

COMUNE DI GAVIRATE

Provincia di Varese

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



### Gruppo di Lavoro

architetto Fabrizio Ottolini  
architetto Laura Meroni  
architetto Ekaterina Solomatin

### NORME DI ATTUAZIONE

DATA

Agosto 2018

PGT



**SOMMARIO**

Art.1 -	PGT - DISPOSIZIONI GENERALI E PRELIMINARI.....	4
Art.2 -	DOCUMENTO DI PIANO - CONTENUTI E LIMITI .....	4
Art.3 -	DOCUMENTO DI PIANO – ELABORATI COSTITUTIVI.....	5
Art. 4 -	RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE, DIFFORMITA’ E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE.....	7
Art. 5 -	ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO .....	8
ART.6 -	CRITERI DI PEREQUAZIONE, INCENTIVAZIONE e COMPENSAZIONE. ....	9
ART.7 -	EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO – PRESCRIZIONI, DIRETTIVE, INDIRIZZI.....	11
Art.8 -	OBIETTIVI DI QUALITA’ PAESAGGISTICA.....	14
Art.9 -	MISURE DI ATTENZIONE/MITIGAZIONE E MISURE DI COMPENSAZIONE PRESCRITTE DAL RAPPORTO AMBIENTALE DEL PGT .....	15
Art.10 -	MONITORAGGIO DEL PIANO E DELLA SUA ATTUAZIONE.....	16
Art.11-	SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE .....	16

---

**ART.1 - PGT - DISPOSIZIONI GENERALI E PRELIMINARI**

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) pianifica e programma, con riferimento all'intero territorio comunale, l'assetto del territorio e le sue trasformazioni e utilizzazioni urbanistiche ed edilizie. 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

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) è:

- redatto in conformità all'art. 4, LR 11 marzo 2005, n. 12;
- redatto con riferimento alle risultanze del Rapporto Ambientale predisposto per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica;
- redatto con riferimento alla Valutazione di Incidenza delle aree ricomprese nella Rete Natura 2000.
- risultanze del Rapporto Ambientale predisposto per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica;

Nella normativa che segue e in quella riguardante gli altri elaborati del PGT, la dizione "Piano di Governo del Territorio" o "PGT" 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)".

Il PGT detta e definisce, attraverso gli atti di cui sopra, le direttive, gli indirizzi, le prescrizioni speciali e i vincoli finalizzati a tutelare e a valorizzare l'ambiente e il paesaggio, a promuovere uno sviluppo sostenibile degli insediamenti e delle infrastrutture, a garantire un'adeguata dotazione di servizi per la popolazione e per le attività del territorio comunale, tenuto conto della domanda locale, dell'offerta attivabile con le risorse locali e del necessario coordinamento con i comuni limitrofi per l'organizzazione di un efficiente sistema complessivo di servizi di livello locale e intercomunale.

Ai sensi degli articoli 8 della legge regionale 12/05 il Documento di piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile. Scaduto tale termine, il comune provvede all'approvazione di un nuovo documento di piano; in caso d'inadempienza si applicano le norme di cui all'art.25 comma 7 della LR 12/05. Alla scadenza del Documento di Piano e fino all'entrata in vigore del nuovo DdP alle aree che ricadono negli ambiti di trasformazione si applica la normativa delle aree agricole del Piano delle Regole.

Ai sensi degli articoli 9 e 10 della LR 12/05 Il Piano dei servizi e il Piano delle regole hanno validità a tempo indeterminato e sono comunque sempre modificabili.

---

**ART.2 - DOCUMENTO DI PIANO - CONTENUTI E LIMITI**

Il Documento di Piano, redatto in conformità a quanto prescritto dall'art. 10 della L.R. 12/2005, è corredato da una documentazione di analisi che ne costituisce parte integrante finalizzata a definire:

- a) il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune,
- b) il quadro conoscitivo del territorio comunale,
- c) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico individuato dall'apposito studio redatto ai sensi del comma 1 lettera a) dell'art.57 della LR 12/2005.

