DOCUMENTO DI PIANO

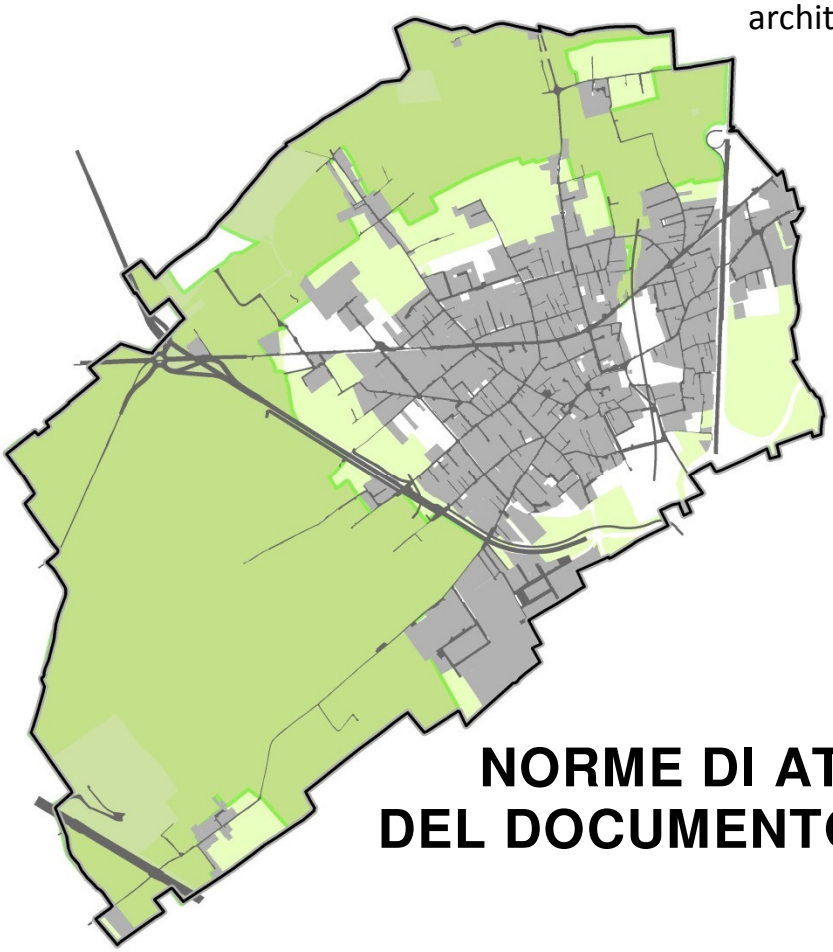
COMUNE DI UBOLDO

Provincia di Varese

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Professionista incaricato

architetto Fabrizio Ottolini



NORME DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

DATA

Ottobre 2018

PGT

Sommario

ART.1 - DISPOSIZIONI GENERALI 2

ART.2 - CONTENUTI E LIMITI DEL DOCUMENTO DI PIANO 4

ART.3 - ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO 6

ART.4 - ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA VIGENTE E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE 8

ART.5 - EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO – PRESCRIZIONI, DIRETTIVE, INDIRIZZI 9

ART.6 – PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E TRASLAZIONE DI CAPACITÀ EDIFICATORIA. 10

ART.7 - PRESCRIZIONI PER IL PIANO DEI SERVIZI 13

ART.8 - PRESCRIZIONI PER IL PIANO DELLE REGOLE 15

ART.9 - MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PGT – PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI ED I PIANI DI SETTORE. 16

ART.10 INDIVIDUAZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE 17

ART.11 - PIANIFICAZIONE ATTUATIVA E PIANI ATTUATIVI VIGENTI 19

ART.12 – OBIETTIVI DI QUALITA' PAESAGGISTICA 21

ART.13 - MONITORAGGIO DEL PIANO E DELLA SUA ATTUAZIONE 22

Allegati:

Fascicolo delle Schede Ambiti di Trasformazione

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, ancorchè 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:

1. il Documento di Piano
2. il Piano dei Servizi
3. il Piano delle Regole

1.2. - Il P.G.T. detta e definisce - rispettivamente- le direttive e gli indirizzi nonché prescrizioni speciali e 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 e 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

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..

