

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA
RETTIFICA DOCUMENTO DI PIANO
Ai sensi dell'art. 14 bis della l.r.12/2005**

**PGT approvato con delibera di Consiglio Comunale
n°42 del 12 Novembre 2009**

Il sindaco: Eugenio Piotto

Il responsabile del procedimento: Eugenio Piotto

Il Progettista: Arch Anna Manuela Brusa Pasquè

Azzio.....

PREMESSA

Il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Azzio è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 12 novembre 2009, ed i relativi atti, hanno acquistato efficacia con la pubblicazione sul BURL della Regione Lombardia n. 29/2010 in data 21 luglio 2010.

Avviata la fase operativa di gestione dello strumento di pianificazione comunale, si sono riscontrate alcune imprecisioni nella definizione grafica di due comparti previsti nella zonizzazione delle aree del Piano delle Regole, si è ritenuto utile anche apportare alcune integrazioni alle norme tecniche di attuazione concernenti prescrizioni di tutela ambientale e inoltre, si è colta l'occasione per modificare la destinazione d'uso delle attrezzature pubbliche previste nell'ambito di un comparto di completamento, definito sempre dal Piano delle Regole.

Si è provveduto quindi a redigere una variante parziale ai sensi dell'art. 13 della l.r.12/2005, al fine di introdurre tali modifiche ed aggiornamenti.

Anche se la variante parziale con i contenuti precedentemente indicati, determina solo la modifica del Piano delle Regole e del Piano dei servizi del vigente P.G.T., si rende necessario intervenire anche nel Documento di Piano con la semplice rettifica di errori materiali, al fine di rendere congruenti le indicazioni ivi contenute con quelle scritte nel Piano delle Regole.

Per provvedere a tali rettifiche la procedura di riferimento è quella dell'art. 14-bis. che prescrive: " I comuni, con Deliberazione del Consiglio Comunale analiticamente motivata, possono procedere alla correzione di errori materiali e a rettifiche degli atti di PGT, non costituenti variante agli stessi. Gli atti di correzione e rettifica devono essere depositati presso la segreteria comunale, inviati per conoscenza alla provincia e alla Giunta regionale ed acquistano efficacia a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso di approvazione e di deposito, da effettuarsi a cura del comune".

1. INDIVIDUAZIONE RETTIFICHE DELLA RELAZIONE DOCUMENTO DI PIANO

In esito alle modifiche apportate dalla Variante parziale del PGT, relative all'adeguamento allo stato di fatto delle proprietà del perimetro degli ambiti di completamento AC1 e AR1 definiti nel Piano delle Regole, si è dovuto rettificare i contenuti dimensionali delle tabelle inserite nella Relazione del Documento di Piano, affinché ci fosse corrispondenza tra i valori indicati nei tre atti del PGT.

La potenzialità insediativa così modificata rimane pressoché la stessa, e l'incremento abitativo, calcolato in un'unica unità, non determina alcuna variazione agli elementi fondamentali che caratterizzano il Documento di Piano.

Si è riportata, nel capitolo 15 della relazione, la nota inserita dalla variante, che specifica le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione del bosco fino al momento della riadozione del nuovo PIF.

*Le modifiche apportate al capitolo 13 della Relazione del Documento di Piano sono state evidenziate qui di seguito : in **giallo** le parti stralciate ed in **rosso** quelle di nuova introduzione.*

13. DETERMINAZIONE DEGLI OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO DEL PGT E DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

L'obiettivo di sviluppo che ha individuato l'amministrazione è quello di soddisfare la popolazione residente favorendone la crescita naturale, mantenendo ed adeguando pertanto il tessuto urbano residenziale, migliorando la dotazione attuale di servizi e favorendo l'equilibrio territoriale tra i luoghi di residenza, i servizi e le aree di lavoro.

