



COMUNE DI CARONNO PERTUSELLA
Provincia di Varese

**REGOLAMENTO PER LE PROCEDURE DI
ATTIVAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE
E PER LA DEFINIZIONE DEI CRITERI PER LA
NEGOZIAZIONE**

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del _____

INDICE

PREMESSA	pag. 2
Art. 1. Procedure per la negoziazione	pag. 3
Art. 2. Fasi della negoziazione	pag. 3
Art. 3. Criteri della negoziazione	pag. 4

PREMESSA

Il Comune di Caronno Pertusella è dotato di Piano di Governo del Territorio , approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 17 del 24 giugno 2013, n. 18 del 25 giugno 2013, n. 20 del 26 giugno 2013, n. 21 del 27 giugno 2013 e n. 37 del 19 dicembre 2013, divenuto efficace con la pubblicazione al BURL n. 20 serie avvisi e concorsi del 12 febbraio 2014;

- l'art. 11 delle Norme del Documento d Piano del PGT prevede:
 - comma 16 *“ In base a quanto disposto dall’art. 8 c.2 lett.e) e comma 3 della L.R. n.12 dell’ 11 marzo 2005 , e data l’esigenza di approfondimenti preordinati alla definizione alla definizione delle scelte di massima relative alle aree di trasformazione previste nel presente Documento di Piano (necessaria perché si si configuri la loro conformazione edificatoria), si prevede che , prima della presentazione della redazione del progetto di un Piano Attuativo di iniziativa privata, venga avviata una procedura di negoziazione fra l’Amministrazione e i promotori degli interventi di trasformazione”.*
 - Comma 17 *“Il confronto pubblico-privato avrà lo scopo di verificare le concrete potenzialità di raggiungimento degli indici edificatori massimi indicati nelle schede delle aree di trasformazione , l’attuazione delle prescrizioni e della messa in atto delle precondizioni necessarie all’avvio della pianificazione attuativa , nonché di tutti gli aspetti che necessitano di una preventiva condivisione da parte dell’ Amministrazione , come ad esempio le quantità ammesse di monetizzazione, le caratteristiche dei corridoi ecologici e della mitigazione ecc. Resta fermo l’obbiettivo prioritario della negoziazione , che riguarda quello di migliorare l’integrazione col contesto urbano dell’intervento e ridurre l’impatto indotto sull’ambiente e sul paesaggio dai nuovi interventi e dai relativi nuovi carichi insediativi. I proponenti potranno presentare anche un’articolazione della proposta di piano con una attuazione per lotti successivi programmati , nel rispetto delle indicazioni di occupazione del suolo libero adiacente ai margini urbani, della formazione degli spazi comuni e della cessione delle aree”*
 - Comma 19 *“La dimensione delle aree indicata nel presente articolo è da verificare in termini esatti , tramite rilievo strumentale , al momento della redazione dei Piani attuativi. L’individuazione di aree per servizi all’interno delle aree di trasformazione è da intendersi come modificabile in sede di pianificazione attuativa , fatto salvo il rispetto della dimensione quantitativa definita e le ulteriori prescrizioni da rispettare , con un discostamento da quanto individuato nelle schede stesse da motivare in fase di negoziazione“.*

Al fine di rendere operative le disposizioni sopra riportate dovranno essere seguite le seguenti modalita' per l'attuazione dell'istituto della negoziazione

Art. 1 - PROCEDURE PER LA NEGOZIAZIONE

1.1 “ prima della presentazione della redazione del progetto di un Piano Attuativo di iniziativa privata, venga avviata una procedura di negoziazione fra l'Amministrazione e i promotori degli interventi di trasformazione ”.

Ai sensi dell'art. 11 delle Norme del Documento di Piano del P.G.T. del Comune di Caronno Pertusella, **tutte le proposte** di Piano attuativo per la attivazione degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, e degli ambiti soggetti a convenzione di cui all'art. 14.,2 del Piano delle Regole, **devono essere sottoposte alla procedura di negoziazione.**

1.2 I Proponenti che intendono presentare un Piano Attuativo inoltrano la proposta per un parere preventivo all' Amministrazione Comunale.

1.3 Qualora le proposte di Piano attuativo siano conformi alle previsioni della scheda d'ambito viene dato atto che non vi sono elementi di negoziazione in sede di istruttoria tecnica.

1.4 Qualora le proposte di Piano attuativo siano conformi alle previsioni della scheda d'ambito rispetto alle fattispecie di cui all'art. 2 e venga verificato il superamento del punteggio di 45 punti , il Piano viene adottato dall'organo competente; segue poi la procedura di approvazione

1.5 Qualora le proposte di Piano attuativo non siano conformi alle previsioni della scheda d'ambito, ma necessitino di procedura di negoziazione rispetto alle fattispecie di cui all'art. 2 e venga verificato il superamento del punteggio di 45 punti , entro 30 giorni dalla data di presentazione della proposta i proponenti sono convocati dall'Amministrazione Comunale, per determinare i contenuti. Al tavolo sono presenti:

- L'Assessore all' Urbanistica per l'A.C.
- Il Responsabile del Settore Urbanistica o suo delegato
- I Proponenti