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

a) **dare impulso all'edilizia sociale** per rispondere al bisogno delle fasce di popolazione più debole

b) **contenere il consumo di suolo**, prevedendo un'**espansione residenziale equilibrata** e consentendo interventi di adeguamento ed **ampliamento del patrimonio edilizio esistente**

c) **conservare e valorizzare il Centro Storico**, attraverso la riqualificazione funzionale, favorendo il recupero degli immobili e migliorando l'accessibilità

d) ricostruire un rapporto tra l'insediamento urbano e il territorio circostante attraverso il **riconoscimento dei valori ambientali esistenti** (anche a fini di valorizzazione turistica); creando punti di connessione tra le aree agricole (PLIS) e il sistema del verde urbano e dei servizi

e) **recuperare gli insediamenti sparsi (storici) e le Cascine**

f) **riorganizzare la mobilità interna** (in particolare nella parte sud e di collegamento con gli insediamenti produttivi a nord), sviluppando il sistema della **mobilità dolce** e migliorando il **collegamento con la stazione ferroviaria** di Saronno

g) riorganizzare e **potenziare il sistema dei servizi e della città pubblica**, creando polarità urbane e valorizzando le aree libere in ambito urbano per la creazione di luoghi di socialità

h) **favorire la crescita di nuovi insediamenti produttivi e consolidare quelli esistenti** (al confine con Saronno e con Origgio), anche **qualificandoli come eccellenze ambientali**

i) **valorizzare le opportunità insediative commerciali**, recuperando gli insediamenti industriali dimessi, riqualificando il sistema insediativo di natura terziaria e commerciale lungo l'asta della Saronnese e ricucendo il tessuto urbano

j) **incentivare il ricorso all'utilizzo delle energie rinnovabili** per i nuovi insediamenti (residenziali e produttivi) e promuovere il **recupero in chiave energetica delle cave dismesse**

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.

1.4. - 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);

- 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. Tra esse sono comprese le aree a verde pubblico che costituiscono corridoi ecologici di valore paesistico, per la fruizione da parte della popolazione e per la tutela della presenza di specie vegetali ed animali.

1.5. - 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 stato redatto e sottoposto alla valutazione ambientale e ne è stata valutata la sostenibilità ambientale;

1.6 Nella normativa che segue ed in quella relativa agli altri elaborati del PGT, di cui al comma 3, 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 e Piano delle Regole)"

1.7 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.

1.8 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 programmatorio 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 ad appositi studi.

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, 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.

Il PGT (Documento di Piano, Piano delle regole e Piano dei Servizi) recepisce le ipotesi di intervento formulate a livello sovralocale per la difesa del suolo e la regimazione idraulica del Torrente Bozzente. Il carattere conformativo di queste previsioni è subordinato al recepimento, all'interno dei progetti per la loro realizzazione, delle condizioni di ammissibilità e sostenibilità ambientale locale dettate dal Piano delle regole in recepimento delle indicazioni del Rapporto Ambientale della VAS della Variante. Le norme di attuazione del Piano delle Regole dettano, a tal fine, le specifiche le condizioni di ammissibilità necessarie per la conformazione urbanistica del regime giuridico delle aree individuate dalla cartografia di PGT.

2.3. - Il Documento di piano è costituito, dai seguenti elaborati:

Relazione - Quadro ricognitivo e conoscitivo

Relazione – Quadro di progetto

Norme di attuazione del Documento di Piano

Norme di attuazione del Documento di Piano - Schede ambiti di completamento

Elaborati grafici

A) <u>Quadro ricognitivo e programmatorio</u>

DP A1.1 Estratti elaborati PTCP e RER: Rete ecologica

DP A1.2 Estratti elaborati PTCP: Ambiti agricoli

DP A2.1 Trasformabilità aree boscate – Piano di indirizzo Forestale (PIF)

DP A2.2 Valore naturalistico dei suoli (Banca dati regionale – Ersaf)

DP A2.3 Uso del suolo aree urbanizzate (Fonte DUSAF 2015)

