



Regione Lombardia



Provincia di Lecco

**Comune di Casatenovo**  
Piano di Governo del Territorio  
L.R. 11 marzo 2005, n. 12 s.m.i.

**Documento di Piano**  
**Norme di attuazione**

ADOZIONE  
Luglio 2023





L'amministrazione comunale:

Sindaco Filippo Galbiati  
Assessore Marta Picchi  
Responsabile procedimento Ing. Silvia Polti

Progettisti:

**Studio Coppa**  
governo integrato del territorio

P.T. Lorenzo Coppa  
Arch. Alfredo Coppa

Con la collaborazione di:  
P.T. Simone Scalcinati

Mariano Comense (Co) – via XX Settembre 54/E - [www.studiocoppa.com](http://www.studiocoppa.com)  
P.IVA 03022910131



## *Indice*

<b>Art. 1</b>	<b>PAESAGGIO, PRINCIPIO GUIDA DELLE TRASFORMAZIONI</b>	<b>8</b>
1.1	Paesaggio: <i>Convenzione Europea del Paesaggio – Firenze 2000</i>	
1.2	IL VINCOLO - (D.Lgs. 42/2004 s.m.i.) Il Decreto Ministeriale 13 giugno 1969 (G.U. n. 182)	
1.3	I concetti di tutela del D.Lgs. 42/2004 s.m.i.	
1.4	Art. 146, Capo IV D.Lgs. 42/2004 s.m.i.	
1.5	Il D.Lgs. 42/2004 s.m.	
1.6	Il ruolo del PGT nel D.Lgs. 42/2004 s.m.i	
1.7	L'Autorizzazione paesaggistica	
<b>Art. 2</b>	<b>NORME, CONTENUTI, OBIETTIVI del DOCUMENTO DI PIANO</b>	<b>11</b>
2.1	Riferimenti legislativi	
2.2	Ambito di applicazione	
2.3	Finalità e obiettivi del DdP	
2.4	Prevalenza	
2.5	Contenuti ed elaborati del DdP	
2.6	Correlazione tra gli strumenti di Pianificazione territoriale	
2.7	Disciplina paesaggistica ambientale nelle trasformazioni del DdP	
2.8	Perequazione urbanistica, compensazione e incentivazione: principali generali	
2.9	Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, servizi qualitativi	
<b>Art. 3</b>	<b>Gli ambiti di trasformazione (art. 8 comma 2 lett. E, L.R. 12/2005)</b>	<b>13</b>
3.1	Individuazione degli ambiti di trasformazione e modalità di attuazione	
3.2	Criteri per la progettazione degli ambiti di trasformazione	
3.3	Gli strumenti della pianificazione attuativa	
3.4	La tutela e la valorizzazione del paesaggio negli Adt	
<b>Art. 4</b>	<b>Gli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale – i progetti strategici</b>	
4.1	Individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale – modalità di attuazione	
4.2	Criteri per la progettazione negli ambiti di rigenerazione urbana. I Progetti Strategici	
4.2.1	La progettazione intermedia	
4.3	Criteri per la progettazione negli ambiti di rigenerazione territoriale	
<b>Art. 5</b>	<b>Monitoraggio</b>	<b>17</b>
5.1	Monitoraggio e rapporto con la valutazione ambientale strategica	

