq di superficie dei parcheggi di U1 richiesti, la quota di (6.530,78 mq - 3.047,51 mq =) 3.483,26 mq di superficie libera risulta disponibile per parcheggi privati, fermo restando che i parcheggi privati ed il 50% massimo dei parcheggi di U1 potrebbero essere realizzati in interrato, per liberare una parte della superficie libera per verde.

Subcomparto est

-in riferimento alla SIp massima di progetto del sub comparto est che è pari all'esistente in quanto verifica un indice di utilizzazione superiore allo 0,70 mq/mq, lo standard aggiuntivo a quello da reperire nel sub comparto ovest risulta per la destinazione finale di terziario, di (80% di 3.535,00 mq di SIp =) 2.731,44 mq di cui il 50% da destinare obbligatoriamente a

Sub comparto ovest

Premesso che la SIp di progetto dell'intero ATB/SU② misura (16.369,11 mqx0,70 mq/mq=) 11.458,37 mq, il PA dell'intero ATB/SU② verifica
 -un incremento di SIp di (11.458,37mq di SIp di progetto - 10.190,00 mq di SIp esistente
 (=)1.268,37 mq pari al ((11.458,37-10.190,00): 10.190,00=) 12,44 %, inferiore
 all'incremento limite del 20% di cui alla condizione particolare dell'art.29.9-NTA-PGT.

ATB/SU②

Lo Schema Generale e concordato può consentire l'attuazione dell'A.T. B/SU② per parti non solo se verifica le due condizioni generali di cui all'art.29.9.a delle NTA-PGT ma se parallelamente verifica per ogni sub comparto la prima condizione particolare di cui all'art. 29.9.b - N.T.A. P.G.T. che meglio si addice allo stato di fatto e cioè
 1- l'intervento riguardi aree già edificate e preveda un progetto di ristrutturazione edilizia e/o ampliamento inferiore o uguale al 20% della SIp esistente alla data di adozione delle presenti norme, nel rispetto delle caratteristiche, del contesto urbanistico ed edilizio
 circostante;

P.G.T.

8 - VERIFICA DELLE CONDIZIONI PARTICOLARI DI CUI ALL'ART. 29.9.B - N.T.A.

Anche la seconda condizione generale può essere soddisfatta per l'intero AT e per ciascuno dei due sub comparti, per quanto riguarda i parcheggi privati e di U1 all'interno dell'AT e di ciascun sub comparto mentre per quanto riguarda la rimanente quota di U2 la seconda condizione generale può essere soddisfatta attraverso la monetizzazione rispettivamente per 3.047,51 mq per il sub comparto ovest e per 1.365,72 mq per il sub comparto est.

Conclusione

Nell'ipotesi invece di intervento immediato, a conferma delle destinazioni in atto, una volta accettata la congruità delle costruzioni e delle destinazioni, le aree per parcheggi di U1 sarebbero pari a (50% del 10% di 4.794,77 mq di St =) 239.73 mq < 2.731,44 di area libera all'interno del sub comparto est. La superficie libera sarebbe sufficiente per il soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi di U1 e privati essendo quest'ultimi pari a 1/6 di 3.535,00 mq di SIp e quindi pari a 589,16 che sommati a 239,73 ma di parcheggi di U1 dà una superficie di (239,73mq +589,16 mq=) 828,89 < 2.731,44 mq di area libera all'interno del sub comparto est.

Pertanto in sede di attuazione delle previsioni del DdP vigente, ogni unità immobiliare dovrà certificare di poter reperire tali parcheggi privati all'interno della singola unità immobiliare..
 parcheggi di U1 per (50 % di 2.731,44mq =) 1.365,72 mq oltre la quota dei parcheggi privati pari a (1/3 di 3.535,00 mq =) 1.178,33 mq. Essendo l'area libera del sub comparto est pari a (4.794,77 mq di St - 2735,00 mq di Sc =) 2.059 mq > 1.365,72 mq di parcheggi U1, la superficie libera risulta superiore alla quota di parcheggi di U1 di 693,28 mq < 1.178,33 di parcheggi privati e cioè risulta inferiore alla superficie per parcheggi privati.

10-ATTUAZIONE DELL'ATB/SU② e/o DEI SUBCOMPARTI

B - a mezzo di Permesso di Costruire Convenzionato per interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione e per il cambio di destinazione d'uso e per l'ampliamento degli insediamenti esistenti in attuazione dell'art. 33.2.b e dell'art. 50.3, in attuazione dell'Ut di progetto = 0,70 mq/mq o superiore se esistente e dell'indice Rc di progetto = 60%, con la verifica dei parcheggi privati (1/3 di Slp per servizi) e dello standard di parcheggio pari al 50% di 80% di Slp per servizi e per medie strutture di vendita, con la cessione e /o monetizzazione della rimanente quota dello standard non ceduto a richiesta dell'A.C..

A - a mezzo di Piano Attuativo di cui all'art. 29 delle N.T.A. per interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, con cambio di destinazione d'uso per l'intero A.T. B/SU② e/o per ciascun subcomparto, in attuazione dell'art. 33.2.b (Ut di progetto = 0,70 mq/mq o superiore se esistente) e dell'art. 34.1.a.c (Rc = 40%), con la verifica dei parcheggi privati (1/3 di Slp per servizi) e dello standard pari all'80% di Slp per servizi, di cui il 50% destinato a parcheggi verificati in loco ed il 50% dello standard eventualmente monetizzato se non reperito in loco a richiesta dell'A.C..

ovest:

L'edificazione è possibile per parti in attuazione del presente Schema generale e concordato in quanto sono state verificate le condizioni generali di cui all'art. 29.9.a per l'intero A.T. B/SU② e la prima delle condizioni particolari di cui all'art. 29.9. b per il subcomparto est ed

9 – Procedura per i SubAmbiti

Avendo quindi lo Schema Generale e Concordato verificato le due condizioni generali di cui all'art.29.9.a per l'intero ATB/SU② e avendo l'intero ATB/SU② e tutti e due i Sub comparti verificato la condizione particolare dell'incremento massimo della Slp del 20%, sarà possibile intervenire autonomamente in ciascun Sub comparto per il cambio di destinazione d'uso esistente da produttivo a terziario e per il sub comparto ovest, anche per l'integrazione della Slp.

Conclusione

Per i PdCC relativi alle singole unità immobiliari, essendo l'indice di utilizzazione esistente UT di (3.535,00mq (Slp):4.794,77mq=) 0,73 mq/mq, la Slp di progetto non potrà essere integrata in forza dell'art.33.2.b in quanto l'indice risulta già superiore a 0,70 mq/mq e quindi anche in questo caso risulta verificata la condizione particolare dell'art.29-NTA-PGT.

Sub comparto est
NTA-PGT.
14,48 % inferiore all'incremento limite del 20% di cui alla condizione particolare dell'art.29- un incremento di Slp di (7.618,78 -6.655,00 =) 963,78 mq pari al (963,78 : 10.190,00=) il PA del sub comparto ovest verifica

Premesso che la Slp di progetto del sub comparto ovest misura (10.883,98 mqx0,70 mq/mq=) 7.618,78 mq

Si riportano di seguito stralci degli articoli già sintetizzati nel capitolo 3, delle NTA-PGT che regolano l'attuazione dell' ATB/SU② e/o dei suoi sub comparti.

1-A fronte della domanda degli operatori di attuazione di un AT, in toto o in parte sulla base dello Schema generale e concordato nel frattempo approvato, in forza di quanto

disposto dall'art.29 c.6-NTA-PGT:

"Il Comune su tali Ambiti valuta la richiesta del privato per l'attivazione di un Piano Attivo e, qualora non ritenga di procedere a Piano Particolareggiato o comunque ad altro strumento di iniziativa pubblica sulla stessa area, accoglie tale richiesta ed indica entro 60 giorni dalla richiesta del piano le caratteristiche dell'intervento ai fini dell'applicazione dei meccanismi di perequazione, di compensazione e di incentivazione di cui all'art.32 delle presenti norme

- della specificazione dei contenuti discrezionali previsti dalle specifiche norme relative all'area interessata
- del coordinamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e della dotazione di standard urbanistici, in relazione alle previsioni del Piano dei Servizi
- del coordinamento planivolumetrico ed urbanizzativo del P.A. con gli eventuali comparti d'intervento limitrofi".

2-Gli operatori interessati all'attuazione dell'AT B/SU② e/o dei subcomparti così come

individuati dallo Schema generale e concordato di cui al precedente punto 1, dovranno predisporre il relativo Piano Attivo

-evidenziando gli eventuali discostamenti in più ed in meno, degli indici di progetto del PA proposto da quelli del PGT/Schema generale e concordato per quanto riguarda la Sip, il Rc e le aree e le opere di U1, U2 e Parcheggi privati, in attuazione a quanto prescritto dall'art.13-NTA-PGT che recita:

RISPETTO DEGLI INDICI DI PIANO

Al fine di garantire la libertà progettuale compatibilmente con le esigenze di interesse pubblico è ammessa una tolleranza in meno rispetto agli indici previsti nei singoli ambiti a condizione che vengano versati gli oneri di urbanizzazione primaria, calcolati sulla volumetria massima consentita.

Quindi l'articolo ammette che il PA sia sostituito rispetto alle previsioni del PGT ma prescrive pure che vengano versati gli oneri di urbanizzazione primaria, calcolati sulla volumetria di progetto massima consentita e se non versati, questi oneri, calcolati come previsto dall'art.13, vengano assunti come riferimento per la realizzazione delle opere di U1 a scomputo degli stessi.

Il PA dovendo risultare conforme al PGT, non ne deve cambiare la capacità insediativa in quanto se la dovesse cambiare, si andrebbe in variante del Piano dei Servizi per quanto riguarda il calcolo dello standard U2, contraddicendo quanto affermato dal sopracitato art.13 circa le esigenze di interesse pubblico che vanno salvaguardate.

