

COMUNE DI PEIA [BG]

VARIANTE GENERALE al PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Documento di Piano

INDICAZIONI NORMATIVE – Indirizzi e criteri per l'attuazione



Comune di Peia -BG

VARIANTE 1PGT

Documento di Piano [DdP]

DP_05_Norme di Attuazione

INDICAZIONI NORMATIVE – Indirizzi e criteri per l'attuazione:
disposizioni del Documento di Piano

Adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°... del
Approvato con Delibera del Consiglio Comunale n°... del
Pubblicato sul B.U.R.L. n°in data



DP_05_Norme di Attuazione

INDICAZIONI NORMATIVE – Indirizzi e criteri per l'attuazione:
disposizioni del Documento di Piano

Indice

Capo I PRINCIPALI E NORME GENERALI

- art. 1 Principi
- art. 2 Ambito di applicazione
- art. 3 Elaborati del Piano di Governo del Territorio.
- art. 4 Sistema informativo territoriale S.I.T.
- art. 5 Elaborati del Documento di Piano
- Art. 6 Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo
- art. 7 Individuazione degli ambiti di trasformazione (AT)
- Art. 8 Contenuti e caratteristiche delle schede di AT:
- Art. 9 Perequazione interna agli ambiti di trasformazione
- Art. 10 Compensazione ecologica preventiva

Capo II – Compensazione e perequazione urbanistica

Parte prima - Norme generali

- Art. 11 Premesse
- Art. 12 Definizioni

Parte seconda - Disposizioni in materia di perequazione e compensazione relative agli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano

- Art. 13 Perequazione tra i proprietari delle aree ricadenti negli ambiti di trasformazione

Parte terza - Disposizioni in materia di perequazione e compensazione relative alle aree che il Piano delle Regole assoggetta a pianificazione attuativa

- Art. 14 Perequazione tra i proprietari delle aree comprese in ambiti di pianificazione attuativa previsti dal Piano delle Regole.

Parte quarta - Disposizioni in materia di compensazione e perequazione relative ad aree vincolate per servizi

- Art. 15 Cessioni di aree al Comune in cambio dell'attribuzione di diritti edificatori di pertinenza delle stesse - Trasferimento dei diritti

CAPO III - Qualità e indirizzi per l'attuazione delle previsioni insediative

Art. 16 Qualità urbanistica ed edilizia

- 16.1 Qualità del progetto e del prodotto edilizio
- 16.2 Recupero dei sottotetti e dei seminterrati ai fini abitativi – inapplicabilità
- 16.3 Contenimento del consumo energetico

Art. 17 Controlli e sanzioni

Art. 18 Indirizzi e criteri per l'attuazione delle previsioni insediative

- 18.1 Pianificazione attuativa
- 18.2 Criteri applicativi
- 18.3 Standard di qualità
- 18.4 Requisiti dei Piani Attuativi per gli Ambiti di Trasformazione
- 18.5 Coerenza dei piani attuativi con gli obiettivi del Documento di Piano
 - 18.5.1 Primo criterio: coerenza con il quadro strategico del Documento di Piano
 - 18.5.2 Secondo criterio: coerenza/compatibilità con il contesto urbano
 - 18.5.3 Terzo Criterio: assunzione principi di sostenibilità ambientale e coerenza con le indicazioni della scheda di Ambito di Trasformazione
 - 18.5.4 Quarto Criterio: Allineamento agli Indicatori VAS ed al sistema di monitoraggio delle trasformazioni
 - 18.5.5 Quinto criterio: verifica della dimensione economico finanziaria del Piano Attuativo

COMUNE DI PEIA [BG]

VARIANTE GENERALE al PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Documento di Piano