Art. 1	PAESAGGIO, PRINCIPIO GUIDA DELLE TRASFORMAZIONI
<p><b>1.1 - Paesaggio:</b>  <b>Convenzione Europea del Paesaggio – Firenze 2000</b></p>	<p><i>Gli stati membri del Consiglio d'Europa, Desiderosi di pervenire ad uno sviluppo sostenibile fondato su un rapporto equilibrato tra i bisogni sociali, l'attività economica e l'ambiente; Constatato che il paesaggio svolge importanti funzioni di interesse generale (...) e costituisce una risorsa favorevole all'attività economica (...) e se salvaguardato, gestito e pianificato in modo adeguato, può contribuire alla creazione di posti di lavoro; Riconoscendo che il paesaggio è in ogni luogo un elemento importante della qualità della vita delle popolazioni (...); Desiderando soddisfare gli auspici delle popolazioni di godere di un paesaggio di qualità e di svolgere un ruolo attivo nella sua trasformazione; <u>Persuasi che il paesaggio rappresenta un elemento chiave del benessere individuale e sociale, e che la sua salvaguardia, la sua gestione e la sua pianificazione comportano diritti e responsabilità per ciascun individuo;</u> hanno convenuto quanto segue:</i></p> <p><b>Paesaggio designa una determinata parte del territorio così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni;</b><sup>1</sup></p>
<p><b>1.2 - IL VINCOLO - (D.Lgs. 42/2004 s.m.i.)</b>  <b>Il Decreto Ministeriale 13 giugno 1969 - (G.U. n. 182)</b></p>	<p><b>Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio del comune di Casatenovo ai sensi della Legge n. 1497/1939.</b></p> <p>(...)</p> <p>Considerato che il vincolo comporta, in particolare, l'obbligo da parte del proprietario possessore o detentore a qualsiasi titolo, dell'immobile ricadente nella località vincolata di presentare alla competente Soprintendenza, per la preventiva approvazione, qualunque progetto di opere che possano modificare l'aspetto esteriore della località stessa;</p> <p>Riconosciuto che l'intero territorio del comune di Casatenovo ha notevole interesse pubblico perché concorre a formare quella parte di Brianza caratterizzata da valori paesistici tradizionali che, nel comune di Casatenovo come in quelli ad esso adiacenti, costituiscono come un sottofondo generale ad episodi panoramici componenti quadri naturali di particolare bellezza, accompagnati alla presenza di punti di vista accessibili al pubblico, che di quelle bellezze permettono il godimento; nella parte orientale, inoltre, del territorio, si trovano numerose ville con giardino di notevole bellezza come villa Greppi, villa Facchi, villa Castelbarco, inscindibilmente inquadrato nel paesaggio come sua parte integrante;</p> <p>(...)</p> <p>Decreta:</p> <p>L'intero territorio del comune di Casatenovo ha notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, ed è quindi sottoposto a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa.</p> <p>(...)</p> <p>Roma, addì 13 giugno 1969</p>
<p><b>1.3 - I concetti di tutela del D.Lgs. 42/2004 s.m.i.</b></p>	<p>Il Codice dei Beni Culturali, ha declinato il concetto di tutela secondo tre accezioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>tutela in quanto conservazione e manutenzione</b> dell'esistente e dei suoi valori riconosciuti,</li> </ul>

<sup>1</sup> - dal Preambolo della **Convenzione europea del Paesaggio** sottoscritta a Firenze il 20 ottobre 2000

	<p>- <b>tutela in quanto attenta gestione paesaggistica</b> e più elevata qualità degli interventi di trasformazione,</p> <p>- <b>tutela in quanto recupero</b> delle situazioni di degrado. (compromesse).          Il compito di tutela affidato al PGT è esteso a questi tre significati.</p>
<p><b>1.4 - Art. 146, Capo IV D.Lgs. 42/2004 s.m.i.</b></p>	<p>1. <b>I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge, a termini dell'articolo 142, o in base alla legge, a termini degli articoli 136, 143 comma 1, lettera d), 157, non possono distruggerli, né introdurvi modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.</b></p> <p>2. <b>I soggetti di cui al comma 1 hanno l'obbligo di presentare alle amministrazioni competenti il progetto degli interventi che intendano intraprendere, corredato della prescritta documentazione, ed astenersi dall'avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione.</b></p> <p>3. <u>La documentazione a corredo del progetto è preordinata alla verifica della compatibilità fra interesse paesaggistico tutelato ed intervento progettato.</u> Essa è individuata, su proposta del Ministro, con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, d'intesa con la Conferenza Stato-regioni, e può essere aggiornata o integrata con il medesimo procedimento.<sup>2</sup></p>
	<p>Per gli ambiti sottoposti a tutela paesaggistica mediante provvedimenti di dichiarazione di notevole interesse pubblico (art. 136 D.Lgs. 42/2004) o opere legi (art. 142 D.Lgs. 42/2004) <b>qualunque intervento di modifica dello stato esteriore dei luoghi è soggetto alla preventiva autorizzazione paesaggistica</b>, secondo quanto previsto dall'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 s.m.i.</p> <p>Tale autorizzazione è provvedimento autonomo e preordinato a titoli abilitativi di natura urbanistico – edilizia.</p>
<p><b>1.5 – Il D.Lgs. 42/2004 s.m.i.</b>          Art. 136, comma 1, lettera a)</p>	<p>I beni paesaggistici individuati di cui alla <b>lettera a) del comma 1 dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004</b>, devono essere salvaguardati nella loro consistenza e riconoscibilità, preservandone l'identità e l'integrità naturalistica e morfologica, simbolica e/o scientifica che ne ha determinato l'individuazione quale bellezza naturale; sono quindi da escludersi tutti gli interventi che possano compromettere i predetti caratteri del bene in sé, le aree a contorno degli stessi comprese nella dichiarazione di notevole interesse pubblico, in quanto tali aree sono da intendersi specificamente finalizzate a costituire una fascia di rispetto dei suddetti beni per garantirne la percepibilità e limitare i possibili effetti indotti da trasformazioni al contorno o da eccessiva pressione antropica.</p>
<p>Art. 136, comma 1, lettera b)</p>	<p>Le ville, i giardini e i parchi, di cui alla <b>lettera b) del comma 1 dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004</b>, devono essere salvaguardati nella loro identità, consistenza e riconoscibilità, con specifico riferimento alla preservazione dei caratteri morfologici e stilistici dei correlati manufatti architettonici, alla salvaguardia dei valori storici e vegetazionali dei giardini e dei parchi, la cui preservazione come "aree verdi attraenti" diviene assolutamente prioritaria e inderogabile qualora si tratti di parchi o giardini inclusi in contesti urbanizzati.</p>
<p>Art. 136, comma 1, lettere c) – d)</p>	<p>Per quanto riguarda i beni paesaggistici tutelati ai sensi delle <b>lettere c) e d) del comma 1 dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004</b>, le cosiddette "<b>bellezze d'insieme</b>" e "<b>bellezze panoramiche</b>", qualora non siano precisate nei provvedimenti suddetti le specifiche indicazioni di tutela alle quali attenersi, valgono alcune prescrizioni generali che sono dettate sia dall'art. 16 bis della normativa del PPR oltre che dai presenti criteri.</p>

