

Regione Lombardia
COMUNE DI RANCO
Provincia di Varese

Piano di Governo del Territorio

Documento di Piano (art. 8 L.R. 12/05)

RELAZIONE

SCENARIO STRATEGICO DI PIANO
DETERMINAZIONI DI PIANO

elaborato

DP
1.2

Il Sindaco:

Il Segretario comunale:

Progettisti: *dott. ing. Stefano Franco* (responsabile di progetto)
dott. arch. Silvia Ghiringhelli
dott. arch. Claudio Scillieri

Allegato alla delibera di approvazione n.° del

Il Segretario comunale:



INDICE

SCENARIO STRATEGICO DI PIANO DETERMINAZIONI DI PIANO

1 MODALITÀ DI RECEPIMENTO DELLE PREVISIONI PREVALENTI CONTENUTE NEI PIANI DI LIVELLO SOVRACOMUNALE.....	3
1.1 Recepimento dei contenuti prescrittivi sovraordinati nel Documento di Piano: normativa di riferimento	3
1.1.1 Relazione coerenzata del Documento di Piano con i criteri e le norme dei Piani di livello regionale	4
1.1.2 Documenti e contenuti analitici del Documento di Piano previsti dalle norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	5
1.1.3 Recepimento dei contenuti prescrittivi sovraordinati: il Piano delle Regole come diretta emanazione del Documento di Piano	6
2 OBIETTIVI GENERALI DI PIANO	7
2.1 Obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione a valenza strategica per la politica territoriale del Comune	7
<i>il lungolago ed il porto</i>	7
<i>il nucleo storico del paese</i>	8
<i>gli ambiti dai caratteri a più spiccata naturalità</i>	9
3 OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO DEL PGT	10
4 DETERMINAZIONE DELLE POLITICHE DI INTERVENTO PER I DIVERSI SISTEMI FUNZIONALI	13
5 INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	15
5.1 Ambito di riqualificazione funzionale lungolago	15
5.1.1 Connotazioni fondamentali dell'intervento.....	15
<i>Descrizione</i>	15
<i>Vocazioni funzionali da privilegiare</i>	17
5.1.2 Tipologia di strumento attuativo cui ricorrere in fase realizzativa	17
5.1.3 Criteri di intervento per un corretto inserimento ambientale e paesaggistico	17
5.2 Ambito di trasformazione in Frazione Uppone.....	18
5.2.1 Connotazioni fondamentali dell'intervento.....	18
<i>Descrizione</i>	18
<i>Limiti quantitativi massimi</i>	18
<i>Vocazioni funzionali da privilegiare</i>	19
<i>Impostazione generale di progetto dal punto di vista morfo-tipologico</i>	19
<i>Specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali e di servizi</i>	20
5.2.2 Tipologia di strumento attuativo cui ricorrere in fase realizzativa	20
5.2.3 Criteri di intervento per un corretto inserimento ambientale e paesaggistico	20
5.3 Ambito di trasformazione “Museo dei Trasporti”	21
5.3.1 Descrizione dello stato di fatto	21
<i>Localizzazione, consistenza e stato di conservazione</i>	21
<i>Attività ed organizzazione del museo</i>	21
5.3.2 Connotazioni fondamentali dell'intervento.....	21
<i>Destinazioni funzionali</i>	21
<i>Dotazioni infrastrutturali e servizi</i>	21
<i>Impostazione generale di progetto ed obiettivi prioritari</i>	22

5.3.3	Tipologia di strumento attuativo cui ricorrere in fase realizzativa	22
6	COMPATIBILITÀ DELLE POLITICHE DI INTERVENTO INDIVIDUATE CON RISORSE ECONOMICHE ATTIVABILI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.....	23
7	MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI.....	24
7.1	Criteri di compensazione e di perequazione.....	24
7.2	Criteri di incentivazione urbanistica	25

SCENARIO STRATEGICO DI PIANO DETERMINAZIONI DI PIANO

1 MODALITÀ DI RECEPIMENTO DELLE PREVISIONI PREVALENTI CONTENUTE NEI PIANI DI LIVELLO SOVRACOMUNALE

1.1 Recepimento dei contenuti prescrittivi sovraordinati nel Documento di Piano: normativa di riferimento

La nuova legge regionale in materia di pianificazione territoriale – L.R. 11 marzo 2005 n. 12 “Legge per il Governo del Territorio” promuove la collaborazione e partecipazione tra gli Enti – dal livello regionale a quello locale - al governo del territorio, con lo scopo di assicurare la coerenza nelle azioni di governo del territorio alle diverse scale.

La nuova legge inaugura nuove modalità di rapporti tra Piano di Governo del Territorio e livelli di pianificazione territoriale.

In questo “percorso di circolarità”, le scelte del livello locale - Documento di Piano - possono modificare le scelte della pianificazione provinciale e, analogamente, la pianificazione provinciale può arrivare a mutare la programmazione regionale.

In particolare, in riferimento al livello comunale, stabilisce come il Documento di Piano, nell’individuazione degli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione di valore strategico per la politica a livello locale territoriale, debba “*indicare i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale*” e, più in generale, a livello di pianificazione, determini nel contempo “*le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale*”.¹

Il Documento di Piano, nel quadro ricognitivo e programmatico, considera le previsioni sovra comunali con carattere di prevalenza, interessanti direttamente o indirettamente il territorio comunale, secondo due livelli: il primo livello - analisi - consiste nella verifica puntuale di tutte le previsioni contenute in atti di pianificazione e programmazione di Enti sovra comunali, a partire da quelle più generali aventi come oggetto l’ambito territoriale di appartenenza – grandi sistemi regionali – fino a quelle specifiche per il territorio comunale; il secondo livello – sintesi – rappresenta la contestualizzazione e precisazione a livello locale delle indicazioni territoriali sovra comunali.

Tale processo può portare alla proposta di introduzione di nuove specifiche indicazioni utili al raggiungimento di obiettivi di interesse comunale con ricadute di rilevanza territoriale e, in taluni casi, può anche condurre alla proposta di modificazioni ai piani di livello sovracomunale per quelle previsioni ritenute in contrasto con gli obiettivi di sviluppo locale.

¹ L.R. 11 marzo 2005 n. 12 “Legge per il Governo del Territorio” – Il Documento di Piano - art. 8, comma 2, lett. a, f.

1.1.1 Relazione coerenziata del Documento di Piano con i criteri e le norme dei Piani di livello regionale

Il quadro della programmazione pianificazione regionale rappresenta il livello di riferimento superiore per la pianificazione di livello comunale.

Nell'elaborazione delle strategie di Piano per Ranco, i contenuti del Piano Territoriale Regionale e del Piano Territoriale paesistico Regionale sono recepiti secondo due diversi livelli di interesse: sviluppo socio-economico e valorizzazione ambientale e paesaggistica.