La verifica dell'andamento demografico segnala che la popolazione di Azzio dal 2001 ad oggi sia in crescita (1,75%) dopo il decennio stazionario 1981-1991 (0,5%). Questi dati si notano piuttosto simili se confrontati con la dinamica demografica dell'area di riferimento che presenta una differenza nella contrazione del decennio 1981-1991 (-5,8%). Laveno dopo una lieve contrazione nel primo ventennio, registra una ripresa dal 2001 mentre Gavirate presenta un andamento praticamente stazionario. Azzio e l'area limitrofa sembrano quindi avere, almeno in termini percentuali, una maggiore capacità attrattiva delle due cittadine.

E' interessante d'altronde confrontare questo dato con la densità della popolazione residente: dal 2001 Azzio presenta una densità (309 ab/kmq nel 2001 e 330 ab/kmq nel 2007) di poco inferiore all'area limitrofa e simile a quella del comune di Laveno, che è circa la metà di quella di Gavirate (701 ab/kmq nel 2001 e 706 ab/kmq nel 2007).

Dal rilievo urbanistico effettuato emerge inoltre che il rapporto mc/ab (tra volumetria e abitanti teorici) calcolato a Azzio, è superiore al parametro proposto dalla Regione Lombardia con la l.r. 1/2001 (attualmente abrogato) che lo fissava a 150 mc/abitante; ma risulta frequentemente riscontrabile in quelle aree del territorio lombardo dove la tipologia dell'urbanizzato è certamente diversa da quelli delle città o dei fondovalle.

Nel presente PGT nel definire il processo di sviluppo insediativo si è tenuto conto anche degli indirizzi che il PTCP ha individuato nelle proprie Nda e tra i quali, in particolare, quelli che prevedono di privilegiare nell'individuazione di nuovi insediamenti i seguenti tipi di aree:

- ♣ *aree urbane degradate, interessate da insediamenti dimessi o con densità edilizia manifestamente inferiore alla media territoriale, prive di rilevanza sotto il profilo dell'ecologia urbana;*
- ♣ *aree periurbane sfrangiate, la cui morfologia è sostanzialmente indeterminata, per le quali si rende opportuna la ridefinizione del margine edificato verso il territorio naturale;*
- ♣ *aree periurbane defilate rispetto alle visuali che consentono la percezione di elementi rilevanti del paesaggio così come individuati dal PTCP o meglio puntualizzati dal PGT;*

evitando di prevedere:

- *localizzazioni che determinano la saldatura, o il sensibile avvicinamento dei margini, di nuclei edificati morfologicamente autonomi (frazioni, centri urbani, cascine, ecc);*
- *aree nelle quali la localizzazione potrebbe determinare interazioni negative con insediamenti aventi diverse destinazioni d'uso, ciò con particolare riferimento ad insediamenti pubblici, sensibili, di rilievo sovracomunale (es. insediamenti di rilevanza paesaggistica, storica, artistica).*

Nella determinazione degli obiettivi quantitativi di sviluppo del PGT occorre in primo luogo riferirsi ad alcuni dati elaborati nella prima parte del presente documento; occorre pertanto procedere tenendo conto dei seguenti aspetti:

a) Il territorio di Azzio ha:

- ♣ una superficie di kmq.2,25
- ♣ 788 abitanti residenti al 31-12-08
- ♣ ha una densità di 350 ab/ Kmq contro una media provinciale di 720 ab/ Kmq

b) la dotazione attuale delle aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico al servizio del residenziale è pari a 29841 mq; l'amministrazione ha intenzione di acquisire due nuove aree per un totale di mq 2.676 da destinare a parcheggio a verde e sport portando così la dotazione totale di mq. 32.892

c) nella verifica dell'andamento demografico è stata stimata la popolazione che si potrà insediare tra i prossimi 10 anni considerando il trend di sviluppo naturale che nel 2018 registrerà 907 abitanti.

Si è assistito infatti, negli ultimi anni, ad un incremento della popolazione residente, determinato da alcune scelte adottate dalla Amministrazione Comunale, che ha previsto miglie di servizi pubblici di primaria importanza, che rappresentano un forte elemento di attrazione per i fruitori principali ovvero le famiglie.

Tra queste ciò, che ha generato un incremento abitativo, è consistito nell'aver migliorato il servizio scolastico, con il prolungamento della fascia dedicata al doposcuola.