Sulla base delle analisi di cui al comma precedente il DdP interpreta le indicazioni e gli obiettivi fissati dall'Amministrazione Comunale, anche tenendo conto di degli obiettivi già delineati dal PGT previgente per quanto condivisi e riconfermati e di quanto emerso nel processo partecipativo di formazione del Piano (conferenze di valutazione, consultazioni con le parti economiche e sociali, ecc...) consultazioni e partecipazione della popolazione).

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

- salvaguardia dell'ambiente naturale e valorizzazione delle qualità paesaggistiche dei luoghi e delle aree con valenza agricola e boschiva
- riqualificazione dell'ambiente urbano nelle singole frazioni
- riorganizzazione e riqualificazione della rete viaria
- valorizzazione degli spazi pubblici
- potenziamento della presenza e sviluppo delle attività produttive ed economiche del territorio
- contenimento del consumo di suolo

In sede di verifica e aggiornamento del DdP, nonché nell'attività di monitoraggio connessa al processo di VAS, essi andranno verificati alla luce degli obiettivi sopra indicati.

---

ART.3 - DOCUMENTO DI PIANO – ELABORATI COSTITUTIVI

Il Documento di piano è costituito dai seguenti elaborati:

**Quadro ricognitivo e programmatico**

- |   |                            |
|---|----------------------------|
| 1. Relazione quadro conoscitivo e ricognitivo                           |                            |
| 2. Tav. A1.1a<br>sovracomunale - sistema infrastrutturale e insediativo | Pianificazione<br>1:12.000 |
| 3. Tav. A1.1b Pianificazione sovracomunale - sistema ambientale         | 1:12.000                   |
| 4. Tav. A1.2 Sintesi della pianificazione comunale                      | 1:12.000                   |
| 5. Tav. A1.3a Rete ecologica regionale                                  | 1:12.000                   |
| 6. Tav. A1.3b Rete ecologica provinciale                                | 1:12.000                   |
| 7. Tav. A1.4 Istanze, problemi, aspettative                             | 1:5.000                    |

**Quadro conoscitivo del territorio comunale**

- |  |          |
|--|----------|
| 8. Tav. A2.1 Inquadramento territoriale viabilistico | 1:12.000 |
|--|----------|

9. Tav. A2.2 Carta della mobilità comunale	1:5.000
10. Tav. A2.3 Origine e formazione del territorio e degli insediamenti	1:5.000
11. Tav. A2.4 Aree urbane. Sintesi del PGT vigente e stato di attuazione	1:5.000
12. Tav. A2.5 Vincoli	1:5.000
13. Tav. A2.6 Carta dell'uso del suolo agricolo forestale e destinazioni funzionali degli edifici	1:5.000

### **Quadro progettuale**

14. Relazione quadro progettuale	
15. Norme di attuazione del Documento di Piano	
16. Norme di attuazione del DP - schede degli Ambiti di Trasformazione	
17. Schemi progetti strategici	
18. Tav. A3.1 Carta condivisa del paesaggio	1:5.000
19. Tav. A3.2 Rete ecologica comunale	1:5.000
20. Tav. A.3.2.a Proposte di modifica allo Schema di rete ecologica campo dei Fiori – Ticino	1:5.000
21. Tav. A3.3 Progetto di Piano	1:5.000
22. Tav. A3.4 Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi	1:5.000

Sono documenti integranti del PGT, del Documento di Piano e del Piano delle Regole:

- a) l'indagine geologico-tecnica del territorio comunale, comprensiva della componente di pericolosità sismica. Le norme geologiche di piano contenute nei documenti dello studio geologico di cui al presente capoverso integrano le norme dettate da tutti gli altri atti del PGT.
- b) il regolamento di polizia idraulica con l'individuazione del reticolo idrico minore

Per la definizione degli indici e dei parametri urbanistico edilizi, nonché per la definizione delle destinazioni d'uso ammissibili indicate dal DdP, si fa riferimento alle omologhe definizioni dettate dagli articoli delle NTA del Piano delle regole, integralmente valide per l'intero PGT.