Le linee guida degli strumenti regionali in vista di un rafforzamento della competitività dei territori della Lombardia, suggeriscono modalità di incentivazione economica attraverso la valorizzazione ed il potenziamento della risorsa turismo per i territori – come Ranco - ricompresi degli ambiti lacuali, soprattutto per quelli del basso verbano caratterizzati da mancata crescita demografica e scarsa dinamica commerciale con sistema turistico frammentato e offerta turistica talvolta limitata.

Fattori essenziali per la competitività di un territorio come quello di Ranco sono un ordinato assetto insediativo, buone condizioni ambientali, offerta turistica e culturale di qualità.

Nello spirito di riequilibrio dei territori regionali che presentano caratteri differenti, devono essere valorizzati i punti di forza di ciascun ambito territoriale e deve essere minimizzato l'impatto dei punti di debolezza; per Ranco questo non significa perseguire l'omologazione con realtà più sviluppate dell'ambito lacuale o con i più prossimi ambiti metropolitani, ma al contrario perseguire la coesione economica e sociale con i questi territori, con azioni sinergiche che evitino che le zone lacuali diventino soltanto lo sfogo della congestione del sistema metropolitano e pedemontano, con le sue polarità storiche consolidatesi lungo l'asse del Sempione.

Per quanto attiene nello specifico alle tematiche di tutela e valorizzazione degli ambiti a più spiccata naturalità ed alle zone di preservazione e salvaguardia ambientale, si recepiscono le indicazioni in merito alle Aree ad elevata naturalità contenute nel PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE - Norme di Attuazione - Indirizzi - TITOLO III - DISPOSIZIONI DEL P.T.P.R. IMMEDIATAMENTE OPERATIVE - art. 17 *Tutela paesistica degli ambiti di elevata naturalità.*

1.1.2 Documenti e contenuti analitici del Documento di Piano previsti dalle norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Il quadro conoscitivo del Documento di Piano, che indaga analiticamente all'interno dei sistemi insediativi e ambientali tutte le componenti connesse alla sensibilità dei luoghi e delinea lo scenario territoriale di riferimento comunale, costituisce la base informativa indispensabile per l'aggiornamento del quadro conoscitivo del PTCP.

Per quanto attiene ai rapporti tra il livello di pianificazione comunale e quello provinciale, il PGT, in fase di acquisizione del parere di compatibilità col PTCP, può proporre modifiche e integrazioni al PTCP stesso.

Nella determinazione delle politiche di intervento per i vari settori funzionali, le scelte da operare nel PGT devono raccordarsi agli elementi qualitativi di scala provinciale, tenendo conto dei contenuti minimi sui temi di interesse sovracomunale che il PTCP deve definire; alla scala comunale è lasciata la determinazione di scelte più specifiche e la definizione degli obiettivi di sviluppo socio-economico del Comune.

La correlazione tra il Documento di Piano, nella stesura dei suoi documenti e nella compilazione dei contenuti analitici, ed il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, come stabilito dalle norme di quest'ultimo, si muove su più livelli di attenzione, sintetizzati nel seguito.

Nello specifico del Documento di Piano steso per Ranco, il tema della mobilità provinciale è stato preso in considerazione, ma non contiene previsioni per l'ambito dei laghi di appartenenza.

L'indagine sulle attività commerciali accompagnata da un'analisi critica dei processi di crescita economica complessiva ha rilevato scarsa dinamica e competitività del settore, in analogia con il quadro provinciale per l'ambito del basso verbanico che vede tutta l'area declinare per la presenza di forti attrattori commerciali nella zona metropolitana con la quale intrattiene relazioni territoriali.

L'analisi sul valore agroforestale dei suoli liberi e del tessuto agricolo comunale ha portato alla definizione di aree ad alto contenuto paesaggistico-ambientale per le quali proporre specifici obiettivi di tutela ed al tempo stesso valorizzazione, come meglio precisati nei capitoli successivi.

Questo tema è stato, inoltre, correlato, ad approfondimenti su ambiti di rilevanza paesistica.

1.1.3 Recepimento dei contenuti prescrittivi sovraordinati: il Piano delle Regole come diretta emanazione del Documento di Piano

Il Piano delle Regole, costituisce diretta emanazione del Documento di Piano in quanto individua e recepisce le indicazioni/prescrizioni/previsioni del quadro ricognitivo e conoscitivo del territorio comunale.

Quale ultimo atto del Piano di Governo del Territorio, esso contiene:

- *le previsioni sovraordinate, prevalenti e vincolanti, contenute nel Piano Territoriale Regionale, nei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciali, nei piani di settore sovraordinati;*
- *gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale (beni culturali da tutelare, immobili ed aree definiti come beni paesaggistici da tutelare, immobili e aree di notevole interesse pubblico, immobili e aree sottoposti a tutela dai piani paesaggistici, aree regionali protette);*
- *i Siti di Interesse Comunitario (SIC) e le Zone di Protezione Speciale (ZPS)*
- *le aree e gli edifici a rischio di incidente rilevante;*
- *i vincoli in materia geologica, idrogeologica e sismica derivanti dalla normativa nazionale, dalla pianificazione di bacino e dalle prescrizioni regionali e provinciali;*
- *tutti gli altri vincoli sovraordinati che gravano sul territorio.*

2 OBIETTIVI GENERALI DI PIANO

2.1 Obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione a valenza strategica per la politica territoriale del Comune

Individuate le risorse paesaggistiche ed ambientali quale principale (se non unico) patrimonio del territorio comunale di Ranco, solo in stretta considerazione di queste possono configurarsi gli scenari futuri a cui il nuovo strumento urbanistico si rivolge in forma strategica. Muovendo da un approccio che individua nella valorizzazione, nella diffusione della conoscenza e finanche nel miglioramento delle possibilità di fruizione i presupposti per una condivisione dei valori paesaggistico-ambientali presenti sul territorio e per la diffusione di una cultura ambientale che si riverbera da ultimo nella salvaguardia e miglioramento di quei valori stessi, la strategia generale che il nuovo piano urbanistico promuove si fonda sui seguenti elementi cardine:

- la lettura, rappresentazione e comunicazione delle risorse paesaggistico-ambientali esistenti;
- l'individuazione delle modalità di fruizione – pubblica e privata – compatibili con lo scenario strategico;
- la creazione di condizioni perché la salvaguardia e valorizzazione delle risorse individuate possa fondersi con le più opportune modalità di fruizione – anche in relazione al sistema turistico-ricettivo insediato - e perché la stessa fruizione possa divenire a sua volta leva di un processo di miglioramento continuo, mediante l'attivazione di opportune dinamiche - compensatorie, perequative, ecc... – nel regime di uso dei suoli e nelle modalità di trasformazione edilizia;
- la definizione di indicatori e parametri attraverso cui rappresentare la qualità urbanistica e paesaggistico-ambientale del territorio comunale, che consentano di monitorare nel tempo le trasformazioni conseguenti alle previsioni del nuovo piano urbanistico ed eventualmente intervenire per correggere le criticità che dovessero rilevarsi (fondamentale, in questo senso, l'ausilio della Valutazione Ambientale Strategica).