L'Amministrazione Comunale dal 2007 ha assunto ed inserito nell'organico dei dipendenti pubblici, un insegnante aggiuntivo per creare un servizio doposcuola prolungato sino alle ore 17,30, per le sole scuole primarie. Dalla sua istituzione, tale scelta ha incrementato la presenza degli alunni nelle primarie, facendo crescere inoltre, come effetto volano, le iscrizioni alla scuola materna, che sono passate da una sezione a due sezioni. L'Amministrazione Comunale, vedendo crescere la lista d'attesa per le scuole materne, ha ottenuto l'autorizzazione dal provveditorato competente di zona, per aumentare la capacità d'accoglienza della scuola, da 28 unità (unica sezione) a 56 unità (due sezioni). Tale progetto, ha comportato induttivamente, tra i nuovi interventi posti nel prossimo programma delle opere pubbliche, l'ampliamento della struttura scolastica primaria ed il potenziamento del servizio mensa e della cucina. Le iniziative in tale senso non sono state concluse, infatti è già in programma un altro intervento strettamente correlato alle politiche succitate, ovvero la formazione di un giardino botanico, confinante con le sedi scolastiche, avente scopi propedeutici naturalistici, che nelle previsioni dell'attuale PGT, è previsto in ampliamento all'area esistente destinata a "verde attrezzato/sportivo".

Considerando quindi che l'amministrazione comunale intende garantire alloggi non solo per la popolazione residente, ma anche per quella insediabile determinata in base al trend di sviluppo naturale, e tenendo conto del fatto che il presente piano prevede alcuni interventi di completamento degli insediamenti di tipo produttivo, che potrebbero determinare una attrazione di popolazione per motivi di lavoro, si ritiene di potere confermare i seguenti obiettivi quantitativi:

- ♣ capacità insediativa teorica: 907 abitanti
- ♣ standard per la sola residenza dimensionato sui previsti 907 abitanti per un totale di 32.892 mq. corrispondente ad un parametro di mq/abitanti di 36,26.

d) ai fini della valutazione del fabbisogno idrico che rappresenta la somma dei consumi idrici per uso civile (domestico e pubblico), industriale e agricolo cui vanno sommate le perdite attraverso la rete i dati che devono essere considerati sono i seguenti:

verifica fabbisogno attuale

per uso domestico: la popolazione residente attuale è di 788 unità cui si deve aggiungere la popolazione fluttuante che per Azzio è stata stimata in 174 unità per un totale di 962 unità;

per uso industriale: nel comune la popolazione addetta nei tre settori di attività ovvero il personale occupato presso le unità locali risulta di 49 unità

verifica fabbisogno futuro

- ♣ per uso domestico: poiché non sono stati previsti specifici interventi nel settore ricettivo, si può ipotizzare un incremento della popolazione fluttuante molto contenuta tenendo conto dell'incremento negli anni delle utenze rilevate per il servizio rifiuti, pari al 5%, per cui il totale della popolazione futura di riferimento al 2018 sarà di 907 residenti +183 (popolazione fluttuante) per un totale di 1090 unità.
- ♣ Per uso industriale: il piano prevede nuovi insediamenti produttivi si può auspicare un aumento degli addetti con una previsione complessiva al 2.018 di 64 addetti.

A questo punto sembra corretto calcolare in conformità a tali obiettivi la volumetria prevista dal piano, che viene determinata considerando:

- la volumetria realizzabile all'interno dei previsti nei diversi ambiti di completamento del tessuto consolidato
- la volumetria realizzabile all'interno degli ambiti di trasformazione previsti dal presente documento di piano

1- STIMA DELLA POTENZIALITA' INSEDIATIVA DEGLI AMBITI DI COMPLETAMENTO SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO CON CESSIONE DI AREE

| n. | Superficie territoriale mq. | Indice territoriale lt | Volume mc. | Aree in cessione Mq. | Abitanti insediabili n° | Tipologia intervento |
|--------|-----------------------------|------------------------|--------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|
| AC-1 | 1863,50 2083,50 | 0,50 | 931,75 1041,75 | 160,00 180,00 | 6 7 | residenziale |
| AC-2 | 3587,00 | 0,50 | 1793,50 | 920,00 | 12 | residenziale |
| AC-3 | 4267,50 | 0,50 | 2133,75 | 1792,00 | 14 | residenziale |
| TOTALE | 9718,00 9938,00 | | 4859,00 4969,00 | 2.872,00 2892,00 | 32 33 | |