In riferimento alla necessità di non variare la capacità insediativa ed in riferimento a quanto previsto dal citato art.13 sulla possibilità di variare gli indici di progetto del PA ed al tempo stesso dovendo mantenere inalterata la capacità insediativa del PGT, occorre che la differenza di Sip tra quella di progetto di PGT e la Sip di progetto del PA, venga iscritta nel Registro dei diritti edificatori non commerciabili, a disposizione dell'Amministrazione Comunale per eventuali integrazioni di Sip di progetto che si

- B - I Piani Attuativi in aree edificate dovranno di norma contenere:
- 1) Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche Norme di Attuazione del Piano Attuativo nonché da schede di rilevamento degli edifici compresi nel Piano.
 - 2) Stralcio dell'Azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative Norme di Attuazione, con l'individuazione delle aree interessate, nonché lo stralcio dell'eventuale strumento in itinere e delle relative Norme di Attuazione.
 - 3) Estratto catastale con le indicazioni degli immobili interessati e con l'elenco delle proprietà.
 - 4) Planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500.
 - 5) Profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500 estesi all'edificio in diretta relazione con l'ambito del Piano Attuativo.
 - 6) Progetto urbanistico-architettonico definito nelle masse e nelle altezze delle costruzioni, contenente le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione e ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia; detto progetto è previsto nel caso di Piano Attuativo di interesse sovracomunale, in :

Art. 36 – PIANI ATTUATIVI

comparti

A- Adempimenti specifici per i PA e per i PCC di attuazione dell'ATB/SU② e/o dei suoi sub

subcomparti e quindi adempimenti di carattere generale.

adempimenti specifici per i PA e per i PCC di attuazione dell'ATB/SU② e/o dei suoi

3-Per quanto riguarda la *specificazione dei contenuti discrezionali previsti dalle specifiche norme relative all'area interessata*, si richiamano di seguito gli articoli delle NTA che prevedono

dell'originario AT.

Una considerazione a parte riguarda l'onere di perequazione (standard qualitativo) per servizi dovuto per gli interventi del DdP e calcolato come previsto dall'art.32-NTA-PGT, in ragione di 3 mq di standard qualitativo ogni 100 mq di Sip da perequare. Fermo restando quindi che la Sip iscritta nel Registro dei diritti non commerciabili, verrà assegnata oltre che con l'onere di soddisfacimento da parte degli beneficiari di tale Sip, del relativo standard U2, anche con l'onere di soddisfacimento dello standard qualitativo calcolato per una quota di Sip da concordare con l'Amministrazione Comunale in proporzione ai benefici conseguiti dal beneficiari sia per la riduzione che per l'aumento della Sip e comunque per una quota non superiore alla Sip di differenza tra Sip di pertinenza e Sip di progetto dell'originario AT.

PdS.

standard U2, non variando così il soddisfacimento del relativo fabbisogno dichiarato dal commerciabili, comporterà di conseguenza l'assolvimento della mancata cessione dello integrazione fino ad esaurimento della Sip iscritta nel Registro dei diritti edificatori non rendessero necessarie ad integrazione degli indici del Documento di Piano. Tale

- a) presenza di opere o di impianti di interesse dello Stato o della Regione;
- b) presenza di complessi storici, monumentali, ambientali od archeologici, qualificati come tali in forza della vigente legislazione;
- c) previsione di insediamenti che, per localizzazione o dimensioni, comportino la risoluzione di problemi di riassetto delle infrastrutture generali di particolare rilevanza sovracomunale.
- 7) Profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500.
- 8) Relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del Piano Attuativo.
- 9) Nel caso di Piano di Recupero di iniziativa privata deve essere allegato lo schema di convenzione con i contenuti di cui all'art. 28 della Legge 1150/42 e successive modifiche.
- Nel caso di aree sottoposte a vincolo idrogeologico deve essere allegata ai Piani Attuativi anche la relazione geologica particolareggiata, comprovante l'ammissibilità dell'intervento e contenente le eventuali condizioni alle quali l'intervento dovrà essere subordinato.
- Nel caso di aree sottoposte a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004 il progetto urbanistico-architettonico di cui al punto 7 deve anche essere definito nelle componenti strutturali, tipologiche e di destinazione d'uso, relative a tutte le opere sia pubbliche, d'uso pubblico, o private, con indicazione delle strade, della pubblica illuminazione, della sistemazione, piantumazione, pavimentazione degli spazi scoperti, degli accessi, degli eventuali parcheggi e relative rampe.
- Per gli edifici esistenti, facendo riferimento alle schede di rilevamento per ogni unità immobiliare e sue pertinenze, saranno definite le categorie di intervento.
- Detto progetto dovrà comprendere:
- a) Le planimetrie di tutti i piani e delle coperture, ed i prospetti e le sezioni significative, in scala 1:200;
- b) Le Norme di attuazione relative a:
- Definizione delle categorie di intervento;
 - Destinazioni d'uso compatibili con le tipologie e le strutture originarie e prevalenti;
 - Unità di minimo intervento, finalizzate al recupero dei caratteri strutturali ed architettonici o prevalenti;
 - Qualità e tecnica di impiego dei materiali, degli elementi costruttivi, dei particolari architettonici e dei colori.
- c) Le schede di rilevamento degli edifici compresi nel Piano, illustrate anche da piante schematiche e fotografie a colori con indicazione:
- della destinazione fissata dal Piano di Governo del Territorio (P.G.T.);
 - dei dati catastali e dimensionali;
 - della dotazione dei singoli edifici o di parti di essi, tradotta in schema grafico;
 - della destinazione d'uso originaria e dello stato di fatto delle singole unità immobiliari;
 - dell'indice di affollamento;
 - dello stato fisico delle strutture e delle finiture delle condizioni igieniche e di efficienza tecnologica.

- PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Il Permesso di Costruire convenzionato è lo strumento previsto nel Piano delle Regole in alternativa o in sostituzione del P.A. al fine di favorire ed assicurare la partecipazione diretta all'urbanizzazione del territorio, ad opera dei soggetti attuatori degli interventi edilizi ed al recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone di recupero di cui all'art. 42 delle presenti norme.

Il Permesso di Costruire convenzionato può essere previsto senza ricorrere al Piano Attuativo:

- a) per i nuovi interventi quando il P.G.T. prevede la cessione delle sole aree di parcheggio e di verde pubblico di cui agli art.6a e 6b delle presenti norme, individuando all'interno della stessa proprietà del comparto dell'intervento;
- b) in ambiti già edificati, di cui si prevede solamente il completamento o il recupero degli insediamenti esistenti e delle opere di urbanizzazione in parte già esistenti, quando il Permesso di Costruire convenzionato è previsto dalle norme di ambito.
- c) Per la definizione delle caratteristiche morfologiche degli interventi (L. n°164/2014)
- d) Per la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale (da concedere in locazione) (L.n°164/2014)

Nella richiesta di Permesso di Costruire convenzionato deve essere allegata bozza della specifica convenzione adottata dal Consiglio Comunale e approvata dalla Giunta Comunale, con i contenuti di seguito elencati e con l'individuazione delle aree in prevista cessione.

Il rilascio del Permesso di Costruire convenzionato è subordinato alla stipulazione, a cura e spese degli interessati, tra Amministrazione Comunale e richiedente, dell'atto di cessione gratuita delle aree necessarie alle urbanizzazioni e della convenzione per la definizione degli aspetti planivolumetrici e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione con il deposito delle relative garanzie fidejussorie, entrambi in forma di atto pubblico, da trascrivere a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari.

Il contenuto della convenzione può variare in rapporto alla sua specifica funzione e tipologie; possono essere applicate, in via analogica, le disposizioni in materia di contenuto delle convenzioni urbanistiche ammesse a piani attuativi.

In particolare per l'esecuzione da parte del richiedente delle opere di urbanizzazione quando consentito dalla normativa vigente, il Permesso di Costruire deve essere corredato dalla convenzione di cui sopra con l'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento edilizio anche per stralci funzionali, dal relativo progetto esecutivo, accompagnato dal computo metrico estimativo formulata secondo l'apposita delibera comunale.

Il progetto esecutivo dovrà essere approvato con specifico atto amministrativo in conformità della normativa vigente.

In sede di rilascio del permesso di costruire il Responsabile del Settore autorizza l'esecuzione di tutte o di alcune delle opere dettando le prescrizioni eventualmente necessarie e determina il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione riducendolo dell'ammontare del costo delle opere da realizzarsi direttamente.

Rimangono comunque ad esclusivo carico dell'interessato le estensioni di rete riferibile al solo intervento richiesto e gli allacciamenti ai pubblici servizi.

Art. 1a - PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

...
Differmità grafiche
Gli elaborati grafici sono derivati dall'aerofotogrammetrico e rappresentano l'ingombro degli edifici così come risulta dalla proiezione sul piano orizzontale della copertura delle parti edificate fuori terra.
Le eventuali differmità grafiche tra aerofotogrammetrico e catastale devono essere risolte dal rilievo dello stato di fatto nel rispetto degli elaborati di P.G.T. di cui al presente articolo.
Gli edifici esistenti di cui al successivo art.14, sono anche gli edifici non rilevati dall'aerofotogrammetrico ma regolarmente autorizzati.

Art. 35 - INDICI AMBIENTALI E DI SALUTE DEI CITTADINI

Per i Piani Attuativi, per i progetti di opere pubbliche, nonché per i progetti di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamenti e ristrutturazioni, all'interno degli Ambiti di Trasformazione urbanistica e degli Ambiti di Riquadrificazione, un'apposita relazione accompagnatoria deve precisare/integrare la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) di cui al Documento di Piano. In particolare per gli Ambiti di Trasformazione e per gli Ambiti di Riquadrificazione ricadenti in ambiti territoriali corrispondenti ai gradi di sostenibilità molto elevata, elevata, media, bassa o molto bassa di cui al Doc. 1 - c della V.A.S., la relazione deve illustrare i provvedimenti assunti per risolvere le criticità corrispondenti a ciascun vincolo, al fine di migliorare la sostenibilità degli interventi, dal punto di vista della qualità del suolo, della qualità ambientale, urbana e paesistica.