B) Quadro conoscitivo del territorio comunale

DP B1 Uso dei suoli

DP B2 Classi di fattibilità geologica

DP B3 Parametri di edificazione del tessuto urbano (densita')

DP B4 Mobilità urbana e classificazione viabilità comunale

DP B5 Analisi delle soglie storiche

DP B6.1 Attuazione PGT vigente

DP B6.2 Localizzazione istanze preliminari

C) Indirizzi e indicazioni di piano

DP C1.1 Sintesi delle criticità e delle opportunità - sistema ambientale

DP C1.2 Sintesi delle criticità e delle opportunità - sistema della mobilità

DP C1.3 Sintesi delle criticità e delle opportunità - sistema urbano

DP C2.1 Schema strategico indicazioni generali di pianificazione

DP C2.2 Schema strategico sistema della mobilità

DP C2.3 Carta della rete ecologica comunale

DP C2.4 Carta del paesaggio comunale

DP C2.5 Recepimento delle aree agricole strategiche definite dal PGT approvato in data 28/03/2014

DP C2.6 Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi

Sono documenti integranti del P.G.T.:

A) l'indagine geologico-tecnica del territorio comunale, comprensiva della componente di pericolosità sismica costituita da appositi elaborati;

B) il regolamento di polizia idraulica con l'individuazione del reticolo idrico;

C) lo studio della componente commerciale.

2.4 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.

ART.3 - ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO

3.1. - Il Documento di Piano individua, attraverso i suoi elaborati costitutivi, il quadro strategico delle previsioni insediative ed infrastrutturali del Comune. Esso, in particolare, individua gli Ambiti di Trasformazione di cui all'art. 8 della LR 12/05, 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 - ancorchè 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, nonchè 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 predisposizione, adozione e approvazione sono disciplinati dalle vigenti disposizioni di legge, secondo le indicazioni e specificazioni ulteriori previste nelle singole schede relative ai diversi ambiti di Trasformazione.

3.6. - Ciascun piano attuativo, deve garantire la cessione delle aree necessarie a raggiungere la dotazione di servizi ed infrastrutture considerata opportuna e comunque necessaria a soddisfare requisiti stabiliti dal Piano. Le attrezzature ed i servizi necessari, eventualmente ulteriori rispetto a quelli individuati dalla tavola di azzonamento e/o dalle presenti norme, possono essere reperiti all'esterno dell'ambito territoriale disciplinato dal piano attuativo, o monetizzati, secondo le indicazione del Piano dei Servizi, nel rispetto delle disposizioni legislative o regolamentari vigenti.

3.7. - La preventiva approvazione di un atto di programmazione negoziata, ancorchè non prevista dal Documento di Piano e senza che ciò ne costituisca variante, può essere prescritta laddove la pianificazione urbanistica di dettaglio costituisca l'unico strumento adeguato a realizzare una ristrutturazione urbanistica che si appalesi necessaria ovvero ad integrare la dotazione di spazi o di infrastrutture urbanizzative che sia divenuto impossibile individuare e reperire altrimenti, per le quali non sia sufficiente il permesso di costruire convenzionato.

3.8. - Le tabelle relative alla quantificazione di piano, e riportate nella Relazione generale nelle schede degli Ambiti di trasformazione del **Documento di Piano**, nonchè quelle eventualmente contenute nella regolamentazione del Piano delle Regole per la quantificazione di ambiti di completamento, sono utilizzate per la quantificazione della capacità edificatoria complessiva del PGT. Esse 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 del database topografico comunale, 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.

3.9. 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.T.A., derivano direttamente dalla normativa statale e regionale vigente in materia. Pertanto l'introduzione di nuove norme o la modificazione delle statali o regionali vigenti, che abbia efficacia diretta e prevalente sulle presente disciplina, comporta automaticamente la decadenza degli articoli di N.T.A. in contrasto e il rispetto della normativa statale o regionale vigente al momento dell'attuazione.

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

4.3 In caso di difformità tra indicazioni aventi diversa cogenza, come definite dall'art. 5 delle presenti norme, prevale quella avente cogenza maggiore e cioè, le prescrizioni su direttive ed indirizzi, le direttive sugli indirizzi, a qualunque dei tre documenti tali previsioni appartengano.