Poste queste premesse generali, si individuano alcuni punti nodali del territorio comunale sui quali si incentra l'azione pianificatoria:

il lungolago ed il porto

Il porto, storico punto di approdo ed ormeggio delle barche da pesca e da diporto, ha conservato il carattere del luogo di relazioni, sia interne al paese, tra i suoi abitanti, che tra questi ed i suoi visitatori. Questo importante centro di vita, in stretta prossimità con gli spazi pubblici e le attività ricettive del lungolago, presenta interessanti opportunità di valorizzazione sotto il profilo della creazione di relazioni tese ad ottimizzare la fruizione dell'intero territorio comunale, sollecitando al contempo un'attenzione specifica agli aspetti correlati alle esigenze del parcheggio e della sosta.

In prossimità del lungolago si concentrano le principali attività commerciali, appartenenti in particolare al settore alberghiero e della ristorazione, che si pongono in stretta relazione con la fruibilità paesaggistico-visuale del lago e della collina, degli elementi di ambientazione/suggerimento propri dell'annesso borgo antico.

La presenza tra queste attività di eccellenza, riconosciute e riconoscibili, diviene a sua volta elemento portante di un'ambientazione fortemente orientata alla distensione ed al benessere, alle atmosfere ricercate ed esclusive, al tempo libero orientato alla qualità. L'intero ambito spondale si presta dunque a rappresentare gli elementi chiave del nuovo piano, che rivolge dunque la sua strategia verso la valorizzazione

dell'ambientazione di distensione, salubrità e benessere che questo territorio esprime - con connotati per certi versi di esclusività - e da riferirsi oltre che ad una suggestiva dislocazione geografica, ad una immagine chiara di coesione socioculturale attorno ai valori paesaggistici ed ambientali esistenti.

Emerge dunque una strategia tesa ad incentivare il carattere di centralità di tale luogo o una diversificazione di funzioni immaginando la loro dislocazione verso altri ambiti.

il nucleo storico del paese

Discutere del nucleo storico di una realtà come Ranco può apparire singolare, per la sua apparente corrispondenza, quantomeno nell'immaginario collettivo e fatte salve le urbanizzazioni più recenti, con l'intero centro edificato del paese.

Per questi ed altri motivi il lavoro sul nucleo di antica formazione si è basato, innanzitutto, su un attento lavoro di indagine e ricostruzione storica teso a verificare se le strutture fisiche ancora oggi sussistenti siano riducibili a mera rimanescenza, sopravvivenza di forme sociali arcaiche, cosiddette "tradizionali", da considerarsi esaurite nel cerchio di una storia conclusa, o se diversamente la continuità con il passato sia significativa ancora per l'oggi e per le questioni che riguardano il presente ed il futuro.

D'altra parte, il considerare questi edifici semplicemente come risorsa economica da leggere meccanicamente con il metodo degli investimenti-benefici ha portato, in generale, o all'abbandono degli edifici ad un destino di degrado, talvolta insanabile, o alla sistematica demolizione.

Vanno inoltre considerate le potenzialità insediative inesprese che questa parte del paese mantiene, potenzialità che si intendono fare fatte emergere, sia con mezzi di natura fiscale, sia con incentivi e facilitazioni, sia attraverso iniziative programmatiche che attribuiscono attenzione maggiore al centro storico innescando un processo virtuoso di riqualificazione.

Il nuovo piano urbanistico vuole dunque configurarsi come strumento per far tornare il centro storico all'interno delle maglie delle dinamiche economiche, impedendo che tali dinamiche entrino in competizione, se non in collisione, con le già citate ricchezze in termini di memoria collettiva e di identità locale, ma, al contrario, orientandole verso quei valori che si saranno riconosciuti e condivisi.

Premesso che risulta difficile formulare norme generali che stabiliscano come operare nel recupero e nel restauro, intervenendo su scelte autonome che si basano su una sensibilità ed una preparazione culturale proprie, il quadro conoscitivo presentato nelle sezioni precedenti intende far emergere e portare all'attenzione – dei proprietari, del mondo professionale e degli organi preposti al controllo – tutti gli elementi di valore, le problematiche e le criticità presenti, così da indurre il rigore metodologico da parte del mondo professionale e, parallelamente, fornire elementi più oggettivamente valutabili in sede di controllo.

Poste queste premesse di carattere metodologico, appare evidente come il nucleo antico del centro edificato presenti importanti occasioni di riqualificazione e recupero edilizio, non solo da correlarsi alle potenzialità insediative, ma rivolte ad una più generale valorizzazione dell'immagine "urbana" di Ranco.

Oltre che verso questi aspetti, riferiti più direttamente alla sfera architettonico-edilizia, l'attuazione del nuovo piano potrà operare a favore di una valorizzazione del centro storico sotto il profilo delle relazioni sociali, culturali, economiche, attraverso lo sviluppo di elementi occasioni di fruibilità legate alla percorribilità ed alla sosta pedonale, alla qualificazione delle attività commerciali, alla valorizzazione delle relazioni socio-culturali oggi esistenti o auspiccate, quali esse siano.

In sintesi, un piano che agisca anche come strumento per riportare il nucleo storico al centro delle dinamiche sociali e culturali del territorio comunale, riconfigurandolo quale centro di vita primario del paese, strettamente integrato con il lungolago ed il porto, come già in passato, seppure sotto forme diverse, certamente è stato.

gli ambiti dai caratteri a più spiccata naturalità

l'area boscata del Monte San Quirico

L'ambito del monte San Quirico si configura come principale matrice naturale del territorio comunale, posta in connessione ecosistemica con i territori agricoli e boschivi di pianura. Sulle sue pendici occidentali si individuano le tracce degli antichi terrazzamenti dove la tradizione rurale dell'area vedeva collocate le viti da vino, per le quali si sono di recente avviate iniziative di ripristino.

la zona umida e la foresta di pianura in corrispondenza delle zone agricole nord-orientali del territorio comunale

La zona umida e boschiva ubicata nella porzione nord-orientale ricomprende una fascia di foresta umida di pianura ed una fascia di prati e boschi mesofili: essa si caratterizza per la presenza di acque risorgive ed un fitto reticolo idrico di drenaggio delle acque di scolo che attraversano le aree agricole di Ranco. In quest'area un tempo erano presenti stagni, di cui esiste memoria storica a partire dal XIII secolo. La fascia della foresta planiziale comprende aree meglio drenate, dove si è sviluppata una foresta pluriplana con esemplari di altezza anche superiore ai trenta metri ed un sottobosco estremamente vario.