A - QUALITÀ DEL SUOLO

...
B - QUALITÀ AMBIENTALE

...
C - QUALITÀ URBANA

...
D - QUALITÀ PAESISTICA

...
E - SALUTE DEI CITTADINI

Art. 25 - TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

...
In generale, su tutto il territorio comunale è vietato l'abbattimento di piante a meno che si tratti di:
a. ...
b. alberature da abbattere in attuazione di un Piano Attuativo o del progetto di cui sopra, con obbligo di ripiantumazione dello stesso numero e nel medesimo ambito, di essenze autoctone.
c. ...

Art. 59 - V - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

...
11 - Competenze

Gli interventi ammissibili sulle strade provinciali mantenuti in capo alla Provincia, pur se

finanziati con risorse comunali, dovranno essere di volta in volta concordati con i competenti uffici provinciali.

Art. 63 - COSTRUZIONE A CARATTERE COMMERCIALE: STANDARD E SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO AGGIUNTIVA COSTRUZIONI A CARATTERE COMMERCIALE

La tipologia e la dimensione dei locali o dei complessi edilizi a destinazione commerciale al dettaglio, debbono rispettare le norme nazionali e regionali di cui al precedente art. 62 e le presenti norme: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita e grande struttura di vendita.

Negli ambiti urbani opportunamente individuati come ambiti B/SU è ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita e/o per il trasferimento delle medie strutture di vendita commerciali già insediate sul territorio comunale.

Negli ambiti B/SU e in tutti gli altri ambiti sono ammessi esercizi commerciali di vicinato. Fatto salvo quanto previsto all'art.13 delle presenti norme relativamente agli esercizi commerciali che effettuano esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, gli esercizi di vicinato hanno una Sv massima sino a 250 mq., mentre le medie strutture di vendita MS una Sv da 251 a 2500.

La localizzazione di medie strutture di vendita devono trovare validazione attraverso idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico, con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura in riferimento ai loro contesti di compatibilità.

STANDARD

La dotazione minima di aree a standard per nuovi insediamenti commerciali

- in ambito residenziale e negli ambiti B/SU del Tessuto Urbano Consolidato, è pari 0,80 mq. per ogni mq. di Slp destinata ad insediamenti commerciali MS e V.I.C.;
- è pari a 1,00 mq. per ogni mq. di Slp negli ambiti B/SU all'esterno del Tessuto Urbano Consolidato ed a 1,5 mq. (dei quali almeno la metà destinata a parcheggio) per ogni mq. di Slp destinata ad insediamenti commerciali di media struttura con superficie di vendita (MS) e negli ambiti C/S.

Art.64-EDIFICAZIONE ESISTENTE-DIFFORMITA' DAL P.G.T.- VIGILANZA, CONTROLLI E SANZIONI - DEROGHE - COSTRUZIONI ABUSIVE

EDIFICAZIONE ESISTENTE - DIFFORMITA' DAL P.G.T.

E' vietata qualsiasi trasformazione o alterazione dello stato di fatto che non si adegui alle previsioni del P.G.T.

Lo stato di fatto è quello illustrato dall'Allegato A al Documento n°. 1, integrato in recepimento di tutte le costruzioni preesistenti (così come definite dall'art.14).

Le costruzioni esistenti che alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio risultino in contrasto con le destinazioni di ambito, o con altre previsioni di piano, potranno subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, purché tali costruzioni non siano abusive ed esclusivamente tendenti ad eliminare od attenuare i motivi di contrasto o a migliorare le condizioni tecnologiche, igieniche e di sicurezza. Per tali interventi sono altresì ammessi, in deroga agli indici di zona aumenti di volume nella misura massima di 30 mc. o 10 mq. per ogni unità immobiliare, da realizzarsi in ottemperanza alle altre

4-Premesso che l'ATB/SU② è stato sottoposto a VAS integralmente mentre lo schema PA di attuazione di un sub comparto, non dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS, se il PA stesso si limita alla fattispecie f dell'Allegato 1u della DGR IX/3836/2012 (punto 2.3) che definisce i casi in cui le varianti vengono escluse a priori dall'applicazione della procedura di VAS e dalla verifica di assoggettabilità della DGR:

a. per le modifiche degli elaborati di piano finalizzate:
- alla correzione di errori materiali e rettifiche;
- all'adeguamento e aggiornamento cartografico, alla effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, ivi inclusi gli effettivi perimetri dei boschi, o per rettifica dei perimetri di ambiti o piani attuativi derivanti dalle effettive risultanze catastali e delle confinanze;
- al perfezionamento dell'originaria previsione localizzativa di aree per servizi e attrezzature pubbliche di interesse pubblico o generale, anche a seguito delle risultanze catastali e delle confinanze;

- ad interpretazioni autentiche di disposizioni normative tra loro contrastanti o comunque che necessitano di chiarimento da parte del Consiglio Comunale;
- a specificare la normativa di piano, nonché a renderla congruente con disposizioni normative sopravvenute, eccettuati espressamente i casi in cui ne derivi una rideeterminazione ex novo della disciplina delle aree;
- ad individuare ambiti territoriali in attuazione di disposizioni di legge statale e regionale;

b. modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alle previsioni localizzative immediatamente cogenti contenute negli strumenti nazionali, regionali o provinciali di pianificazione territoriale, già oggetto di valutazione ambientale;

c. per le variazioni allo strumento urbanistico comunale finalizzate:
- all'apposizione del vincolo espropriativo, per opere già cartograficamente definite e valutate in piani sovraordinati o per la reiterazione del vincolo stesso;
- a garantire la cessione o retrocessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, qualificate come improprie o inserite nei piani di alienazione o valorizzazione immobiliare delle amministrazioni comunali;

d. per le modifiche dei piani e dei programmi elaborati per la pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli conseguenti a provvedimenti di autorizzazione di opere singole che hanno per legge l'effetto di variante, ferma restando l'applicazione della disciplina in materia di VIA, la valutazione ambientale strategica non è necessaria per la localizzazione delle singole opere;

e. per le variazioni dirette all'individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 27 della legge 5 agosto 1978 n. 457 o dirette a modificare le modalità di intervento delle suddette zone, nel caso in cui non concretino ristrutturazione urbanistica, incremento di peso insediativo e riduzione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale;

f. per varianti che prevedono, esclusivamente, la riduzione degli indici urbanistici e delle volumetrie.

Per quanto riguarda infine il "coordinamento planivolumetrico ed urbanizzativo del P.A. con gli eventuali comparti d'intervento limitrofi", lo stesso è garantito dal fatto che anche per l'ATBSU1 è stato predisposto uno schema generale e concordato al quale lo schema generale e concordato dell'AT B/SU② si raccorda.

11 – Prescrizioni normative

A - Lo schema generale e concordato di cui ai precedenti capitoli, per quanto riguarda sia l'ipotesi futura di cambio di destinazione d'uso in attuazione del PGT vigente alle condizioni di cui all'art.8 c-NTA-PGT che l'ipotesi di conferma temporanea delle destinazioni esistenti alle condizioni di cui all'art.64-Nita-PGT, presuppone che gli spazi liberi comuni in forza del regolamento di condominio vigente, interni al sub comparto est rimangano liberi e quindi non recintabili né edificabili, in nessun caso e per nessuna esigenza. Gli spazi liberi tuttora recintati dovranno essere resi comuni per gli interventi sulle unità immobiliari che non avessero in precedenza partecipato al condominio.

B - Lo schema generale e concordato che consente l'individuazione dei sub comparti per agevolare l'attuazione dell'intero A.T. B/SU②, non annulla le verifiche urbanistiche ed edilizie previste dalle N.T.A. per l'intero AT, quali l'Ut massimo pari al 0,70 mq/mq o esistente se superiore e il Rc pari al 60% o 40% massimo a secondo che l'intervento non preveda o preveda la demolizione e la ricostruzione degli edifici esistenti.

Una volta garantiti questi indici, è possibile non solo l'integrazione della Slp ma è anche possibile il trasferimento di Slp da un Sub comparto all'altro nel rispetto degli indici d'Ambito (0,70 mq/mq e 60-40%), da assegnare in funzione della percentuale di incidenza della superficie di ciascun sub Ambito sulla superficie complessiva dell'A.T. B/SU②.

C-L'attuazione di ogni sub comparto deve essere estesa all'intero sub comparto per interventi di ristrutturazione urbanistica, compresi gli aumenti che le riduzioni di Sc e Slp. L'attuazione del sub comparto est può avvenire anche per ciascuna sua unità immobiliare sia per la conferma della destinazione d'uso in atto se ed in quanto autorizzata in forza dell'art.64-NTA-PGT sia per l'eventuale cambio di destinazione d'uso alle condizioni di cui all'art.8 c-NTA-PGT.

D-Il cambio di destinazione d'uso da produttivo e/o da terziario - direzionale e/o da altra destinazione esistente, a terziario - commerciale per attrezzature commerciali di media distribuzione ammesse negli Ambiti B/SU (art. 62 N.T.A. - P.G.T.) e/o ad attività di ristorazione-bar-gelateria o simili, sarà possibile solamente nei sub comparti che sono disimpegnati direttamente da strade pubbliche e che dispongono di aree private da cedere e/o vincolare ad uso pubblico per parcheggi di Urbanizzazione primaria (art.6a) e dei parcheggi privati (art.7).

