P.G.T.

DOCUMENTO DI PIANO

Tecnici incaricati della redazione P.G.T.

Arch. Giuseppe Barra

Arch. Renzo Bottinelli

Arch. Laura Meroni

Pian. Alessandro Molinari

Arch. Fabrizio Ottolini

Tecnici incaricati della redazione V.A.S.

Arch. Giorgio Baldizzone

Arch. Luca Bertagnon

Responsabile del procedimento

Geom. Alessandro Limido

Adottato: Del. C.C. n° 46
del 19/12/2013

Parere di compatibilità P.T.C.P
Delibera n°138/2014

Approvato: Del.C.C. n° 27
del 08/07/2014

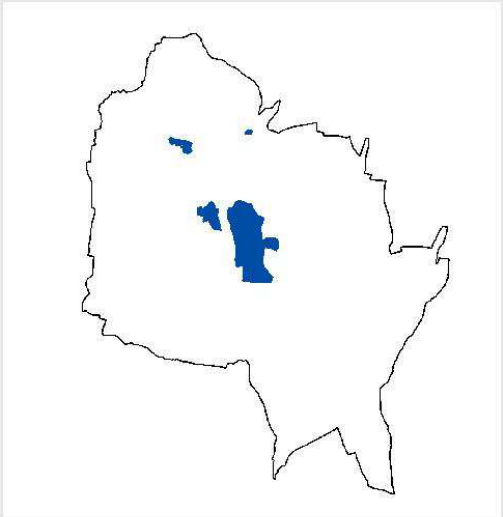

TAVOLA:

DdP:
Norme di Attuazione

SCALA : 1:1.000

DATA: GENNAIO 2015

AGGIORNAMENTO:

INDICE

ART. 1	DISPOSIZIONI GENERALI	p. 3
ART. 2	CONTENUTI E LIMITI DEL DOCUMENTO DI PIANO	p. 5
ART. 3	ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO	p. 8
ART. 4	ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA VIGENTE E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI,DEROGHE	p. 10
ART. 5	EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO – PRESCRIZIONI, DIRETTIVE, INDIRIZZI	p. 11
ART. 6	PEREQUAZIONE COMPENSAZIONE DI CAPACITÀ EDIFICATORIA	p. 12
ART. 7	PRESCRIZIONI PER IL PIANO DEI SERVIZI	p. 15
ART. 8	PRESCRIZIONI PER IL PIANO DELLE REGOLE	p. 18
ART. 9	MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PGT – PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI ED I PIANI DI SETTORE	p. 19
ART. 10	INDIVIDUAZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE ED AREE ASSOGGETTATE AD INTERVENTI DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA	p. 21
ART. 11	PIANIFICAZIONE ATTUATIVA E PIANI ATTUATIVI VIGENTI	p. 23
ART. 12	PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (P.I.I.)	p. 28
ART. 13	OBIETTIVI DI QUALITA' PAESAGGISTICA	p. 32
ART. 14	MONITORAGGIO DEL PIANO E DELLA SUA ATTUAZIONE	p. 34
APPENDICE	P.	34

Allegati:

Tav. DP C– Allegato NdA: Schede Ambiti di Trasformazione A.T.,

ART.1 - DISPOSIZIONI GENERALI

1.1. Il Piano di Governo del Territorio (PGT) pianifica e programma, con riferimento all'intero territorio comunale, l'assetto del territorio e le sue trasformazioni ed utilizzazioni urbanistiche ed edilizie, ancorché non soggette a preventiva verifica ed all'ottenimento di titolo abilitativo.
Il PGT costituisce uno strumento urbanistico unitario per il territorio comunale, coordinato con gli strumenti di pianificazione sovraordinati, che si articola nei seguenti atti:
a) il Documento di Piano
b) il Piano dei Servizi
c) il Piano delle Regole

1.2. Il P.G.T. detta e definisce – rispettivamente – le direttive e gli indirizzi nonché le prescrizioni speciali ed i vincoli finalizzati a tutelare ed a riqualificare l'ambiente ed il paesaggio; a promuovere uno sviluppo sostenibile degli insediamenti e delle infrastrutture; a garantire una adeguata dotazione di servizi sia per la popolazione, sia per le attività del territorio comunale, tenuto conto del coordinamento con i comuni limitrofi finalizzato a perseguire una migliore ed efficiente rete di servizi di livello sovra ed intercomunale.

1.3. Il P.G.T. individua altresì - anche a mezzo di specifiche fasce di rispetto - le zone nelle quali l'uso del suolo e le sue trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitate al fine di garantire il rispetto di specifiche esigenze di tutela di particolari valori (ambientali, storici, artistici o monumentali; di morfologia urbana e/o del paesaggio), di particolari risorse naturali, di particolari impianti od infrastrutture (quali cimiteri, sedi stradali, linee ferroviarie, elettrodotti, reti dei servizi di urbanizzazione).
Quando detta tutela è perseguita anche da altre disposizioni legislative speciali, queste ultime - se più restrittive circa l'uso del suolo e le sue trasformazioni e se comportanti un più vasto ambito di rispetto - prevalgono sul P.G.T..

1.4. Il Piano di Governo del Territorio (PGT) si pone quali obiettivi generali:

a) Minimizzazione del consumo di suolo e recupero del patrimonio edilizio esistente;

b) Rivitalizzazione e qualificazione del Centro Storico;

c) Conservazione e valorizzazione delle caratteristiche peculiari e tradizionali della città

d) Attenzione agli aspetti ecologici del territorio;

e) Riqualificazione del sistema urbano e riorganizzazione della mobilità;

1.5. Il PGT prevede l'utilizzo di meccanismi di compensazione, perequazione e incentivazione, finalizzati ad un' equa ripartizione dei benefici economici derivanti dalle trasformazioni del territorio, qualora ciò non contrasti con gli interessi pubblici generali.

1.6. Il Piano di Governo del Territorio:
- recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli strumenti di pianificazione sovracomunale sovraordinati, ed, in particolare, ha contenuti coerenti e coordinati con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia (PTCP) e con il Piano Territoriale Paesistico Regionale;
- esplica la propria efficacia, disciplinando, anche con le norme di Piani Settoriali allegati, interventi di completamento, trasformazione urbanistica ed edilizia e vincoli sia di natura strategica, a carattere paesistico, sia operativa a breve e medio termine;

- individua e norma, attraverso il Piano delle Regole, le destinazioni private del suolo e degli edifici, le modalità di intervento sulle parti edificate e le aree a destinazione agricola;
- individua e norma, attraverso il Piano dei Servizi le destinazioni pubbliche per programmare la dotazione di aree e opere per servizi pubblici e di interesse pubblico, locale, urbano e territoriale.

1.7. Il Piano di Governo del Territorio (PGT)

- è redatto con riferimento alle risultanze del documento appositamente predisposto per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica;
- è redatto in conformità all'art. 4, l.r. 11 marzo 2005, n. 12;
- è redatto e sottoposto alla valutazione ambientale che ne ha valutato la sostenibilità ambientale;

1.8. Nella normativa che segue ed in quella relativa agli altri elaborati del PGT, la dizione "Piano di Governo del Territorio" assume il significato di tutti i documenti che costituiscono il Piano di Governo del Territorio:
- Documento di Piano,
- Piano dei Servizi
- Piano delle Regole

1.9. I tre documenti costitutivi del Piano di Governo del territorio contengono sia nelle previsioni grafiche sia in quelle normative disposizioni aventi il carattere di prescrizioni, direttive ed indirizzi, secondo quanto previsto all'art. 5.

1.10. Le norme relative alle definizioni di indici e parametri ed alla discipline e definizione delle destinazioni d'uso sono quelle riportate nelle Norme di attuazione del Piano delle Regole, integralmente valide per l'intero PGT.

ART.2 - CONTENUTI E LIMITI DEL DOCUMENTO DI PIANO

2.1. Il Documento di Piano è redatto in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 8 della L.R. 12/2005.
Sulla scorta di tali prescrizioni il Documento di Piano è corredato da una documentazione di analisi che costituisce parte integrante finalizzata a definire:

a. il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune, tenuto conto delle proposte dei cittadini singoli o associati emerse nel percorso di partecipazione, documentato nel Rapporto Ambientale della VAS.
b. il quadro conoscitivo del territorio comunale,
c. l'assetto geologico, idrogeologico e sismico anche mediante rinvio ai corrispondenti studi specifici.

