

PGT

ARCHITETTO GIORGIO BALDIZZONE
ARCHITETTO GIUSEPPE BARRA
ARCHITETTO ADO FRANCHINI
ARCHITETTO FABRIZIO OTTOLINI

COMUNE DI LUISAGO

PROVINCIA DI COMO



DOCUMENTO DI PIANO

NORME DI ATTUAZIONE

Ottobre 2012

INDICE

ART.1 - PGT - DISPOSIZIONI GENERALI E PRELIMINARI	2
ART.2 - DOCUMENTO DI PIANO - CONTENUTI E LIMITI	2
ART.3 - DOCUMENTO DI PIANO – ELABORATI COSTITUTIVI	3
ART. 4 - RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE, DIFFORMITA' E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE .	4
ART. 5 - ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO	5
ART.6 - CRITERI DI PEREQUAZIONE, INCENTIVAZIONE E COMPENSAZIONE.....	6
ART.7 - EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO – PRESCRIZIONI, DIRETTIVE, INDIRIZZI	7
ART.8 - OBIETTIVI DI QUALITA' PAESAGGISTICA.....	10
ART.9 - MISURE DI ATTENZIONE/MITIGAZIONE E MISURE DI COMPENSAZIONE PRESCRITTE DAL RAPPORTO AMBIENTALE DEL PGT	11
ART.10 - MONITORAGGIO DEL PIANO E DELLA SUA ATTUAZIONE.....	12
ART.11- SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	13

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;

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.

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 esso interpreta le indicazioni e gli obiettivi fissati dall'Amministrazione Comunale, anche tenendo conto di quanto emerso nel processo partecipativo di formazione del Piano (1^a e 2^a conferenza di valutazione, consultazioni con le parti economiche e sociali, 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
- 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:

- | | | | |
|----|-------|---------------------------------------|--|
| 1. | A.0.1 | RELAZIONE | |
| 2. | A.0.2 | NORME TECNICHE DEL DOCUMENTO DI PIANO | |
| 3. | A.0.3 | SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE | |

QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATARIO

- | | | | |
|----|-------|---------------------------------------|----------------|
| 4. | A.1.1 | Pianificazione sovracomunale | |
| | | Indicazioni del PTCP di Como | scala 1:5.000 |
| 5. | A.1.2 | Sintesi della pianificazione comunale | scala 1:25.000 |
| 6. | A.1.3 | Istanze, problemi, aspettative | scala 1:2.500 |
| 7. | A.1.4 | Stato di attuazione del PRG vigente | scala 1:5000 |

QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE

- | | | | |
|-----|-------|---|---------------|
| 8. | A.2.1 | Carta di uso del suolo | scala 1:8.000 |
| 9. | A.2.2 | Origine e formazione del territorio e degli
Insediamenti | |
| 10. | A.2.3 | Attrezzature di uso e interesse pubblico e delle
proprietà comunali | scala 1:5.000 |
| 11. | A.2.4 | Vincoli amministrativi, ambientali e monumentali
e di difesa del suolo | scala 1:2.500 |
| 12. | A.2.5 | Carta di analisi del paesaggio comunale | scala 1:2.500 |
| 13. | A.2.6 | Aree agricole – tipologia produttiva dei suoli e
finanziamenti CEE – Dati Siarl 2009 | scala 1:2.500 |
| 14. | A.2.7 | Infrastrutture di mobilità | scala 1:2.500 |
| 15. | A.2.8 | Infrastrutturazione del territorio comunale –
Aree servite dalla fognatura comunale | scala 1:3.000 |
| 16. | A.2.9 | Analisi tipologica, altezze degli edifici | scala 1:2.500 |

QUADRO PROGETTUALE

- | | | | |
|-----|-------|--|---------------|
| 17. | A.3.1 | Tavola delle previsioni di piano | scala 1:2.500 |
| 18. | A.3.2 | Carta della Rete Ecologica Comunale e
dei sistemi verdi | scala 1:2.500 |
| 19. | A.3.3 | Carta della sensibilità paesaggistica | |

ALLEGATI

21. ALL. 1 – Studio della componente commerciale del PGT

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 di Indirizzo Forestale redatto dalla Provincia di Como;
- b) esplica la propria efficacia, disciplinando, anche con le norme di Piani Settoriali allegati, interventi di completamento, trasformazione urbanistica e edilizia, con vincoli sia di natura strategica, a carattere paesistico, sia di natura 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.