E-Ogni intervento sarà esteso a comprendere la sistemazione delle aree libere, con l'individuazione in forma coordinata con gli interventi già attuati in precedenza, degli spazi di parcheggio e delle strade interne agli spazi comuni. Queste strade interne di

disimpegno dei parcheggi di Urbanizzazione e dei parcheggi privati sono strade di urbanizzazione di pertinenza agli insediamenti esistenti ed in quanto tali vengono assoggettate alla normativa di cui al Codice della Strada ed al regolamento di Polizia Stradale.

Lo schema di disimpegno del traffico interno all'A.T. sarà essere precisato in sede di progetto dei singoli interventi così come sopra richiesto.

F-Ogni intervento relativo a ciascun sub comparto e/o unità immobiliare, dovrà verificare lo stato delle urbanizzazioni illustrate dallo stralcio del P.U.G.S.S. vigente allegato a questo Schema Generale e Concordato, prevedendone se necessario la loro integrazione e/o riqualificazione e/o razionalizzazione.

In sede di convenzione tali urbanizzazioni verranno definite di interesse comune, con possibilità quindi d'uso esteso a tutte le unità immobiliari del sub Ambito.

F- Ogni intervento in forma coordinata con l'intero A.T. B/SU② dovrà adempiere alle prescrizioni di cui all'invarianza idraulica.

G- In ogni subcomparto è possibile la riduzione della SIp di progetto a condizione che rimanga invariata la capacità insediativa del DdP e quindi complessivamente dei suoi AT, attraverso l'attribuzione della SIp non utilizzata dall'AT in questione, all'Amministrazione comunale, iscrivendola nel Registro dei diritti edificatori non commerciabili di cui all'art.9 ed al Modello 3A4 del Regolamento comunale per la gestione del Registro.

E' parimenti possibile l'aumento della SIp di progetto di ogni subcomparto a condizione che rimanga invariata la capacità insediativa del DdP, attraverso l'acquisizione della SIp iscritta nel Registro dei diritti edificatori non commerciabili, a condizione che venga ceduta/monetizzata la corrispondente quota di standard di U1 e di U2.

In entrambi i casi di riduzione e di aumento della SIp, dovrà essere quantificato ed assolto l'onere di perequazione (standard qualitativo) per servizi calcolato come previsto dall'art.32-NTA-PGT, in ragione di 3 mq di standard qualitativo ogni 100 mq di SIp da perequare, in proporzione ai benefici conseguiti.

12-Elaborati

Lo "Schema generale e concordato" di cui all'art. 29.8 delle N.T.A. è composto da

-	Relazione con:	-	All. n° 1 -	1	Schema di Convenzione.
-	Tavola	-	1	Ortofoto	Stato di fatto e individuazione dei Sub compartiti di
-	Tavola	-	2	progetto (planimetria)	Estratto PdR e DdP- P.G.T.
-	Tavola	-	3	Estratto P.U.G.S.S. (planimetria)	Planimetria stato di fatto con altezza degli edifici
-	Tavola	-	4	Individuazione numerica edifici – stato di fatto	Calcolo superfici (Slp e SC) degli edifici
-	Tab.	-	1	Pratiche edilizie	
-	All. n° 2	-			

BOZZA DI CONVENZIONE

per l'attuazione del Permesso di Costruire Convenzionato n. _____ del _____ prot n. _____

Sommario
Premesse

TITOLO I – DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI INTERVENTI

Art. 1)	Richiamo delle premesse
Art. 2)	Soggetto Attuatore
Art. 3)	Garanzia relativa ai titoli di proprietà
Art. 4)	Esecuzione del programma
Art. 5)	Utilizzazione edificatoria
Art. 6)	Diritti edificatori non commerciabili
Art. 7)	Standard
Art. 8)	Cessione di aree, asservimento
Art. 9)	ad uso pubblico e monetizzazioni
Art. 10)	Manutenzione e custodia della aree cedute ed asservite ad uso pubblico
Art. 11)	Opere di urbanizzazione primaria e secondaria e relativo collaudo
Art. 12)	Oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione
Art. 13)	Garanzie fideiussorie
Art. 13)	Standard qualitativo

TITOLO II - DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Art. 14)	Vincoli d'inedificabilità
Art. 15)	Condizioni per il rilascio del permesso di costruire o per l'efficacia di altro titolo abilitativo
Art. 16)	Durata della convenzione
Art. 17)	Spese
Art. 18)	Obblighi in caso di successione
Art. 19)	Efficacia delle obbligazioni
Art. 20)	Trascrizione
Art. 21)	Norma di rinvio ed integrazioni in sede notarile
Art. 22)	Trattamento fiscale
Art. 23)	Certificato di destinazione urbanistica

NB Lo schema di convenzione così come proposto, è riferito al Permesso di Costruire Convenzionato ma è utilizzabile anche per l'PA di attuazione dello Schema generale e concordato.

Che con delibera di Consiglio Comunale n°. _____ del _____ è stato determinato il valore delle aree di monetizzazione;

Che con delibera di Consiglio Comunale n°. _____ del _____ è stato approvato lo schema di convenzione tipo per gli interventi diretti mediante Permesso di Costruire Convenzionato o P.A. in attuazione dello Schema Generale e Concordato di cui sopra;

Che con Delibera di Consiglio Comunale n°. _____ del _____ è stato approvato lo Schema Generale e Concordato di cui all'art. 29 delle N.T.A. del D.D.P.;

Che su dette aree sono ammesse le destinazioni di cui all'art. 8 c-NTA-PGT ;

Che l'art. 29 delle N.T.A. del P.G.T. vigente prevede per detto Ambito di Trasformazione l'attuazione tramite Piano Attuativo relativo all'intero A.T. oppure l'attuazione per parti dello stesso A.T. nel rispetto di uno Schema Generale e Concordato, di attuazione delle direttive del Documento di Piano, o attraverso Piani Attuativi o attraverso interventi anche diretti (Permesso di Costruire Convenzionato- PCC) a condizione che questi ultimi rispettino le condizioni di cui allo stesso art. 29.9.a) (allegato A) ed almeno una delle condizioni di cui all'art. 29.9.b) (allegato B);

• Ambito di Trasformazione B/SU② per una superficie di 16.369,11 mq
come da certificato di destinazione urbanistica allegato sotto la lettera " _____ "

segue:

Che dette aree, in base al P.G.T. vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°. _____ del _____, ai sensi della Legge Regionale 12/2005, divenuto efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n°. _____ del _____, sono disciplinate come segue:

_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

C.T. / N.C.E.U. di detto Comune come segue:

Che la Società _____ è proprietaria delle seguenti aree in Comune di Cislago, distinte in

Premesso

Detti comparanti della cui identità personale sono certo e che, avendo i requisiti di legge, rinunciano d'accordo e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni stipulano la presente convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

il seguente soggetto (nel seguito dell'atto: "Soggetto Attuatore")
la Società con sede in _____, via _____ (Partita Iva e Codice Fiscale _____) iscritta a _____, qui rappresentata da _____ nato a _____ il _____ e domiciliato per la carica in _____ - il quale interviene alla stipula del presente atto in qualità di _____

e

il Comune di Cislago (nel seguito dell'atto: "Comune"), con sede in Cislago (VA), Piazza Enrico Toti, (C.F. 00308220128 - P.IVA 00308220128) qui rappresentato da _____, domiciliato per la carica in Cislago presso la Sede Comunale

Tra

L'anno _____, il giorno _____, del mese di _____ in _____
Avanti a me _____ Notaio residente in _____ iscritto al Collegio Notarile di _____,

L'esecuzione del Permesso di Costruire Convenzionato n° _____ del _____ prot. n° _____ è disciplinata dai criteri operativi che seguono unitamente a quanto prescritto nella documentazione dello Schema Generale e Concordato e negli elaborati del progetto indicati nella premessa.

In particolare con la firma della convenzione, il Soggetto Attuatore dichiara di accettare tutte le prescrizioni normative di cui al capitolo n° 9 dello Schema Generale e Concordato.

Il Soggetto Attuatore si impegna per sé e loro aventi causa a procedere all'utilizzazione edificatoria ed all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di allacciamento ai pubblici servizi in conformità alle previsioni della presente convenzione e con gli strumenti previsti dalle vigenti Leggi (Permessi di costruire, D.L.A.), all'uso predisponendo specifici progetti esecutivi in conformità alle previsioni ed alle prescrizioni degli elaborati tecnici e progettuali del Permesso di costruire convenzionato n° _____ prot. n° _____, a partire dalla data di validità del presente atto e secondo le disposizioni contenute nello Schema Generale concordato di attuazione del P.G.T. vigente e nel Regolamento Edilizio del Comune di Cislago, nelle leggi nazionali e regionali vigenti in materia.

Al momento della ultimazione delle costruzioni, dovranno già essere ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione e di allacciamento ai pubblici servizi alle stesse afferenti.

Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e i relativi allacciamenti è da ritenersi necessario presupposto al rilascio del certificato di agibilità degli edifici.

Art. 4) Esecuzione del programma

Il Soggetto Attuatore garantisce che i beni sopra descritti sono di sua piena proprietà e disponibilità, liberi da vincoli, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudiziali e da diritti di godimento o di prelazione a favore di terzi.

Art. 3) Garanzia relativa ai titoli di proprietà

Il Soggetto Attuatore del presente Permesso di Costruire convenzionato n° _____ del _____ prot. n° _____ è la Società _____ e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, anche parziale, i quali risponderanno in solido degli obblighi della presente convenzione.