INDICAZIONI NORMATIVE – Indirizzi e criteri per l'attuazione



18.5.6 Sesto criterio: la premialità

- Art. 19 *Incentivazione degli interventi di Rigenerazione Urbana e Territoriale*
- Art. 20 *Fondo per l'attivazione del Piano dei Servizi*
- Art. 21 *Interventi ammessi prima dell'attuazione degli Ambiti di Trasformazione*
- Art. 22 *Procedure per la presentazione e l'approvazione dei Piani Attuativi*
 - 22.1 *Istruttoria*
 - 22.2 *Procedure di approvazione*
- Art. 23 *Attività di monitoraggio*
 - 23.1 *Monitoraggio degli obiettivi strategici*
 - 23.2 *Monitoraggio dei processi di pianificazione e programmazione*
- Art. 24 *Diffformità tra Documenti*



capo I PRINCIPI E NORME GENERALI

art. 1 **Principi**

I presenti Indirizzi e Criteri di Attuazione regolano il governo del territorio del Comune di Peia nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche.

In particolare il Piano di governo del territorio del Comune di Peia ha come principi fondamentali:

- a. la minimizzazione del consumo di suolo orientandosi principalmente verso azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale;
- b. la sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni, intesa come la salvaguardia dei diritti delle future generazioni attraverso azioni di riduzione del consumo delle risorse attraverso la creazione di una rete ecologica comunale coniugata da un sistema di mobilità sostenibile;
- c. la salvaguardia della memoria storica e dell'ambiente attraverso la preservazione del patrimonio storico, artistico ed ambientale e dei relativi segni nonché della cultura materiale e degli elementi del paesaggio rurale periurbana sedimentati nel tempo (nuovi modelli di "agricoltura periurbana").

art. 2 **Ambito di applicazione**

Il governo del territorio comunale è regolato dagli strumenti sovraordinati di livello regionale e provinciale e dalla strumentazione urbanistica comunale costituita dal Piano di Governo del Territorio, dai piani attuativi e dagli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, nonché dai piani di settore vigenti.

Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato PGT, definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti: il Documento di piano, il Piano dei servizi e il Piano delle regole.

Tutte le opere edilizie nonché tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione statale e regionale, risulti necessario il rilascio di un titolo abilitativo edilizio, ovvero la formazione del silenzio-assenso previsto dalla S.C.I.A. o altri strumenti procedurali edilizi, nonché tutti i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere strutturali di adeguamento al nuovo uso, debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente Piano di governo del territorio.

Le indicazioni contenute nelle presenti disposizioni si occupano di regolare l'attuazione degli interventi dell'elaborato Documento di Piano (DdP) e delle sue peculiari previsioni.

art. 3 **Elaborati del Piano di Governo del Territorio.**

Il Piano di governo del territorio è costituito da un insieme di elaborati grafici e testuali e da un database topografico il cui elenco è riportato nelle parti delle norme in riferimento all'atto cui si riferiscono (Documento di piano, Piano dei servizi o Piano delle regole).

Gli elaborati sono divisi in due categorie: elaborati prescrittivi ed elaborati conoscitivi; gli elaborati prescrittivi formano gli atti cogenti di riferimento per le trasformazioni del territorio mentre quelli conoscitivi costituiscono i documenti di supporto per la ricerca della qualità nelle medesime trasformazioni.

art. 4 **Sistema informativo territoriale S.I.T.**

Il Piano di Governo del Territorio è stato costruito attraverso modalità informatiche che consentono all'A.C. di attivare un Sistema Informativo Territoriale (SIT), integrato con i SIT degli enti sovraordinati, costituito da un insieme di basi conoscitive dinamiche e di strati



informativi che definiscono un quadro completo di riferimento normativo e culturale per la definizione delle possibilità progettuali.

Il SIT comunale allorché verrà istituito, sarà pubblico e fornirà servizi e informazioni a tutti i cittadini; le informazioni saranno liberamente disponibili in quanto base necessaria per la comprensione del territorio ed il migliore orientamento delle scelte progettuali.