2.2. Sulla base delle analisi e delle valutazioni di cui al comma precedente, tenuto conto delle proposte dei cittadini singoli o associati emerse nel percorso di partecipazione, ampiamente documentato nel Documento di Sintesi della VAS, sono stati individuati gli obiettivi strategici per lo sviluppo territoriale.
Per tali obiettivi sono state valutate le condizioni di sostenibilità ambientale e di coerenza con le previsioni di livello sovracomunale.
Per il raggiungimento degli obiettivi il piano individua azioni urbanistiche e conseguenti trasformazioni territoriali per le quali sono state valutate le ricadute ambientali e prescritti, laddove necessario, interventi di mitigazione o sono state proposte opere di compensazione.

2.3. Il Documento di Piano, sulla scorta di quanto emerso dalle analisi ricognitive e conoscitive ed in coerenza con gli obiettivi strategici stabiliti, nei limiti ed in relazione con gli indirizzi e le prescrizioni degli strumenti di pianificazione sovracomunale, ai fini della determinazione degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, una possibilità edificatoria correlata agli ambiti di trasformazione, in quanto direttamente disciplinati dal documento di piano, così determinata:

a) ambiti di trasformazione a destinazioni residenziale

sup. territoriale interessata	83.398 mq.
sup. destinata a edificazione e servizi	48.735 mq.
sup. a verde di mitigazione	34.663 mq.
Volume edificabile	35.783,70 mc.

2.4. Il Documento di piano è costituito, oltreché dalle presenti norme tecniche, dalle seguenti tavole:

Quadro ricognitivo e programmatorio

Tav. DP A1.1	Estratti elaborati PTCP: sistema infrastrutturale
Tav. DP A1.2	Estratti elaborati PTCP: rete ecologica
Tav. DP A1.3	Estratti elaborati PTCP: ambiti agricoli
Tav. DP A2.1	Estratti elaborati PTR: beni naturalistici e paesaggistici
Tav. DP A2.2	Estratti elaborati PTR: valore naturalistico dei suoli
Tav. DP A2.3	Estratti elaborati PTR: Uso del suolo aree urbanizzate
Tav. DP A2.4	Estratti elaborati RER: Rete ecologica regionale
Tav. DP A 3	Carta dei vincoli territoriali

Tav. DP A4.1	Estratti elaborati PIF: caratterizzazione aree boscate
Tav. DP A4.2	Estratti elaborati PIF: trasformabilità aree boscate

Quadro conoscitivo del territorio comunale

Tav. DP B1	Uso del suolo extraurbano: stato attuale
Tav. DP B2	Classificazione mobilità urbana e viabilità comunale
Tav. DP B3	Ambiti urbani edificati: destinazioni d'uso prevalenti
Tav. DP B4	Analisi delle soglie storiche
Tav. DP B5.1	Attuazione PRG vigente
Tav. DP B5.2	Individuazione delle istanze pervenute
Tav. DP B6	Carta del paesaggio: caratteri paesistico ambientali

Indirizzi e proposte progettuali

Tav. DP C1.1.1	Criticità e potenzialità del sistema paesistico ambientale
Tav. DP C1.1.2	Criticità e potenzialità del sistema insediativo
Tav. DP C1. 2	Rete ecologica comunale
Tav. DP C1.3.1	Progetto di piano: Indirizzi generali e ambiti di trasformazione
Tav. DP C1.4	Proposta di ambiti agricoli strategici
Tav. DP C2.	Relazione
Tav. DP C3.1	Norme di attuazione
Tav. DP C3.2	Allegato NdA - Schede ambiti di trasformazione AT - indirizzi e prescrizioni aree di completamento AC

Sono documenti integranti del P.G.T., del Documento di Piano e del Piano delle Regole

A) l'indagine geologico-tecnica del territorio comunale, comprensiva della componente di pericolosità sismica composta dai seguenti elaborati:

B) Il piano della zonizzazione acustica:

2.5. Il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile, previa procedura di valutazione ambientale di ogni variante del medesimo, in conformità all'art. 4, comma 2, l.r. 12/2005.

2.6. In sede di prima applicazione della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 sul territorio comunale, la presente normativa del Documento di Piano contiene alcune formulazioni normative necessarie alla sua applicazione, che, una volta recepite secondo le indicazioni specifiche negli altri documenti del PGT, potranno essere omesse in sede di modifica del presente o di approvazione di un nuovo Documento di Piano alla sua scadenza quinquennale.

ART.3 - ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO

3.1. Il Documento di Piano individua, attraverso gli elaborati cartografici di cui all'art. 2 "Indirizzi e proposte progettuali", la relazione illustrativa e le presenti NTA con relativi allegati, il quadro strategico delle previsioni insediative ed infrastrutturali generali ed in particolare gli Ambiti di Trasformazione e gli Ambiti di Completamento, definendo per ciascun Ambito gli indirizzi e le prescrizioni di intervento nonché le modalità cui dovranno conformarsi gli strumenti attuativi (piani attuativi e atti di programmazione negoziata) volti a rendere operative tali previsioni.

3.2. Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, o nelle previsioni del Piano dei Servizi o del Piano delle Regole, ovvero nei contenuti degli Strumenti attuativi del PGT, una volta approvati ai sensi di legge.

3.3. Le presenti norme tecniche e gli elaborati grafici individuano gli ambiti di trasformazione (che comprendono aree, costruzioni ed infrastrutture) la cui attuazione è subordinata alla successiva approvazione di piani attuativi e atti di programmazione negoziata.

3.4. Negli ambiti territoriali disciplinati da piano attuativo, la potenzialità edificatoria massima - ancorché determinata con riferimento solo ad alcune aree - si intende attribuita, uniformemente, a tutte le aree comprese nel perimetro, così da realizzare l'indifferenza dei proprietari rispetto alle diverse destinazioni.
Sono però sottratte a tale regime le aree già appartenenti al demanio stradale, nonché quelle occupate da corsi d'acqua naturali od artificiali attivi, censite in catasto terreni, le quali - anche se campite dal PGT come aree edificabili - non sono computabili per determinare la potenzialità edificatoria massima dell'ambito territoriale.

3.5. Gli strumenti e le relative procedure di predisposizioni, di adozione e di approvazione sono disciplinati dalle vigenti disposizioni di legge, secondo le indicazioni e specificazioni ulteriori previste nelle singole schede relative ai diversi Ambiti di Trasformazione o di completamento.

3.6. Le tabelle relative alla quantificazione di Piano, e riportate nella Relazione generale del Documento di Piano nonché nella tavola DP C 1.3 – Progetto di piano - Ambiti di Trasformazione, sono utilizzate per la quantificazione della capacità edificatoria complessiva degli Ambiti, hanno carattere indicativo ed orientativo per quanto riguarda il calcolo delle superfici relative ai lotti ed ai comparti di intervento, in quanto derivanti dal rilievo aerofotogrammetrico in scala 1:2000.
Per determinare le superfici reali – ed i perimetri definitivi degli ambiti territoriali da sottoporre a trasformazione urbanistica - a cui applicare i parametri edificatori dovranno essere presentati appositi rilievi topografici in scala adeguata.

3.7 Esame di impatto paesistico - Gli interventi sia privati che pubblici che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, previsti negli Ambiti di Trasformazione (AT) e negli Ambiti di Completamento (AC) definiti dal Documento di Piano, ed in ogni modo connessi all'attuazione dei relativi Piani Attuativi (o "atti di programmazione negoziata), devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente e specificati al successivo Titolo V delle NdA del Piano delle Regole, dall'esame di impatto paesistico e, ove del caso, dal giudizio di impatto paesistico, fermo restando che ogni intervento di trasformazione dei "beni paesaggistici" di cui all'articolo 134 del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42, ossia degli ambiti ed immobili vincolati (sia con provvedimento specifico che "ope legis"), è soggetto alla preventiva "autorizzazione paesaggistica" di cui all'articolo 146 del
predetto decreto.

