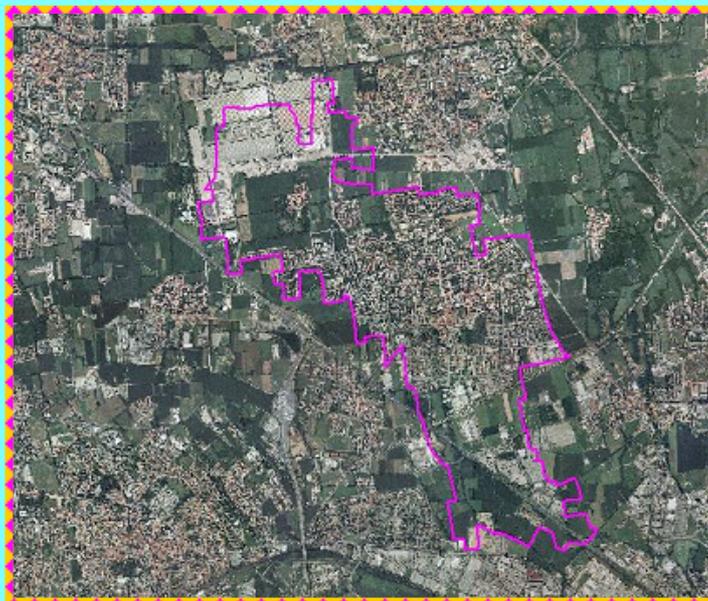




COMUNE DI
ARESE
Provincia di Milano

Programmi integrati d'intervento

1° aggiornamento
al Documento di Inquadramento
approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 68/2001



Legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 - articolo 25 – 7° comma.

Approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. ____ del _____

SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO ED ATTIVITÀ PRODUTIVE

Il Responsabile del Settore G.T.
(*Geom. Sergio Milani*)

L'Assessore all'Urbanistica
(*L'Avv. Adriano Anderloni*)

IL SINDACO
(*Gino Perferi*)

DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO

I° Aggiornamento

1. Premesse

Dopo cinque anni dalla stesura del Documento di Inquadramento ai sensi della L.R. n. 9/99 ed approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 30.7.2001, si ritiene necessario procedere ad un'analisi dello stato di attuazione delle previsioni in esso contenute ed ad un aggiornamento degli obiettivi del Documento in considerazione delle mutate situazioni del territorio e della popolazione coerentemente a quanto già affermato in sede di stesura del vigente Documento:

*... la gestione del documento potrà comportare nel tempo modifiche nelle priorità, integrazioni rispetto ai bisogni: ciò avverrà attraverso un costante monitoraggio degli indicatori sociali ed economici, sapendo quindi valutare, analizzare e, se meritevoli, accogliere quelle istanze che il vasto mondo aretino farà emergere.**

In particolare, questi anni nel Comune l'impronta urbanistica e sociale non è sostanzialmente mutata mentre alcune delle priorità individuate nel Documento vigente sono state affrontate e risolte o avviate a soluzione, e, nel frattempo, sono sorte altre necessità che dovranno essere prossimi anni affrontate e definite.

Nei seguenti punti si vuole meglio delineare questa situazione.

* tratto dal capitolo 8° "Dinamicità del Documento" approvato con delibera C.C. 68 del 30.7.2001.

2. Analisi dello stato di Attuazione

2.1 Le opere pubbliche

La previsione di trasformazione di aree produttive dismesse localizzate in zone disomogenee (a vocazione prevalentemente residenziale) ha trovato positivo riscontro e ciò ha permesso di attuare alcuni significativi interventi di riqualificazione (es. Via Vismara, Via Volta, Via Leopardi).

Per quanto attiene le strutture pubbliche, il Documento individuava la necessità di procedere alla realizzazione di :

1. ampliamento degli spazi relativi alle attività amministrative (Municipio);
2. ampliamento della biblioteca e degli spazi dedicati ad attività culturali ;
3. Integrazione di nuova attività da parte della Casa di Riposo;
4. adeguamento e manutenzione edilizia scolastica;
5. mantenimento standards di qualità del verde pubblico;
6. implementazione delle aree a parcheggio pubblico in alcune zone della città.

In merito a detta esigenza nel periodo in esame :

- a) si è proceduto alla realizzazione di una razionalizzazione degli spazi destinati ad uffici comunali mediante la realizzazione di una nuova sede della polizia locale in Via Campo Gallo, il trasferimento degli uffici demografici in Via Caduti 6 e la conseguente redistribuzione degli spazi all'interno dell'edificio in Via Roma 2 e degli uffici destinati a Servizi Sociali in via Col di Lana.
- b) È in fase di progettazione la nuova biblioteca comunale che verrà realizzata nell'area limitrofa a quella esistente sulla base degli standards regionali definiti per tale attività;
- c) È stata completata la realizzazione dei nuclei abitativi per anziani affetti dal morbo di "Alzheimer", il Centro Diurno Integrato e n. 5 alloggi per anziani, il tutto all'interno dell'area della Casa di Riposo di Via Matteotti 30;
- d) Per quanto attiene l'edilizia scolastica nel periodo 2000-2004 le spese sono state le seguenti :

		Scuola Materna	Scuola elementare	Scuola media Inferiore
Anno	Investimenti	Manutenzione	Manutenzione	Manutenzione
2000	€ 226.193,89	€ 83.666,02	€ 49.063,41	€ 68.478,5
2001	€ 881.727,40	€ 45.267,45	€ 29.799,56	€ 69.468,5
2002	€ 943.925,07	€ 23.937,00	€ 32.456,00	€ 67.050,0
2003	€ 1.952.773,98	€ 40.817,15	€ 80.378,32	€ 72.476,6
2004	€ 939.783,96	€ 76.457,02	€ 161.917,39	€ 132.923,9
		€ 270.144,64	€ 353.614,68	€ 409.561,65
	€ 4.944.404,30		€ 1.033.320,97	€ 5.977.725,27

Gli interventi più significativi realizzati nel periodo in esame riguardano :

- La ristrutturazione dell'edificio scolastico della scuola elementare di Via Varzi;
 - L'ampliamento mensa e ristrutturazione scuola elementare di Via Col di Lana;
 - L'ampliamento e ristrutturazione scuola materna di Viale Einaudi.
- e) Anche per quanto riguarda il verde pubblico gli investimenti sono stati significativi e ammontano per l'intero periodo 2000-2004 ad una spesa complessiva di Euro 1.790.709,30 per la gestione, a cui si deve aggiungere l'onere per la realizzazione dei seguenti nuovi interventi:
- P.L. Viale Marietti;
 - P.L. Via Don Enrico Cantù.
- f) Per quanto attiene ai parcheggi sono state avviate una serie di iniziative per poter dare positiva risposta alla carenza in alcuni specifici ambiti del territorio comunale.

In particolare sono stati indetti due bandi pubblici per offrire un'area comunale per realizzare parcheggi privati pertinenziali onde favorire il decongestionamento delle aree pubbliche limitrofe. Tali procedure hanno dato esito negativo e pertanto non è stato possibile attuare questa possibilità offerta dal vigente Piano Regolatore Generale.

Per altro non sono stati individuati con precisione i fattori che hanno determinato l'esito negativo delle gare.

Per quanto concerne gli standards pubblici, in questi anni vi è stato un ulteriore incremento della dotazione passando da complessivi mq. 670.310 (pari a 35,08 mq./ abitante residente) del 2000 a complessivi mq. 691.974 (pari a 35,79 mq. abitante residente).

Il tutto risulta meglio indicato nella seguente tabella.

COMUNE DI ARESE										
provincia di Milano										
PIANO REGOLATORE GENERALE										
CALCOLO DEGLI STANDARD				di proprietà comunale o ad uso pubblico						
(dopo le modifiche apportate in sede di approvazione da parte della G.R., la variante relativa al P.A.S. e le varianti n. 2,3, 7 ,rettifica 1 e le varianti nn. 9,10,14,15,18, 21, 22 e 23)										
foglio	n°	Istruz.	Collet.	verde	parch.	istr. sup.	parco	terziario	industria	
	(*)									
2	1								10.920	
	2								7.690	
3	3								6.000	
	4								4.830	
	5								18.480	
	6								41.940	
	7									Var. PRI
	8								3.400	
	9		720							
	10						144.111		4.109	Var. 10
							-900			Var. 23
4	11								6.840	
	12								18.160	
	13			7.361						Var. 21
	14									
	15								18.900	
	16	1.560	1.700							
	17				300					
	18			6.500						
	19	5.440								
	20				100					

foglio	n°	Istruz.	Collet.	verde	parch.	istr. sup.	parco	terziario	industria	
	21				1.479		11.000		1.824	Var. 10
										Var.21
	22						91.758			
5	23								28.550	
	24									
	25			3.800	960					
	26				1.440					
	27			2.700	250					
	28			2.600	850					
	29									
	30				615					
	31									
										Var. 23
6	32			4.103	2.050					
	33			7.000	1.250					
	34	35.632		0	700					
	35	20.360								
	36		11.120							
	37			990	1.680					
	38				150					
	39		5.804		1.204					
	40				456					
	41				240					
	42				812					
	43			5.000	1.700					
	44			5.640						
	45			4.070	2.000					Var. 10
	45a			2.712	1.000					
	46									
	47			15.895	6.000					
	47a			22.125						Var. 10
	48			24.486	2.590					

foglio	n°	Istruz.	Collet.	verde	parch.	istr. sup.	parco	terziario	industria
	49								
	50		3.003		1.507				
	51	18.430							
	52				1.660				
	53				1.840				
	54		10.440						
	55		2.000						
	56				1.480				
	57				552				
	58			4.200	1.710				
	59			7.000	2.250				
	59a			2.000	700				
	60			6.640	2.460				
	61			45.456	9.000				
	62				802				
	63		6.913						
	64				296				
	65				385				
	66			2.520	320				
	67				2.100				
	68			0	145				
	69				105				
	70				240				
	71				150				
	72			3.240	210				
	73			3.495					
	74				180				
	75			1.601	280				
	76				236				
	77			3.280	2.072				
	78			2.814	800				
	79			6.246	2.464				
	80				160				

foglio	n°	Istruz.	Collet.	verde	parch.	istr. sup.	parco	terziario	industria	
	81		18.750		1.630					
	82		1.570		710					
	83	3.200								
	84		1.840							
	85				264					
	86			7.105	2.510					
	87	12.560								
	88			2.000	425					
	89				409					
	90				525					
	91			0						
	92				168					
	93			2.280						
	94				160					
7	95			19.414						
	96		1.730							
	97			0						
	98				138					
	99				2.240					
	100				400					
	101			1.960						
	102			0						
	103			1.410						
	104			11.400						
	105				1.600					
	105a				680					Var. 7
	106				250					
	106a				310					
	107			1.888	272					
	108			0						
	109			5.170						

foglio	n°	Istruz.	Collet.	verde	parch.	istr. sup.	parco	terziario	industria	
	110			322						
	111				350					
	112				90					
	113		10.130							
	114									
	115							168		
	116		391		144				Torretta	Var. 22
	117	4.185								
	118			1.232						
	119									
8	120			5500	1638					
	121				1550					
	122				880					
	123				450					
	124			4.458	912					
	125			1.690	2.250					
	126				873					
	127				900					
	128			3.400	1.000					
	129				140					
	130				190					
	131				150					
	132			832	848			1.750		
	133			930	970					
	134		6.368							Var. 23
	135					44.632				Var. 23
	136				114					
	137				78				144	
	138			840						
	139								1.760	
	140			2.460						
	141				480					

foglio	n°	Istruz.	Collet.	verde	parch.	istr. sup.	parco	terziario	industria	
	142			2.000	2.000					
	143								150	
	144								320	
	145								1.000	
	146								1.216	
	147								6.400	
	148								480	
	149								2.700	VAR 18
	150			26.000						
	150a		3.480							Var.16
	151			13.899	5.370					
	152			4.933	3.882					
	153				870					
	154			0						
9	155					31.105				
	156			600						
	157				300					
	158			360						
	159			1.400						
	160			8.330						
	161		10.400	3.800	3.240					
	162				600					
	163			880						
	164				100					
	165			4.215						
	166			265	200					
	167			8.142	1.000					
	168				480					
	169			6.920	4.000					
	170			2.800	1.150					
	171			5.000	1.060					Rettif. 1
	172				294					

foglio	n°	Istruz.	Collet.	verde	parch.	istr. sup.	parco	terziario	industria	
	173				432					
	174				132					
	175								2.836	
	176			2.957	1.240					
	177									
	178									
	179									
	180									
10	181								18.400	
	182			7.200	1.024				2.024	
	183					previsione eliminata dalla delibera della G.R. n. 27326/97				
11	184								5.392	Var. 15
	185									
	186									
	186/a							4.233		Var. 15
	186/b								860	
	187									
	188								17.950	
	189								3.234	
	190								1.010	
	191			0					3.540	
	192								0	
	193									
	194								2.160	
	195									
	196								1.340	
	197								2.478	
	198				780					
	199									Var. 9
12	199								0	Var. 9

foglio	n°	Istruz.	Collet.	verde	parch.	istr. sup.	parco	terziario	industria
		101.367	96.359	377.466	116.782	75.737	245.969	6.151	75.394
TOTALE STANDARD RESIDENZIALI mq					691.974	(**)			
Popolazione teorica prevista					21000,00				
STANDARD PER ABITANTE mq					32,95				
TOTALE STANDARD ZONE "F"					321.706				
STANDARD "F" PER AB. mq					15,32				
STANDARD PER IND. E TERZ. mq					81.545				
(*) I numeri si riferiscono alle zone indicate nelle tav.nn. 14/1-14/12 di P.R.G..									
(**) Non sono ricomprese nella tabella le aree acquisite o asservite ad uso pubblico nell'ambito di interventi in zone D3 dove l'azzonamento di PRG non aveva individuato aree a standards (esempio: PL di V. Mte Grappa, PL di V. Senato, PII di V. Vismara, PII di V. Leopardi, PL di V. Torretta, ecc.)									

Nell'ambito dei Servizi Pubblici Sanitari merita di essere ricordata la ristrutturazione del Poliambulatorio e del Centro Anziani che ha permesso di razionalizzare gli spazi sanitari, ricreativi per anziani e l'ampliamento degli uffici comunali ivi insediati per una spesa complessiva di Euro 409.415,00.

È in fase di progettazione la riqualificazione del parcheggio posto fra Via dei Giardini e Via Mattei che prevede la riorganizzazione degli spazi di sosta e riqualificazione del verde pubblico.

È in corso la progettazione di un nuovo parcheggio interrato posto in Via Degli Orti (sottostante il campo di calcio A7 dell'Oratorio Don Bosco) che prevede la realizzazione di circa n. 150 nuovi posti auto. Tale progettazione, per altro, è collegata ad altri due interventi in programma, anch'essi finanziati, che prevedono la sistemazione della Piazza C.A. Dalla Chiesa di un tratto della via Roma e di via Matteotti nonché la riqualificazione di Via degli Orti.

Questi ultimi interventi risultano finalizzati al recupero del Centro Storico e ricompresi nel *disegno* più ampio di rilancio del vecchio nucleo aresino.

In questo senso ormai da alcuni anni sono in corso politiche di riqualificazione edilizio-urbanistica del Centro che si sono concretizzate :

- ❖ Modifiche delle norme di PRG che riguardano le zone A e B1 del Piano prevedendo una semplificazione delle norme relative agli interventi di recupero e riqualificazione sia dei singoli edifici sia di interi ambiti (P.I.I. o permessi di costruire convenzionati);
- ❖ Approvazione del Piano del Colore e delle Soluzioni Architettoniche che ha individuato soluzioni cromatiche e architettoniche a cui uniformare gli interventi, in special modo per quanto riguarda le facciate lungo le Vie principali;
- ❖ Approvazione del programma di incentivi finanziari e fiscali per il recupero degli immobili privati con erogazioni nel 2003-2004 di contributi diretti pari a complessive Euro 330.611,35;
- ❖ Attivazione del programma di riqualificazione delle aree pubbliche in parte già ultimate e in parte in fase di progettazione(come innanzi descritto).

Per quanto attiene agli edifici scolastici :

- I due istituti superiori hanno continuato la propria attività, in particolare il liceo scientifico di Via Matteotti, aumentando gli spazi, attraverso la realizzazione di nuove aule prefabbricate ed il liceo artistico inglobando la zona già occupata dalle associazioni (Misericordia). Associazioni che hanno trovato la loro collocazione in una parte dell'area a standards del comparto soggetto a piano di Recupero Intercomunale dell'ex stabilimento fiat-Alfa Romeo, in immobili ristrutturati dall'Amministrazione Comunale.

In particolare, per quanto riguarda la scuola dell'obbligo la situazione relativa all'anno scolastico 2004-2005 è la seguente :

- Scuola dell'Infanzia

Pubbliche	Private	di cui non residenti
n. 367 alunni	n. 220 alunni	n. 54 alunni (pari al 9%)
n. 14 sezioni	n. 8 sezioni	

- Scuole Primarie Statali:

n. 834 alunni di cui non residenti n. 98 alunni (pari al 11,8%)
n. 40 sezioni

- Scuole Statali Secondarie di 1° grado :

n. 701 alunni di cui non residenti n. 232 alunni (pari al 33%)
n. 30 sezioni

Tale situazione era stata in buona parte prevista nel Documento del 2001 ove si ipotizza un incremento di n. 2 sezioni per la materna (da 12 a 14 sezioni), di 4/5 sezioni per le elementari (da 38 a 42 sezioni) e fino a 7 sezioni per le medie inferiori (da 38 a 45 sezioni).

Da tali dati emerge il progressivo aumento, attraverso i vari gradi formativi, dell'incidenza degli alunni non residenti che arriva a quote molto rilevanti (e non fisiologiche) nella scuola secondaria di primo grado. Questa situazione merita un'attenta riflessione in considerazione dei costi che l'edilizia scolastica richiede in termini di gestione generale, di cui la scuola secondaria di primo grado rappresenta una quota significativa, pari a circa 40%, dell'intera spesa scolastica sostenuta dall'Amministrazione Comunale.

Per quanto riguarda la situazione dei nidi e micro-nidi si è verificata negli ultimi anni una crescente richiesta di tale servizio come risulta dalla seguente tabella :

Anno	Posti disponibili (a)	Popolazione potenziale (b)	% inserimenti su popolazione potenziale (d)	% domande su popolazione potenziale (f)
96/97	80	349	17%	17%
97/98	80	351	22%	22%
98/99	80	393	21%	26%
99/00	104	414	17%	31,4%
00/01	120	406	28%	34%
01/02	120	432	27%	34%
02/03	120	424	29%	40%
03/04	120	391	30%	42%
04/05	120	383	31%	50%

L'Amministrazione Comunale ha affrontato la questione implementando le risorse impegnate per la questione prima infanzia, raddoppiando il numero delle iscrizioni, e favorito il coinvolgimento del terzo settore (così come disposto dalla Legge 328/00).

2.2 Evoluzione demografica

Nel periodo in esame (anni 2000 - 2004) è stata quasi interamente attuata la previsione di espansione residenziale prevista dal P.R.G. realizzando circa 200.000 mc., con un incremento di 229 abitanti ed ancora più evidente il fenomeno se si prende in considerazione l'intero decennio 1995 - 2004 con una produzione edilizia di circa 360.000 mc. ed un incremento di 103 abitanti.

Tale fatto ha in effetti dimostrato che le previsioni di sviluppo di PRG (popolazione obiettivo 21.500) e del Documento (popolazione 20.500) erano ottimistiche. Ciò è dovuto in buona parte all'incremento del numero dei nuclei familiari ed alla costante e crescente diminuzione dei componenti dei nuclei stessi (oggi più del 50% delle famiglie areesine è formato 1 o 2 persone ed il fenomeno è in continua crescita). I dati sono ancora distanti dalle medie provinciali ma la tendenza all'avvicinamento ai valori della media provinciale ed a quella dei Comuni limitrofi è evidente, così come risulta dalla seguente tabella:

	1981	1991	2001
Arese	3,27	3,11	2,72
Bollate	3,01	2,80	2,56
Garbagnate	3,29	3,02	2,76
Lainate	3,09	2,92	2,68
Pero	3,09	2,78	2,53
Pogliano	3,12	2,96	2,71
Pregnanza	2,98	2,93	2,67
Rho	2,97	2,78	2,44
Cornaredo	3,03	2,83	2,59
Settimo	2,98	2,81	2,61
Vanzago	2,86	2,80	2,56
Milano	2,57	2,35	2,29

Si assiste, conseguentemente, ad un crescente invecchiamento della popolazione e, nel caso di mancato aggiornamento delle previsioni di sviluppo di piano, ad una riduzione della popolazione e dei componenti i nuclei famigliari.

E' emblematico il dato riferito alla popolazione ultrasessantacinquenne che negli ultimi nove anni è aumentato del 60% passando da 1724 dell'anno 1996 a 2724 persone del 2004, fatto giustificabile in buona parte dall'aumento medio dell'aspettativa di vita della nostra società. Altrettanto significativo risulta la riduzione della popolazione giovanile dai 15 ai 25 anni che è stata del 38%, passando da 3307 dell'anno 1996 a 2074 persone del 2004.

Dalle seguenti tabelle emerge che, rispetto al precedente documento, la crescita della popolazione è passata da + 2,66% (nel decennio 1991 -2000) a + 0,53% (del periodo 1995 -2004), mentre il numero dei componenti dei nuclei familiari è passato da 2,948 a 2,584.

Tale ulteriore dato risulta anche più significativo se, considerando le famiglie residenti nel 1995 e la riduzione dei componenti nel decennio, trasformiamo tale decremento in termini assoluti, ovvero: n. famiglie 6.522 x (2,948 - 2,584) = 2.374 persone che sono emigrate dai nuclei familiari originari. Il dato, trasformato in metri cubi teorici di nuova edificazione, sarebbe pari a 356.101 mc.

Appare corretto fare tale ipotesi in quanto il numero dei decessi è ampiamente compensato dalle natalità e quindi è ipotizzabile che tale variabile naturale non incida sulle considerazioni sopra esposte.

Nonostante questa trasformazione, persiste il fenomeno della coabitazione, che si stima riguardi circa 200 famiglie, dovuta, in buona parte, *all'esigenza sociale* delle “badanti” che negli ultimi anni ha costituito una duplice realtà sociale: quella degli anziani non autosufficienti e quella emigranti, in particolare extracomunitari, che lavorano, in specie (ma non solo) nelle famiglie.

Tale fatto non va sottovalutato in quanto risultava un elemento del tutto trascurabile negli anni 90 (in cui fu elaborato il PRG) ma che è prevedibile sia sempre più rilevante nei prossimi anni.

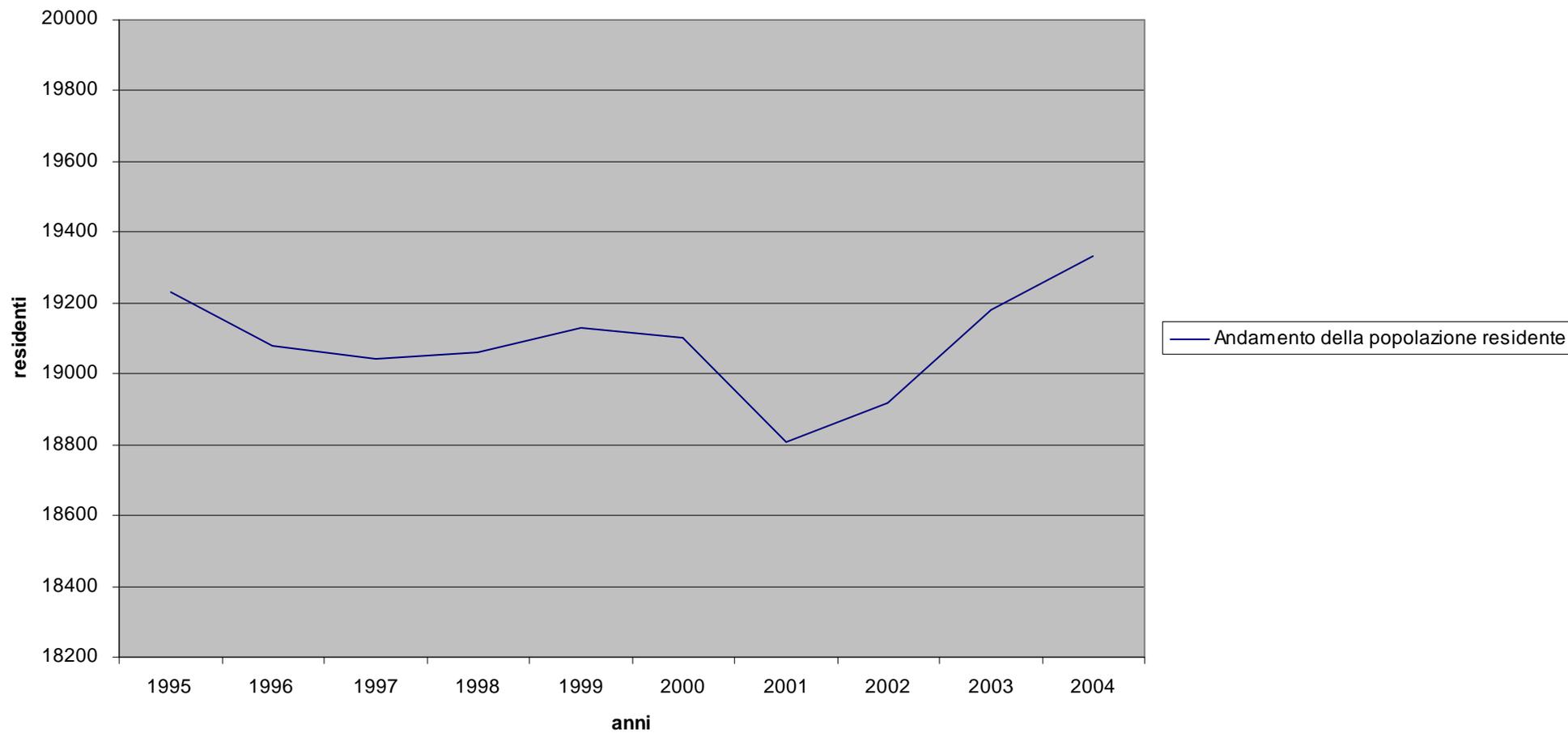
Merita infine di essere citato il fenomeno demografico relativo alla forte incidenza dei flussi emigratori ed immigratori della popolazione straniera in generale (la cui condizioni sociali sono per la maggior parte diverse da quelle legate al fenomeno dell'immigrazione irregolare che interessa alcune aree della nazione) e che, se da un lato rappresenta per la comunità un arricchimento culturale e di sviluppo sociale ed economico, dall'altro significa che una parte rilevante della popolazione non crea rapporti duraturi con il territorio e determina una rilevante variabile per quanto concerne le previsioni dei servizi e di dotazioni pubbliche.

	Dati forniti dall'anagrafe										Dati ipotizzati				Provincia	
Anno	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	1995	2010
Residenti	18913	19230	19078	19041	19062	19128	19104	18808	18924	19181	19333	19100	18827	18554		
nati	131	129	163	143	147	161	155	156	172	157						
morti	-103	-91	-105	-106	-120	-95	-114	-132	-138	-125						
immigrati	830	597	596	677	725	629	497	599	842	823						
emigrati	-541	-787	-691	-693	-686	-719	-533	-512	-619	-703						
Totale	19230	19078	19041	19062	19128	19104	18808	18919	19181	19333	19100	18827	18554	18281		
n. famiglie	6522	6584	6646	6747	6883	6942	6922	7081	7324	7482	7482	7482	7482	7482		
crescita nat. (media 5 anni)											0,0020662	0,0020662	0,0020662	0,0020662		
numero medio componenti per famiglia	2,948	2,898	2,865	2,825	2,779	2,752	2,717	2,672	2,619	2,584	2,548	2,511	2,475	2,438	2,41	2,15*
cubature realizzate	36500	6000	22000	36500	43000	20500	57500	48150	41250	47000						
popolazione teorica (volume/150)	243	40	147	243	287	137	383	321	275	313						
popolazione teorica (residend. 31.1.1996+ nati+ morti+ vol/150)		19308	19513	19793	20107	20309	20734	21079	21388	21733						
cubature previste											40000	30000	40000			
popolazione teorica (volume/150)											267	200	267			
popolazione teorica a seguito attuazione PRG											19366	19293	19287			
cubature residuali														30.000		
nuove cubature da PII												50.000	100.000	117.800		
popolazione teorica (volume/150)											0	333	667	985		
popolazione teorica											19366	19627	19954	21000		

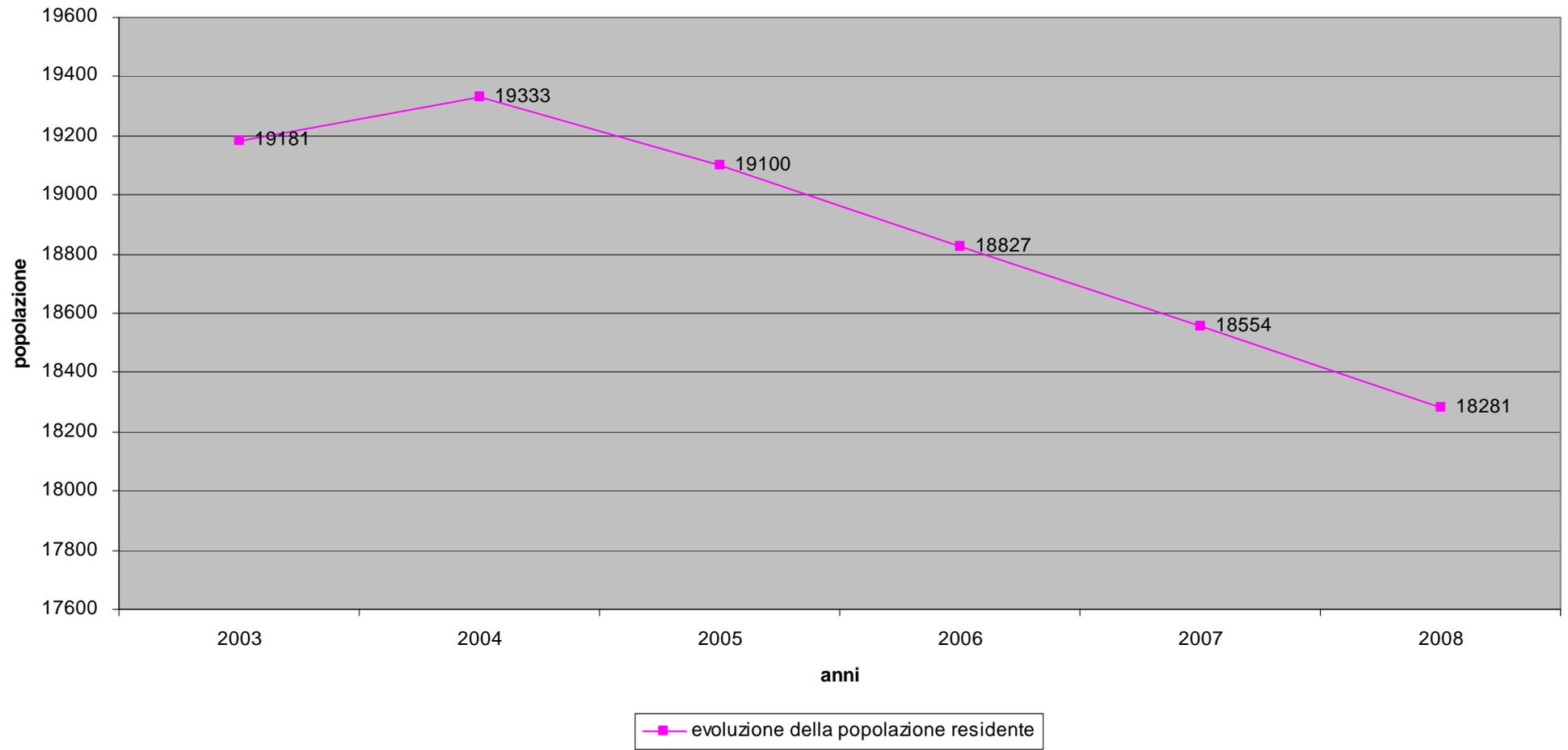
* ipotizzato

L'edificazione prevista dal 2005 al 2008 è quella ipotizzata sulla base di PL e delle zone D3 indicate nel PRG a cui si aggiungono i permessi di costruire semplici.