Il SIT comunale potrà favorire il puntuale monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio.

art. 5 **Elaborati del Documento di Piano**

Il Documento di Piano è redatto con i contenuti e gli elaborati previsti dall'art. 8 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

La predisposizione degli elaborati in forma digitale moltiplica le potenzialità di rappresentazione alle diverse scale e d'interconnessione degli elaborati a base topografica con la documentazione normativa attuativa collegata. Il valore giuridico degli elaborati in forma digitale è disciplinato dal "Codice dell'Amministrazione Digitale" (Decreto Legislativo n. 82/2005 e s.m.i.), e in particolare dall'art. 22. In ogni caso per un'immediata verifica vengono resi in formato stampabile i seguenti elaborati nella versione *Portable Document Format* "pdf":

INTRODUZIONE

- Documento metodologico
- Relazione;

QUADRO CONOSCITIVO: LA PIANIFICAZIONE VIGENTE

- Tavola DP03_Quadro strategico sovracomunale
- Tavola DP02_Stato di attuazione_PGT2012;

QUADRO CONOSCITIVO: IL CONTESTO COMUNALE

- Tavola DP01_ Individuazione proposte e contributi
- Tavola PGT01_A_Carta del Consumo di Suolo_12_2014
- Tavola PGT01_B_Carta del Consumo di Suolo_PGTvigente2019
- Tavola PGT02_Ridefinizione degli AAS

PROGETTO: LE PREVISIONI DI PIANO

- Tavola DP04_Previszioni di Piano
- DP05_SCHEDE Ambiti di Trasformazione (AT)
- Tavola PGT01_C_Carta del Consumo di Suolo_Adeguamento PTC
- Tavola PGT01_D_Carta del Consumo di Suolo_Confronto
- DP_05_05_Norme di Attuazione.

STUDIO SULLA COMPONENTE AGRONOMICA

- Tav_1_Uso_suolo_suoli_liberi
- Tav_2_Qualità_suoli_liberi

STUDIO GEOLOGICO-SISMICO E INDIVIDUAZIONE RETICOLO IDROGRAFICO MINORE

Art. 6 **Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo**

Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo per la comunità ed il territorio di Peia, stimati nell'arco decennale e validi per i prossimi cinque anni, da conseguire mediante operazioni di nuova costruzione e/o di rigenerazione urbana e/o di recupero del patrimonio edilizio



esistente e/o di completamento, all’interno di ambiti di trasformazione urbanistica individuati dal Documento di Piano sono i seguenti:

1. QUADRO SINOTTICO FINALE MIX RESIDENZIALE

| | | | |
|------------------------------|------------|----------------|-----------------|
| Nuove SL residenziali | | SL min | SL max |
| | | mq. | mq. |
| | | 9.561 | 13.787 |
| Ab teorici | | Ab | Ab |
| [1/50mq SL] | Tot | min.191 | max. 276 |

2. QUADRO SINOTTICO FINALE MIX PRODUTTIVO TERZIARIO

| | | |
|--------------------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Nuove SL produttivo-terziarie | SL min mq. 9.910 | SL max mq. 12.526 |
|--------------------------------------|-------------------------|--------------------------|

3. DIMENSIONI RIUSO/Rigenerazione e SUOLO LIBERO

I dati dimostrano come l’offerta di carattere prevalentemente residenziale proviene da interventi in ambiti urbanizzati o urbanizzabili delle previsioni insediative. Di esse una sola interviene in ambito “urbanizzabile” del previgente PGT (quindi senza determinare Consumo di Suolo), le restanti intervengono sul già costruito.

Per attuare l’obiettivo di invertire la desertificazione dei servizi commerciali e terziari l’offerta di carattere prevalentemente produttivo/terziario proviene da interventi con estensione complessiva di mq 20.026 di ST.

4. MAGGIORI AREE LIBERE

Le previsioni contenute nella **VARIANTE GENERALE al PGT**, pur mantenendo un ragionevole differenziale di crescita (con dati di offerta per i fabbisogni di sviluppo demografici ed economici di certo rilievo), hanno determinato una maggior disponibilità di aree libere preservate da usi edificatori, conferendo loro plurimi valori:

- Riequilibrio ambientale
- Difesa del suolo
- Fruibilità rispettosa delle qualità naturalistiche e paesaggistiche

Le maggiori aree restituite a tali usi con un recupero di suoli liberi ammontano a circa **mq 42.086**.