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.

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

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

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 regolati dal Piano delle regole ma soggetti ad intervento coordinato (ambiti soggetti a Pianificazione Attuativa o a Permesso di costruire Convenzionata) così come individuati dalla tavola A.3.1, le attività sono insediabili, se ammesse dal PdR, solo previa approvazione degli strumenti di attuazione (PA o permesso di Costruire convenzionato).

Negli ambiti territoriali disciplinati da piano attuativo, la potenzialità edificatoria massima - ancorché determinata con riferimento solo ad alcune aree dalle tavole grafiche del PdR - 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.

Le tabelle di quantificazione del piano contenute nella Relazione del Documento di Piano, con particolare riferimento al capitolo 6, 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;

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

Il PGT non prevede il ricorso ad alcun **meccanismo di perequazione**.

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

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 PGT individua inoltre **meccanismi di incentivazione** urbanistica finalizzati al perseguimento di un'**alta sostenibilità energetica degli interventi edilizi**. Tali meccanismi consistono nel riconoscimento di "bonus" urbanistici, che realizzino:

- **interventi di edilizia bio-climatica e di risparmio energetico**; per la realizzazione di edifici in Classe A ai sensi della DGR 8/8745 del 22/12/2008 e s.m.i., (ad esclusione degli edifici ricadenti nel Centro Storico) è riconosciuto un **incremento del 5%** della volumetria ammessa (dal Documento di Piano per gli ambiti di Trasformazione e dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole per gli altri ambiti territoriali).
- **realizzazione di impianti fotovoltaici**; nelle zone di trasformazione produttiva o direzionale commerciale La potenzialità edificatoria può tuttavia essere incrementata del 5% nel caso in cui il proprietario realizzi impianti fotovoltaici con delle

superfici pari ad almeno il 30% della copertura, e destinati a migliorare l'efficienza energetica degli edifici e ridurre le emissioni di gas-serra.

Tutti gli interventi edilizi previsti all'interno degli ambiti di Trasformazione del Documento di Piano dovranno comunque garantire la realizzazione di edifici ricadenti in classe di efficienza energetica B di cui alla DGR 8/8745 del 22/12/2008, se e per quanto applicabile alla tipologia di edifici realizzati.

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

Il presente articolo detta indirizzi e prescrizioni per gli altri documenti del PGT e per gli strumenti attuativi, secondo le seguenti definizioni:

- 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; la modificazione di una prescrizione in sede di pianificazione attuativa ovvero di Piano delle Regole, Piano dei Servizi o di altro piano di settore comporta variante al Documento di Piano.
- 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 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.

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

7.1 Prescrizioni per il Piano dei servizi

Il Piano dei Servizi 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.

Esso deve inoltre individuare adeguate dotazioni di verde urbano e la sua 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 e quantifica i costi stimati per il loro adeguamento. Analogamente il Piano indica il fabbisogno di nuovi servizi, ne individua la più corretta localizzazione, anche in riferimento alle reali possibilità attuative e ne stima i costi di attuazione.

Il Piano dei Servizi:

- a) conferma le aree per servizi definite dal presente Documento di Piano; 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;
- b) individua le aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture e viabilità;
- c) 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;
- d) definisce in relazione alle funzioni ecologiche svolte dalle aree agricole sulla scorta di specifiche caratteristiche e localizzazione, incentivi e accordi con i conduttori del fondo, definendo altresì i contenuti di convenzione utili alla loro attivazione;

- e) indica, anche recependo specifiche prescrizioni del Regolamento di Attuazione del P.U.G.S.S., le finalità e modalità di attuazione degli interventi di sottosuolo in relazione agli obblighi e competenze degli interventi pubblici e privati in attuazione del PGT.

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.