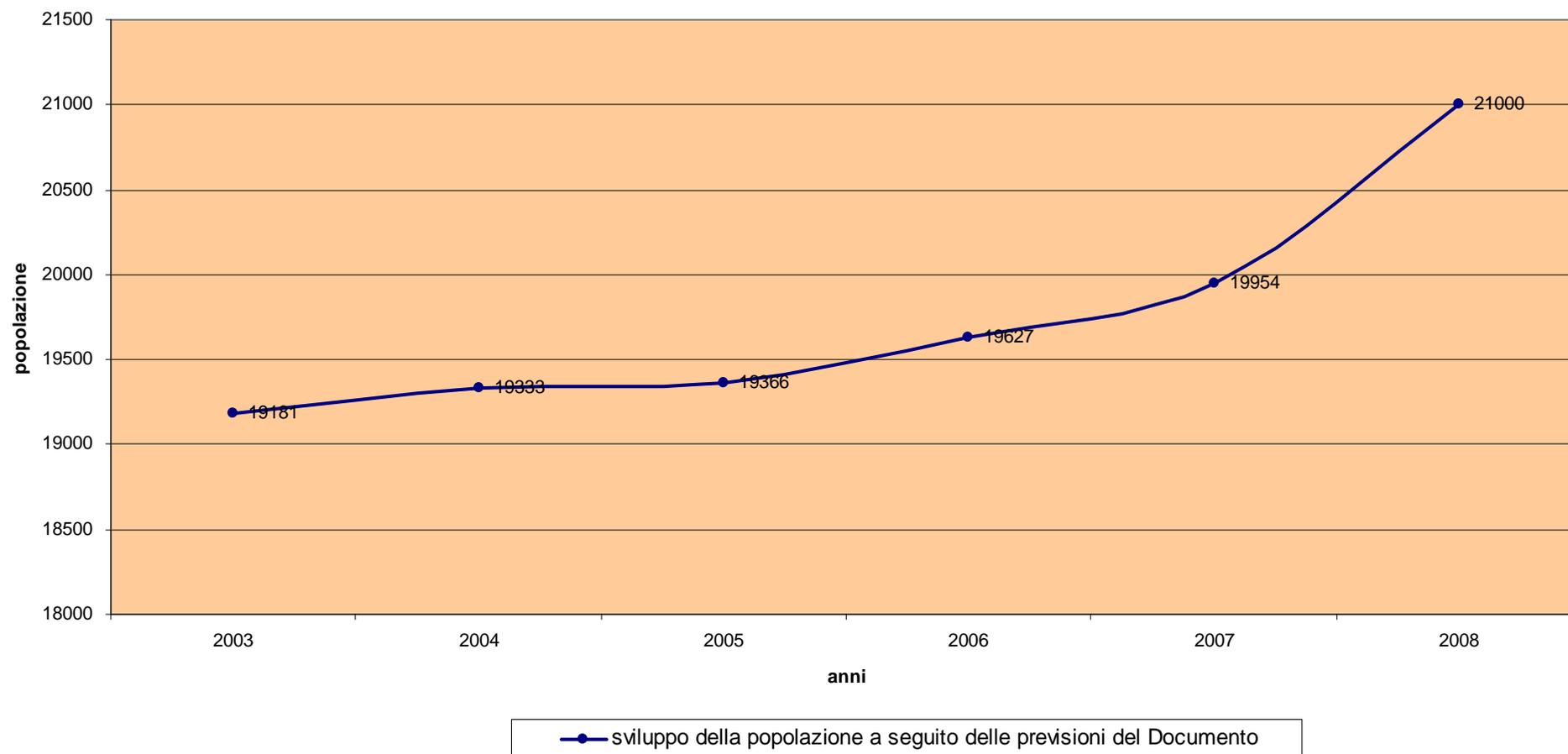
Andamento della popolazione residente

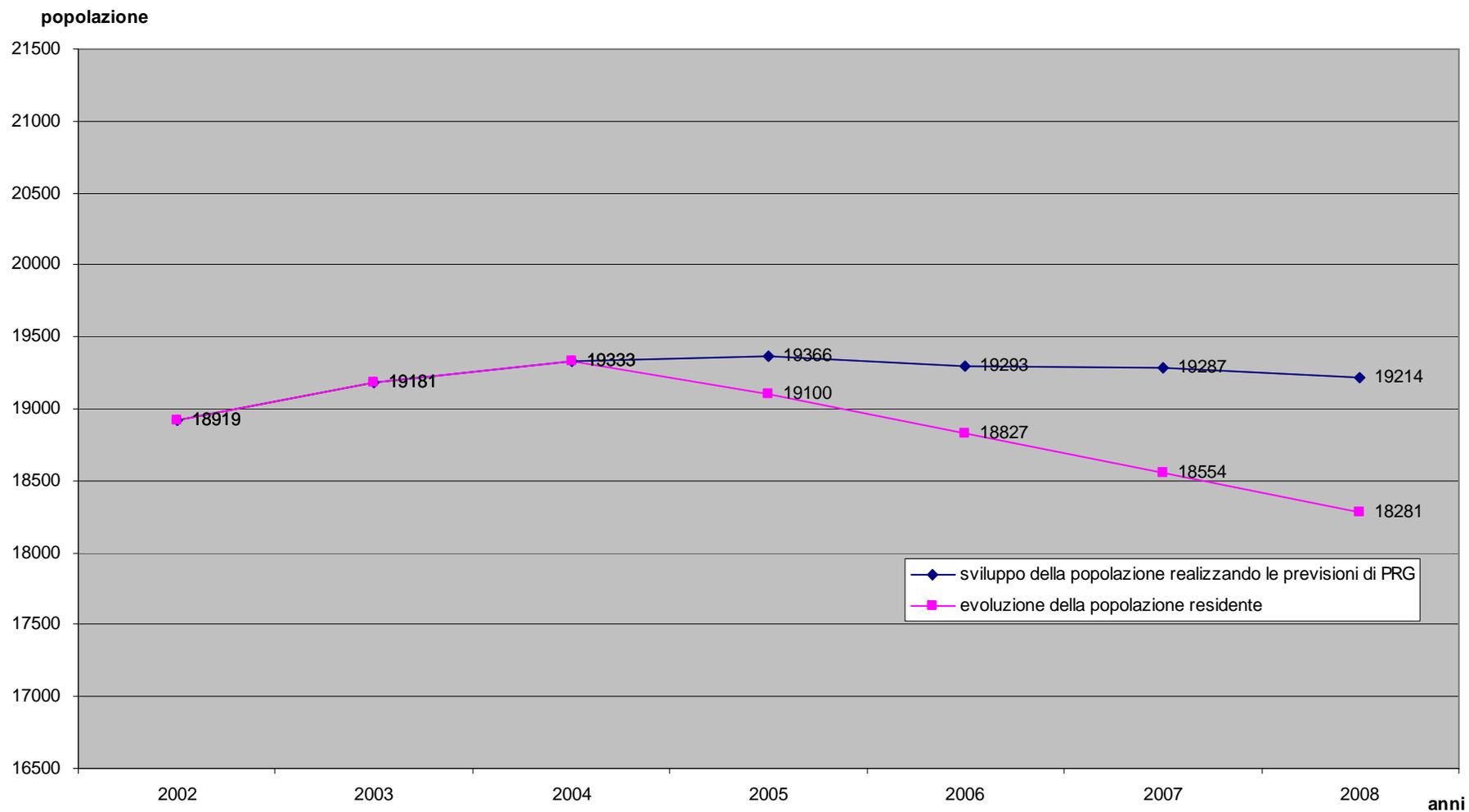


evoluzione della popolazione residente

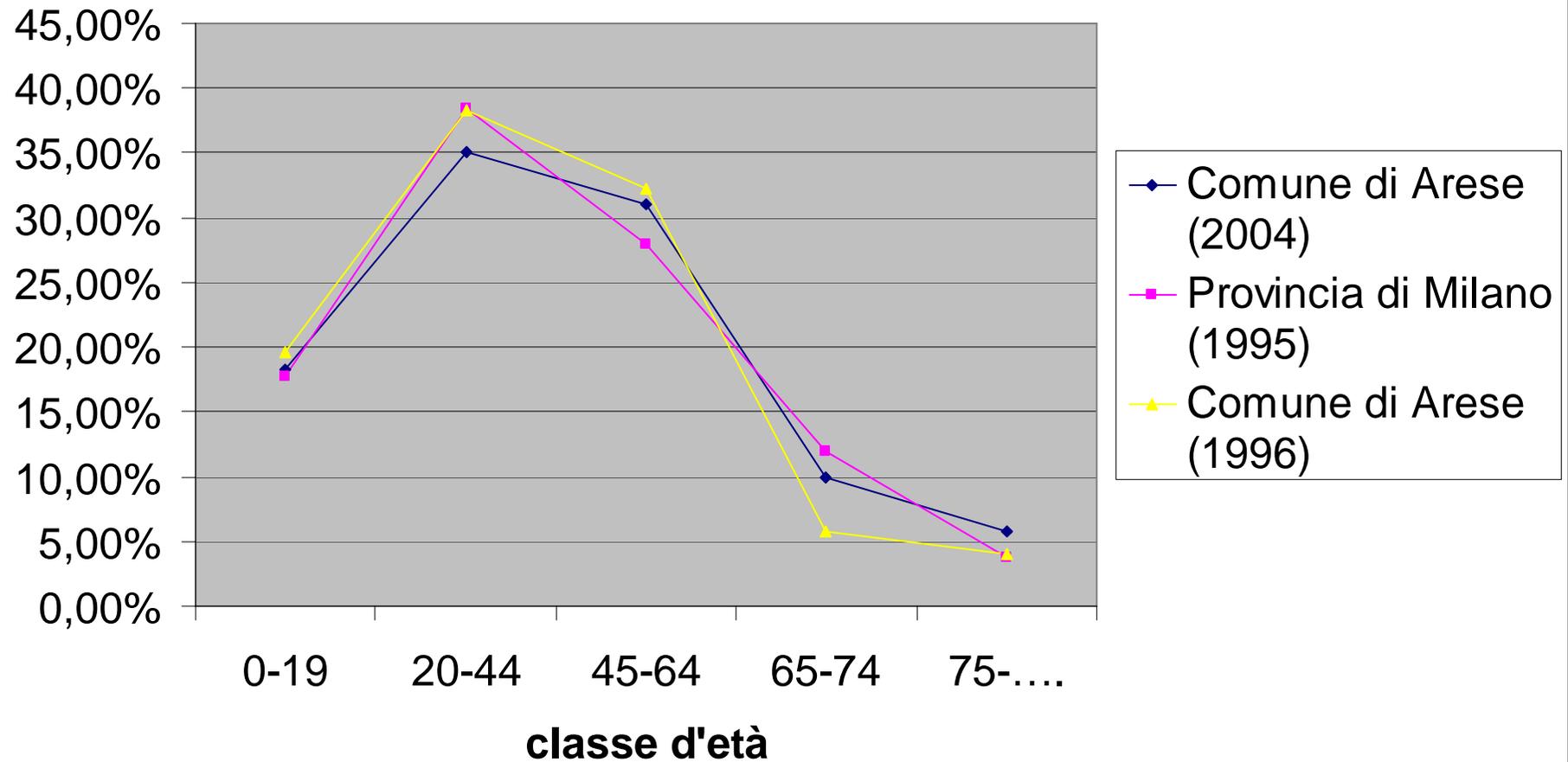


sviluppo della popolazione a seguito delle previsioni del Documento

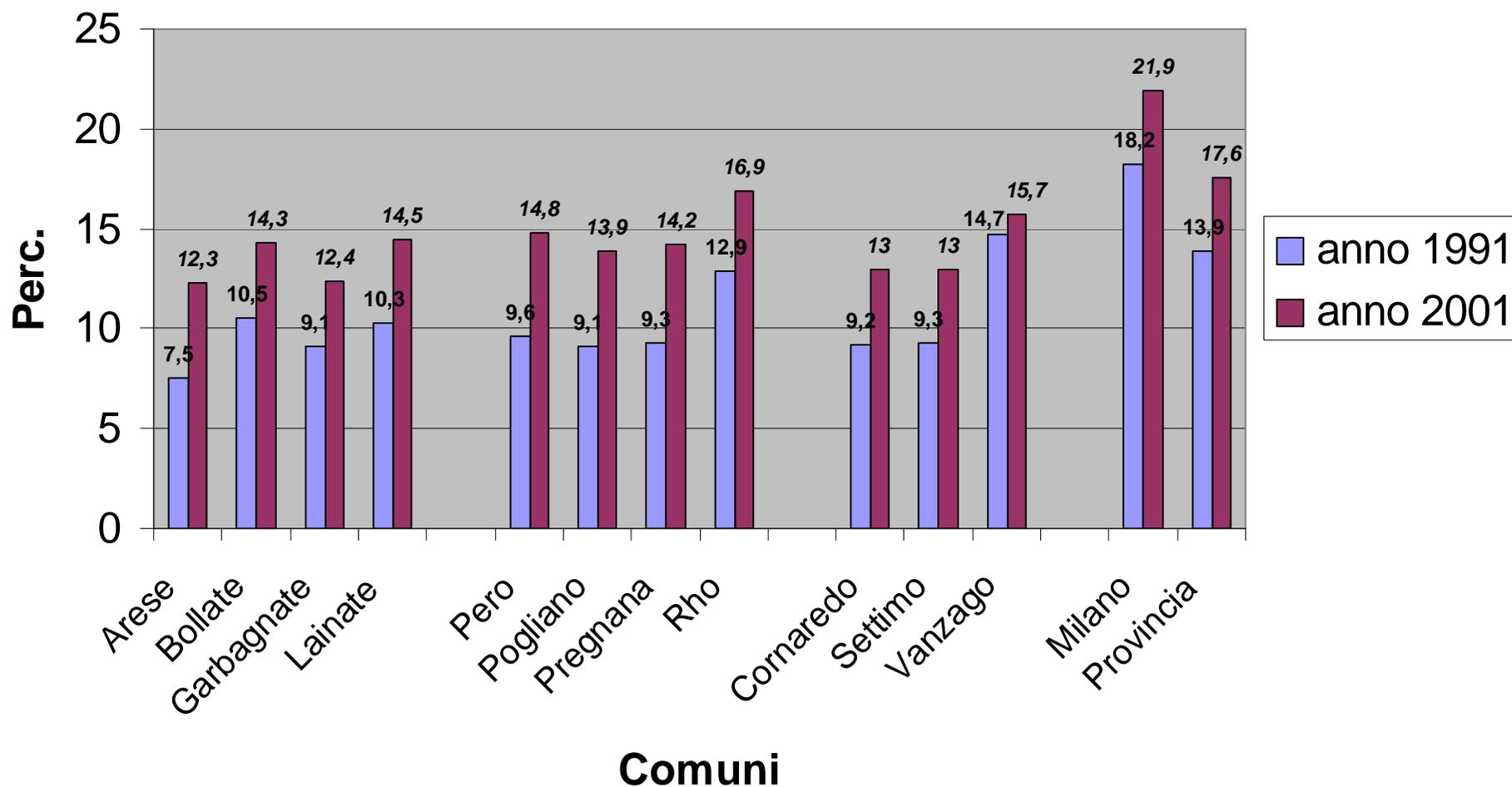




Popolazione per classi di età

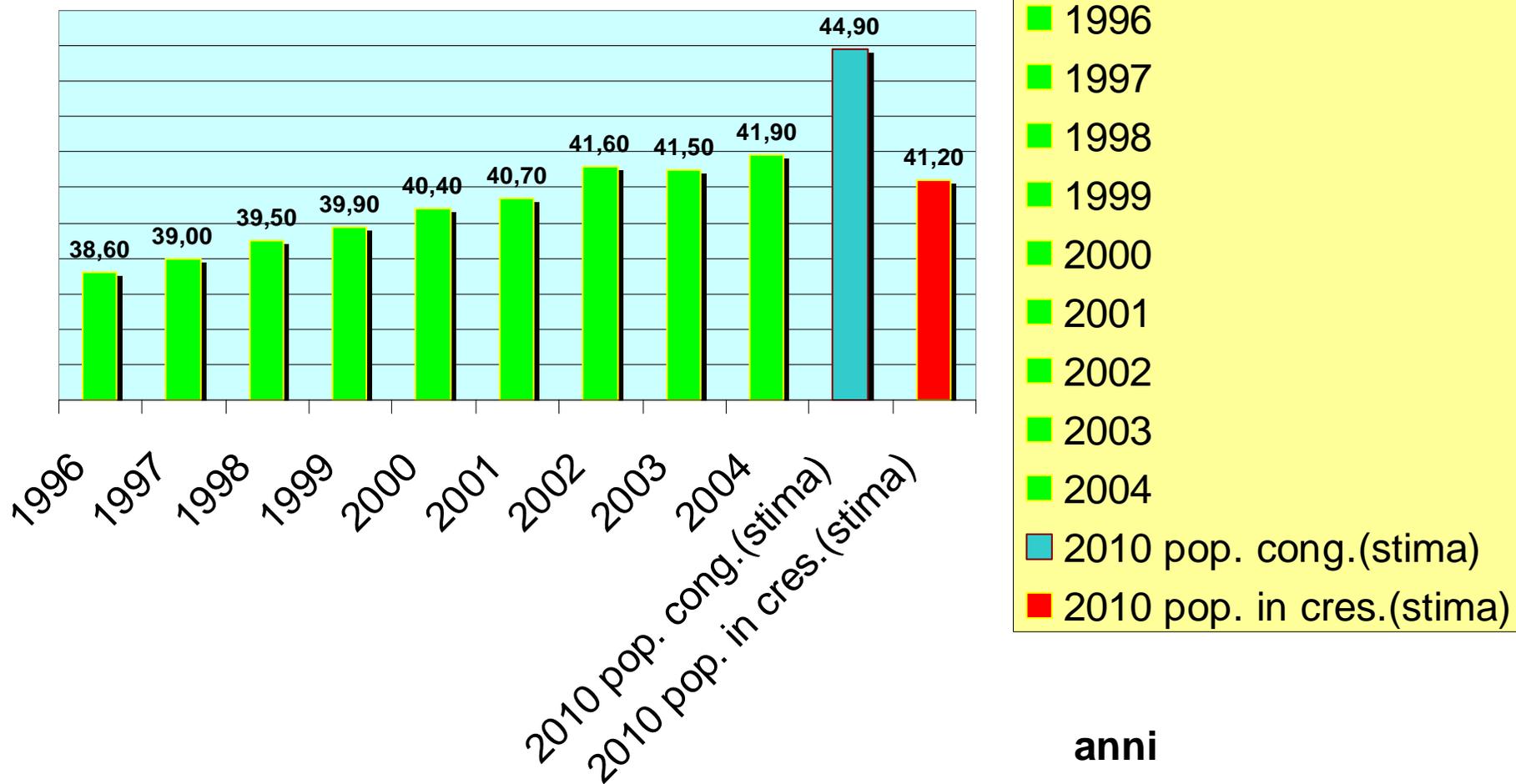


Percentuale della popolazione con 65 o più anni



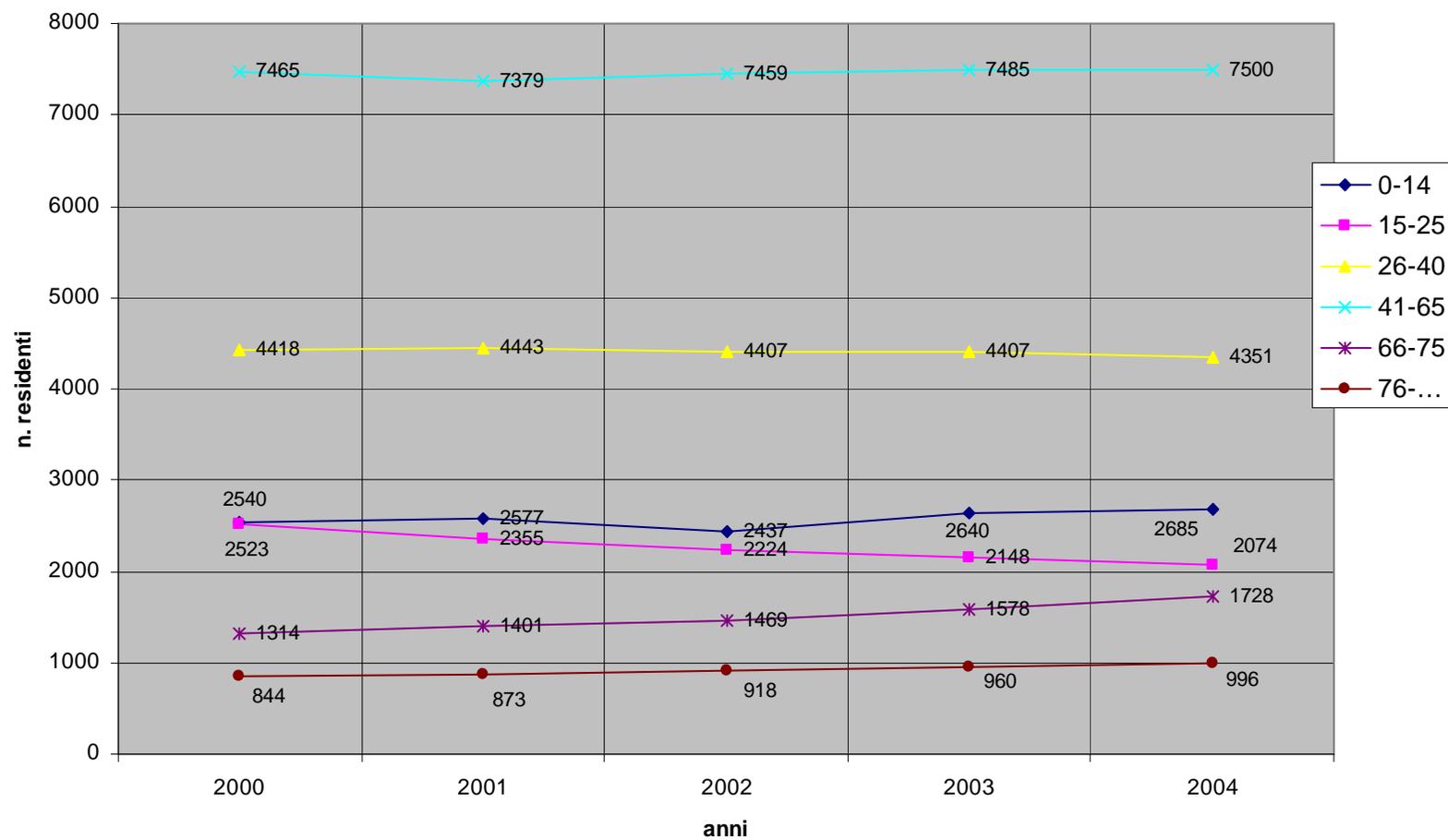
età

Invecchiamento medio della popolazione

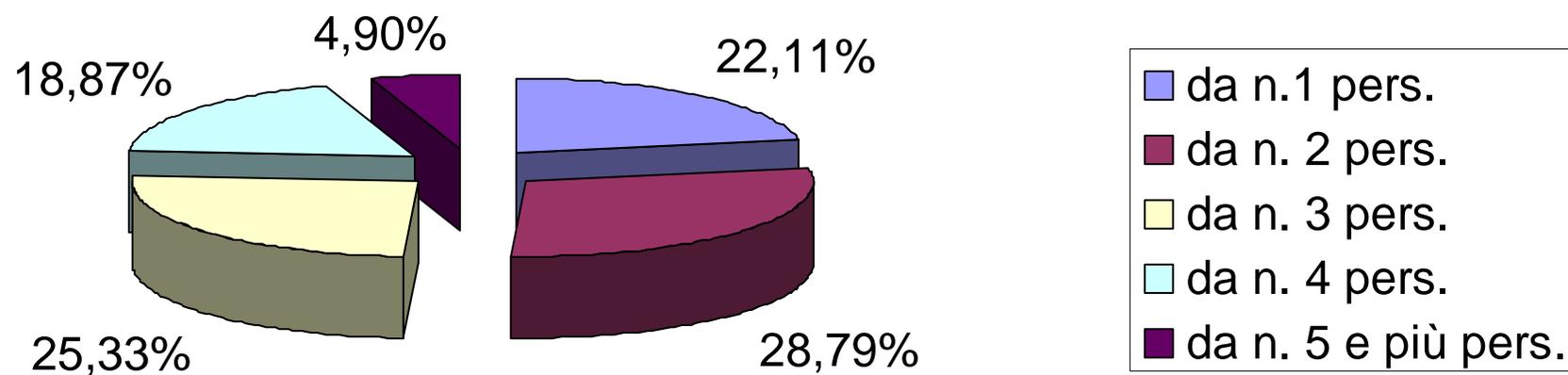


anni

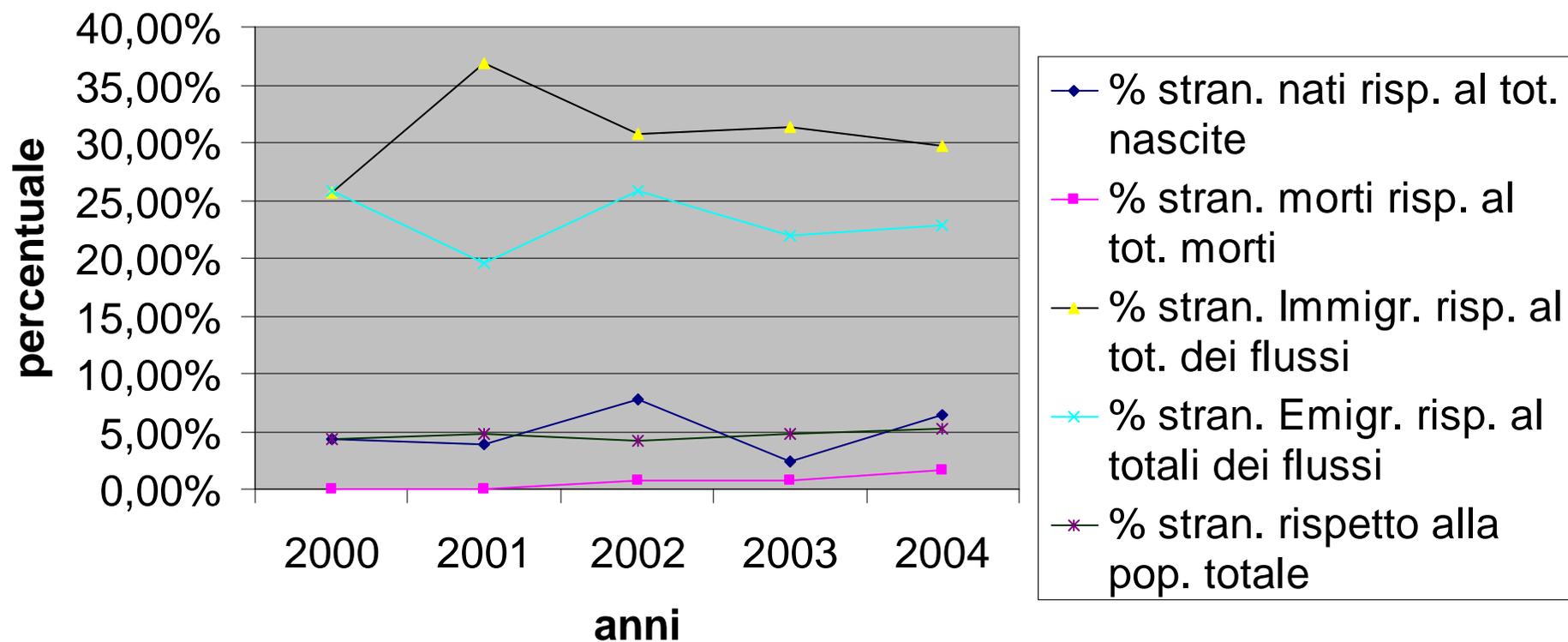
Popolazione residente per classi di età



Percentuale di incidenza delle famiglie in base al numero dei componenti



Incidenza della popolazione straniera sull'andamento demografico



2.3 Edilizia Residenziale Pubblica

Per quanto riguarda le giovani coppie, nel periodo in esame i matrimoni, sia con rito religioso che civile, sono stati complessivamente n. 589, di questi il 46% sono emigrati. Il tutto risulta nella seguente tabella :

Anno	n. matrimoni	Percentuale coppie residenti ad aprile 2005
2001	137	48%
2002	168	56%
2003	179	62%
2004	105	50%
Totale	589	54%

A ciò si aggiunge la considerazione che, delle coppie residenti, circa il 20% coabita con una delle famiglie originarie, inoltre, si deve considerare la situazione degli sfratti di cui non abbiamo dati esatti ma che si stimano nell'ordine di circa 5 ogni anno.

A fronte di questa situazione, nel periodo in esame, sulla base delle previsioni di PRG (articolo 40 N.T.A.), nonché di scelte convenzionali introdotte negli interventi di trasformazione nella zona D3 di Piano e nei P.I.I. realizzati, sono stati individuati n. 82 nuovi alloggi in edilizia economico-popolare, pari circa al 45% delle previsioni indicate nel Documento del 2001.

2.4 Problematiche ambientali

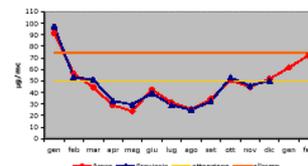
Per quanto attiene alle problematiche ambientali, il Comune di Arese, in seno al processo di Agenda 21 in atto, ha redatto nel 2004 il primo **Rapporto sulla Stato dell'Ambiente** di cui si ritiene importante riportare alcune delle parti che qui possono costituire interesse:

Aria

In Arese è in funzione in continuo una centralina per il controllo e il monitoraggio di alcuni **contaminanti atmosferici**. Tale centralina è inserita nella rete di controllo provinciale, ed è classificata di tipo 'B-fondo', cioè come stazione urbana situata in zona ad elevata densità abitativa e finalizzata alla rilevazione di contaminanti generati prevalentemente dal traffico veicolare. I parametri presi in considerazione dalla centralina (operativa dal 1992) sono il monossido di carbonio (CO), l'ozono (O₃), il biossido di azoto (NO₂), il monossido di azoto (NO) e il biossido di zolfo (SO₂).

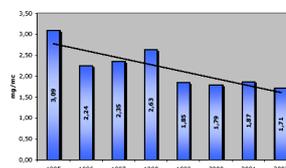
A questi si è aggiunto nel 2002 il rilevamento del particolato fine (PM₁₀). Per tutti gli inquinanti considerati l'evoluzione è positiva: nel corso degli anni le concentrazioni atmosferiche stanno diminuendo: ciò vale in misura inferiore per l'ozono (il quale ha subito un lieve aumento nel 2002 rispetto all'anno precedente) mentre per il particolato non è possibile stimare un'evoluzione in quanto il suo monitoraggio è iniziato solamente nel 2002.

Va però precisato che il livello delle polveri, a scala regionale, è in continuo aumento, e oggi sono considerate uno dei contaminanti più pericolosi.

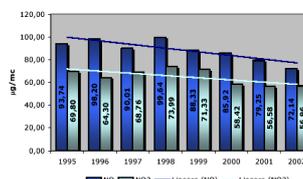


In particolare le concentrazioni di monossido di carbonio e ozono risultano inferiori alla media provinciale, mentre presentano un comportamento inverso le concentrazioni degli ossidi di azoto e del biossido di zolfo, comunque inferiori ai limiti di legge. Tra le cause, il traffico veicolare e in genere i processi di combustione (per il riscaldamento o nell'industria) sono le principali.

Comunque benché Arese ricada nella cosiddetta area critica del Sempione (subisce le medesime limitazioni al traffico autoveicolare che vengono individuate per Milano e altri capoluoghi lombardi) la situazione non appare particolarmente compromessa: la normativa vigente in termini di protezione della salute umana viene infatti rispettata per la quasi totalità degli inquinanti monitorati.



Ns. elaborazione su dati Regione Lombardia.



Ns. elaborazione su dati Regione Lombardia.

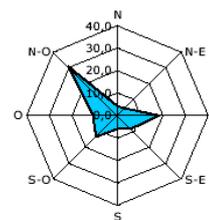
Il Comune di Arese è situato a nord-ovest di Milano, nella parte settentrionale della Pianura Padana; presenta quindi, in generale, le caratteristiche **meteoclimatiche** di questa zona.

Il mesoclima padano è di tipo temperato continentale, con estati afose e inverni rigidi, caratterizzati da frequenti nebbie e gelate, associate a fenomeni di inversione termica nei bassi strati. La temperatura media annuale si aggira tra i 12 e i 14°C, e presenta un trend in ascesa negli ultimi 250 anni. Le precipitazioni variano da un minimo di 700 ad un massimo di 2000 mm annui e sono distribuite in maniera uniforme durante l'anno, con due massimi nel periodo primaverile e in quello autunnale. L'umidità relativa è elevata (80% di media annuale), con variazioni stagionali poco ampie nella zona lombarda. L'intensità dei venti è abbastanza ridotta.

Dato che la centralina di Arese non rileva dati meteorologici, sono stati utilizzati quelli provenienti da altre due centraline fisse. La prima è situata nel Comune di Milano, in zona piazzale Zavattari, mentre la seconda è ubicata nel Comune di Cinisello Balsamo. Entrambe sono stazioni di tipo urbano, situate in zone a traffico elevato. Tutti i dati considerati si riferiscono al 2002.

Particolarmente significativi sono i dati registrati a Milano dove i venti provengono per la maggior parte da nord-ovest. Importanti sono anche i contributi dei venti che arrivano da est e da sud-ovest, ma il loro peso è nettamente inferiore rispetto alla prima

componente direzionale. Se si considera che la centralina cui ci si riferisce è situata in zona piazzale Zavattari, che si trova a sud-est rispetto al territorio di Arese, si può concludere che il comportamento dei venti è positivo per le condizioni atmosferiche di Arese stessa, in quanto limita l'arrivo di aria da Milano, che risulta essere maggiormente inquinata.

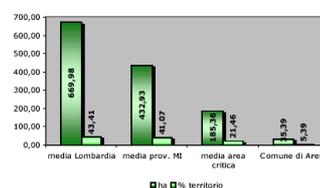


Ns. elaborazione su dati Regione Lombardia (2002).

Suolo

La vocazione del territorio comunale di Arese non è di tipo agro-silvo-pastorale: i suoli non edificati, infatti, risultano essere poco vasti e molto frammentati. La maggior parte di essi si concentra nelle zone a nord e a sud del comune. Questa tendenza è assolutamente in linea con quella dei comuni a nord del capoluogo lombardo.

Il **suolo** di Arese ha una bassa capacità protettiva nei confronti dell'infiltrazione di inquinanti, probabilmente a causa di cattive pratiche agricole adottate in passato e una scarsa vocazione agricola: la percentuale di suolo utilizzata per fini agricoli è inferiore, non solo rispetto a quella regionale e provinciale, ma anche rispetto a quella media dell'area critica milanese.



Il territorio comunale di Arese è interessato dalla presenza del **Parco delle Groane**, situato nella parte nord del territorio, che riveste grande importanza, soprattutto nell'ottica della separazione dell'estesa area dell'ex stabilimento Alfa Romeo dai contesti urbanizzati.

Il **suolo** di Arese ha una bassa capacità protettiva nei confronti dell'infiltrazione di inquinanti e la percentuale utilizzata per fini agricoli è inferiore, non solo rispetto a quella regionale e provinciale, ma anche rispetto a quella media dell'area critica milanese.

Tabella 3.4. Percentuale aree protette e aree protette pro-capite. Confronto tra Arese e medie della Provincia di Milano, dei Comuni dell'Area Critica di Milano e dei Comuni di dimensioni analoghe ad Arese.

Indicatore	Arese	Provincia di Milano	Comuni Area Critica	Comuni di dimensioni analoghe
Percentuale aree protette	13,4	37,2	17,9	31,3
Aree protette pro-capite (mq)	47,1	197,4	41,6	223,3

Ns. elaborazione su dati Regione Lombardia (2000).

Tuttavia, la percentuale relativa ad Arese di **aree protette** è piuttosto contenuta, così come la superficie di aree protette pro capite, superiore alla media dell'area critica, ma inferiore rispetto a quella provinciale e regionale. Ciò è sicuramente dovuto al fatto che alle medie provinciale e regionale contribuiscono comuni con caratteristiche molto diverse da quelle di Arese, situati in zone lontane dall'area metropolitana milanese, quindi in contesti molto meno urbanizzati.

Seppure la situazione territoriale di Arese sia poco idonea allo sviluppo di aree naturali (a causa della già citata elevata densità abitativa), la superficie di aree verdi pro capite è soddisfacente 20 mq, considerando che la media provinciale, nel 2000, era di appena 4 mq per abitante.

Tabella 3.7. Aree verdi (superficie e percentuale) e aree verdi pro capite nel Comune Arese.

	Superficie (mq)	% sul territorio comunale
Territorio comunale	6.562.910	100
Aree verdi totali	381.090	5,8
di cui:		
Aree verdi attrezzate o pertinenziali	338.301	5,2
Aree verdi esterne all'abitato	42.789	0,6
Aree verdi pro capite (mq/ab)	19,9	-

Dati Ufficio Lavori Pubblici, Comune di Arese (2003).

Anche la percentuale di aree verdi sull'intera superficie comunale risulta buona (5,8%), a maggior ragione perché la quasi totalità di queste (88,8% del totale delle aree verdi) è inserita all'interno dell'abitato.

Acqua

L'analisi della **qualità** delle acque destinate al **consumo umano** è stata effettuata prendendo in considerazione i pozzi pubblici, situati sul territorio comunale. I dati considerati riguardano principalmente le due campagne di analisi effettuate nel 2002, per un totale di 49 campionamenti. Si può quindi concludere che la qualità delle acque distribuite ad Arese sia buona, sia dal punto di vista chimico, sia considerando parametri microbiologici.

Relativamente agli **usi** dell'acqua sono stati presi in considerazione gli utilizzi per settore, gli utilizzi quotidiani pro capite e le perdite di distribuzione della rete. L'analisi dei consumi mostra una netta prevalenza dei consumi domestici e un uso praticamente nullo ai fini agricoli.

Il consumo idrico pro capite, attestato intorno ai 343 litri al giorno, non è elevato, se riferito a realtà economiche sviluppate.

La **falda freatica** aresina, che ha una profondità dal piano campagna di circa 15-18 m e si mantiene costante nel tempo, è classificabile in base al D. L.vo 152/99 quantitativamente in

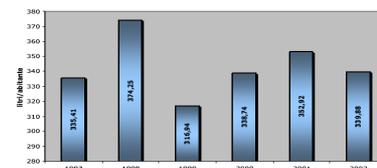
classe A o B e chimicamente in classe 2, a causa della presenza di nitrati. Ne consegue che lo stato ambientale quali-quantitativo dell'acqua di falda sia complessivamente buono. (D. L.vo 152/99).

Il sistema di **acque superficiali** aresino è inserito in un contesto altamente urbanizzato e la qualità delle acque risente in grande misura della pressione antropica. Arese è interessata dalla presenza di due torrenti: il Guisa e il Lura. Dalle analisi la situazione appare decisamente critica e il loro stato ecologico ambientale è classificato come pessimo. Si evidenzia però il fatto che la condizione ecologica dei due torrenti è indipendente dal comune di Arese, dato che, prima di essere monitorati, per altro quasi sempre a nord dei confini comunali, attraversano il territorio brianzolo, fortemente urbanizzato e industrializzato. Quindi la condizione dei due corsi d'acqua appare già compromessa prima di attraversare Arese.

Tabella 2.36. Acqua erogata e consumata, per settore di utilizzo, nel comune di Arese.

Anno	Acqua sollevata (mc)	Acqua venduta (mc)	Differenza (mc)	Uso civile (mc)	Uso industriale e altri usi (mc)	Uso agrozootecnico (mc)
1997	n.d.	2.331.076	n.d.	1.960.579	362.229	8.268
1998	n.d.	2.603.927	n.d.	2.003.516	591.140	9.271
1999	2.229.789	2.212.757	17.032	1.654.970	548.533	9.254
2000	2.404.124	2.368.516	35.608	1.861.973	497.630	8.913
2001	2.496.054	2.463.970	32.084	1.937.013	517.685	9.272
2002	2.591.222	2.365.884	225.338	1.859.904	497.077	8.903

Dati CAP Milano S.p.A. (2003).



Nota: elaborazione su dati CAP Milano S.p.A. e Comune di Arese.

Rumore

I dati utilizzati per la ricerca derivano dal Piano di Zonizzazione Acustica comunale, redatto nel 2000. Tale strumento di pianificazione, obbligatorio secondo la vigente normativa per tutti i Comuni italiani, prevede la suddivisione dell'intero territorio in aree acusticamente omogenee, in ciascuna delle quali devono essere rispettati determinati limiti sonori. La semplice esistenza di tale strumento è positiva, in quanto malgrado sia obbligatorio da circa una decina d'anni, ancora pochi sono i Comuni che se ne sono dotati. In particolare si evince che in Arese non vi siano particolari situazioni di emergenza acustica.

Se si confrontano i dati registrati con la normativa di settore, e in particolare con i limiti imposti per le aree acustiche in cui sono ubicate le postazioni, ne deriva che le misurazioni notturne sono fuori norma, mentre in periodo diurno risultano superiori circa il 44% delle misurazioni.

Tuttavia occorre considerare che in Arese quasi tutte le misurazioni diurne si aggirano attorno ai 60 dB(A), un valore di per sé non eccessivo e inferiore a quanto consigliato come limite in aree urbane in periodo diurno, pari a 65 dB(A). Ciò vale anche per le misurazioni notturne: l'Unione Europea consiglia di non superare, per tutelare il riposo, i 55 dB(A) in periodo notturno, che non vengono mai superati in Arese. Inoltre la maggior parte del territorio comunale è stata classificata come area prevalentemente residenziale, per la quale i limiti sono piuttosto stringenti e difficilmente rispettabili in aree urbane.

Dalla lettura dei dati emerge che in effetti in Arese non vi è grossa differenza fra i valori sonori registrati nelle diverse porzioni del territorio, siano esse aree residenziali o industriali: ciò è indice di inquinamento sonoro diffuso, dovuto per lo più al traffico veicolare. Come dimostrato anche in occasione dell'esposizione dei valori acustici rinvenuti sul territorio comunale, non vi sono (se si eccettuano due infrastrutture di grande rilevanza) fonti predominanti di rumore. In pratica le immissioni sonore causate dalla viabilità sono piuttosto omogenee, su cui è decisamente più difficile intervenire.

Tabella 6.9. Percentuale di popolazione esposta a livello europeo a rumore prodotto da traffico su gomma.

Esposizione diurna	% popolazione esposta
< 55 dB(A)	93,6
55-60 dB(A)	21,7
60-65 dB(A)	19,1
65-70 dB(A)	12,8
70-75 dB(A)	5,5
> 75 dB(A)	1,3

Dati Piano di Zonizzazione Acustica Comune di Arese (2000).

Tabella 6.10. Percentuale di popolazione esposta a livello europeo a rumore prodotto da traffico ferroviario.

Esposizione diurna	% popolazione esposta
< 55 dB(A)	90,2
55-60 dB(A)	5,2
60-65 dB(A)	2,9
65-70 dB(A)	1,3
70-75 dB(A)	0,3
> 75 dB(A)	0,03

Dati Piano di Zonizzazione Acustica Comune di Arese (2000).

Tabella 6.11. Percentuale di popolazione esposta a livello europeo a rumore prodotto da traffico aeroportuale.

Esposizione diurna	% popolazione esposta
65-70 dB(A)	0,60
70-75 dB(A)	0,35
> 75 dB(A)	0,05

Dati Piano di Zonizzazione Acustica Comune di Arese (2000).

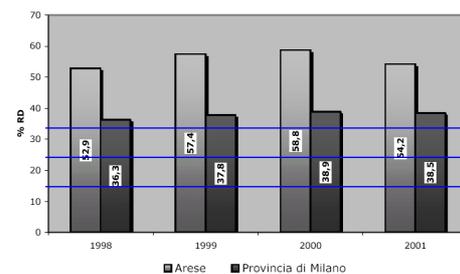
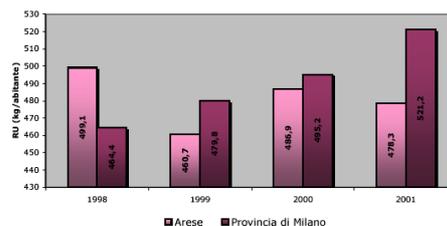
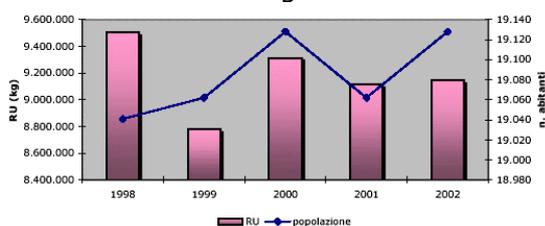
Rifiuti

La situazione dei rifiuti ad Arese non rappresenta un problema ambientale prioritario in quanto presenta un'evoluzione nella direzione della sostenibilità, cioè diminuzione della produzione di rifiuti, aumento della raccolta differenziata, aumento del numero delle categorie differenziate.

Per quanto riguarda la produzione di rifiuti **urbani**, il quantitativo annuo presenta un trend decrescente, nonostante l'aumento significativo osservato tra il 1999 e il 2000. Questo è un dato positivo nel senso che si punta sulla riduzione della produzione di rifiuti (uno dei principi della sostenibilità). Inoltre, il dato pro capite per Arese presenta lo stesso andamento del quantitativo di rifiuti prodotti totale (trend decrescente) e risulta inferiore rispetto al dato medio provinciale a partire dal 1998. Infatti, nel comune di Arese si osserva una tendenza decrescente della produzione di rifiuti: la provincia, invece, presenta un trend crescente di quantitativo di rifiuti prodotti, sia totale sia pro capite.

In diminuzione risulta anche il quantitativo di rifiuti urbani **indifferenziati** ad Arese nel periodo 1998-2002, dimostrando un'evoluzione nelle attitudini dei cittadini in rapporto al problema rifiuto.

Questa evoluzione è confermata dall'aumento del quantitativo di rifiuti smaltiti attraverso raccolta differenziata nel periodo di studio. Infatti, la percentuale di **raccolta differenziata** in Arese si presenta sempre superiore a quella provinciale e comunque ben al di sopra dei limiti normativi. La raccolta differenziata non solo è aumentata in termini quantitativi, ma è anche aumentata in termini qualitativi: negli ultimi anni sono stati differenziati più tipi di rifiuti che permettono una maggiore possibilità di recupero e riciclaggio.



Dati Provincia di Milano e Comune di Arese.

Arese "Comune Riciclone"

"Comune Riciclone" è un'iniziativa annuale promossa da Legambiente per premiare i Comuni italiani che più si sono distinti nell'ambito della raccolta differenziata.

Il riconoscimento è attribuito in base alla percentuale di raccolta differenziata, cioè alla somma dei rifiuti differenziati e inviati al riciclo (esclusi gli inerti, i rifiuti pericolosi e quelli cimiteriali) in rapporto al totale dei rifiuti prodotti.

La giuria è composta, oltre che da rappresentanti di Legambiente, anche da membri di altre associazioni (come Anci, APAT, Fise-Assoambiente, Federambiente, CONAI, Consorzi di filiera, Consorzio italiano compostatori) e da sponsor.

Arese, comune con una vocazione al riciclo "storica" (fu infatti uno dei primi a istituire le isole ecologiche negli anni '80), negli ultimi anni, ha vinto il premio 2 volte.

Mobilità

Uno dei maggiori problemi che oggi gravano sulle aree urbane è quello della mobilità. Le emergenze socio-ambientali che questo tema comporta risultano di difficile soluzione dal momento che, se da un lato un elevato livello di mobilità indica un elevato benessere economico e sociale, dall'altro rappresenta anche un fattore di degrado della qualità della vita in ambito urbano. Infatti, oltre a essere la massima responsabile dell'inquinamento atmosferico e acustico, la mobilità ha conseguenze anche sulla sicurezza, sul bilancio energetico e, più in generale, sulla qualità della vita. Il territorio di Arese è situato tra due assi viari radiali dell'area metropolitana milanese: l'Autostrada dei Laghi (A8 e A9) e la SS 233 (Varesina), che hanno un tracciato pressoché tangente all'area urbanizzata arecina. Tali assi hanno raggiunto un livello di congestione molto elevato e, di conseguenza, non sono più in grado di fungere da via alternativa al traffico di attraversamento in Arese.

L'analisi dei dati ha messo in evidenza che il numero di vetture per abitante è sensibilmente minore ad Arese che all'interno del Comune di

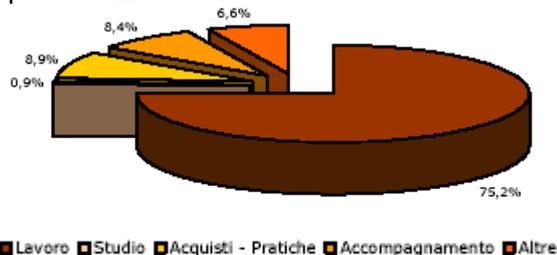
Tabella 7.5. Gli automezzi circolanti: confronto tra Arese, la media dei Comuni di dimensioni analoghe, quella provinciale e quella dell'Area Omogenea.

Automezzo	Arese	Comuni di dimensioni analoghe	Provincia di Milano	Area Omogenea
Autovetture	10.875	10.604	11.750	37.298
Autobus	13	8	22	93
Totale mezzi pesanti	953	1.248	1.447	4.751

Ns. elaborazione su dati ACI (1998.)

Milano, benché Arese sia situata nell'hinterland milanese, e quindi sarebbe ipotizzabile una situazione simile a quella di Milano. La differenza è spiegabile col fatto che Milano è sede di numerose aziende, quindi il numero di auto aziendali va a sommarsi a quello delle auto private. Il valore di Arese è invece maggiore, anche se di poco, rispetto a quello della Provincia e dell'Area Omogenea, mentre appare in linea con quello nazionale.

Dall'indagine presentata nel Piano Generale del Traffico Urbano è emerso inoltre che i principali motivi che spingono a intraprendere spostamenti in auto durante le ore di punta mattutine sono per il 75% spostamenti per lavoro. Questo è dovuto al fatto che il problema più rilevante per la mobilità arecina è rappresentato dalla non funzionale offerta di trasporto pubblico.



Ns. elaborazione su dati PGU Arese (1999).

Nello specifico il flusso di traffico, in generale, è abbastanza elevato, anche a causa dell'intasamento delle principali vie di comunicazione tangenti al territorio comunale, che hanno perso la funzione di evitare il passaggio all'interno del Comune da parte dei mezzi non diretti o non provenienti da Arese, che costituiscono una parte importante del totale. Tuttavia, sotto questo aspetto, la situazione sia abbastanza buona, dato che, in condizioni normali non si registrano disagi particolari dovuti a code o ad altri problemi relativi al traffico.

Energia

La qualità ambientale, sia a scala locale che globale, è influenzata in modo diretto da flussi e cambi di energia (produzione, trasformazione, importazione e esportazione, utilizzo) prodotti in area urbana da attività antropiche.

Poter intervenire nel settore energetico consente quindi di conseguire diversi obiettivi di sostenibilità dello sviluppo urbano sia a livello locale che globale. Le città, responsabili in Europa del 75-80% del consumo totale di energia, grazie ad una gestione più sostenibile dell'energia potrebbero svolgere una funzione cruciale nell'influenzare il consumo energetico e i livelli di inquinamento.

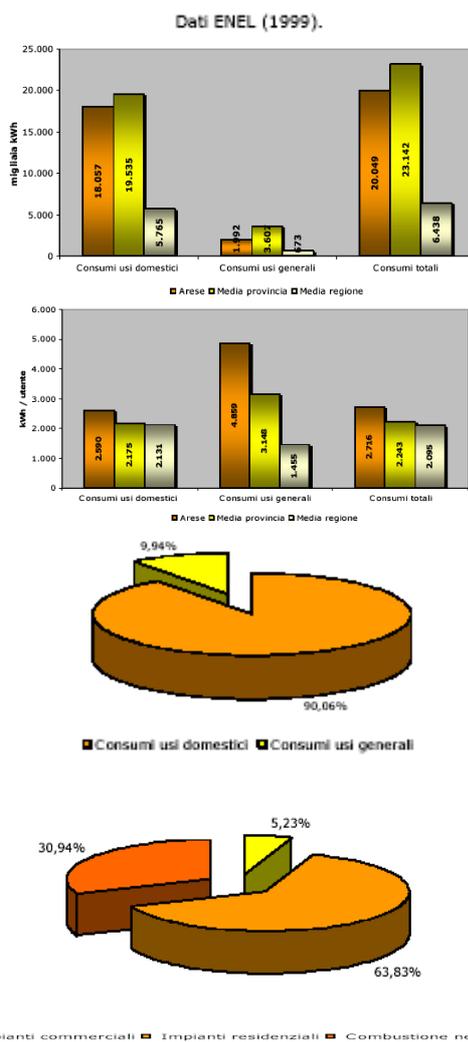
Per quanto riguarda i dati relativi ai consumi di **energia elettrica** del Comune di Arese, si riscontrano valori inferiori alle medie provinciali e regionali; tale valutazione, tuttavia, non è confermata dall'analisi dei consumi pro capite, che risultano maggiori.

La differenza tra i due tipi di elaborazioni è spiegabile considerando l'estensione territoriale di Arese che è mediamente inferiore sia a quella media provinciale, sia a quella media regionale. Appare quindi evidente che i suoi consumi totali siano inferiori a entrambe.

In particolare il 90% è impiegato per usi domestici, mentre la percentuale di energia utilizzata per altri scopi è vicina al 10%.