Gli obiettivi quantitativi incrementali di sviluppo previsti s’intendono al netto degli insediamenti già convenzionati oppure già autorizzati e per i quali sia stato già rilasciato il titolo abilitativo o per i quali si sia formato il silenzio assenso sulla denuncia di inizio attività alla data di adozione del Documento di Piano. I nuovi insediamenti e l’ampliamento di quelli esistenti non dovranno superare le quantità massime complessive suddette.

Il dimensionamento del Piano assegna 50 mq di superficie lorda (SL) ad ogni abitante teorico. Detto valore tiene conto sia dell’attuale rapporto tra residenti e dimensioni del patrimonio edilizio ad uso abitativo, sia della volontà di incentivare la *mixité* funzionale, attraverso l’insediamento negli ambiti di trasformazione di attività compatibili con la residenza.

Queste ultime, una volta realizzate, avranno l’effetto di ridurre l’ampiezza della superficie lorda assegnata all’abitante effettivo a parità di dotazione di servizi.

art. 7 Individuazione degli ambiti di trasformazione (AT e ARU)



Le nuove aree di trasformazione sono individuate dal DdP, ed evidenziate mediante apposito perimetro grafico nella Tavola “DP04_Previsioni di Piano” e si articolano in Ambiti di Trasformazione denominati:

- “Ambiti di Trasformazione” – [AT]

che si riferiscono a parti di territorio che presentano rilevanti obiettivi di innovazione del territorio coerenti con le strategie del DdP.

La medesima Tavola carta fornisce anche una mappatura delle trasformazioni del suolo finalizzate al riuso e alla rigenerazione urbana e territoriale, ovvero le previsioni di trasformazione degli usi del suolo che interessano aree appartenenti alla specifica categoria dell’urbanizzato tipicamente gli Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU), definiti ai sensi dell’art 8, punto 2 lett. e quinquies della LR12/05 e s.m.i , non comportanti consumo di suolo anzi con indicazioni previsionali che de-impermeabilizzano e liberano nuovo suolo libero;

Le aree degli Ambiti di Trasformazione (AT) trovano puntuale descrizione e specificazione, quanto a destinazioni, indici, parametri e prestazioni pubbliche attese, nell’ ALLEGATO “DP_05_03_Schede A.T.” ai presenti Criteri.

Gli interventi edilizi ed urbanistici relativi agli At sono subordinati all’approvazione di piano attuativo di iniziativa privata, ovvero del Permesso di Costruire Convenzionato (P.C.C.) ove indicato, sempre che il Comune non ritenga di procedere con Piano Particolareggiato o, comunque, con ogni altro strumento di iniziativa pubblica.

Gli Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU) , individuati nella Tavola “DP04_Previsioni di Piano” sono espressamente disciplinati dalle Norme del Piano delle Regole cui si rimanda.

Art. 8

Contenuti e caratteristiche delle schede di AT:

I contenuti e le caratteristiche di ogni singolo Ambito di Trasformazione sono descritti in un’apposita Scheda “AT”. Tali schede sono raccolte nell’ ALLEGATO “DP05_SCHEDE Ambiti di Trasformazione (AT)”.

In tali Schede sono presenti le seguenti indicazioni:

- a. La *Localizzazione dell’area*: fornisce l’ubicazione dell’ambito rispetto all’intorno territoriale tramite l’estratto dell’ortofoto, una breve descrizione del contesto e dello stato di fatto del sito;
- b. I *Parametri Urbanistici di Riferimento* che esprimono i limiti dimensionali attribuiti all’Ambito di Trasformazione, non come dati assoluti e conformativi della proprietà, ma in quanto riferimento progettuale entro cui la successiva proposta di Piano Attuativo, o Permesso di Costruire Convenzionato, dovrà dimostrarne la coerenza. Essi sono di norma espressi con duplice indicazione quantitativa: una minima ed una massima;
- c. La *Vocazione Funzionale* con indicate le destinazioni d’uso previste definendo gli usi principali, una tipica articolazione di usi compatibili ammessi e usi non ammessi. Il piano, all'interno degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, VIETA LA MONOFUNZIONALITA'.