1.6 La proposta di negoziazione è approvata dalla Giunta Comunale

1.7 Il PL viene adottato e approvato secondo le procedure di legge

1.8 Qualora le proposte di Piano attuativo non siano conformi alle previsioni della scheda d'ambito ma necessitino di procedura di negoziazione rispetto alle fattispecie di cui all'art. 2 e non venga verificato il superamento del punteggio di 45 punti , la procedura di negoziazione. dovrà essere svolta dopo il risultato della classifica di accesso alla quota annuale di sup. territoriale utilizzabile ai sensi dell' art. 2 delle Norme del Documento di Piano,

Art. 2 - FASI DELLA NEGOZIAZIONE

2.1 La proposta di negoziazione è presentata dopo che la proposta del Piano Attuativo a norma del **REGOLAMENTO di PRESENTAZIONE PROPOSTE DI AMBITI DI TRASFORMAZIONE approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. del** abbia conseguito punteggio idoneo ad entrare nella quota annuale delle aree di trasformazione ammesse rispetto ai contenuti dell' art. 5 delle Norme del Documento di Piano, o ne sia stato verificato il punteggio superiore ai 45 punti.

2.2 A seguito di questa prima fase viene convocata una riunione tra l'Amministrazione Comunale e i proponenti per approfondire e definire aspetti e condizioni particolari proprie del Piano Attuativo tenendo conto:

- della scheda d'Ambito contenuta nel Documento di Piano;
- della collocazione sul territorio per verificare le conseguenze che l'intervento può determinare nel territorio circostante;
- delle necessità territoriali per meglio definire le strategie di intervento già comunque contenute nella scheda d'ambito
- delle necessità dei proponenti rispetto alle indicazioni contenute nella scheda d'ambito, sempre e comunque nell'ottica di un miglioramento ambientale quale obiettivo principale perseguito dall'Amministrazione Comunale.

2.3 Viene quindi presentata da parte dei Proponenti una proposta dettagliata del Piano Attuativo che, dopo l'istruttoria tecnica e amministrativa, viene esaminata congiuntamente dall'Amministrazione Comunale ed i Proponenti in una riunione da tenersi entro 30 giorni dalla presentazione della proposta.

2.4 Questa riunione può essere conclusiva, o interlocutoria qualora la proposta dovesse avere aspetti ancora non soddisfacenti per l'Amministrazione Comunale. In quest'ultimo caso deve essere fissato il termine per successivi ulteriori incontri, fino all'ottenimento del risultato ottimale.

2.5 Nelle fasi interlocutorie dovranno essere coinvolti anche gli altri Uffici/Enti competenti in materia di opere pubbliche, Ecologia, scarichi, impianti, e quant'altro necessario per l'espressione di pareri di competenza.

Di ogni riunione viene stilato apposito verbale.

Art.3 - CRITERI DELLA NEGOZIAZIONE

Si individuano di seguito criteri e gli argomenti su cui può essere impostata la negoziazione

3.1 "Il confronto pubblico-privato avrà lo scopo di verificare le concrete potenzialità di raggiungimento degli indici edificatori massimi indicati nelle schede delle aree di trasformazione, l'attuazione delle prescrizioni e della messa in atto delle precondizioni necessarie all'avvio della pianificazione attuativa, nonché di tutti gli aspetti che necessitano di una preventiva condivisione da parte dell'Amministrazione, come ad esempio le quantità ammesse di monetizzazione, le caratteristiche dei corridoi ecologici e della mitigazione ecc"

In questa fattispecie l'Amministrazione Comunale può verificare l'opportunità della riduzione della slp. rispetto a quella prevista dalla Scheda d'Ambito in funzione di specifiche motivazioni tecniche.

Il Piano dovrà comunque prevedere:

- la verifica dell'intera capacità edificatoria relativamente a cessioni, elementi di mitigazione,
- la verifica dell'indice di perequazione per l'intera slp di previsione
- la verifica di tutte le incombenze previste dalla Scheda d'Ambito.

3.2 I proponenti potranno presentare anche un'articolazione della proposta di piano con una attuazione per lotti successivi programmati , nel rispetto delle indicazioni di occupazione del suolo libero adiacente ai margini urbani, della formazione degli spazi comuni e della cessione delle aree”

In questa fattispecie il proponente può proporre motivatamente un frazionamento dell'ambito in più lotti funzionalmente autonomi, dove, per ciascuno di essi si possano verificare le cessioni/ monetizzazioni, gli standards e tutte le incombenze previste dalla Scheda d'ambito.

3.3 “ L'individuazione di aree per servizi all'interno delle aree di trasformazione è da intendersi come modificabile in sede di pianificazione attuativa , fatto salvo il rispetto della dimensione quantitativa definita e le ulteriori prescrizioni da rispettare , con un discostamento da quanto individuato nelle schede stesse da motivare in fase di negoziazione“.

In questa fattispecie il proponente può proporre motivatamente una diversa disposizione delle aree in cessione .

3.4 I Proponenti, nella fase di negoziazione possono proporre altre fattispecie negoziali per lo specifico P.A. che l' A.C. ha la possibilità di valutare e la facoltà di accettare qualora ravvisasse in esse una ragionevole ipotesi per il miglioramento dell'intervento ai fini della sostenibilità dello stesso e di miglioramento della qualità urbana e ambientale .