<sup>2</sup>- si veda il DPCM 12 dicembre 2005



<p><b>1.6 - Il ruolo del PGT nel D.Lgs. 42/2004 s.m.i.</b></p>	<p>Tutti i piani e gli indirizzi di tutela del paesaggio devono trovare negli strumenti urbanistici comunali il momento organizzativo e dispositivo conclusivo (applicativo e attuativo), nella autorità comunale l'organo che orienta e controlla le concrete trasformazioni del (nel) paesaggio.</p> <p>Il Codice dei beni culturali rende quindi pragmatico e determinante il ruolo del PGT e delle amministrazioni locali nel quadro strategico complessivo e complesso della tutela del paesaggio.</p> <p>Lo stesso Codice pone il PGT al centro delle azioni concrete di tutela del paesaggio promosso dalla regione, che nel sistema del piano del paesaggio assegna allo stesso PGT grandi e decisive responsabilità in ordine alla tutela del paesaggio.</p> <p>Il PGT infatti rappresenta il livello di governo più vicino al territorio e alle pratiche di controllo e di indirizzo.</p> <p>Il comune è investito di grandi e decisive responsabilità in ordine alla tutela del paesaggio, che è quindi presente verticalmente negli atti e nelle determinazioni del PGT. Nulla di ciò che il piano "produce" è estraneo alla dimensione paesistica.</p>
<p><b>1.7 – L'Autorizzazione paesaggistica</b></p>	<p><b>l'Autorizzazione Paesaggistica non è un atto dovuto, e costituisce un particolare provvedimento amministrativo con il quale la pubblica amministrazione rimuove un limite posto dalla legge per l'esercizio di un diritto.</b></p> <p><b>Con questo provvedimento non si assegna la titolarità di alcun diritto, ma se ne permette l'esercizio a chi ne è già titolare. In questo modo l'amministrazione pubblica è in grado di verificare che l'esercizio del diritto da parte del titolare (a lui assegnato con lo strumento urbanistico) non sia pregiudizievole per gli interessi della collettività.</b></p> <p>Ne deriva che l'Autorizzazione Paesaggistica rimuove un limite alla trasformazione edilizia e urbanistica, garantisce il vincolo, ne conferma la sua presenza e continuità nel tempo e nel luogo. Quindi ciò che realizzo con il mio progetto entra nel paesaggio, va a fare parte del vincolo e deve contribuire a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. conservare i caratteri d'identità e leggibilità dei paesaggi lombardi;</li> <li>. migliorare la qualità del paesaggio, dell'architettura, della vita;</li> <li>. diffondere consapevolezza e cultura dei valori territoriali insieme alla concreta possibilità di fruizione da parte della popolazione.</li> </ul> <p>L'autorizzazione paesaggistica è un provvedimento autonomo e presupposto rispetto al rilascio di tutti i titoli abilitativi.</p> <p><b>In difetto di essa i lavori non possono essere iniziati.</b></p> <p>Ai fini del rilascio dell'autorizzazione, l'Ente competente deve valutare la compatibilità paesaggistica dell'intervento richiesto in rapporto alle caratteristiche del contesto e al valore riconosciuto dal vincolo paesaggistico esistente.</p> <p>In relazione al rapporto tra autorizzazione paesaggistica e SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), si precisa che, per interventi in ambito assoggettato a tutela paesaggistica ai sensi del D. Lgs. N. 42/2004 che prevedano una modifica dello stato dei luoghi e dell'esteriore aspetto degli edifici, alla SCIA deve essere allegato lo specifico provvedimento paesaggistico rilasciato dall'Ente preposto alla tutela: tale atto di assenso (autorizzazione paesaggistica) non può essere sostituito dalla SCIA.</p>
<p>Lo ius aedificandi</p>	<p>"Lo ius aedificandi ancorchè conforme alle norme urbanistico – edilizie, se in contrasto con le esigenze di tutela del paesaggio, non può dirsi riesercitabile; dal che discende che anche i piani di natura urbanistica devono conformarsi ai piani di natura paesistico territoriale, anche quando essi non prevedono vincoli specifici sulle aree interessate."<sup>3</sup></p>
<p>Il Consiglio di Stato</p>	<p>Il Consiglio di Stato ha precisato che</p> <p>"la tutela del paesaggio è interesse prevalente su qualunque altro interesse pubblico e privato, che non richiede alcuna comparazione con l'interesse del privato che abbia già dato avvio ad una costruzione in zona che l'amministrazione intende sottoporre a vincolo paesistico" (Sez. VI, 1996 – 1998). Lo ius aedificandi, quale facoltà compresa nel diritto di proprietà dei suoli garantito a livello costituzionale, non costituisce quindi un diritto assoluto, ma soltanto "un interesse singolo sottoposto a conformazione da parte della legge e della pubblica amministrazione, in funzione dei</p>