Il Piano di Governo del Territorio infine:

- a) recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli strumenti di pianificazione sovracomunale sovraordinati, quali:
  - il Piano Territoriale Regionale;
  - il Piano Paesaggistico Regionale;
  - il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia (PTCP);
  - il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale del Campo dei Fiori;
  - i Piani di Indirizzo Forestale redatti dalla Comunità Montana Valli del Verbano e dal Parco Regionale del campo dei Fiori;

- b) esplica la propria efficacia, disciplinando, anche con le norme di Piani Settoriali allegati, interventi di completamento, trasformazione urbanistica e edilizia e vincoli sia di natura strategica, a carattere paesistico, sia operativa a breve e medio termine;
- c) individua e norma, attraverso il Piano delle Regole, le destinazioni private del suolo e degli edifici, le modalità d'intervento sulle parti edificate e le aree a destinazione agricola;
- d) individua e norma, attraverso il Piano dei servizi, le destinazioni pubbliche per programmare la dotazione di aree e opere per servizi pubblici e d'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 e animali.

ART. 4 - RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE, DIFFORMITA' E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE

L'introduzione di nuove norme statali o regionali rispetto a quelle vigenti alla data di adozione del PGT, che abbiano efficacia diretta e prevalente sulla 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.

Ai sensi dell'art. 18 comma 4 della LR 86/1983, le previsioni urbanistiche dettate dalle norme di attuazione del PTC del Parco regionale del Campo dei Fiori sono immediatamente vincolanti per chiunque, sono recepite di diritto dal PGT e sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute.

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

In caso di difformità tra previsioni aventi diversa cogenza prevale quella avente valore cogente maggiore, e cioè le prescrizioni su direttive ed indirizzi, le direttive sugli indirizzi, a qualunque dei tre documenti tali previsioni appartengano.

In caso di difformità tra previsioni 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 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.

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.

Le prescrizioni del PGT hanno valore prevalente rispetto ai Piani attuativi. Le direttive e gli indirizzi del PGT hanno valore orientativo per i Piani attuativi.

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.

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 e 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. Sul tema, in ogni caso, si applicano le norme di riferimento declinate dalle NTA del Piano delle regole, nel rispetto del principio di ultrattività dei piani attuativi vigenti o attuati.

---

ART. 5 - ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Il Documento di Piano individua, attraverso i suoi elaborati, il quadro strategico delle previsioni insediative e infrastrutturali generali definendone gli indirizzi e le prescrizioni d'intervento e le modalità cui dovranno conformarsi gli strumenti attuativi (piani attuativi e atti di programmazione negoziata) volti a rendere operative tali previsioni.

Il Documento di Piano non contiene comunque previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Negli ambiti territoriali disciplinati dal Piano delle regole ma soggetti ad intervento coordinato (ambiti soggetti a Pianificazione Attuativa o a Permesso di costruire Convenzionata) così come individuati a puro fine riassuntivo dalla tavola A.3.3 del DdP, le attività sono insediabili, se ammesse dal PdR, solo previa approvazione degli strumenti di attuazione (PA o permesso di Costruire convenzionato).

Per gli ambiti territoriali di cui al comma precedente, l'individuazione effettuata dalle tavole del DdP è comunque puramente indicativa e di ausilio alle quantificazioni generali del PGT nonché al fine di declinare i criteri di riferimento per il PdR. L'esatta perimetrazione nonché la conferma effettiva di tali ambiti è in capo esclusivo al Piano delle regole. Eventuali variazioni, in tal senso, tra la tavola A.3. e le tavole di disciplina del Piano delle regole non costituiscono variante al DdP.

Negli Ambiti di Trasformazione (così come in ogni altro comparto ad attuazione coordinata – PA o Permessi di Costruire Convenzionati del PdR), la capacità edificatoria 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 o artificiali attivi e ricompresi nel reticolo idrico minore, le quali - anche se campite dal PGT come aree edificabili - non sono computabili per determinare la potenzialità edificatoria massima dell'ambito territoriale. Ciò ad eccezione degli ambiti indicati nella tavola A.3.3 del DdP, dagli ambiti individuati dal PdR come ambiti di perequazione/compensazione o da in cui siano applicabili specifiche previsioni delle NTA del PdR all'uopo esplicitamente formulate.