La ricchezza e la diversità di questi ambienti rende questa zona e la contigua fascia lacustre a canneti aree di particolare interesse sotto il profilo naturalistico.

Su questi ambiti potranno concentrarsi proposte progettuali tese ad integrare le esigenze di tutela e miglioramento, con la creazione di una più stretta relazione funzionale con gli altri nuclei strategici del territorio comunale, da declinarsi in termini di miglioramento della fruibilità e, soprattutto, di condivisione/divulgazione culturale dei valori e delle risorse esistenti.

la fascia lacustre che dal promontorio settentrionale dell'ambito edificato abbraccia l'intera ansa del lago in cui si colloca il Sasso Cavallazzo (già individuata come Zona di Protezione Speciale nell'ambito della rete Europea Natura 2000).

3 OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO DEL PGT

In relazione alle previsioni strategiche di Piano in precedenza evidenziate, nelle quali particolare attenzione è stata assegnata alle valenze di tipo qualitativo del territorio comunale ed agli obiettivi generali di riqualificazione e valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche esistenti, il nuovo PGT assume un concetto di “sviluppo” incentrato sul tema dell’equilibrio tra uomo e ambiente-territorio, con il volano virtuoso che da questo potrà generarsi rispetto al sistema insediativo e socio-economico di Ranco, intendendo abbandonare la visione dei decenni passati secondo la quale lo sviluppo di un territorio assume fisionomia o debba accompagnarsi necessariamente attraverso l’incremento insediativo.

Riconosciute, infatti, attraverso il quadro conoscitivo che precede, le potenzialità e gli elementi di forza del territorio comunale - anche sotto il profilo socio-economico – primariamente nei suoi connotati paesaggistico-ambientali e storico-culturali, gli obiettivi strategici sottesi dal PGT si declinano innanzitutto:

- nel rafforzamento dell’identità territoriale di Ranco secondo i connotati dinanzi citati;
- nelle politiche di utilizzazione ottimale e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- nella creazione di condizioni adeguate a favorire la vivacità imprenditoriale locale nei settori economici che operino in stretta sinergia con gli obiettivi di qualità ambientale e paesaggistica (settore turistico-ricettivo, florovivaistico, culturale).

In questo senso, gli stessi obiettivi quantitativi di sviluppo non vengono a misurarsi secondo i parametri tradizionali quali l’incremento di volume edilizio o la capacità insediativa di Piano, bensì secondo un set nuovo di indicatori – che la stessa Valutazione Ambientale Strategica suggerisce – quali:

- le superfici urbane ed i volumi edilizi per i quali si prevede la riqualificazione;
- i volumi edilizi oggetto di rilocalizzazione secondo il disegno di riqualificazione urbanistica complessivo;
- i dimensionamenti dei nuovi servizi di interesse generale e collettivo previsti nell’ottica di una migliore vivibilità del territorio.

Al fine del perseguimento degli obiettivi strategici elencati sono state selezionate – anche attraverso la Valutazione Ambientale Strategica - le linee di azione più adeguate, dalle quali a loro volta discendono i parametri quantitativi nel seguito riportati.

OBIETTIVI STRATEGICI	LINEE DI AZIONE	DETERMINAZIONI DI PIANO
<p>I Rafforzare l'identità territoriale di Ranco incentrandola sui suoi elementi di valenza ambientale e paesaggistica</p>	<p>a. Valorizzare la qualità paesaggistica complessiva del territorio comunale individuando un corretto equilibrio tra tessuto urbanizzato e contesto esterno</p> <p>b. Valorizzare il sistema boschivo e la qualità naturalistica dei luoghi secondo le molteplici valenze agroforestali, ecologiche, di fruizione antropica</p>	<p>▫ Qualificare i territori di frangia ed i margini urbani dell'abitato di Uponne</p> <p>▫ Individuare idonei ambiti e fasce verdi di relazione tra il tessuto edificato e gli spazi aperti circostanti</p> <p>▫ Individuare idonee porzioni del territorio comunale nelle quali prevedere una disciplina d'intervento strettamente orientata all'attenzione paesaggistica</p>
<p>II Riqualificare l'immagine, la qualità percepita complessiva e la vivibilità dell'ambiente urbano, in particolare con riferimento ai nuclei di antica formazione</p>	<p>c. Valorizzare la qualità del tessuto edilizio</p> <p>d. Ottimizzare l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente</p>	<p>▫ Favorire interventi di demolizione degli edifici incongrui o dismessi di Piazza Venezia con cessione al Comune delle aree di risulta da destinarsi all'uso pubblico e contestuale creazione di diritti edificatori presso aree opportunamente individuate</p> <p>▫ Favorire interventi di trasferimento dei volumi edilizi incongrui o dismessi delle Cascine di Uponne in aree opportunamente individuate</p> <p>▫ Favorire interventi di riqualificazione e trasformazione funzionale di Cascina Massari e di Piazza Venezia</p>

OBIETTIVI STRATEGICI	LINEE DI AZIONE	DETERMINAZIONI DI PIANO
III Favorire la vivacità imprenditoriale locale nei settori economici in sinergia con gli obiettivi di qualità ambientale e paesaggistica	e. Creare condizioni per lo sviluppo di attività economiche nel settore del commercio dei prodotti eno-gastronomici locali, della piccola ristorazione, dell'artigianato tipico	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Favorire interventi di riqualificazione e nuova destinazione d'uso dei volumi edilizi sottoutilizzati a favore delle attività economiche terziarie
IV Creare condizioni di equilibrio tra le dotazioni infrastrutturali, i servizi di interesse generale e la domanda reale della popolazione gravitante sul territorio comunale, in un'ottica di elevata vivibilità complessiva	f. Migliorare le condizioni di accessibilità veicolare, nautica e ciclo-pedonale del porto e del lungolago adiacente	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Sviluppare un sistema della sosta veicolare integrato con la rete dei percorsi pedonali, i punti di attracco della navigazione pubblica e privata, le funzioni cantieristiche private esistenti
	g. Potenziare il sistema della mobilità ciclo-pedonale e le condizioni di accessibilità al lago	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Riqualificare la rete dei sentieri e dei percorsi ciclo-pedonali ed i punti di discesa e sosta pedonale sul lungolago

4 DETERMINAZIONE DELLE POLITICHE DI INTERVENTO PER I DIVERSI SISTEMI FUNZIONALI

Le scelte progettuali su un territorio dalle alte valenze paesaggistiche e dalle dinamiche socio-economiche in equilibrio con i valori ambientali come è quello di Ranco non possono che relazionarsi a più livelli di interesse.