Art. 2) Soggetto Attuatore

Le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 1) Richiamo delle premesse

TITOLO I - DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI INTERVENTI

Le parti convengono e stipulano quanto segue

Tutto ciò premesso

Che il Permesso di costruire convenzionato n° _____ del _____ prot. n° _____ è stato predisposto in conformità alle previsioni del Piano del Governo del Territorio vigente ed in attuazione dello Schema Generale e concordato di cui sopra (art. 29.9 a) e b)) e secondo le disposizioni della Legge Regionale n° 12/05;

.....	
Elab. n° 2)	_____
Elab. n° 1)	_____
.....	
Tav. n° 2)	_____
Tav. n° 1)	_____

costituito dai seguenti elaborati:

Che il Soggetto Attuatore del Sub Ambito individuato nello Schema Generale e Concordato ha presentato richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato prot. n° _____ in data _____

In fase di esecuzione potranno essere apportate, con approvazione di preventiva variante del Permesso di costruire convenzionato n°. _____ del _____ prot. n°. _____, le modifiche planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione della pratica originaria, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano le dotazioni di aree per servizi pubblici e di uso pubblico.

Art. 5) Utilizzazione edificatoria

I dati quantitativi dell'intervento sono di seguito elencati:

Superficie territoriale (ST) : _____
Superficie lorda di pavimento (SLP): _____
mq destinati a _____
mq destinati a _____
mq destinati a _____

_____ mq destinati a _____
_____ mq destinati a _____
_____ mq destinati a _____

Art. 6) Diritti edificatori non commerciabili

I dati quantitativi dell'intervento di cui all'articolo precedente risultano dalla capacità insediativa di progetto del sub comparto in oggetto risultano dalla rinuncia da parte dell'operatore (dall'incremento a beneficio dell'operatore) di mq. di SLP che verranno iscritti nel (acquisiti dal) Registro dei diritti edificatori non commerciabili di cui al Modello 3A4 del Regolamento del Registro.

Art. 7) Standard

In relazione ai disposti della legge regionale n°. 12/2005, oltre alle disposizioni di cui alle NTA Vigenti, a fronte dell'utilizzazione edificatoria di cui all'articolo precedente, sono calcolate le seguenti quantità di standard minimo,

Standard minimo

mq di cui:

mq per residenza

mq per terziario e commerciale

mq per industria ed artigianato

Cessione di aree

mq di cui:

mq per aree a standard

destinate a

mq (standard minimi di legge)

mq per aree destinate ad

opere di urbanizzazione primaria

Aree private di uso pubblico (urbanizzazioni di pertinenza)

mq di cui:

mq

per aree destinate a parcheggi di uso pubblico

mq

per aree private destinate ad uso pubblico destinate

a

mq

Monetizzazioni

Art. 8) Cessione di aree, asservimento ad uso pubblico e monetizzazioni

In riferimento a quanto previsto dal precedente articolo, in merito allo standard minimo, il Soggetto Attuatore cede, contestualmente alla firma del presente atto, senza corrispettivo in denaro e senza qualsivoglia altra pretesa a tale titolo, al Comune che accetta la proprietà di aree per standard aventi una superficie di _____ mq

Il Soggetto Attuatore, inoltre, si obbliga per sé o aventi causa ad asservire ad uso pubblico (urbanizzazione di pertinenza) la sua quota parte delle aree identificate nella tavola _____ per un totale di _____ mq,

Essendo la somma delle aree cedute ed asservite ad uso pubblico in qualità di standard di parcheggio di Urbanizzazione primaria, pari ad un totale di _____ mq, il Soggetto Attuatore si obbliga a versare come monetizzazione, ai sensi dell'art.46 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e successive modifiche ed integrazioni, contestualmente alla firma della presente convenzione, la somma di _____ € pari a _____ mq x _____ €/mq, essendo la superficie di mq _____ corrispondente allo standard di Urbanizzazione secondaria.

Il Soggetto Attuatore cede, oltre a quanto sopra specificato, senza corrispettivo in denaro e senza qualsiasi altra pretesa a tale titolo, al Comune che accetta la proprietà di ulteriori aree per una superficie di _____ mq per urbanizzazioni primarie.

Con successivo atto, previo espletamento dei relativi frazionamenti catastali, e prima del collaudo finale delle opere di urbanizzazione, e comunque entro i termini di validità della presente convenzione, si procederà, a cura e spese del Soggetto Attuatore, alla esatta identificazione catastale delle aree cedute e previste in cessione.

Il Soggetto Attuatore garantisce sin d'ora la provenienza delle aree oggetto della presente clausola e la loro libertà da servitù, pesi, ipoteche, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli in genere, ad eccezione dei vincoli di destinazione urbanistica previsti per ognuna di esse, nonché l'avvenuta eventuale bonifica o messa in sicurezza, prima della utilizzazione edificatoria e della loro cessione al Comune.

Art. 9) Manutenzione e custodia delle aree cedute ed asservite ad uso pubblico

Le aree cedute rimangono in possesso e custodia al Soggetto Attuatore fino al collaudo delle opere di urbanizzazione su di esse previste dal presente Permesso di Costruire n° _____ del _____ prot. n° _____.

Dal momento della redazione del verbale di collaudo verrà trasferito al Comune unitamente alla proprietà delle opere anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime, intendendosi che fino ad allora la manutenzione sarà a carico del Soggetto Attuatore.

Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria necessario per la buona conservazione delle aree asservite ad uso pubblico rimarrà a carico del Soggetto Attuatore e suoi aventi causa.

Art. 10) Opere di urbanizzazione primaria e secondaria e relativo collaudo

Il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare a perfetta regola d'arte ed in conformità a quanto previsto dal progetto planivolumetrico, dagli elaborati concernenti le opere di urbanizzazione e dalla previsione di massima di spesa, nonché a quanto sarà previsto dai progetti esecutivi e dai relativi computi metrici estimativi, che saranno assentiti con Permesso di Costruire gratuito o con altro titolo abilitativo, le seguenti opere, tutte riportate nelle tavole sopra citate.

Opere di urbanizzazione primaria

Opere di urbanizzazione secondaria

Dette opere, meglio identificate nelle tavole _____ e negli elaborati sono a carico esclusivo del Soggetto Attuatore che si impegna, per sé e suoi aventi causa, ad eseguirle secondo i citati schemi progettuali.

I progetti esecutivi delle opere sopra descritte (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) saranno predisposti a cura e spese del Soggetto Attuatore, secondo i disposti del D.Lgs 50/2016 e successive modifiche ed integrazioni e relativi regolamenti di attuazione, in accordo con il Comune, secondo criteri di qualità e la loro esecuzione avverrà sotto la vigilanza del Comune, che potrà istituire a propria cura ed a spese del Soggetto Attuatore, un organo di vigilanza sia per la validazione dei progetti sia per la verifica in fase esecutiva.

Dette opere, il cui importo, secondo gli allegati computi metrici estimativi, redatti nel rispetto dei Listini Regionali, ammonta ad € _____ per le opere di urbanizzazione primaria, e ad € _____ per le opere di urbanizzazione secondaria, saranno realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione per l'ammontare massimo complessivo di € _____.

Le eventuali variazioni in aumento di dette opere non saranno ammesse a scomputo oneri.

In caso di riduzione dei citati importi per opere di urbanizzazione, saranno ammessi a scomputo oneri, solo le opere effettivamente realizzate.

La realizzazione delle suddette opere dovrà avvenire entro i termini di validità del permesso di costruire o di altro titolo abilitativo garantendo in ogni caso l'esecuzione anticipata funzionale per garantire l'agibilità degli edifici in progetto e previsti dal Permesso di Costruire n° _____ del _____ prot. n° _____.

Le opere dovranno essere realizzate secondo le prescrizioni date dal Comune e collaudate (con collaudo in corso d'opera) a spese del Soggetto Attuatore da un tecnico abilitato incaricato dal Comune.

Il collaudo dovrà avvenire, anche per lotti funzionali, entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta ultimazione.

In caso di inerzia dell'Amministrazione in merito al collaudo, previo atto di messa in mora da parte del Soggetto Attuatore e dopo l'inutile decorso di un ulteriore termine di 60 giorni, gli oneri di manutenzione e gestione delle opere di urbanizzazione cesseranno di gravare sul Soggetto Attuatore.

Nel caso di cui al punto precedente saranno altresì svincolati, dal collaudo delle medesime opere di urbanizzazione, i certificati di agibilità per gli edifici attinenti le specifiche opere di urbanizzazione.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione del Soggetto Attuatore ed a spese dello stesso rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti vigenti, quando esso non abbia provveduto tempestivamente alla loro esecuzione ed il Comune lo abbia messo in mora con un preavviso non inferiore, in ogni caso, a tre mesi.

Nel corso dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e fino alla loro consegna, il titolo giuridico in base al quale il Soggetto Attuatore e suoi aventi causa deterrà le relative aree sarà di "possesso precario".

Art. 11) Oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo le tabelle comunali vigenti, approvate con Delibera di Consiglio Comunale n° _____ del _____, ammontano complessivamente ad € _____ di cui:

• oneri per urbanizzazione primaria	€ _____
- di cui per	(_____ € / mc. x (_____ x 3,3) mc.) = € _____
- di cui per	(_____ € / mq x (_____ x mq) = € _____
• oneri per urbanizzazione secondaria	€ _____
- di cui per	(_____ € / mc. x (_____ x 3,3) mc.) = € _____
- di cui per	(_____ € / mq x (_____ x mq) = € _____

Il Soggetto Attuatore, in riferimento agli oneri sopra calcolati pari ad un totale di € _____ ed alle opere a scomputo di cui al precedente articolo pari ad un totale di € _____ e quindi per la differenza pari ad un totale di € _____ si impegna per sé e per i propri aventi causa a versare al momento del rilascio dei singoli Permessi di Costruire in unica soluzione ovvero con le modalità e rateizzazioni previste dal Comune un conguaglio di € /mq _____.

Il calcolo sull'ammontare degli oneri è stato calcolato sulla base delle vigenti tabelle e verrà aggiornato al momento della richiesta dei titoli abilitativi; qualora la cifra risultante dovesse superare l'ammontare delle opere di urbanizzazione il Soggetto Attuatore si impegna a versare la differenza mentre nulla sarà dovuto dal Comune nel caso in cui le opere realizzare dovessero risultare di costo superiore a quello degli oneri.