Per quanto riguarda la rete di distribuzione del **metano**, non essendo disponibili i dati forniti dal gestore, si sono utilizzati per l'analisi i dati inseriti nell'inventario delle emissioni INEMAR (INventario delle Emissioni in ARia) della Regione Lombardia, relativi al 1997. La maggioranza dei consumi è dovuta al riscaldamento degli impianti residenziali.

Ad Arese, i limiti di legge nei confronti dell'inquinamento **elettromagnetico** sono sostanzialmente rispettati. Tuttavia il Comune ha previsto una serie di iniziative per prevenire potenziali rischi o future restrizioni normative in questo campo, quali indagini, a carico dell'ARPA, per la misurazione dei campi elettromagnetici generati dalle linee elettriche lungo il tracciato sul proprio territorio.



LA CONTAMINAZIONE DA AMIANTO

Con il termine amianto si intende un insieme di minerali a struttura fibrosa, separabili in più fibre molto sottili, flessibili, fonoassorbenti, termoisolanti e resistenti al calore, al fuoco, agli acidi e alla trazione. Grazie alle sue proprietà e al basso costo di lavorazione, l'amianto è stato utilizzato in diversi campi, quali l'edilizia, l'industria e i trasporti. L'amianto è pericoloso qualora si verifichi l'inalazione delle polveri derivanti dalla disgregazione delle fibre che lo compongono.

Dal 1997, ad Arese, sono in atto le operazioni di rimozione di tale inquinante; i cantieri riguardano l'edilizia residenziale, industriale e artigianale e negli ultimi anni si ravvisa un incremento di tali attività (19 cantieri nel 2001, 37 nel 2002, 42 nel 2003). L'amianto rimosso si suddivide in cemento amianto e in friabile (decisamente più pericoloso); in questo secondo caso, i cantieri vengono segregati e controllati mediante sistemi di sorveglianza.

L'attivazione del Forum Istituzionale di Agenda 21, costituito in data 28.1.2005, permetterà, inoltre, attraverso il lavoro dei Tavoli Tematici, di focalizzare alcune delle principali criticità ambientali, di individuare quali azioni a livello locale è necessario intraprendere per rispondere ad alcune di queste tematiche, mentre, per altre, elaborare proposte da sottoporre ai tavoli sovracomunali e comprensoriali al fine di attivare percorsi virtuosi di area vasta per la risoluzione delle problematiche rilevate.

3. Progetti d'Area

Gli interventi infrastrutturali più significativi rimangono quelli indicati nel Documento del 2001 di cui si riporta stralcio.

Opere connesse al nuovo polo fieristico Rho-Pero:

Si tratta in realtà di un insieme di interventi connessi più o meno direttamente all'attuazione della struttura fieristica in parte realizzati o in fase di ultimazione..

Per quanto riguarda gli interventi inseriti nell'Accordo di Programma per lo sviluppo del sistema fieristico Lombardo si possono distinguere le seguenti principali opere:

- realizzazione del by-pass di Pero sulla S.S. 33, sul lato sud-ovest della fiera dalla tangenziale Ovest (svincolo SS33) fino ad incontrare presso la A4, la "viabilità speciale Cascina Merlata".
- Raccordo della S.P. Rho-Monza con il by-pass di Pero sulla SS33, tramite scavalco dell'impianto ferroviario di Fiorenza.. La strada darà anche accesso al previsto interscambio AV/SFR/M1.
- Sistemazione dello svincolo della tangenziale ovest – SS33, al fine di garantire, il collegamento con il by-pass di Pero sulla SS33, l'ingresso diretto dalla tangenziale alla fiera, la continuità viabilistica di livello locale con l'asse via Fontanili di Rho- Mazzo di Rho e Cerchiate.

Le opere connesse ma non inserite nell'Accordo di Programma sono:

- realizzazione della nuova "viabilità speciale Cascina Merlata", di connessione tra la A4 (presso l'attuale casello di Pero che sarà soppresso) e la SS33 del Sempione in Milano (Molino Dorino); tale asse in continuità con il by pass di Pero sulla SS33
- Realizzazione della circonvallazione di Ospiate di Bollate della SS233 "Varesina", in connessione con la Rho-Monza con la via Cristina da Belgioioso, con la "viabilità speciale di Cascina Merlata" . L'opera è in fase di studio, in particolare per quanto riguarda l'impatto ambientale nella zona urbanizzata di Roserio.

Altre opere riguardano il recupero SS33 del Sempione nella tratta di cui è previsto il declassamento a Cerchiate e nel centro di Pero e la realizzazione di un asse ciclo-pedonale attrezzato lungo la tratta da Mazzo a Pero.

Variante alla SS33 del Sempione (tratto Busto Arsizio-Rho)

Le ipotesi allo studio da parte dell'ANAS e della Regione Lombardia sono finalizzate ad individuare un corridoio per la realizzazione di una nuova strada che connetta Busto Arsizio con Rho e che svolga funzione di circonvallazione rispetto alla conurbazione del Sempione. Il tracciato

interseca l'attuale statale in località di Barbaiana di Lainate, attraversare i territori di Pogliano Milanese e Vanzago, sottopassare la ferrovia, interessare Nerviano e Parabiago nella parte sud-ovest quindi transitare ad est di Busto Garolfo per poi passare al confine fra Villa Cortese e Dairago e dirigersi verso Busto Arsizio.

Nuova viabilità area Alfa Romeo di Arese

E' in corso di realizzazione, come previsto dall'A.d.P. per la reindustrializzazione dell'area Fiat-Alfa Romeo, di cui alla seguente scheda.

Realizzazione linea AC Milano-Torino e variante di Rho – riqualificazione della tratta FS Rho-Novara

Il progetto definitivo, prevede la realizzazione di una linea ferroviaria con standards del tipo "alta capacità" (250/km/h per il tratto lombardo), da destinare al servizio misto. Le revisioni del progetto originario hanno migliorato l'integrazione della linea prevista con il sistema ferroviario storico nell'ottica di un potenziamento di un sistema di linee, a beneficio sia dei traffici a lunga percorrenza, che dei traffici locali (relazione SFR Milano-Magenta).

Il progetto esecutivo è in fase di realizzazione; verrà prioritariamente progettata e realizzata la tratta Torino-Novara, in previsione della futura connessione con l'aeroporto di Malpensa.

Potenziamento del collegamento ferroviario Italia-Svizzera (Gottardo)

Sono stati sviluppati studi finalizzati all'individuazione dei possibili corridoi all'interno dei quali realizzare una infrastruttura ferroviaria che connetta la Svizzera con la Lombardia e i porti del mediterraneo (Genova)

Tali studi hanno individuato diverse possibilità di itinerario: Varese-Novara-Genova, Varese/Como – Ovest Milano (Magenta, Arluno), Chiasso-Como-Monza

Gli ultimi studi condotti dalle Ferrovie dello Stato, indicano tre percorsi :

- Gottardo – Varese – Gallarate – Malpensa – Novara – Mortara – Alessandria – Genova
- Gottardo – Chiasso – Seregno – Brescia – Venezia
- Gottardo – Chiasso – Seregno – Treviglio – Cremona – Piacenza – Bologna

Prolungamento della linea M1 Molino Dorino-Pero-Rho SFR/AV (con stazione intermedia nel comune di Pero).

Per tale intervento è stato realizzato.

Completamento della Rho-Monza (Novate Baranzate)

La provincia di Milano sta appaltando i lavori relativi alla tratta Baranzate-Rho via De Gasperi per il quadruplicamento della strada attuale e la realizzazione di svincoli a due livelli; i progetti preliminari per il quadruplicamento della tratta Novate-Baranzate (che prevedono l'interramento di parte della strada) sono in discussione col Comune di Bollate. Per la tratta Rho via De Gasperi-SS 33 "Sempione", sono in corso di definizione i progetti preliminari, nell'ambito della progettazione della viabilità connessa al previsto polo fieristico esterno.

Variante alla SP 119 (Garbagnate-Senago)

Il progetto riguarda due distinti interventi mirati a deviare il traffico che oggi attraversa i centri di Garbagnate e Senago lungo la SP 119. Il nuovo tracciato, se esaminato in un'ottica di sistema

congiuntamente con la viabilità di Arese ed il raccordo di Paderno con la “Milano-Meda”, costituisce un importante asse est-ovest di interesse provinciale intermedio tra la SP 46 “Rho-Monza” e la SS 527 “Bustese”.

Il tratto ovest da Garbagnate a Senago è in corso di realizzazione, mentre è in fase di progettazione la cosiddetta variante di Senago, a sud del paese.

Per quanto riguarda l’aggiornamento dell’Accordo di Programma per la reindustrializzazione dell’area Alfa Romeo di Arese approvato con D.P.G.R. 28.5.2004 N. 8980, vengono previsti i seguenti interventi :

OPERE INFRASTRUTTURALI A SOSTEGNO DELL’AREA

	ONERI Euro (1)	COMPETENZE (attuatore)
OPERE GENERALI DI COMPENSORIO IN CORSO		
SP 119 “diramazione per Lainate”	4.200.000	Provincia di Milano
SP 119 “variante di Senago II lotto”	4.800.000	Provincia di Milano
ALTRE OPERE GENERALI DI COMPENSORIO		
SP 119 “variante di Senago III lotto”	5.900.000	Provincia di Milano
SP 153 “n. 2 roatorie ad Arese”	360.000	Provincia di Milano
SP 109 “variante ovest di Lainate con sottopasso all’A8”	4.200.000	Provincia di Milano
Variante SS. Varesina in comune di Garbagnate (sottopasso e rotonda Via Kennedy e 1° Maggio e ristrutturazione e riqualificazione Viale Luraghi –Alfa Romeo)	6.135.585	Comune di Garbagnate Milanese * (2)
Variante statale Varesina tra la futura rotonda di Viale Resegone (Arese) e la rotonda in Bollate (Rho-Mazzo)	8.500.000	Provincia di Milano
Ribaltamento del casello di Lainate ad est dell’Autostrada A8 e raccordo con la costruendo SP 119, diramazione per Lainate	5.000.000	Da definire in apposito protocollo/convenzione Regione-Autostrade-comune di Lainate
Studio di fattibilità tecnico-ambientale della variante SS Varesina da Bollate a Milano	75.600	Regione Lombardia sulla base del Protocollo d’Intesa
Totale A	39.171.185	
Opere da realizzare a cura della proprietà delle aree (3)		
Riqualificazione del parcheggio ex Alfa Romeo a sud e nord della Via Luraghi con connessione ai nuovi ingressi previsti dal progetto di “Adeguamento viario Varesina/Alfa Romeo”		Operatore
Attraversamento pedonale di tipo protetto del Viale Luraghi da realizzarsi con sovrappasso e/o sottopasso comprensivo delle rampe di accesso		Operatore
Formazione di pista ciclabile, piantumazione e realizzazione di barriera a verde con modellazione di terreno, attrezzatura ed impianti specifici sulla base delle Linee Guide del parco delle Groane in Via per Passirana	2.600.000	Operatore
Riqualificazione del raccordo ferroviario con FNM alla stazione di Garbagnate, sia per la parte interna (circa 1.500 ml.) che per la parte esterna (circa 3.000 ml.) con la realizzazione di sovrappassi per le due interferenze di Via Biscia ne Via Falcone	3.600.000	Operatore

Totale B	6.200.000	
Totale Generale	45.145.585	

- (1) Gli oneri finanziari esposti sono da ritenersi indicativi in relazione alla stadio di progettazione (per alcuni interventi è stata avviata la progettazione preliminare)*
- (2) a seguito di convenzione tra il Comune di Garbagnate Milanese e Arese*
- (3) le opere in questione trovano puntuale definizione nella convenzione urbanistica allegata all' Accordo.*

Infine è in fase di completamento la stesura dello studio di fattibilità del tratto della ex S.S. 233 Varesina dalla strada Rho-Monza in Comune di Baranzate fino a Milano redatto dal PIM in attuazione del Protocollo d'intesa fra i Comuni di Arese, Bollate, Baranzate, Milano, la Provincia di Milano e la Regione Lombardia.

4. Sviluppo del Territorio

4.1 Sistema commerciale, direzionale e ricettivo

Sul territorio in questi ultimi anni la situazione del sistema commerciale risulta sostanzialmente debole, ma lievemente in crescita rispetto al trend negativo del periodo precedente :

Anno	Cessazione	Nuove Attività
2001	5	7
2002	3	11
2003	18	19
2004	7	15
	33	52

La scelta operata in sede di variante di PRG di non consentire l'insediamento di grandi strutture di vendita è volto a non creare ulteriori criticità agli esercizi di vicinato che operano in un contesto territoriale ove insistono già numerose struttura di vendita e centri commerciali di notevoli dimensioni.

L'Amministrazione Comunale si è inoltre attivata per realizzare interventi per favorire l'innovazione ed accrescere la competitività realizzando corsi di formazione e aggiornamento per gli imprenditori commerciali a cui è stato dato un discreto riscontro da parte degli operatori del Settore.

Il trasferimento del mercato settimanale è stato realizzato in un'area idonea sia dal punto di vista funzionale che sanitario, eliminando definitivamente le criticità che si era creata fra detta attività ed il contesto residenziale.

Mentre la nuova disciplina regolamentare dei Pubblici Esercizi approvato nel 2004 non ha comportato significative variazioni sull'asesto di tale attività nel territorio.

Per quanto riguarda le attività direzionali la presenza del territorio è attualmente non significativa ed è distribuita per lo più nelle aree residenziali con funzioni di servizio alla persona.

Le attività ricettive presenti da alcuni anni ad Arese sono due, e negli anni il loro numero non ha subito variazioni in considerazione della localizzazione del nostro territorio rispetto agli esistenti poli attrattori del turismo d'affari (che interessa quasi esclusivamente il Comune di Milano e le aree aeroportuali).

4.2 – Sistema produttivo

La situazione in questo campo risulta caratterizzato dalle vicende legate alla reindustrializzazione dell'area dello stabilimento Fiat-Alfa Romeo.

La crescente dismissione della Società torinese ha caratterizzato negativamente la dinamicità di sviluppo produttivo dell'area che richiede, conseguentemente, significativi impegni da parte delle amministrazioni pubbliche (Regione, Provincia, Comuni).

Allo stato attuale nell'area sono in corso due diverse iniziative, una legata all'ambito "A", gestita dall'A.B.P. srl che prevede la demolizione e nuova edificazione di circa 300.000 mq. di S.P. di capannoni con funzioni industriali/artigianali e di servizi alla produzione.

Tale operatore dovrà, nell'ambito delle obbligazioni assunte in attuazione alla L.R. 30/94, procedere all'assunzione di una parte dei lavoratori in "mobilità" dello stabilimento Alfa Romeo di Arese.

Per quanto attiene il secondo comparto, detto Ambito "B", su tale area sono in atto più progetti coordinati in primo luogo dalla Regione Lombardia, che mirano ad un rilancio dell'area quale polo di eccellenza nell'ambito della ricerca, sperimentazione e produzione in special modo, ma non solo, di motori e relativa componentistica con ridotti effetti inquinanti; tale progetto prende il nome di "Mobilità sostenibile".

Recentemente a queste iniziative regionali si è aggiunto un significativo contributo stanziato dal Governo in seno alla "Finanziaria 2005" che verrà utilizzato a mezzo dell'agenzia "Sviluppo Italia" e dal costituendo "Sviluppo Arese", che rappresenta una ulteriore iniziativa per incentivare le aziende ad insediarsi nell'area.

Per quanto riguarda le restanti zone produttive (localizzate a sud del territorio comunale) si riscontra una situazione *stazionaria*. Bisogna infatti rilevare che i dati di seguito riportati risultano "falsati" dall'attività svolta dal Servizio Ambiente ed Attività Produttive nell'anno 2003, di censimento delle aziende presenti sul territorio. Tale rilevazione ha permesso di accertare la presenza o la cessazione di un significativo numero di imprese presenti sul territorio.

Tabelle 1. Nuove ditte periodo 2000-2005

Attività	settore	n.
----------	---------	----

varia	varie	3
edile con deposito	artigianato	2
autofficina	artigianato	4
officina	artigianato	11
pubbl./stand/progettazione	artigianato	3
uffici commerciali	commercio ingrosso	5
deposito vari	logistica	2
totale		30

Tabelle 2. Ampliamenti ditte periodo 2000-2005

Attività	settore	n.
autofficina/cartotec./fotolitogr.	artigianato	6
installazione/commercio	commercio ingrosso	1
rigenerazione toner	artigianato/comm. ingr.	1
totale		8

Tabelle 3. Attività cessate periodo 2000-2005

Attività	settore	n.
	artigianato	10
	commercio ingrosso	8
	terziario	3
	industria	7
totale		28

Tabelle 4. Attività cessate ricapitalizzate periodo 2000-2005

Attività	settore	n.
residenza	artigianato	2
residenza	industria	3
produttive/lavorativa/deposito	artigianato	7
	industria	4
	commercio ingrosso	8
	terziario	3
totale		27

Tabelle 5. Attività presenti sul territorio alla data 1.1.2005

Attività	settore	n.
	artigianato	84
	comm.	44

	Ingresso/amm.	
	terziario/servizi	17
	industria	46
	totale	191

Da un'analisi dei settori di appartenenza emerge che prosegue la tendenza già registrata in precedenza di una costante diminuzione delle attività industriali mentre si registra un incremento delle attività artigianali, del commercio all'ingrosso e della logistica.

4.3 – Sistema agricolo

In questo Settore che rappresenta, sia per numero di aziende che per estensione (che rappresenta il 7,6 % del territorio), un'attività marginale nel contesto territoriale, non si registrano nel periodo variazioni di rilievo.

5. Parametri di sviluppo sostenibile

5.1 Residenza

Come emerge dalle tabelle in precedenza esaminate risulta evidente che le previsioni del PRG non consentono di garantire un adeguato sviluppo della popolazione ma, al contrario, fra breve si assisterà ad una crescente diminuzione della popolazione residente in considerazione della costante riduzione dei nuclei familiari che ad Arese, ad oggi, risultano abbastanza *lontani* dalla media provinciale.

La conseguenza di tale scenario sarebbe :

- un elevato aumento dell'età media della popolazione (vedasi ipotesi 2010 di tabella di pagina n. 26) con conseguente necessità di adeguamento del sistema dei servizi pubblici ora presenti sul territorio;
- un aumento dell'emigrazione dei giovani;
- un incremento delle coabitazioni dovute alla presenza di “badanti” ed extra-comunitari in generale, che svolgono attività di servizio e di supporto in particolare alle famiglie italiane.

Al fine di contenere tale evoluzione sociale che la città sta attraversando, si ritiene debba essere integrata la previsione edilizia residenziale di PRG al fine di mantenere le ipotesi di popolazione obiettivo a 21.000 abitanti che il Documento approvato nel 2001 indicava quale idoneo riferimento per un “corretto sviluppo del territorio comunale”.

Nella precedente tabella di pagina n. 19 viene prospettata un'ipotesi (in difetto, visto le precedenti previsioni) volumetrica necessaria per raggiungere tale traguardo di popolazione obiettivo.

In considerazione di quanto anzidetto l'Amministrazione Comunale dovrà, anche utilizzando lo strumento dei P.I.I., progettare la politica di sviluppo residenziale sia attraverso nuova espansione che con il riuso del territorio.

5.2 Dotazione degli standards

Per quanto riguarda la dotazione degli standards risulta evidente che la fruibilità di standards oggi a disposizione nel Comune supera abbondantemente in termini quantitativi le indicazioni della vecchia legislazione regionale (ex L.R. 51/75) : 26,5 mq/abitante previsti dalla legge contro 35,79 mq/abitante già reperiti nel territorio.

L'attuazione di questi anni delle previsioni di PRG ha aumentato tale superficie e l'attivazione dei primi P.I.I. ha consentito di incidere sulla qualità e funzionalità degli standards stessi.

La nuova legge regionale per il governo del territorio (L.R. 11.03.2005 n. 12) impone fra gli obiettivi della pianificazione comunale l'individuazione di giusti equilibri non solo quantitativi ma anche (e forse soprattutto) qualitativi di dotazione dei servizi pubblici.

Le scelte dell'Amministrazione comunale non potranno quindi prescindere da questo binomio e, in considerazione della già significativa dotazione quantitativa, si dovrà dare priorità alla riqualificazione e qualificazione dello standards esistente e progettato.

In attesa della definizione del nuovo strumento urbanistico generale (Piano del Governo del Territorio - P.G.T.) da redigere ai sensi della Legge Regionale n. 12/05 ai fini determinazione degli standards nell'ambito dei P.I.I. si ritiene debbano essere comunque confermati i parametri assunti per la stesura del vigente Piano Regolatore Generale ovvero :

- **standards residenziali :**

1 abitante = 100 mc

dotazione minima 26,5 mq. per abitante, che nell'ambito dei P.I.I. si ridetermina nell'80% della superficie lorda di P.I.I..

- **standards terziario, ricettivo, commerciale (escluse le grandi strutture di vendita) :**

dotazione minima 100% della superficie lorda di P.I.I.;

riducibile nelle zone di PRG "A" e "B1" al 75% della superficie lorda di P.I.I..

- **standards produttivo :**

dotazione minima 20% della superficie lorda di P.I.I..

- **standards grandi strutture di vendita :**

dotazione minima 200% della superficie lorda di P.I.I..

Sulla base delle considerazioni sopra riportate nelle aree a standards decaduto di P.R.G. le cessioni interne al comparto non potranno essere inferiori al 40% dell'area stessa. Inoltre dovranno comunque essere reperite una idonea quota di aree in cessione, fuori comparto, anche a destinazione agricola o a zona F. Queste ultime aree non saranno considerate nel computo dello standards in cessione ma saranno acquisite come compensazione ambientale e, sulla base della normativa vigente, destinate a funzioni pubbliche o di interesse pubblico.

5.3 Attività Produttive

La presenza di attività produttive in contesti non omogenei e fra loro non compatibili è stata notevolmente ridotta in questi ultimi anni.

Ciononostante vi sono alcune situazioni che permangono (retaggio del vecchio Programma di Fabbricazione del 1972) e che dovranno trovare soluzione nel prossimo futuro attraverso l'inserimento e/o attuazione delle previsioni relative alle zone di trasformazione funzionale "D3" (disciplinate dall'articolo 44 delle Norme Tecniche di Attuazione di Piano Regolatore) o, anche, dalle trasformazioni mediante Accordo di Programma.

L'eventuale ricollocazione sul territorio potrebbe essere favorita dalle politiche di reindustrializzazione dell'area dello stabilimento Fiat-Alfa Romeo ove dette attività avrebbero una localizzazione funzionale sia dal punto di vista tecnologico che urbanistico ed anche, anzi soprattutto, sociale. Da tale comprensorio parte la sfida per il rilancio economico e produttivo del sistema lombardo (non solo aretino) e pertanto le numerose iniziative pubbliche previste o allo studio dovranno necessariamente vedere la luce nei prossimi anni in sinergia con le politiche di investimento privato. Questa strategia di rilancio non potrà prescindere dalle valutazioni inerenti il mercato immobiliare, dall'evoluzione del sistema produttivo italiano ed europeo, dall'attivazione delle reti delle infrastrutture di comunicazione (sia su gomma che su ferro), dalla emanazione di normative nazionali che forniscano l'innovazione tecnologica. E' evidente che il Comune di Arese, pur essendo uno dei protagonisti di tale ambizioso progetto, non è il solo da cui dipende il concretizzarsi di tali condizioni, ma dovrà continuamente confrontarsi con numerosi e differenti soggetti istituzionali, economici e sociali al fine di raggiungere le varie tappe di un lungo e difficile percorso.

Per la rimanente parte del territorio si ritiene che la nuova espansione delle attività produttive debba privilegiare progetti mirati, ovvero favorire l'ampliamento o il trasferimento di imprese esistenti piuttosto che la realizzazione di capannoni da parte di immobiliari o imprese di costruzioni che successivamente provvedono alla commercializzazione di detti immobili.

Un dato interessante è quello che attualmente nella zona industriale a sud all'incirca l'1,5% dei capannoni risulta non occupato.

5.4 Attività Commerciali, direzionali e ricettive

Il settore commerciale sta attraversando un momento cruciale che richiede una stretta collaborazione fra istituzioni e operatori.

La realizzazione dell'adeguamento delle necessarie reti di comunicazione rappresenta la base per la realizzazione di medie strutture di vendita, le quali potrebbero favorire lo sviluppo di esercizi di vicinato aventi rilevante specializzazione od anche attività di artigianato di servizio alle persone ed alla residenza in genere che potrebbe svilupparsi in modo sinergico nell'ambito dei nuovi processi plurifunzionali di sviluppo urbanistico del territorio.

A ciò si aggiunge la necessità di integrare la dotazione di alcune aree di idonee superfici a parcheggi pubblici nonché di favorire la creazione di spazi pubblici idonei alla socializzazione .

In particolare questo ultimo aspetto rappresenta un'interessante simbiosi fra pubblico e privato in quanto la riscoperta delle città a misura d'uomo non può prescindere da un recupero della qualità architettonica degli spazi, ma questo non basta, perché la comunità prenda possesso di tali ambiti debbono anche svilupparsi una serie di attività che fungano da catalizzatori e che nel contempo da tale contesto ne traggono giovamento per il proprio sviluppo economico.

Se, quindi, da un lato l'attenzione per il recupero, la qualità dell'arredo, la realizzazione delle infrastrutture locali o sovracomunali dovrà essere mantenuto non di meno dovranno essere confermate le politiche di sostegno all'innovazione commerciale ed imprenditoriale degli operatori di settore.

Tale cooperazione potrebbe concretizzarsi attraverso la realizzazione di uno o più P.I.C. (Programmi Integrati Commerciali) che la Regione Lombardia promuove annualmente per lo sviluppo della rete commerciale.

Il sistema direzionale manterrà nel prossimo futuro l'attuale condizione di attività integrata con la residenza. Non si possono escludere tuttavia tendenze evolutive che interessino aree produttive verso funzioni tipicamente terziarie legate alla trasformazione del sistema industriale italiano, in atto ormai da alcuni anni . Tale richiesta dovrà essere attentamente valutata in riferimento alle specifiche soluzioni che potrebbero rappresentare una importante risorsa di sviluppo economico ed occupazionale per il comprensorio.

Per quanto concerne il settore ricettivo è ipotizzabile un incremento delle attività presenti sul territorio legato alla realizzazione del Polo esterno della Fiera di Milano a Rho-Però che potrebbe

generare una richiesta di tale servizio nei territori limitrofi in alternativa alle attuali disponibilità all'interno del Comune di Milano. Nel futuro potrebbero crearsi ulteriori esigenze legate allo sviluppo del processo di reindustrializzazione dell'area dello stabilimento Fiat-Alfa Romeo, allo stato attuale non è possibile comunque formulare ipotesi attendibili.

5.5 Attività agricole

La marginalità del settore deve porre l'attenzione dell'Amministrazione Comunale affinché le realtà in essere vengano ottimizzate in considerazione del contesto in cui si trovano, senza per questo congelare il territorio, ma coniugando le diverse esigenze di valorizzazione e sviluppo.

6. Obiettivi dell'Amministrazione Comunale

Al fine di una migliore comprensione dei vari obiettivi che l'Amministrazione Comunale si propone negli anni a venire si ritiene di suddividere l'argomento sulla base alle diverse tematiche.

6.1 Politica della casa

La necessità di rallentare la crescita dell'età media della popolazione e di dare risposta positiva alle giovani coppie, agli anziani ed a coloro (in special modo extra-comunitari) che svolgono sul territorio servizio alle persone, impone di realizzare interventi significativi di edificazione residenziale con importanti quote di edilizia economica e popolare.

La scelta, già in precedenza operata, di realizzare nuove edificazioni in modo integrato, cioè prevedendo pluralità di funzioni urbanistiche e di tipologia edilizia, si ritiene debba essere confermata.

L'obiettivo è quello di aumentare la percentuale delle giovani coppie che permangono ad Arese, che nel periodo 1993-2000 era di circa il 52%, nel periodo 2001-2004 è salito al 54%, portandolo negli anni a venire ad almeno il 60%.

A ciò si aggiunge la necessità di dare risposta alle altre esigenze sociali sopra evidenziate e pertanto si ritiene che la produzione di edilizia economico-popolare (e.e.p.) idonea debba rifarsi ai seguenti criteri :

- Tenuto conto che nel periodo 2001-2004 il numero degli alloggi e.e.p. realizzati è stato pari al 13% del numero di giovani coppie, si ritiene di elevare ad una quota pari al 19% del numero di matrimoni previsti al fine di migliorare la media del precedente periodo delle giovani coppie che stabiliscono la propria residenza ad Arese (dal 54% al 60%);
- Venga garantita una quota minima di alloggi per esigenze legate ad emergenze abitative;
- almeno il 30% del fabbisogno individuato nel sovraffollamento o nella coabitazione venga data risposta.

Sulla base di quanto sopra si valuta che gli interventi di edilizia economico-popolare debbano essere così determinati :

	n. alloggi
n. matrimoni 736 x 0,19	140
n. emergenze anno 10	10

n. finite locazioni/anno 10 x 5	50
sovraffollamento/coabitazione 200 x 0,30	60

	300
pari ad una volumetria n. 300 alloggi x mc. 270 = mc. 81.000	

La risposta a tale richiesta deve necessariamente avvenire attraverso una pluralità di iniziative coordinate fra loro.

La tipologia edilizia prevalente sul territorio (si pensi che i complessi residenziali unifamiliari o a schiera rappresentano il 16% del territorio urbanizzato) non consente di prevedere una edificazione di completamento (mediante sopraelevazione e/o ampliamento orizzontale degli edifici esistenti) al fine di favorire la creazione di nuovi nuclei abitativi in seno all'edificato consolidato. Appare quindi necessario che la risposta al fabbisogno abitativo avvenga mediante il recupero, o meglio, la riqualificazione urbanistica e la nuova espansione.

Le previsioni di nuovi e, soprattutto, più ampi interventi di riqualificazione territoriale dovranno consentire di dare risposte incisive in tempi relativamente brevi al fabbisogno evidenziato.

Le nuove programmazioni dovranno individuare idonee soluzioni che, prevedendo idonei margini operativi agli imprenditori, siano in grado di compensare importanti risposte al problema e.e.p. . Ciò permetterà di riconfermare il modello di una edificazione integrata dove l'intervento sociale si fonde in modo armonico con gli altri interventi e con i servizi pubblici e privati, al fine di realizzare un insieme urbanistico e sociale.

L'obiettivo è quindi prevedere nuove edificazioni tali da rispondere alle diverse richieste che vengono dalle varie classi sociali in modo da mantenere e valorizzare la pluralità sociale e culturale della città.

Si valuta quindi che l'apporto di e.e.p. debba rappresentare una quota pari al 20% di tutte le nuove edificazioni (trattasi di valore medio).

Nell'ambito dell'e.e.p. si ritiene possano essere previsti strumenti (nuovi per l'esperienza comunale) quali i Piani Particolareggiati con possibilità di attuazione anche tramite cooperative edilizie.

Per quanto attiene gli aspetti convenzionali dei P.P.I. di significative dimensioni appare interessante operare nell'ambito della quota convenzionata di e.e.p. una maggiore flessibilità rispetto ai prezzi di vendita finora utilizzati per le quote di e.e.p., al fine di ampliare in modo significativo il ventaglio delle soluzioni per le diverse condizioni economiche delle famiglie a cui potenzialmente è rivolto il "progetto casa".

In quest'ottica è interessante la soluzione introdotta dal Cimep nel proprio documento approvato con delibera dell'Assemblea Consortile n. 50 del 30.03.05, da tale previsione CIMEP si può delineare la seguente proposta :

- Una quota di volumetria pari a circa il 10% della quota di e.e.p., sia ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale per soddisfare esigenze legate alla cosiddetta "emergenza abitativa";

- Una seconda quota stimata nel 20% della quota di e.e.p., da destinarsi ad alloggi di riserva e locazione permanente con canone convenzionato (4,5% del valore dell'edilizia convenzionata ERP)) e/o alla locazione con patto di futuro trasferimento della proprietà;
- La rimanente quota di e.p.p., verrà utilizzata per la vendita a prezzi convenzionati, anche sensibilmente superiori a quanto normalmente previsto per l'ERP, al fine di rendere economicamente realizzabile l'intervento.

Tali soluzioni potranno, se necessario, essere meglio articolate nell'ambito di uno specifico documento.

6.2 Centro Storico

L'attività fin qui svolta attraverso i progetti di programmazione e incentivazione si può affermare che abbiano creato un sistema virtuoso che negli anni a venire si autoalimenterà e quindi gli incentivi pubblici potranno scemare progressivamente per quanto attiene gli ambiti più generali (a *pioggia*).

Potranno perdurare interventi mirati a comparti particolarmente significativi nell'ambito di progetti di riqualificazione organica.

Il recupero del centro Storico permetterà di contribuire, con il recupero dei "vuoti edilizi", alla crescita della popolazione con ridotto consumo di territorio. Tuttavia si tratta di un contributo limitato, data l'esiguità della potenziali volumetrie "in gioco", e la difficoltà di realizzare interventi di e.e.p., dato l'estremo frazionamento della proprietà di questa zona.

I nuovi progetti che riguardano tale zona dovranno essere essenzialmente di rilancio delle attività economiche presenti, l'inserimento di iniziative di socializzazione, la creazione di momenti culturali.

Infatti perché le facciate degli edifici, le piazze e le strade ristrutturate non siano fine a se stesse ma diventino lo strumento di aggregazione della comunità attorno a ciò che crea appartenenza e voglia di vivere la propria città bisogna che rinasca l'"economia del centro", di cui si è fatto cenno nel paragrafo 5.4.

6.3 Gli interventi e le opere di interesse pubblico

La dotazione degli standards disponibili appare rispondere pienamente ai bisogni della popolazione; tuttavia si è del parere che questa possa e debba essere incrementata sia in termini quantitativi ma, soprattutto, qualitativi.

Nell'ambito degli interventi di P.I.I. uno degli obiettivi in tale campo è quello di realizzare un ampio parco cittadino ad indirizzo naturalistico, ovvero un'area ove vengano realizzati interventi alla valorizzazione delle potenzialità naturali ed estetiche nonché alla previsione degli effetti nocivi di origine antropica, in funzione educativa, culturale, scientifica e ricreativa.

La realizzazione di un'ampia area per lo svolgimento di attività ludiche e di manifestazioni di varia natura in un contesto compatibile con la funzione e facilmente accessibile alla cittadinanza deve essere prevista nell'ambito dello sviluppo urbano.

Il completamento della casa di Riposo rappresenta un importante traguardo nel settore dei servizi sociali ma lo sviluppo futuro non potrà prescindere da un'analisi sovracomunale del sistema ricettivo ed assistenziale. In quest'ottica non appare trascurabile la possibilità che sul territorio si attivino anche iniziative private che svolgano tale attività di interesse pubblico in supporto al servizio reso direttamente dalla Pubblica Amministrazione. Il progressivo invecchiamento della popolazione richiede risposte che prevedono l'intervento sinergico di più parti e quindi l'inserimento sul territorio di tali attività sarebbe di sicuro un valore per il ns. territorio.

Per quanto attiene l'edificazione scolastica, gli interventi manutentivi e di adeguamento che sono stati realizzati in questi ultimi anni, consentono, in particolare nelle scuole elementari e materne, di ritenere tali edifici (nel breve-medio periodo) rispondenti alle attuali necessità della comunità . In merito alle scuole medie si rende necessaria la creazione di superfici "integrative" alle attività didattiche ed ai laboratori (si pensi ad esempio alle sale riunioni).

Le considerazioni sopra palesate non tengono conto delle evoluzioni demografiche indotte dalle scelte pianificatorie, le quali potrebbero, invece, determinare un surplus di superfici (diminuzione della popolazione in età scolare) o, viceversa, rendere necessaria una ottimizzazione degli edifici scolastici (aumento di detta popolazione).

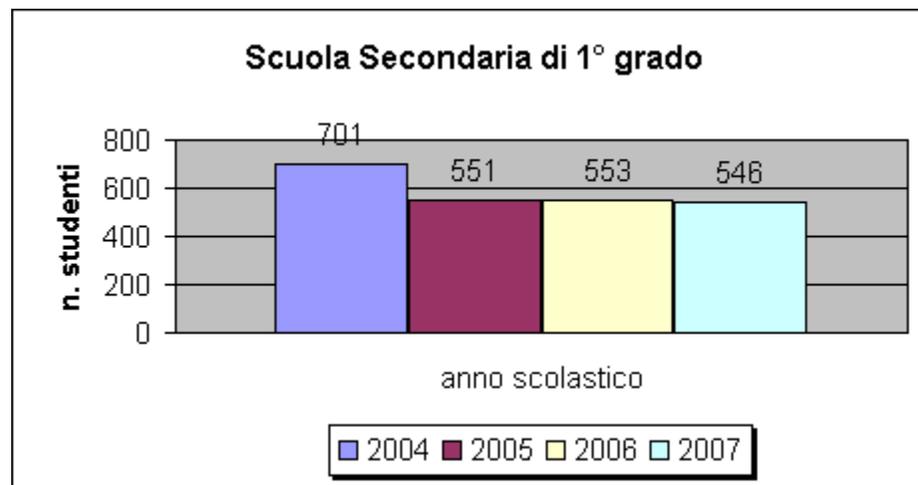
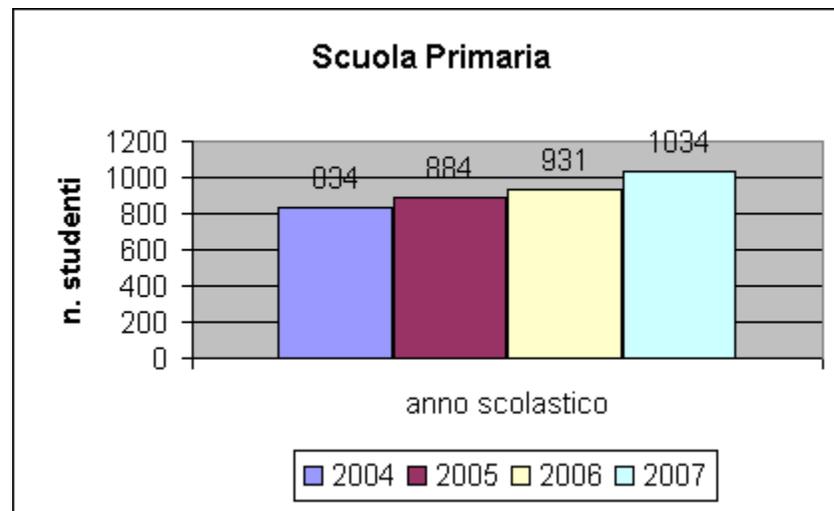
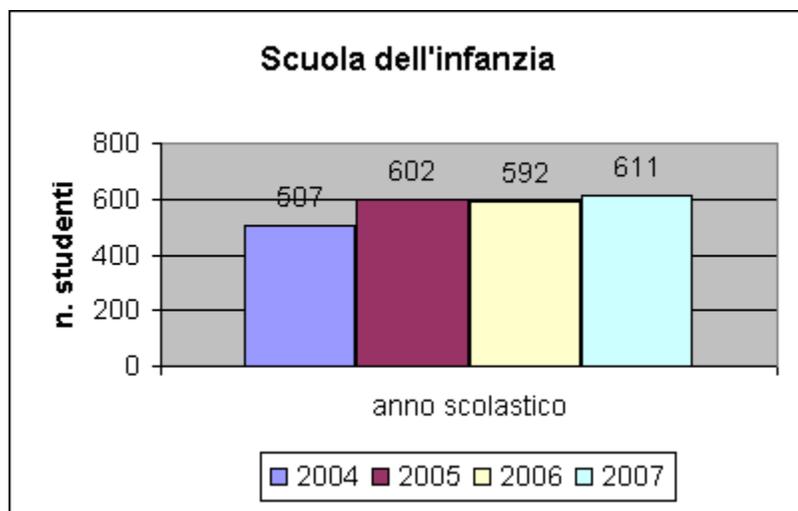
Una valutazione diversa deve essere fatta per quanto attiene alle strutture destinate al Nido e Micro-Nido che, da un lato sono pienamente rispondenti agli attuali rapporti provinciali, ma, dall'altro, non sono ad oggi rispondenti alle esigenze registrate nel nostro Comune.