3.8 Obiettivi di qualità paesistica

3.8.1. Per ciascuna trasformazione prevista, il Documento di Piano stabilisce “obiettivi di qualità paesaggistica”, dei quali la pianificazione attuativa (P.A.) dovrà tener conto.
Così pure dovrà tenerne conto la successiva progettazione edilizia.

3.8.2. La progettazione degli interventi finalizzati alla mitigazione e all’inserimento paesistico delle trasformazioni è considerata parte organica e fondamentale del processo di pianificazione e progettazione edilizia e condizione essenziale per qualsiasi atto di assenso da parte del Comune.

ART.4 - ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA VIGENTE E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE

4.1. Le disposizioni contenute nelle presenti N.d.A. derivano direttamente dalla attuale normativa statale e regionale in materia.
Pertanto, l'eventuale introduzione di nuove norme o la modificazione e l'integrazione delle attuali norme sia statali, sia regionali, che abbia efficacia diretta e prevalente sulle presente disciplina, comporta automaticamente la decadenza degli articoli di N.d.A. in contrasto e l'obbligo del rispetto della normativa statale o regionale vigente al momento dell'attuazione di ogni intervento di trasformazione urbanistica od edilizia.

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

4.3. In caso di difformità tra gli elaborati grafici di PGT e le presenti norme, prevalgono queste ultime.

4.4. In caso di difformità tra previsioni aventi diversa cogenza, come definite dall'art. 5 delle presenti norme, prevale quella avente valore cogente maggiore di qualunque dei tre documenti costituenti il presente PGT.

4.5. In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del PGT, prevale la previsione contenuta nel Piano dei Servizi nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute.
Prevale altresì la previsione contenuta nel Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

4.6. In caso di difformità tra previsioni del PGT e quelle di eguale cogenza contenute in Piani di Settore, per determinarne la prevalenza si deve applicare il principio di specialità.

4.7. Le prescrizioni del PGT hanno valore prescrittivo e orientativo per la redazione dei Piani attuativi previsti.

4.8. Sono ammesse deroghe alle presenti norme di attuazione solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente, ovvero nei casi e con le modalità previste dall'art. 40 della L.R. 12/2005.

ART.5 - EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO – PRESCRIZIONI, DIRETTIVE, INDIRIZZI

5.1. La normativa seguente si articola in norme a carattere generale, ed in norme rivolte agli altri documenti del PGT, agli strumenti attuativi ed ai Piani di Settore.

5.2 Prescrizioni: sono le norme vincolanti a cui il Documento di Piano attribuisce esplicitamente valore strategico e pertanto risultano vincolanti per i piani attuativi e per gli strumenti di pianificazione negoziata; la modificazione di una prescrizione in sede di pianificazione attuativa ovvero di Piano delle Regole, Piano dei Servizi o di altro piano di settore comporta variante al Documento di Piano.

5.3 Indirizzi: costituiscono indirizzi le altre disposizioni contenute nel Documento di Piano, finalizzate ad orientare le azioni dell'Amministrazione comunale e dei soggetti attuatori per l'attuazione degli interventi urbanistici.
Gli indirizzi hanno il carattere di indicazioni e devono essere approfonditi e verificati in sede di progettazione attuativa.
In particolare hanno valore di "indirizzi" le seguenti disposizioni:
Le indicazioni per la redazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi
Le indicazioni contenute nelle schede normative relative agli ambiti di intervento

5.4. Il Documento di Piano detta altresì delle Direttive volte ad orientare in termini generali le politiche che i piani attuativi ed i Piani di Settore devono porre in atto. Prevedono pertanto integrazioni ed approfondimenti atti ad una migliore e più efficace attuazione.
Le direttive ammettono adattamenti sulla scorta di analisi di maggiore dettaglio, ovvero, in base a motivazioni adeguatamente supportate, possono ammettere soluzioni alternative vantaggiose per la più efficace azione di attuazione del Piano.

5.5. Gli interventi previsti nelle aree e sugli edifici esistenti che ricadono entro il perimetro degli "Ambiti di Trasformazione" possono essere attuati nei cinque anni di validità del Documento di Piano dalla data della sua efficacia.
Trascorso il periodo di validità le previsioni relativi agli ambiti di trasformazione perdono la loro efficacia, le aree libere esterne al TUC conservano l'originaria destinazione d'uso agricola o boschiva e in esse sono consentiti solo interventi previsti dal Piano delle Regole nelle aree agricole e boschive in assonanza con la classificazione delle aree confinanti. Per le aree interne al TUC sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, al fine di non pregiudicare gli obiettivi e le finalità di intervento del futuro PGT. .

ART.6 – PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E TRASLAZIONE DI CAPACITÀ EDIFICATORIA.

6.1 Il Documento di Piano individua, nell'elaborato "DP C 1.3 – Progetto di piano e Ambiti di Trasformazione", gli Ambiti e le aree entro i quali si opera mediante il meccanismo della perequazione urbanistica e della compensazione, ai sensi di quanto previsto dall'art. 11 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, applicando i criteri normativi del presente articolo e delle prescrizioni specifiche relative agli Ambiti interessati.

6.2. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione sulle seguenti aree, come definite all'interno del PGT:
- gli Ambiti di Trasformazione di nuova previsione
- gli Ambiti di Completamento e di riqualificazione urbana nei casi in cui le norme specifiche d'ambito lo prevedano e/o in caso di programmazione negoziata
- le aree destinate a viabilità di nuova previsione o a servizi pubblici, inserite in ambiti di trasformazione, o, se esterne, specificamente individuate ai fini della perequazione urbanistica,
- le aree a verde con valenza ambientale specificamente individuate ai fini della compensazione urbanistica.

6.3. La perequazione si articola come segue:
- perequazione di comparto
- perequazione esterna (con indice derivato da aree esterne specificamente individuate);
- altri incentivi.

6.4. La perequazione di comparto è ottenuta applicando lo stesso indice edificatorio a tutte le aree che costituiscono la superficie territoriale di un comparto, indipendentemente dalla destinazione funzionale dell'area attribuita direttamente dal Documento di Piano o definita dallo strumento attuativo.
Le possibilità edificatorie che derivano dall'applicazione dell'indice specifico ITp commisurato sull'intero ambito, dovranno essere realizzate sulle aree effettivamente edificabili, nel rispetto delle prescrizioni definite dalle presenti norme e dalle schede di intervento (d'Ambito), ed in base a quanto verrà definito in sede di pianificazione attuativa.

6.5. La perequazione esterna e la compensazione sono ottenute attribuendo alle aree private destinate a servizi e/o a verde ecologico/paesistico, alle aree già di proprietà pubblica interessate da interventi di attuazione dei servizi, nonché alle infrastrutture, ove chiaramente identificate, una capacità edificatoria teorica.

6.6. Per le aree di perequazione e di compensazione la capacità teorica di cui al comma 6.5. si traduce in diritti volumetrici (Id = Indice di edificabilità derivato) che si generano a favore dei proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute e/o attrezzate e/o pagate al Comune per la realizzazione di servizi pubblici previsti dal Piano.
I diritti volumetrici possono essere utilizzati nella determinazione della capacità edificatoria "complessiva" degli Ambiti di Trasformazione o di Completamento, ove previsto, nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi generali e delle specifiche schede relative agli ambiti di intervento delle aree interessate.

6.7. Il conferimento dei diritti volumetrici utilizzati ai fini di edificazione degli Ambiti di Trasformazione deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento attuativo, all'atto della sua sottoscrizione.

6.8. Il Comune può utilizzare, ai fini dell'applicazione del meccanismo di perequazione o compensazione, anche il proprio patrimonio di aree, indipendentemente dalla destinazione originaria di Piano, con permute o altre forme consentite dalla legge.
Il meccanismo della compensazione può inoltre essere finalizzato a consentire la demolizione di volumetrie private e la loro ricostruzione in posizione coerente con le finalità di riqualificazione urbanistica e paesistico ambientale del PGT.