	<p>molteplici interessi pubblici e privati, diversi da quelli del proprietario del suolo, che vengono coinvolti dalla edificazione privata". Lo ius aedificandi riconosciuto dal codice civile e dalle norme urbanistiche – edilizie non può essere esercitato, se non rispettando anche le norme di altri settori e, in prima linea, la tutela del paesaggio e dell'ambiente. Se l'attività costruttiva privata è conforme alla normativa urbanistico – edificatoria, ma contrasta con le esigenze di tutela del paesaggio, lo ius aedificandi non sussiste e non è pertanto edificabile.</p>
<b>Art. 2</b>	<b>NORME, CONTENUTI, OBIETTIVI del DOCUMENTO DI PIANO</b>
<b>2.1 – Riferimenti legislativi</b>	<p>Le presenti Norme di Attuazione (NdA) sono destinate a regolare il governo del territorio nel comune di Casatenovo in applicazione e nel rispetto dei principi fondamentali e inderogabili dell'ordinamento statale, regionale e comunitario.</p> <p>Per quanto non espressamente citato e non espressamente previsto nelle presenti Norme, si fa riferimento alle disposizioni statali e regionali vigenti, nonché alla regolamentazione comunale in materia edilizia, così come supportata dalle competenti normative di ordine superiore.</p>
<b>2.2 – Ambito di applicazione</b>	<p>Il governo del territorio comunale è regolato dagli strumenti sovraordinati di livello regionale e provinciale, oltre che dalla legislazione statale di riferimento.</p> <p>La strumentazione urbanistica comunale è costituita dal Piano di Governo del Territorio (PGT) che definisce e disciplina l'assetto del territorio comunale, dai piani attuativi e dagli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, nonché dai piani di settore. Tutte le opere, le trasformazioni edilizie ed urbanistiche che, sulla base della vigente legislazione richiedano un titolo abilitativo, nonché i mutamenti di destinazione d'uso anche senza opere edilizie o con opere di adeguamento al nuovo uso, devono sempre risultare conformi alle prescrizioni del Piano di Governo del Territorio.</p>
<b>2.3 – Finalità e obiettivi del DdP</b>	<p>Il Piano di governo del territorio è ispirato ai principi fondamentali dell'ordinamento comunitario, statale e regionale. Esso pone particolare attenzione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- a minimizzare il consumo di suolo ai fini edificatori, favorendo la riqualificazione del tessuto urbano consolidato nelle sue parti obsolete e/o sotto utilizzati;</li> <li>- alla tutela del patrimonio ambientale e paesaggistico in conformità alle previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP);</li> <li>- alla sostenibilità ambientale del processo insediativo, generato dalle trasformazioni e/o dalla riqualificazione urbana;</li> <li>- alla salvaguardia e alla rivalutazione del patrimonio storico e paesaggistico residuo;</li> <li>- all'incremento dell'offerta di servizi alla popolazione che risiede e che gravita sul comune, configurando l'obiettivo di migliorare la qualità della vita nel territorio comunale;</li> <li>- alla promozione delle misure di risparmio energetico in tutti gli ambiti di intervento del PGT, anche attraverso l'applicazione delle vigenti normative comunali e sovracomunali, e la verifica della sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio;</li> <li>- al controllo della progettazione edilizia ed urbanistica finalizzato alla verifica della qualità del manufatto edilizio e delle sue pertinenze private e pubbliche per il raggiungimento di una qualità paesistica e ambientale concreta.</li> </ul>