La perdita del sistema di relazione tra l'ambiente stesso e la struttura socio-economica in esso insediata può essere causa di compromissione per l'ambiente naturale.

Lo scenario strategico del nuovo PGT parte proprio dal recupero del legame tra uomo e territorio, in quanto base di ogni processo di salvaguardia e riqualificazione.

Il tema dell'ambiente-paesaggio, nel suo insieme, se sul piano delle analisi propedeutiche ha rappresentato una delle componenti specifiche della trattazione, rispetto alle determinazioni del nuovo Piano di Governo del Territorio assume una valenza di tipo "verticale" che dovrà accompagnare tutti gli aspetti progettuali, da quelli programmatici generali, alle scelte localizzative, agli aspetti normativi.

Nello specifico, distinguere le ipotesi di sviluppo del territorio secondo sistemi funzionali preordinati e distinti – residenza, commercio-turismo, produzione - non appare significativo, ma al contrario è la relazione reciproca tra diversi livelli funzionali che può promuovere sviluppo del territorio e, contemporaneamente, garantire responsabile tutela dell'ambiente naturale e costruito.

Bisogna garantire, in sintonia con quanto avveniva in passato, che l'intervento di modificazione antropica, necessario alla crescita, avvenga in sintonia con la natura, nel rispetto del "*genius loci*",

Le trasformazioni devono saper cogliere le diverse situazioni del contesto naturale, i valori ed i caratteri luogo; in tal modo, la natura indagata nel suo aspetto più profondo rappresenta l'indirizzo operativo nella costruzione del contesto ambientale, divenendo fondamento dell'intervento umano.

In un contesto culturale come quello attuale – con profondi segni sul territorio e alterazione delle gerarchie di relazione tra le strutture ambientali – le politiche di intervento progettuale sono elaborate dopo un attento lavoro di individuazione e descrizione delle varie tipologie dell'assetto ambientale, dei caratteri antropici e naturali di permanenza ed "originalità" sul territorio (si vedano le sezioni specifiche contenute nel presente Documento di Piano – quadro ricognitivo e conoscitivo).

Posti tali elementi come requisiti ambientali imprescindibili le determinazioni di Piano hanno una solida base per organizzare un sistema di criteri di valutazione delle condizioni di compatibilità dei processi di trasformazione che vengono proposti in sede di valorizzazione strategica.

Interessa ora stabilire la politica di intervento sottesa a tali scelte progettuali che, come anticipato, prevedono livelli di attenzione per lo stato dei luoghi e per le dinamiche socio-culturali in atto.

Nel territorio comunale di Ranco si possono individuare ambiti tematici attorno ai quali sviluppare l'idea-forza di sviluppo socio-economico del PGT, i quali trovano stretta correlazione con i connotati ambientali, paesaggistici ed insediativi del territorio come emersi nella fase di indagine.

Tali ambiti di trasformazione, descritti in modo articolato e strutturato nel seguito, non aprono prospettive di espansione in nuovi contesti del territorio comunale, ma coincidono con ambiti del costruito spesso sotto-utilizzati anche dal punto di vista edilizio e prevedono meccanismi di riqualificazione del tessuto esistente le cui potenzialità inesprese vengono fatte emergere attraverso interventi di riqualificazione e, talvolta, di potenziamento, arrivando a coinvolgere modeste porzioni ancora libere.

I punti nodali del sistema di riqualificazione, potenziamento e sviluppo del territorio comunale sono rappresentati da *luoghi urbani* che acquistano valenza di *luoghi strategici* per le dinamiche economiche del Comune, con progetti che coinvolgono la sfera della residenza e delle attività economiche legate a turismo e commercio.

Tali luoghi urbani rappresentano la possibilità di rilanciare dal punto di vista abitativo – ricerca della qualità dell'abitare – zone del tessuto consolidato caratterizzate, come detto, da degrado abitativo e sottoutilizzo insediativo.

Le potenzialità di questi spazi sono contenute proprio nella possibilità di ri-progettare ambiti molto interessanti per collocazione e posizione geografica, all'interno di nuclei di antica formazione o in stretto rapporto con la fascia lacuale.

I motivi qualificanti degli interventi proposti per gli ambiti di trasformazione sono la conservazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive all'interno di nuovi spazi abitativi in coerenza con le forme di aggregazione spaziale degli insediamenti originari, che sono stati indagati nello studio della dinamica storica evolutiva del tessuto costruito.

Inoltre, l'attenzione del Piano di Governo del Territorio viene posta alla creazione di spazi collettivi all'interno del recupero-riqualificazione di questi luoghi strategici urbani con progetti che devono comprendere mix funzionali orientati al potenziamento dell'attrattività turistica; in questo senso viene proposto collegamento delle funzioni dell'abitato con una rete dei percorsi da sviluppare all'interno dei nuclei di antica formazione e, a partire da essi, in collegamento con tutto il territorio.

Le specifiche aree tematiche individuate all'interno del tessuto consolidato, come nel seguito descritte, possiedono, a livelli differenti, potenzialità inespresse che devono emergere per essere sfruttate in sinergia con le potenzialità globali del territorio: sinergia tra valori culturali dell'abitare (cultura dell'abitare, qualità dei servizi) e, contemporaneamente, valori paesaggistici, ambientali ed ecologici (specchio d'acqua del lago, fascia costiera, fascia collinare).

5 INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

5.1 Ambito di riqualificazione funzionale lungolago

5.1.1 Connotazioni fondamentali dell'intervento

Descrizione

L'ambito territoriale in cui ricadono il porto di Ranco, con il contiguo parcheggio, il cantiere nautico privato e le aree pubbliche a parcheggio ubicate lungo Via Al Lago presenta interessanti opportunità in relazione allo sviluppo delle attività economiche già insediate ed alle possibili sinergie con le funzioni pubbliche e di interesse generale, evidenziando al contempo alcune criticità connesse alla commistione tra mobilità pedonale ed autoveicolare oltre che al sistema della sosta.

Questa porzione del territorio comunale riveste, infatti, una valenza strategica unica per le attività economiche del settore turistico-ricettivo, in relazione alla particolare ambientazione offerta all'utenza, con la possibilità di usufruire delle strutture esistenti ed al contempo di beneficiare degli spazi pubblici del lungolago.