6.9. L'utilizzo di un' area per la realizzazione diretta da parte del privato di servizi su di essa previsti o comunque di edificazione compatibile con la destinazione dell'area, non consente la sua utilizzazione per l'acquisizione dei diritti edificatori di cui al comma 6.5.

6.10. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, sulle aree edificabili di cui al comma 6.2. possono essere realizzate costruzioni di dimensioni date dalla somma degli indici di seguito specificati, come previsto dalla presenti Norme e dalle corrispondenti Schede di Ambito:

- l'indice territoriale specifico (ITp): costituisce la capacità volumetrica (espressa per unità di superficie) della superficie territoriale dell'Ambito;
- l'indice territoriale derivato (Id): costituisce la capacità volumetrica (espressa per unità di superficie) degli indici volumetrici acquisiti attrezzando /o cedendo /o pagando i servizi o le infrastrutture o le aree a verde ambientale di mitigazione individuate dal Piano e dalle Schede;

6.11. Il meccanismo della compensazione, per le aree esterne ad ambiti di trasformazione o soggetti a pianificazione attuativa, è finalizzato a consentire di realizzare obiettivi strategici di tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica.

6.12. Ai fini dell'attuazione degli obiettivi del meccanismo compensativo/perequativo, le somme versate per l'acquisizione dei diritti volumetrici potranno essere utilizzate dai proprietari acquirenti per la realizzazione delle opere di riqualificazione e valorizzazione ambientale, ecologica e fruitiva su tali aree, previa stipula di una convenzione con l'A.C. che definirà le opere da realizzare, nonché i tempi ed i modi in cui le stesse dovranno essere realizzate, le eventuali modalità di fruizione dell'area nell'interesse pubblico e collettivo e nel rispetto delle disposizioni di legge in materia di Contratti pubblici.

6.13. In luogo della cessione delle aree di compensazione è possibile procedere al loro asservimento perpetuo all'uso pubblico e con oneri di gestione a totale carico del privato proponente, previa stipula di una convenzione con l'A.C.. Convenzione che definirà le modalità di utilizzo pubblico futuro di tali aree.
Le modalità di raggiungimento degli obiettivi di compensazione ambientale prefissati nelle schede dei singolo Ambiti di Trasformazione o di Completamento (ad. Esempio realizzazione di aree a parcheggio, di percorsi ciclopedonali, o di fasce verdi arborate di mitigazione ambientale), e le opere da realizzare su di esse, i tempi ed i modi in cui le stesse dovranno essere realizzate, le eventuali modalità di fruizione dell'area nell'interesse pubblico e collettivo e nel rispetto delle disposizioni di legge in materia di Contratti pubblici.

6.14. Una diversa forma di compensazione è prodotta dagli indici volumetrici di compensazione (Id = Indice di edificabilità di compensazione) che verranno definiti nel piano dei servizi.
Ove il Piano prevede l'utilizzo dell'indice di compensazione, lo stesso deve essere acquistato all'Amministrazione Comunale, che accantona la cifra acquisita per la realizzazione delle infrastrutture previste dal Piano dei Servizi.
I diritti volumetrici acquisiti verranno utilizzati in aggiunta all'indice specifico di ogni area edificabile.
Qualora l'edificazione in progetto non prevede il consumo dell'intera volumetria prevista dal Piano in sito, vi è comunque l'obbligo di utilizzare la volumetria prodotta dall'indice di compensazione di cui trattasi.

ART.7 - PRESCRIZIONI PER IL PIANO DEI SERVIZI

7.1. Il Piano dei Servizi assume quale finalità quella di assicurare, a supporto delle funzioni insediate e previste:
una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, anche in considerazione di strategie definite a livello sovracomunale dal coordinamento dei comuni interessati;
le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica
le dotazioni a verde;
i corridoi ecologici
ed il sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e quello edificato.

7.2. Il Piano dei Servizi valuta l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità e individua le modalità di intervento.
Analogamente, il Piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati nel Documento di Piano, le modalità di sviluppo e di integrazione dei servizi esistenti

7.3. Il Piano dei Servizi:

a) conferma le aree per servizi strategici definite dal presente Documento di Piano; norma e definisce le altre aree per il completamento della dotazione complessiva di servizi;
b) definisce le aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture e viabilità;
c) definisce analiticamente i servizi strategici di cui al punto b), operando anche variazioni sia di localizzazione sia di estensione, rispetto alla previsione del presente Documento di Piano quando ciò contribuisca alla loro più efficace attuazione;
d) definisce, in relazione alle funzioni ecologiche svolte dalle aree agricole e boschive, sulla scorta di specifiche caratteristiche e localizzazione, incentivi ed accordi con i conduttori del fondo, definendo altresì i contenuti di convenzione utili alla loro attivazione;
e) indica, anche recependo specifiche prescrizioni del Regolamento di Attuazione del P.U.G.S.S., le finalità e le modalità di attuazione degli interventi nel sottosuolo in relazione agli obblighi e competenze degli interventi pubblici e privati in attuazione del PGT.

7.4. Il Piano dei Servizi, nel provvedere alla localizzazione di nuovi servizi di progetto, procede con il criterio del minor consumo possibile di nuovi suoli.
In particolare eviterà di prevedere interventi su aree agricole che svolgono già una loro funzione ecologica con effetti positivi sulla qualità ambientale e conseguentemente sulla vita dei cittadini.

7.5. Per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione dei nuovi servizi il Piano si avvarrà prevalentemente dei meccanismi di perequazione previsti dalle presenti norme, ricorrendo all'istituto dell'esproprio soltanto nei casi in cui, per qualunque ragione, ciò non risulti possibile.

7.6. Nel caso in cui non siano definite per gli ambiti di trasformazione o per i piani attuativi aree in cessione per i servizi pari o superiori alle quantità minime stabilite dal Piano dei Servizi, o nel caso in cui, in fase di negoziazione, si prevedano incrementi della capacità edificatoria degli ambiti, è ammessa la monetizzazione delle aree non cedute finalizzata alla realizzazione di standard qualitativi.

7.7. Alla luce di quanto previsto dall'articolo 146 del D.Lgs. 152/2006 e dal PUGSS, le estensioni della rete fognaria previste da ciascun Piano Attuativo al servizio dei nuovi insediamenti ivi previsti, dovranno possibilmente essere di tipo separato, con collettamento differenziati per le acque piovane e per le acque reflue e di prima pioggia.

Nelle aree di ampliamento e di espansione occorre privilegiare soluzioni atte a ridurre le portate meteoriche circolanti nelle reti fognarie, prevedendo una raccolta separata delle acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate ed il loro smaltimento sul suolo e negli strati superficiali del suolo e, in via subordinata, in corsi idrici superficiali.

7.8. Tutti gli interventi previsti per la realizzazione di nuovi insediamenti negli Ambiti di Trasformazione o di Completamento sono subordinati alla verifica delle reti tecniche e delle adeguata dotazione di urbanizzazioni esistenti e previste da realizzare in accordo con gli Enti gestori e/o concessionari dei relativi servizi.

7.9. Il Piano dei Servizi individua in apposito elaborato grafico la rete ecologica.
Gli interventi di tutela degli elementi che costituiscono la rete ecologica e di attuazione ed attrezzatura delle aree interessate alla sua realizzazione sono disciplinati dalle Norme di Attuazione e dalla disciplina delle aree definita dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.
Per la tutela e lo sviluppo della Rete ecologica comunale si applicano, oltre alle prescrizioni del PGT, le norme e gli indirizzi degli strumenti di pianificazione sovraordinati, ed in particolare:
- Le disposizioni della Rete Ecologica Regionale
- Le norme del PTCP della Provincia di Varese

Sulle tavole del Documento di Piano a livello di strategie di piano, sono individuati le aree che svolgono un ruolo importante per l'implementazione delle connessioni ecologiche.
Tali aree sono classificate sulla tavola DP C 1.2 2 – Rete ecologica – ipotesi strategica e sulla tavola DP C1.3 – Progetto di Piano e ambiti di Trasformazione.
Negli elaborati del Piano delle regole vengono dettate specifiche norme per l'attuazione degli interventi relativi alla rete ecologica.
All'interno delle aree strategiche individuate nella tavola DP C1.3 gli interventi di trasformazione e di uso del territorio dovranno avere come obiettivo la ricostituzione del valore ecologico e paesistico ai fini di una migliore connessione tra gli elementi naturali del territorio agricolo circostante e il verde urbano.
Tra le infrastrutture di viabilità e le aree di interesse ai fini della rete ecologica dovranno essere attrezzate adeguate fasce tampone con alberature di alto fusto atte a contenere gli impatti della viabilità sulle aree naturali, ai fini della mitigazione ambientale e acustica e ai fini del miglioramento del microclima locale.