La vocazione funzionale di tutti gli AT è residenziale e a tal fine ogni AT dovrà destinare almeno il 51% della SL realizzabile asservita a tale uso. La destinazione d’uso RESIDENZIALE comprende l’abitazione permanente libera e convenzionata, i Servizi Abitativi (Housing Sociale) e la residenza temporanea.

La compatibilità degli usi ammessi e compatibili deve essere dimostrata mediante apposita relazione tecnica, redatta a cura del richiedente, che comprenda eventuali



approfondimenti previsti da specifiche normative (impatto acustico, inquinamento luminoso, smaltimento rifiuti, ecc.).

- d. Le *Prestazioni pubbliche attese* dove si elencano gli elementi pubblicitici della trasformazione: siano essi attrezzature pubbliche (standard di qualità), servizi anche privati ma riconosciuti di interesse generale, elementi concorrenti alla risposta a bisogni collettivi, la necessità di individuare Servizi Ecosistemici, Servizi Abitativi e Servizi per la Mobilità Sostenibile. La presente sezione della scheda è l'esatta interfaccia delle previsioni declinate pertinentemente nel documento del Piano dei Servizi.
- e. I *Requisiti per Accedere a Incentivi e Premialità*, elencati esplicitamente e costituenti una griglia di riferimento per la valutazione della proposta di attuazione. La presenza di tali requisiti nella proposta di attuazione costituirà titolo per il riconoscimento da parte dell'A.C. di parametri urbanistici superiori a quelli minimi, ma comunque entro i livelli massimi indicati nella scheda, o di incentivi (sgravio del contributo di costruzione, applicazione di vantaggi fiscali di tipo comunale, etc) che verranno determinati dall'A.C. con specifico provvedimento.

Per ogni AT la Scheda riporta poi specifiche indicazioni in ordine a:

- i Vincoli sovraordinati;
- il tipo di Strumento Attuativo prescelto per la conformazione degli indirizzi urbanistici (Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato con Schema Planivolumetrico unitario);
- I dati idrogeologici di riferimento: Classe di Fattibilità geologica – Scenari di pericolosità sismica locale;

Art. 9 Perequazione interna agli ambiti di trasformazione

Al fine di conseguire equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla pianificazione attuativa tra i proprietari delle aree cui la pianificazione stessa si riferisce, gli indici di edificabilità fissati per i piani attuativi relativi ai singoli Ambiti di trasformazione si intendono distribuiti in modo uniforme all'interno di ogni singola Unità Minima di Intervento (UMI) senza tener conto della destinazione e dell'uso previsto per ciascun metro quadrato dallo specifico piano attuativo. La capacità edificatoria propria delle aree sulle quali, nell'ambito della proposta attuativa, non è previsto uso edilizio privato va collocata, sulla scorta degli accordi tra i rispettivi proprietari da inserire nella convenzione, sulle aree che prevedono tale uso. Il Piano Attuativo, o il Permesso di Costruire Convenzionato, con l'assenso di tutte le proprietà interessate, potrà ridefinire sia la perimetrazione delle UMI, sia la loro capacità edificatoria.

Art. 10 Compensazione ecologica preventiva

Per ridurre gli effetti derivanti da consumo di suolo e per incentivare il recupero delle aree già urbanizzate e che eventualmente necessitano di interventi di bonifica e riqualificazione il Documento di Piano stabilisce che per gli ambiti di trasformazione (realizzati su aree agricole nello stato di fatto, siano attuati interventi compensativi, ovvero di acquisizione al pubblico demanio di aree da vincolare ad inedificabilità perpetua nelle misure previste nelle specifiche Schede al paragrafo "*Parametri Ecologico Ambientali minimi*").