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; ad eccezione delle indicazioni relative agli Ambiti di Trasformazione, disciplinate esclusivamente dal documento di Piano, prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute. Eventuali indicazioni relative agli Ambiti di trasformazione sono contenute nel Piano delle regole o nel Piano dei Servizi al solo fine di consentire la comprensione d'insieme delle indicazioni programmatorie del PGT.

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 Sono ammesse deroghe alle presenti norme di attuazione solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente.

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

5.1 La normativa del Documento di Piano 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 di piano da dei soggetti attuatori per l'attuazione degli interventi urbanistici che hanno il carattere di indicazioni e che devono essere approfonditi e verificate in sede di elaborazione.

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

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.

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

6.1 Ai sensi dell'art. 11 della L.R. 12/05, sono di seguito definiti i criteri e le modalità di applicazione dei meccanismi di Compensazione, Perequazione ed Incentivazione urbanistica del PGT.

Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione:

- ai sensi del comma 1 art. 11 della LR 12/05 (perequazione), negli Ambiti di Trasformazione individuati dal DdP o negli ambiti del PdR soggetti a Piano Attuativo;
- ai sensi del comma 3 art. 11 della LR 12/05 (compensazione) negli ambiti del Piano delle Regole appositamente individuati per l'"atterraggio" dei diritti edificatori generati dalle aree destinate a servizi pubblici o di interesse generale non ricomprese in Piani Attuativi.

6.2 Negli Ambiti di Trasformazione del DdP o negli ambiti soggetti a Pianificazione Attuativa del PdR, **la perequazione** si articola come segue:

- a tutte le aree che costituiscono la superficie territoriale dell'Ambito di Trasformazione o del Piano Attuativo è attribuito, dal Documento di Piano o dal Piano delle Regole, un identico indice di edificazione (*indice territoriale specifico* = **IT**s), indipendentemente dalla destinazione pubblica o privata delle aree. L'edificabilità derivante dall'applicazione dell'indice (**IT**s) alla superficie territoriale dovrà essere realizzata nelle superfici fondiarie del comparto, nel rispetto delle prescrizioni definite dalle presenti norme, dalle schede di intervento degli Ambiti di Trasformazione o dall'apparato normativo del PdR per i comparti soggetti a Pianificazione Attuativa;

- negli Ambiti di Trasformazione, il Documento di Piano può attribuire, a tutte le aree che costituiscono la superficie territoriale del comparto, , ulteriori indici perequativi aggiuntivi all'ITs finalizzati:

  - alla cessione delle aree e/o alla realizzazione diretta delle opere di interesse pubblico o generale su di esse previste dal DdP o dal PdS (*indice territoriale derivato di scopo locale*= **Id1**);

  - alla realizzazione di specifici obiettivi del PGT, non strettamente connessi ai fabbisogni indotti dal comparto, quali: housing sociale, interventi di mitigazione ambientale di interesse generale, cessione di aree o realizzazione di opere di pubblica utilità per servizi non direttamente riconducibili ai fabbisogni degli interventi edilizi da realizzare (*indice territoriale derivato di scopo generale* = **Id2**);

- negli ambiti di Pianificazione Attuativa del Piano delle Regole, il PdR può attribuire, a tutte le aree che costituiscono la superficie territoriale del comparto, ulteriori indici perequativi aggiuntivi all'ITs finalizzati:

  - alla cessione delle aree e alla realizzazione diretta delle opere di interesse pubblico o generale previste dal PdS all'interno del comparto, se non direttamente riconducibili ai fabbisogni generati dagli interventi edilizi da realizzare (*indice territoriale derivato di scopo generale* = **Id3**);

  - alla partecipazione, obbligatoria, ai meccanismi compensativi di cui al successivo punto 6.3 (*indice aggiuntivo di compensazione*= **Id4**)

Le schede degli Ambiti di Trasformazione o l'apparato normativo del PdR (per gli ambiti soggetti a PA) individuano, anche in rapporto agli obiettivi da perseguire per i singoli ambiti, la sussistenza, l'entità e l'applicabilità degli indici di cui sopra.