Il tutto emerge dalla seguenti tabelle :

ANNO SCOLASTICO 2005 - 2006 (attuazione Documento)											
Scuola dell'infanzia				Scuola Primaria				Scuola secondaria di 1° grado			
NATI				NATI				NATI			
	591	popolazione resid.	19333		868	popolazione resid.	19333		541	popolazione resid.	19333
		inc. bambini /resid.	0,030569			inc. bambini /resid.	0,044897			inc. bambini /resid.	0,027983
		nuovi residenti	294			nuovi residenti	294			nuovi residenti	294
Totale	591	nuovi bamb, resid.(P.+20%)	10,78492			nuovi bamb, resid.(P.+20%)	15,83978	Totale	541	nuovi bamb, resid.(P. +20%)	9,872487
totale		602		Totale	868			totale		551	
				totale		884					

ANNO SCOLASTICO 2006 - 2007 (attuazione Documento)											
Scuola dell'infanzia				Scuola Primaria				Scuola secondaria di 1° grado			
NATI				NATI				NATI			
	570	popolazione resid.	19333		897	popolazione resid.	19333		532	popolazione resid.	19333
		inc. bambini /resid.	0,029483			inc. bambini /resid.	0,046397			inc. bambini /resid.	0,027518
		nuovi residenti	327			nuovi residenti	327			nuovi residenti	327
Totale	570	nuovi bamb, resid.(P.+20%)	11,56923			nuovi bamb, resid.(P.+20%)	18,20632	Totale	532	nuovi bamb, resid.(P. +20%)	10,79795
		INCR. ANNI PRECEDENTE	10,78492			INCR. ANNI PRECEDENTE	15,83978			INCR. ANNI PRECEDENTE	9,872487
totale		592		Totale	897			totale		553	
				totale		931					

ANNO SCOLASTICO 2007 - 2008 (attuazione Documento)											
Scuola dell'infanzia				Scuola Primaria				Scuola secondaria di 1° grado			
NATI				NATI				NATI			
	553	popolazione resid.	19333		939	popolazione resid.	19333		493	popolazione resid.	19333
		inc. bambini /resid.	0,028604			inc. bambini /resid.	0,04857			inc. bambini /resid.	0,0255
		nuovi residenti	1046			nuovi residenti	1046			nuovi residenti	1046
Totale	553	nuovi bamb, resid.(P.+20%)	35,90367			nuovi bamb, resid.(P.+20%)	60,96482	Totale	493	nuovi bamb, resid.(P.+20%)	32,00815
		INCR. ANNI PRECEDENTE	22,35415			INCR. ANNI PRECEDENTE	34,0461			INCR. ANNI PRECEDENTE	20,67044
totale		611		Totale	939			totale		546	
				totale		1034					



ANNO SCOLASTICO 2005 - 2006 (attuazione PRG)											
Scuola dell'infanzia				Scuola Primaria				Scuola Secondaria di 1° grado			
NATI				NATI				NATI			
	591	popolazione resid.	19333		868	popolazione resid.	19333		541	popolazione resid.	19333
		inc. bambini /resid.	0,030569			inc. bambini /resid.	0,044897			inc. bambini /resid.	0,027983
		nuovi residenti	73			nuovi residenti	73			nuovi residenti	73
Totale	591	nuovi bamb, resid.(P.+20%)	2,677888			nuovi bamb, resid.(P.+20%)	3,933006	Totale	541	nuovi bamb, resid.(P. +20%)	2,451332
totale		594		Totale	868			totale		543	
				totale		872					

ANNO SCOLASTICO 2006 - 2007 (attuazione PRG)											
Scuola dell'infanzia				Scuola Primaria				Scuola Secondaria di 1° grado			
NATI				NATI				NATI			
	570	popolazione resid.	19333		897	popolazione resid.	19333		532	popolazione resid.	19333
		inc. bambini /resid.	0,029483			inc. bambini /resid.	0,046397			inc. bambini /resid.	0,027518
		nuovi residenti	-6			nuovi residenti	-6			nuovi residenti	-6
Totale	570	nuovi bamb, resid.(P.+20%)	-0,21228			nuovi bamb, resid.(P.+20%)	-0,33406	Totale	532	nuovi bamb, resid.(P. +20%)	-0,19813
		INCR. ANNI PRECEDENTE	2,677888			INCR. ANNI PRECEDENTE	3,933006			INCR. ANNI PRECEDENTE	2,451332
totale		572		Totale	897			totale		534	
				totale		901					

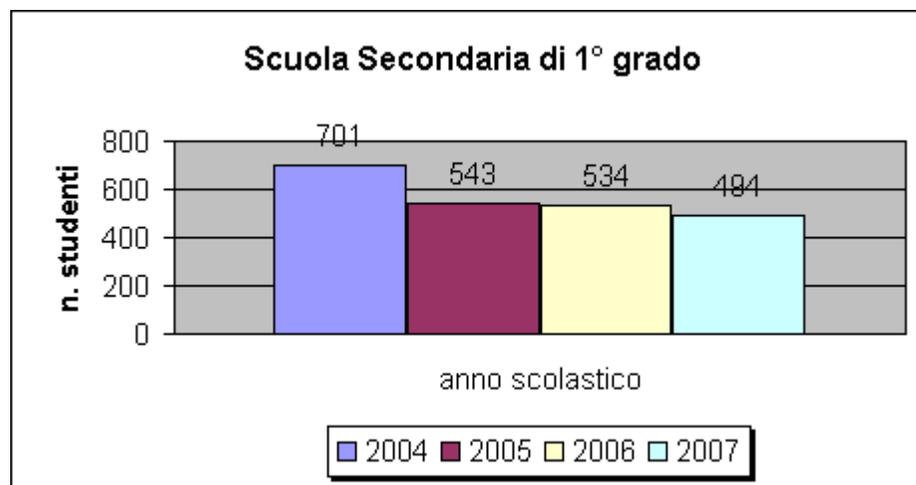
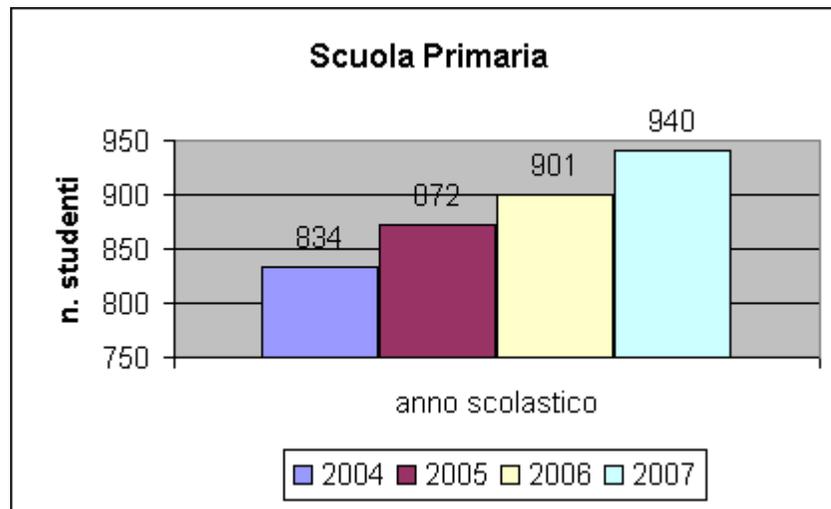
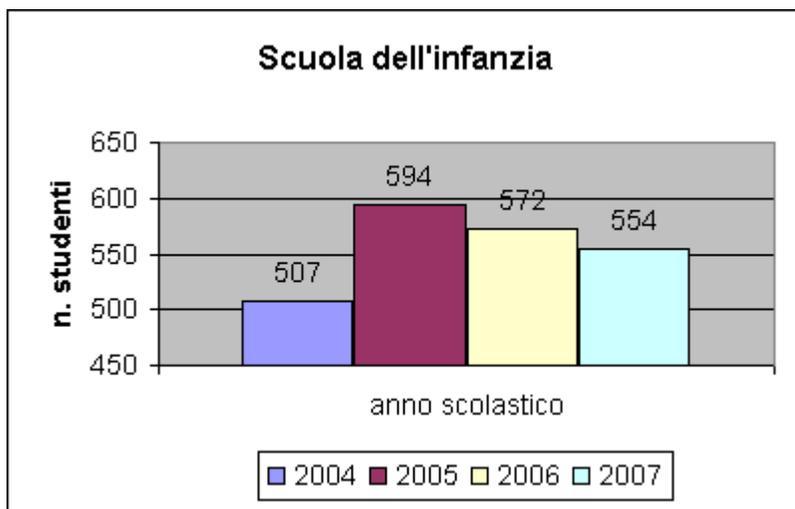
ANNO SCOLASTICO 2007 - 2008 (attuazione PRG)											
Scuola dell'infanzia				Scuola Primaria				Scuola Secondaria di 1° grado			
NATI				NATI				NATI			
	553	popolazione resid.	19333		939	popolazione resid.	19333		493	popolazione resid.	19333
		inc. bambini /resid.	0,028604			inc. bambini /resid.	0,04857			inc. bambini /resid.	0,0255
		nuovi residenti	-46			nuovi residenti	-46			nuovi residenti	-46
Totale	553	nuovi bamb, resid.(P.+20%)	1,578938			nuovi bamb, resid.(P.+20%)	-2,68105	Totale	493	nuovi bamb, resid.(P.+20%)	-1,40762
		INCR. ANNI PRECEDENTE	2,465608			INCR. ANNI PRECEDENTE	3,598945			INCR. ANNI PRECEDENTE	2,253204
totale		554		Totale	939			totale		494	
				totale		940					

Anno 2004-05

507

834

701

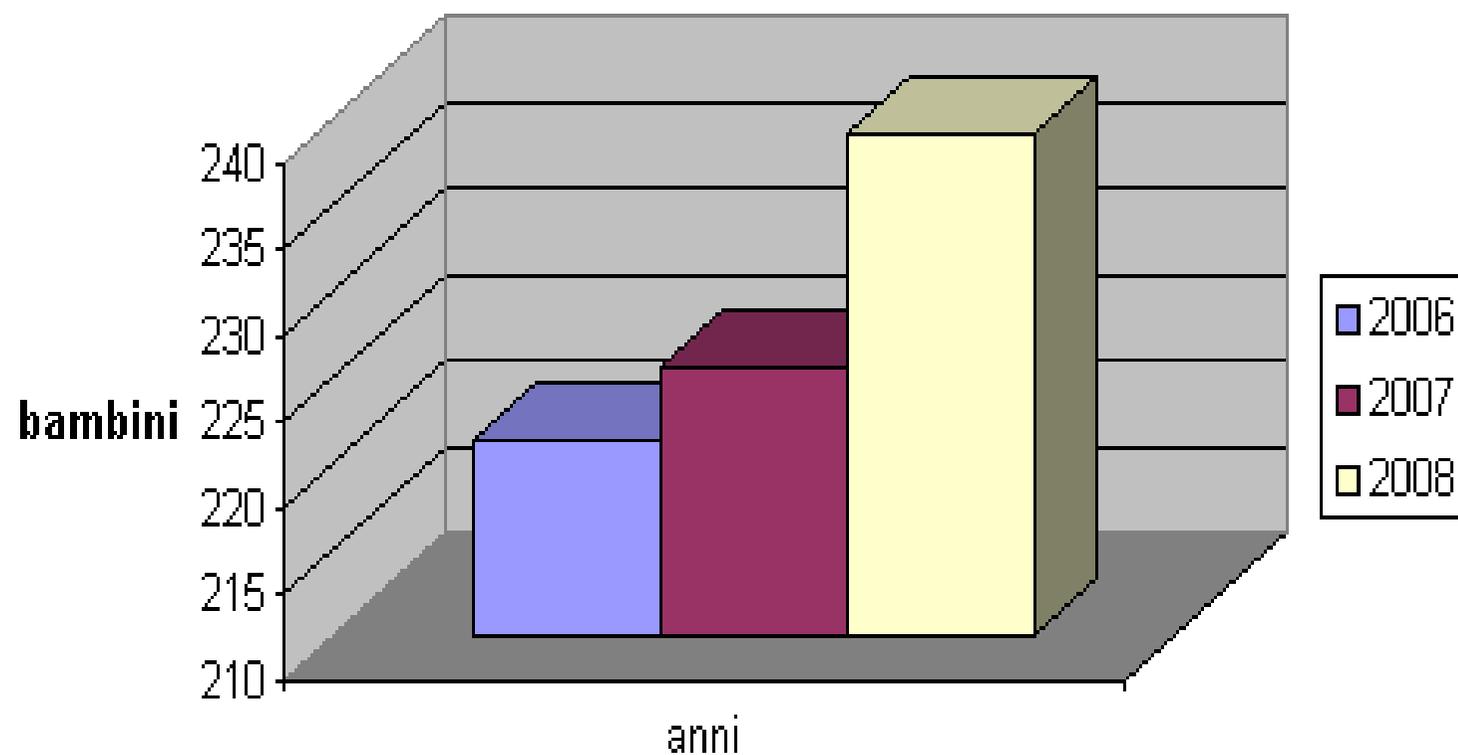


ANNO SCOLASTICO 2005 - 2006 (attuazione Documento)			
Asili Nido e Micro-Nido			
NATI			
	435	popolazione resid.	19333
		inc. bambini /resid.	0,0216
		nuovi residenti	294
Totale	435	nuovi bamb, resid.(P.+20%)	7,62048
totale		443	
richiesta servizi 50%			221

ANNO SCOLASTICO 2006 - 2007 (attuazione Documento)			
Asili Nido e Micro-Nido			
NATI			
	435	popolazione resid.	19333
		inc. bambini /resid.	0,0216
		nuovi residenti	327
Totale	435	nuovi bamb, resid.(P.+20%)	8,47584
		INCR. ANNI PRECEDENTE	7,62048
totale		451	
richiesta servizi 50%			226

ANNO SCOLASTICO 2007 - 2008 (attuazione Documento)			
Asili Nido e Micro-Nido			
NATI			
	435	popolazione resid.	19333
		inc. bambini /resid.	0,0216
		nuovi residenti	1046
Totale	435	nuovi bamb, resid.(P.+20%)	27,11232
		INCR. ANNI PRECEDENTE	16,09632
totale		478	
richiesta servizi 50%			239

Previsione potenziale popolazione asili nido



ANNO SCOLASTICO 2005 - 2006 (attuazione PRG)			
Asili Nido e Micro-Nido			
NATI			
	435	popolazione resid.	19333
		inc. bambini /resid.	0,0216
		nuovi residenti	73
Totale	435	nuovi bamb, resid.(P.+20%)	1,89216
totale		437	
richiesta servizi 50%			218

ANNO SCOLASTICO 2006 - 2007 (attuazione PRG)			
Asili Nido e Micro-Nido			
NATI			
	435	popolazione resid.	19333
		inc. bambini /resid.	0,0216
		nuovi residenti	-6
Totale	435	nuovi bamb, resid.(P.+20%)	- 0,15552
		INCR. ANNI PRECEDENTE	1,89216
totale		437	
richiesta servizi 50%			218

ANNO SCOLASTICO 2007 - 2008 (attuazione PRG)			
Asili Nido e Micro-Nido			
NATI			
	435	popolazione resid.	19333
		inc. bambini /resid.	0,0216
		nuovi residenti	-46
Totale	435	nuovi bamb, resid.(P.+20%)	- 1,19232
		INCR. ANNI PRECEDENTE	1,73664
totale		436	
richiesta servizi 50%			218

***Si omette il
diagramma***

anno
2004/2005

120

Alla luce di quanto sopra, nel caso di attuazione di un auspicato piano di sviluppo demografico e sociale, è realistico ipotizzare che :

Scuola dell'infanzia

n. nati 587 x 66% = 387 alunni : 26 (a sezione) = 15 sezioni = + 1 sezione (rispetto all'anno 2003/2004)

Scuole primarie

n. nati 984 x 97% = 954 alunni : 23 (a sezione) = 41 sezioni = + 1 sezione (rispetto all'anno 2003/2004)

Scuola secondaria di primo grado

n. nati 519 x 128% = 664 alunni : 23 (a sezione) = 29 sezioni = + 0 (rispetto all'anno 2003/2004)

La previsione di fabbisogno si riferisce esclusivamente alle strutture pubbliche e i coefficienti indicano (nel caso della scuola d'infanzia e primaria) che una parte degli studenti gravita su strutture private e/o convenzionate , per quanto riguarda la secondaria di primo grado è stata mantenuta una significativa quota di studenti non residenti (seppur ridotta rispetto all'attuale situazione).

I suddetti dati segnalano che l'eventuale aumento della popolazione scolare non creerebbe significativi incrementi strutturali alla attuale dotazione di strutture pubbliche a cui è ipotizzabile far fronte anche a mezzo di strutture "temporanee" quali moduli prefabbricati in affitto o acquisto.

Tenuto conto, poi, che gli incrementi si riferiscono a scuole ove è presente un'offerta privata e/o convenzionata con gli enti pubblici non è da escludere che ulteriori esigenze possano in parte trovare risposta anche attraverso forme di convenzionamento con tali realtà presenti sul territorio.

Per quanto riguarda, invece, i nido e micro-nido tenuto conto dell'incremento della domanda registrata in questi ultimi anni sarà necessario attivare interventi volti a rispondere ad una richiesta stimata attorno al 50% della popolazione infantile residente del territorio.

Gli interventi dovrebbero prevedere ampliamenti strutturali degli attuali spazi comunali, anche attraverso moduli prefabbricati.

La risposta pubblica dovrebbe favorire, in particolare, le fasce socialmente più deboli e, al tempo stesso, continuare nel coinvolgimento sempre maggiore dei privati e/o del terzo settore a cui destinare la risposta per le famiglie economicamente più agiate.

Gli altri interventi pubblici :

Al fine di migliorare la dotazione infrastrutturale relativa agli impianti sportivi si rende necessario procedere alla realizzazione di una nuova piscina comunale, data la vetustà e le condizioni in cui versa l'attuale impianto; è inoltre necessario progettare un edificio polivalente che consenta di realizzare sul territorio una molteplicità di attività ludico-sportive.

Le trasformazioni in atto nel complesso industriale Alfa Romeo rendono sempre più importante per la nostra città la valorizzazione del patrimonio storico-industriale costituito dal "Museo dell'Auto Alfa Romeo". Ciò detto, è logica conseguenza l'esigenza di individuare e realizzare idonei spazi da approntare affinché questo patrimonio diventi pubblico. Per raggiungere tale traguardo sarà necessaria l'azione congiunta di tutte le istituzioni sovracomunali competenti (Regione e Province in primo), sia per il reperimento di idonei fondi ma anche per svolgere un'azione di convincimento nei confronti dell'attuale proprietà del museo.

Per quanto attiene l'ex edificio destinato a biblioteca, a seguito della realizzazione della nuova struttura, appare importante una sua riconversione. In quest'ottica detto immobile potrebbe diventare lo spazio da destinare a sede di tutte le associazioni presenti sul territorio, ora distribuite fra i vari edifici comunali, oppure, è ipotizzabile un suo utilizzo, attraverso la concessione ad Enti o Società, per una struttura da destinare alla prima infanzia (nido di quartiere o asilo nido) ed una ludoteca. Questa ultima ipotesi permetterebbe di migliorare un servizio (assistenza all'infanzia) di cui sul territorio si avverte la necessità di una implementazione, senza gravare di ulteriori oneri l'Amministrazione e garantendo al soggetto attuatore, attraverso la creazione di una ludoteca, di un *ritorno* economico. Tali ipotesi dovrà comunque essere meglio valutata dal punto di vista finanziario per meglio definire le possibili indicazioni di bando.

Altri interventi pubblici che dovranno essere realizzati nei prossimi anni sono costituiti dall'ampliamento dei loculi dei cimiteri e dalla realizzazione di un nuovo archivio comunale.

E' prevista, inoltre, l'avvio di un'attività di analisi e studio per l'ottimizzazione dei consumi energetici comunali nell'ambito del progetto "Prometeo" che ha partecipato al bando regionale nell'ambito delle iniziative di Agenda 21.

Per quanto concerne la viabilità comunale si rendono necessari alcuni adeguamenti viabilistici soprattutto legati alla regolamentazione di incroci mediante la creazione di *rotatorie* (Via Monte Grappa angolo Via Statuto, Viale Einaudi angolo Via Vismara) ciò permetterà di migliorare la sicurezza stradale, contribuire alla riduzione degli inquinamenti acustico e atmosferico, occorre inoltre prevedere la riqualificazione di Viale Marietti al fine di specificarne meglio la funzione di strada di livello comunale, infine, dovrà essere eseguita la realizzazione dell'illuminazione pubblica lungo la Via per Passirana e la Via A. Moro.

Inoltre dovranno essere completati i percorsi ciclopedonali previsti nella pianificazione urbanistica indicate nelle tavole di seguito allegate in modo da portare a compimento l'ambizioso progetto di un sistema integrato di mobilità ciclabile comunale di circa 26 Km. di sviluppo (di cui quasi il 50% già realizzato). Tale attività, coerente con il programma in corso di Agenda 21, permetterebbe di potenziare il ruolo dei tracciati ciclopedonali, trasformandoli da viabilità prevalentemente destinata allo svago ed al tempo libero a primaria funzione di collegamento fra le diverse attività del territorio (casa-scuola, casa – servizi pubblici e commerciali, ecc.)

6.4 Riqualificazione ambientale

Attraverso gli interventi di trasformazione del territorio si devono ottenere quelle risorse finanziarie e progettuali necessarie per realizzare alcuni importanti interventi di riqualificazione ambientale.

Una più puntuale individuazione delle problematiche ambientali da affrontare a livello comunale o promuovere a livello sovracomunale, troverà una soluzione nell'attività dei tavoli tematici dei "Forum Istituzionali" attivi nell'ambito del processo di Agenda 21 che il Comune di Arese ha avviato.

Purtuttavia già alcune problematiche appaiono interessanti e meritevoli di essere affrontate ed avviate a soluzione; fra queste si reputa di includere la "bonifica" dell'eternit (amianto per l'edilizia) presente negli edifici e lo spostamento degli elettrodotti che attraversano il territorio nella zona abitata.

Un altro importante aspetto riguarda più direttamente l'attività pianificatoria ovvero il consumo del territorio, che merita di essere preso in considerazione nell'ambito dello sviluppo urbanistico. Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) inserisce fra gli elementi virtuosi della pianificazione comunale l'attenzione all'uso di questa risorsa limitata e non riproducibile, qual'è appunto il suolo. Occorre quindi, nell'ambito della nuova pianificazione attuativa e/o generale, prestare attenzione a tale esigenza specialmente in un Comune nel quale è stato urbanizzato il 81 % dell'intero territorio .

Tale scelta comporta necessariamente alcune conseguenze di natura urbanistica ed edilizia quali: la necessità di privilegiare il riuso delle aree dismesse, incentivando, quanto già in passato intrapreso e inserendo nella nuova progettazione quelle soluzioni planoaltimetriche che consentono la realizzazione di ampie aree a verde sia privato che, soprattutto, pubblico, che consentirebbe anche la creazione di quelle ampie aree ad indirizzo naturalistico di cui innanzi si è accennato (paragrafo 6.3).

6.5 Ricomposizione Urbanistica

Un corretto riuso del territorio permetterà di continuare quella politica di omogeneizzazione funzionale delle zone del territorio, di riduzione di quelle criticità ambientali e funzionali generate dalla presenza nel medesimo ambito territoriale di destinazioni urbanistiche fra loro non compatibili (quali le attività produttive con la residenza).

Tali trasformazioni dovranno però essere accompagnate anche da opportune scelte di sviluppo occupazionale legato alle nuove espansioni produttive. Saranno privilegiate iniziative di localizzazione idonee dal punto di vista funzionale ed ambientale, con particolare riguardo agli interventi di ampliamento o trasferimento di aziende già insediate sul territorio o nell'area limitrofe al ns. Comune ovvero a proposte presentate direttamente dalle Società che intendono insediarsi sul ns. territorio.

7. Attuazione degli obiettivi

Premessa :

Per quanto riguarda le modalità attuazione degli obiettivi si ritiene di riconfermare l'impostazione dalla vigente disciplina contenuta nel Documento approvato nel 2001, inserendo una maggiore flessibilità nelle destinazioni funzionali nelle aree a standards, di cui il vincolo sia decaduto per decorrenza del termine fissato dall'art. 2 della Legge 1187/68 (art. 9, comma 12, L.R. 12 del 11.03.2005) e recependo la nuova normativa regionale "Legge per il governo del territorio" approvata con L.R. 11.3.2005 n. 12 che ha abrogato, fra l'altro, la Legge regionale 12.4.1999 n. 9.

7.1 Oggetto dei Programmi Integrati d'Intervento

Ai sensi dell'art. 87, comma 2, della Legge Regionale 12/05, i Programmi Integrati di Intervento vengono promossi al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio, ambientale del territorio, in presenza degli elementi caratterizzanti qui di seguito indicati:

7.1.1 Previsione di una pluralità di destinazioni e funzioni:

compresenza, nel medesimo programma integrato, di destinazioni diverse, anche se appartenenti alla medesima categoria urbanistica generale (ad esempio: nell'ambito della categoria produttiva: direzionale, commerciale, paracommerciale – sportelli bancari, agenzie, ecc. – terziario in genere, ricettivo; nell'ambito della categoria residenziale: libera, convenzionata e/o sovvenzionata, in locazione, ecc.); - il perseguimento di obiettivi funzionali plurimi, relativamente sia agli interventi di interesse privato, sia a quelli di immediato interesse pubblico, prioritariamente in rapporto agli obiettivi individuati dal Documento di Inquadramento (ad esempio: recupero di insediamenti esistenti, trasferimento di attività produttive in aree idonee, aumento delle dotazioni di alloggi di edilizia agevolata e/o convenzionata e/o sovvenzionata o in locazione, incremento e ottimizzazione delle dotazioni di servizi, esecuzione di interventi infrastrutturali, mitigazione ambientale ed acustica, ecc.).

7.1.2. compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate:

tale requisito attiene alla previsione, nell'ambito del programma integrato di una pluralità:

- di tipologie edilizie e di gestione dell'edificato e degli spazi verdi e aperti in progetto (ad esempio, sotto il primo aspetto: strutture a corte o edifici condominiali o unifamiliari; sotto il secondo aspetto: edilizia residenziale libera, convenzionata o sovvenzionata, o in locazione);
- di modalità di intervento (ad esempio: recupero di insediamenti esistenti tramite opere ex articolo 31 Legge 457/78 – ora articolo 27 L.R.12/05 - e nuova edificazione) .Ciò anche con riferimento alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (ad esempio: previsione di costruzione della dotazione di standards tramite cessione o asservimento di area nuda e tramite standards qualitativo di cui all'articolo 90, comma quarto, della legge regionale 12/05).

7.1.3. rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano:

tale requisito ha valenza qualitativa e non quantitativa, e deve essere valutato in rapporto all'ambito territoriale specifico in cui si colloca l'area di intervento. Conseguentemente, non è richiesta una superficie minima del programma integrato, a condizione che il progetto di intervento per collocazione dell'area o per le caratteristiche qualitative del programma, sia idoneo a conseguire obiettivi di riqualificazione di portata significativi per il riassetto del contesto territoriale circostante.

Ai fini dell'ammissibilità del programma di intervento, per espressa previsione della legge regionale citata, occorre la dimostrazione della sussistenza di almeno due degli elementi di cui ai precedenti punti 7.1.1, 7.1.2 e 7.1.3.

7.2. Ambito di applicazione.

Il programma integrato si attua su aree aventi qualunque destinazione d'uso in base al piano regolatore generale vigente ed avente le caratteristiche di cui all'art. 88, comma 1, legge regionale 12/05, con le precisazioni individuate nei successivi punti:

- a) Nelle zone per insediamenti prevalentemente residenziali (art. 22 NTA del PRG) possono essere presentati programmi integrati che siano conformi agli strumenti urbanistici e di programma comunale, ovvero in variante nei casi stabiliti dall'art. 6, comma 2, della legge regionale 23/97 o, solo in caso di interventi di cui al seguente punto 7.5, in variante secondo la procedura dell'articolo 92, comma 4 e seg., della L.R. 12/05 . Gli stessi assicureranno la dotazione di aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico nella misura prevista dalla normativa vigente e dal presente documento, con tutte le modalità stabilite dall'art. 90 della legge regionale 12/05. Le proposte di programma integrato dovranno dimostrare il rilievo dell'intervento ai fini della riorganizzazione dell'ambito urbano, nonché gli elementi di coerenza con il contesto di riferimento e, nel caso di incremento del numero degli abitanti previsti dal P.R.G., dovranno garantire la dotazione aggiuntiva di standards di cui al successivo punto 7.3 , nelle forme previste dalla legge regionale 12/05.
- b) Le zone a verde privato (art. 22 NTA) sono escluse dall'ambito di applicazione del programma integrato.
- c) Nelle zone destinate dal vigente PRG a zone pubbliche e di uso pubblico valgono le previsioni dell'art. 90, legge regionale 12/05, con le seguenti precisazioni:
 - per le proposte di programma integrato interessanti integralmente aree destinate a standards dal vigente piano regolatore e per le attrezzature esistenti computabili come tali in base alla legge regionale 12/05 sarà possibile modificare la localizzazione ed il tipo di servizio individuato, fermo restando il rispetto delle dimensioni complessive delle aree interessate;
 - per le aree destinate a standards comprese nel più vasto perimetro di una proposta di programma integrato, sarà consentita la realizzazione di funzioni di interesse generale, in sintonia con gli obiettivi e gli indirizzi strategici espressi dal Documento;
 - per le aree destinate a standards, edificate in tutto o in parte, interessate da vincoli preordinati all'espropriazione, saranno consentiti interventi sino alla ristrutturazione edilizia, purché l'intervento sia coerente con gli obiettivi del Documento.

d) Nelle aree destinate a standards, il cui vincolo sia decaduto per decorrenza del termine fissato dall'articolo 2 della legge 1187/68, ora 9 della L.R. 12/05, la proposta di programma integrato in variante al piano regolatore dovrà rispettare i seguenti criteri:

▪ Destinazioni funzionali:

- In conformità alle destinazioni del Piano Regolatore, ancorchè decadute, senza necessità di asservimento all'uso pubblico;
- Quota minima pari al 40% delle destinazioni di Piano Regolatore, ancorchè decadute, con asservimento all'uso pubblico, mentre la rimanente quota potrà essere destinata a :
 - funzioni residenziali, di queste almeno la metà pubbliche (e.e.p.) o, in alternativa, con una quota di e.e.p. pari ad almeno 1/3 dell'intera Superficie Lorda di P.I.I.;
 - commerciali e di terziario nel rispetto del contesto urbanistico-ambientale della vocazione dell'area secondo gli indirizzi del presente documento.
- Nel caso di destinazioni diverse da quelle di Piano dovrà essere reperita, oltre la quota minima sopra stabilita, una dotazione di standards determinata dal presente Documento in conformità all'art. 90, comma 1 della L.R. 12/05.
- Per aree con superficie inferiore a 10.000 mq, le aree standards di cui al precedente punto verranno individuate solo in base ad effettive e comprovate esigenze.

L'edificazione non deve comunque interessare il futuro ingombro della viabilità prevista sulla base delle previsioni di tracciato riportate nella tavola di azionamento di P.R.G., salvo il caso contestuale realizzazione dell'opera nell'ambito del Programma proposto.

7.3 Soddisfacimento delle dotazioni di aree per infrastrutture e servizi pubblici e di uso pubblico.

Il programma integrato deve assicurare il reperimento, preferibilmente all'interno dell'area di intervento, salvo diversa indicazione da parte dell'Amministrazione Comunale, della quantità di aree per standards nella misura indicata dalla vigente legislazione, così come stabilito dall'articolo 90, comma 1, della legge regionale 12/05, in relazione ai pesi insediativi ed alla capacità aggiuntiva, che in attesa dell'approvazione del Piano dei Servizi di cui all'articolo 9 della L.R. 12/05 dovranno rispondere alle prescrizioni dettate nei punti seguenti:

- Destinazione residenziale: pari all'80% della S.L. (superficie Lorda) ; Destinazione terziaria, ricettiva, commerciale (escluse le grandi strutture di vendita) pari al 100% della S.L. riducibile al 75% in zona di recupero (zona A e B1); Destinazione produttiva pari al 20% dell'intera superficie destinata agli insediamenti; Per le grandi strutture di vendita devono essere pari al 200% della S.L.
- La cessione di aree esterne al perimetro del programma integrato è ammessa purché si tratti di aree funzionali al perseguimento degli obiettivi del Documento e comunque nel rispetto dell'articolo 90, comma 3, della legge regionale 12/05, con particolare riguardo a quanto determinato per i parcheggi pubblici e di uso pubblico.

- L'asservimento ad uso pubblico delle aree, regolato con atto soggetto a trascrizione, assolve all'obbligo di dotazione di standards analogamente alla cessione gratuita a favore dell'amministrazione (articolo 9 comma 10 della L.R. 12/05).

Nelle aree a standards decaduto la mancata cessione di aree entro e fuori comparto con aree aventi vocazione funzionalmente compatibili con la destinazione a servizi pubblici, dovrà essere compensata secondo quanto previsto dal successivo punto 7.4. In aggiunta a detta corresponsione, per interventi con previsioni di capacità edificatoria superiore a 2.000 mq. di S.L., dovranno essere comunque reperite di ulteriori aree, anche agricole o a servizi urbani territoriali "F", quale ulteriore compensazione ambientale aggiuntiva a quella prevista dal Capitolo VI delle Norma di Attuazione del documento di "Regolamentazione dei contributi concessori" approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 76 del 22.12.2004.

Fermo restando la quota minima da reperire, ai fini della quantificazione della quantificazione dello standards di P.I.I., nelle aree a standards decaduto, si somma la superficie a standards prevista dal P.R.G. a quella determinata sulla base del nuovo "peso insediativo" ovvero dei "carichi di utenza" generati dal Programma Integrato d'Intervento proposto.

7.4 Standard qualitativo e monetizzazione

La realizzazione di infrastrutture e servizi di interesse generale, anche in assenza del Piano dei Servizi, ai sensi dell'articolo 90, comma 3, legge regionale 12/05, concorre alla costituzione della dotazione di standards, calcolata ai sensi del precedente paragrafo 7.3, nella misura derivante dal rapporto tra il valore complessivo delle stesse, accertato mediante specifico progetto preliminare e allegata stima delle opere ed il valore espresso in €/mq determinato ai fini della monetizzazione delle aree a standards di cui alla delibera del Consiglio Comunale n. 76 del 22.12.2004, eventualmente adeguata all'attualità sulla base dei medesimi criteri adottati nella predetta delibera. In attesa delle definizioni del Piano dei Servizi l'individuazione delle opere da realizzare ai sensi dell'articolo 90, comma 3, legge regionale 12/05 sono quelle rispondenti agli obiettivi di cui al Capitolo 6.3 del presente Documento o inserite nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche.

In luogo della dotazione di standards, sempre calcolata ai sensi del precedente paragrafo 7.3, è ammessa la monetizzazione nel rispetto dell'art. 90, comma 4, della legge regionale 12/05, calcolata secondo i criteri della citata deliberazione consigliare del 22.12.2004 e s.m.i..

7.5 Criteri preferenziali

Nel rispetto della dotazione minima di aree per infrastrutture e servizi pubblici e di uso pubblico, costituiscono elementi di valutazione preferenziale in coerenza con gli obiettivi del presente documento d'inquadramento:

1. l'impegno, da parte dei proponenti di diversi programmi integrati di intervento, a realizzare concordemente infrastrutture e servizi, da computarsi proporzionalmente nella dotazione di standards per i rispettivi interventi, aventi rilievo cittadino o idonei al soddisfacimento di esigenze di preminente interesse pubblico in zone marginali e degradate (ad esempio: asili, centri sociali, biblioteche; parchi; campi giochi; anche gestiti in regime di convenzione);
2. realizzazione di quote significative di edilizia sovvenzionata o agevolata o convenzionata;

3. la previsione di una gestione dei servizi da parte di enti o associazioni no-profit;
4. l'individuazione concordata, da parte di proponenti di diversi programmi integrati di intervento concernenti ambiti vicini o prossimi, di compendi contigui di aree da destinare proporzionalmente a standards in relazione ai rispettivi interventi.

Le opere di cui ai punti 1,3 e 4, pur non incidendo sulla volumetria edificabile del programma integrato, saranno valutate dall'Amministrazione in relazione alle effettive esigenze della zona ed agli obiettivi strategici individuati dal Documento.

7.6 Indirizzi urbanistici per i Programmi Integrati di Intervento

Per i programmi integrati di intervento comportanti varianti al piano regolatore generale vigente, non comprese tra i casi stabiliti dall'articolo 2, comma 2, della legge regionale 23/97, salvo i casi di cui ai successivi punti, la definizione dei parametri urbanistici è determinata in funzione del corretto inserimento degli interventi nel contesto urbano e ambientale. Il progetto planivolumetrico, con allegata relazione, deve rendere esplicite e giustificare le logiche insediative sia in termini di quantità, funzioni, soluzioni planoaltimetriche, rapporto fra costruito e superfici scoperte che in termini di adeguate e sufficienti dotazioni urbanizzative. In particolare dovranno essere dimostrate le connessioni esistenti ed in progetto in merito alle urbanizzazioni zona e comunali, l'accessibilità con i mezzi privati ed il sistema dei trasporti pubblici.

Le capacità edificatorie saranno definite e valutate in funzione del progetto. In particolare:

- a) in zona A e B1 i proponenti dovranno dimostrare il corretto inserimento dell'intervento nel tessuto storico urbano;
- b) in zona di completamento e di trasformazione funzionale si ritiene ammissibile un indice di utilizzazione territoriale massimo pari a 0,65 mq/mq di S.L. (Superficie Lorda);
- c) Nelle altre zone l'indice massimo territoriale :
 - ❖ per funzioni residenziali prevalenti non potrà superare 0,35 mq/mq di S.L.. Per prevalente si intende una destinazione residenziale che, comprensiva delle relative pertinenze, rappresenti almeno il 50% della superficie sviluppata di tutti i piani agibili e non previsti dal programma. A cui si aggiunge, esclusivamente da destinare alla realizzazione di locali accessori residenziali, un incremento massimo di 0,05 mq/mq di S.L.. Nelle aree a standards decaduto, solo nel caso di funzioni residenziali prevalenti, ai fini della superficie territoriale di P.I.I. potranno essere conteggiate le aree relative alla quota del 40% da destinare alle funzioni indicate dal PRG nonchè le superfici che il PRG individuava per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie, in tal caso l'indice non potrà superare 0,25 mq/mq di S.L. . A cui si aggiunge, esclusivamente da destinare alla realizzazione di locali accessori residenziali, un incremento massimo di 0,04 mq/mq di S.L.;
 - ❖ per altre funzioni non potrà superare 0,50 mq/mq;
- d) In aree particolarmente significative sul piano della trasformazione urbanistica, anche per dimensione e localizzazione, laddove si preveda un intervento comprendente funzioni

residenziali si dovrà necessariamente riservare una quota di tale funzione da destinarsi ad edilizia abitativa in regime di locazione e/o convenzionata e/o agevolata e/o sovvenzionata in misura tale da renderla autonomamente gestibile.

- e) Nelle aree di cui al punto precedente l'indice di utilizzazione territoriale può essere incrementato di 0,10 mq/mq in presenza di una quota di edilizia residenziale in locazione e/o convenzionata e/o agevolata e/o sovvenzionata di almeno il 30% della s.l.p. residenziale proposta, che a sua volta non dovrà essere inferiore al 50% della S.L. totale.

Eventuali modificazioni dei predetti indici dovranno essere giustificate dal raggiungimento di obiettivi strategici fissati dal Documento di Inquadramento, ovvero dalla presenza di rilevanti vantaggi per l'interesse collettivo, che dovranno essere indicati negli atti di approvazione del programma integrato di intervento.

L'ambito di intervento oggetto della proposta di programma integrato è individuato dai soggetti proponenti, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di valutare la superficie minima di intervento in funzione delle caratteristiche dell'intervento stesso, al fine di rendere possibili un'organica riqualificazione della parte del territorio interessato dalla proposta o la realizzazione di infrastrutture di interesse generale.

Per la realizzazione di funzioni di interesse generale sulle aree destinate a standards, le relative volumetrie potranno essere realizzate sulle stesse aree o, in alternativa, su quelle edificabili qualora l'Amministrazione ritenga opportuna la cessione delle aree a standards per la realizzazione degli obiettivi di riqualificazione. Le volumetrie consentite sono definite dal Documento. La dotazione di parcheggi pubblici è da definirsi sulla base del numero di utenti e di addetti stimato, fatte salve specifiche valutazioni riferite al tipo di struttura ed alla sua collocazione nonché alle deficienze presenti nella zona.

Per quelle destinazioni pubbliche o di interesse pubblico, non riconducibili a quelle dell'articolo 25 delle N.T.A. di P.R.G. o alla categoria direzionale commerciale di cui al decreto ministeriale 1444/68, né computabili come aree a standards, l'edificabilità viene determinata sulla base delle esigenze della funzione stessa, con un rapporto di copertura massimo pari al 40% dell'area di pertinenza. Resta fermo il rispetto della dotazione di aree a standards per le altre funzioni e il reperimento dei servizi funzionali all'insediamento stesso. Restano altresì fermi il rispetto della relativa dotazione di aree a standards ed il reperimento dei servizi funzionali all'inserimento stesso e la densità massima complessiva.

Nel caso di mantenimento degli edifici esistenti tramite opere di recupero ex art. 31 della legge 457/78 (ora art. 27 della L.R. 12/05), non comportanti modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, gli stessi e l'area di pertinenza della relativa destinazione possono essere stralciati dal perimetro dell'area di intervento secondo il rapporto di densità fondiaria massimo di 3 mc/mq. Per quanto concerne il reperimento delle aree a standards in caso di incremento di volumetria o superfici o in caso di modificazione della destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, si procede con l'applicazione dell'articolo 90, comma 1, legge regionale 12/05 secondo i parametri di cui al precedente punto 7.3. Qualora la superficie di pertinenza, calcolata secondo il criterio sopradescritto, sia inferiore alla superficie di sedime degli edifici esistenti si assume questa come area da stralciare.

Per interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica ai fini della dotazione degli standards residenziali si tiene conto esclusivamente dell'aumento di capacità insediativa residenziale

risultante dalla possibilità di incremento o di modificazione della destinazione d'uso della volumetria o della superficie utile esistente.

Le quote funzionali relative alle destinazioni d'uso, salvo ove specificato, sono definite dal programma integrato di intervento, compatibilmente con le previsioni di cui al primo comma del presente articolo. Gli insediamenti commerciali dovranno essere compatibili con le norme statali e regionali in materia e dovranno essere accompagnati da valutazione dei flussi di traffico veicolare indotto.

In caso di presentazione di più proposte di programmazione integrata concernenti aree di trasformazione, anche non contigue, necessitanti di coordinamento progettuale unitario, l'Amministrazione potrà predisporre sulla scorta delle proposte presentate ed in tempi compatibili con l'iter amministrativo del P.I.I., un documento unitario recante:

- 1) individuazione nell'ambito di progettazione unitaria, anche comprendente aree ulteriori a quelle già oggetto di proposte di trasformazione;
- 2) la localizzazione di massima delle opere di interesse pubblico e delle aree a standards;
- 3) l'indicazione delle funzioni ammissibili, tenuto conto di quelle previste dalla proposte già presentate.

Tale documento, da approvarsi da parte del Consiglio Comunale contestualmente al primo dei programmi integrati compresi nell'ambito di progettazione unitaria, è vincolante ai fini della valutazione delle successive proposte, concernenti comunque interventi di trasformazione urbanistica delle ulteriori aree che sono comprese nel predetto ambito.

I programmi relativi al medesimo ambito unitario sono autonomi tra loro quanto alla procedura di approvazione, al computo della superficie edificabile e alla verifica della dotazione di aree a standards ecc., salva contraria volontà dei proponenti.

I rimanenti parametri urbanistici (altezze, distanze, superfici coperte, ecc.) non indicate nel presente Documento verranno definite nell'ambito del Programma Integrato d'Intervento.

7.7 Procedura di attuazione: proposta iniziale.

Il procedimento di adozione e definitiva approvazione del programma integrato può essere preceduto dalla presentazione da parte degli interessati di una proposta iniziale, al fine di verificare la conformità alle linee programmatiche di indirizzi ed ai criteri ed obiettivi indicati nel presente documento, senza pregiudizio per la definizione del successivo procedimento di approvazione definitiva.

La proposta dovrà essere corredata dalla seguente documentazione:

- 1) schema di massima del progetto planivolumetrico (di cui al successivo articolo, punto 4);
- 2) relazione tecnica contenente la descrizione delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dall'Amministrazione Comunale nel Documento di Inquadramento ed ai documenti di programmazione sovracomunale;
- 3) relazione economica di massima con riferimento in particolare alla necessità di realizzazione e conseguente gestione delle opere o interventi di interesse pubblico.

L'istruttoria sulla proposta iniziale dovrà concludersi in 60 giorni dalla sua presentazione, salvo che nei casi di accordo di programma, in cui l'istruttoria dovrà concludersi nel termine di 90 giorni. I predetti termini potranno essere interrotti soltanto una volta per eventuali integrazioni, da richiedersi entro 15 giorni dalla presentazione della proposta.

7.8 Procedura di approvazione

Le modalità di istruttoria ed approvazione delle proposte di programma integrato sono quelle disciplinate dagli articoli 91-93 della legge regionale 12/05 e meglio specificate nei seguenti punti.