2- STIMA DELLA POTENZIALITA' INSEDIATIVA DEGLI AMBITI DI COMPLETAMENTO SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO SENZA CESSIONE DI AREE

| n. | Superficie territoriale mq. | Indice territoriale lt. | Volume mc. | Abitanti insediabili n° | Tipologia intervento |
|--------|-----------------------------|-------------------------|------------|-------------------------|----------------------|
| AC-C1 | 2292,00 | 0,50 | 1146,00 | 8 | residenziale |
| AC-C2 | 1801,00 | 0,50 | 900,50 | 6 | residenziale |
| AC-C3 | 2610,00 | 0,50 | 1305,00 | 9 | residenziale |
| TOTALE | 6703,00 | | 3351,50 | 23 | |

3- STIMA DELLA POTENZIALITA' INSEDIATIVA DEGLI AMBITI CONSOLIDATO DA RIQUALIFICARE

| n. | Superficie territoriale Mq. | Indice territoriale lt. | Volume mc. | Aree in cessione mq. | Abitanti insediabili n° | Tipologia intervento |
|------|-----------------------------|-------------------------|-------------|----------------------|-------------------------|----------------------|
| AR-1 | 2990 2770 | -- | Esist. +20% | 105 85 | -- | residenziale |
| | | | | | | |

4- STIMA DELLA POTENZIALITA' INSEDIATIVA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE

| n. | Superficie territoriale mq. | Indice territoriale lt. | Superficie fondiaria Mq. | Indice fondiario lf. | Volume mc. | Aree in cessione Mq. | Abitanti insed. N° |
|------|-----------------------------|-------------------------|--------------------------|----------------------|------------|----------------------|--------------------|
| ATR1 | 10036,00 | -- | 3760,00 | 0,80 | 3008,00 | 1465,00 | 20 |

| | | | | | | | |
|------|-----------|------|---------|--|----------|---------|----|
| ATR4 | 6000,00 | 0,50 | | | 3000,00 | 450,00 | 20 |
| TOT. | 16.036,00 | | 3760,00 | | 6.008,00 | 1915,00 | 40 |

5- STIMA DELLA POTENZIALITA' INSEDIATIVA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE CON DESTINAZIONE PRODUTTIVA

| n. | Superficie territoriale Mq. | Indice di utilizzazione territoriale mq/mq | Volume/SLP | Aree in cessione |
|------|-----------------------------|--|------------|------------------|
| ATR2 | 3519,00 | 0,6 | 2111,04 | -- |
| ATR3 | 4500,00 | 0,6 | 2700,00 | -- |
| TOT. | 8019,00 | | 4811,04 | |

Pertanto la volumetria realizzabile a livello residenziale sarà complessivamente pari a mc **14.218,50** **14328,50** a cui corrisponde un incremento complessivo di **95** **96** abitanti.

Il fabbisogno insediativo stimato per il territorio di Azzio risulta essere completamente soddisfatto tenendo conto della potenzialità edificatoria residua registrabile all'interno del TUC. Infatti nell'ambito del tessuto consolidato il Piano delle Regole ha definito gli ambiti di media e bassa intensità a cui si è attribuito un indice territoriale che, se pur contenuto determinerà la realizzazione di nuove volumetrie residenziali.

Premesso che gli interventi consentiti nell'ambito del tessuto consolidato non potranno essere realizzati in tutti i lotti anche parzialmente liberi, sia a causa dell'assetto delle proprietà, sia per la conformazione dei suoli, sia per la necessità di rispetto della superficie minima del lotto di intervento (vedi norme art 2.4.13 Piano delle Regole) delle distanze minime di legge, nonché dei parametri di rapporto di copertura che per il comune di Azzio sono contenuti, in quanto come compensazione alla sottrazione di suolo, occorre prevedere il mantenimento di un'alta percentuale di area a verde, si è effettuato un calcolo per singolo lotto della possibilità edificatoria; da tale analisi discende che il numero degli abitanti insediabili nel tessuto consolidato non supererà le **26** **33** unità, in linea pertanto con quanto previsto con lo sviluppo. Si può pertanto concludere che la potenzialità insediativi del PGT risulta in sintonia con gli obiettivi quantitativi di sviluppo precedentemente espressi.