Nel caso in cui l'Ambito di Trasformazione sia attuato per sub-ambiti, l'eventuale trasferimento di diritti edificatori generati da altre porzioni dell'AT, esterne al sub-ambito oggetto di attuazione, dovrà risultare dalla convenzione di attuazione ed essere registrato e trascritto nei pubblici registri.

Il DdP può prevedere, per specifici AT, la possibilità di trasferire parte dei diritti edificatori loro assegnati, su aree di "atterraggio" del Piano delle regole, secondo i **meccanismi di compensazione** più avanti descritti. In questi casi l'entità dei diritti trasferiti deve essere documentata, con le modalità indicate dal Regolamento Comunale, mediante certificazione rilasciata dall'Amministrazione Comunale e trascritta nell' apposito registro comunale dei diritti edificatori e nei pubblici registri immobiliari. Con le stesse modalità sarà certificato e annotato, sui registri, il conferimento, anche successivo, dei diritti edificatori nelle aree di "atterraggio" del PdR.

6.3 Nelle aree non ricomprese in Ambiti di trasformazione o in ambiti soggetti a Pianificazione attuativa del PdR e destinate, dal Piano dei Servizi, alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, si applicano **meccanismi di compensazione** che generano diritti edificatori, a favore dei proprietari, nel momento in cui esse sono cedute al Comune. A tal fine, il Piano delle regole individua (tramite indicazioni cartografiche o normative) le aree edificabili che partecipano ai meccanismi di compensazione e definisce l'entità del diritto edificatorio generato, per unità di superficie (*indice di compensazione=**ic***), dalle aree da cedere al Comune in attuazione delle previsioni del PdS.

I diritti edificatori così generati sono da utilizzare, obbligatoriamente, nelle aree edificabili di "atterraggio" individuate dal Piano delle Regole, siano esse soggette a Pianificazione attuativa o ad intervento edilizio diretto (anche nella forma del Permesso di Costruire Convenzionato).

La capacità edificatoria delle aree di "atterraggio" del PdR è pertanto costituita dall'applicazione dei seguenti indici:

- *indice territoriale specifico* (**IT**s), di cui al precedente punto 6.2, nel caso di comparti di Pianificazione Attuativa del Piano delle regole;

- *indice fondiario* specifico (**If**), nel caso di aree edificabili con titolo diretto (anche nella forma del Permesso di Costruire Convenzionato);

- *indice aggiuntivo di compensazione* (**Id4**), da reperire, obbligatoriamente, tramite l' acquisizione dei diritti edificatori generati dalle aree destinate a servizi pubblici o di interesse generale individuate dal PdR.

Nei casi individuati dal DdP, laddove sia considerata prioritaria, all'interno degli Ambiti di Trasformazione, l'attuazione di specifiche aree destinate a servizi pubblici, i meccanismi compensativi possono essere applicati anche a tali aree. In questi casi la cessione anticipata al Comune delle aree con destinazione pubblica avviene senza approvazione del Piano Attuativo di trasformazione dell'ambito e consente, in alternativa al successivo utilizzo dei corrispondenti diritti edificatori all'interno dell'AT, il trasferimento dei diritti edificatori nelle aree di "atterraggio" individuate dal PdR, per il soddisfacimento dell'indice obbligatorio Id4. Il DdP indica, comunque, la quota massima di diritti edificatori trasferibili all'esterno dell'Ambito di Trasformazione. Tale quota si intende uniformemente distribuita alla superficie delle aree a destinazione pubblica, sulla base dell'indice ic (*indice di compensazione)* risultante dal rapporto tra entità complessiva dei diritti edificatori trasferibili e superficie totale delle aree a destinazione pubblica da cedere. La cessione al Comune delle aree a destinazione pubblica comporta l'automatica riduzione del perimetro dell'Ambito di Trasformazione. Tale riduzione non costituisce variante al PGT.

Il conferimento dei diritti edificatori di compensazione (ic) in aree di atterraggio del Piano delle Regole deve essere documentato, con le modalità indicate dal Regolamento Comunale, mediante certificazione dei diritti edificatori rilasciata dall'Amministrazione Comunale e trascritta su apposito registro.