7.9 Procedura di approvazione: documentazione da produrre:

La presentazione di programma integrato deve essere corredata dalla documentazione indicata dalla deliberazione della Giunta Regionale 9.7.99 n. 6/44161, punto 8:

- 1) planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:10.000) con l'individuazione del comparto oggetto dell'intervento, dei sistemi e dei sub-sistemi ambientali (come individuati dalle vigenti prescrizioni), infrastrutturali e di servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità nonché delle previsioni, ritenute significative rispetto alla proposta di programmi integrati, contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunali. La rappresentazione cartografica in scala 1:10.000 dovrà essere effettuata sulla carta tecnica regionale, su supporto informatico, e dovrà evidenziare lo stato dei servizi specificando in particolare e con apposita simbologia grafica, se trattasi di opere e/o servizi esistenti, in corso di realizzazione e/o programmate dagli enti competenti (secondo le indicazioni fornite dal servizio strumenti integrati e territoriali della Direzione Generale Territorio ed Edilizia Residenziale);
- 2) stato di fatto degli ambienti di intervento (da realizzare utilizzando idonee cartografie, purchè in scala 1:500 o 1:1.000 o 1:2.000) con l'indicazione delle infrastrutture per la mobilità, della consistenza edilizia del comparto, delle presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali, delle urbanizzazioni primarie, dei sottoservizi tecnologici (direttiva 3.3.1999 della Presidenza del Consiglio dei Ministri, Dipartimento delle aree urbane) nonché delle caratteristiche morfologiche e funzionali, e dei profili altimetrici estesi ad un intorno significativo, tale da consentire un'opportuna conoscenza del contesto di intervento;
- 3) zonizzazione del piano regolatore generale vigente ed eventualmente adottato, con la documentazione di cui all'articolo 8, comma 5, ex lege 9/99;
- 4) progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:1.000, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzioni, con l'indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente; individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere;

- 5) progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sviluppato ad un livello di dettaglio utile a definire gli impegni assunti da parte del proponente nella convenzione di cui all'art. 93 della legge regionale 12/05;
- 6) computo estimativo di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico;
- 7) documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, le caratteristiche ambientali e naturali della stessa, nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante;
- 8) relazione tecnica contenente in particolare:
 - descrizione delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi e agli indirizzi fissati dall'Amministrazione Comunale nel documento di inquadramento e ai documenti di programmazione sovracomunale;
 - dimostrazione degli standards urbanistici in rapporto alla capacità ed ai pesi insediativi indotti dal programma integrato suddivisi tra le diverse funzioni previste dal programma, secondo il disposto dell'articolo 6 della ex legge regionale 9/99 (ora articolo 90 della legge regionale 12/05);
 - analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acque, aria, secondo i dati resi obbligatoriamente disponibili dagli enti competenti (o, in assenza di questi ultimi, con rilievi effettuati dai soggetti attuatori), nonché indicazione di eventuali interventi necessari a garantire il rispetto delle prescrizioni delle leggi di settore;
 - analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico, ove prescritta dalla vigente legislazione, ed indicazione di eventuali misure compensative;
 - valutazione della compatibilità geologica dell'intervento;
 - descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani, dei sottoservizi tecnologici, sul sistema di mobilità ed accessibilità;
- 9) relazione economica sulla fattibilità del programma, che evidenzia in particolare:
 - il concorso delle risorse private e l'eventuale concorso di risorse dei soggetti attuatori pubblici, con riferimento sia alla realizzazione sia alla gestione di opere o interventi di interesse pubblico;
 - il programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali;
- 10) Norme di Attuazione del Programma Integrato, che disciplina le specifiche modalità operative, le caratteristiche costruttive e la qualità architettonica degli edifici;
- 11) schema di convenzione contenente gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del programma integrato.

Qualora il programma integrato comporti variante urbanistica, deve essere allegata nei casi previsti dalle circolari attuative della legge regionale 41/97 (indicate dalla deliberazione della Giunta Regionale del 9.7.99 innanzi richiamata) apposita perizia geologica da redigersi secondo le modalità in esse indicate. Nei casi in cui i progetti degli interventi ricompresi nel programma integrato rientrino in una delle ipotesi di cui agli allegati A e B del Decreto del Presidente della Repubblica del 12.4.96, dovrà essere allegato l'apposito studio previsto dal Decreto del Presidente della Repubblica stesso ai fini dell'espletamento della procedura di valutazione di impatto ambientale o di verifica.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere documentazione integrativa, in relazione a specifici ambiti di intervento.

7.10 Procedura di approvazione: istruttoria

- 1) L'istruttoria dei programmi integrati di intervento verrà curata dal Servizio Urbanistica anche attraverso, ove ritenuto necessario, l'istituto della Conferenza dei Servizi così come disciplinato dall'articolo 22 del Regolamento Edilizio Comunale. Il Servizio si avvarrà dell'apporto della Commissione Urbanistica. La Commissione Urbanistica avrà funzioni consultive, non vincolanti, e dovrà esprimere parere, entro 10 giorni dalla richiesta del responsabile del procedimento, su ogni proposta iniziale e definitiva valutando in particolare:
 - L'ammissibilità della proposta rispetto agli obiettivi strategici del Documento di Inquadramento;
 - La coerenza del programma integrato con i criteri d'indirizzo del Documento di Inquadramento.

Qualora la Commissione non si esprima nei termini il Responsabile del procedimento concluderà l'istruttoria a prescindere dal predetto parere.

La Commissione Urbanistica, sulla base degli indirizzi dell'Amministrazione e delle proposte di programma presentate, potrà formulare proposte per l'adeguamento nel tempo del Documento di Inquadramento.

- 2) L'istruttoria dovrà essere completata nel termine di 60 giorni dalla presentazione della proposta di programma integrato; detto termine potrà essere interrotto una sola volta per integrazioni istruttorie entro 30 giorni dalla presentazione della proposta, in questa evenienza il termine inizierà a decorrere di nuovo per intero dalla presentazione delle integrazioni richieste. La proposta verrà sottoposta all'organo deliberante entro 30 giorni dalla conclusione dell'istruttoria.
- 3) L'adozione del programma seguirà nei termini previsti dall'articolo 92 della legge regionale 12/05.
- 4) Nelle ipotesi di cui all'articolo 92, comma 4, della legge regionale 12/05 l'istruttoria per l'individuazione degli obiettivi dell'accordo di programma, da sottoporre alla conferenza degli enti interessati, sarà condotta nel termine di 90 giorni dalla presentazione della proposta di programma integrato; il termine potrà essere interrotto una volta per integrazioni istruttorie entro 30 giorni dalla presentazione della proposta e inizierà di nuovo a decorrere per intero dalla presentazione delle integrazioni richieste.

7.11 Procedura di approvazione : rapporti con gli strumenti urbanistici

La procedura di adozione e approvazione del programma integrato distingue, giuste le previsioni degli articoli 92 della Legge regionale 12/05 nelle seguenti ipotesi:

- a) Programma integrato conforme al piano regolatore generale: si applica procedimento di cui all'art. 14, Legge Regionale 12/05 .
- b) Programma integrato in variante al piano regolatore generale e di rilevanza regionale ai sensi articolo 92, comma 4 legge regionale 12/05: si applica la procedura dell'Accordo di programma prevista dall'articolo 34 del D.Lgs. 267/2000, secondo le disposizione della L.R. 14.3.2003 n. 2 e dell'articolo 2 della L.R. 23.2.2004 n. 3, la cui approvazione è di competenza della Regione.
- c) Programma integrato comportante variante urbanistica per cui sia applicabile il procedimento semplificato ai sensi dell'ex art. 6, comma 2, legge regionale 23/97 : si applica il procedimento di cui all'art. 3 della Legge 23/97, si applica anche alle ipotesi disciplinate dall'art. 1, ex lege regionale 20.12.1999 n. 26 "Norme urbanistiche per l'ordine pubblico e la sicurezza dei cittadini", nel rispetto dei termini e requisiti già fissati da quest'ultima disposizione.
Sono da considerarsi destinazioni compatibili, indipendentemente dalle quote indicate dallo specifico articolo delle N.T.A. di P.R.G., quelle complessivamente ammesse dal piano regolatore generale vigente nella zona omogenea urbanistica , di cui al decreto ministeriale 1444/68 , di appartenenza delle aree interessate dal programma;
- d) Programma integrato comportante variante urbanistica non compresa tra i casi di variante sopra indicati, si applica la procedura di cui all'articolo 92, comma 8, della L.R. 12/05.

Nel caso in cui la proposta di accordo di programma non sia conforme agli obiettivi del presente documento , il Consiglio Comunale approva il programma integrato d'intervento con deliberazione analiticamente motivata.

7.12 Procedura di approvazione: valutazione

La valutazione della proposta è effettuata sulla base :

- a) Dei seguenti criteri di ammissibilità:
- aderenza alle previsioni della legge regionale 12/05 articolo 87 e seguenti;
 - coerenza con gli obiettivi programmatici stabiliti dal Documento;
 - adeguatezza rispetto agli indici e parametri urbanistici riportati nel presente Capitolo;
- b) dei seguenti criteri di priorità:
- trasferimento di attività a rischio di incidente rilevante o insalubri da ambiti prevalentemente residenziali in aree idonee;
 - previsione di opere di interesse pubblico a servizio dei comparti o dell'intero territorio comunale;
 - trasformazione di aree o stabilimenti industriali, posti all'interno di ambiti prevalentemente residenziali, in funzioni compatibili con la residenza e realizzazione all'interno dell'area dismessa di e.e.p.;
 - realizzazione di rilevanti interventi di e.e.p..

L'Amministrazione si riserva la facoltà di dettare indicazioni di tipo progettuale ed obiettivi specifici con atti della giunta comunale.

7.13 Procedura di approvazione delle varianti

L'approvazione di varianti al programma integrato, segue lo stesso procedimento seguito per la sua approvazione. In particolare per quanto riguarda i programmi integrati approvati con accordo di programma, la competenza all'istruttoria spetta alla segreteria tecnica e quella all'approvazione è del collegio di vigilanza ex art. 34 del T.U.E.L..

7.14 Convenzione di attuazione

La convenzione, da stipulare successivamente all'approvazione definitiva del programma integrato tra gli attuatori ed il Comune è regolata dagli articoli 46 e 93 della L.R. 12/05. La convenzione disciplina i diritti e gli obblighi delle parti per l'attuazione del programma integrato, con particolare riguardo, tra gli altri:

1. ai termini per l'inizio dei lavori previsti a pena di decadenza del programma, e a quelli per l'esecuzione di tutti gli interventi ed in particolare per le opere di urbanizzazione ed infrastrutturali contemplati nel programma integrato. In specialmodo deve essere prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione contestualmente al programma di esecuzione degli interventi;
2. alla possibilità di suddividere l'attuazione dei programmi integrati in stralci funzionali, in considerazione della loro complessità;
3. alle garanzie finanziarie, da fornirsi con idonee fidejussioni bancarie od assicurative, che devono essere di valore non inferiore all'importo delle opere che i soggetti attuatori si impegnano a realizzare avendo riguardo anche alla realizzazione economica allegata al programma integrato. L'entità della garanzia potrà altresì essere commisurata agli eventuali interessi per il ritardo, alle variazioni dei prezzi ed altre variabili prevedibili;
4. all'impegno dell'Amministrazione di impiegare le somme, previste per la monetizzazione delle aree a standards, per l'acquisizione di fabbricati o aree specificamente individuati, destinati o da destinarsi, alla realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici;
5. agli strumenti di messa in mora degli attuatori, in caso di inadempimento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle eventuali strutture realizzate a titolo di standards, ed agli interventi sostitutivi del Comune, in danno degli attuatori;
6. ai rapporti attinenti alla gestione delle strutture e dei servizi realizzati ai sensi dell'art. 90, comma 2, legge regionale 12/05, finalizzati a garantirne l'uso pubblico; salvo che detti rapporti non siano disciplinati da atto convenzionale apposito che deve essere espressamente indicato ed allegato alla convenzione;
7. alle modalità di esecuzione delle eventuali bonifiche, nel caso di programmi integrati d'intervento interessati anche parzialmente da strutture produttive dismesse;
8. alle garanzie finanziarie, da fornirsi con idonee fidejussioni bancarie od assicurative, che devono essere di valore non inferiore al 10% dell'importo delle opere che i soggetti attuatori si impegnano a realizzare, di validità biennale a far data dal collaudo provvisorio dell'opera, a garanzia della qualità delle opere pubbliche realizzate.

Qualora sia decorso un anno dalla definitiva approvazione del programma integrato senza che sia intervenuta la stipula della convenzione di attuazione, il Sindaco, ai sensi e nei modi dell'articolo 93, comma 4, Legge regionale 12/05, avvia il procedimento di messa in mora preordinato alla declaratoria di decadenza del programma da ogni effetto, ivi compreso quello di variante urbanistica.

8. Dinamicità del Documento

Non si può che riaffermare questo scritto nel precedente Documento e cioè :

Il Documento d'Inquadramento rappresenta il punto di partenza di una strada verso un nuovo modello di urbanistica.

Questo *Documento* ha le finalità di delineare quali sono le strategie di sviluppo del territorio. Tali strategie devono lasciare margini di manovra, a condizione di essere stabili e durevoli nel tempo, in modo da costituire un sufficiente quadro di attendibili indirizzi per gli investitori; al tempo stesso devono lasciare dei margini consistenti di flessibilità per le politiche ed i progetti rivolti a realizzarlo garantendo comunque le priorità dell'Amministrazione al fine di assicurare il regolare svolgimento della funzione di indirizzo e controllo da parte del Consiglio Comunale. Il piano è semplice ma supportato da ricerca storica e tematica ed ha quindi la forza di mantenersi nel tempo malgrado le interpretazioni e le variazioni che saranno introdotti dalle politiche e dai progetti, inoltre il disegno spaziale proposto deve essere semplice nel senso di facilmente riconoscibile, argomentabile e comunicabile.

Il Piano (leggi : *Documento*) non può affrontare tutti i temi dello sviluppo urbano – sarebbero un peso eccessivo – ma deve stabilire delle priorità nello spazio e nel tempo, scegliere alcuni problemi spaziali ritenuti prioritari e ricondurre ad essi le altre questioni urbane.

Con apparente contraddizione un piano deve conciliare soluzioni e problemi selezionati in un quadro di insieme territoriale all'interno del quale valutare vincoli e opportunità vantaggi e svantaggi. Ogni problema selezionato – politico o progettuale – deve essere comunque inquadrato nell'insieme dei problemi della città e ricondotto ad un disegno generale.

La realizzazione di questo progetto non può essere gestita unilateralmente dalla parte pubblica ma è frutto di un confronto, una concertazione, un costante riequilibrio fra interessi pubblici e legittime attese dei privati. Ciò significa la possibilità di coinvolgimento nel processo di tutte le parti politiche, sociali, economiche e culturali dalla variegata e ricca realtà locale.

Questo non vuole significare il venire meno del ruolo centrale e strategico che è proprio dall'Amministrazione Comunale ma vuol rappresentare un nuovo modo di governare il territorio e lo sviluppo dello stesso.

Da tali considerazioni ne è logica conseguenza il fatto di intendere il *Documento* in modo dinamico e flessibile in contrapposizione alla staticità burocratica e rigidità procedurale propria degli strumenti urbanistici "classici".

Pertanto la gestione del documento potrà comportare nel tempo modifiche nelle priorità, integrazioni rispetto ai bisogni: ciò avverrà attraverso un costante monitoraggio degli indicatori sociali ed economici, sapendo quindi valutare, analizzare e, se meritevoli, accogliere quelle istanze che il vasto mondo aretino farà emergere.

Quanto anzidetto implica una capacità di apertura dell'Amministrazione Comunale alle realtà locali attraverso il dialogo costruttivo, il confronto, la cooperazione, per farsi interprete nel cogliere gli elementi qualificanti delle istanze più utili ad una costante crescita della nostra città.

E infine opportuno fornire un'ulteriore precisazione in merito alla facoltà dell'Amministrazione Comunale, nelle idonee forme di legge, di procedere in ogni tempo a modificare, aggiornare ed integrare il vigente Piano Regolatore Generale qualora ritenesse che tale strumento possa meglio rispondere alle esigenze della cittadinanza e del territorio; in quanto il presente *Documento* non si pone in contrapposizione al P.R.G. ma rappresenta un'utile alternativa.

ALLEGATO
NORMATIVO

LEGGE REGIONALE N. 12

del 11 marzo 2005

LEGGE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

Publicata sul Bollettino Ufficiale N. 11 del 16 marzo 2005 1° supplemento ordinario

SOMMARIO

PARTE I PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

TITOLO I OGGETTO E CRITERI ISPIRATORI

Art. 1 (Oggetto e criteri ispiratori)

TITOLO II STRUMENTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 2 (Correlazione tra gli strumenti di pianificazione territoriale)

Art. 3 (Strumenti per il coordinamento e l'integrazione delle informazioni)

Art. 4 (Valutazione ambientale dei piani)

Art. 5 (Autorità per la programmazione territoriale)

CAPO II PIANIFICAZIONE COMUNALE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

Art. 6 (Pianificazione comunale)

Art. 7 (Piano di governo del territorio)

Art. 8 (Documento di piano)

Art. 9 (Piano dei servizi)

Art. 10 (Piano delle regole)

Art. 11 (Compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica)

Art. 12 (Piani attuativi comunali)

Art. 13 (Approvazione degli atti costituenti il piano di governo del territorio)

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

CAPO III PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Art. 15 (Contenuti del piano territoriale di coordinamento provinciale)

Art. 16 (Conferenza dei comuni, delle comunità montane e degli enti gestori delle aree regionali protette)

Art. 17 (Approvazione del piano territoriale di coordinamento provinciale)

Art. 18 (Effetti del piano territoriale di coordinamento provinciale)

CAPO IV PIANO TERRITORIALE REGIONALE

Art. 19 (Oggetto e contenuti del piano territoriale regionale)

Art. 20 (Effetti del piano territoriale regionale. Piano territoriale regionale d'area)

Art. 21 (Approvazione del piano territoriale regionale. Approvazione dei piani territoriali regionali d'area)

Art. 22 (Aggiornamento del piano territoriale regionale)

CAPO V SUPPORTO AGLI ENTI LOCALI

Art. 23 (Supporto agli enti locali)

Art. 24 (Erogazione di contributi)

CAPO VI DISPOSIZIONI TRANSITORIE PER IL TITOLO II

Art. 25 (Norma transitoria)

Art. 26 (Adeguamento dei piani)

PARTE II GESTIONE DEL TERRITORIO

TITOLO I DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUL TERRITORIO

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 27 (Definizioni degli interventi edilizi)

Art. 28 (Regolamento edilizio)

Art. 29 (Procedura di approvazione del regolamento edilizio)

Art. 30 (Commissione edilizia)

Art. 31 (Albo dei commissari ad acta)

Art. 32 (Sportello unico per l'edilizia)

CAPO II PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 33 (Trasformazioni soggette a permesso di costruire)

Art. 34 (Interventi su beni paesaggistici)

Art. 35 (Caratteristiche del permesso di costruire)

Art. 36 (Presupposti per il rilascio del permesso di costruire)

Art. 37 (Competenza al rilascio del permesso di costruire)

Art. 38 (Procedimento per il rilascio del permesso di costruire)

Art. 39 (Intervento sostitutivo)

Art. 40 (Permesso di costruire in deroga)

CAPO III DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Art. 41 (Interventi realizzabili mediante denuncia di inizio attività)

Art. 42 (Disciplina della denuncia di inizio attività)

CAPO IV CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Art. 43 (Contributo di costruzione)

Art. 44 (Oneri di urbanizzazione)

Art. 45 (Scomputo degli oneri di urbanizzazione)

Art. 46 (Convenzione dei piani attuativi)

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

Art. 48 (Costo di costruzione)

CAPO V SANZIONI

Art. 49 (Sanzioni)

Art. 50 (Poteri regionali di annullamento e di inibizione)

CAPO VI DISCIPLINA DEI MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO DI IMMOBILI E DELLE VARIAZIONI ESSENZIALI

Art. 51 (Disciplina urbanistica)

Art. 52 (Mutamenti di destinazione d'uso con e senza opere edilizie)

Art. 53 (Sanzioni amministrative)

Art. 54 (Determinazione delle variazioni essenziali)

TITOLO II NORME IN MATERIA DI PREVENZIONE DEI RISCHI GEOLOGICI, IDROGEOLOGICI E SISMICI

Art. 55 (Attività regionali per la prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici)

Art. 56 (Componente geologica, idrogeologica e sismica del piano territoriale di coordinamento provinciale)

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

Art. 58 (Contributi ai comuni e alle province per gli studi geologici, idrogeologici e sismici)

TITOLO III NORME IN MATERIA DI EDIFICAZIONE NELLE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

Art. 59 (Interventi ammissibili)

Art. 60 (Presupposti soggettivi e oggettivi)

Art. 61 (Norma di prevalenza)

Art. 62 (Interventi regolati dal piano di governo del territorio)

TITOLO IV ATTIVITA' EDILIZIE SPECIFICHE

CAPO I RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI

Art. 63 (Finalità e presupposti)

Art. 64 (Interventi ammissibili)

Art. 65 (Ambiti di esclusione)

CAPO II NORME INERENTI ALLA REALIZZAZIONE DEI PARCHEGGI

Art. 66 (Localizzazione e rapporto di pertinenza)

Art. 67 (Disciplina degli interventi)

Art. 68 (Utilizzo del patrimonio comunale)

Art. 69 (Regime economico)

CAPO III NORME PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICI DI CULTO E DI ATTREZZATURE DESTINATE A SERVIZI RELIGIOSI

Art. 70 (Finalità)

Art. 71 (Ambito di applicazione)

Art. 72 (Rapporti con la pianificazione comunale)

Art. 73 (Modalità e procedure di finanziamento)

TITOLO V BENI PAESAGGISTICI

CAPO I ESERCIZIO DELLE FUNZIONI REGIONALI

Art. 74 (Dichiarazione di notevole interesse pubblico di aree ed immobili)

Art. 75 (Modificazioni e integrazioni degli elenchi dei beni soggetti a tutela)

Art. 76 (Contenuti paesaggistici del piano territoriale regionale)

Art. 77 (Coordinamento della pianificazione paesaggistica con altri strumenti di pianificazione)

Art. 78 (Commissioni provinciali)

Art. 79 (Adempimenti della Giunta regionale)

CAPO II AUTORIZZAZIONI E SANZIONI

Art. 80 (Ripartizione delle funzioni amministrative)

Art. 81 (Istituzione delle commissioni per il paesaggio)

Art. 82 (Modalità per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica)

Art. 83 (Sanzioni amministrative a tutela del paesaggio)

Art. 84 (Criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici)

Art. 85 (Supporto agli enti locali)

Art. 86 (Interventi sostitutivi in caso di inerzia o di ritardi)

TITOLO VI PROCEDIMENTI SPECIALI E DISCIPLINE DI SETTORE

CAPO I DISCIPLINA DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

Art. 87 (Programmi integrati di intervento)

Art. 88 (Ambiti e obiettivi)

Art. 89 (Interventi su aree destinate all'agricoltura)

Art. 90 (Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale)

Art. 91 (Attivazione dei programmi integrati di intervento)

Art. 92 (Approvazione dei programmi integrati di intervento)

Art. 93 (Attuazione dei programmi integrati di intervento)

Art. 94 (Programmi di recupero urbano e programmi integrati di recupero)

CAPO II ALTRI PROCEDIMENTI SPECIALI

Art. 95 (Disposizioni generali di raccordo con leggi regionali di finanziamento)

Art. 96 (Modifiche alla legge regionale 12 aprile 1999, n. 10 "Piano territoriale d'area Malpensa. Norme speciali per l'aerostazione intercontinentale Malpensa 2000")

Art. 97 (Sportello unico per le attività produttive)

Art. 98 (Disposizioni straordinarie per la tutela della sicurezza e dell'ordine pubblico)

Art. 99 (Norma finanziaria)

TITOLO VII DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 100 (Norma generale di riferimento)

Art. 101 (Programmi pluriennali di attuazione)

Art. 102 (Piano territoriale paesistico regionale)

Art. 103 (Disapplicazione di norme statali)

Art. 104 (Abrogazioni)

Allegato A (Canali-Laghi)

PARTE I
PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
TITOLO I
OGGETTO E CRITERI ISPIRATORI

Art. 1

(Oggetto e criteri ispiratori)

1. La presente legge, in attuazione di quanto previsto dall'articolo 117, terzo comma, della Costituzione detta le norme di governo del territorio lombardo, definendo forme e modalità di esercizio delle competenze spettanti alla Regione e agli enti locali, nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche che connotano la Lombardia.
 2. La presente legge si ispira ai criteri di sussidiarietà, adeguatezza, differenziazione, sostenibilità, partecipazione, collaborazione, flessibilità, compensazione ed efficienza.
 3. La Regione, nel rispetto dei principi di cui al comma 1 e dei criteri di cui al comma 2, provvede:
 - a) alla definizione di indirizzi di pianificazione atti a garantire processi di sviluppo sostenibili;
 - b) alla verifica di compatibilità dei piani territoriali di coordinamento provinciali e dei piani di governo del territorio di cui alla presente legge con la pianificazione territoriale regionale;
 - c) alla diffusione della cultura della sostenibilità ambientale con il sostegno agli enti locali e a quelli preposti alla ricerca e alla formazione per l'introduzione di forme di contabilità delle risorse;
- c) all'attività di pianificazione territoriale regionale.

TITOLO II
STRUMENTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO
CAPO I
DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 2

(Correlazione tra gli strumenti di pianificazione territoriale)

1. Il governo del territorio si attua mediante una pluralità di piani, fra loro coordinati e differenziati, i quali, nel loro insieme, costituiscono la pianificazione del territorio stesso.
2. I piani si caratterizzano ed articolano sia in ragione del diverso ambito territoriale cui si riferiscono sia in virtù del contenuto e della funzione svolta dagli stessi.
3. I piani si uniformano al criterio della sostenibilità, intesa come la garanzia di uguale possibilità di crescita del benessere dei cittadini e di salvaguardia dei diritti delle future generazioni.
4. Il piano territoriale regionale e i piani territoriali di coordinamento provinciali hanno efficacia di orientamento ed indirizzo, fatte salve le previsioni che, ai sensi della presente legge, abbiano efficacia prevalente e vincolante.
5. Il governo del territorio si caratterizza per:
 - a) la pubblicità e la trasparenza delle attività che conducono alla formazione degli strumenti;
 - b) la partecipazione diffusa dei cittadini e delle loro associazioni;
 - c) la possibile integrazione dei contenuti della pianificazione da parte dei privati.

Art. 3

(Strumenti per il coordinamento e l'integrazione delle informazioni)

1. La Regione, in coordinamento con gli enti locali, cura la realizzazione del Sistema Informativo Territoriale integrato, di seguito denominato SIT, al fine di disporre di elementi conoscitivi necessari alla definizione delle scelte di programmazione generale e settoriale, di pianificazione del territorio e all'attività progettuale. Il SIT è fondato su basi di riferimento geografico condivise tra gli enti medesimi e aggiornato in modo continuo. Gli elaborati dei piani e dei progetti approvati dagli enti locali, inseriti sulle basi geografiche fornite dal SIT, vengono ad esso conferiti in forma digitale per ulteriori utilizzazioni ai fini informativi.

2. Gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale a diverso livello ed i relativi studi conoscitivi territoriali sono riferiti a basi geografiche e cartografiche congruenti, per potersi tra loro confrontare e permettere analisi ed elaborazioni a supporto della gestione del territorio, nonché per consentire le attività di valutazione di cui all'articolo 4.

3. La Giunta regionale, entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge, definisce, con proprio provvedimento, le modalità di concertazione e partecipazione degli enti locali e di eventuali soggetti specializzati nello sviluppo del SIT, nonché le modalità di trasmissione dei dati.

4. La Regione promuove la conoscenza del SIT e dei suoi contenuti; i dati raccolti dal SIT sono pubblici e possono essere consultati o richiesti da chiunque ne faccia motivata domanda.

5. Il SIT fornisce servizi e informazioni a tutti i cittadini e vi possono confluire informazioni provenienti da enti pubblici e dalla comunità scientifica.

Art. 4

(Valutazione ambientale dei piani)

1. Al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile ed assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, la Regione e gli enti locali, nell'ambito dei procedimenti di elaborazione ed approvazione dei piani e programmi di cui alla direttiva 2001/42/CEE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente e successivi atti attuativi, provvedono alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dall'attuazione dei predetti piani e programmi. Entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge, il Consiglio regionale, su proposta della Giunta regionale, approva gli indirizzi generali per la valutazione ambientale dei piani, in considerazione della natura, della forma e del contenuto degli stessi. La Giunta regionale provvede agli ulteriori adempimenti di disciplina, in particolare definendo un sistema di indicatori di qualità che permettano la valutazione degli atti di governo del territorio in chiave di sostenibilità ambientale e assicurando in ogni caso le modalità di consultazione e monitoraggio, nonché l'utilizzazione del SIT.

2. Sono sottoposti alla valutazione di cui al comma 1 il piano territoriale regionale e i piani territoriali di coordinamento provinciali, il documento di piano di cui all'articolo 8, nonché le varianti agli stessi. La valutazione ambientale di cui al presente articolo è effettuata durante la fase preparatoria del piano o del programma ed anteriormente alla sua adozione o all'avvio della relativa procedura di approvazione.

3. Per i piani di cui al comma 2, la valutazione evidenzia la congruità delle scelte rispetto agli obiettivi di sostenibilità del piano e le possibili sinergie con gli altri strumenti di pianificazione e programmazione; individua le alternative assunte nella elaborazione del piano o programma, gli impatti potenziali, nonché le misure di mitigazione o di compensazione, anche agroambientali, che devono essere recepite nel piano stesso.

4. Sino all'approvazione del provvedimento della Giunta regionale di cui al comma 1, l'ente competente ad approvare il piano territoriale o il documento di piano, nonché i piani attuativi che comportino variante, ne valuta la sostenibilità ambientale secondo criteri evidenziati nel piano stesso.

Art. 5

(Autorità per la programmazione territoriale)

1. E' istituita l'Autorità per la programmazione territoriale, con il compito di monitorare il funzionamento della presente legge e l'attività di pianificazione svolta da comuni e province. L'Autorità dura in carica due anni.

2. L'Autorità è nominata dal Consiglio regionale, previa approvazione, da parte dello stesso Consiglio regionale, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, di un regolamento di disciplina della sua composizione, nonché delle funzioni e relative modalità di svolgimento. E' in ogni caso assicurata la partecipazione di rappresentanti dei comuni e delle province.

3. All'Autorità spetta, in particolare:

a) determinare criteri, modi e tempi per l'adeguamento alla presente legge da parte dei

comuni con popolazione inferiore a quindicimila abitanti, ai fini delle determinazioni previste dall'articolo 7, comma 3;

b) verificare il corretto andamento dell'attività di pianificazione in attuazione della presente legge, anche sulla scorta di segnalazioni di enti ed associazioni;

c) redigere un rapporto annuale per la Giunta regionale e il Consiglio regionale, che evidenzi le criticità derivanti dall'applicazione della presente legge e indichi eventuali modifiche alla stessa, anche in relazione alla legge statale in materia di governo del territorio;

d) esercitare il ruolo di composizione di eventuali conflitti tra i diversi livelli di

10
pianificazione.

4. L'Autorità esercita le funzioni di cui al presente articolo avvalendosi di un Osservatorio permanente della programmazione territoriale, costituito dalla Giunta regionale sulla base delle indicazioni contenute nel regolamento di cui al comma 2. E' in ogni caso assicurata la partecipazione di rappresentanti degli enti locali.

CAPO II

PIANIFICAZIONE COMUNALE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

Art. 6

(Pianificazione comunale)

1. Sono strumenti della pianificazione comunale:

a) il piano di governo del territorio;

b) i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.

Art. 7

(Piano di governo del territorio)

1. Il piano di governo del territorio, di seguito denominato PGT, definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:

a) il documento di piano;

b) il piano dei servizi;

c) il piano delle regole.

2. La Giunta regionale, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, definisce con proprio atto le modalità per la pianificazione comunale, anche in relazione a quanto disposto dagli articoli 3 e 4.

3. Al fine di soddisfare le esigenze di semplificazione e di essenzialità, per i comuni con popolazione inferiore a quindicimila abitanti, la Giunta regionale, acquisito il parere della commissione consiliare competente e sulla base degli indirizzi di cui all'articolo 5, comma 3, lettera a), emana, entro un anno dall'entrata in vigore della presente legge, criteri volti ad individuare quali tra i contenuti del PGT di cui agli articoli 8, 9 e 10 devono obbligatoriamente essere previsti nei PGT di tali comuni, la cui approvazione è conseguentemente subordinata all'entrata in vigore dei predetti criteri.

Art. 8

(Documento di piano)

1. Il documento di piano, anche avvalendosi degli strumenti di cui all'articolo 3, 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;

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, 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, definendo i relativi 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;
- 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. 9

(Piano dei servizi)

1. I comuni redigono e approvano il piano dei servizi al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.

2. I comuni redigono il piano dei servizi determinando il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio, secondo i seguenti criteri:

- a) popolazione stabilmente residente nel comune gravitante sulle diverse tipologie di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
- b) popolazione da insediare secondo le previsioni del documento di piano, articolata per tipologia di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;

c) popolazione gravitante nel territorio, stimata in base agli occupati nel comune, agli studenti, agli utenti dei servizi di rilievo sovracomunale, nonché in base ai flussi turistici.

3. Il piano dei servizi, per soddisfare le esigenze espresse dall'utenza definita con le modalità di cui al comma 2, valuta prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità e, in caso di accertata insufficienza o inadeguatezza delle attrezzature stesse, quantifica i costi per il loro adeguamento e individua le modalità di intervento. Analogamente il piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dal documento di piano di cui all'articolo 8, le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, ne quantifica i costi e ne prefigura le modalità di attuazione. In relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del documento di piano, è comunque assicurata una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a diciotto metri quadrati per abitante. Il piano dei servizi individua, altresì, la dotazione di servizi che deve essere assicurata nei piani attuativi, garantendo in ogni caso all'interno di questi la dotazione minima sopra indicata, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a).

4. Il piano dei servizi esplicita la sostenibilità dei costi di cui al comma 3, anche in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati.

5. Nei comuni aventi caratteristiche di polo attrattore individuato dal piano territoriale di coordinamento provinciale, in relazione al flusso di pendolari per motivi di lavoro, studio e fruizione di servizi e nei comuni caratterizzati da rilevanti presenze turistiche, il piano dei servizi contiene la previsione di servizi pubblici aggiuntivi, in relazione ai fabbisogni espressi dalla popolazione fluttuante. Nei comuni aventi caratteristiche di polo attrattore devono, altresì, essere previsti i servizi di interesse sovracomunale necessari al soddisfacimento della domanda espressa dal bacino territoriale di gravitazione. Nelle zone montane i comuni tengono conto delle previsioni dei piani di sviluppo socio-economico delle comunità montane.

6. Per i comuni con popolazione inferiore ai ventimila abitanti il piano dei servizi può essere redatto congiuntamente tra più comuni e condiviso a livello operativo e gestionale.

7. Il piano dei servizi deve indicare i servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione di cui all'articolo 8, comma 2, lettera e), con particolare riferimento agli ambiti entro i quali è prevista l'attivazione di strutture di distribuzione commerciale, terziarie, produttive e di servizio caratterizzate da rilevante affluenza di utenti.

8. Il piano dei servizi è integrato, per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, con le disposizioni del piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (PUGSS), di cui all'articolo 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26 (Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche).

9. Al fine di garantire una adeguata ed omogenea accessibilità ai servizi a tutta la popolazione regionale, la Regione incentiva il coordinamento e la collaborazione interistituzionale per la realizzazione e la gestione dei servizi.

10. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.

11. Le previsioni contenute nel piano dei servizi, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere prescrittivo e vincolante.

12. I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal piano dei servizi hanno la durata di

cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso. Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione. E' comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine quinquennale, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, a condizione che la Giunta comunale espliciti con proprio atto la volontà di consentire tale realizzazione diretta ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto. La realizzazione diretta è subordinata alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.

13. Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del piano dei servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

14. Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

15. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso.

Art. 10

(Piano delle regole)

1. Il piano delle regole:

- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b);
- e) individua:
 - 1) le aree destinate all'agricoltura;
 - 2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

2. Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il piano delle regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 8, comma 1, lettera b), le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

3. Per gli ambiti di cui al comma 2, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
- d) altezze massime e minime;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;

- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.

4. Il piano delle regole:

a) per le aree destinate all'agricoltura:

- 1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda;
- 2) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
- 3) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.

b) per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano territoriale paesistico regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;

c) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

5. Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

6. Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

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, nonché per le compensazioni urbanistiche in permuta con aree di cui al comma 3.

2. Sulla base dei criteri di cui al comma 1, nel piano delle regole i comuni, a fini di perequazione urbanistica, possono attribuire a tutte le aree del territorio comunale, ad eccezione delle aree destinate all'agricoltura e di quelle non soggette a trasformazione urbanistica, un identico indice di edificabilità territoriale, inferiore a quello minimo fondiario, differenziato per parti del territorio comunale, disciplinandone altresì il rapporto con la volumetria degli edifici esistenti, in relazione ai vari tipi di intervento previsti. In caso di avvalimento di tale facoltà, nel piano delle regole è inoltre regolamentata la cessione gratuita al comune delle aree destinate nel piano stesso alla realizzazione di opere di urbanizzazione, ovvero di servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, da effettuarsi all'atto della utilizzazione dei diritti edificatori, così come determinati in applicazione di detto criterio perequativo.

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 compensazione ai sensi del comma 3 sono liberamente commerciabili.

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, 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.

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.

5. Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Art. 13

(Approvazione degli atti costituenti il piano di governo del territorio)

1. Gli atti di PGT sono adottati ed approvati dal consiglio comunale.

2. Prima del conferimento dell'incarico di redazione degli atti del PGT, il comune pubblica avviso di avvio del procedimento su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale e sui normali canali di comunicazione con la cittadinanza, stabilendo il termine entro il quale chiunque abbia interesse, anche per la tutela degli interessi diffusi, può presentare suggerimenti e proposte. Il comune può, altresì, determinare altre forme di pubblicità e partecipazione.

3. Prima dell'adozione degli atti di PGT il comune, tramite consultazioni, acquisisce entro trenta giorni il parere delle parti sociali ed economiche.

4. Entro novanta giorni dall'adozione, gli atti di PGT sono depositati, a pena di inefficacia degli stessi, nella segreteria comunale per un periodo continuativo di trenta giorni, ai fini della presentazione di osservazioni nei successivi trenta giorni. Del deposito degli atti è fatta, a cura del comune, pubblicità sul Bollettino ufficiale della Regione e su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale.

5. Il documento di piano, contemporaneamente al deposito, è trasmesso alla provincia se dotata di piano territoriale di coordinamento vigente. La provincia, garantendo il confronto con il comune interessato, valuta esclusivamente la compatibilità di detto atto con il proprio piano territoriale di coordinamento entro centoventi giorni dal ricevimento della relativa documentazione, decorsi inutilmente i quali la valutazione si intende espressa favorevolmente. Qualora il comune abbia presentato anche proposta di modifica o integrazione degli atti di pianificazione provinciale, le determinazioni in merito sono assunte con deliberazione di giunta provinciale. In caso di assenso alla modifica, il comune può sospendere la procedura di approvazione del proprio documento di piano sino alla definitiva approvazione, nelle forme previste dalla vigente legislazione e dalla

presente legge, della modifica dell'atto di pianificazione provinciale di cui trattasi, oppure richiedere la conclusione della fase valutativa, nel qual caso le parti del documento di piano connesse alla richiesta modifica della pianificazione provinciale acquistano efficacia alla definitiva approvazione della modifica medesima. In ogni caso, detta proposta comunale si intende respinta qualora la provincia non si pronuncii in merito entro centoventi giorni dalla trasmissione della proposta stessa.

6. Il documento di piano, contemporaneamente al deposito, è trasmesso anche all'A.S.L. e all'A.R.P.A., che, entro i termini per la presentazione delle osservazioni di cui al comma 4, possono formulare osservazioni, rispettivamente per gli aspetti di tutela igienico-sanitaria ed ambientale, sulla prevista utilizzazione del suolo e sulla localizzazione degli insediamenti produttivi.

7. Entro novanta giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, il consiglio comunale decide sulle stesse, apportando agli atti di PGT le modificazioni conseguenti all'eventuale accoglimento delle osservazioni.

Contestualmente, a pena di inefficacia degli atti assunti, provvede all'adeguamento del documento di piano adottato, nel caso in cui la provincia abbia ravvisato elementi di incompatibilità con le previsioni prevalenti del proprio piano territoriale di coordinamento, o con i limiti di cui all'articolo 15, comma 5, ovvero ad assumere le definitive determinazioni qualora le osservazioni provinciali riguardino previsioni di carattere orientativo.

8. Qualora nel piano territoriale regionale vi siano determinazioni che devono obbligatoriamente essere recepite da parte del comune nel documento di piano, lo stesso è tenuto nei confronti della Regione a quanto previsto nei commi 5, primo periodo e 7, secondo periodo.

9. La deliberazione del consiglio comunale di controdeduzione alle osservazioni e di recepimento delle prescrizioni provinciali o regionali di cui ai commi precedenti non è soggetta a nuova pubblicazione.

10. Gli atti di PGT, definitivamente approvati, sono depositati presso la segreteria comunale ed inviati per conoscenza alla provincia ed alla Giunta regionale.

11. Gli atti di PGT acquistano efficacia con la pubblicazione dell'avviso della loro approvazione definitiva sul Bollettino ufficiale della Regione, da effettuarsi a cura del comune.

12. Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la definitiva approvazione degli atti di PGT si applicano le misure di salvaguardia in relazione a interventi, oggetto di domanda di permesso di costruire, ovvero di denuncia di inizio attività, che risultino in contrasto con le previsioni degli atti medesimi.

13. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle varianti agli atti costituenti il PGT.

14. I comuni, con deliberazione del consiglio comunale, possono avvalersi della provincia per la redazione degli atti di PGT; i comuni inclusi in una comunità montana possono avvalersi della comunità montana stessa. Le modalità, i tempi e gli oneri dell'avvalimento sono definiti con convenzione. I comuni possono tra loro costituire consorzi o concludere convenzioni, nelle forme disciplinate dalla legislazione vigente, aventi ad oggetto la pianificazione complessiva e coordinata dei rispettivi territori. In tal caso resta ferma la procedura di approvazione in capo ai singoli comuni.

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 dalla Giunta comunale; 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; del deposito 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 trenta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, la Giunta comunale 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 della giunta comunale, 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.

CAPO III

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Art. 15

(Contenuti del piano territoriale di coordinamento provinciale)

1. Con il piano territoriale di coordinamento provinciale, di seguito denominato PTCP, la provincia definisce, ai sensi e con gli effetti di cui all'articolo 2, comma 4, gli obiettivi generali

relativi all'assetto e alla tutela del proprio territorio connessi ad interessi di rango provinciale o sovracomunale o costituenti attuazione della pianificazione regionale; sono interessi di rango provinciale e sovracomunale quelli riguardanti l'intero territorio provinciale o comunque quello di più comuni. Il PTCP è atto di indirizzo della programmazione socio-economica della provincia ed ha efficacia paesaggistico-ambientale per i contenuti e nei termini di cui ai commi seguenti.