Le tabelle di quantificazione del PGT contenute nella Relazione del Quadro progettuale del Documento di Piano, con particolare riferimento al capitolo 7, sono utilizzate per il calcolo della capacità insediativa complessiva (o dei singoli ambiti). Esse hanno carattere indicativo e orientativo per quanto riguarda l'estensione delle superfici dei lotti e dei comparti d'intervento, perché derivanti dal rilievo aerofotogrammetrico in scala 1:2000. Per determinare le superfici reali cui applicare i parametri e le previsioni edificatorie dovranno essere redatti, in sede di redazione degli elaborati progettuali, appositi rilievi topografici in scala adeguata.

Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati i contenuti dei seguenti piani o documenti di settore integrano e completano le previsioni del Documento di Piano:



- 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;
- deliberazioni comunali relative ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Medie Strutture di Vendita, ai sensi dell’art. 8, comma 3 del D.lgs. 114/98 e ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Attività di Somministrazione di Alimenti e Bevande, di cui alla L.R. 30/03.

**L’attuazione degli interventi previsti dal PGT ed in genere l’attuazione del DpP si riferiscono, inoltre, alle ulteriori indicazioni di mitigazione, compensazione e sostenibilità indicate dal Rapporto Ambientale di VAS, anche se qui non puntualmente richiamate.**

---

ART.6 - CRITERI DI PEREQUAZIONE, INCENTIVAZIONE E COMPENSAZIONE.

Il Documento di Piano individua, ai sensi di quanto previsto dall’art. 11 della LR 11 marzo 2005, n. 12, indica i criteri di compensazione e perequazione da utilizzarsi nell’attuazione delle previsioni di piano, anche in riferimento agli ambiti disciplinati dal Piano delle regole o dal Piano dei servizi.

La Variante riconosce, quali elementi di interesse generale e prioritario cui applicare i meccanismi perequativo/compensativi di piano, gli elementi di progetto della città pubblica o di fruizione del territorio comunale delineati dal DdP, per la cui realizzazione occorre acquisire al patrimonio comunale aree ora private.

Alle aree private interessate dalle previsioni di progetto del sistema dei servizi, da conferire al patrimonio comunale, sono attribuiti, in cambio della loro cessione gratuita al Comune, diritti edificatori da trasferire all’esterno, in aree edificabili individuate dalla Variante (Ambiti di Trasformazione o ambiti di completamento del Piano delle Regole).

Le aree edificabili soggette al meccanismo perequativo/compensativo sono individuate dal PGT sulla base dei loro principali caratteri (estensione e grado di eventuale edificazione). In tali aree edificabili, l’indice di edificazione IT tot. è composto da due componenti:

- l’indice proprio, ITp, che deriva dal possesso delle aree;
- l’indice derivato, ITd, che deve essere acquisito all’esterno, con l’acquisizione dei diritti edificatori delle aree dei servizi di progetto e con la cessione gratuita contestuale al Comune delle stesse aree.

Gli ambiti di trasformazione soggetti al meccanismo perequativo sono individuati nelle Schede d’Ambito, dal DdP.

In particolare partecipano al meccanismo perequativo:

- gli Ambiti AT1, AT3, AT4, AT6 e AT9, su area libera inedificata (Id = 10% di IT tot.);
- l'Ambito AT2, parzialmente su area libera inedificata (Id = 5% di IT tot.);
- l'ambito AT6, su area edificata e solo per le quote nuova capacità insediativa ammessa (ne risulta Id = 2% di IT tot.)

Il DdP, in linea con quanto indicato dalla LR 12/05, individua i criteri di base a cui il Piano delle regole e il Piano dei Servizi dovranno riferirsi per definire le capacità edificatorie connesse al meccanismo perequativo, ovvero:

- Il meccanismo perequativo/compensativo si applica alle aree edificabili (su area libera) del Piano delle Regole soggette a Permesso di Costruire convenzionato. Esso si applica, inoltre, alle aree edificabili (su area libera) soggette a Permesso di Costruire semplice, se superiori:
  - a 1.500 mq se residenziali o polifunzionali o commerciali;
  - a 5.000 mq se produttive manifatturiere.

Per tutte tali aree di cui sopra l'applicazione dei meccanismi perequativi/compensativi del PGT è **obbligatoria**, fatte salve le eccezioni esplicitamente indicate dalle NTA del PdR o del PdS.