Il Soggetto Attuatore, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, è altresì tenuto a versare al Comune di Cislago all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire e secondo i modi ed i termini vigenti nel Comune, il contributo sul costo di costruzione.

Art. 12) Garanzie fidejussorie

A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte ai precedenti articoli il Soggetto Attuatore, all'atto della stipulazione della presente convenzione, consegna al Comune di Cislago le seguenti polizze fidejussorie / fidejussioni bancarie "a prima richiesta", con durata annuale e rinnovo automatico, rilasciate da primaria compagnia d'assicurazione / istituto bancario, per un totale di € _____:

- polizza fidejussione per € _____ in corrispondenza degli impegni assunti all'art. 9 pari al valore delle opere di urbanizzazione; detta fidejussione è soggetta a svincolo proporzionalmente alle singole opere completate, a seguito dell'approvazione dei relativi atti di collaudo. In caso di mancata tempestiva esecuzione delle opere di cui al precedente art. _____ o delle opere ordinate dal collaudatore, e dopo opportuna diffida ad adempiere, nel termine perentorio di 60 giorni, il Comune provvederà d'ufficio avvalendosi della suddetta garanzia fidejussoria;
- polizza fidejussione per € _____ a garanzia dell'adempimento di quanto previsto al precedente art. 10 per i previsti oneri di urbanizzazione; detta fidejussione è soggetta a svincolo proporzionale in riferimento alle obbligazioni già assolte.

Tutte le (fidejussioni di cui sopra sono intese tra le parti - e come da clausole apposte contenute nei relativi contratti con la Compagnia Assicuratrice / Banca - a prima richiesta, con esclusione della proponibilità d'eccezioni da parte del Soggetto Attuatore e della Compagnia Assicuratrice / Banca in caso di escussione delle polizze da parte del Comune.

Il Soggetto Attuatore s'impegna a rinnovare e comunque a mantenere efficaci tali polizze / fidejussioni fino all'integrale assolvimento degli obblighi cui esse si riferiscono.

Art. 13) Standard qualitativo

Lo standard qualitativo (onere di perequazione) per servizi dovuto per gli interventi del DdP e calcolato come previsto dall'art. 32-NTA-PGT, in ragione di 3 mq di standard qualitativo ogni 100 mq di Stp da perequare, in riferimento alla quota di Stp da perequare in proporzione ai benefici conseguiti, risulta di € risultante dalla Stp da perequare pari a mq.....moltiplicata per il costo di un mq di standard qualitativo pari a €.....

TITOLO II - DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Art. 14) Vincoli d'inedificabilità

Il Soggetto Attuatore s'impegna a trascrivere il vincolo di inedificabilità per le aree private indicate nella tavola di Azzonamento del Permesso di Costruire convenzionato n. _____ del _____ prot. n. _____.

Art. 15) Condizioni per il rilascio del Permesso di Costruire convenzionato o per l'efficienza di altro titolo abilitativo

Il rilascio dei Permessi di Costruire convenzionati, ovvero l'efficienza di altro titolo abilitativo per le opere edilizie previste dalla presente convenzione è subordinato alla dimostrazione da parte dei richiedenti dei

rispetto di tutte le disposizioni, statali, regionali e comunali, vigenti in materia di scarichi nella fognatura, nei corsi d'acqua e nel sottosuolo, Dovranno essere inoltre rispettate tutte le disposizioni vigenti in materia d'inquinamento atmosferico ed acustico e di illuminamento di cui alla Legge Regionale 27 marzo 2000 n. 17,

Art. 16) Durata della convenzione

La durata della convenzione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 della Legge 7 agosto 1967 n. 765, è stabilita in anni dieci a decorrere dalla data di stipula del presente atto.

Art. 17) Spese

Tutte le spese per il collaudo tecnico e amministrativo delle opere, i diritti di rogito per la stipulazione dell'atto e gli oneri fiscali relativi e conseguenti alla presente convenzione sono a totale carico del Soggetto Attuatore e dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

Art. 18) Obblighi in caso di successione

Qualora il Soggetto Attuatore proceda ad alienazione degli immobili e/o delle aree oggetto del Programma di cui alla presente convenzione o di loro quote parte, dovrà trasmettere agli aventi causa tutti gli obblighi patrimoniali e non patrimoniali e gli oneri di cui alla presente convenzione. Sia nell'ipotesi d'alienazione dell'intero comprensorio, sia nell'ipotesi di alienazione di singole parti, il Soggetto Attuatore ed i suoi successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo resterà comunque solidamente responsabile verso il Comune dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione, salvo espressa liberatoria da parte del Comune.

Il Comune fa sin d'ora espressa riserva d'azione ai sensi dell'art. 1274 c.c.

Art. 19) Efficacia delle obbligazioni

Tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione sono immediatamente efficaci per il Soggetto Attuatore e per i loro successori o aventi causa, mentre diverranno efficaci per il Comune di Cislago soltanto dopo la stipulazione della presente convenzione.

Art. 20) Trascrizione

La presente convenzione sarà trascritta presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e a spese del Soggetto Attuatore.

Art. 21) Norma di rinvio ed integrazioni in sede notarile

Per quanto non espressamente previsto dal presente atto si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia. La presente convenzione potrà essere integrata e/o precisata in sede notarile, senza necessità di ulteriori precedenti approvazioni, per tutto ciò che attiene all'identificazione catastale delle aree e/o puntualizzazioni di clausole e condizioni patrimoniali e fiscali a richiesta del Notaio rogante.