<p><b>2.4 – Prevalenza</b></p>	<p>Le presenti Norme integrano le indicazioni contenute negli elaborati grafici.          Nel caso di contrasto:          - tra tavole di scala diverse, prevale quella di maggiore dettaglio;          - tra tavole di piano e NdA, <b>prevalgono le Norme di Attuazione.</b>          Nel caso di difformità:          - tra previsioni contenute in elaborati di documenti diversi del PGT, prevale la previsione contenuta nel Piano dei Servizi;          tra previsioni contenute nel Piano delle Regole e nel Documento di Piano, <b>prevale quella indicata nel Piano delle Regole al di fuori di quanto specificatamente disciplinato dal Documento di Piano ai sensi della L.R. 12/2005 s.m.i.</b>, visto il valore conformativo delle previsioni in esso contenute.</p>
<p><b>2.5 - Contenuti ed elaborati del</b></p> <p style="text-align: right;"><b>DdP</b></p>	<p>Ai sensi dell'Art.8 e 8bis della L.R. n. 12/2005 s.m.i. si provvede alle determinazioni del Documento di Piano in relazione agli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo previsto dal PGT e in merito alla individuazione degli Ambiti di Trasformazione, così come individuati dallo stesso DdP.          Si definiscono i relativi criteri di intervento, preordinati al rispetto del dimensionamento indicato, alla tutela paesaggistica ambientale e storico-monumentale, alla vigilanza ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree a rischio nella documentazione conoscitiva.          Si stabiliscono poi le indicazioni minime finalizzate alla realizzazione di un corretto monitoraggio delle azioni di piano intraprese con l'attuazione del PGT.          Elaborati del DdP:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Relazione e schede Adt</li> <li>2) Inquadramento territoriale</li> <li>3) Soglie storiche</li> <li>4) Vincoli territoriali</li> <li>5) Il sistema del Paesaggio</li> <li>6) Il sistema ambientale</li> <li>7) Il sistema della Mobilità</li> <li>8) Fruibilità pedonale della città</li> <li>9) Ricomposizione del paesaggio agricolo</li> <li>10) Stato di attuazione del PGT 2014</li> <li>11) Suggerimenti e proposte</li> <li>12) Documento di piano</li> <li>13) Norme del DdP</li> <li>14) Il PGT dei Ragazzi</li> </ol>
<p><b>2.6 - Correlazione tra gli strumenti di Pianificazione territoriale</b></p>	<p>Il governo del territorio si attua mediante una pluralità di piani, fra loro coordinati e differenziati, i quali, nel loro insieme, costituiscono la pianificazione del territorio stesso.          I piani si caratterizzano ed articolano sia in ragione del diverso ambito territoriale cui si riferiscono sia in virtù del contenuto e della funzione svolta dagli stessi.          I piani si uniformano al criterio della sostenibilità, intesa come la garanzia di uguale possibilità di crescita del benessere dei cittadini e di salvaguardia dei diritti delle future generazioni.          Il governo del territorio si caratterizza per:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) la pubblicità e la trasparenza delle attività che conducono alla formazione degli strumenti;</li> <li>b) la partecipazione diffusa dei cittadini e delle loro associazioni;</li> <li>c) la possibile integrazione dei contenuti della pianificazione da parte dei privati.</li> </ol>