Sono di seguito dettati gli ulteriori criteri di perequazione e compensazione del DdP:

- l'indice generato (indice derivato =  $Id$ ) dalle aree di progetto dei servizi pubblici, da conferire al patrimonio pubblico, è determinato dal Piano delle regole e dal Piano dei servizi, sulla base dei criteri indicati dalla Relazione del Quadro progettuale del DdP e delle ulteriori valutazioni di dettaglio di pertinenza del PdR e del PdS. Sono quindi ammesse variazioni quantitative rispetto alle quantità indicate in suddetti criteri.
- l'indice generato dal trasferimento delle capacità edificatorie su aree edificabili del Piano delle Regole non potrà essere superiore:
  - al 5% dell'Indice totale (Itot.) fissato dal Piano delle regole per le aree, inedificate, residenziali o produttive manifatturiere;
  - al 10% dell'Indice totale (Itot.) fissato dal Piano delle regole per le aree, inedificate, polifunzionali;
  - al 20% dell'Indice totale (Itot.) fissato dal Piano delle regole per le aree, inedificate o parzialmente edificate, a destinazione turistico ricettiva;
- in sede di applicazione del meccanismo perequativo, al fine di consentire un più corretto reperimento dei diritti edificatori di compensazione in rapporto alla conformazione delle aree da conferire al patrimonio comunale, è ammessa l'applicazione di una tolleranza pari a  $(I tot.) = Ip + Id (\pm 10\%)$ ;
- in alternativa all'acquisizione dei diritti volumetrici generati dalle aree da conferire al patrimonio comunale, l'edificazione delle porzioni edificabili potrà avvenire anche previa cessione al Comune di una parte dell'area edificabile, proporzionale a quella che sarebbe spettata per l'edificazione del solo indice derivato. Tale trasferimento consentirà al Comune di attivare procedure compensative con i proprietari delle aree pubbliche di generazione per la loro acquisizione diretta da parte del Comune;
- quale ulteriore alternativa all'applicazione del meccanismo perequativo e ai fini di garantire la necessaria elasticità di attuazione, l'acquisizione dei diritti edificatori potrà avvenire

previa monetizzazione del loro valore dal Comune, che impiegherà le risorse così reperite per l'acquisizione delle aree di perequazione d'interesse pubblico oppure per altri interventi compensativi finalizzati al potenziamento del sistema dei servizi.

- il Piano delle regole individua, nel dettaglio, gli indici edificabili totali, propri e derivati da applicarsi nei suoi diversi ambiti.
- il Piano dei Servizi individua, nel dettaglio, i diritti edificatori assegnati alle aree di progetto per i servizi pubblici.
- in ogni caso, la reale attribuzione dei diritti edificatori alle aree di progetto dei servizi pubblici e il loro trasferimento negli Ambiti di trasformazione o nelle aree edificabili del Piano delle regole è soggetta alla verifica, da parte degli uffici Comunali, che la proprietà privata delle aree non risulti per effetto della mancata cessione delle stesse aree dovuta, nel passato, sulla base di atti autorizzativi o strumenti di pianificazione attuativa e non opportunamente perfezionatasi o comunque elusi. In tal caso la loro attribuzione alle aree di progetto è nulla e non potrà procedersi al loro trasferimento nelle aree edificabili (Ambiti di trasformazione o aree edificabili del Piano delle regole).

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 (indice derivato di cui al comma 4).

In alternativa alla cessione delle aree per la realizzazione dei servizi pubblici è possibile procedere, da parte del proprietario, al loro asservimento perpetuo all'uso pubblico e con oneri di gestione a totale carico del proponente, previa stipula di una convenzione con l'A.C. che definisca le modalità di utilizzo pubblico di tali aree, di raggiungimento degli obiettivi prefissati dalla Relazione del Documento di Piano, le opere da realizzare su di esse, i tempi ed i modi in cui le stesse dovranno essere realizzate, le modalità di fruizione dell'area nell'interesse pubblico e collettivo e nel rispetto delle disposizioni di legge in materia di Contratti pubblici.