Capo II – Compensazione e perequazione urbanistica

Parte prima - Norme generali



Art. 11 Premesse

1. Ai sensi degli articoli 8, comma 2, lett. g), e 11 della Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, vengono con le presenti norme dettate disposizioni finalizzate al perseguimento degli obiettivi di perequazione e compensazione indicati nella relazione illustrativa che accompagna il P.G.T..
2. Risultano anche inserite disposizioni di tipo regolamentare aventi ad oggetto le modalità che, in sede di attuazione del P.G.T., debbono essere rispettate nel dare proiezione operativa alle scelte di perequazione e compensazione che lo contraddistinguono.
3. Le disposizioni contenute nella presente normativa relativamente al Piano delle regole ed al Piano dei Servizi, possono valere a prescindere dall'efficacia del Documento di Piano e troveranno per essi applicazione anche dopo la scadenza del termine quinquennale di validità del documento stesso.

Art. 12 Definizioni

Ai fini delle presenti norme valgono le seguenti definizioni:

Ambiti di trasformazione:

Sono gli ambiti individuati dal Documento di Piano ai sensi dell'art. 8, secondo comma, lett. e), della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, preordinati alla realizzazione di nuovi organici insediamenti mediante interventi, a seconda dei casi, di espansione o di rigenerazione urbana. Essi saranno oggetto di conformazione edificatoria con Piani Attuativi, Programmi negoziati o Permessi di Costruire Convenzionati.

Negli Ambiti di Trasformazione, la presente normativa prevede, in via principale, il reperimento di aree per compensazioni urbanistiche da cedere gratuitamente al Comune.

Ambiti di rigenerazione urbana

La tavola "PR_01_03 Azzonamento" (scala 1:5.000) del Piano delle Regole riporta gli Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU).

Per essi valgono le modalità di intervento disciplinate dall' art. 51 delle Norme del Piano delle Regole [PdR] e gli indirizzi contenuti nell'Allegato 3 "*Criteri per la incentivazione agli interventi di rigenerazione urbana e territoriale*".

Altre aree soggette a pianificazione attuativa:

Trattasi di aree ricadenti nel tessuto urbano consolidato per le quali, in relazione alla rilevanza degli interventi previsti, il Piano delle Regole richiede, ai sensi di disposizione contenuta nel secondo comma dell'art. 10 della legge regionale n. 12/05, la formazione e l'approvazione di Piani Urbanistici Attuativi.

Aree soggette a permessi di costruire convenzionati

Sono le aree per le quali il Piano delle Regole, ai sensi dell'art. 10, comma secondo, della L.r. n. 12/2005, prescrive che gli interventi previsti possano essere subordinati al rilascio di permessi di costruire convenzionati [e nelle quali possono anche essere trasferite superfici lorde di pavimento di pertinenza delle aree vincolate per servizi pubblici

Aree per compensazioni urbanistiche:

Sono le aree di cui, ai sensi del primo comma secondo periodo dell'art. 11 della legge regionale n. 12/05, viene prescritta la cessione gratuita al Comune perché le utilizzi al fine di darle in permuta ai proprietari di aree vincolate per servizi pubblici.



Aree vincolate per servizi pubblici

Trattasi delle aree vincolate per servizi pubblici alle quali si prevede vengano, nel caso della loro cessione al Comune, attribuiti a fini di compensazione urbanistica diritti edificatori suscettivi di utilizzazione, previo trasferimento su altre aree, in applicazione delle disposizioni che seguono.

Le aree di cui trattasi sono appositamente individuate come “Servizi di Previsione” nella tavola “PS_01_04a_Carta dei servizi esistenti e di previsione” del Piano dei Servizi.