<p><b>2.7- Disciplina paesaggistica ambientale nelle trasformazioni del DdP</b></p>	<p>La preparazione dei progetti di trasformazione deve essere effettuata con riferimento al contesto ambientale e paesaggistico e considerando le motivazioni del vincolo, insieme alle indicazioni che si ricavano dal lavoro svolto dalla Amministrazione Provinciale nella stesura del PTCP:</p> <p>L'azione di tutela e espressa dal PTCP secondo un'articolazione per livelli:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Conservazione</u> degli elementi che connotano il paesaggio;</li> <li>- <u>Tutela</u> dei rapporti intercorrenti tra gli elementi di valore paesaggistico e l'intorno, con particolare riferimento ai margini non occlusi dei nuclei antichi;</li> <li>- <u>Identificazione</u> di sistemi intesi come ambiti unitari e coerenti, e come sequenze lineari e affini.</li> </ul>
<p><b>2.8 - Perequazione urbanistica, compensazione e incentivazione: principali generali</b></p>	<p>Perequazione, compensazione e incentivazione costituiscono i principi di riferimento per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione, indicati nel Documento di Piano e disciplinati dalle presenti norme, per il perseguimento delle strategie urbanistiche del Piano di Governo del Territorio.</p> <p>Gli obiettivi strategici del Documento di Piano sono perseguiti favorendo modalità attuative perequative in luogo di meccanismi espropriativi, che consentano di ottenere, all'interno degli interventi di trasformazione,</p>
<p><b>Art. 3</b></p>	<p><b>Gli ambiti di trasformazione (art. 8 comma 2 lett. E, L.R. 12/2005)</b></p>
<p><b>3.1 - Individuazione degli ambiti di trasformazione e modalità di attuazione</b></p>	<p>Il Documento di piano, ai sensi dell'Art. 8 della L.R. n. 12/2005 s.m.i. individua nel territorio comunale gli ambiti di trasformazione, ne indica i criteri di intervento insieme ad un progetto dimensionale. Le trasformazioni sono preordinate alla tutela ambientale, paesaggistica, storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica.</p> <p>Il Documento di Piano individua gli Ambiti di trasformazione, le cui schede complete sono contenute nella Relazione (elaborato 01).</p> <p>Gli interventi previsti negli ambiti di trasformazione possono essere realizzati attraverso Piani Attuativi o con Permesso di Costruire Convenzionato, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia.</p> <p>All'interno degli AdT e fino alla loro progettazione attuativa, il piano garantisce il mantenimento delle eventuali attività esistenti, senza modifiche alla SL esistente.</p> <p>Le perimetrazioni degli interventi possono essere perfezionate in sede di progettazione attuativa a seguito delle verifiche catastali e di rilievo strumentale, senza generare variante. Contenuti e dimensionamento devono risultare conformi alle disposizioni dettate nelle singole schede contenute nel DdP.</p> <p>Sono fatte salve le disposizioni di legge e le norme sovraordinate, anche se non espressamente citate.</p> <p>In ottemperanza ai criteri attuativi della l.r. 12/2005 per il governo del territorio "Modalità per la pianificazione comunale, BURL n. 20 del 19 maggio 2006":</p>