ART.8 - PRESCRIZIONI PER IL PIANO DELLE REGOLE

8.1. Il Piano delle Regole:

a) definisce, sull'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;
d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica:

    1. il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP;

    2. l'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale e agli interventi di trasformazione urbana, programmi di recupero urbano (PRU), programmi integrati di intervento, accordi di programma od altri atti di programmazione negoziata;

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.

8.2. Per la definizione dei caratteri architettonici degli interventi (con particolare attenzione alle zone di valore storico ambientale), di funzionalità edilizia, di qualità e salubrità dei materiali edili, di compatibilità ambientale e paesistica, di promozione di energie alternative, il Piano delle Regole si avvale del Regolamento Edilizio che detta norme e indirizzi per procedure e modalità di presentazione delle richieste di intervento.

8.3. Il Piano delle Regole si avvale inoltre di apposita deliberazione (di norma assunta nel contesto del Bilancio Comunale) per la determinazione
- di oneri e contributi,
- di valore delle aree,
- di valore degli indici volumetrici

al fine della determinazione delle indennità di esproprio, delle indennità conseguenti alla decadenza dei vincoli ed al fine della monetizzazione in alternativa alla cessione di aree ed attuazione di servizi ed infrastrutture, incentivi inerenti la qualità degli interventi.

ART.9 - MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PGT – PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI ED I PIANI DI SETTORE.

9.1. Le previsioni di PGT si attuano con l'uso degli strumenti previsti dall'ordinamento nazionale e regionale.

9.2. Gli interventi pubblici e privati contenuti in strumenti attuativi devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da esame di impatto paesistico del progetto, ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del sito interessato e dell'incidenza paesistica del progetto.

9.3. Gli elaborati relativi sia ad interventi pubblici sia privati devono documentare:
- la fattibilità geologica
- l'accessibilità (viabilistica e ciclopedonale)
- la situazione del contesto circostante con le preesistenze ai fini della compatibilità paesistica e della qualità architettonica dell'intervento;
- la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e l'attuazione delle previsioni relative alle urbanizzazioni secondarie definite dal Piano dei Servizi e dalle schede d'intervento per l'Ambito interessato la compatibilità ambientale.

9.4. Nei casi di ristrutturazione urbanistica relativamente ad aree produttive l'intervento è sempre accompagnato dal piano di bonifica preliminare del sito o da documentazione e rilevamenti volti ad attestare che la bonifica dell'area non è necessaria.
In caso di dismissione di attività produttive nel tessuto urbano l'Amministrazione Comunale richiede che vengano presentate, entro 12 mesi dalla dismissione stessa, una relazione sulle caratteristiche storiche dell'insediamento e delle lavorazioni, sullo stato dei suoli, anche attraverso prove geognostiche o similari, delle condizioni del sottosuolo, nonché la relazione e il progetto degli eventuali necessari provvedimenti di bonifica, salvo che le attività in tale periodo non siano state riprese.
Gli interventi dovranno inoltre dimostrare il rispetto delle norme cogenti contenute nei piani settoriali allegati al PGT.

9.5. Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il Documento di Piano si avvale e fa riferimento anche ai seguenti Piani di Settore:
- La "Classificazione acustica del territorio comunale", redatta ai sensi della L. n. 447/1995, della L.R. n. 13/2001 e della D.G.R. 02/01/2002, n. VII/9776;
- La "Definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica" del P.G.T. in attuazione dell'articolo 57 della L.R. 11/03/2005, n. 12;
- La "Definizione del reticolo idrico minore" di competenza del Comune, ai sensi delle D.G.R. n. 7/7868 del 25/01/2002 e n. 7/13950 del 01/08/2003 ed in seguito al trasferimento agli Enti locali delle funzioni di polizia idraulica disposto dalla L.R. n. 1/2000;
- La "Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Documento di Piano di cui all'articolo 4 della L.R. 11/03/2005, n. 12;
- Il "Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo" (PUGSS) di cui all'articolo 38 della L.R. 12/12/2003, n. 26, redatto ai sensi della Direttiva 3 marzo 1999 - Presidenza del Consiglio dei Ministri, Dipartimento delle Aree Urbane, della l.r. 6/2003, del Nuovo Codice della Strada e s.m.i. e di disposizioni normative UNI/CEI.

ART.10 - INDIVIDUAZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE ED AREE ASSOGGETTATE AD INTERVENTI DI RECUPERO E DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA

10.1. Nella tavola delle previsioni di piano sono individuati, con apposito perimetro e sigla alfanumerica gli ambiti di trasformazione ai quali può essere data attuazione nell'arco temporale di validità del Documento di Piano.

10.2. Sono altresì individuati i complessi edificati assoggettati ad interventi di recupero e riqualificazione urbanistica ritenuti strategici per lo sviluppo insediativo ed infrastrutturale del territorio.

10.3. Ferma restando l'individuazione del perimetro di ambito, i Piani Attuativi, sulla scorta di motivazioni adeguatamente documentate al fine di assicurare un migliore assetto urbanistico, in base all'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e delle coerenze con le proprietà contermini, sulla scorta di rilevazioni cartografiche di maggiore dettaglio rispetto a quelle del Documento di Piano, possono proporre rettifiche e marginali modificazioni ai perimetri degli ambiti stessi che dovranno essere approvati dall'A.C. contestualmente all'approvazione del Piano attuativo e che non comportano e non costituiscono variante del Documento di Piano.

10.4. Nelle aree individuate come Ambiti di Trasformazione dal Documento di Piano non sono ammessi interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, come definiti dalla LR 12.2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

10.5. La Tavola di cui al comma 1 individua:
a) Ambiti di Trasformazione delle aree libere
b) Ambiti di Completamento delle porosità urbane o di riqualificazione di tessuti già urbanizzati

10.6. L'edificazione è regolata dagli indici e dai parametri stabiliti dalle presenti norme e dalle schede di intervento.
Il piano attuativo definirà l'edificabilità effettiva dell'intervento, nel rispetto dei limiti massimi previsti dalle presenti norme, mediante negoziazione fra le parti (soggetti proponenti e Comune), sulla base dei seguenti requisiti di qualità dell'intervento proposto:
- Sostenibilità ambientale (efficienza energetica, uso di materiali e tecniche della bioarchitettura, contenimento dell'uso delle risorse idriche, adozione di sistemi di riciclaggio dei rifiuti solidi e liquidi, ecc.);
- Qualità paesaggistica;
- Qualità architettonica;
- Qualità delle opere di urbanizzazione primaria (rete fognaria duale, qualità dei materiali, dotazione di verde, ecc.);
- Contributo al raggiungimento degli obiettivi strategici del Documento di piano, in particolare per quanto riguarda l'assunzione di oneri economici connessi alla realizzazione di nuove attrezzature e di servizi pubblici e di interesse pubblico e generale.

10.10. Indirizzi e criteri per la pianificazione attuativa relativa a tutti gli ambiti (vedi anche gli elaborati del Documento di Piano nonché del Piano dei Servizi):

All'interno di ciascun Ambito di Trasformazione dovranno essere realizzate, a carico dei soggetti attuatori, tutte le opere viabilistiche (strade veicolari, marciapiedi, percorsi ciclopedonali) rappresentate nei competenti elaborati grafici del Piano dei Servizi ed anche quelle ivi non rappresentate ma necessarie per la distribuzione interna all'ambito (e per tale ragione previste dal relativo Piano Attuativo).