Il PdR può prevedere elementi di premialità, anche attraverso l'individuazione di elementi o componenti edilizi la cui realizzazione non concorra nel calcolo della capacità edificatoria di ciascun ambito, sempre che essi partecipino ad innalzare il rendimento energetico degli edifici o alla loro maggiore sostenibilità ambientale.

---

ART.7 - EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO – PRESCRIZIONI, DIRETTIVE, INDIRIZZI

Il presente articolo indirizzi e prescrizioni per gli altri documenti del PGT (PdR e PdS) e per i suoi strumenti attuativi, ivi compresi quelli necessari all'attuazione degli Ambiti di trasformazione, se non già declinati nelle apposite schede degli Ambiti di Trasformazione, che costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti norme.

Il particolare il DdP detta:

- a) **Prescrizioni:** sono le norme vincolanti cui il Documento di Piano attribuisce esplicitamente valore strategico e pertanto sono vincolanti per i piani attuativi e per gli strumenti di pianificazione negoziata. Sono tali l'individuazione degli Ambiti di trasformazione e le indicazioni di indici e parametri edificatori contenute nelle schede degli Ambiti di

Trasformazione. La modifica 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.

- b) **Indirizzi:** costituiscono indirizzi le altre disposizioni contenute nel Documento di Piano, finalizzate a orientare le azioni dell'Amministrazione comunale, di Piano e dei soggetti attuatori per l'attuazione degli interventi urbanistici. Essi hanno il carattere di indicazioni e devono essere approfonditi e verificati in sede di elaborazione. In particolare hanno valore di "indirizzi" le seguenti disposizioni:

- le indicazioni contenute nei progetti strategici individuati del DdP relativamente a:
  - asse Edith Stein - Gavirate Verbano;
  - Gavirate centro
  - Gavirate Lido
  - accesso e fruizione al Parco regionale del Campo dei Fiori;
  - Chiostro di Voltorre;
  - Gropello e Lago di Gropello

L'attuazione degli indirizzi relativi ai progetti strategici hanno carattere comunque prioritario nei processi di attuazione del PGT e nell'azione dell'Amministrazione Comunale.

- le indicazioni contenute negli elaborati del DdP per la redazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi
- le indicazioni contenute nelle schede degli ambiti di trasformazione allegata alle presenti norme.

### 7.1 Prescrizioni per il Piano dei servizi

---

Il Piano dei Servizi:

- a) deve assicurare una adeguata dotazione di aree per attrezzature pubbliche, di interesse pubblico o generale, rapportata alla popolazione insediata o insediabile per effetto delle previsioni di sviluppo del PGT;
- b) **deve implementare, a supporto della normativa del Piano delle regole, la normativa di tutela delle aree della Rete Ecologica Comunale, con particolare in riferimento alle porzioni più vulnerabili non soggette a particolari regimi di tutela e potenzialmente aggredibili da processi di erosione urbana o da usi impropri (varchi e corridoi di connessione ambientale).**

### 7.2 Indirizzi per il Piano dei servizi

---

Il Piano dei servizi deve individuare adeguate dotazioni di verde urbano e la loro razionale distribuzione sul territorio comunale, nonché il sistema del verde ambientale, di carattere extraurbano, quali i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato.

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

Individua a tal riguardo le modalità di intervento.

Analogamente il Piano indica il fabbisogno di nuovi servizi, ne individua la più corretta localizzazione, anche in riferimento alle reali possibilità attuative.

Il Piano dei Servizi:

- a) conferma, di norma, le aree per servizi definite dal presente Documento di Piano;
- b) norma e definisce le modalità di completamento della dotazione complessiva di servizi, anche attraverso l'individuazione di ulteriori aree complementari da conferire al sistema dei servizi;
- c) individua le aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture e viabilità;
- d) rispetto alle aree e ai servizi individuati specificatamente dal DdP (di cui al precedente punto a) può definire variazioni di localizzazione o di estensione quando ciò contribuisca alla loro più rapida attuazione;
- e) indica, attraverso gli elaborati del P.U.G.S.S., laddove approvato, le finalità e le modalità di attuazione degli interventi di sottosuolo in relazione agli obblighi e competenze degli interventi pubblici e privati in attuazione del PGT.