Il modesto valore quantitativo del peso insediativo previsto (+ **128** **129** unità complessive) fa sì che dal punto di vista strettamente quantitativo la coerenza con le esigenze di minimizzazione del consumo di suolo ed utilizzo ottimale delle risorse sia comunque garantita, dipendendo non tanto dall'entità dei volumi quanto dalla corretta collocazione di questi sul territorio.

Conseguentemente alla modifica della destinazione d'uso di un'area oggetto di cessione, prevista in un ambito di completamento, viene stralciata una frase del capitolo 14 della relazione del documento di piano, che descrive la finalità a cui doveva essere destinato lo standard previsto nel pgt approvato, e che l'attuale variante parziale, ha variato.

14.5 Azioni specifiche di piano

Il presente paragrafo descrive le azioni di piano, partendo da un confronto con gli obiettivi di pianificazione che sono stati condivisi con le altre Amministrazioni comunali dell'associazione dei 10 Comuni; gli obiettivi sono stati suddivisi in funzione del sistema di riferimento, mentre le azioni sono state distinte tra quelle generali, consistenti in regole o criteri che potranno essere applicati ogni qualvolta se ne presenti l'opportunità, e che non presuppongono una specifica localizzazione; e le azioni specifiche, che corrispondono invece a previsioni puntuali da attuare in punti determinati nel territorio.

Lo schema allegato riassume tali corrispondenze.

14.6 Applicazione del comma 2-bis dell'art. 43 della l.r. 12/05 in merito alla maggiorazione del contributo del costo di costruzione

Il comma 2-bis dell'art. 43 della l.r.12/05 prevede che "gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata in base alle Linee guida contenute nella D.G.R. 22 dicembre 2008 n. 8/8757. Tale incremento dovrà essere destinato ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

Tale maggiorazione per il Comune di Azzio è da intendersi fissata nell'importo massimo del 5 per cento del contributo di costruzione e verrà applicata nelle aree che, nella banca dati DUSAF 2.0 – Uso del suolo in regione Lombardia (2005-2007) sono classificate nelle seguenti categorie:

2- aree agricole

321- praterie naturali d'alta quota

3112,3122,3132- boschi a densità bassa

324- aree in evoluzione

411- aree umide interne

Viene qui di seguito riportata tale cartografia regionale da dove si evince che i comparti di trasformazione o di completamento al momento attuale ricadenti in aree classificate nelle succitate categorie sono i seguenti:

- ♣ comparti di trasformazione ATR1 e ATR4
- ♣ comparti di completamento: AC-C1

omissis.....tabelle

La lettura del territorio in tutti i suoi diversi aspetti ha portato dunque a formulare una serie di scelte di dettaglio riconoscibili nella tavola di previsioni di piano e qui di seguito descritte.

Per quanto riguarda l'ambito storico, che si compone per Azzio di due nuclei, quello principale e quello del Convento, dopo avere confermata l'identificazione con la levata topografica iniziale dell'IGM, si è confermata l'individuazione originaria, già delineata nel PRG vigente.