2. Il PTCP, per la parte di carattere programmatico:

- a) definisce, avvalendosi degli strumenti di cui all'articolo 3, il quadro conoscitivo del proprio territorio come risultante dalle trasformazioni avvenute;
- b) indica gli obiettivi di sviluppo economico-sociale a scala provinciale, a tal fine raccordando le previsioni dei piani di settore la cui approvazione è demandata per legge alla provincia e approfondendo i contenuti della programmazione regionale, nonché, eventualmente, proponendo le modifiche o integrazioni della programmazione regionale ritenute necessarie;
- c) indica elementi qualitativi a scala provinciale o sovracomunale, sia orientativi che prevalenti, secondo le qualificazioni della presente legge, per la pianificazione comunale e dispone i contenuti minimi sui temi di interesse sovracomunale che devono essere previsti nel documento di piano, nel piano delle regole e nel piano dei servizi;
- d) definisce criteri per l'organizzazione, il dimensionamento, la realizzazione e l'inserimento ambientale e paesaggistico delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità ed il relativo coordinamento tra tali criteri e le previsioni della pianificazione comunale;
- e) stabilisce, in coerenza con la programmazione regionale e con i criteri di cui alla lettera d), il programma generale delle maggiori infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità e le principali linee di comunicazione, di cui definisce la relativa localizzazione sul territorio, avente valore indicativo, fatti salvi i casi di prevalenza di cui all'articolo 18;
- f) individua i corridoi tecnologici ove realizzare le infrastrutture di rete di interesse sovracomunale, definendone i criteri per l'inserimento ambientale e paesaggistico;
- g) prevede indicazioni puntuali per la realizzazione di insediamenti di portata sovracomunale, se definiti come tali dai PGT dei comuni;
- h) indica modalità per favorire il coordinamento tra le pianificazioni dei comuni, prevedendo anche forme compensative o finanziarie, eventualmente finalizzate all'incentivazione dell'associazionismo tra i comuni.

3. In ordine alla tutela ambientale, all'assetto idrogeologico e alla difesa del suolo, il PTCP definisce l'assetto idrogeologico del territorio secondo quanto disposto dall'articolo 56.

4. Il PTCP definisce gli ambiti destinati all'attività agricola analizzando le caratteristiche, le risorse naturali e le funzioni e dettando i criteri e le modalità per individuare a scala comunale le aree agricole, nonché specifiche norme di valorizzazione, di uso e di tutela, in rapporto con strumenti di pianificazione e programmazione regionali, ove esistenti.

5. Tale individuazione ha efficacia prevalente ai sensi dell'articolo 18, nei limiti della facoltà dei comuni di apportarvi, in sede di redazione del piano delle regole, rettifiche, precisazioni e miglioramenti derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale. In tal caso per l'approvazione di detto piano si applicano anche i commi 5 e 7 dell'articolo 13.

6. Per la parte inerente alla tutela paesaggistica, il PTCP dispone quanto previsto dall'articolo 77, individua le previsioni atte a raggiungere gli obiettivi del piano territoriale regionale e può inoltre individuare gli ambiti territoriali in cui risulti opportuna l'istituzione di parchi locali di interesse sovracomunale.

7. Relativamente alle aree comprese nel territorio di aree regionali protette, per le quali la gestione e le funzioni di natura paesaggistico-ambientale spettano ai competenti enti preposti secondo specifiche leggi e provvedimenti regionali, il PTCP recepisce gli strumenti di pianificazione approvati o adottati che costituiscono il sistema delle aree regionali protette,

attenendosi, nei casi di piani di parco adottati, alle misure di salvaguardia previste in conformità alla legislazione in materia; la provincia coordina con i rispettivi enti gestori la definizione delle indicazioni territoriali di cui ai precedenti commi, qualora incidenti su aree comprese nel territorio delle aree regionali protette, fermi restando i casi di prevalenza del PTCP di cui all'articolo 18.

Art. 16

(Conferenza dei comuni, delle comunità montane e degli enti gestori delle aree regionali protette)

1. In ciascuna provincia è istituita, a cura della provincia stessa, una conferenza dei comuni, delle comunità montane e degli enti gestori delle aree regionali protette i cui territori di competenza ricadono anche parzialmente nel territorio provinciale, avente funzioni consultive e propositive nell'ambito delle materie trasferite alle province attinenti al territorio e all'urbanistica.
2. Alla conferenza partecipano i sindaci dei comuni e i presidenti delle comunità montane e degli enti gestori delle aree regionali protette o loro delegati; alle sedute della conferenza partecipano, senza diritto di voto, il presidente della provincia, il vicepresidente e l'assessore competente, se delegato.
3. La conferenza elegge tra i suoi componenti un presidente ed approva un regolamento per il suo funzionamento entro novanta giorni dal suo insediamento. Il regolamento deve prevedere che la conferenza sia convocata anche su proposta della provincia, nonché la possibilità di articolare la conferenza per ambiti territoriali delimitati in relazione a specifiche tematiche.
4. Al fine di procedere all'elezione del presidente della conferenza, il presidente della provincia convoca e presiede la prima seduta della conferenza stessa; sino all'approvazione del regolamento, le decisioni sono assunte con il voto favorevole della maggioranza degli enti locali rappresentati.

Art. 17

(Approvazione del piano territoriale di coordinamento provinciale)

1. In fase di predisposizione del PTCP, la provincia assicura, anche in forme definite con proprio atto, la partecipazione attiva dei comuni, delle comunità montane, degli enti gestori delle aree regionali protette interessati ai sensi dell'articolo 16, comma 1, degli altri enti locali, ivi comprese le altre province interessate, delle autonomie funzionali, delle parti sociali, degli ordini professionali, delle associazioni ambientaliste o portatrici di interessi diffusi, anche mediante forme diverse di partecipazione e persegue la coerenza degli obiettivi di piano con le esigenze e le proposte manifestate da tali enti ed acquisite in via preventiva; a tal fine la provincia svolge consultazioni con detti enti, secondo modalità dalla stessa determinate, che devono in ogni caso prevedere, a favore degli enti consultati, un termine congruo per inoltrare le proprie proposte.
2. Nella medesima fase di predisposizione, la provincia può chiedere alla Regione apposita consultazione diretta ad approfondire le risultanze di suo interesse della programmazione e pianificazione regionale, anche in relazione agli indirizzi di cui all'articolo 1, comma 3.
3. Il PTCP è adottato dal consiglio provinciale, previo parere obbligatorio della conferenza di cui all'articolo 16, dal quale la provincia può discostarsi in base a puntuale motivazione; detto parere è espresso entro novanta giorni dalla richiesta, decorsi i quali s'intende reso in senso favorevole.
4. Il PTCP adottato è pubblicato, per un periodo di trenta giorni, tramite deposito presso la segreteria della provincia; il provvedimento di adozione è pubblicato, per un periodo di trenta giorni, presso l'albo dei comuni e degli altri enti locali interessati, con indicazione della sede presso la quale chiunque può prendere visione dei relativi elaborati. Il piano adottato è pubblicato dai comuni tramite affissione all'albo, entro cinque giorni dalla ricezione da parte della provincia, del provvedimento di adozione; dell'avvenuta pubblicazione e dei termini iniziali e finali della medesima è data notizia alla provincia.
5. Il provvedimento di adozione del PTCP è altresì pubblicato, con le indicazioni di cui al comma 4, sul Bollettino ufficiale della Regione, a cura della provincia, che vi provvede entro il termine massimo di quindici giorni dalla ricezione dell'ultima comunicazione dei comuni attestante l'inizio della pubblicazione presso gli albi comunali sull'intero territorio provinciale.

6. Entro il termine di sessanta giorni dalla pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione, chiunque vi abbia interesse può presentare alla provincia le proprie osservazioni sul piano.

7. Successivamente alla sua adozione e in ogni caso contestualmente alla pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione, il PTCP adottato è trasmesso dalla provincia alla Giunta regionale, che, entro centoventi giorni dal ricevimento degli atti, ne verifica, garantendo comunque il confronto con la provincia interessata, la conformità alla presente legge e la compatibilità con gli atti di programmazione e pianificazione regionale. In tale fase la Regione verifica le proposte di aggiornamento o modifica della propria programmazione presentate dalla provincia e determina in merito con deliberazione di Giunta regionale. In caso di assenso alla modifica, la provincia sospende l'esame del piano sino alla definitiva approvazione, nelle forme previste dalla vigente legislazione, della modifica o aggiornamento dell'atto di pianificazione o programmazione regionale oppure richiede la conclusione della fase di valutazione; in tal caso le parti del PTCP la cui efficacia è subordinata all'accettazione da parte della Regione della modifica della propria programmazione o pianificazione acquistano efficacia con l'approvazione definitiva della modifica stessa da parte della Regione. Decorso il termine di centoventi giorni, la fase di valutazione del piano della provincia da parte della Regione si intende conclusa favorevolmente, fatte salve le parti relative alle proposte di modifica alla pianificazione o programmazione regionale aventi carattere prevalente ai sensi dell'articolo 20, comma 5.

8. La giunta provinciale esamina le osservazioni pervenute e formula proposte di controdeduzioni alle osservazioni, nonché di modifiche conseguenti a richieste regionali.

9. Il consiglio provinciale, entro centoventi giorni dal loro ricevimento, esamina le proposte di controdeduzioni e di modifiche di cui al comma 8 ed il parere espresso dalla conferenza di cui all'articolo 16, decide in merito ed approva il PTCP.

10. Il PTCP acquista efficacia con la pubblicazione dell'avviso della sua approvazione definitiva sul Bollettino ufficiale della Regione, da effettuarsi a cura della provincia. Il piano, definitivamente approvato, è depositato presso la segreteria provinciale ed è inviato per conoscenza alla Giunta regionale.

11. Il PTCP disciplina modalità semplificate per l'approvazione di modifiche concernenti la correzione di errori materiali e l'aggiornamento cartografico, nonché lo sviluppo e la conseguente definizione localizzativa di interventi da esso previsti e gli aspetti di ambito locale che non incidano sulle strategie generali del piano. Per tali modifiche non è richiesto il parere della conferenza di cui all'articolo 16, né la valutazione da parte della Regione.

12. L'approvazione, con la partecipazione e l'assenso della provincia interessata, di strumenti di programmazione negoziata previsti dalla vigente legislazione o la conclusione di intese ai sensi dell'articolo 57 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112 (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59), comportano automatica variante al PTCP.

13. La provincia assicura ampia informazione e diffusione delle varianti introdotte ai sensi del comma 12.

14. Le varianti al PTCP, diverse da quelle di cui ai commi 11 e 12, sono approvate con la medesima procedura prevista per la sua approvazione, limitando l'informazione e la consultazione degli enti locali unicamente a quelli territorialmente interessati.

Art. 18

(Effetti del piano territoriale di coordinamento provinciale)

1. Le valutazioni di compatibilità rispetto al PTCP, sia per gli atti della stessa provincia sia per quelli degli enti locali o di altri enti, concernono l'accertamento dell'idoneità dell'atto, oggetto della valutazione, ad assicurare il conseguimento degli obiettivi fissati nel piano, salvaguardandone i limiti di sostenibilità previsti.

2. Hanno efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti del PGT le seguenti previsioni del PTCP:
a) le previsioni in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici in attuazione dell'articolo 77;

b) l'indicazione della localizzazione delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità, qualora detta localizzazione sia sufficientemente puntuale, alla scala della pianificazione provinciale, in rapporto a previsioni della pianificazione o programmazione regionale, programmazioni di altri enti competenti, stato d'avanzamento delle relative procedure di approvazione, previa definizione di atti d'intesa, conferenze di servizi, programmazioni negoziate. Il piano individua espressamente le previsioni localizzative aventi tale efficacia. In caso di attribuzione di efficacia localizzativa, la previsione del piano, oltre che prescrittiva nei confronti della pianificazione comunale, costituisce disciplina del territorio immediatamente vigente, ad ogni conseguente effetto quale vincolo conformativo della proprietà. Detta efficacia, e il connesso vincolo, decade qualora, entro cinque anni dalla definitiva approvazione del piano, non sia approvato il progetto preliminare dell'opera o della struttura di cui trattasi. In tal caso, la previsione localizzativa conserva efficacia di orientamento e di indirizzo fino al successivo aggiornamento del piano;

c) la individuazione degli ambiti di cui all'articolo 15, comma 4, fino alla approvazione del PGT;

d) l'indicazione, per le aree soggette a tutela o classificate a rischio idrogeologico e sismico, delle opere prioritarie di sistemazione e consolidamento, nei soli casi in cui la normativa e la programmazione di settore attribuiscono alla provincia la competenza in materia con efficacia prevalente.

3. Le previsioni del PTCP concernenti la realizzazione, il potenziamento e l'adeguamento delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità, prevalgono sulle disposizioni dei piani territoriali di coordinamento dei parchi regionali di cui alla legge regionale 30 novembre 1983, n. 86 (Piano generale delle aree regionali protette. Norme per l'istituzione e la gestione delle riserve, dei parchi e dei monumenti naturali nonché delle aree di particolare rilevanza naturale e ambientale), non costituenti parchi naturali o aree naturali protette secondo la vigente legislazione, nei seguenti casi:

a) qualora costituiscano diretta attuazione di interventi previsti come prioritari nel piano territoriale regionale, a norma dell'articolo 20, comma 4;

b) qualora il carattere prioritario di tali interventi sia stato riconosciuto, a seguito di proposta della provincia, dalla Regione in sede di aggiornamento del piano territoriale regionale; in tal caso la previsione del PTCP acquista efficacia prevalente sul piano territoriale di coordinamento del parco regionale a seguito dell'approvazione dell'aggiornamento del piano territoriale regionale che reca il riconoscimento di priorità;

c) qualora sussista intesa o altra forma di accordo con l'ente gestore del parco regionale interessato e con la Regione, anche in relazione alle misure di mitigazione e compensazione ambientale da realizzarsi contemporaneamente alla realizzazione della suddetta infrastruttura.

CAPO IV

PIANO TERRITORIALE REGIONALE

Art. 19

(Oggetto e contenuti del piano territoriale regionale)

1. Il piano territoriale regionale, di seguito denominato PTR, costituisce atto fondamentale di indirizzo, agli effetti territoriali, della programmazione di settore della Regione, nonché di orientamento della programmazione e pianificazione territoriale dei comuni e delle province. La Regione con il PTR, sulla base dei contenuti del programma regionale di sviluppo e della propria programmazione generale e di settore, indica gli elementi essenziali del proprio assetto territoriale e definisce altresì, in coerenza con quest'ultimo, i criteri e gli indirizzi per la redazione degli atti di programmazione territoriale di province e comuni. Il PTR ha natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico ai sensi della vigente legislazione e a tal fine ha i contenuti e l'efficacia di cui agli articoli 76 e 77.

2. In particolare, il PTR:

a) indica:

- 1) gli obiettivi principali di sviluppo socio – economico del territorio regionale, come espressi dal programma regionale di sviluppo e dal complesso della programmazione regionale di settore;
- 2) il quadro delle iniziative inerenti alla realizzazione delle infrastrutture e delle opere pubbliche di interesse regionale e nazionale;
- 3) i criteri operativi per la salvaguardia dell'ambiente, in relazione alle previsioni dei piani territoriali di coordinamento dei parchi regionali, della disciplina delle aree regionali protette e degli atti di regolamentazione e programmazione regionale e nazionale in materia di salvaguardia delle risorse idriche, geologiche, idrogeologiche, agro-forestali, ecologiche, della riduzione dell'inquinamento acustico ed atmosferico, dello smaltimento dei rifiuti;
- 4) il quadro delle conoscenze delle caratteristiche fisiche del territorio, secondo quanto disposto dall'articolo 55, comma 1, lettera a);

b) definisce, in base agli elementi di cui alla lettera a):

- 1) le linee orientative dell'assetto del territorio regionale, anche con riferimento all'individuazione dei principali poli di sviluppo regionale e delle zone di preservazione e salvaguardia ambientale;
 - 2) gli indirizzi generali per il riassetto del territorio ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici, secondo quanto disposto dall'articolo 55, comma 1, lettera b);
 - 3) gli indirizzi per la programmazione territoriale di comuni e province, al fine di garantirne, nel rispetto e nella valorizzazione delle autonomie locali, la complessiva coerenza al quadro programmatico regionale; a tal fine, e in particolare, definisce gli elementi costituenti limiti essenziali di salvaguardia della sostenibilità ambientale dello sviluppo socio – economico del territorio regionale;
 - 4) gli obiettivi prioritari di interesse regionale di cui all'articolo 20, comma 4;
- c) individua idonei strumenti per garantire il perseguimento degli obiettivi regionali e in particolare:
- 1) forme di compensazione economico-finanziaria a favore degli enti locali ricadenti in ambiti oggetto di limitazione delle possibilità di sviluppo, nonché modalità di compensazione ambientale per interventi che determinano impatti rilevanti sul territorio anche in comuni non direttamente interessati dagli interventi stessi; a tal fine la Regione si avvale di fondi propri o indica le modalità per suddividere solidalmente tra gli enti locali, in rapporto alle differenti potenzialità di sviluppo e ai vincoli di sostenibilità derivanti a ciascuno dai contenuti della programmazione regionale, i vantaggi e gli oneri conseguenti;
 - 2) modalità di aggiornamento ed adeguamento efficaci e flessibili dei suoi contenuti, in considerazione dell'evoluzione del programma regionale di sviluppo, della programmazione socio – economica e settoriale regionale, nazionale e comunitaria, nonché in relazione agli atti di programmazione approvati e alle iniziative attivate;
 - 3) modalità di espletamento contestuale e coordinato delle procedure previste per l'attuazione degli obiettivi e degli indirizzi contenuti nel piano.

Art. 20

(Effetti del piano territoriale regionale. Piano territoriale regionale d'area)

1. Il PTR costituisce quadro di riferimento per la valutazione di compatibilità degli atti di governo del territorio di comuni, province, comunità montane, enti gestori di parchi regionali, nonché di ogni altro ente dotato di competenze in materia. Contiene prescrizioni di carattere orientativo per la programmazione regionale di settore e ne definisce gli indirizzi tenendo conto dei limiti derivanti dagli atti di programmazione dell'ordinamento statale e di quello comunitario.

2. Le valutazioni di compatibilità rispetto al PTR, sia per gli atti della stessa Regione che per quelli degli enti locali o di altri enti, concernono l'accertamento dell'idoneità dell'atto, oggetto della valutazione o verifica, ad assicurare il conseguimento degli obiettivi fissati nel piano, salvaguardandone i limiti di sostenibilità previsti.

3. Nella continuità degli obiettivi principali, il piano è suscettibile di modifiche, integrazioni, adeguamenti, anche conseguenti ad osservazioni, proposte ed istanze provenienti dagli enti locali e dagli altri enti interessati, con le modalità previste dall'articolo 21.

4. Le previsioni del PTR concernenti la realizzazione di prioritarie infrastrutture e di interventi di potenziamento ed adeguamento delle linee di comunicazione e del sistema della mobilità, nonché inerenti all'individuazione dei principali poli di sviluppo regionale e delle zone di preservazione e salvaguardia ambientale, espressamente qualificate quali obiettivi prioritari di interesse regionale o sovregionale, prevalgono sulle disposizioni dei piani territoriali di coordinamento dei parchi regionali di cui alla l.r. 86/1983, non costituenti parchi naturali o aree naturali protette secondo la vigente legislazione. In caso di difformità tra il PTR e la pianificazione di aree naturali protette, all'atto della presentazione del piano per l'approvazione il Consiglio regionale assume le determinazioni necessarie ad assicurare la coerenza tra detti strumenti, prevedendo le eventuali mitigazioni e compensazioni ambientali in accordo con l'ente gestore del parco.

5. Le previsioni di cui al comma 4 hanno, qualora ciò sia previsto dal piano, immediata prevalenza su ogni altra difforme previsione contenuta nel PTCP ovvero nel PGT. In tal caso la previsione del piano costituisce disciplina del territorio immediatamente vigente, ad ogni conseguente effetto, quale vincolo conformativo della proprietà. Detta efficacia, e il connesso vincolo, decade qualora, entro cinque anni dalla definitiva approvazione del piano, non sia approvato il progetto preliminare dell'opera o della struttura di cui trattasi, conservando la previsione efficacia di orientamento e di indirizzo fino al successivo aggiornamento del piano.

6. Qualora aree di significativa ampiezza territoriale siano interessate da opere, interventi o destinazioni funzionali aventi rilevanza regionale o sovregionale, il PTR può, anche su richiesta delle province interessate, prevedere l'approvazione di un piano territoriale regionale d'area, che disciplini il governo di tali aree. Tale piano approfondisce, a scala di maggior dettaglio, gli obiettivi socio – economici ed infrastrutturali da perseguirsi, detta i criteri necessari al reperimento e alla ripartizione delle risorse finanziarie e dispone indicazioni puntuali e coordinate riguardanti il governo del territorio, anche con riferimento alle previsioni insediative, alle forme di compensazione e ripristino ambientale, ed alla disciplina degli interventi sul territorio stesso. Le disposizioni e i contenuti del piano territoriale regionale d'area hanno efficacia diretta e cogente nei confronti dei comuni e delle province compresi nel relativo ambito. Il PGT di detti comuni è assoggettato alla procedura di cui all'articolo 13, comma 8.

7. Il piano territoriale regionale d'area è approvato con le procedure di cui all'articolo 21, comma 6. La Giunta regionale, con apposita deliberazione, può deferire in tutto o in parte l'elaborazione del piano alla provincia o alle province territorialmente interessate, o comunque avvalersi della collaborazione di tali enti. In tal caso il piano territoriale regionale d'area, per le aree ivi comprese, ha natura ed effetti di PTCP, sostituendosi a quest'ultimo e da esso venendo recepito, previo parere favorevole del consiglio provinciale interessato. La deliberazione della Giunta regionale di adozione del piano d'area specifica i casi in cui il piano sia dotato di tale particolare efficacia.

Art. 21

(Approvazione del piano territoriale regionale. Approvazione dei piani territoriali regionali d'area)

1. La Giunta regionale, almeno sessanta giorni prima dell'assunzione della determinazione di procedere all'elaborazione del PTR o sua variante, pubblica avviso sul Bollettino ufficiale della Regione e su almeno due quotidiani a diffusione regionale. Separato avviso viene trasmesso alle province e alla Conferenza regionale delle autonomie, di cui all'articolo 1, comma 16, della legge regionale 5 gennaio 2000, n 1 (Riordino del sistema delle autonomie in Lombardia. Attuazione del

d.lgs. 31 marzo 1998, n. 112 “Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59”). Nei sessanta giorni decorrenti dalla pubblicazione dell’avviso sul Bollettino ufficiale della Regione, tutti i soggetti interessati possono formulare proposte utili alla predisposizione del PTR o sua variante, secondo le modalità stabilite nell’avviso stesso. La Giunta regionale esamina le proposte ricevute e valuta gli elementi utili dei quali intende tenere conto nella elaborazione del PTR o sue varianti, individuando altresì le modalità con le quali consultare tutti i soggetti interessati al piano in quanto portatori di interessi diffusi nonché le altre forme di partecipazione di soggetti pubblici e privati, anche attraverso la costituzione di un forum per le consultazioni attivo per tutta la durata della costruzione del piano. La Giunta regionale predispose il piano e lo sottopone al Consiglio regionale per la sua adozione.

2. Il PTR o sua variante, una volta adottato, è soggetto a pubblicazione- pubblicizzazione con le stesse forme e modalità di cui al comma 1. Tutti i soggetti interessati, singolarmente o riuniti in associazioni, consorzi, organismi rappresentativi qualificati, possono presentare, entro il termine di sessanta giorni, decorrenti dalla pubblicazione dell’avviso sul Bollettino ufficiale della Regione, osservazioni in ordine al PTR adottato o sua variante.

3. La Giunta regionale esamina le osservazioni pervenute e formula proposte di controdeduzione al Consiglio regionale.

4. Il Consiglio regionale, entro novanta giorni dal ricevimento delle proposte di cui al comma 3, decide in merito alle stesse e approva il PTR o sua variante.

5. Il piano acquista efficacia con la pubblicazione dell’avviso di approvazione sul Bollettino ufficiale della Regione.

6. L’istruttoria del piano d’area avviene sentiti i comuni, le province e gli enti gestori delle aree regionali protette interessate, riuniti in apposita conferenza; il piano territoriale regionale d’area, attuativo del PTR, è approvato dalla Regione. A tal fine:

a) la Giunta regionale pubblica avviso di avvio del procedimento sul Bollettino ufficiale della Regione e su almeno due quotidiani a diffusione regionale, individuando altresì forme integrative di pubblicizzazione, in relazione alle caratteristiche specifiche del territorio interessato e delle opere ed interventi di interesse regionale da programmare;

b) una volta adottato, il piano è depositato per un periodo di trenta giorni presso la segreteria della Giunta regionale per la presentazione di osservazioni nei successivi trenta giorni;

c) la Giunta regionale esamina le osservazioni, si pronuncia nel merito e trasmette al Consiglio regionale il provvedimento per la definitiva approvazione;

d) il piano acquista efficacia con la pubblicazione dell’avviso della sua approvazione sul Bollettino ufficiale della Regione.

Art. 22

(Aggiornamento del piano territoriale regionale)

1. Il PTR è aggiornato annualmente mediante il documento di programmazione economicofinanziaria

regionale, approvato ai sensi dell’articolo 9 bis della legge regionale 31 marzo 1978, n.

34 (Norme sulle procedure della programmazione, sul bilancio e sulla contabilità della Regione).

L’aggiornamento può comportare l’introduzione di modifiche ed integrazioni, a seguito di studi e progetti, di sviluppo di procedure, del coordinamento con altri atti della programmazione regionale, nonché di quelle di altre regioni, dello Stato, dell’Unione Europea.

2. La Giunta regionale è autorizzata, per le finalità previste dal presente articolo, nonché dagli articoli 19 e 20, a conferire incarichi professionali, anche al fine di effettuare ricerche, acquisire e realizzare dotazioni strumentali e pubblicazioni.

CAPO V
SUPPORTO AGLI ENTI LOCALI

Art. 23

(Supporto agli enti locali)

1. La Giunta regionale assicura agli enti locali, che intendono avvalersene, idonea collaborazione tecnica e a tal fine individua la struttura operativa preposta e le modalità di svolgimento del servizio in modo da garantire agli enti locali un riferimento unico.
2. La Giunta regionale promuove, inoltre, corsi di formazione al fine di assicurare le necessarie professionalità per la predisposizione degli atti di programmazione e pianificazione di cui alla presente legge.
3. La Giunta regionale, di concerto con le province e i comuni, promuove iniziative per la divulgazione dei contenuti, delle procedure e degli strumenti previsti dalla legge.

Art. 24

(Erogazione di contributi)

1. La Regione, al fine di favorire la predisposizione, da parte dei piccoli comuni individuati ai sensi dell'articolo 2 della legge regionale 5 maggio 2004, n. 11 (Misure di sostegno a favore dei piccoli comuni della Lombardia), degli strumenti di programmazione e pianificazione di cui alla presente legge, eroga contributi per la redazione della necessaria documentazione conoscitiva, che deve integrarsi nel SIT di cui all'articolo 3, nonché per la redazione da parte delle province dei rispettivi piani territoriali di coordinamento e relativi aggiornamenti.
2. La Giunta regionale, con propria deliberazione, determina annualmente i criteri e le modalità per l'erogazione dei contributi di cui al comma 1.

CAPO VI
DISPOSIZIONI TRANSITORIE PER IL TITOLO II

Art. 25

(Norma transitoria)

1. Gli strumenti urbanistici comunali vigenti conservano efficacia fino all'approvazione del PGT e comunque non oltre quattro anni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Fino all'adeguamento dei PRG vigenti, a norma dell'articolo 26, e comunque non oltre il predetto termine di quattro anni, i comuni, ad eccezione di quelli di cui al comma 2, possono procedere unicamente all'approvazione di atti di programmazione negoziata, di progetti in variante ai sensi dell'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447 (Regolamento recante norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonché per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, a norma dell'articolo 20, comma 8, della legge 15 marzo 1997, n. 59), previo parere vincolante della Regione qualora non sia vigente il PTCP e con l'applicazione dell'articolo 97, comma 4, della presente legge, nonché di varianti nei casi di cui all'articolo 2, comma 2, della legge regionale 23 giugno 1997, n. 23 (Accelerazione del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali e disciplina del regolamento edilizio) e di piani attuativi in variante, con la procedura di cui all'articolo 3 della predetta l.r. 23/1997. Fino all'adeguamento, il piano dei servizi di cui all'articolo 9 può essere approvato, nel rispetto dei contenuti e delle procedure di cui alla presente legge, in attuazione del piano regolatore generale vigente nel comune.
2. I comuni, il cui strumento urbanistico generale sia stato approvato anteriormente all'entrata in vigore della legge regionale 15 aprile 1975, n. 51 (Disciplina urbanistica del territorio regionale e misure di salvaguardia per la tutela del patrimonio naturale e paesistico), sino all'approvazione del PGT non possono dar corso all'approvazione di varianti di qualsiasi tipo, del piano dei servizi, nonché di piani attuativi in variante e di atti di programmazione negoziata di iniziativa comunale, con esclusione delle varianti dirette alla localizzazione di opere pubbliche da assumersi con la procedura di cui all'articolo 3 della l.r. 23/1997.

3. Ai piani territoriali di coordinamento provinciali, ai piani urbanistici generali e loro varianti, nonché ai piani attuativi già adottati alla data di entrata in vigore della presente legge, continuano ad applicarsi, sino alla relativa approvazione, le disposizioni vigenti all'atto della loro adozione.

4. Fino all'adeguamento di cui all'articolo 26, i piani territoriali di coordinamento provinciali conservano efficacia, ma hanno carattere prescrittivo solo per i casi di prevalenza di cui all'articolo 18 della presente legge.

5. Sono fatti salvi e possono essere rilasciati i titoli abilitativi all'edificazione in esecuzione di piani attuativi o di atti di programmazione negoziata cui si riferiscono. I soggetti interessati possono procedere mediante denuncia di inizio attività all'esecuzione di piani attuativi o di atti di programmazione.

6. La violazione di quanto previsto dai commi 1 e 2 configura lesione di interesse regionale ai fini dell'applicazione dei poteri regionali di annullamento, sospensione e inibizione di cui all'articolo 50.

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 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.

8. Fino all'approvazione del piano dei servizi la misura degli oneri di urbanizzazione è determinata con applicazione della normativa previgente.

Art. 26

(Adeguamento dei piani)

1. Le province deliberano l'avvio del procedimento di adeguamento dei loro piani territoriali di coordinamento provinciali vigenti entro un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge.

2. I comuni deliberano l'avvio del procedimento di adeguamento dei loro PRG vigenti entro un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge e procedono all'approvazione di tutti gli atti di PGT secondo i principi, i contenuti ed il procedimento stabiliti dalla presente legge. Per i comuni con popolazione inferiore a quindicimila abitanti, tale obbligo di adeguamento decorre dalla data di entrata in vigore della deliberazione della Giunta regionale di cui all'articolo 7, comma 3.

3. I comuni di cui all'articolo 25, comma 2, deliberano l'avvio del procedimento di adeguamento dello strumento urbanistico generale entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge e procedono successivamente all'approvazione di tutti gli atti di PGT.

4. Sino alla loro scadenza convenzionale conservano efficacia e non sono soggetti ad adeguamento i piani attuativi comunque denominati e gli atti di programmazione negoziata vigenti.

PARTE II GESTIONE DEL TERRITORIO TITOLO I DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUL TERRITORIO CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 27

(Definizioni degli interventi edilizi)

1. Ai fini della presente legge si intendono per:

a) interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purchè i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;

b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche riguardanti il

consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

e) interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:

1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;

2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

6) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;

7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

f) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli atti di pianificazione territoriale e dei regolamenti edilizi, fatte salve le istanze di permesso di costruire e le denunce di inizio attività già presentate al comune alla data di entrata in vigore della presente legge, qualora dette disposizioni stabiliscano diversamente rispetto alle definizioni di cui al comma 1. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del d.lgs. 42/2004.

Art. 28

(Regolamento edilizio)

1. Il regolamento edilizio comunale disciplina, in conformità alla presente legge, alle altre leggi in materia edilizia ed alle disposizioni sanitarie vigenti:

- a) le modalità di compilazione dei progetti di opere edilizie, nonché i termini e le modalità per il rilascio del permesso di costruire, ovvero per la presentazione della denuncia di inizio attività; qualora il comune non provveda si applicano le disposizioni della presente legge;
- b) le modalità di compilazione dei progetti di sistemazione delle aree libere da edificazione e delle aree verdi in particolare e le modalità per la relativa valutazione;
- c) le modalità per il conseguimento del certificato di agibilità;
- d) le modalità per l'esecuzione degli interventi provvisori di cantiere, in relazione alla necessità di tutelare la pubblica incolumità e le modalità per l'esecuzione degli interventi in situazioni di emergenza;
- e) la vigilanza sull'esecuzione dei lavori, in relazione anche alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza;
- f) la manutenzione e il decoro degli edifici, delle recinzioni prospicienti ad aree pubbliche e degli spazi non edificati;
- g) l'apposizione e la conservazione dei numeri civici, delle targhe con la toponomastica stradale, delle insegne, delle strutture pubblicitarie e di altri elementi di arredo urbano;
- h) le norme igieniche di particolare interesse edilizio, in armonia con il regolamento locale di igiene;
- i) la composizione e le attribuzioni della commissione edilizia, se istituita, ai sensi dell'articolo 30.

2. Il regolamento edilizio non può contenere norme di carattere urbanistico che incidano sui parametri urbanistico-edilizi previsti dagli strumenti della pianificazione comunale.

Art. 29

(Procedura di approvazione del regolamento edilizio)

1. Il regolamento edilizio è approvato dal consiglio comunale con la procedura prevista dai commi 2, 3 e 4 dell'articolo 14 e previa acquisizione del parere sulle norme di carattere igienicosanitario

da parte dell'autorità competente; il parere è reso entro sessanta giorni dalla richiesta, trascorsi i quali il parere si intende reso favorevolmente.

Art. 30

(Commissione edilizia)

1. I comuni hanno facoltà di prevedere l'istituzione della commissione edilizia. In tal caso il regolamento edilizio comunale determina la composizione e le modalità di funzionamento della commissione edilizia ed individua gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sottoposti a preventivo parere consultivo della stessa, anche nel caso di acquisizione dello stesso in via preliminare alla presentazione dell'istanza.

Art. 31

(Albo dei commissari ad acta)

1. Ai fini dell'esercizio del potere sostitutivo regionale in materia urbanistico-edilizia e paesaggistico-ambientale è istituito presso la Giunta regionale un albo dei commissari ad acta, articolato per sezioni.

2. La Giunta regionale stabilisce i criteri e le modalità per la formazione, la gestione e l'articolazione dell'albo.

3. Ai fini dell'esercizio del potere sostitutivo provinciale in materia urbanistico-edilizia e paesaggistico-ambientale, ogni provincia istituisce, a far tempo dall'efficacia del rispettivo PTCP, un albo dei commissari ad acta, articolato per sezioni.

Art. 32

(Sportello unico per l'edilizia)

- 1.** I comuni possono affidare la responsabilità dei procedimenti relativi alla trasformazione del territorio ad un'unica struttura, lo sportello unico per l'edilizia, da costituire anche in forma associata.
- 2.** I comuni, attraverso lo sportello unico per l'edilizia, forniscono una adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti di pianificazione ed edilizi.
- 3.** I comuni, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, possono svolgere attraverso un'unica struttura sia i compiti e le funzioni dello sportello unico per le attività produttive, di cui al d.p.r. 447/1998, sia i compiti e le funzioni dello sportello unico per l'edilizia.
- 4.** Lo sportello unico per l'edilizia, laddove costituito, provvede in particolare:
 - a) alla ricezione delle domande di permesso di costruire, delle denunce di inizio attività, della dichiarazione di inizio e fine lavori, dei progetti approvati dal soprintendente ai sensi e per gli effetti dell'articolo 33, comma 4, del d.lgs. 42/2004, nonché al rilascio del certificato di destinazione urbanistica e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia;
 - b) all'adozione dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 241/1990;
 - c) al rilascio delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico - ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
 - d) alla cura dei rapporti tra il comune, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della normativa tecnica per l'edilizia.
- 5.** Lo sportello unico per l'edilizia acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:
 - a) il parere dell'azienda sanitaria locale nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione;
 - b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio;
 - c) i pareri della commissione edilizia, se istituita, e della commissione per il paesaggio, nel caso di interventi la cui autorizzazione paesaggistica sia di competenza comunale ai sensi dell'articolo 80.
- 6.** L'ufficio cura altresì gli incombenzi necessari per l'acquisizione, anche mediante conferenza dei servizi, degli atti di assenso, comunque denominati, obbligatori ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio, ad eccezione dell'autorizzazione paesaggistica, qualora non di competenza comunale ai sensi dell'articolo 80.

CAPO II

PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 33

(Trasformazioni soggette a permesso di costruire)

- 1.** Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati a permesso di costruire, fatto salvo quanto disposto dai commi 2 e 3 e dall'articolo 41.
- 2.** Nel rispetto delle normative di settore, aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, della sicurezza del cantiere, della sicurezza degli impianti e, in particolare, delle disposizioni contenute nel d.lgs. 42/2004, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:
 - a) interventi di manutenzione ordinaria;
 - b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la

realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;

d) realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture ed i piccoli animali allevati all'aria aperta ed a pieno campo, nelle aree destinate all'agricoltura;

e) strutture temporanee di cantiere.

3. Per le opere pubbliche dei comuni, la deliberazione di approvazione del progetto, assistita dalla relativa validazione ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554 (Regolamento di attuazione della legge quadro in materia di lavori pubblici 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modificazioni), ha i medesimi effetti del permesso di costruire.

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. 35

(Caratteristiche del permesso di costruire)

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.

2. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile o al titolo legittimante, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso secondo quanto previsto al capo quarto del presente titolo.

3. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

4. La data di inizio e ultimazione dei lavori è immediatamente dichiarata al comune, secondo le modalità indicate nel regolamento edilizio.

Art. 36

(Presupposti per il rilascio del permesso di costruire)

1. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti di pianificazione, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigenti.

2. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione, da parte del comune, dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

3. Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la definitiva approvazione degli strumenti di pianificazione comunale, a richiesta del dirigente del competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, dello sportello unico per l'edilizia, il dirigente della competente struttura regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione dei predetti strumenti.

4. Sino all'adozione degli atti di PGT secondo quanto previsto nella parte prima della presente legge, in caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni degli strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda stessa. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi cinque anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico.

Art. 37

(Competenza al rilascio del permesso di costruire)

1. 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.

Art. 38

(Procedimento per il rilascio del permesso di costruire)

- 1.** La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario dell'immobile o da chi abbia titolo per richiederlo, è presentata al competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, allo sportello unico per l'edilizia, corredata da una attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio e, quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla vigente normativa, nonché da una autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale, ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.
- 2.** Il competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, lo sportello unico per l'edilizia, comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 241/1990.
- 3.** Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi, laddove costituito, dello sportello unico per l'edilizia, i prescritti pareri degli uffici comunali e, ove previsto, della commissione edilizia, se istituita, nonché i pareri di cui all'articolo 32, comma 5, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnicogiuridica dell'intervento richiesto.
- 4.** Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3. L'interessato si esprime sulla richiesta di modifica entro il termine fissato, che non può essere inferiore a trenta giorni dal ricevimento della richiesta stessa e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di ricezione della documentazione integrativa. Qualora l'interessato non aderisca alla richiesta di modifica, ovvero non si esprima entro il termine fissato, il procedimento di rilascio del permesso di costruire si intende concluso in senso negativo.
- 5.** Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione. Il termine ricomincia a decorrere, per intero, dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
- 6.** Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui all'articolo 32, comma 5, il competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, lo sportello unico per l'edilizia, convoca, nel termine di cui al comma 3, una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14 bis, 14 ter e 14 quater della legge 241/1990. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del d.lgs. 42/2004.
- 7.** Il provvedimento finale è adottato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, dello sportello unico per l'edilizia, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 3, ovvero dall'esito della conferenza dei servizi di cui al comma 6. Dell'avvenuta emanazione del permesso di costruire è dato immediato avviso agli interessati, nonché notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio.
- 8.** I termini di cui ai commi 3 e 5 sono raddoppiati per i comuni con più di centomila abitanti, nonché, per i comuni fino a centomila abitanti, in relazione ai progetti particolarmente complessi,

definiti tali secondo motivata determinazione del responsabile del procedimento, da assumersi entro quindici giorni dalla presentazione della domanda.

9. Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare di cui all'articolo 40, comma 1.

10. L'infruttuosa decorrenza del termine di cui al comma 7, ovvero del termine fissato dal regolamento comunale per il rilascio del richiesto titolo abilitativo all'intervento, costituisce presupposto per la richiesta di intervento sostitutivo. Il termine fissato dal regolamento comunale per il rilascio del richiesto titolo abilitativo non può comunque essere superiore a novanta giorni, ovvero, per i comuni con più di centomila abitanti, a centottanta giorni dalla presentazione della domanda corredata da tutta la necessaria documentazione, ma può essere raddoppiato per i progetti particolarmente complessi, definiti tali secondo motivata determinazione del responsabile del procedimento.

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. 40

(Permesso di costruire in deroga)

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

2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal piano delle regole e dai piani attuativi.

3. 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).

4. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990.

CAPO III DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Art. 41

(Interventi realizzabili mediante denuncia di inizio attività)

1. Chi ha titolo per presentare istanza di permesso di costruire ha facoltà, alternativamente e per gli stessi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, di inoltrare al comune denuncia di inizio attività, fatta eccezione per gli interventi edificatori nelle aree destinate all'agricoltura, disciplinati dagli articoli 59 e 60.

2. Nel caso di interventi assentiti in forza di permesso di costruire, è data facoltà all'interessato di presentare denuncia di inizio attività per varianti che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Art. 42

(Disciplina della denuncia di inizio attività)

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti di pianificazione vigenti ed adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori.

2. Nel caso in cui siano dovuti oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, il relativo calcolo è allegato alla denuncia di inizio attività e il pagamento è effettuato con le modalità previste dalla vigente normativa, fatta comunque salva la possibilità per il comune di richiedere le eventuali integrazioni.

3. La quota relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune entro trenta giorni successivi alla presentazione della denuncia di inizio attività, fatta salva la facoltà di rateizzazione.

4. Nei casi in cui la realizzazione dell'intervento debba essere preceduta dalla sottoscrizione, da parte dell'interessato, di atti di impegno comunque denominati, l'efficacia della denuncia di inizio attività resta sospesa sino all'avvenuta definizione dell'adempimento richiesto, che risulta soddisfatto anche mediante presentazione di atto unilaterale d'obbligo.

5. Nel caso in cui l'intervento comporti una diversa destinazione d'uso, non esclusa dal PGT, in relazione alla quale risulti previsto il conguaglio delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, il dichiarante allega impegnativa, accompagnata da fideiussione bancaria o assicurativa. L'impegnativa indica la superficie delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere al comune a titolo di conguaglio e l'assunzione dell'obbligo di cedere le aree con la loro identificazione o la loro monetizzazione. La fideiussione garantisce l'obbligo di cessione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale o il versamento della somma equivalente.