7.2 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) contiene in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica:
 - 1. il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP e del piano di bacino;
 - 2. l'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica e le norme e le prescrizioni cui le medesime aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale;
- 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;

7.3 Programmi integrati di intervento

In alternativa ai piani attuativi ordinari potrà essere proposta l'adozione di Programmi Integrati di Intervento dai proprietari delle aree secondo quanto disposto dall'articolo 12, comma 4, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, finalizzati a perseguire gli obiettivi generali del presente PGT. Quando ciò avvenga, la predisposizione del PII deve essere finalizzata all'individuazione di altri obiettivi pubblici rispetto a quelli delineati per i singoli ambiti d'intervento, coerenti con il Piano dei servizi o con la programmazione triennale delle Opere Pubbliche.

Nell'ambito del tessuto urbano consolidato possono essere promossi Programmi Integrati di Intervento finalizzati al recupero urbanistico di complessi esistenti sottoutilizzati e per la loro eventuale conversione a usi diversi da quelli stabiliti dal Piano delle Regole.

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

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

La Proposta Preliminare sarà corredata dalla seguente documentazione:

- 1. inquadramento territoriale e urbano;

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

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

1. planimetria d'inquadramento territoriale (scala 1:10.000) in cui sia evidenziato il comparto oggetto dell'intervento, dei sistemi e dei vincoli ambientali (come individuati dalle vigenti normative), infrastrutturali e di servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità e delle previsioni, ritenute significative rispetto alla proposta di programmi integrati, contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunali. La rappresentazione cartografica in scala 1:10.000 dovrà essere effettuata sulla carta tecnica regionale, su supporto informatico, e dovrà evidenziare lo stato dei servizi e delle infrastrutture specificando in particolare e con apposita simbologia grafica, se trattasi di opere e/o servizi esistenti, in corso di realizzazione e/o programmate dagli enti competenti;
2. planimetria alla scala locale dell'intervento e degli ambiti limitrofi (in scala 1:500 o 1:1.000 o 1: 2.000) in cui siano indicate le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le presenze monumentali, naturalistiche e ambientali e dei vincoli di qualsiasi natura, le urbanizzazioni primarie, i sotto servizi tecnologici;
3. sezioni alla scala locale dell'intervento e degli ambiti limitrofi in scala idonea in cui siano evidenziati caratteri morfologici e funzionali; profili altimetrici estesi a un intorno significativo, tale da consentire un'opportuna conoscenza del contesto d'intervento;
4. stralcio dell'azzonamento e delle NTA del PGT recante l'individuazione dell'ambito compreso nel piano integrato di intervento e l'indicazione delle funzioni, della capacità insediativa ed edificatoria, degli spazi ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico previsti dal programma integrato di intervento, specificando altresì le eventuali varianti apportate allo strumento urbanistico generale;
5. progetto planivolumetrico, in scala 1:500/1:1.000, in cui siano evidenziate per gli spazi edificati, gli spazi liberi e di connessione le componenti tipologiche, per destinazione e funzione, con indicazione dei volumi e delle loro altezze, e morfologiche in rapporto al tessuto urbano esistente; individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; progetto di insieme degli spazi liberi d'interconnessione con l'edificato e con le aree libere;
6. schemi morfologici in idonea scala, atti a dimostrare il principio insediativo e le logiche di relazione tra contesto e intervento;
7. progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sviluppato a un livello di dettaglio utile a definire gli impegni assunti da parte del proponente nella convenzione disciplinata ai sensi dell'art. 93 della LR 12/2005;
8. documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, le caratteristiche ambientali e naturali della stessa, e i rapporti intercorrenti con il territorio circostante; foto aerea, anche desunta dai materiali reperibili nelle reti informatiche o presso gli enti territorialmente interessati, in cui sia evidenziata l'area di intervento e quelle limitrofe;
9. computo estimativo dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
10. tempistica di realizzazione per singole fasi;
11. relazione tecnica in cui sia indicato:
 - descrizione degli obiettivi, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dall'Amministrazione comunale nel Documento di Piano e nei documenti di programmazione sovracomunale;
 - dimostrazione degli standard urbanistici in rapporto alla capacità e ai pesi insediativi indotti dal programma integrato suddivisi tra le diverse funzioni previste dal programma;

- analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acque, aria, secondo i dati resi obbligatoriamente disponibili dagli enti competenti, e indicazione di eventuali interventi necessari a garantire il rispetto delle prescrizioni delle leggi di settore;
 - analisi degli effetti dell'intervento sul clima acustico e all'impatto acustico, ove prescritta dalla vigente legislazione, e indicazione di eventuali misure compensative;
 - analisi degli effetti dell'intervento sull'impatto viabilistico e traffico indotto dall'intervento, e indicazione di eventuali misure compensative
 - valutazione della compatibilità geologica dell'intervento;
 - descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani, dei sotto servizi tecnologici, sul sistema di mobilità e accessibilità;
12. relazione economica sulla fattibilità del programma, che evidenzia in particolare:
- il concorso delle risorse private e l'eventuale concorso di risorse dei soggetti attuatori pubblici, con riferimento sia alla realizzazione sia alla gestione di opere o interventi di interesse pubblico;
 - il programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali e le garanzie sui tempi di realizzazione;
13. schema di convenzione contenente gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del programma integrato ai sensi dell'art. 96 L.R. 12/2005.

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 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:

- | | | |
|---------|---|---------------|
| • A.2.5 | Carta di analisi del paesaggio comunale | scala 1:2.500 |
| • A.3.2 | Carta della Rete Ecologica Comunale e dei sistemi verdi | scala 1:2.500 |
| • A.3.3 | Carta della sensibilità paesaggistica | scala 1:5.000 |

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.

Tali interventi saranno così differenziati per funzione:

- lungo i lati ove fossero presenti viabilità stradale di carattere urbano o sovralocale, oltre alla funzione di mitigazione dell'impatto visivo gli interventi di mitigazione dovranno svolgere la funzione di barriera di attenuazione acustica;
- verso il territorio agricolo gli interventi avranno funzione di mitigazione dell'impatto visivo.

B) connessione fra il verde urbano e il verde agricolo di valenza paesistico ambientale.

Oltre che nelle porzioni specificamente individuate dal PGT, anche negli altri interventi di trasformazione, ove possibile, dovranno essere previste dotazioni vegetazionali (arboree o arbustive) destinate a garantire o a migliorare la connessione fra gli spazi verdi posti all'interno del territorio edificato ed il territorio agricolo posto all'esterno.

Gli interventi dovranno relazionarsi con gli elementi e le valenze presenti nel contesto (orditura storica dei campi, trama dei filari e dei corsi d'acqua esistenti, ecc.) e con questi integrarsi.

C) integrazione dei nuovi edifici nel paesaggio.

La qualità architettonica degli edifici da realizzare dovrà essere tale da porsi in positivo rapporto dialettico sia con l'edificato esistente costituendo cerniera fra i diversi scenari paesaggistici.

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

Gli interventi di mitigazione e connessione ambientale dovranno perseguire la più alta fruibilità ambientale: saranno pertanto previsti idonei percorsi pedonali e ciclabili.

Le eventuali ulteriori specificazioni tese al raggiungimento degli obiettivi di cui sopra sono dettate dal Piano delle regole.

Il PGT compie anche un'azione di controllo paesaggistico delle trasformazioni territoriali al fine di perseguire gli obiettivi dichiarati di qualità paesaggistica.

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.3.3.

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”*

Per gli interventi che comportino la piantumazione di specie arboree o arbustive si utilizzeranno specie autoctone facendo prioritariamente riferimento alle indicazioni fornite dai PIF vigenti al momento dell'attuazione, comunque integrabile con i contenuti pertinenti della citata DGR 6/48470 del 29 febbraio 2000.

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 e ricompresi nelle schede degli ambiti di trasformazione allegate al DdP.

Inoltre, per tutti gli interventi previsti dal DdP, dal PdR e dal PdS sono da rispettarsi i seguenti aspetti prescrittivi generali (**chek-list** del rapporto ambientale):

- 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 gronda e degli scarichi delle acque reflue**, nonché indicato il loro recettore. La raccolta e il corretto smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto dovranno essere effettuate nel rispetto del reticolato idrografico esistente.

- 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 **reticolato idrografico** 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 i seguenti **elementi prescrittivi**:

- **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** stabiliti dalla DGR 22.12.2008 n.VIII/8745 "determinazioni in merito alle disposizioni per l'efficienza energetica degli edifici".
- Criteri di sostenibilità ambientale relativi al **risparmio idrico**, RR 2/2006 (art.6).
- 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 indagine preliminare 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 DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**" costituisce parte integrante e sostanziale della presente normativa.