Per tali ambiti dopo avere analizzato le consistenze degli edifici, attraverso l'elaborazione di apposite schede, in cui sono stati riportati i dati, per ogni singolo edificio, relativi alla tipologia, consistenza, destinazioni d'uso, stato di conservazione, stato fisico e valore architettonico ambientale, attraverso un elaborato di progetto e norme specifiche si sono individuati criteri che oltre a semplificare le procedure possano conseguire:

- La salvaguardia e la valorizzazione delle particolarità ambientali garantendo il mantenimento dei caratteri edilizi e di quelli architettonici degli edifici e degli spazi aperti, pur nel rispetto delle necessità di trasformazione dell'uso;
- il recupero ai fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sotto utilizzato;
- il risanamento del tessuto edilizio con interventi di riqualificazione coerenti coi i caratteri morfologici ed architettonici del tessuto storico urbano garantendo il pieno rispetto degli elementi tipologici, la conservazione materiale degli edifici;
- la riduzione drastica delle incongruenze introdotte con interventi recenti non consoni al carattere architettonico dell'ambiente tramite anche la possibilità di trasformare alcune parti del tessuto edificato, prive di valori e di significato, purché gli interventi vengano

realizzati conformemente all'impianto originario e congruentemente con caratteri tipologici ed architettonici dell'intorno.

Il sistema insediativo esistente è stato identificato in due tipologie di tessuto; il tessuto a media densità che corrisponde alla "zona B1 residenziali esistenti centrali" così come era indicata nel PRG vigente, che coinvolge i comparti attorno ai due nuclei storici posti a nord della SP 45 – Via Vittorio Veneto e quello del tessuto di bassa densità che riprende le aree a sud della provinciale dove si sono attuati i più recenti interventi e gli agglomerati sparsi.

Entrambi gli ambiti sono caratterizzati dalla presenza di costruzioni singole, ville o piccole palazzine tutte dotate di aree verdi sistemate a giardino.

Il Piano ha quindi voluto confermare l'intera struttura consentendo la sola possibilità di integrare e completare l'esistente; tale possibilità è resa fattibile dall'introduzione di un indice d'edificabilità contenuto, con la possibilità di conseguire un incremento volumetrico tramite il ricorso ad incentivi e premialità.

In tale modo si è voluto conservare la struttura edilizia esistente, l'impianto urbanistico e le emergenze di pregio e nel contempo qualificare la struttura edilizia e migliorare il decoro urbano anche con l'introduzione di sistemi che garantiscono l'efficienza energetica, il risparmio energetico e la bioarchitettura.

Tale obiettivo è stato supportato dall'individuazione di regole finalizzate all'eliminazione dei piccoli manufatti posti lungo le recinzioni e/o confini o nei parchi e/o l'incremento della dotazione di spazi per la sosta, per consentire una migliore leggibilità e percorribilità della viabilità interna costituita da strade di ridotte dimensioni.

All'interno del perimetro del tessuto urbano consolidato, il Piano ha individuato dei comparti liberi che ha ritenuto idonei al loro completamento, anche a seguito di richieste specifiche dei cittadini.

Per tali ambiti sono stati individuati criteri specifici per la loro edificazione indicando là, dove si riteneva necessario, per l'interesse comune, la cessione da parte dei privati, d'aree necessarie per la realizzazione di strade e/o parcheggi.

Corrispondono in parte ad aree già individuate come residenziali dal PRG vigente, che essendo poste nel cuore del centro edificato, in posizione anche strategica, si ritiene di dovere riconfermare, al fine di conseguire miglioramenti in termini d'accesso stradali, allargamenti dei calibri e la formazione di marciapiedi.

Con l'attuazione di uno di questi comparti, si potrà per esempio realizzare l'ampliamento di una zona pubblica destinata al verde ed allo sport, posta a nord del territorio verso il confine con Orino già, da qualche tempo, nel programma dell'Amministrazione.

Tale intervento risulta di rilevante interesse anche per gli studenti; infatti è intenzione dell'Amministrazione unire l'area, attualmente utilizzata dalla Pro-loco con quella di nuova acquisizione tramite la realizzazione di un piccolo ponte sul rio di Mezzo; in tale modo verrà realizzato un bosco botanico che conterrà tutte le essenze autoctone dai frutti di bosco agli alberi ad alto fusto da mettere a disposizione delle scuole.

Dai contenuti del PRG vigente è stata ripresa e confermata anche la previsione di recupero e di riqualificazione di uno specifico ambito (ex agricolo), il cui intervento dovrà avvenire con la presentazione di un planivolumetrico in cui dovrà essere previsto un armonico inserimento dei volumi esistenti; il Piano prevede di incentivare tale operazione con l'assegnazione di una premialità volumetrica.