In alternativa all'acquisizione dei diritti edificatori di compensazione (*indice aggiuntivo di compensazione* **Id4**), è ammessa, nel caso di Piani Attuativi o di Permesso di Costruire Convenzionato, la concentrazione, su parte della superficie fondiaria, dell'edificazione derivante dall'applicazione del solo indice ITs (PA) o if (interventi a titolo diretto), con l'obbligo di cessione gratuita all'A.C. della residua superficie fondiaria. L'area da cedere all'A.C. dovrà, in tal caso, possedere requisiti minimi dimensionali che consentano l'effettiva realizzazione di un intervento collocabile sul mercato e una capacità edificabile teorica pari a quella generata dall'applicazione all'indice Id4 all'intera superficie

territoriale del comparto. L'A.C. potrà permutare tali aree, edificabili, con quelle destinate alla realizzazione di servizi pubblici o di interesse generale non altrimenti acquisite.

6.4 Il Piano delle regole può disporre, nel suo apparato normativo, eventuali scostamenti ritenuti ammissibili nell'utilizzazione dell'indice aggiuntivo di compensazione Id4 rispetto al valore nominale ad esso assegnato per ogni area di "atterraggio".

6.5 La realizzazione e la gestione diretta, da parte del privato, di servizi pubblici o di interesse generale previsti dal Piano dei Servizi o di attività compatibili o comunque assentite dall'A.C., comportanti la generazione di un reddito proprio (ad esempio strutture convenzionate per l'istruzione, per l'erogazione di servizi socio sanitari, per l'attività sportiva, per la fruizione del sistema ambientale, ecc...) determinano l'annullamento dei diritti edificatori di compensazione ad esse attribuiti dal Piano delle regole.

6.6 Il Comune, al fine di perseguire gli obiettivi fissati dal PGT e per garantire l'applicazione dei meccanismi di compensazione connessi all'indice Id4, ha a disposizione una quota aggiuntiva di diritti edificatori, oltre a quelli derivanti dalle aree del patrimonio comunale.

Tali diritti edificatori possono essere ceduti dal Comune ai privati, previa emanazione di bando pubblico.

Essi possono essere ceduti anche a singoli proprietari che ne facciano richiesta, nel caso in cui dimostrino l'impossibilità o la difficoltà di acquisire i diritti edificatori di compensazione (Id4) necessari per la realizzazione di interventi edificatori su aree di "atterraggio" del PdR.

L'assegnazione di tali diritti può essere disposta, dal Comune, anche a favore di interventi di riqualificazione del Centro Storico che rivestano specifica rilevanza sotto il profilo del pubblico interesse (quali, ad esempio, interventi di sistemazione delle facciate degli edifici prospettanti su via pubblica, la sistemazione di aree scoperte private di uso pubblico o particolarmente significative per le visuali del Centro Storico).

In tal caso i diritti edificatori assegnati dovranno essere trasferiti nelle aree di "atterraggio" del PdR esterne al Centro Storico.

I proventi derivanti al Comune dalla cessione dei diritti edificatori sono impiegati per la realizzazione di infrastrutture, di servizi pubblici o di interventi di riqualificazione ambientale indicati dal PGT, nonché per l'acquisizione di aree con previsione di servizi pubblici da parte del Piano dei Servizi.

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 e le dotazioni a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato.

7.2 Valuta l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità, 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 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;

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 della 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 e compensazione previsti dalle presenti norme, ricorrendo, ove ciò non fosse possibile per qualunque ragione alle acquisizioni delle aree, a termini di legge, anche attraverso l'istituto dell'esproprio.

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 per i nuovi insediamenti dovranno, possibilmente, essere di tipo separato, con collettamenti differenziati per le acque reflue (o di prima pioggia) e quelle meteoriche di seconda pioggia, le quali devono essere disperse nel sottosuolo o nei suoi strati superficiali o, solo in via subordinata, in corsi idrici superficiali.