Compensazione urbanistica:

E' ciò che viene attribuito ai proprietari delle aree vincolate per servizi pubblici site al di fuori degli ambiti di trasformazione e delle aree di pianificazione attuativa del Piano delle regole (aree individuate nella tavola “PS_01_04a_Carta dei servizi esistenti e di previsione” del Piano dei Servizi) quale contropartita per il loro trasferimento in proprietà al Comune.

Ove possibile, si prevede che la compensazione urbanistica avvenga mediante permuta delle aree stesse con aree o lotti edificabili, oppure mediante il riconoscimento in termini di attribuzione di diritti edificatori da trasferire su aree edificabili, oppure, in subordine, a discrezione dell'A.C., attraverso il versamento di un corrispettivo economico equivalente al valore di mercato della quota di diritti edificatori soggetta a modalità perequative.

Per quanto riguarda invece le definizioni dei parametri urbanistici (Slp, I.e., Rc., Sup perm., etc) si fa riferimento alle omologhe definizioni disciplinate nelle NdA del Piano delle Regole.

Trasferimento di diritti edificatori

È l'istituto regolato dall'art 11 delle NtA del Piano delle Regole che definisce le modalità per lo scambio e commercializzazione dei diritti edificatori attraverso un apposito Registro comunale.

Parte seconda

Disposizioni in materia di perequazione e compensazione relative agli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano

Art. 13 Perequazione tra i proprietari delle aree ricadenti negli ambiti di trasformazione

1. Ai sensi dell'art. 11, primo comma, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, viene prescritto che in tutti gli ambiti di trasformazione del Documento di Piano, vengano equamente ripartiti tra i proprietari degli immobili che negli ambiti stessi ricadono ed in proporzione all'imponibile catastale al momento della presentazione del piano, sia i diritti edificatori, sia gli oneri ed i costi che debbono essere affrontati al fine di dare attuazione alle previsioni insediative.

2. All'indicato fine, a monte della presentazione di ogni progetto di Piano Attuativo o Programma Integrato o Permesso di Costruire Convenzionato e della relativa istanza di approvazione, saranno raggiunti da tutti i proprietari interessati gli accordi che essi riterranno opportuni.

3. Il perseguimento dell'obiettivo di un'equa ripartizione di diritti, costi e oneri tra tutti i proprietari, dovrà risultare garantito anche nell'ipotesi di presentazione, ai sensi dell'art. 12, quarto comma, della Legge regionale n. 12/2005, di progetto di Piano Attuativo o Programma Integrato o Permesso di Costruire Convenzionato.



Parte terza

Disposizioni in materia di perequazione e compensazione relative alle aree che il Piano delle Regole assoggetta a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato.

Art. 14 **Perequazione tra i proprietari delle aree comprese in ambiti di pianificazione attuativa previsti dal Piano delle Regole.**

Valgono per gli ambiti in considerazione le stesse disposizioni relative agli ambiti di trasformazione contenute dall'articolo 13.

Parte quarta

Disposizioni in materia di compensazione e perequazione relative ad aree vincolate per servizi

Art. 15 **Cessioni di aree al Comune in cambio dell'attribuzione di diritti edificatori di pertinenza delle stesse - Trasferimento dei diritti stessi**

1. I proprietari delle aree vincolate per servizi pubblici potranno chiedere al Comune l'attribuzione dei diritti edificatori previsti ai fini di compensazione, per il trasferimento della superficie lorda di pavimento di pertinenza dell'intera area di loro proprietà o di parte di essa su aree ricadenti negli ambiti regolati dalla parte seconda e terza delle presenti norme.

2. La richiesta di cui al precedente comma potrà essere avanzata direttamente dagli acquirenti della superficie lorda di pavimento, sia con l'istanza di approvazione di Piano attuativo o programma integrato di intervento interessante uno degli ambiti di trasformazione, sia con l'istanza di rilascio di permesso di costruire convenzionato, al fine di potere aumentare il parametro minimo indicato dalla scheda di At e sino al raggiungimento del parametro massimo.