	<p>a. All'interno degli AdT parzialmente edificati, il Piano delle Regole norma le aree e gli edifici esistenti compresi nell'AdT. Fino ad avvenuta approvazione del relativo Piano Attuativo, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione che non modifichino le destinazioni e le funzioni attive alla data di adozione del PGT.</p> <p>b. All'interno degli AdT e fino alla loro progettazione attuativa, il piano garantisce il mantenimento delle eventuali attività esistenti, senza modifiche alla SL e al volume esistenti.</p> <p>Il Piano delle Regole recepisce gli AdT e le relative NdA ad avvenuta attuazione del piano esecutivo.</p>
<p><b>3.2 – Criteri per la progettazione degli ambiti di trasformazione</b></p>	<p>L'individuazione degli ambiti di trasformazione in elenco non produce l'automatica acquisizione dei diritti edificatori previsti dal DdP, in quanto lo stesso DdP, ai sensi del comma 3 dell'Art. 8 della L.R. n. 12/2005 s.m.i. , non contiene previsioni che abbiano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.</p> <p>L'individuazione degli ambiti ha quindi il solo scopo di identificare quelle parti del territorio le cui caratteristiche sono state valutate positivamente al fine di una loro possibile futura trasformazione.</p> <p>L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel DdP avviene attraverso i piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.</p> <p>Nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel DdP, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso, che dovranno essere concertati e definiti in modo interlocutorio tra gli operatori e l'amministrazione comunale nel rispetto delle indicazioni contenute nelle singole schede d'ambito, e secondo gli impegni da inserire nella convenzione.</p> <p>Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti avranno carattere vincolante e produrranno effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.</p>
<p><b>3.3 - Gli strumenti della pianificazione attuativa</b></p>	<p>Gli strumenti della pianificazione attuativa prevedono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) la precisa perimetrazione in scala adeguata del piano entro i limiti indicati dalla cartografia del DdP;</li> <li>b) la puntuale individuazione catastale degli immobili compresi nel piano e i titoli di proprietà o di legittimazione della istanza;</li> <li>c) il rispetto dei criteri progettuali e la dimostrazione del raggiungimento degli obiettivi del DdP, in conformità alla normativa di piano e alle norme paesistiche;</li> <li>d) la precisa individuazione delle aree destinate alla concentrazione volumetrica fondiaria, entro i limiti previsti dal DP;</li> <li>e) la cessione gratuita al comune delle aree assoggettate a servizi di sussidiarietà e di compensazione (se previste);</li> <li>f) la cessione gratuita al comune delle aree per i servizi nella misura minima fissate dalle schede di progetto e dal Piano dei Servizi;</li> <li>g) la verifica di conformità delle soluzioni progettuali rispetto al DP, alle leggi, ai regolamenti e alle norme vigenti in materia;</li> <li>h) la verifica di conformità ai contenuti del PTCP, con particolare riferimento agli indirizzi di tutela del paesaggio;</li> <li>i) le opere di mitigazione e di compensazione anche su aree esterne alla perimetrazione del piano attuativo e in conformità agli atti di pianificazione vigente;</li> <li>j) ogni altra indicazione necessaria alla corretta conformazione del progetto al PGT;</li> <li>k) la sottoscrizione della convenzione.</li> </ul>
<p><b>3.4 - La tutela e la valorizzazione del paesaggio negli Adt</b></p>	<p>1 – si deve impedire l'occlusione delle visuali rimaste libere lungo la viabilità, e la formazione di barriere visive continue anche vegetazionali lungo i percorsi. Particolare attenzione va rivolta ai percorsi poderali che non possono essere modificati, se non per consentirne la percorribilità ai mezzi di emergenza e ai disabili.</p> <p>2 – si devono ridisegnare i margini degli abitati a contatto con i paesaggi agricoli e insieme tutelare i margini storici quali testimonianza delle relazioni territoriali storiche.</p> <p>3 – si devono tutelare i corsi d'acqua e i loro territori, unitamente ai manufatti idraulici o di altra natura, anche solo se residui archeologici.</p>

	<p>4 – sono oggetti di particolare tutela gli elementi vegetazionali residuali, che, dove possibile, devono essere implementati dopo una attenta lettura della documentazione storica disponibile.</p>
<b>Art. 4</b>	<b>Gli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale – i progetti strategici</b>
<p><b>4.1 - Individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale – modalità di attuazione</b></p>	<p>Il Documento di Piano individua gli ambiti di rigenerazione urbana e di rigenerazione territoriale ai sensi dell'art. 2 comma 1 lett. E – Ebis della L.R. 31/2014 s.m.i., che definisce:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>rigenerazione urbana:</b> l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano;</li> <li>• <b>rigenerazione territoriale:</b> l'insieme coordinato di azioni, generalmente con ricadute sovralocali, finalizzate alla risoluzione di situazioni di degrado urbanistico, infrastrutturale, ambientale, paesaggistico o sociale che mira in particolare a salvaguardare e ripristinare il suolo e le sue funzioni ecosistemiche e a migliorare la qualità paesaggistica ed ecologica del territorio, nonché dei manufatti agrari rurali tradizionali, per prevenire conseguenze negative per la salute umana, gli ecosistemi e le risorse naturali.</li> <li>• Il Documento di Piano individua nella Tav DdP.12 i <b>Progetti strategici</b> per la città pubblica, che selezionano e mettono al centro alcuni ambiti dello spazio pubblico. Tali ambiti si compongono di una molteplicità di spazi in cui si ravvisa la necessità di formulare azioni per la rigenerazione della città esistente e/o la sua valorizzazione. In tali ambiti dovranno convergere in forma prioritaria le risorse funzionali all'attivazione di progetti per lo spazio pubblico. Eventuali opere a scomputo derivanti dall'attuazione di Piani Attuativi e Permessi di Costruire Convenzionati che potranno realizzarsi oltre i perimetri degli ambiti di intervento dovranno in via prioritaria concorrere alla valorizzazione dei Progetti strategici per la città pubblica, come disciplinato anche dal Piano dei Servizi.</li> </ul> <p>All'interno degli ambiti di rigenerazione urbana si applicano i disposti delle delibere regionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D.G.R. n XI/3509 del 05.08.2020 Approvazione dei criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione (art. 43 comma 2 quinquies della l.r. 12/05) attuazione della legge di rigenerazione urbana e Territoriale (l.r. 18/19)</li> <li>• D.G.R. n XI/3508 del 05.08.2020 approvazione dei criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT (art. 11, comma 5 della l.r. 12/05) - attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (l.r. 18/19)</li> </ul>