Non sono a carico dei soggetti attuatori le sole opere che il Piano dei Servizi espressamente esclude e pone a carico di altri soggetti (in particolare del Comune).
È posta a carico di ciascun Ambito di Trasformazione la cessione al Comune delle aree per attrezzature pubbliche nella quantità stabilite nei competenti elaborati del Piano dei Servizi.
All'interno di ciascun Ambito di Trasformazione dovranno essere realizzate, a carico dei soggetti attuatori del relativo Piano Attuativo, le attrezzature pubbliche (diverse dalla viabilità) previste dal Piano dei Servizi o comunque necessarie, con la sola esclusione delle opere che il Piano dei Servizi espressamente esclude e pone a carico di altri soggetti (in particolare del Comune).
Ciascun Piano Attuativo dovrà essere corredato dalle previsioni planovolumetriche di dettaglio come definite dalle presenti norme di attuazione nonché dalle schede di intervento relative ad ogni singolo ambito. Tipologia, morfologia, impostazione architettonica/stilemica, materiali e colori degli edifici verranno stabiliti in sede di pianificazione attuativa, con la primaria finalità di garantire un corretto inserimento paesistico.

ART.11 - PIANIFICAZIONE ATTUATIVA E PIANI ATTUATIVI VIGENTI

11.1. Gli interventi edilizi ed urbanistici negli ambiti di trasformazione e nelle aree di recupero e riqualificazione urbanistica di cui al comma 1 e 2 art. 10, sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi ovvero, nei casi previsti dalle presenti norme, da strumenti di pianificazione negoziata. I piani attuativi potranno essere di iniziativa pubblica o privata.

11.2. A ciascun ambito di trasformazione è attribuita una capacità edificatoria definita nelle schede di intervento allegate.

11.3. I piani attuativi potranno essere d'iniziativa pubblica o privata. I tipi di piano attuativo, la capacità edificatoria ovvero gli indici e i parametri urbanistici da adottare negli ambiti di trasformazione sono riportati nelle schede di intervento allegate. Le schede definiscono altresì prescrizioni ed indirizzi per gli interventi. Per gli interventi di recupero e riqualificazione urbanistica si applicano le prescrizioni e gli indirizzi di recupero e valorizzazione definite dal Piano delle Regole.

11.4. Esclusivamente per gli ambiti di trasformazione indicati dal Documento di Piano, preliminarmente alla presentazione del piano di iniziativa privata, i soggetti proponenti dovranno inoltrare al Sindaco istanza di attivazione del piano attuativo, secondo le modalità indicate nel Regolamento Edilizio, corredata da uno schema planivolumetrico da cui risultino esplicitamente le SLP ovvero le volumetrie che intendono realizzare e l'assetto urbanistico in attuazione delle presenti norme e delle prescrizioni ed indirizzi definiti nelle schede di intervento e, in particolare, se intendono avvalersi di capacità edificatoria derivante da meccanismi perequativi e/o compensativi, ove previsti.
La presentazione dell'istanza comporta l'attivazione di una fase preliminare di verifica e negoziazione al fine di determinare le specifiche condizioni di attuazione dell'intervento sia rispetto alla coerenza urbanistica dell'area interessata dall'intervento, per eventuali proposte di ripartizione dell'ambito in più comparti, sia per l'applicazione degli indici e la definizione delle aree per servizi e degli interventi di urbanizzazione da realizzare.
Il Comune valuterà le istanze di pianificazione attuativa e accoglierà le richieste entro il termine di 60 giorni dalla presentazione delle stesse, fissando in via definitiva – con deliberazione di Giunta Comunale da assumersi nel periodo testè indicato - l'indice da applicare al comparto, le attrezzature ed infrastrutture pubbliche da realizzare nel contesto dell'attuazione, la perimetrazione definitiva del piano attuativo.
Decorso inutilmente il termine sopra indicato, il progetto di piano attuativo potrà comunque essere presentato con l'applicazione della capacità edificatoria di base attribuita al comparto, escluse quindi volumetrie aggiuntive derivanti da meccanismi di compensazione e/o perequazione, secondo le disposizioni contenute nelle schede di intervento.
Le modalità per l'eventuale interruzione dei termini sopra indicati sono prescritte dall'art. 14 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

11.5. Nelle schede di intervento è specificata la possibilità di suddividere un ambito in più comparti oggetto di distinti piani attuativi; tale possibilità è in ogni caso subordinata alla verifica delle seguenti condizioni:
la conformazione e l'estensione del singolo comparto di piano attuativo non devono pregiudicare l'attuazione della restante parte dell'ambito: a tal fine dovrà essere prodotto uno specifico studio di inquadramento che costituirà parte integrante della documentazione da allegare all'istanza di attivazione del piano attuativo;
l'accessibilità del comparto deve essere funzionale e adeguata a garantire uno sviluppo infrastrutturale razionale per l'intero ambito e coerente con l'impianto infrastrutturale delle aree circostanti;

le opere di urbanizzazione e le reti tecniche da realizzare nel contesto dell'esecuzione del singolo piano attuativo devono avere il carattere di lotto funzionale autonomo e risultare fruibili anche in pendenza dell'attuazione degli altri comparti nei quali l'ambito dovesse risultare ripartito.

11.6. E' comunque possibile, nell'ambito delle procedure di attivazione dei Piani individuati dal presente PGT, ai fini della presentazione dei piani stessi, procedere con il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1º agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti, …) anche al fine di rendere possibile la realizzazione sia degli interventi privati che di quelli pubblici previsti.
In tal caso, il sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge 166/2002 ed il termine di novanta giorni di cui all'articolo 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura.
La modalità di applicazione di questa ulteriore possibilità sarà disciplinata dalla convenzione che accompagna il Piano Attuativo nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a. le sole opere pubbliche primarie devono comunque essere realizzate in maniera unitaria in fase iniziale, indipendentemente dalla realizzazione delle opere private;
b. la realizzazione delle opere pubbliche primarie deve iniziare entro un anno dall'ottenimento dei relativi permessi di costruire delle opere private, mentre la realizzazione delle opere pubbliche secondarie può essere attivata per fasi (purché siano lotti funzionali autonomi) strettamente relazionata alle fasi di realizzazione delle opere private ed in maniera proporzionale alle differenti proprietà, che andranno ad attuare il Piano nel suo complesso.

Il progetto plani volumetrico dovrà altresì essere accompagnato da uno schema con le fasi di attuazione degli interventi articolato rispetto alle differenti proprietà, sulla base dei differenti diritti edificatori posseduti.

11.7. In assenza di piano attuativo, sugli edifici esistenti all'interno degli ambiti sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di singoli fabbricati, purché non ne modifichino la destinazione d'uso e risultino coerenti con gli indirizzi contenuti nelle schede di intervento.
Sono altresì ammessi gli interventi di demolizione senza ricostruzione.

11.8. Qualora le schede di intervento non individuino per l'ambito specifiche dotazioni di servizi dovranno essere reperite, in sede di attuazione, le dotazioni minime di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico indicate nel Piano dei Servizi, fatta salva la possibilità, ove il Piano dei Servizi stesso lo ammetta, di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni e integrazioni, secondo le modalità legislative ed i regolamentari vigenti.

11.9. Per i piani attuativi e per i PII vigenti o in itinere alla data di adozione del presente Documento di Piano continuano a valere le definizioni, le prescrizioni, gli indici ed i rapporti stabiliti in sede di adozione e/o approvazione per tutto il periodo di validità di detto piano. Le eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione, che non incidano sul dimensionamento generale del piano attuativo stesso, potranno essere redatte in conformità alle regole, ai criteri ed ai parametri del PRG in attuazione del quale sono stati approvati.

11.10. Le costruzioni esistenti alla data di adozione del presente PGT, iniziate entro tale data e concluse regolarmente nei termini previsti dai relativi titoli abilitativi già rilasciati, in contrasto con le destinazioni funzionali di zona, possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro e risanamento conservativo che non aumentino la Slp.