In stretta sinergia si pone l'attività nautica da diporto e la possibilità di accesso a Ranco provenendo dal lago, circostanza che delinea un potenziale bacino turistico rappresentato dall'intero Verbano, attraverso una forma di mobilità – in forte crescita - indipendente dalla rete stradale e verso la quale si stanno rivolgendo sempre maggiori attenzioni nell'ambito dell'intero sistema turistico regionale.

Come evidenziato dalle analisi conoscitive, nei periodi di maggiore frequentazione turistica – e quindi di maggiore interesse per le attività economiche citate - l'ambito in oggetto risulta deficitario sotto il profilo dell'offerta di parcheggio, con situazioni di congestione ricorrenti durante l'intero periodo fine-settimanale estivo, ed anche con ripercussioni negative per la sicurezza ciclo-pedonale.

L'insieme delle circostanze richiamate suggerisce la ricerca di soluzioni di intervento per quest'ambito territoriale che - riconoscendone la vocazione turistico-ricettiva e le potenzialità per le attività economiche presenti - siano in grado, da un lato, di rispondere adeguatamente alle esigenze della mobilità nautica, valorizzandola, dall'altro, di razionalizzare la mobilità e la sosta autoveicolare, garantendo al contempo corrette condizioni di fruibilità del lungolago da parte della popolazione di Ranco e dell'utenza turistica.

In questo senso si individua per l'ambito territoriale in esame una possibile riorganizzazione degli spazi esistenti, nella quale, attraverso opportune forme di convenzione tra l'Ente pubblico ed i privati, possano venire colmate le carenze infrastrutturali sopra espresse ed al contempo create condizioni favorevoli rispetto alle esigenze degli operatori economici presenti.

Lo scenario individuato, di cui alla scheda allegata, prevede la seguente configurazione generale di intervento:

1. Realizzazione in corrispondenza dell'attuale parcheggio pubblico di Via Al Lago di una struttura interrata destinata alla sosta veicolare ed al rimessaggio imbarcazioni, secondo un'alternanza delle superfici a disposizione delle due funzioni da definirsi in relazione ai diversi periodi dell'anno. All'interno della struttura potranno inoltre trovare ricovero i mezzi di servizio di proprietà

comunale, liberando gli spazi in superficie attualmente impegnati all'interno del nucleo antico.

La sosta autoveicolare potrà essere prevista a pagamento nei periodi di maggiore affluenza turistica (fine-settimana, mesi estivi) e gratuita nei restanti periodi, mentre gli spazi per il rimessaggio imbarcazioni potranno essere ceduti in locazione agli operatori del settore della nautica da diporto.

L'intervento potrà essere realizzato mediante il ricorso allo strumento della finanza di progetto (project financing), affinché possa essere mantenuta la proprietà pubblica della struttura, mentre i costi di realizzazione delle opere potranno essere sostenuti dal soggetto privato che ne assumerà la gestione, con i relativi proventi economici.

La struttura avrà accesso direttamente dalla SP 4, sfruttando i dislivelli e le quote esistenti, mantenendo quindi gli ingombri verticali degli attuali piazzali a parcheggio, i quali potranno essere destinati a verde pubblico attrezzato con alberature e sedute. La facciata d'ingresso, unica nuova infrastruttura percepibile dall'esterno, dovrà garantire il migliore inserimento paesaggistico, per il quale si farà ricorso ai materiali tradizionali delle murature in pietra naturale.

2. Riqualficazione dell'attuale pontile di approdo privato e degli spazi pertinenziali contigui – pubblici e privati - secondo un modello di intervento integrato, orientato alla sinergia dell'attività economica esistente con le funzioni di interesse pubblico e generale, da connotarsi sotto il profilo del corretto inserimento ambientale e paesaggistico e di un elevato standard qualitativo complessivo.

L'insieme degli interventi sarà rivolto ad offrire: approdo ed ormeggio temporaneo alle imbarcazioni; possibilità di accesso pubblico e proseguimento dei percorsi pedonali sulle strutture galleggianti; spazi attrezzati a terra in corrispondenza delle aree a destinazione pubblica. Rimane esclusa la funzione di distribuzione e rifornimento carburante. Al fine di limitare e disincentivare l'afflusso veicolare da terra, favorendo al contempo l'accesso alla struttura via lago, le attrezzature per l'alaggio ed il varo delle imbarcazioni rimarranno limitate a quelle esistenti, da adeguarsi unicamente in relazione alla risoluzione dei possibili conflitti con la viabilità autoveicolare sulla SP 4 ed alla corretta accessibilità della struttura interrata di cui in precedenza.

3. Riorganizzazione del sistema dei parcheggi esistenti tra l'imbarcadero della Navigazione Lago Maggiore ed il porto, con:
 - trasferimento di alcuni posti auto presso la nuova struttura interrata;
 - redistribuzione dell'area a parcheggio antistante il porto con contestuale realizzazione di una percorribilità pedonale adeguatamente separata dalla viabilità autoveicolare e connessa al restante sistema delle percorrenze pedonali rivolte alla fruizione del lungolago, in direzione Nord e Sud.
4. Valorizzazione del tratto spondale ricompreso tra il cantiere nautico privato e la spiaggia "Canottieri" con contestuale creazione di un idoneo camminamento pedonale separato dalla sede stradale, mediante:
 - attivazione di idonei strumenti rivolti al riordino e risanamento dei manufatti esistenti ed alla eliminazione delle strutture incongrue e/o non autorizzate;
 - eliminazione degli elementi di separazione fisica e visuale tra la sponda del lago ed il sedime della SP 4, con contestuale liberazione di una fascia lineare destinata alla creazione di un percorso pedonale in sede riservata, opportunamente protetta, separata dalle darsene di proprietà privata.

Vocazioni funzionali da privilegiare

Le funzioni da promuovere nell'ambito sono quelle relative ai servizi di interesse generale correlati alla fruizione del lago, sia sotto il profilo dell'accessibilità pedonale e ciclabile, intesa anche come percorribilità delle sponde, che delle funzioni più propriamente nautiche.

5.1.2 Tipologia di strumento attuativo cui ricorrere in fase realizzativa

La molteplicità di funzioni descritta e la compresenza dell'iniziativa pubblica e privata suggerisce per quest'ambito di trasformazione il ricorso allo strumento del Programma Integrato d'Intervento (cfr. L.R. 12/2005, artt. 87 e seguenti).

5.1.3 Criteri di intervento per un corretto inserimento ambientale e paesaggistico

Posto che l'insieme degli interventi previsti assume una veste riferita prevalentemente alla riorganizzazione/utilizzazione ottimale di spazi ed infrastrutture esistenti, più che a nuove realizzazioni, le quali saranno limitate alle opere sopra richiamate, l'insieme degli interventi e delle eventuali nuove realizzazioni da prevedersi nell'ambito saranno fortemente orientate al corretto inserimento paesaggistico e ad al rispetto dei caratteri edilizio-morfologici locali, come in precedenza evidenziati, anche al fine di consentire la migliore integrazione con le funzioni residenziali esistenti ed in ogni caso per assicurare l'ottenimento, in fase realizzativa, di una elevata qualità progettuale.