<p><b>4.2 – Criteri per la progettazione negli ambiti di rigenerazione urbana. I Progetti Strategici</b></p>	<p>Gli ambiti della rigenerazione urbana sono individuati nell'elaborato grafico n. 12 – Documento di Piano. Rappresentano quelle porzioni di territorio la cui rigenerazione dipende dalle sinergie progettuali dell'attore pubblico e di quello privato, luoghi dove spesso un'area pubblica o un servizio pubblico possono essere il volano della rigenerazione se riqualificato o riadattato a nuovi usi.</p> <p>All'interno degli ambiti di rigenerazione urbana i parametri edilizi sono disciplinati dall'ambito di appartenenza del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.</p>
	<p>Per gli ambiti della rigenerazione urbana il PGT prevede le seguenti azioni, basate su un percorso negoziale fondamentale per la stesura del progetto, anche se di modesta entità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• prevede lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria;</li> <li>• prevede gli usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51-bis della L.R. 12/2005, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;</li> <li>• incentiva gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;</li> <li>• incentiva l'uso di progetti di urbanistica tattica, riconoscendone il valore sociale, l'economicità e la reversibilità;</li> <li>• prevede i servizi ecosistemici quali standard urbanistici per la progettazione, considerando gli alberi una infrastruttura di salute pubblica;</li> <li>• prevede l'attivazione del Permesso di Costruire Convenzionato (o con atto unilaterale d'obbligo) quale strumento negoziato dell'azione pubblico/privato, sempre attivabile all'interno degli ambiti della rigenerazione;</li> <li>• incentiva la razionalizzazione degli spazi dedicati alla mobilità veicolare, strade e parcheggi, in favore di spazi per mobilità pedonale e ciclabile, attraverso l'istituzione di "zone 30", strade scolastiche, strade giardino, ecc.</li> </ul> <p>Fondamentale ai fini dell'efficacia e gestione del Piano risulta sottolineare che la L.R. 12/2005 all'articolo 8-bis stabilisce che "agli interventi connessi con le politiche di rigenerazione urbana previste nei PGT, è riconosciuta una premialità nella concessione dei finanziamenti regionali di settore, anche a valere sui fondi della programmazione comunitaria, sempre che gli interventi abbiano le caratteristiche per poter essere finanziati su tali fondi, in particolare se riferiti al patrimonio pubblico e agli interventi di bonifica delle aree contaminate, qualora gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione".</p>
<p><b>4.2.1 la progettazione intermedia</b></p>	<p>All'interno dei perimetri degli ambiti di rigenerazione urbana, qualsiasi intervento di trasformazione, di iniziativa pubblica o di iniziativa privata, deve essere anticipato da uno studio di fattibilità (progettazione intermedia), finalizzato all'attivazione di progetti negoziati, di alta qualità architettonica anche attraverso l'uso del permesso di costruire convenzionato e la compartecipazione di risorse pubbliche negli interventi. La commissione per il paesaggio è invitata a collaborare alla progettazione intermedia.</p> <p>Per gli ambiti di rilevante interesse pubblico, denominati Progetti Strategici, il Documento di Piano prevede apposite schede di indirizzo Relazione del DdP.</p>

<p><b>4.3 – Criteri per la progettazione negli ambiti di rigenerazione territoriale</b></p>	<p>Gli ambiti della rigenerazione territoriale sono individuati nell'elaborato grafico n. 12 – Documento di Piano. All'interno degli Ambiti di Rigenerazione Territoriale parzialmente edificati, il Piano delle Regole norma le aree e gli edifici esistenti compresi nell'ambito. Fino ad avvenuta approvazione del relativo strumento attuativo, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione che non modifichino le destinazioni, i volumi o SL esistenti, e le funzioni attive alla data di adozione del PGT.</p>
<p><b>Art. 5</b></p>	<p><b>Monitoraggio</b></p>
<p><b>5.1 – Monitoraggio e rapporto con la valutazione ambientale strategica</b></p>	<p>Il monitoraggio del PGT costituisce una verifica sistematica delle principali trasformazioni territoriali e delle connesse ricadute sull'ambiente al fine di controllare lo stato di attuazione e fornire i dati e le informazioni utili agli Indicatori di monitoraggio definiti nel Rapporto Ambientale predisposto nella procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del PGT. Finalità, criteri e modalità del monitoraggio sono definite dalla Valutazione Ambientale Strategica del PGT stesso.</p>