11.11. Le opere abusive, condonate ai sensi di legge, possono essere oggetto di qualunque tipo di intervento purché conforme alle disposizioni del PGT; in caso di contrasto con le disposizioni del PGT possono essere solo oggetto di manutenzione o di risanamento conservativo che non determinino la configurazione di un nuovo organismo edilizio.

11.12. Le trasformazioni urbanistico-edilizie relative agli Ambiti di Trasformazione dovranno avvenire nel rispetto dei tempi stabiliti in apposito Cronoprogramma da allegare al relativo Piano Attuativo.
Detto Cronoprogramma dovrà stabilire:

a) I termini temporali – di durata massima decennale – di ultimazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico la cui esecuzione sia posta a carico dei proprietari interessati;
b) La misura della penale da applicare in caso di ritardo nel compimento delle opere pubbliche o di interesse pubblico rispetto ai termini di cui al punto a). La penale si applica dal giorno di scadenza del termine assegnato con la diffida fino al giorno di completamento dell'opera;
c) Le modalità di applicazione di dette penali:
d) Possibilità per il Comune di rivalersi sulla garanzia finanziaria in caso di mancato pagamento della penale;
e) La possibilità, per il Comune, di escutere le garanzie finanziarie e di sostituirsi ai proprietari interessati nella realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico, qualora il ritardo si protragga oltre un determinato termine;
f) La possibilità per il Comune, qualora il ritardo nella realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico si protragga oltre un determinato termine, di ordinare la sospensione dei lavori di costruzione degli edifici ad uso privato.

Il Cronoprogramma ha efficacia prescrittiva e vincolante per i proprietari interessati, tanto per le opere pubbliche e di interesse pubblico, quanto per gli edifici ad uso privato.

11.13. Come stabilito dal quarto comma dell'articolo 12 della L.R. 11/03/2005, n. 12 e s.m.i., per la presentazione del Piano Attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'art. 27, comma 5, della legge 01/08/2002, n. 166. In tal caso, il Sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del Piano Attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge n. 166 del 2002 e il termine di novanta giorni di cui all'articolo 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura.

11.14. Ciascun Piano Attuativo dovrà esattamente e puntualmente rappresentare e documentare eventuali diritti esistenti (servitù, usi civici, diritti in genere a favore di chicchessia) e dimostrare in qual modo detti diritti vengano fatti salvi, sollevando il Comune da qualsiasi responsabilità.

11.15. Il Piano Attuativo dovrà essere corredato da "previsioni planovolumetriche di dettaglio", aventi valore prescrittivo e vincolante, dalle quali siano esattamente definiti:

- Le tipologie dei singoli edifici;
- Le sagome di ingombro dei singoli edifici;
- Le masse e le altezze dei singoli edifici;
- Il rapporto morfologico e tipologico con il tessuto edificato circostante o limitrofo;
- La destinazione e la funzione;
- Le principali caratteristiche costruttive e materiche delle pavimentazioni relative a spazi pubblici (strade e parcheggi): ove possibile, i progetti di tali opere concernenti la mobilità dovranno prevedere l'utilizzo di materiali costruttivi di recupero, e l'impiego di tecniche costruttive fonoassorbenti; tenderanno inoltre a ridurre al minimo le superfici pavimentate o impermeabilizzate (ad esempio per le aiuole

spartitraffico), favorendo invece l'utilizzo delle pavimentazioni verdi e traspiranti per le aree di pertinenza;

Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ASL o dell'ARPA.

La norma di cui al presente punto si applica anche per i Piani Attuativi per i quali il Documento di Piano eventualmente non prescriva l'obbligo delle "previsioni planovolumetriche di dettaglio";

Le principali caratteristiche costruttive, materiche e coloristiche delle recinzioni;

Il progetto delle piantumazioni esterne, con specificazione delle essenze previste.

ART.12 - PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (P.I.I.)

12.1. PII all'interno degli Ambiti di Trasformazione.
Per l'attuazione degli interventi all'interno degli Ambiti di Trasformazione, in alternativa ai piani attuativi ordinari potrà essere proposta l'adozione di Programmi Integrati di Intervento dai proprietari delle aree secondo quanto disposto dall'articolo 12, comma 4., della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, finalizzati a perseguire gli obiettivi generali del presente PGT, in particolare nel rispetto delle seguenti condizioni:
conferma del raggiungimento degli obiettivi già individuati nelle schede d'ambito allegate alle presenti norme;
individuazione di ulteriori obiettivi pubblici coerenti con il Piano dei servizi o con la programmazione triennale delle Opere Pubbliche.
Le condizioni di attribuzione degli indici aggiuntivi potranno essere rinegoziati anche prevedendo un possibile incremento rispetto all'edificabilità massima già individuata nelle schede d'ambito qui allegate, purché contenuto entro il 10% di tale edificabilità.

12.2. Nell'ambito del tessuto urbano consolidato possono essere promossi Programmi Integrati di Intervento finalizzati al recupero di aree dismesse, inutilizzate o sottoutilizzate e per la loro eventuale conversione ad usi diversi da quelli stabiliti dal Piano delle Regole.

12.3. Solamente ove i PII prevedano un incremento dell'edificabilità superiore al 10%, rispetto alla capacità edificatoria prevista per gli ambiti di trasformazione dal Documento di Piano e per il tessuto urbano consolidato dal Piano delle Regole, verranno considerati in variante del Documento di Piano.

12.4. Procedura di presentazione dei P.I.I.
La procedura di presentazione dei P.I.I. prevede due fasi consequenziali:

1. Proposta Preliminare, da sottoporre a verifica di coerenza con gli obiettivi di PGT;
2. Proposta Definitiva, da sottoporre ad esame ed approvazione dei competenti Organi comunali, la cui presentazione dovrà avvenire entro 150 giorni dalla comunicazione di approvazione della Proposta Preliminare da parte dell'Amministrazione.

12.4.1. Presentazione Proposta Preliminare
Il procedimento prevede la presentazione, da parte degli interessati, di una Proposta Preliminare, al fine di verificarne preliminarmente la coerenza alle linee e ai criteri indicati nel Documento di Piano.
La Proposta Preliminare sarà corredata dalla seguente documentazione:

1. inquadramento territoriale e urbano;
2. schema planivolumetrico di massima;
3. relazione tecnica in cui si evidenzi la finalità del programma, degli aspetti qualitativi e delle finalità anche in rapporto agli indirizzi indicati dall'amministrazione comunale nel PGT ed ai documenti di programmazione sovracomunale;
4. relazione economica di massima con riferimento in particolare alla necessità di realizzazione e conseguente gestione delle opere o interventi di interesse pubblico.

12.4.2. Presentazione Proposta definitiva
La Proposta Definitiva, la cui presentazione dovrà avvenire entro 90 giorni dalla comunicazione di approvazione della Proposta Preliminare da parte dell'Amministrazione, sarà corredata dalla seguente documentazione:

1. planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:10.000) in cui sia evidenziato il comparto oggetto dell'intervento, dei sistemi e dei vincoli ambientali (come individuati dalle vigenti normative), 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 e delle infrastrutture 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;