6. La denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo di efficacia di tre anni. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel predetto termine è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori al comune.

7. La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia stessa, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

8. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, dello sportello unico per l'edilizia, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività:

- a) verifica la regolarità formale e la completezza della documentazione presentata;
- b) accerta che l'intervento non rientri nel caso di esclusione previsto dall'articolo 41;
- c) verifica la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto in relazione all'intervento.

9. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, dello sportello unico per l'edilizia, qualora entro il termine sopra indicato di trenta giorni sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria ed il consiglio dell'ordine di appartenenza.

10. Qualora non debba provvedere ai sensi del comma 9, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, dello sportello unico per l'edilizia, attesta sulla denuncia di inizio attività la chiusura del procedimento.

11. La realizzazione degli interventi di cui al comma 1, qualora riguardino beni culturali o paesaggistici sottoposti a specifica tutela, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative, conformemente, per i beni ambientali, a quanto disposto dall'articolo 82.

12. Ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi della legge 241/1990. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza; in caso di esito non favorevole la denuncia è priva di effetti.

13. Qualora la denuncia riguardi un bene sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete allo stesso comune, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Qualora tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

14. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato al competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, allo sportello unico per l'edilizia, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività. Contestualmente allega ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'articolo 37, comma 5, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) (testo A).

CAPO IV CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Art. 43

(Contributo di costruzione)

1. I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi.

2. Il contributo di costruzione di cui al comma 1 non è dovuto, ovvero è ridotto, nei casi espressamente previsti dalla legge.

Art. 44

(Oneri di urbanizzazione)

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dai comuni, con obbligo di aggiornamento ogni tre anni, in relazione alle previsioni del piano dei servizi e a quelle del programma triennale delle opere pubbliche, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali.

2. Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.

- 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.
- 8.** Per gli interventi di ristrutturazione non comportanti demolizione e ricostruzione, i cui progetti debbono essere corredati dal computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dai listini della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti:
- a) alla superficie virtuale ottenuta dividendo il costo complessivo delle opere in progetto per il costo unitario stabilito annualmente ai sensi dell'articolo 48, quando si tratti di edifici con destinazione diversa da quella residenziale;
 - b) alla volumetria ottenuta quadruplicando il valore dell'anzidetta superficie virtuale, quando si tratti di edifici con destinazione residenziale.
- 9.** Nei casi di cui al comma 8, il soggetto che promuove l'intervento può chiedere che gli oneri di urbanizzazione siano riferiti alla volumetria reale o alla superficie reale interessate dall'intervento, secondo che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; in tal caso non è prescritta la presentazione del computo metrico di cui al comma 8.
- 10.** Per gli interventi di ristrutturazione di cui al comma 8 gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione, ridotti della metà.
- 11.** Nel caso in cui l'opera per la quale è richiesto il permesso di costruire, ovvero presentata la denuncia di inizio attività, preveda diverse destinazioni d'uso all'interno dello stesso edificio, la misura del contributo è determinata sommando tra loro le quote dovute per le singole parti secondo la loro destinazione.
- 12.** Nel caso di interventi su edifici esistenti comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso, per quanto attiene all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il contributo dovuto è commisurato alla eventuale maggior somma determinata in relazione alla nuova destinazione rispetto a quella che sarebbe dovuta per la destinazione precedente e alla quota dovuta per le opere relative ad edifici esistenti, determinata con le modalità di cui ai commi 8 e 9.
- 13.** L'ammontare dell'eventuale maggior somma va sempre riferito ai valori stabiliti dal comune alla data del rilascio del permesso di costruire, ovvero di presentazione della denuncia di inizio attività.
- 14.** Nel contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione non sono comprese le tariffe e gli altri diritti eventualmente richiesti, anche in misura forfettaria, per l'allacciamento alle reti elettriche, telefoniche e del gas e ad ogni altro servizio pubblico dei quali sia già dotata la zona interessata dall'intervento.
- 15.** Il contributo dovuto per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, relativamente ad

edifici compresi in piani di zona redatti a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167 (Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare), è determinato in sede di formazione dei programmi pluriennali previsti dall'articolo 38 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 (Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 18 aprile 1962, n. 167; 29 settembre 1964, n.847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata), con facoltà di riduzione al 50 per cento degli oneri stessi.

16. I termini entro i quali deve essere corrisposto il contributo per gli edifici di cui al comma 15, nonché gli eventuali scomputi accordati in relazione alle opere di urbanizzazione realizzabili direttamente, sono stabiliti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 865/1971.

17. Per le costruzioni o gli impianti da eseguirsi nelle aree comprese nei piani per gli insediamenti produttivi previsti dall'articolo 27 della legge 865/1971, nonché per gli insediamenti produttivi da realizzarsi nelle aree attrezzate industriali in attuazione della normativa regionale vigente, i contributi dovuti sono determinati in sede di adozione dei piani stessi, con facoltà di riduzione al 50 per cento.

18. I comuni possono prevedere l'applicazione di riduzioni degli oneri di urbanizzazione in relazione a interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico. Le determinazioni comunali sono assunte in conformità ai criteri e indirizzi deliberati dalla Giunta regionale entro un anno dall'entrata in vigore della presente legge.

19. Qualora gli interventi previsti dalla strumentazione urbanistica comunale presentino impatti significativi sui comuni confinanti, gli oneri di urbanizzazione possono essere utilizzati per finanziare i costi di realizzazione di eventuali misure mitigative o compensative.

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.

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 distintamente 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.

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. E' 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.

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-alberghieroricettivo, il contributo è pari al 10 per cento del costo effettivo dell'intervento previsto dal titolo abilitativo.

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.

6. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti demolizione e ricostruzione il costo di costruzione è determinato in relazione al costo reale degli interventi stessi, così come individuato sulla base del progetto presentato e comunque non può superare il valore determinato per le nuove costruzioni ai sensi dei commi da 1 a 5.

7. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, ovvero per effetto della presentazione della denuncia di inizio attività, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune e comunque non oltre sessanta giorni dalla data dichiarata di ultimazione dei lavori.

CAPO V SANZIONI

Art. 49

(Sanzioni)

1. Le sanzioni previste dalla normativa statale in caso di svolgimento dell'attività di trasformazione urbanistico-edilizia in carenza di titolo abilitativo o in difformità di esso si applicano anche nei riguardi di coloro i quali diano inizio all'attività, a norma dell'articolo 41, in mancanza dei requisiti richiesti o, comunque, in contrasto con la normativa di legge o con le previsioni degli strumenti di pianificazione vigenti o adottati.

2. Fatto salvo quanto disposto dall'articolo 50, i poteri sostitutivi regionali in materia di repressione degli abusi edilizi sono esercitati dalle province a far tempo dall'efficacia del rispettivo PTCP.

Art. 50

(Poteri regionali di annullamento e di inibizione)

1. Chiunque abbia interesse può richiedere alla Giunta regionale, entro un anno dalla data di inizio dei lavori, dichiarata ai sensi dell'articolo 35, comma 4, di procedere all'annullamento del permesso di costruire, qualora esso costituisca violazione di previsioni contenute in atti di pianificazione territoriale e definite di interesse regionale ai sensi del comma 2 e sia relativo a interventi di nuova costruzione, ovvero di demolizione e ricostruzione.

2. Sono di interesse regionale:

a) le previsioni prevalenti del PTR, del PTCP, dei piani dei parchi regionali e dei parchi naturali;

b) le previsioni degli atti del PGT riguardanti le aree destinate all'agricoltura, quelle soggette a vincolo paesaggistico, quelle di pregio ambientale, nonché quelle non soggette a trasformazione urbanistica.

3. A seguito del ricevimento della richiesta di annullamento, il dirigente della competente struttura regionale effettua, nei sei mesi successivi, gli accertamenti necessari in ordine alla violazione o meno delle previsioni di cui al comma 2 e a tal fine può disporre l'effettuazione di sopralluoghi e l'acquisizione della necessaria documentazione presso gli uffici comunali. Dell'avvenuto accertamento delle violazioni di cui al comma 1, il dirigente della competente struttura regionale dà immediata comunicazione al comune, al titolare del permesso di costruire, al proprietario della costruzione, al costruttore e al progettista, affinché gli stessi possano presentare le relative controdeduzioni entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione stessa, che deve intendersi quale avvio del procedimento di annullamento ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990.

4. Il dirigente della competente struttura regionale valuta le controdeduzioni pervenute e, qualora risulti confermata la violazione delle previsioni di cui al comma 2, invita il comune a procedere all'annullamento, in via di autotutela, del permesso di costruire nei successivi trenta giorni. Dell'avvenuto accertamento delle violazioni di cui ai commi 1 e 2, ovvero dell'archiviazione della richiesta, il dirigente della competente struttura regionale dà immediata comunicazione al richiedente di cui al comma 1.

5. La Giunta regionale, scaduto inutilmente il termine di trenta giorni, emana, nei sei mesi dall'accertamento delle violazioni di cui al comma 1, il provvedimento di annullamento del permesso di costruire.

6. Il dirigente della competente struttura regionale, entro trenta giorni dall'emanazione del provvedimento di annullamento del permesso di costruire da parte della Giunta regionale, invita il comune a disporre, nei successivi trenta giorni, la demolizione delle opere illegittimamente eseguite o la loro restituzione in pristino, ovvero, laddove non sia possibile, ad irrogare una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'agenzia del territorio; scaduto inutilmente tale termine, irroga direttamente la sanzione entro i successivi tre mesi.

7. In pendenza della procedura di annullamento, il dirigente della competente struttura regionale ordina la sospensione dei lavori, con provvedimento da comunicare al comune e da notificare a mezzo di ufficiale giudiziario, nelle forme e con le modalità previste dal codice di procedura civile, agli altri soggetti di cui al comma 3. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se, entro il termine di cui al comma 5, non sia stato emanato il provvedimento di annullamento.

8. I termini di cui al presente articolo sono perentori a pena di decadenza dall'azione e di inefficacia degli atti assunti.

9. Qualora non proceda all'annullamento ai sensi del comma 4, il comune è tenuto a versare a favore dell'amministrazione regionale una somma per l'attività svolta in relazione ai procedimenti disciplinati dal presente articolo, secondo modalità individuate con apposito provvedimento da assumersi entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge.

10. La disciplina di cui al presente articolo si applica anche in relazione agli interventi, richiamati al comma 1, posti in essere sulla base di denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 41, intendendosi l'annullamento del permesso di costruire sostituito dalla declaratoria di insussistenza, al momento della presentazione della denuncia di inizio attività, dei presupposti per la formazione del titolo abilitativo.

11. La disciplina di cui al presente articolo si applica a far tempo dall'efficacia degli atti di PGT ai sensi dell'articolo 13, comma 11. Sino a tale data trovano applicazione gli articoli 38, 39 e 40 del d.p.r. 380/2001, nonchè la deliberazione della Giunta regionale 7 aprile 2000, n. VI/49509 (Approvazione delle linee generali di assetto del territorio lombardo ai sensi dell'articolo 3, comma 39, della l.r. 5 gennaio 2000, n.1).

CAPO VI

DISCIPLINA DEI MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO DI IMMOBILI E DELLE VARIAZIONI ESSENZIALI

Art. 51

(Disciplina urbanistica)

1. Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio. E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT.

2. I comuni indicano nel PGT in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuati con opere edilizie, comportino un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui all'articolo 9.

3. Per i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, le indicazioni del comma 2 riguardano esclusivamente i casi in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera d), del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59).

4. Nelle ipotesi di cui al comma 2, i comuni verificano la sufficienza della dotazione di aree per servizi e attrezzature di interesse generale in essere con riferimento, in particolare, a precedenti modifiche d'uso o dotazioni che abbiano già interessato l'area o l'edificio e definiscono le modalità per il reperimento, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, delle eventuali aree o dotazioni aggiuntive dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione.

5. Il comune, nel piano dei servizi, può stabilire i criteri e le modalità per cui, in luogo del reperimento totale o parziale delle aree o dotazione di attrezzature nelle aree o edifici interessati dal

mutamento di destinazione d'uso, si dia luogo alla cessione di altra area o di immobile idonei nel territorio comunale o alla corresponsione all'amministrazione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, da determinarsi nello stesso piano dei servizi, fatto salvo quanto già corrisposto in sede di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato. Gli importi corrisposti a tale titolo sono impiegati dal comune per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.

Art. 52

(Mutamenti di destinazione d'uso con e senza opere edilizie)

1. I mutamenti di destinazione d'uso, conformi alle previsioni urbanistiche comunali, connessi alla realizzazione di opere edilizie, non mutano la qualificazione dell'intervento e sono ammessi anche nell'ambito di piani attuativi in corso di esecuzione.
2. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purchè conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune, ad esclusione di quelli riguardanti unità immobiliari o parti di esse, la cui superficie lorda di pavimento non sia superiore a centocinquanta metri quadrati, per i quali la comunicazione non è dovuta. Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del d.lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.
3. Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Art. 53

(Sanzioni amministrative)

1. Qualora il mutamento di destinazione d'uso con opere edilizie risulti in difformità dalle vigenti previsioni urbanistiche comunali, si applicano le sanzioni amministrative previste dalla vigente legislazione per la realizzazione di opere in assenza o in difformità dal permesso di costruire, ovvero in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività.
2. Qualora il mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie, ancorché comunicato ai sensi dell'articolo 52, comma 2, risulti in difformità dalle vigenti previsioni urbanistiche comunali, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria pari all'aumento del valore venale dell'immobile o sua parte, oggetto di mutamento di destinazione d'uso, accertato in sede tecnica e comunque non inferiore a mille euro.
3. Il mutamento di destinazione d'uso con opere edilizie, effettuato in assenza dell'atto unilaterale d'obbligo, ove previsto, o della convenzione, ovvero in difformità dai medesimi, comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria pari al doppio degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'intervento e comunque non inferiore a mille euro.
4. Gli importi corrisposti a titolo di sanzione amministrativa sono impiegati dal comune per incrementare, realizzare o riqualificare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.

Art. 54

(Determinazione delle variazioni essenziali)

1. Costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le modifiche edilizie che comportino anche singolarmente:
 - a) mutamento delle destinazioni d'uso che determini carenza di aree per servizi e attrezzature di interesse generale, salvo che il soggetto interessato attui quanto disposto dai commi 4 e 5 dell'articolo 51;
 - b) aumento del volume o della superficie rispetto al progetto approvato e purché tale incremento non comporti la realizzazione di un organismo edilizio autonomo, computando a tal fine:
 - 1) per gli edifici residenziali, un incremento volumetrico in misura superiore:
 - 1.1) al 7,5 per cento da zero a mille metri cubi;

- 1.2) al 3 per cento dai successivi milleuno metri cubi a tremila metri cubi;
- 1.3) all'1,2 per cento dai successivi tremilauno metri cubi sino e non oltre trentamila metri cubi;
- 2) per gli edifici non residenziali un incremento della superficie lorda di pavimento in misura superiore:
- 2.1) al 7,5 per cento da zero a quattrocento metri quadrati;
- 2.2) al 3 per cento dai successivi quattrocentouno metri quadrati a mille metri quadrati;
- 2.3) all'1,2 per cento dai successivi milleuno metri quadrati sino e non oltre diecimila metri quadrati;
- c) modifiche:
- 1) dell'altezza dell'edificio in misura superiore a un metro senza variazione del numero dei piani;
- 2) delle distanze minime, fissate dalle vigenti disposizioni, dell'edificio dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà, in misura superiore a metri 0,50 ovvero in misura superiore a dieci centimetri dalle strade pubbliche o di uso pubblico, qualora l'edificio sia previsto in fregio ad esse;
- d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento assentito in relazione alla classificazione dell'articolo 27, purché si tratti di intervento subordinato a titolo abilitativo;
- e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica purché la violazione non attenga agli aspetti procedurali.
- 2.** Sono fatte salve le sanzioni di competenza delle autorità preposte alla gestione del vincolo o delle norme di tutela ambientale di cui al d.lgs. 42/2004 ed alla disciplina delle aree regionali protette.
- 3.** Non sono comunque da considerarsi variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle cubature dei volumi tecnici ed impianti tecnologici, sulla distribuzione interna delle singole unità abitative e produttive, per l'adeguamento alle norme di risparmio energetico, per l'adeguamento alle norme per la rimozione delle barriere architettoniche, nonché le modifiche che variano il numero delle unità immobiliari.

TITOLO II

NORME IN MATERIA DI PREVENZIONE DEI RISCHI GEOLOGICI, IDROGEOLOGICI E SISMICI

Art. 55

(Attività regionali per la prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici)

1. Ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici, la Giunta regionale definisce:

- a) il quadro delle conoscenze delle caratteristiche fisiche del territorio, con particolare riferimento ai rischi geologici, idrogeologici e sismici, anche in raccordo con i contenuti dei piani di bacino, individuando le esigenze di ulteriore approfondimento delle conoscenze;
- b) gli indirizzi per il riassetto del territorio, anche in raccordo con i contenuti dei piani di bacino, ai fini della prevenzione dei rischi geologici ed idrogeologici e della loro mitigazione, nonché le direttive per la prevenzione del rischio sismico e l'individuazione delle zone sismiche, ivi compresi la formazione e l'aggiornamento degli elenchi delle zone medesime;
- c) le linee guida e gli standard metodologici e procedurali per l'aggiornamento e lo sviluppo delle conoscenze da parte degli enti locali, anche in coerenza con il SIT di cui all'articolo 3.

2. Gli elementi di cui alle lettere a) e b) del comma 1 integrano l'oggetto e i contenuti del PTR di cui all'articolo 19.

3. In relazione alle attività di cui al comma 1, la Regione, al ricorrere di eventi complessi di natura geologica, ovvero connessi a dinamiche naturali imprevedute, può promuovere attività e studi specialistici, avvalendosi anche di strutture scientifiche particolarmente competenti nel settore, per approfondire ed aggiornare conoscenze di valenza regionale.

Art. 56

(Componente geologica, idrogeologica e sismica del piano territoriale di coordinamento provinciale)

1. Per la parte inerente alla difesa del territorio, il PTCP:

- a) concorre alla definizione del quadro conoscitivo del territorio regionale, con particolare riguardo ai fenomeni di dissesto idrogeologico, mediante l'aggiornamento dell'inventario regionale dei fenomeni franosi, secondo i criteri e le modalità definiti dalla Giunta regionale entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge;
- b) definisce l'assetto idrogeologico del territorio, anche attraverso la realizzazione di opportuni studi e monitoraggi, sviluppando ed approfondendo i contenuti del PTR e del piano di bacino, in coerenza con le direttive regionali e dell'Autorità di bacino;
- c) censisce ed identifica cartograficamente, anche a scala di maggior dettaglio, le aree soggette a tutela o classificate a rischio idrogeologico e sismico per effetto di atti, approvati o comunque efficaci, delle autorità competenti in materia;
- d) indica, per tali aree, le linee di intervento, nonché le opere prioritarie di sistemazione e consolidamento con efficacia prevalente ai sensi del comma 2 dell'articolo 18;
- e) assume il valore e gli effetti dei piani di settore, in caso di stipulazione delle intese di cui all'articolo 57 del d.lgs. 112/1998;
- f) determina, in conseguenza delle intese di cui alla lettera e), nonché sulla base del quadro delle conoscenze acquisito, l'adeguamento e l'aggiornamento degli atti di tutela delle autorità competenti;
- g) propone modifiche agli atti di tutela delle autorità competenti, secondo le procedure previste dalla normativa vigente;
- h) costituisce riferimento per la coerenza dei dati e delle informazioni inerenti all'assetto idrogeologico e sismico contenute nei piani di governo del territorio con gli indirizzi regionali.

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;
- b) il piano delle regole contiene:
 - 1) il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP e del piano di bacino;
 - 2) l'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, secondo i criteri e gli indirizzi di cui alla lettera a), nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale, compresi l'indicazione di aree da assoggettare a eventuali piani di demolizione degli insediamenti esistenti, il ripristino provvisorio delle condizioni di sicurezza, gli interventi di rinaturalizzazione dei siti e gli interventi di trasformazione urbana, programmi di recupero urbano (PRU) o programmi di riqualificazione urbana e sviluppo sostenibile del territorio (PRUSST).

2. I comuni, anche attraverso intese con i comuni limitrofi, possono individuare nel documento di piano aree da destinare all'ubicazione di alloggi e servizi temporanei finalizzati a fronteggiare situazioni conseguenti ad eventi di carattere calamitoso, ovvero al trasferimento di insediamenti esistenti siti in aree soggette ad elevata pericolosità idrogeologica, individuate nel piano di bacino o

da relativi piani stralcio come dissesti attivi, o nei territori delle fasce fluviali classificate all'interno dei limiti di fascia A e B. Entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale emana criteri e modalità attuativi delle disposizioni di cui al presente comma, riferiti agli insediamenti che all'atto dell'entrata in vigore della presente legge si trovano in aree soggette ad inedificabilità per effetto delle disposizioni del piano di bacino.

Art. 58

(Contributi ai comuni e alle province per gli studi geologici, idrogeologici e sismici)

1. La Regione concede contributi:

- a) ai comuni, per la realizzazione degli studi geologici di cui all'articolo 57, nella misura massima del 70 per cento delle spese sostenute; qualora lo studio sia realizzato a livello di bacino idrografico da tutti i comuni appartenenti allo stesso, il contributo può raggiungere il 100 per cento delle spese sostenute;
- b) alle province, per gli approfondimenti conoscitivi idrogeologici propedeutici al raggiungimento delle intese di cui all'articolo 56, comma 1, lettera e).

2. I contributi sono erogati sulla base di criteri e indirizzi emanati dalla Giunta regionale entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge.

TITOLO III

NORME IN MATERIA DI EDIFICAZIONE NELLE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

Art. 59

(Interventi ammissibili)

1. Nelle aree destinate all'agricoltura dal piano delle regole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60.

2. La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma 1 è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

3. I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:

- a) 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
- b) 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a pratopascolo permanente;
- c) 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.

4. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al comma 1, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, salvo che per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40 per cento della predetta superficie; le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale.

5. Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

6. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

7. I limiti di cui al comma 3 non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

Art. 60

(Presupposti soggettivi e oggettivi)

1. Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori sono assentiti unicamente

mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:

- a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1, a titolo gratuito;
- b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale, al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;
- c) limitatamente ai territori dei comuni indicati nella tabella allegata alla legge regionale 19 novembre 1976, n. 51 (Norme per l'attuazione delle direttive del Consiglio della C.E.E. nn. 159, 160 e 161 del 17 aprile 1972 e della direttiva n. 268 del 28 aprile 1975 nella Regione Lombardia), ai soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 (Attuazione della direttiva comunitaria sull'agricoltura di montagna e di talune zone svantaggiate) e all'articolo 8, numero 4), della l.r. 51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione, per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1.

2. Il permesso di costruire è subordinato:

- a) alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;
- b) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del comma 1, anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

3. Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo è fatta specifica menzione nel permesso di costruire.

4. Il comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione di cui all'articolo 59, comma 6.

Art. 61

(Norma di prevalenza)

1. Le disposizioni degli articoli 59 e 60 sono immediatamente prevalenti sulle norme e sulle previsioni del PGT e dei regolamenti edilizi e di igiene comunali che risultino in contrasto con le stesse.

Art. 62

(Interventi regolati dal piano di governo del territorio)

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici non sono soggetti alle disposizioni del presente titolo e sono regolati dalle previsioni del PGT.

2. Per gli interventi di ristrutturazione o ampliamento, la disposizione di cui al comma 1 non trova applicazione nel caso di vigenza di contratto o rapporto di affitto rustico sulle strutture rurali oggetto di intervento, fatto salvo il caso di dimostrata dismissione delle medesime da almeno cinque anni. La ristrutturazione dell'immobile deve essere attuata senza pregiudizio per il mantenimento o l'eventuale ripristino dell'attività agricola sulle aree non direttamente interessate dall'intervento.

TITOLO IV

ATTIVITA' EDILIZIE SPECIFICHE

CAPO I

RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI

Art. 63

(Finalità e presupposti)

1. La Regione promuove il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti con l'obiettivo di

contenere il consumo di nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici.

2. Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza è consentito il recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire ovvero della denuncia di inizio attività.

3. Ai sensi di quanto disposto dagli articoli 36, comma 2 e 44, comma 2, il recupero volumetrico di cui al comma 2 può essere consentito solo nel caso in cui gli edifici interessati siano serviti da tutte le urbanizzazioni primarie, ovvero in presenza di impegno, da parte dei soggetti interessati, alla realizzazione delle suddette urbanizzazioni, contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento ed entro la fine dei relativi lavori.

4. Si definiscono come sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici di cui al comma 2 dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura.

5. Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito, previo titolo abilitativo, attraverso interventi edilizi, purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti, salvo quanto disposto dal comma 6.

6. Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di metri 2,40, ulteriormente ridotta a metri 2,10 per i comuni posti a quote superiori a seicento metri di altitudine sul livello del mare, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa.

Art. 64

(Interventi ammissibili)

1. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione, nonché, ove lo strumento urbanistico generale comunale vigente risulti approvato dopo l'entrata in vigore della l.r. 51/1975, modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, purché nei limiti di altezza massima degli edifici posti dallo strumento urbanistico ed unicamente al fine di assicurare i parametri di cui all'articolo 63, comma 6.

Art. 65

(Ambiti di esclusione)

1. Le disposizioni del presente capo non si applicano negli ambiti territoriali per i quali i comuni, con motivata deliberazione del consiglio comunale, ne abbiano disposta l'esclusione, in applicazione dell'articolo 1, comma 7, della legge regionale 15 luglio 1996, n. 15 (Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti).

CAPO II

NORME INERENTI ALLA REALIZZAZIONE DEI PARCHEGGI

Art. 66

(Localizzazione e rapporto di pertinenza)

1. I proprietari di immobili e gli aventi titolo sui medesimi possono realizzare nel sottosuolo degli stessi o di aree pertinenziali esterne, nonché al piano terreno dei fabbricati, nuovi parcheggi, da destinarsi a pertinenza di unità immobiliari residenziali e non, posti anche esternamente al lotto di appartenenza, senza limiti di distanza dalle unità immobiliari cui sono legati da rapporto di pertinenza, purché nell'ambito del territorio comunale o in comuni contermini, ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1955, n. 393).

2. Il rapporto di pertinenza è garantito da un atto unilaterale, impegnativo per sé, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari.

Art. 67

(Disciplina degli interventi)

1. La realizzazione dei parcheggi non può contrastare con le previsioni del piano urbano del traffico, ove esistente, con le disposizioni e misure poste a tutela dei corpi idrici, con l'uso delle superfici sovrastanti e comporta necessità di deroga ai sensi dell'articolo 9, comma 1, della legge 122/1989, solo in presenza di specifiche previsioni urbanistiche della parte di sottosuolo interessata dall'intervento.

2. I parcheggi sono realizzabili anche al di sotto delle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

3. Fatto salvo quanto previsto al comma 1, sono in ogni caso consentite le opere accessorie, anche esterne, atte a garantire la funzionalità del parcheggio, quali rampe, aerazioni, collegamenti verticali e simili, nei limiti strettamente necessari per la loro accessibilità e per lo scopo specifico.

Art. 68

(Utilizzo del patrimonio comunale)

1. I comuni, fatte salve le disposizioni in materia di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, anche su richiesta dei privati interessati, in forma individuale ovvero societaria, possono cedere in diritto di superficie aree del loro patrimonio o il sottosuolo delle stesse per la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali e, a tal fine, individuano le localizzazioni necessarie.

2. Al fine della cessione di cui al comma 1, i comuni pubblicano apposito bando destinato a persone fisiche o giuridiche proprietarie o non proprietarie di immobili, riunite anche in forma cooperativa, nonché ad imprese di costruzione, definendo:

a) i requisiti dei soggetti aventi diritto;

b) le modalità di selezione delle richieste e di concessione del diritto di superficie sulle aree;

c) l'ambito territoriale di riferimento per soddisfare il fabbisogno di parcheggi delle unità immobiliari interessate;

d) la documentazione tecnico-progettuale necessaria;

e) le garanzie economico-finanziarie da prestare.

3. La costituzione del diritto di superficie è subordinata alla stipulazione di una convenzione, ai sensi del comma 4 dell'articolo 9 della legge 122/1989, recante altresì l'impegno del soggetto attuatore e dei suoi aventi causa a non mutare destinazione d'uso.

Art. 69

(Regime economico)

1. I parcheggi, pertinenziali e non pertinenziali, realizzati anche in eccedenza rispetto alla quota minima richiesta per legge, costituiscono opere di urbanizzazione e il relativo titolo abilitativo è gratuito.

2. Ai fini del calcolo del costo di costruzione, le superfici destinate a parcheggi non concorrono alla definizione della classe dell'edificio.

CAPO III

NORME PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICI DI CULTO E DI ATTREZZATURE DESTINATE A SERVIZI RELIGIOSI

Art. 70

(Finalità)

1. La Regione ed i comuni concorrono a promuovere, conformemente ai criteri di cui al presente capo, la realizzazione di attrezzature di interesse comune destinate a servizi religiosi da effettuarsi da parte degli enti istituzionalmente competenti in materia di culto della Chiesa Cattolica.

2. Le disposizioni del presente capo si applicano anche agli enti delle altre confessioni religiose come tali qualificate in base a criteri desumibili dall'ordinamento ed aventi una presenza diffusa, organizzata e stabile nell'ambito del comune ove siano effettuati gli interventi disciplinati dal presente capo, ed i cui statuti esprimano il carattere religioso delle loro finalità istituzionali e previa stipulazione di convenzione tra il comune e le confessioni interessate.

3. I contributi e le provvidenze disciplinati dalla presente legge hanno natura distinta ed integrativa rispetto ai finanziamenti a favore dell'edilizia di culto previsti in altre leggi dello Stato e della Regione, nonché in atti o provvedimenti amministrativi dei comuni diretti a soddisfare specifici interessi locali nell'esercizio delle proprie funzioni istituzionali.

Art. 71

(Ambito di applicazione)

1. Sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi:

- a) gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici compresa l'area destinata a sagrato;
- b) gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
- c) nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro.

2. Le attrezzature di cui al comma 1 costituiscono opere di urbanizzazione secondaria ad ogni effetto, a norma dell'articolo 44, comma 4.

3. Gli edifici di culto e le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi interamente costruiti con i contributi di cui al presente capo non possono essere in ogni caso sottratti alla loro destinazione, che deve risultare trascritta con apposito atto nei registri immobiliari, se non siano decorsi almeno vent'anni dall'erogazione del contributo. Tale vincolo di destinazione si estende anche agli edifici di culto ed alle altre attrezzature di interesse comune per servizi religiosi costruiti su aree cedute in diritto di superficie agli enti delle confessioni religiose che ne siano assegnatari i quali sono tenuti al rimborso dei contributi ed alla restituzione delle aree in caso di mutamento della destinazione d'uso delle attrezzature costruite sulle predette aree.

Art. 72

(Rapporti con la pianificazione comunale)

1. Nel piano dei servizi e nelle relative varianti, le aree che accolgono attrezzature religiose, o che sono destinate alle attrezzature stesse, sono specificamente individuate, dimensionate e disciplinate sulla base delle esigenze locali, valutate le istanze avanzate dagli enti delle confessioni religiose di cui all'articolo 70. Le attrezzature religiose sono computate nella loro misura effettiva nell'ambito della dotazione globale di spazi per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui all'articolo 9, senza necessità di regolamentazione con atto di asservimento o regolamento d'uso.

2. Qualunque sia la dotazione di attrezzature religiose esistenti, nelle aree in cui siano previsti nuovi insediamenti residenziali, il piano dei servizi, e relative varianti, assicura nuove aree per attrezzature religiose, tenendo conto delle esigenze rappresentate dagli enti delle confessioni religiose di cui all'articolo 70. Su istanza dell'ente interessato, le nuove aree per attrezzature religiose sono preferibilmente localizzate in continuità con quelle esistenti.

3. In aggiunta alle aree individuate ai sensi del comma 2, il piano dei servizi e i piani attuativi possono prevedere aree destinate ad accogliere attrezzature religiose di interesse sovracomunale. Le aree necessarie per la costruzione delle suddette attrezzature sono specificamente individuate, dimensionate e normate, nell'ambito della pianificazione urbanistica comunale, sulla base delle istanze all'uopo presentate dagli enti istituzionalmente competenti in materia di culto della Chiesa Cattolica e delle altre confessioni religiose di cui all'articolo 70.

4. Le aree destinate ad accogliere gli edifici di culto e le altre attrezzature per i servizi religiosi, anche di interesse sovracomunale, sono ripartite fra gli enti che ne abbiano fatto istanza in base alla consistenza ed incidenza sociale delle rispettive confessioni.

Art. 73

(Modalità e procedure di finanziamento)

1. In ciascun comune, almeno l'8 per cento delle somme riscosse per oneri di urbanizzazione secondaria è ogni anno accantonato in apposito fondo, risultante in modo specifico nel bilancio di

previsione, destinato alla realizzazione delle attrezzature indicate all'articolo 71, nonché per interventi manutentivi, di restauro e ristrutturazione edilizia, ampliamento e dotazione di impianti, ovvero all'acquisto delle aree necessarie. Tale fondo è determinato con riguardo a tutti i permessi di costruire rilasciati e alle denunce di inizio attività presentate nell'anno precedente in relazione a interventi a titolo oneroso ed è incrementato di una quota non inferiore all'8 per cento:

- a) del valore delle opere di urbanizzazione realizzate direttamente dai soggetti interessati a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria;
- b) del valore delle aree cedute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria;
- c) di ogni altro provento destinato per legge o per atto amministrativo alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

2. I contributi sono corrisposti agli enti delle confessioni religiose di cui all'articolo 70 che ne facciano richiesta. A tal fine le autorità religiose competenti, secondo l'ordinamento proprio di ciascuna confessione, presentano al comune entro il 30 giugno di ogni anno un programma di massima, anche pluriennale, degli interventi da effettuare, dando priorità alle opere di restauro e di risanamento conservativo del proprio patrimonio architettonico esistente, corredato dalle relative previsioni di spesa.

3. Entro il successivo 30 novembre, il comune, dopo aver verificato che gli interventi previsti nei programmi presentati rientrino tra quelli di cui all'articolo 71, comma 1, ripartisce i predetti contributi tra gli enti di cui all'articolo 70 che ne abbiano fatto istanza, tenuto conto della consistenza ed incidenza sociale nel comune delle rispettive confessioni religiose, finanziando in tutto o in parte i programmi a tal fine presentati. Tali contributi, da corrispondere entro trenta giorni dall'esecutività della deliberazione di approvazione del bilancio annuale di previsione, sono utilizzati entro tre anni dalla loro assegnazione e la relativa spesa documentata con relazione che gli enti assegnatari trasmettono al comune entro sei mesi dalla conclusione dei lavori.

4. E' in facoltà delle competenti autorità religiose di regolare i rapporti con il comune attraverso convenzioni nel caso in cui il comune stesso od i soggetti attuatori di piani urbanistici provvedano alla realizzazione diretta delle attrezzature di cui all'articolo 71.

5. Nel caso in cui non siano presentate istanze ai sensi del comma 2, l'ammontare del fondo è utilizzato per altre opere di urbanizzazione.

TITOLO V
BENI PAESAGGISTICI
CAPO I
ESERCIZIO DELLE FUNZIONI REGIONALI

Art. 74

(Dichiarazione di notevole interesse pubblico di aree ed immobili)

1. La dichiarazione di notevole interesse pubblico dei beni di cui all'articolo 136 del d.lgs. 42/2004 è disposta con deliberazione della Giunta regionale, secondo le procedure indicate dagli articoli da 137 a 140 del predetto decreto legislativo.

2. Restano, comunque, salve le competenze attribuite dall'articolo 141 del d.lgs. 42/2004 al Ministero per i beni e le attività culturali.

Art. 75

(Modificazioni e integrazioni degli elenchi dei beni soggetti a tutela)

1. La Giunta regionale può provvedere, secondo le procedure indicate nell'articolo 74, alla modificazione e integrazione dei provvedimenti di dichiarazione di notevole interesse pubblico emanati ai sensi del medesimo articolo, nonché delle notifiche, degli elenchi e dei provvedimenti di cui alle lettere a), b), c) ed e) del comma 1 dell'articolo 157 del d.lgs. 42/2004.

Art. 76

(Contenuti paesaggistici del piano territoriale regionale)

1. Il PTR, nella sua valenza di piano territoriale paesaggistico, persegue gli obiettivi, contiene le prescrizioni e detta gli indirizzi di cui all'articolo 143 del d.lgs. 42/2004.

2. Le prescrizioni attinenti alla tutela del paesaggio contenute nel PTR sono cogenti per gli strumenti di pianificazione dei comuni, delle città metropolitane, delle province e delle aree protette e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti di pianificazione. Il PTR può, altresì, stabilire norme di salvaguardia, finalizzate all'attuazione degli indirizzi e al raggiungimento degli obiettivi di qualità paesaggistica, applicabili sino all'adeguamento degli strumenti di pianificazione.

Art. 77

(Coordinamento della pianificazione paesaggistica con altri strumenti di pianificazione)

1. Entro due anni dall'approvazione del PTR, i comuni, le province, le città metropolitane e gli enti gestori delle aree protette conformano e adeguano i loro strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica agli indirizzi e agli obiettivi contenuti nell'articolo 76, introducendo, ove necessario, le ulteriori previsioni conformative di maggiore definizione che, alla luce delle caratteristiche specifiche del territorio, risultino utili ad assicurare l'ottimale salvaguardia dei valori paesaggistici individuati dal PTR. I limiti alla proprietà derivanti da tali previsioni non sono oggetto di indennizzo.

2. Il procedimento di conformazione ed adeguamento degli strumenti di pianificazione agli indirizzi e agli obiettivi di qualità paesaggistica è disciplinato dallo stesso PTR, che deve assicurare la partecipazione degli organi ministeriali al procedimento medesimo.

Art. 78

(Commissioni provinciali)

1. Le commissioni provinciali di cui all'articolo 137 del d.lgs. 42/2004 sono presiedute dall'assessore regionale al territorio o, se delegato, dal dirigente dell'unità organizzativa competente e sono inoltre composte dal direttore della soprintendenza regionale, dal soprintendente ai beni architettonici e per il paesaggio e dal soprintendente ai beni archeologici competenti per territorio, da cinque esperti, di cui tre scelti dal Consiglio regionale e due dalla Giunta regionale. Le commissioni durano in carica quattro anni.

2. Alle sedute delle commissioni partecipano, senza diritto di voto, i sindaci dei comuni interessati e i rappresentanti degli enti gestori delle aree regionali protette.

3. Le commissioni possono consultare un esperto in materia mineraria, in materia forestale o il dirigente dell'unità organizzativa regionale competente in relazione alla natura delle cose e delle località da tutelare.

4. Le commissioni, anche integrate, deliberano validamente con la presenza della maggioranza dei componenti.

5. Ai componenti delle commissioni ed ai membri aggregati spettano le indennità ed i rimborsi spese nella misura di legge, oltre al trattamento di missione se dovuto.

6. Le commissioni possono essere convocate, oltre che nel capoluogo regionale, anche sul territorio di competenza.

Art. 79

(Adempimenti della Giunta regionale)

1. La Giunta regionale è autorizzata:

a) a conferire incarichi professionali per la redazione del PTR, nella sua valenza di piano territoriale paesaggistico, nonché per l'effettuazione di ricerche, per l'acquisizione o la realizzazione di dotazioni strumentali e pubblicazioni utili ai fini dell'attuazione del presente capo;

b) ad erogare agli enti locali ed agli enti gestori delle aree regionali protette contributi per la costituzione di strutture tecniche idonee all'esercizio delle funzioni loro attribuite;

c) a provvedere alle spese connesse all'attività delle commissioni provinciali di cui all'articolo 78;

d) a provvedere, a norma dell'articolo 140 del d.lgs. 42/2004, alla pubblicazione degli elenchi di cui all'articolo 136 del d.lgs. 42/2004.

CAPO II
AUTORIZZAZIONI E SANZIONI

Art. 80

(Ripartizione delle funzioni amministrative)

1. Le funzioni amministrative per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e l'irrogazione delle sanzioni di cui, rispettivamente, agli articoli 146, 159 e 167 del d.lgs. 42/2004 sono esercitate dai comuni, ad eccezione di quanto previsto dai commi 2, 3, 4 e 5. Spetta, altresì, ai comuni l'espressione del parere di cui all'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie).

2. Spetta alla Regione l'esercizio delle predette funzioni amministrative per l'esecuzione di :

a) opere di competenza dello Stato, degli enti ed aziende statali, nonché opere di competenza regionale, ad eccezione di quelle relative agli interventi previsti dall'articolo 27, comma 1, lettere a), b), c), d), ivi compresi gli ampliamenti, ma esclusa la demolizione totale e la ricostruzione, e delle linee elettriche a tensione non superiore a quindicimila volt, che spettano ai comuni competenti per territorio;

b) opere idrauliche realizzate dall'Agenzia Interregionale per il fiume Po (A.I.P.O.), nonché quelle relative ai canali indicati nell'allegato A della presente legge, da chiunque realizzate;

c) interventi riguardanti l'attività mineraria e interventi previsti dagli articoli 38 e 39 della legge regionale 8 agosto 1998, n. 14 (Nuove norme per la disciplina della coltivazione di sostanze minerali di cava);

d) interventi di deposito e smaltimento dei rifiuti di cui all'articolo 17 della l.r. 26/2003.

3. Spetta alla provincia competente per territorio l'esercizio delle predette funzioni amministrative per l'esecuzione di:

a) attività estrattiva di cava e di smaltimento rifiuti ad eccezione di quanto previsto dal comma 2;

b) opere di sistemazione montana di cui all'articolo 2, lettera d), della legge regionale 12 settembre 1983, n. 70 (Norme sulla realizzazione di opere pubbliche di interesse regionale);

c) strade di interesse provinciale;

d) interventi da realizzarsi nelle aree di demanio lacuale relativamente ai laghi indicati nell'allegato A della presente legge;

e) interventi di trasformazione del bosco di cui all'articolo 4 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (Orientamento e modernizzazione del settore forestale, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57).

4. Le funzioni amministrative di cui al comma 1 inerenti ad opere idrauliche realizzate dagli enti locali, sono esercitate dagli enti locali stessi, sulla base di criteri approvati dalla Giunta regionale, con proprio provvedimento, entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge.

5. Nei territori compresi all'interno dei perimetri dei parchi regionali, le funzioni autorizzative, consultive e sanzionatorie di competenza dei comuni ai sensi dei commi 1 e 4, sono esercitate dagli enti gestori dei parchi, ad eccezione dei territori assoggettati all'esclusiva disciplina comunale dai piani territoriali di coordinamento dei parchi.

6. Le funzioni amministrative riguardanti i provvedimenti inibitori e di sospensione dei lavori sono esercitate dagli enti di cui al presente articolo, secondo le rispettive competenze.