5.2 Ambito di trasformazione in Frazione Uppone

5.2.1 Connotazioni fondamentali dell'intervento

Descrizione

L'individuazione dell'ambito di intervento nasce dall'esigenza di tutela e valorizzazione di un complesso rurale di grande valore tipologico ed ambientale che negli anni recenti ha subito in parte interventi ristrutturativi devastanti. Il complesso presenta comunque ancora intatte le caratteristiche tipologiche che lo rendono episodio unico nel contesto territoriale.

L'intervento si articola in due operazioni, l'una di de-ristrutturazione ovvero di eliminazione dei volumi superfetativi e di ripristino della tipologia originaria e l'altro di nuova costruzione, in area separata, dei volumi demoliti con un incremento in grado di compensare i costi del trasferimento volumetrico.

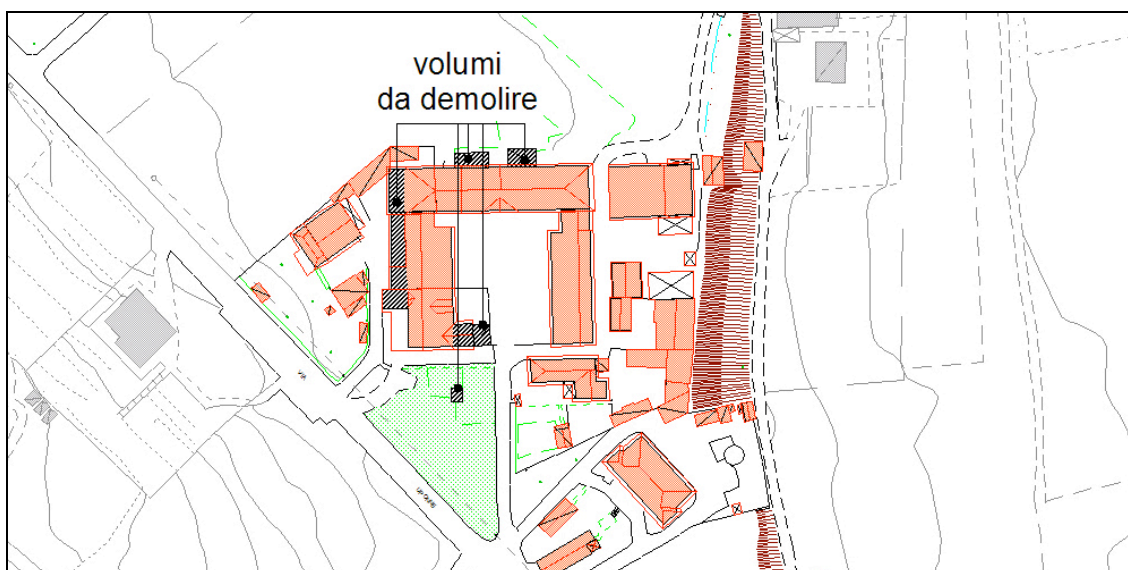
Tale intervento utilizza una consolidata modalità con cui si interviene in situazioni analoghe ed i risultati ottenuti sono oltremodo incoraggianti e soddisfacenti.

Limiti quantitativi massimi

Nello schema allegato sono indicate le porzioni di edificio costituenti episodi superfetativi e di cui viene prevista la demolizione, le porzioni di edifici da ripristinare e ricondurre alla tipologia originaria ricavabile dalla simmetrica porzione ancora pressoché integra e gli spazi attualmente destinati a magazzini rurali o a stalle presenti nei corpi laterali che possono essere investiti da interventi di riutilizzo residenziale o para residenziale con le modalità prescritte nei successivi punti.

I nuovi interventi residenziali avranno una capacità insediativa massima pari a mq. 850 di slp.

SCHEMA



Vocazioni funzionali da privilegiare

La particolare tipologia dell'edificio di cui è previsto il recupero e la sua dichiarata forte immagine architettonica, invita a prevedere per tale edificio una funzione di eccellenza quale potrebbe essere la ristorazione di qualità ed il settore ricettivo.

Negli interventi di nuova costruzione è da prevedere un utilizzo tipicamente residenziale.

Impostazione generale di progetto dal punto di vista morfo-tipologico

Per quanto riguarda l'edificio principale, come già anticipato nei punti precedenti, sarà la stessa tipologia ancora ben presente in molte parti dell'edificio a "imporre" i caratteri tipologici, stilistici ed edilizi alle parti travolte da impropri interventi succeduti nei recenti anni.

L'intervento di nuova costruzione sarà caratterizzato da un modesto sviluppo verticale ed un andamento pressoché parallelo con la strada comunale con immagine tipologica molto semplice in grado di rispondere alle esigenze di basso impatto paesaggistico che la zona richiede.

Specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali e di servizi

Gli spazi antistanti l'edificio principale, come indicato negli schemi grafici allegati, saranno attrezzati ad area di parcheggio piantumato in cui la presenza arborea sia tale da far propendere all'immagine di un "bosco" all'interno del quale sia possibile parcheggiare.

5.2.2 Tipologia di strumento attuativo cui ricorrere in fase realizzativa

Si ritiene che lo strumento attuativo più adatto possa essere il Programma Integrato di Intervento in quanto è certamente lo strumento consolidato più completo oggi a disposizione per interventi complessi di ristrutturazione, nuova edificazione e recupero ambientale.

5.2.3 Criteri di intervento per un corretto inserimento ambientale e paesaggistico

Per quanto riguarda l'edificio principale, trattandosi di intervento di recupero edilizio di un edificio esistente dalle forti caratteristiche architettoniche e che rappresenta di per sé un ottimo inserimento di tipo paesaggistico ambientale, le raccomandazioni in ordine ad un corretto inserimento sono limitate alla previsione di idonee pavimentazioni delle superficie esterne (prato armato per le aree a parcheggio e pavimentazioni a piccoli elementi per l'area a cortile) e ad una previsione di impianti vegetali coerenti con i luoghi.

Nell'intervento di nuova costruzione occorrerà tener presente la particolare condizione ambientale in cui si va a collocare: ai limiti della grande fascia boscata del monte San Quirico ed alle prime pendici dello stesso.

5.3 Ambito di trasformazione “Museo dei Trasporti”

5.3.1 Descrizione dello stato di fatto

Localizzazione, consistenza e stato di conservazione

Area espositiva posta al confine nord del Comune, accessibile da Via Alberto.
Il mondo dei trasporti è ricostruito all'aperto su una vasta area organizzata in sezioni tematiche lungo un percorso di ricostruzione storica.
Vi è un fabbricato che ospita la sede museale vera e propria con biblioteca.