Vengono riconfermati inoltre due piani attuativi in itinere come il piano con destinazione residenziale di Via Monterosa, quasi completamente realizzato e il piano per insediamento produttivo che costituisce l'ampliamento della struttura esistente posta alla fine della Via Giovanni XXIII.

All'esterno del perimetro, sono stati identificati dei lotti marginali che costituiscono morfologicamente il continuum del sistema insediativo residenziale esistente, sono tutti urbanizzati e la loro edificazione è stata demandata agli ambiti di trasformazione.

Si tratta di piccole porzioni di territorio poste lungo le strade principali o ai bordi o nei vuoti di aree sfrangiate.

Tra gli ambiti di trasformazione sono stati confermati due piani attuativi già previsti dal PRG, la cui ubicazione costituisce il normale completamento delle due zone produttive presenti nel territorio comunale. Occorre tenere presente che alcune ipotesi di edificabilità non sono state portate avanti in quanto avrebbero compromesso, per la loro posizione e dimensione, gli ambiti agricoli previsti dal PTCP.

Le coerenze di tali ambiti con i piani sovraordinati e con i vincoli specifici sono segnalate nelle schede redatte per ciascun comparto.

15. GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

15.1 Individuazione degli ambiti di trasformazione

In conformità dell'art 8 comma e) della L.R. 12/05 il Documento di Piano individua gli ambiti di trasformazione del territorio; i contenuti previsti per gli ambiti di trasformazione costituiscono le direttive del Piano, e l'attuazione degli interventi ammessi è subordinata all'approvazione di permessi di Costruire Convenzionati, Piani attuativi o di Piani Integrati di Intervento.

Detti Piani conterranno gli indici definitivi e le prescrizioni di dettaglio per l'attuazione degli interventi, recependo i contenuti del Documento di Piano, ma dovranno anche essere verificati in base alle norme dettate dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.

Tutte le direttive espresse in forma di requisito, d'obiettivo, e comunque ogni direttiva di carattere metodologico, devono essere applicate in forma tendenziale, ovvero assicurando il raggiungimento di esiti dei processi di progettazione, di programmazione integrata o pianificazione attuativa il più possibile coerenti con quanto espresso dalle direttive.

Le direttive espresse in forma di parametro o indice si applicano con rigoroso rispetto dei valori numerici espressi.

Le aree corrispondenti agli ambiti di trasformazione sono state individuate in zone marginali del territorio comunale confermando previsioni insediative già considerate nel piano regolatore vigente, tenendo conto pertanto non solo delle esigenze espresse dai cittadini, ma degli obiettivi principali indicati nel Documento di Piano che prevedono il sostegno e la promozione delle attività produttive e la riqualificazione del sistema dei servizi ed infrastrutturale.

Gli ambiti di trasformazione, sono elencati nella tabella che segue, per ciascuno di essi è redatta apposita scheda con indicazione delle destinazioni ammesse e degli indici e parametri di edificabilità, nonché degli obiettivi che con tali strumenti l'amministrazione intende conseguire.

A seguito della fusione avvenuta fra i due enti: Comunità Montana Valli del Luinese e Comunità Montana della Valcuvia, si è reso necessario per il nuovo ente Comunità Montana Valli del Verbano predisporre una propria pianificazione forestale attraverso opportuna revisione dei Piani di Indirizzo Forestale (PIF) e della Viabilità Agro Silvo Pastorale (VASP); pertanto fino al momento in cui verrà riadottato il nuovo PIF, gli interventi che riguardano la trasformazione dei boschi, non dovranno fare riferimento a quanto riportato nel PGT (PIF al momento attuale non vigente) ma a quanto prescritto nella D.G.R. 8/675 del 21 settembre 2005.

2. RETTIFICHE INTRODOTTE NELLA TAVOLA DELLE PREVISIONI

In esito alle modifiche apportate dalla Variante parziale del PGT si riportano per uniformità con gli altri atti del PGT, nella tavola delle previsioni (DdP 17), i perimetri corretti degli ambiti AC1 e AR1, definiti dal piano delle Regole.