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.

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.

### 7.3 Prescrizioni per il Piano delle regole

---

Il Piano delle Regole:

- a) definisce gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insiemi 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) recepisce, anche attraverso richiami della normativa, gli elementi relativi alla componente geologica, idrogeologica e sismica contenuti nello studio specialistico allegato al PGT, nonchè le norme in esso contenute, verificando il recepimento e la coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP e del piano di bacino;
- 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;
- f) integra tutte le previsioni a carattere conformativo del regime giuridico dei suoli necessarie a dare attuazione alle indicazioni del DdP ed eventualmente del PdS;

## 7.4 Indirizzi per il Piano delle regole

---

Ispira la disciplina conformativa dei suoli alla visione di progetto territoriale indicata dal DdP.  
Ispira i contenuti di specifici interventi, per quanto di competenza, al raggiungimento dei risultati e degli obiettivi delineati dai Progetti strategici del DdP.

## 7.3 Programmi integrati di intervento

---

La procedura di approvazione delle proposte di P.I.I. è disciplinata dall'art. 92 e ss. della LR 12/2005 e s.m.i.

La valutazione della proposta di pianificazione è compiuta 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 e obiettivi specifici con atti della giunta comunale.

---

### ART.8 - OBIETTIVI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA

Il DdP persegue obiettivi di miglioramento della qualità paesaggistica del territorio comunale. Concorrono al raggiungimento della migliore qualità paesaggistica del territorio comunale tutti gli elaborati del PGT, con particolare riferimento a quelli che compongono il Piano del Paesaggio Comunale, costituito dai seguenti elaborati del DdP:

- Tavola A.3.1: Carta del paesaggio
- Tavola A.3.2: Rete ecologica comunale
- Tavola A.3.4: Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi

Il PGT persegue, anche attraverso la pianificazione attuativa e il convenzionamento degli atti abilitativi diretti (permesso di costruire convenzionato) i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:

- A) mitigazione visiva dei nuovi insediamenti ottenuta mediante interventi vegetazionali.
- B) connessione fra il verde urbano e il verde agricolo di valenza paesistico ambientale.
- C) integrazione dei nuovi edifici nel paesaggio.

A tal fine sono applicati i criteri indicati dalle linee guida regionali in materia, con riferimento alla D.G.R. 8 novembre 2002 – n. 7/11045 e alla classificazione della sensibilità dei luoghi contenuta nella tavola A.3.5.

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.

Gli interventi di mitigazione e inserimento paesistico delle trasformazioni, e gli interventi mirati alla difesa e al consolidamento del suolo, nonché alla realizzazione di infrastrutture, dovranno fare ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica, avvalendosi degli elementi conoscitivi forniti dalle principali pubblicazioni in materia.

Costituiscono riferimento per la progettazione degli interventi di mitigazione e corretto inserimento paesaggistico i seguenti documenti:

- DGR 6/48748 del 29/02/2000 “Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica”
- Allegato alla DGR 16039 del 16/01/2004, “La valorizzazione delle aree verdi”,
- DGR 9/2727 del 22/12/2011 “ linee guida per il governo del territorio – paesaggi periurbani”

ART.9 - MISURE DI ATTENZIONE/MITIGAZIONE E MISURE DI COMPENSAZIONE PRESCRITTE DAL RAPPORTO AMBIENTALE DEL PGT

Per gli interventi ricompresi nelle aree di trasformazione sono prescritte le misure di attenzione, mitigazione e compensazione indicate nel rapporto ambientale di VAS o indicati nelle schede degli ambiti di trasformazione allegati al DdP.

Nella fase di progettazione esecutiva, in ottemperanza ai disposti del D.M. LL.PP. 11/03/88 n. 127, dovranno essere determinate, sulla base di prove dirette, le **caratteristiche geologico-tecniche del sito**, per l'adeguata definizione del piano di posa delle fondazioni e il più corretto dimensionamento delle stesse.

Negli atti progettuali dovranno essere chiaramente indicate le metodologie di smaltimento delle acque di meteoriche, in recepimento del **principio di Invarianza idraulica**, nonché quelle degli scarichi delle acque reflue, nonché indicato il loro recettore.