Attività ed organizzazione del museo

Il Museo è dedicato alla storia dei trasporti.
I percorsi all'aperto, si articola nelle seguenti sezioni:

- Il tempo del cavallo, la storia dei trasporti nella prima metà del secolo XIX; si trovano qui carrozze europee (dalla Francia al Belgio ed Olanda) ed esempi dall'America. Dall'Italia (Milano), mezzi d'epoca quali un omnibus a due cavalli per il trasporto dei passeggeri e una diligenza a due piani, trainata da due cavalli.
- Il tempo del vapore, inizio del trasporto su linee ferroviarie con esempi di piccola locomotiva a vapore, locomotiva a tre assi, locomotiva a scartamento ridotto.
- Il tempo dell'elettricità che testimonia l'arrivo del tramway sulle rotaie cittadine.
- Il tempo del motore, con la testimonianze del motore a scoppio.
- La scalata al cielo: funicolari e vetture a cremagliera.
- Viaggiare sulla neve: seggiovia e ovovia.
- In bicicletta, in motocicletta, in automobile: ampia sezione dedicata interamente al settore "trasporti privati.
- Dalla terra allo spazio, con mongolfiera ad aria calda.

Nella sede museale vera e propria, è allestito un suggestivo plastico che rappresenta la "CITTA' IDEALE" con ricostruzione del globo terrestre.
Il Museo, sede universitaria, ospita anche una biblioteca con ampia disponibilità di testi sulla storia dei mezzi di trasporto, raccolti dal fondatore Ogliari.

Fonte: <http://www.museo-ogliari.it/>

5.3.2 Connotazioni fondamentali dell'intervento

Destinazioni funzionali

L'individuazione dell'ambito di intervento nasce dall'esigenza di tutela e valorizzazione il contesto.
Si prevede una generale riorganizzazione degli spazi espositivi anche al fine di un migliore inserimento paesaggistico della struttura.

Dotazioni infrastrutturali e servizi

E' previsto il potenziamento e l'adeguamento del sistema dell'accessibilità all'area e razionalizzazione dei percorsi interni pedonali.

Impostazione generale di progetto ed obiettivi prioritari

Il progetto per l'ambito in oggetto si pone quale obiettivo prioritario lo sviluppo e l'integrazione del Museo nella rete delle attrattive turistiche locali.

Tale proposta si attuerà mediante la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (spazi espositivi) ed attraverso la riorganizzazione dell'area museale all'aperto, con un miglior inserimento paesaggistico nel contesto dei percorsi.

Si ritiene, inoltre, prioritaria, la salvaguardia dei valori ambientali del contesto.

5.3.3 Tipologia di strumento attuativo cui ricorrere in fase realizzativa

Si ritiene che lo strumento attuativo più adatto possa essere il Programma Integrato di Intervento in quanto è certamente lo strumento consolidato più completo oggi a disposizione per interventi complessi di ristrutturazione, nuova edificazione e recupero ambientale.

6 COMPATIBILITÀ DELLE POLITICHE DI INTERVENTO INDIVIDUATE CON RISORSE ECONOMICHE ATTIVABILI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Tutte le previsioni descritte nei paragrafi precedenti vengono accompagnate da opportuni interventi finalizzati alla realizzazione di opere ed attrezzature servizi pubblici e di interesse pubblico o generale in grado di assicurare sia in termini quantitativi sia qualitativi non solo le nuove esigenze di servizi ma anche soddisfare bisogni pregressi attraverso opportune convenzioni finalizzate a tale scopo. L'intervento dell'Amministrazione Comunale sarà quindi sostanzialmente limitato al controllo ed al coordinamento nella realizzazione di tali opere.

7 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

7.1 Criteri di compensazione e di perequazione

L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo promossi dal Piano potrà aversi mediante il ricorso agli strumenti attuativi di cui ai paragrafi precedenti, per i quali non si individua l'opportunità di ricorso ai criteri della compensazione, perequazione o incentivazione urbanistica.

Eventuali ulteriori piani attuativi - di carattere non incrementale - potranno fare ricorso ai criteri della compensazione e perequazione urbanistica.

L'istituto della compensazione urbanistica viene applicato alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale non disciplinate da piani e da atti di programmazione. In luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, l'Amministrazione attribuisce, a fronte della cessione gratuita dell'area, diritti edificatori trasferibili su aree edificabili private ricomprese in piani attuativi, ovvero in diretta esecuzione del PGT.

La legge individua una perequazione a carattere circoscritto riguardante gli ambiti interessati da piani attuativi e da atti di programmazione negoziata a valenza territoriale (art. 11, comma 1) ed una forma più generalizzata (art. 11, comma 2): in ambedue i casi la definizione dei criteri per orientarne l'applicazione deve avvenire in sede di Documento di Piano.

La tipologia qui individuata si riferisce alla perequazione circoscritta alla pianificazione attuativa in cui i diritti edificatori vengono attribuiti all'intero comparto ripartendoli tra tutti i proprietari insieme agli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione. La ripartizione dei diritti edificatori avviene con l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale su tutta l'estensione del comparto.

L'indice di edificabilità oggetto di attribuzione ha carattere effettivo in quanto permette di realizzare la volumetria complessiva prevista dal piano attuativo. Sarà poi lo stesso piano attuativo che determinerà le aree sulle quali deve essere concentrata l'edificazione e quelle da cedere gratuitamente al Comune o da asservire per realizzare i servizi e le infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche.

7.2 Criteri di incentivazione urbanistica

La legge individua l'istituto dell'incentivazione urbanistica consistente nel riconoscimento di "bonus" urbanistici, ossia di maggiori diritti edificatori, a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai programmi di intervento. Specificatamente viene qui attribuito un incremento massimo del 10% della volumetria ammessa agli interventi ricompresi in piani attuativi comunque denominati, ma aventi per finalità precipua la riqualificazione urbana a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai programmi di intervento (ad esempio maggiori dotazioni quali-quantitative di attrezzature e spazi pubblici o significativi miglioramenti della qualità ambientale, interventi di riqualificazione paesaggistica e di rimozione di manufatti paesaggisticamente intrusivi od ostruttivi).

Per volumetria ammessa si intende quella definita dal Piano delle Regole al netto dell'eventuale aumento dovuto all'utilizzo del volume derivante dalla compensazione urbanistica di cui al precedente paragrafo. Tale "bonus" urbanistico può essere riconosciuto anche a piani attuativi all'interno del tessuto urbano del nucleo di antica formazione intendendo per Slp ammessa la Slp esistente.