2. planimetria alla scala locale dell'intervento e degli ambiti limitrofi (in scala 1:500 o 1:1.000 o 1: 2.000) in cui siano indicate le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali e dei vincoli di qualsiasi natura, le urbanizzazioni primarie, i sottoservizi tecnologici (direttiva 3.3.1999 della Presidenza del consiglio dei ministri, Dipartimento delle aree urbane);
3. sezioni ambientali alla scala locale dell'intervento e degli ambiti limitrofi in scala idonea in cui siano evidenziati caratteri morfologici e funzionali; profili altimetrici estesi ad un intorno significativo, tale da consentire un'opportuna conoscenza del contesto di intervento;
4. stralcio dell'azzonamento e delle NTA del PGT recante l'individuazione dell'ambito compreso nel piano integrato di intervento e l'indicazione delle funzioni, della capacità insediativi ed edificatoria, degli spazi ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico previsti dal programma integrato di intervento, specificando altresì le eventuali varianti apportate allo strumento urbanistico generale;
5. progetto planivolumetrico, in scala 1:500/1:1.000, in cui siano evidenziate, per gli spazi edificati, gli spazi liberi e di connessione
   - le componenti tipologiche, per destinazione e funzione, con indicazione dei volumi e delle loro altezze,
   - le componenti morfologiche in rapporto al tessuto urbano esistente;
   - le aree per le infrastrutture pubbliche e di uso pubblico;
   - il progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere;
6. schemi morfologici in idonea scala, atti a dimostrare il principio insediativi e le logiche di relazione tra contesto e intervento;
7. 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 disciplinata ai sensi dell'art. 93 della L.r. 12/'05;
8. 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; foto aerea in cui sia evidenziata l'area di interevento e quelle limitrofe;
9. computo estimativo dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
10. tempistica e tempi di realizzazione per singole fasi;
11. relazione tecnica in cui sia indicato:
    - descrizione degli obiettivi, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dall'Amministrazione comunale nel Documento di Piano e nei documenti di programmazione sovracomunale;
    - dimostrazione degli standard urbanistici in rapporto alla capacità ed ai pesi insediativi indotti dal programma integrato suddivisi tra le diverse funzioni previste dal programma;
    - 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 al clima acustico ed all'impatto acustico, ove prescritta dalla vigente legislazione, ed indicazione di eventuali misure compensative;
    - analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto viabilistico e di traffico indotto dall'intervento, 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;

12. relazione economica sulla fattibilità del programma, che evidenzi 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 di interventi di interesse pubblico;
    - il programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali e le garanzie sui tempi di realizzazione;
13. schema di convenzione contenente gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del programma integrato ai sensi dell'art. 96 L.R. 12/'05.

12.4.3. Procedura di approvazione

La procedura di approvazione delle proposte di P.I.I. è disciplinata dall'art. 92 e ss. della L.r. 12/05 e s.m.i.

La valutazione della proposta è effettuata sulla base dell'aderenza agli obiettivi e criteri individuati dal Documento di Piano.

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

12.4.4. Istruttoria

L'istruttoria dei programmi integrati di intervento verrà curata dal Settore Tecnico, che si avvarrà dell'apporto di un Nucleo di Valutazione composto da consulenti esperti nei settori disciplinari di urbanistica-architettura, economia, e legislazione, nominati dal Sindaco.

Il Nucleo di Valutazione avrà funzioni consultive, non vincolanti, e dovrà esprimere parere su ogni Proposta Preliminare e Definitiva, valutando in particolare:

la coerenza della proposta di programma integrato con gli Obiettivi e i Criteri d'indirizzo del PGT;

la conseguente ammissibilità della proposta e le eventuali necessarie modifiche o integrazioni volte a conseguire una maggiore coerenza con obiettivi e criteri di cui sopra e con più generali obiettivi di interesse pubblico;

la coerenza della proposta di programma integrato con gli Obiettivi e i Criteri d'indirizzo del Documento di Inquadramento;

l'ammissibilità di proposte in variante che implichino anche modifiche o integrazioni del Documento di Inquadramento. In tal caso il Nucleo di valutazione, sulla base degli indirizzi dell'Amministrazione e delle proposte di programma presentate, esprime il parere per l'adeguamento del Documento stesso.

ART.13 – OBIETTIVI DI QUALITA' PAESAGGISTICA

13.1. La pianificazione attuativa dovrà perseguire i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:

A) mitigazione visiva dei nuovi insediamenti ottenuta mediante fasce di verde piantumato.
Dette fasce saranno così differenziate per funzione:
lungo i lati adiacenti il territorio agricolo, le fasce avranno funzione di mitigazione dell'impatto visivo da detto territorio e di delimitazione del limite fra quest'ultimo ed il territorio edificato. Saranno pertanto caratterizzate da altezza, compattezza e omogeneità sufficienti per ottenere l'effetto di schermatura/mitigazione desiderato.
Lungo i perimetri degli ambiti, in fregio alla viabilità pubblica o a separazione tra insediamenti residenziali e insediamenti produttivi, oltre alla stessa suddetta funzione di mitigazione dell'impatto visivo, le fasce avranno anche la funzione di barriera di attenuazione acustica e di miglioramento del microclima locale.

B) connessione fra il verde del territorio edificato e il verde rurale.
Ove possibile dovranno essere previste fasce di verde piantumato destinate a garantire la connessione fra gli spazi verdi posti all'interno del territorio edificato ed il territorio agricolo posto all'esterno.
Dette fasce avranno dunque la funzione di connettere il verde urbano col verde rurale. Le fasce dovranno essere poste in relazione con gli elementi e le valenze presenti nel contesto (orditura storica dei campi, trama dei filari e dei corsi d'acqua esistenti, ecc) e con questi integrarsi.
Le essenze da mettere a dimora verranno scelte – d'intesa con il Comune – fra quelle autoctone in coerenza con le differenti caratteristiche ambientali del territorio comunale.

C) integrazione dei nuovi edifici nel paesaggio.
La qualità architettonica dei nuovi edifici dovrà essere tale da porsi in positivo rapporto dialettico sia con l'edificato esistente sia con il territorio rurale, costituendo cerniera fra i diversi scenari paesaggistici.
La progettazione degli interventi specificatamente finalizzati alla mitigazione e all'inserimento paesistico delle trasformazioni è considerata parte organica e fondamentale del processo di pianificazione e progettazione edilizia e condizione essenziale per qualsiasi atto di assenso da parte del Comune.

13.2. Gli interventi previsti dal Documento di Piano, ove non siano previste specifiche misure ed interventi definiti dalle schede di intervento, dovranno prevedere a corredo dei nuovi insediamenti e delle infrastrutture più significative, adeguate misure di mitigazione mediante elementi a verde naturale, finalizzate alle seguenti funzioni:

a) Funzione di mitigazione dell'impatto visivo di edifici o infrastrutture dal territorio rurale. Le fasce saranno in questo caso costituite da cortine vegetali di alberi di alto fusto, in duplice o triplice filare con posa sfalsata, caratterizzata da altezza, compattezza e omogeneità sufficienti per ottenere l'effetto di schermatura/mitigazione desiderato;
b) Funzione di delimitazione del confine fra territorio edificato e territorio non edificato, al fine di rendere più netto e leggibile tale confine. Le fasce saranno costituite coma al punto a);
c) Funzione di mitigazione dell'impatto visivo e anche di barriera di attenuazione acustica fra insediamenti residenziali ed infrastrutture (generalmente della mobilità) suscettibili di generare un clima acustico negativo. Le fasce saranno in questo caso costituite da cortine vegetali di alberi di alto fusto, in duplice o triplice filare con posa sfalsata, caratterizzate da altezza, compattezza, omogeneità e massa sufficienti per ottenere, oltre all'effetto di schermatura/mitigazione, anche quello di barriera acustica. È da valutare l'ipotesi – al fine di migliorare l'effetto di mitigazione acustica – che le cortine insistano su sottostante duna artificiale, adeguatamente naturalizzata (tappezzanti, cespugliame, ecc.)
Le fasce di verde dovranno essere fruibili: verranno pertanto previsti idonei percorsi pedonali e ciclabili.

ART.14 - MONITORAGGIO DEL PIANO E DELLA SUA ATTUAZIONE

14.1. Per il monitoraggio e le verifiche dello stato di attuazione del PGT provvede la Giunta Comunale, acquisto il parere consultivo del Dirigente del Settore Tecnico.

14.2. La Giunta Comunale avrà il compito di:
verificare periodicamente l'attuazione del Piano e valutare l'incidenza positiva o negativa delle singole realizzazioni sul quadro del sistema ambientale esistente;
predisporre un rapporto periodico sullo stato di attuazione e divulgare una sintesi non tecnica delle verifiche di cui al punto precedente;
definire proposte per l'utilizzo delle dotazioni volumetriche del Documento di Piano in funzione degli interessi generali della città.

APPENDICE

Le norme relative alle definizioni di indici e parametri ed alle destinazioni d'uso, valide per gli interventi urbanistici ed edilizi previsti dal Documento di Piano, sono quelle previste dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.