Qualora gli interventi urbanistici comportino un significativo **aumento delle portate liquide** derivanti da ampie superfici impermeabilizzate o da scarichi fognari, occorrerà accertare la compatibilità dell'intervento con l'assetto geomorfologico e idraulico dell'intorno significativo e, se del caso, provvedere ai necessari adeguamenti.

E' necessario che siano sempre garantiti gli interventi di manutenzione del **reticolo idrico minore** e di quello artificiale.

I **corsi d'acqua**, salvo i casi di regimazione previsti dagli strumenti di programmazione pubblica, non dovranno per quanto possibile subire intubamenti di sorta, restringimenti di alveo e rettifiche del loro naturale percorso. Gli attraversamenti non dovranno produrre restringimenti della sezione di deflusso. In relazione agli impluvi minori, qualora se ne renda assolutamente inevitabile l'intubamento per brevi tratti, si dovrà per quanto possibile preferire l'uso di griglie rimovibili che consentano un'agevole ispezione e pulizia.

Dovranno inoltre essere osservati corretti atteggiamenti progettuali in riferimento a:

- **illuminazione esterna**, pubblica e privata, realizzata in conformità ai disposti della LR 27.03.2000 n.17 “misure urgenti in tema di risparmio energetico ad uso di illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso” ed ai criteri fissati nella DGR 20.09.2001 n.7/6162.
- requisiti di **efficienza energetica**, in riferimento alle norme di legge vigenti.
- criteri di sostenibilità ambientale relativi al **risparmio idrico**, RR 2/2006 (art.6);
- rispetto del principio di **Invarianza Idraulica**;
- valutazioni previsionali di **clima acustico** ai sensi della L. 447/1995 e s.m.i. · Verifica della presenza, al momento della pianificazione attuativa, di **attività classificate come “insalubri”** in base al DM 05.09.1994 verificando le relative distanze di rispetto dalle previste residenze.

- in caso di **trasformazioni di aree con pregresse attività produttive**, possibile fonte di inquinamento per le matrici suolo, sottosuolo e acque sotterranee, occorre prevedere indagini preliminari sui parametri oggetto di presumibile inquinamento, al fine di verificare la compatibilità di tali suoli con le destinazioni d'uso previste dal PGT, attuando la procedura dell'art.242 – Titolo V – Parte Quarta – del DLGS 152/06 e s.m.i.
- ottemperanza alla fascia di rispetto dei pozzi idropotabili soggetti alle limitazioni imposte dalla DGR 10.04.2003 n.7/12693.
- rispetto delle indicazioni contenute nel RR 24.03.2006 n.4 “disciplina dello smaltimento delle **acque di pioggia** e di lavaggio delle aree esterne”, in attuazione dell'art.52, comma 1, lettera a) della LR 12.12.2003, n.26.
- rispetto alle sorgenti di radiazioni non ionizzanti le fasce di rispetto devono essere determinate in base al DM 29.05.2008.
- per il **consumo di suolo agricolo**, incremento del 5% del contributo di costruzione da destinare esclusivamente ad interventi di compensazione naturalistica e/o forestale, come richiesto dall'art.43, comma 2 bis, della LR 4/2008 (DGR 22.12.2008, n.8/8757).

---

ART.10 - MONITORAGGIO DEL PIANO E DELLA SUA ATTUAZIONE

Il monitoraggio del PGT è volto a:

- 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;

Il monitoraggio del Piano deve essere condotto considerando gli aspetti e gli indicatori riportati nel Rapporto Ambientale della VAS.

Al fine di procedere alle attività di monitoraggio, il Responsabile del settore competente propone periodicamente, all'interno delle procedure di predisposizione del Bilancio Comunale annuale, l'insieme delle attività da intraprendere quantificando l'impegno economico necessario.

A seguito dell'approvazione del Bilancio Economico il Dirigente della suddetta area espletterà le necessarie procedure per lo svolgimento dell'attività di monitoraggio.

---

ART.11- SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Il fascicolo allegato al Documento di Piano denominato “Schede ambiti di trasformazione” costituisce parte integrante e sostanziale della presente normativa.