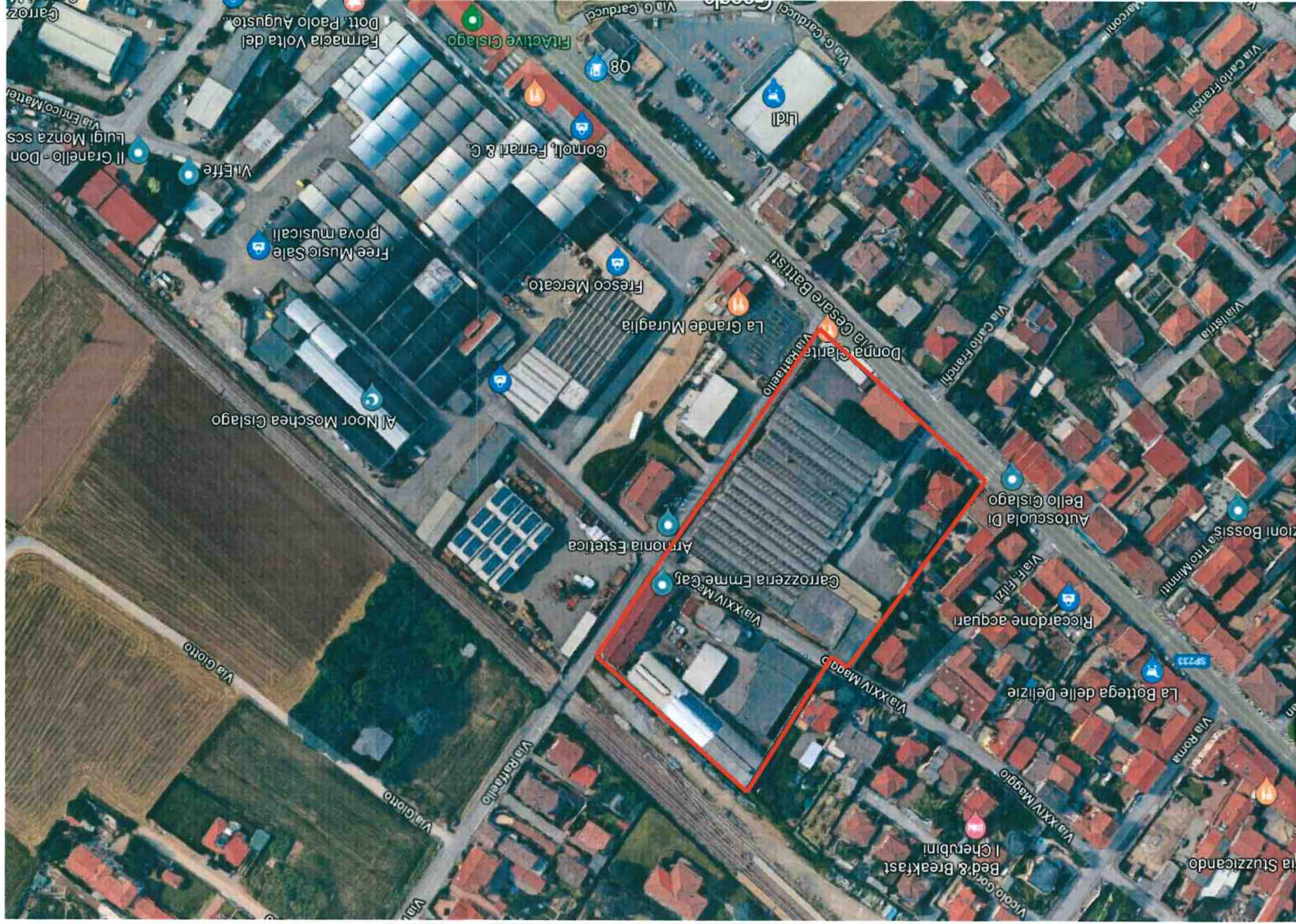
Art. 22) Trattamento fiscale

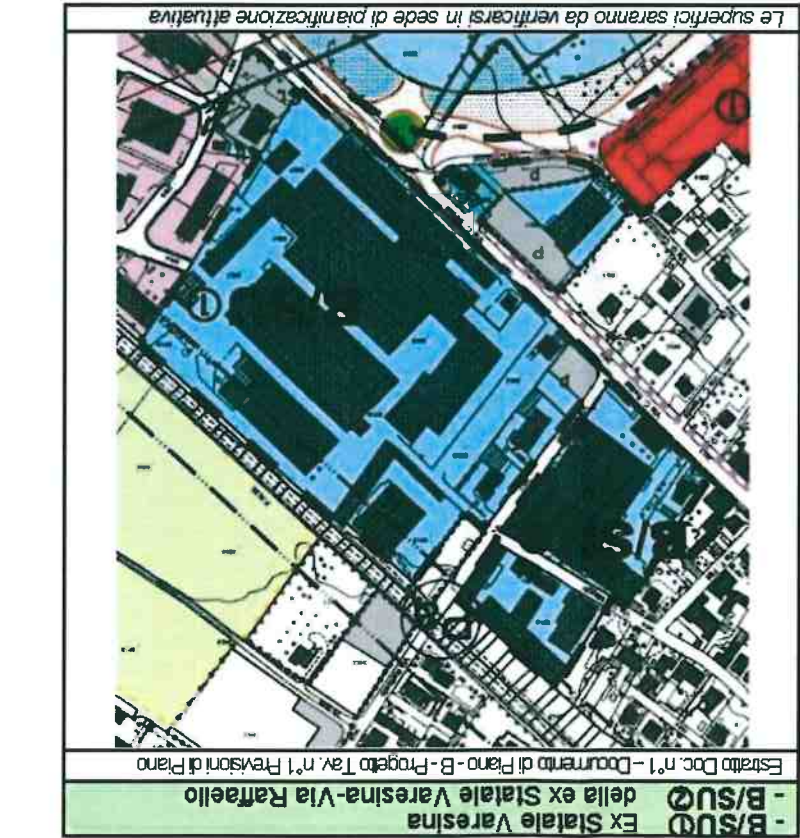
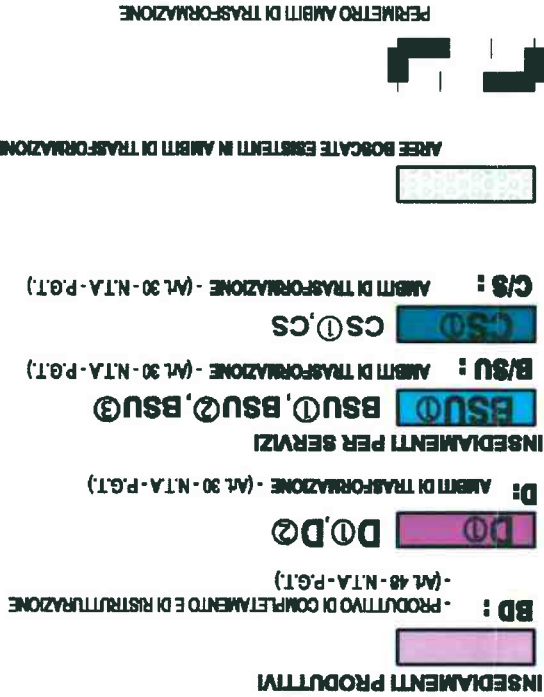
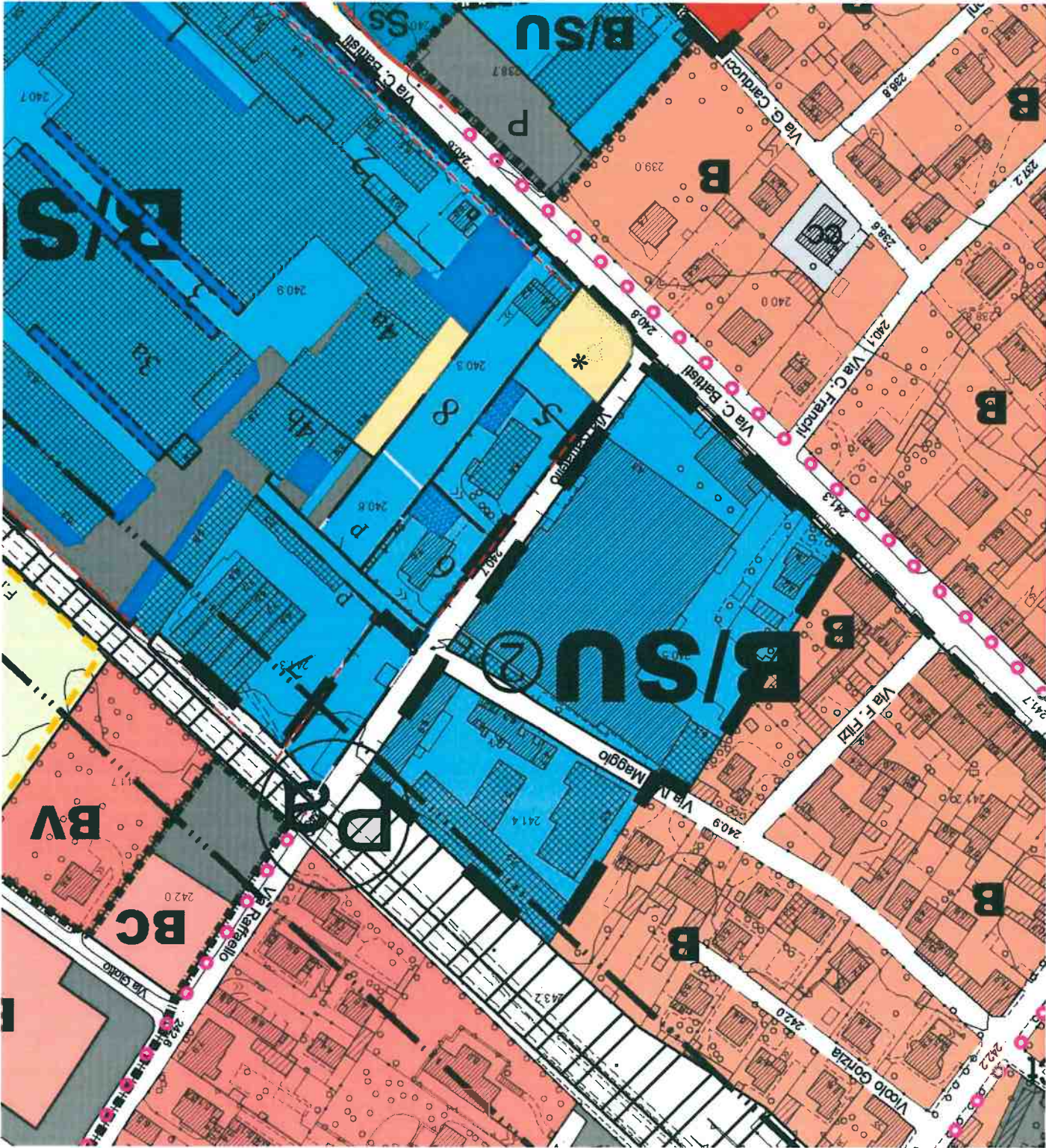
Si chiede l'applicazione di ogni favorevole beneficio fiscale e, in particolare dell'art. 20, della legge 28.01.1977, n. 10, trattandosi di convenzione costituente presupposto indispensabile per il rilascio di Permessi di Costruire.

Art. 23) Certificato di destinazione urbanistica

In ottemperanza ai disposti dell'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 si allega al presente atto sotto la lettera " " il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo alle aree di cui alla presente convenzione rilasciato dal Comune di Cislago.

Letto, confermato e sottoscritto.
Cisago, li _____





Art. 30 - Ambito di Trasformazione

B/SU - Ex Statale Varesina

Pag. 70 "Questo Ambito è destinato ... e dagli altri vincoli di cui al

Rapporto Ambientale."

B/SU - della ex Statale Varesina - Via Rattello

Pag. 70 "L'Ambito si compone di ... L'attuazione del comparto avviene

secondo le previsioni di cui all'art. 29."

Art. 31 - Ambito di Riqualificazione

n° 7 - Sistema dei servizi urbani

n° 8 - Parco Tecnologico

n° 11 - Riqualificazione della ex S. Varesina

Art. 32 - Perseguazione, Compensazione e Incentivazione

Urbanistica

BSU Indice di pertinenza U.T. Esistente

BSU Indice di pertinenza U.T. Esistente per servizi

Art. 33 - Indici di fabbricabilità

BSU Indice di progetto U.T. - 0,50 o 0,70 mq/mq o

BSU Indice di progetto U.T. - 0,50 o 0,70 mq/mq o

BSU Indice di progetto U.T. - 0,50 o 0,70 mq/mq o

BSU Residenza

Art. 34 - Indici di urbanistici

BSU e BSU

pag. 105 - 106 BSU "In questo ambito ... fabbricati: ml. 10."