Art. 81

(Istituzione delle commissioni per il paesaggio)

1. Entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge, ogni ente locale titolare, ai sensi dell'articolo 80, di funzioni amministrative riguardanti l'autorizzazione paesaggistica e l'irrogazione delle relative sanzioni, istituisce e disciplina una commissione per il paesaggio, composta da soggetti aventi particolare e qualificata esperienza nella tutela paesaggisticoambientale.

2. Gli enti locali, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 80, comma 5, possono istituire e disciplinare la commissione di cui al comma 1 in forma consorziata o associata, anche in relazione alle specificità paesaggistiche territoriali individuate nel PTCP.

3. La commissione esprime parere obbligatorio in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche di competenza dell'ente presso il quale è istituita.

4. La Regione può stipulare accordi con il Ministero per i beni e le attività culturali che prevedano le modalità di partecipazione del Ministero stesso alle commissioni per il paesaggio.

5. Per le autorizzazioni paesaggistiche di competenza, ai sensi dell'articolo 80, commi 1 e 5, dei comuni o degli enti gestori dei parchi regionali, sino all'istituzione delle rispettive commissioni per il paesaggio, il parere obbligatorio previsto dal comma 3 è reso dalla commissione edilizia, ove esistente, del comune territorialmente competente, integrata da almeno due esperti in materia di tutela paesaggistico-ambientale. La commissione edilizia formula il parere di competenza alla presenza di almeno uno degli esperti, le cui valutazioni devono essere riportate per esteso nei verbali di seduta, allegando relazione scritta. Qualora la commissione edilizia non sia stata istituita, il regolamento edilizio comunale attribuisce esclusivamente ai suindicati esperti le predette funzioni valutative.

Art. 82

(Modalità per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica)

1. Gli enti competenti, ai sensi dell'articolo 80, al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, provvedono con applicazione della procedura transitoria di cui all'articolo 159 del d.lgs. 42/2004, sino all'adeguamento dei loro strumenti di pianificazione al PTR o, in mancanza, al piano territoriale paesistico regionale, una volta adeguato alle disposizioni dell'articolo 156, comma 1, del d.lgs. 42/2004.

2. Avvenuto l'adeguamento degli strumenti di pianificazione dei predetti enti, per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica si applica la procedura di cui all'articolo 146 del d.lgs. 42/2004.

3. L'autorizzazione paesaggistica vale per un periodo di cinque anni decorrenti dalla data di rilascio della stessa.

Art. 83

(Sanzioni amministrative a tutela del paesaggio)

1. L'applicazione della sanzione pecuniaria, prevista dall'articolo 167 del d.lgs. 42/2004, in alternativa alla rimessione in pristino, è obbligatoria anche nell'ipotesi di assenza di danno ambientale e, in tal caso, deve essere quantificata in relazione al profitto conseguito e, comunque, in misura non inferiore a cinquecento euro.

Art. 84

(Criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici)

1. Gli enti competenti al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche e alla irrogazione delle sanzioni amministrative si attengono alle disposizioni in merito emanate dalla Giunta regionale.

Art. 85

(Supporto agli enti locali)

1. La Giunta regionale assicura agli enti locali, che intendano avvalersene, idonea collaborazione tecnico-consultiva mediante individuazione della struttura operativa preposta e delle modalità di svolgimento del servizio in modo da garantire agli enti locali un riferimento unico all'interno del competente settore della Giunta stessa.

Art. 86

(Interventi sostitutivi in caso di inerzia o di ritardi)

1. L'autorizzazione paesaggistica è rilasciata o negata dagli enti competenti nel termine di sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza, decorso inutilmente il quale gli interessati, entro i successivi trenta giorni, possono presentare istanza di autorizzazione alla competente soprintendenza, dandone comunicazione all'amministrazione competente, ai sensi del comma 4 dell'articolo 159 del d.lgs. 42/2004.

2. Nel caso di accertata inerzia dei comuni nell'irrogazione delle sanzioni amministrative di cui all'articolo 167 del d.lgs. 42/2004, la Regione, ovvero le province a far tempo dall'efficacia del rispettivo PTCP, a seguito di specifica istanza e qualora accerti la sussistenza di un danno ai valori paesaggistici tutelati, interviene in via sostitutiva irrogando la sanzione stessa.
3. Al fine di attivare il procedimento di cui al comma 2, chiunque abbia interesse, 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.
4. Ad avvenuta infruttuosa decorrenza del termine previsto dal comma 3, è data facoltà all'interessato di inoltrare al dirigente della competente struttura, regionale o provinciale, istanza per l'esercizio del potere sostitutivo. Il dirigente effettua gli accertamenti necessari in ordine alla sussistenza o meno di un danno ai valori paesaggistici tutelati. Dell'avvenuto accertamento del danno ai valori paesaggistici tutelati, il dirigente della competente struttura, regionale o provinciale, dà immediata comunicazione al comune, al titolare dell'autorizzazione paesaggistica, ove rilasciata, al proprietario della costruzione e al progettista affinché gli stessi possano presentare le relative controdeduzioni entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione stessa, che si intende quale avvio del procedimento sanzionatorio ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990.
5. Trascorso il termine di cui al comma 4, il dirigente della competente struttura, regionale o provinciale, valuta le controindicazioni pervenute in detto termine e, qualora risulti confermata la violazione dei valori paesaggistici tutelati, invita il comune ad irrogare la sanzione entro i successivi trenta giorni.
6. 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.
7. Entro il termine di sessanta giorni dalla nomina, il commissario ad acta assume, in via sostitutiva, la sanzione stessa; gli oneri derivanti dall'attività del commissario ad acta sono posti a carico del comune inadempiente.
8. Nel caso di accertata inerzia delle province nell'irrogazione delle sanzioni amministrative di cui all'articolo 167 del d.lgs. 42/2004, il potere sostitutivo è comunque esercitato dalla Regione, secondo la procedura di cui ai commi da 2 a 7.

TITOLO VI
PROCEDIMENTI SPECIALI E DISCIPLINE DI SETTORE
CAPO I
DISCIPLINA DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

Art. 87

(Programmi integrati di intervento)

1. I comuni, nell'ambito delle previsioni del documento di piano di cui all'articolo 8 e nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 15, commi 4 e 5, promuovono la formazione di programmi integrati di intervento al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del proprio territorio.
2. Il programma integrato di intervento è caratterizzato dalla presenza di almeno due dei seguenti elementi:
 - a) previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;
 - b) compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - c) rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.
3. Il programma integrato di intervento può prevedere il concorso di più soggetti operatori e risorse finanziarie, pubblici e privati.

4. I programmi integrati di intervento sono sottoposti a valutazione d'impatto ambientale nei casi previsti dalla vigente legislazione statale e regionale.

Art. 88

(Ambiti e obiettivi)

1. Il programma integrato d'intervento si attua su aree anche non contigue tra loro, in tutto od in parte edificate o da destinare a nuova edificazione, ivi comprese quelle intercluse o interessate da vincoli espropriativi decaduti.
2. Esso persegue obiettivi di riqualificazione urbana ed ambientale, con particolare riferimento ai centri storici, alle aree periferiche, nonché alle aree produttive obsolete o dismesse.
3. Il programma integrato di intervento può interessare anche il territorio di più comuni confinanti.

Art. 89

(Interventi su aree destinate all'agricoltura)

1. In deroga alle disposizioni del titolo terzo della parte seconda della presente legge, i programmi integrati di intervento nei cui ambiti risultino comprese aree destinate all'agricoltura e aree non destinate a trasformazione urbanistica ai sensi dell'articolo 10, comma 4, lettera c), ad esclusione delle aree intercluse in zone già urbanizzate e non funzionali all'agricoltura stessa, sono volti unicamente al recupero dei manufatti edilizi esistenti, mediante interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle caratteristiche ambientali, paesaggistiche e agricole del territorio.
2. Non sono comunque ammessi interventi comportanti la dismissione di edifici e, anche parzialmente, di aree effettivamente adibite all'attività agricola; a tal fine il proponente deve produrre certificato rilasciato dal competente organismo tecnico.
3. In coerenza con le previsioni del piano delle regole, se vigente, nelle aree destinate all'agricoltura e ritirate dalla produzione o abbandonate, i programmi integrati di intervento devono perseguire anche obiettivi di recupero ambientale.
4. Le norme del presente articolo non si applicano alle aree destinate all'attività agricola individuate ai sensi dell'articolo 15, commi 4 e 5.

Art. 90

(Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale)

1. I programmi integrati di intervento garantiscono, a supporto delle funzioni insediate, una dotazione globale di aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, valutata in base all'analisi dei carichi di utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti nel territorio comunale, in coerenza con quanto sancito dall'articolo 9, comma 4.
2. In caso di accertata insufficienza o inadeguatezza di tali attrezzature ed aree, i programmi integrati di intervento ne individuano le modalità di adeguamento, quantificandone i costi e assumendone il relativo fabbisogno, anche con applicazione di quanto previsto dall'articolo 9, commi 10, 11 e 12.
3. Qualora le attrezzature e le aree risultino idonee a supportare le funzioni previste, può essere proposta la realizzazione di nuove attrezzature indicate nel piano dei servizi di cui all'articolo 9, se vigente, ovvero la cessione di aree, anche esterne al perimetro del singolo programma, purché ne sia garantita la loro accessibilità e fruibilità.
4. E' consentita la monetizzazione della dotazione di cui al comma 1 soltanto nel caso in cui il comune dimostri specificamente che tale soluzione sia la più funzionale per l'interesse pubblico. In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici e di interesse pubblico ritenuta necessaria dal comune deve essere assicurata in aree interne al perimetro del programma o comunque prossime a quest'ultimo, obbligatoriamente laddove siano previste funzioni commerciali o attività terziarie aperte al pubblico.
5. Nel caso in cui il programma integrato di intervento preveda la monetizzazione ai sensi dell'articolo 46, la convenzione di cui all'articolo 93 deve contenere l'impegno del comune ad impiegare tali somme esclusivamente per l'acquisizione di fabbricati o aree specificamente

individuati nel piano dei servizi e destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero per la realizzazione diretta di opere previste nel medesimo piano.

Art. 91

(Attivazione dei programmi integrati di intervento)

1. In attuazione dei contenuti del documento di piano di cui all'articolo 8, possono presentare al comune proposte di programmazione integrata soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra loro. I soggetti privati possono presentare proposte di programmi integrati di intervento se aventi la disponibilità di aree od immobili compresi nel relativo ambito di intervento, secondo quanto disposto dall'articolo 12, comma 4, e salvo quanto previsto dalla vigente legislazione in materia di formazione del comparto edificatorio, equivalendo, in tal caso, l'approvazione del programma integrato di intervento a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza per le opere in esso contenute.

2. La documentazione minima da presentare a corredo della proposta è individuata dalla giunta comunale con deliberazione, in assenza della quale si applica quanto previsto dalla Giunta regionale con la deliberazione 9 luglio 1999, n. VI/44161 (Adempimenti previsti dall'articolo 7, comma 3, della l.r. 12 aprile 1999, n. 9 "Disciplina dei programmi integrati di intervento" – Approvazione circolare esplicativa).

Art. 92

(Approvazione dei programmi integrati di intervento)

1. I programmi integrati di intervento sono approvati con la procedura di cui all'articolo 14, salvo quanto previsto dai commi da 3 a 9 del presente articolo.

2. Al fine di evidenziare il rapporto con le previsioni del PGT, alla deliberazione di approvazione del programma integrato di intervento è allegata una tavola recante l'individuazione dell'ambito compreso nel programma integrato stesso con indicazione delle funzioni insediate, delle volumetrie e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal programma integrato di intervento, specificando altresì le eventuali varianti apportate agli atti del PGT.

3. Il consiglio comunale, con deliberazione analiticamente motivata, approva i programmi integrati di intervento che modificano i criteri e gli indirizzi contenuti nel documento di piano.

4. Qualora il programma integrato di intervento comporti variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati ed abbia rilevanza regionale secondo quanto definito al comma 5, per la sua approvazione il sindaco promuove la procedura di accordo di programma prevista dall'articolo 34 del d.lgs. 267/2000, fatto salvo l'espletamento delle procedure di pubblicazione e osservazioni, da effettuarsi rispettivamente nel termine di quindici giorni consecutivi.

5. Sono definiti di rilevanza regionale i programmi integrati di intervento per i quali siano previsti:

- a) interventi finanziari a carico della Regione;
- b) opere previste dal programma regionale di sviluppo e dai suoi aggiornamenti annuali, nonché dagli altri piani e programmi regionali di settore;
- c) grandi strutture di vendita;
- d) opere dello Stato o di interesse statale.

6. L'approvazione degli accordi di programma di cui al comma 4 è di competenza della Regione.

7. La verifica di compatibilità del progetto di variante urbanistica contenuto nell'accordo di programma con gli aspetti di carattere sovracomunale del PTCP, prevista dall'articolo 3, comma 18, della l.r. 1/2000, ovvero dall'articolo 13, comma 5, della presente legge, è resa dalla provincia alla conferenza dei rappresentanti di cui all'articolo 34 del d.lgs. 267/2000.

8. I programmi integrati di intervento in variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, non aventi rilevanza regionale ai sensi del comma 5, sono approvati dal consiglio comunale con la procedura di cui all'articolo 14, commi 2, 3 e 4, acquisita la verifica provinciale di

compatibilità di cui all'articolo 3, comma 18, della l.r. 1/2000, ovvero all'articolo 13, comma 5, della presente legge, intendendosi i termini ivi previsti ridotti della metà.

9. Qualora il programma integrato di intervento comporti variante anche al piano territoriale di coordinamento provinciale, la variante è approvata, senza altra formalità e previo espletamento delle procedure di pubblicazione e osservazioni, da affettuarsi, nel termine complessivo di trenta giorni continuativi, dal consiglio provinciale entro sessanta giorni dalla trasmissione degli atti ai sensi del presente articolo, decorsi i quali la variante si intende respinta.

Art. 93

(Attuazione dei programmi integrati di intervento)

1. Per l'attuazione del programma integrato di intervento, i soggetti attuatori ed il comune sottoscrivono una convenzione avente i contenuti stabiliti dall'articolo 46, in quanto compatibili con le disposizioni del presente capo. La convenzione prevede altresì i reciproci diritti ed obblighi dei diversi operatori pubblici e privati, nonché i tempi, comunque non superiori a dieci anni, di realizzazione degli interventi contemplati nel programma integrato di intervento.

2. Con la medesima convenzione, o con ulteriore specifico atto, sono stabilite le modalità di gestione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale realizzate e gestite dai soggetti privati, in particolare prevedendo gli obblighi a carico del gestore e le relative sanzioni, le modalità di trasferimento a terzi, le condizioni per l'eventuale acquisizione del bene da parte del comune e le opportune forme di garanzia a favore del comune stesso.

3. Qualora sia necessario, in relazione all'entità od alla rilevanza del programma integrato di intervento, l'attuazione degli interventi ivi previsti può essere frazionata in stralci funzionali, preventivamente determinati.

4. Decorso un anno dalla definitiva approvazione del programma integrato di intervento senza che sia stata sottoscritta dagli operatori privati la convenzione di cui al comma 1, il sindaco diffida i soggetti proponenti a sottoscrivere entro un termine non superiore a novanta giorni la convenzione annessa al programma integrato di intervento; in caso di inutile decorso del termine assegnato, dichiara l'intervenuta decadenza del programma medesimo ad ogni effetto, compreso quello di variante alla vigente strumentazione urbanistica.

5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 14, comma 12, la procedura di approvazione del programma integrato di intervento si applica anche alle varianti allo stesso.

Art. 94

(Programmi di recupero urbano e programmi integrati di recupero)

1. Le disposizioni di cui al presente capo si applicano anche ai programmi di recupero urbano (PRU) di cui all'articolo 11 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398 (Disposizioni per l'accelerazione degli investimenti a sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia), convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493.

2. In deroga all'articolo 5, comma 5, della legge regionale 2 aprile 1990, n. 23 (Norme per l'attuazione dei programmi di recupero edilizio ed urbanistico), la modifica dei programmi di recupero approvati dal consiglio comunale non è soggetta ad approvazione regionale qualora non comporti variazioni all'assetto urbanistico e non incida sugli elementi di cui all'articolo 6 della medesima legge, relativi alla priorità per la concessione dei finanziamenti. Di tale modifica è data comunicazione alla Regione.

CAPO II

ALTRI PROCEDIMENTI SPECIALI

Art. 95

(Disposizioni generali di raccordo con leggi regionali di finanziamento)

1. Le previsioni contenute nelle leggi regionali vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge, che disciplinano l'erogazione, a qualsiasi titolo, di contributi o finanziamenti per interventi sul territorio, con finalità di promozione economico-sociale, sono da intendersi sostituite

ad ogni effetto, nella parte in cui disciplinano l'approvazione di varianti urbanistiche connesse all'approvazione del contributo, dalle disposizioni del presente articolo.

2. La richiesta di finanziamento alla Regione relativa a interventi in contrasto con le previsioni del PGT è corredata da copia della deliberazione del consiglio comunale di approvazione dell'intervento a fini urbanistici, dall'attestazione dell'avvenuta pubblicazione per un periodo di trenta giorni, nonché da copia della deliberazione del consiglio comunale di controdeduzione alle eventuali osservazioni pervenute.

3. La competente direzione generale della Giunta regionale cura l'acquisizione del parere della provincia interessata in merito alla compatibilità dell'intervento oggetto di istanza con gli atti di programmazione e pianificazione provinciale, qualora non vi abbia già provveduto il comune interessato.

4. Non possono essere approvati interventi in deroga a previsioni prevalenti dei piani territoriali della Regione e della provincia competente.

5. L'approvazione dell'intervento, ai fini dell'erogazione del contributo, da parte dell'organo regionale competente, ai sensi della rispettiva legge di settore, costituisce automatica variante agli strumenti di pianificazione del territorio comunale e, ove necessario, provinciale, in deroga alle disposizioni procedurali della parte prima della presente legge.

6. Il presente articolo non si applica agli interventi previsti da strumenti di programmazione negoziata regionale e da strumenti finanziari per le politiche infrastrutturali, che restano soggetti alla relativa disciplina speciale.

Art. 96

(Modifiche alla legge regionale 12 aprile 1999, n. 10 "Piano territoriale d'area Malpensa. Norme speciali per l'aerostazione intercontinentale Malpensa 2000")

1. Alla legge regionale 12 aprile 1999, n. 10 sono apportate le seguenti modifiche:

a) il comma 5 dell'articolo 2 è abrogato;

b) il comma 2 dell'articolo 6 è sostituito dal seguente:

" 2. A seguito della definizione delle curve di isolivello del rumore, recepite con deliberazione di Giunta regionale ed entro sei mesi dalla pubblicazione di quest'ultima, i comuni adeguano i propri strumenti urbanistici con le procedure previste dall'articolo 3 della l.r. 23/1997; in caso di inerzia del comune interessato nell'assunzione del provvedimento conclusivo dei procedimenti di adozione, ovvero di approvazione della variante, il dirigente della competente struttura regionale o provinciale, a far tempo dall'efficacia del rispettivo piano territoriale, interviene, anche d'ufficio, invitando il comune ad assumere il provvedimento conclusivo del procedimento, rispettivamente, di adozione o di approvazione della variante 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). Il Presidente della Giunta regionale o provinciale, o l'assessore competente, se delegato, scaduto inutilmente il termine di trenta giorni, nomina, nei successivi quindici giorni, un commissario ad acta, scelto tra i soggetti iscritti all'albo regionale o provinciale. 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 di adozione, ovvero di approvazione, della variante; gli oneri derivanti dall'attività del commissario ad acta sono posti a carico del comune inadempiente."

Art. 97

(Sportello unico per le attività produttive)

1. Qualora i progetti presentati allo sportello unico per le attività produttive risultino in contrasto con il PGT, si applica la disciplina dettata dall'articolo 5 del d.p.r. 447/1998, integrata dalle disposizioni di cui al presente articolo.

2. Alla conferenza di servizi è sempre invitata la provincia ai fini della valutazione della compatibilità del progetto con il proprio piano territoriale di coordinamento.
3. Non sono approvati i progetti per i quali la conferenza di servizi rilevi elementi di incompatibilità con previsioni prevalenti del PTCP o del PTR.
4. In caso di esito favorevole della conferenza, ai fini del perfezionamento della variazione urbanistica connessa al progetto approvato, il termine per il deposito degli atti in pubblica visione, previo avviso su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale, è di quindici giorni ed il termine per la presentazione di osservazioni è di quindici giorni decorrenti dallo scadere del termine di deposito degli atti in pubblica visione.
5. La procedura di verifica o di valutazione di impatto ambientale relativa all'intervento, qualora necessaria, precede la convocazione della conferenza.

Art. 98

(Disposizioni straordinarie per la tutela della sicurezza e dell'ordine pubblico)

1. Per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico dirette a garantire la sicurezza dei cittadini, con la realizzazione di sedi, attrezzature e presidi delle forze dell'ordine e della vigilanza urbana, comportanti variante agli atti di PGT, si applicano le disposizioni procedurali di cui all'articolo 13, commi 1, 2, 4, 7, primo periodo, 9, 10 e 11, fermo restando l'obbligatorio adeguamento alle previsioni prevalenti dei piani regionale e provinciali di coordinamento. Le medesime disposizioni si applicano, altresì, in tutti i casi in cui la variante sia necessaria per procedere alla realizzazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, come definiti dall'articolo 27, diretti al risanamento di edifici anche singoli in evidente stato di degrado, o per finalità sociali, ovvero al recupero di aree.
2. Nei casi di cui al comma 1, all'istanza di intervento è allegata, a cura del proponente, una relazione avente contenuto tecnico, sociale ed economico, che dimostri la necessità della variante agli atti di PGT, nonché dichiarazione del sindaco attestante che la variante è finalizzata alla soluzione di problemi di sicurezza e di ordine pubblico, o richiesta del comitato provinciale per l'ordine pubblico e la sicurezza.
3. Per la realizzazione degli interventi di cui al comma 1, i tempi per il procedimento di variante e per il rilascio dei permessi di costruire, previsti dalla presente legge, sono ridotti alla metà.
4. L'infruttuosa decorrenza dei termini di cui al comma 3 costituisce presupposto per la richiesta di intervento sostitutivo.
5. Il potere di intervento sostitutivo è esercitato dalla Regione, ovvero dalle province, a far tempo dall'efficacia del rispettivo PTCP.
6. Al fine di attivare il procedimento di cui al comma 5, 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.
7. Ad avvenuta infruttuosa decorrenza del termine previsto dal comma 6, 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 della competente struttura regionale o provinciale interviene invitando il comune ad assumere il provvedimento conclusivo del procedimento, rispettivamente, di adozione o di approvazione della variante, ovvero per il rilascio del permesso di costruire, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione stessa, che si intende quale avvio del procedimento sostitutivo ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990. Il Presidente della Giunta regionale o provinciale, o l'assessore competente, se delegato, scaduto inutilmente il termine di trenta giorni, nomina nei successivi quindici giorni, un commissario ad acta, scelto tra i soggetti iscritti all'albo di cui all'articolo 31.
8. Entro il termine di trenta giorni, il commissario ad acta assume, in via sostitutiva, gli atti e i provvedimenti necessari per la conclusione del procedimento di adozione o di approvazione della variante, ovvero per il rilascio del permesso di costruire; gli oneri derivanti dall'attività del commissario ad acta sono posti a carico del comune inadempiente.

Art. 99

(Norma finanziaria)

1. Alle spese per la realizzazione del SIT di cui all'articolo 3, comma 1, si provvede con le risorse stanziare all'UPB 4.10.1.2.3.102 "Semplificazione e miglioramento dei procedimenti amministrativi concernenti l'approvazione di strumenti urbanistici e di autorizzazioni paesistiche";

74

alle spese per il conferimento di incarichi professionali di cui all'articolo 22, comma 2, per i contributi per la predisposizione da parte dei piccoli comuni, come individuati dall'articolo 2 della l.r. 11/2004, degli strumenti di programmazione e pianificazione e, da parte delle province, per la redazione ed aggiornamento dei piani territoriali di coordinamento provinciali di cui all'articolo 24, comma 1, e per la pubblicazione degli elenchi dei beni soggetti a tutela e per l'attività connessa delle commissioni provinciali di cui all'articolo 79, comma 1, lettere c) e d), si provvede con le risorse stanziare all'UPB 4.10.1.3.2.103 "Piano Territoriale Regionale"; alle spese per la conoscenza del territorio per la prevenzione dei rischi di cui all'articolo 55, commi 1 e 3, si provvede con le risorse stanziare all'UPB 4.10.3.1.2.108 "Prevenzione del rischio idraulico ed idrogeologico e sismico"; alle spese per i contributi ai comuni ed alle province di cui all'articolo 58, comma 1, si provvede con le risorse stanziare all'UPB 4.10.3.2.2.109 "Definizione delle componenti idrogeologiche del territorio necessarie per la redazione degli strumenti di pianificazione territoriale (PRG, PTCP) in raccordo con la pianificazione sovraordinata (Piani di Assetto Idrogeologico)"; alle spese per gli incarichi professionali di cui all'articolo 79, comma 1, lettera a), si provvede con le risorse stanziare all'UPB 5.0.2.0.2.264 "Studi e ricerche in materie di interesse regionale" ed alle spese per i contributi agli enti di cui all'articolo 79, comma 1, lettera b), si provvede con le risorse stanziare all'UPB 4.10.4.2.2.328 "Promozione di azioni per la riqualificazione e valorizzazione del territorio" dello stato di previsione delle spese del bilancio per l'esercizio finanziario 2005 e successivi.

2. Alle spese per le indennità ed i rimborsi spese dei componenti delle commissioni di cui all'articolo 78, comma 5, si provvede con le risorse stanziare all'UPB 5.0.2.0.1.184 "Spese postali, telefoniche e altre spese generali" dello stato di previsione delle spese del bilancio e l'esercizio finanziario 2005 e successivi.

3. All'autorizzazione delle altre spese previste dalla presente legge si provvederà con successivo provvedimento di legge.

TITOLO VII DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 100

(Norma generale di riferimento)

1. Con l'entrata in vigore della presente legge, tutti i riferimenti, contenuti in disposizioni di legge statali e regionali, ai piani regolatori generali e agli strumenti urbanistici comunali sono da intendersi come riferimenti agli atti del PGT.

Art. 101

(Programmi pluriennali di attuazione)

1. A far tempo dall'entrata in vigore della presente legge, per tutti i comuni della Regione viene meno l'obbligo alla formazione del programma pluriennale di attuazione.

2. I programmi pluriennali di attuazione vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge conservano la loro efficacia sino alla scadenza prevista dagli stessi, fatta salva la facoltà, per i comuni interessati, di deliberarne la revoca.

Art. 102

(Piano territoriale paesistico regionale)

1. Il piano territoriale paesistico regionale, approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. VII/197 del 6 marzo 2001, conserva validità ed efficacia sino all'approvazione del PTR con valenza paesaggistica previsto dall'articolo 19.

Art. 103

(Disapplicazione di norme statali)

1. A seguito dell'entrata in vigore della presente legge cessa di avere diretta applicazione nella Regione la disciplina di dettaglio prevista:

- a) dagli articoli 3, 4, 5, 6, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 19, commi 2 e 3, 20, 21, 22, 23 e 32 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) (testo A);
- b) dagli articoli 9, comma 5, e 19, commi 2, 3 e 4, del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità) (testo A).

Art. 104

(Abrogazioni)

1. Dalla data di entrata in vigore della presente legge sono abrogati:

- a) la legge regionale 15 aprile 1975, n. 51 (Disciplina urbanistica del territorio regionale e misure di salvaguardia per la tutela del patrimonio naturale e paesistico);
- b) la legge regionale 5 dicembre 1977, n. 60 (Norme di attuazione della legge 28 gennaio 1977, n. 10, in materia di edificabilità dei suoli);
- c) la legge regionale 5 dicembre 1977, n. 61 (Modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 60 "Norme di attuazione della legge 28 gennaio 1977, n. 10 in materia di edificabilità dei suoli");
- d) la legge regionale 19 luglio 1978, n. 44 (Modifiche e norme integrative alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 60 in materia di edificabilità dei suoli);
- e) la legge regionale 2 novembre 1978, n. 63 (Nuove procedure per l'approvazione e gli strumenti urbanistici attuativi ed altre disposizioni in materia di disciplina urbanistica);
- f) la legge regionale 27 gennaio 1979, n. 17 (Modifica all'art. 25 della legge regionale 2 novembre 1978, n. 63 "Nuove procedure per l'approvazione di strumenti urbanistici attuativi ed altre disposizioni in materia urbanistica");
- g) la legge regionale 7 giugno 1980, n. 91 (Modifiche all'articolo 26 della legge regionale 15 aprile 1975, n. 51);
- h) la legge regionale 7 giugno 1980, n. 93 (Norme in materia di edificazione nelle zone agricole);
- i) l'articolo 20 della legge regionale 26 ottobre 1981, n. 64 (Norme per l'esercizio delle funzioni in materia di igiene e sanità pubblica, per la tutela della salute nei luoghi di lavoro, per l'organizzazione ed il funzionamento dei servizi veterinari e dei presidi multizonali di igiene e prevenzione);
- j) l'articolo 4, comma 3, lettera c), della legge regionale 30 novembre 1983, n. 86 (Piano generale delle aree regionali protette. Norme per l'istituzione e la gestione delle riserve, dei parchi e dei monumenti naturali nonché delle aree di particolare rilevanza naturale e ambientale);
- k) la legge regionale 12 marzo 1984, n. 15 (Attuazione dell'art. 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e dell'art. 6 della legge 25 marzo 1982, n. 94, con norme sull'approvazione del programma pluriennale di attuazione);
- l) la legge regionale 27 maggio 1985, n. 57 (Esercizio delle funzioni regionali in materia di protezione delle bellezze naturali e subdelega ai comuni);
- m) la legge regionale 10 giugno 1985, n. 77 (Disposizioni di attuazione della Legge del 28 febbraio 1985, n. 47 recante: "Norme in materia di controllo sull'attività urbanisticoedilizia, recupero e sanatoria delle opere abusive"), ad eccezione degli articoli 1 e 2, che continuano ad avere efficacia sino all'esaurimento dei relativi procedimenti di condono edilizio;
- n) la legge regionale 30 luglio 1986, n. 31 (Modifiche ed integrazioni alle Leggi Regionali

12 marzo 1984, n. 15, recante norme sull'approvazione del programma pluriennale di attuazione e 5 dicembre 1977, n. 60, concernente norme di attuazione della l. 28 gennaio 1977, n. 10, in materia di edificabilità dei suoli);

o) la legge regionale 12 settembre 1986, n. 54 (Modificazioni ed integrazioni alla legge regionale 27 maggio 1985, n. 57: esercizio delle funzioni regionali in materia di protezione delle bellezze naturali e subdelega ai comuni);

p) la legge regionale 14 dicembre 1987, n. 34 (Modificazione dell'art. 43, ultimo comma, della L.R. 15 aprile 1975, n. 51, concernente "Disciplina urbanistica del territorio regionale e misure di salvaguardia per la tutela del patrimonio naturale e paesistico");

q) la legge regionale 21 giugno 1988, n. 33 (Disciplina delle zone del territorio regionale a rischio geologico e a rischio sismico);

r) la legge regionale 18 aprile 1992, n. 10 (Attuazione del terzo comma dell'art. 3 della l.r. 4 maggio 1981, n. 23 concernente "Abrogazione leggi regionali 16 aprile 1973, n. 23, 15 aprile 1975, n. 52 e successive modificazioni – Disposizioni transitorie e avvio procedure riordino deleghe ad enti infraregionali" – Assegnazione di deleghe in materia urbanistica al consorzio del lodigiano);

s) la legge regionale 9 maggio 1992, n. 19 (Disposizioni di attuazione degli articoli 7, 8 e 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni in materia di abusivismo edilizio);

t) la legge regionale 9 maggio 1992, n. 20 (Norme per la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi);

u) la legge regionale 15 luglio 1996, n. 15 (Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti);

v) la legge regionale 9 giugno 1997, n. 18 (Riordino delle competenze e semplificazione delle procedure in materia di tutela dei beni ambientali e di piani paesistici. Subdeleghe agli enti locali);

w) la legge regionale 23 giugno 1997, n. 23 (Accelerazione del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali e disciplina del regolamento edilizio), salvo per quanto previsto agli articoli 2, comma 4 e 6, comma 2, della l.r. 12 aprile 1999, n. 10 (Piano territoriale d'area Malpensa. Norme speciali per l'aerostazione intercontinentale Malpensa 2000), nonché all'articolo 25, commi 1 e 2 della presente legge;

x) la legge regionale 24 novembre 1997, n. 41 (Prevenzione del rischio geologico, idrogeologico e sismico mediante strumenti urbanistici generali e loro varianti);

y) l'articolo 6, comma 2 bis, della legge regionale 29 ottobre 1998, n. 22 (Riforma del trasporto pubblico locale in Lombardia);

z) la legge regionale 12 aprile 1999, n. 9 (Disciplina dei programmi integrati di intervento);

aa) la legge regionale 19 novembre 1999, n. 22 (Recupero di immobili e nuovi parcheggi: norme urbanistico-edilizie per agevolare l'utilizzazione degli incentivi fiscali in Lombardia);

bb) la legge regionale 20 dicembre 1999, n. 26 (Norme urbanistiche straordinarie per la tutela della sicurezza e dell'ordine pubblico);

cc) l'articolo 2, comma 61-bis e l'articolo 3, commi da 2 a 40, della legge regionale 5 gennaio 2000, n. 1 (Riordino del sistema delle autonomie in Lombardia. Attuazione del d.lgs. 31 marzo 1998, n. 112 "Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59"), salvo per quanto previsto agli articoli 25, comma 1 e 92, commi 7 e 8, della presente legge;

dd) la legge regionale 15 gennaio 2001, n. 1 (Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso di immobili e norme per la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso

pubblico);

ee) la legge regionale 23 novembre 2001, n. 18 (Interpretazione autentica ed integrazione della legge regionale 15 luglio 1996, n. 15 “Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti” ed interpretazione autentica della legge regionale 19 novembre 1999, n. 22 “Recupero di immobili e nuovi parcheggi: norme urbanistico- edilizie per agevolare l'utilizzazione degli incentivi fiscali in Lombardia”);

ff) la lettera a) del comma 6 dell'articolo 3 della legge regionale 6 marzo 2002, n. 4 (Norme per l'attuazione della programmazione regionale e per la modifica e l'integrazione di disposizioni legislative), che ha sostituito il comma 1 dell'articolo 7 della legge regionale 24 novembre 1997, n. 41;

gg) la lettera a) del comma 2 dell'articolo 2 della legge regionale 22 luglio 2002, n. 15 (Legge di semplificazione 2001. Semplificazione legislativa mediante l'abrogazione di leggi regionali. Interventi di semplificazione amministrativa e delegificazione), che ha sostituito la lettera c) del comma 3 dell'articolo 4 della legge regionale 30 novembre 1983, n. 86;

hh) la legge regionale 4 agosto 2003, n. 14 (Integrazione alla legge regionale 15 gennaio 2001, n. 1 “Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso di immobili e norme per la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico”);

ii) il comma 4 dell'articolo 56 della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26 (Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche), che ha integrato la lettera a) del comma 5 dell'articolo 22 della legge regionale 15 aprile 1975, n. 51;

jj) l'articolo 1 della legge regionale 23 febbraio 2004, n. 3 (Disposizioni in materia di programmazione negoziata con valenza territoriale), che ha sostituito l'articolo 9 della legge regionale 12 aprile 1999, n. 9.

ALLEGATO A (Art. 80)

Canali - comma 2, lettera b)

1. Naviglio Grande
2. Villoresi
3. Naviglio Martesana
4. Naviglio di Pavia
5. Muzza
6. Vacchelli
7. Naviglio d'Isorelle

Laghi - comma 3, lettera d)

1. Maggiore (per la parte lombarda)
2. Varese
3. Monate
4. Comabbio
5. Lugano (per la parte italiana)
6. Como
7. Annone
8. Pusiano
9. Segrino
10. Montorfano
11. Alserio
12. Garlate
13. Mezzola
14. Endine
15. Iseo

16. Idro
17. Garda
18. Laghi di Mantova

ALLEGATI
PLANIMERICI



CITTA' DI
ARESE
Provincia di Milano

PIANO REGOLATORE GENERALE

Azzonamento di Piano

scala 1:17000



Il Segretario Comunale
(Dr. G. Magri)

Il Sindaco
(G. Perferi)

SETTORE GESTIONE TERRITORIO
e ATTIVITA' PRODUTTIVE
SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE

PROGETTAZIONE UFFICIO TECNICO COMUNALE
Geom. Topogr. MILANO D.anni Sabino MAUCRODI Ing. Fabio CERVI D.anni Roberto BREZZA

Legenda

ZONA F/I	ZONA D/3	Boschi V
Zone da	ZONA B/T	Boschi F/I
ZONA A	ZONA C/T	Boschi F/P
ZONA B/1	ZONA E/1	Fiumi e canali
ZONA B/2	ZONA E/2	
ZONA B/3	Standard res	
ZONA B/4	Standard ind	
ZONA C/1	ZONA T/1	
ZONA C/2	ZONA T/2	
ZONA C/3	Fasce di rispetto	
ZONA C/4	ZONA F/Pp	
ZONA C/5	ZONA F/Pa	
ZONA V	ZONA F/Ps	
ZONA D/1	Rete viaria	
ZONA D/2	PAS	



CITTA' DI
ARESE
Provincia di Milano

PIANO REGOLATORE GENERALE

Piste ciclopedonabili
esistenti ed in progetto

scala 1:17000



Il Segretario Comunale
(Dr. G. Magni)

Il Sindaco
(G. Perleri)

SETTORE GESTIONE TERRITORIO
e ATTIVITA' PRODUTTIVE

SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE

PROGETTAZIONE UFFICIO TECNICO COMUNALE

Geom. Sergio MALINI, Geom. Sabrina MALCHIODI, Ing. Fabio CERVI, Geom. Michela BRENKA

Legenda

-  Piste inserite in piani attuativi
-  Piste finanziate
-  Piste esistenti

Indice

1.	Premesse	pagina n.	2
2	Analisi dello stato di attuazione		
2.1	<i>Le opere pubbliche</i>	pagina n.	3
2.2	<i>Evoluzione Demografica</i>	pagina n.	17
2.3	<i>Edilizia Residenziale Pubblica</i>	pagina n.	30
2.4	<i>Problematiche ambientali</i>	pagina n.	31
3	Progetti d'area	pagina n.	41
4	Sviluppo del Territorio		
4.1	<i>Sistema commerciale, direzionale e ricettivo</i>	pagina n.	45
4.2	<i>Sistema produttivo</i>	pagina n.	46
4.3	<i>Sistema agricolo</i>	pagina n.	49
5	Parametri di sviluppo sostenibile		
5.1	<i>Residenza</i>	pagina n.	50
5.2	<i>Dotazione degli standards</i>	pagina n.	51
5.3	<i>Attività produttive</i>	pagina n.	52
5.4	<i>Attività commerciali, direzionali e ricettive</i>	pagina n.	53
5.5	<i>Attività agricole</i>	pagina n.	54
6	Obiettivi dell'Amministrazione Comunale		
6.1	<i>Politica della casa</i>	pagina n.	55
6.2	<i>Centro storico</i>	pagina n.	57
6.3	<i>Gli interventi e le opere di interesse pubblico</i>	pagina n.	58
6.4	<i>Riqualificazione ambientale</i>	pagina n.	68
6.5	<i>Ricomposizione urbanistica</i>	pagina n.	69
7	Attuazione degli obiettivi		
7.1	<i>Oggetto dei Programmi Integrati d'Intervento</i>	pagina n.	70
7.2	<i>Ambito di applicazione</i>	pagina n.	71
7.3	<i>Soddisfacimento delle dotazioni di aree per infrastrutture e servizi pubblici e di uso pubblico</i>	pagina n.	72
7.4	<i>Standards qualitativo e monetizzazione</i>	pagina n.	73
7.5	<i>Criteri preferenziali</i>	pagina n.	73
7.6	<i>Indirizzi urbanistici per i Programmi Integrati d'intervento</i>	pagina n.	74
7.7	<i>Procedura di attuazione: proposta iniziale</i>	pagina n.	76
7.8	<i>Procedura di approvazione</i>	pagina n.	77
7.9	<i>Procedura di approvazione: documentazione da produrre</i>	pagina n.	77
7.10	<i>Procedura di approvazione: istruttoria</i>	pagina n.	79
7.11	<i>Procedura di approvazione: rapporti con gli strumenti urbanistici</i>	pagina n.	79
7.12	<i>Procedura di approvazione: valutazione</i>	pagina n.	80
7.13	<i>Procedura di approvazione delle varianti</i>	pagina n.	81
7.14	<i>Convenzione di attuazione</i>	pagina n.	81
8	Dinamicità del Documento	pagina n.	83
	Allegato normativo	pagina n.	84
	Allegati planimetrici		143
	<i>Azzonamento di Piano</i>	pagina n.	144
	<i>Piste ciclipedonali esistenti ed in progetto</i>	pagina n.	145
	Indice	pagina n.	146
	Tabelle e planimetrie	pagina n.	147

Tabelle e Planimetrie

Investimenti anni 2000-2004 nelle scuole	pagina n. 3
Calcolo degli standards di proprietà comunale o ad uso pubblico	pagina n. 6
Situazione Asili Nido anni 1996-2005	pagina n. 16
Evoluzione Demografica nei Comuni limitrofi	pagina n. 17
Evoluzione Demografica nel Comune di Arese	pagina n. 19
Andamento della popolazione residente 1995-2004	pagina n. 20
Evoluzione popolazione residente 2003-2008	pagina n. 21
Sviluppo della popolazione a seguito delle previsioni del Documento	pagina n. 22
Confronto fra evoluzione popolazione residente e sviluppo sulla base delle previsioni di PRG	pagina n. 23
Popolazione per classi di età	pagina n. 24
Percentuale della popolazione con 65 o più anni nei Comuni della zona	pagina n. 25
Invecchiamento medio della popolazione	pagina n. 26
Popolazione residente per classi di età anni 2000-2004	pagina n. 27
Percentuale di incidenza delle famiglie in base al numero dei componenti	pagina n. 28
Incidenza della popolazione straniera sull'andamento demografico	pagina n. 29
Numero dei matrimoni anni 2001-2004 e percentuale delle nuove coppie residenti	pagina n. 30
Attività commerciali nuove e cessate anni 2001-2004	pagina n. 45
Dinamica attività produttive	pagina n. 46
Previsione fabbisogno scuole anni 2005-2008 (attuazione Documento)	pagina n. 59
Previsione fabbisogno scuole anni 2005-2008 (attuazione P.R.G.)	pagina n. 61
Previsione fabbisogno asili nido anni 2005-2008 (attuazione Documento)	pagina n. 63
Previsione potenziale popolazione asili nido (attuazione Documento) <i>istogramma</i>	pagina n. 64
Previsione fabbisogno asili nido anni 2005-2008 (attuazione P.R.G.)	pagina n. 65
Planimetria Azzonamento di Piano – scala 1:17.000	pagina n. 144
Planimetria Piste ciclipedonali esistenti ed in progetto	pagina n. 145