7.8 Tutti gli interventi previsti per la realizzazione di nuovi insediamenti negli ambiti di trasformazione 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 PTC della Provincia di Varese e della Rete Ecologica Provinciale;

- gli indirizzi per la rete ecologica definiti dal PLIS dei Mughetti.

Sulle tavole del Documento di Piano sono individuate le aree che svolgono un ruolo importante per l'implementazione delle connessioni ecologiche del territorio comunale.

Negli elaborati del Piano delle regole sono dettati obiettivi e norme per indirizzare l'attuazione degli interventi connessi alla rete ecologica 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 e a rischio di incidente rilevante;

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 gli interventi di trasformazione urbana, 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 PGT (Documento di Piano, Piano delle regole e Piano dei Servizi) recepisce le ipotesi di intervento formulate a livello sovralocale per la difesa del suolo e la regimazione idraulica del Torrente Bozzente. Il Piano delle Regole, in recepimento delle indicazioni contenute nel Rapporto Ambientale della VAS del PGT, deve normare le condizioni di ammissibilità e sostenibilità ambientale locale necessarie per determinare l'effettiva conformazione giuridica delle aree individuate dalla cartografia della Variante.

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 sia per quanto riguarda la viabilità veicolare che la mobilità ciclopedonale;
- la situazione del contesto circostante con le preesistenze ai fini della compatibilità paesistica e della qualità architettonica dell'intervento;
- la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;
- 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.

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 simili, delle condizioni del sottosuolo e gli 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.

9.4 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 e 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

10.1 Nella tavola nella tavola C 2.1 "*Schema strategico indicazioni generali di pianificazione"* 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 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 confinanze, e/o 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.

10.3 Nelle aree individuate come Ambiti di Trasformazione dal Documento di Piano, in assenza di Piano Attuativo o PII non sono ammessi interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, come definiti dalla LR 12/05 e successive modificazioni ed integrazioni.

10.4 La Tavola DP C.2.1 "*Schema strategico indicazioni generali di pianificazione"* individua:

a) ambiti di trasformazione aree libere

b) ambiti di completamento soggetti a pianificazione attuativa, normati dal Piano delle regole, compresi i piani attuativi conformati come da vigente P.R.G. e/o da piano attuativo adottato/approvato

10.5 L'edificazione è regolata dagli indici e 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 bio-architettura; 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 servizi pubblici e di interesse pubblico e generale.

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

a) all'interno di ciascun Ambito di Trasformazione dovranno essere realizzate a carico dei soggetti attuatori tutte le opere viabilistiche (strade veicolari, marciapiedi, percorsi ciclo-pedonali) 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).

b) 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).

c) 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.

d) 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).

e) ciascun Piano Attuativo dovrà essere corredato dalle previsioni planovolumetriche di dettaglio come definite 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 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 - 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.

11.5 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.

11.6 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 e regolamentari vigenti.

11.7 Per i piani attuativi 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. E' comunque ammessa, su iniziativa della proprietà, la revisione del Piano Attuativo, mediante riconvenzionamento, al fine di rendere compatibile il PA con le nuove previsioni definite per l'ambito di intervento dal PGT.

11.8 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.

11.9 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.

11.10 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.

ART.12 – OBIETTIVI DI QUALITA' PAESAGGISTICA

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

A) mitigazione visiva dei nuovi insediamenti verso il sistema ambientale e rurale ottenuta mediante fasce di verde piantumato. Saranno pertanto caratterizzate da altezza, compattezza e omogeneità sufficienti per ottenere l'effetto di schermatura/mitigazione desiderato.

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;
- **b)** funzione di delimitazione del confine fra territorio edificato e territorio non edificato, al fine di rendere più netto e leggibile tale confine;

Ove del caso, le fasce dovranno essere poste in relazione con gli elementi e le valenze presenti nel contesto o storicamente esistenti (percorsi, orditura storica dei campi, trama dei filari e dei corsi d'acqua, insediamenti agricoli, manufatti della storia agraria, ecc.) e con questi integrarsi.

ART.13 - MONITORAGGIO DEL PIANO E DELLA SUA ATTUAZIONE

13.1. 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.

13.2. – 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 del Comune.