Dati di progetto

Ambito

St (mq)

Sip (mq)

Volume

Art. 34 - residenza MAX. 70% Sip

Art. 34 - servizi MIN. 30% Sip

Art. 34 - residenza MAX. 70% Sip



COLLETTORI FOGNARI

RETE FOGNATURA COMUNALE

COLLETTORE CONSORTILE

SFIORATORE DEL COLLETTORE CONSORTILE

RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE

CORPO ILLUMINANTE

RETE ELETTRICA

LINEA ELETTRICA SU TRALICCI (da DB topografico)

CAVO INTERRATO MEDIA TENSIONE

CAVO AEREO MEDIA TENSIONE

CAVO INTERRATO BASSA TENSIONE

CAVO AEREO BASSA TENSIONE

RETE GAS

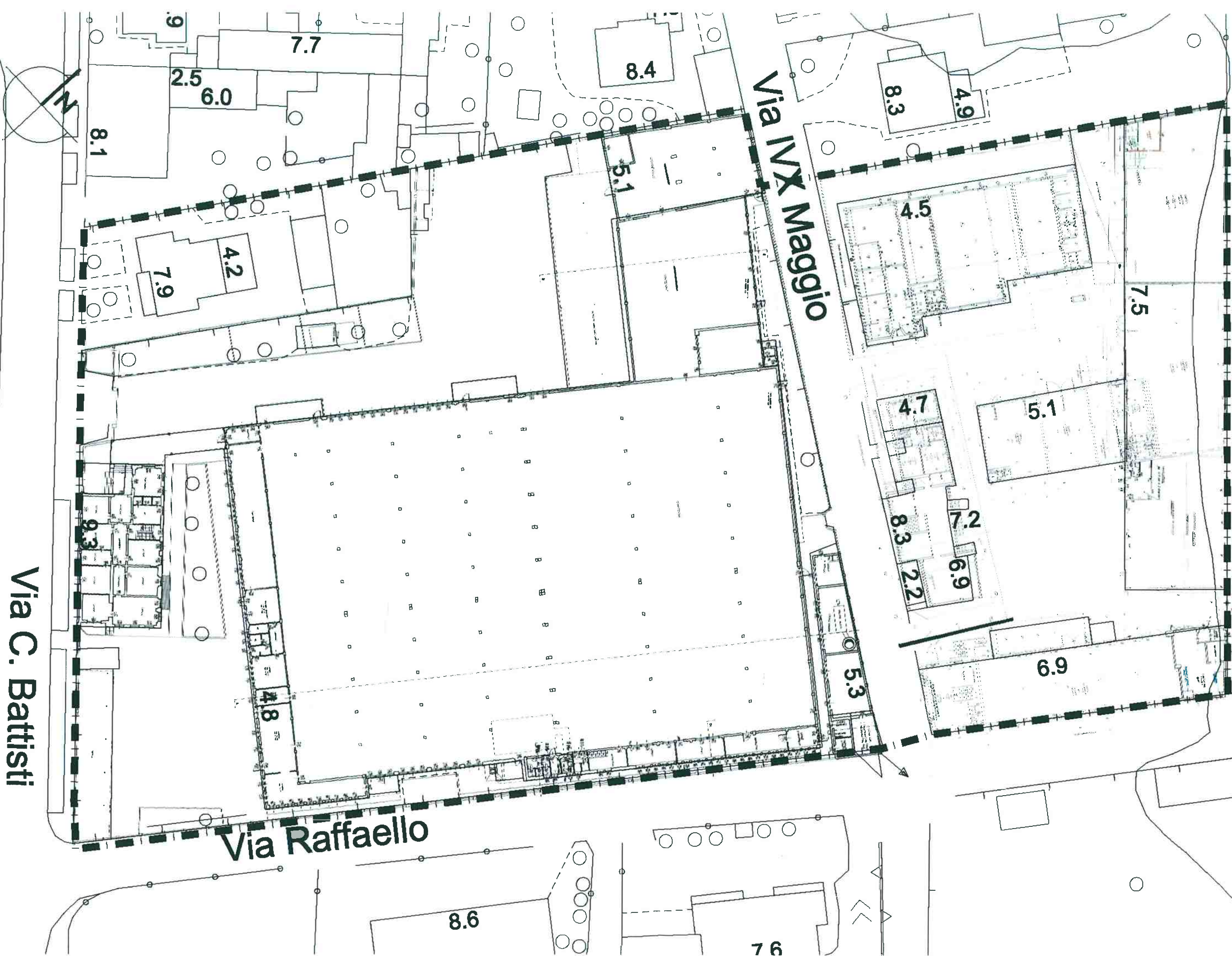
GAS BASSA PRESSIONE (7° SPECIE)

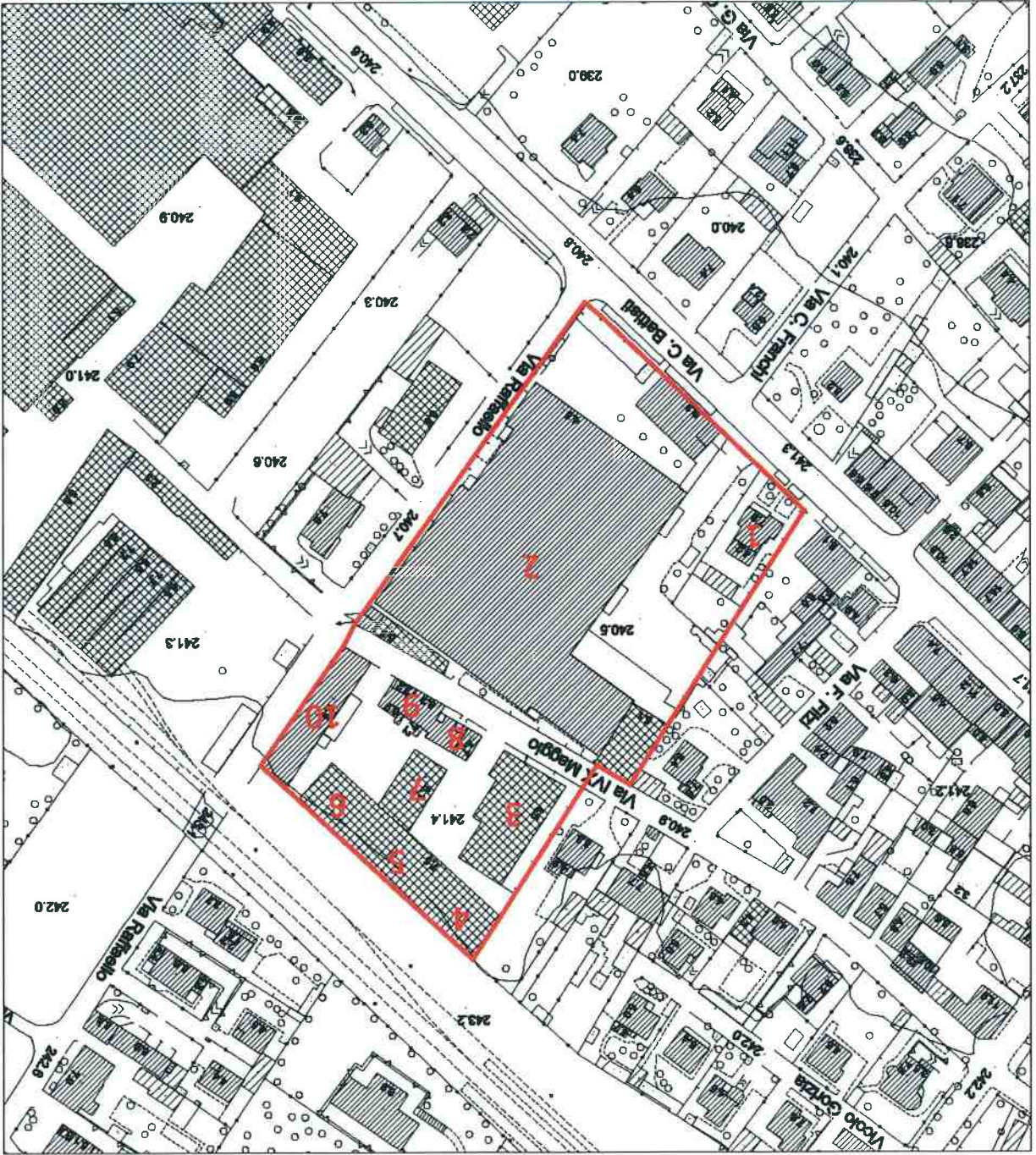
GAS MEDIA PRESSIONE (4° SPECIE)

METANODOTTO

FASCIA DI RISPETTO/SICUREZZA m 7 o 8 PER PARTE DALLA CONDOTTA

nota: l'effettiva fascia di sicurezza deve essere individuata in loco
previa rilievo dell'esatta posizione del metanodotto





Tav. n° 6-INDIVIDUZIONE EDIFICI – STATO APPROVATO

TAB.1-CALCOLO SUPERFICI AMBITO B/SU②

Superficie territoriale

AT B/SU②	16.369,11 mq
Sub comparto ovest	10.883,98 mq
Sub comparto est	4794,77 mq
strada	690,35 mq

SUB COMPARTO OVEST

Superficie lorda di pavimento

Edificio	Slp
1 – abitazione privata	290 mq
2 – CON. Bl. s.p.a.	5.785 mq – capannone 580 mq – uffici + abitazione (1° e 2° piano)

SUB COMPARTO EST

Superficie lorda di pavimento

Edificio	Slp
3 – Effe Tre s.n.c.	600 mq – edificio artigianale
4 – Teresi s.r.l.	470 mq – edificio artigianale + soppalco
5 – M.N.G. plast s.n.c.	430 mq – edificio artigianale
6 – Di Ciccio	320 mq – edificio artigianale
7 – Lucchini	200 mq – edificio artigianale
8, 9 – Di Ciccio	515 mq – residenziale + ufficio (PT e 1° piano)
10 – Vari proprietari	1.000 mq – edificio artigianale (2 piani)

TOTALE SLP

10.190 mq

SUB COMPARTO OVEST

Superficie coperta

Edificio	Slp
----------	-----

1 – abitazione privata	165 mq
2 – CON. BI. s.p.a.	5.785 mq – capannone 310 mq – uffici + abitazione (1° e 2° piano)

SUB COMPARTO EST
Superficie coperta

Edificio	Slp
3 – Effe Tre s.n.c.	600 mq – edificio artigianale
4 – Teresi s.r.l.	400 mq – edificio artigianale + soppalco
5 – M.N.G. plast s.n.c.	430 mq – edificio artigianale
6 – Di Ciccio	320 mq – edificio artigianale
7 – Lucchini	200 mq – edificio artigianale
8, 9 – Di Ciccio	285 mq – residenziale + ufficio (PT e 1° piano)
10 – Vari proprietari	500 mq – edificio artigianale (2 piani)

TOTALE SLP	(6.260+2.735=) 8.995 mq
-------------------	---------------------------------