3. Costituisce necessario presupposto dell'attribuzione dei diritti edificatori e del trasferimento di cui ai precedenti commi la cessione al Comune dell'area calcolata ai fini della superficie lorda di pavimento oggetto del trasferimento stesso. Con l'atto avente ad oggetto detta cessione verrà indicata la superficie lorda di pavimento oggetto di trasferimento ed il Comune attesterà l'ammissibilità della prevista localizzazione di essa.

4. In caso di impossibilità per l'attuatore di dare attuazione alle previsioni di cui al comma 2, è data facoltà di individuare all'interno del perimetro dell'intervento esecutivo, un'area da cedere al Comune ai fini compensativi.

Detta area interna all'At od al lotto oggetto dell'intervento, dovrà risultare di estensione non inferiore a mq. 1.000 e presentare una conformazione tale da garantire all'amministrazione la realizzazione di un intervento organico, in ragione delle priorità stabilite da DdP.

L'esercizio delle facoltà di cui ai commi precedenti non è consentito per aree non ricomprese nella Tavola "Ps-01-04a-Carta dei Servizi esistenti e di previsione" del Piano dei Servizi.

Detta preclusione non vale con riferimento ad aree la cui acquisizione sia necessaria per dare attuazione a previsioni del Programma Triennale dei Lavori Pubblici, oppure in casi peculiari stabiliti di volta in volta dall'Amministrazione.



CAPO III - Qualità e indirizzi per l'attuazione delle previsioni insediative

Art. 16 Qualità urbanistica ed edilizia

16.1 Qualità del progetto e del prodotto edilizio

Al fine di promuovere la qualità del progetto e del prodotto edilizio il Documento di Piano prevede incrementi della capacità edificatoria attribuita ai singoli Ambiti di Trasformazione (AT) nella misura derivata dall'applicazione del successivo art. 18.5.6 -Sesto criterio: incentivi e premialità anche nel caso in cui il soggetto attuatore si impegni a definire il progetto attraverso procedura concorsuale ai sensi del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., e a rispettare, in sede esecutiva, gli elementi architettonici, morfologici e compositivi che abbiano costituito motivata ragione della scelta.

16.2 Recupero dei sottotetti e dei seminterrati ai fini abitativi – inapplicabilità

Per conservare l'equilibrio del peso insediativo e dotazione per aree per attrezzature di servizio pubblico o di interesse pubblico o generale, negli Ambiti di trasformazione del Documento di Piano NON si applica la disciplina del recupero dei sottotetti e dei seminterrati ai fini abitativi, come normati dalla LR n. 12/2005 e s.m.i.

16.3 Contenimento del consumo energetico

I nuovi insediamenti dovranno adottare modalità realizzative volte al risparmio energetico. Per queste ultime si farà riferimento all'Allegato Energetico del Regolamento Edilizio vigente che detta strumenti operativi efficaci che prevedano la realizzazione di distanze sufficienti a garantire un corretto soleggiamento delle facciate, l'introduzione di collettori solari o pompe di calore per la produzione di acqua calda, il controllo delle temperature interne installando sistemi di termoregolazione locale che agiscano sui singoli elementi scaldanti, la realizzazione di strutture di tamponamento con livelli di isolamento termico superiore a quelli previsti dal regolamento nazionale, la contabilizzazione del calore individuale e dell'acqua calda, l'installazione di caldaie a condensazione, l'impiego di dispositivi di controllo e regolazione dei consumi elettrici, la realizzazione di serre bioclimatiche e logge, muri ad accumulo, tutti gli accorgimenti e le tecnologie volti al contenimento energetico.

I nuovi insediamenti dovranno concorrere alla realizzazione e diffusione della rete "smartgrid" su tutto il territorio comunale.

Le nuove localizzazioni inoltre dovranno garantire la continuità del sistema del verde e dei percorsi pedonali protetti nonché di tutti gli aspetti paesistici connaturati alle nuove realizzazioni in prossimità di ambiti già consolidati.

Art. 17 Controlli e sanzioni

In caso di attribuzione d'incentivi l'Amministrazione programma controlli da attuare durante ed a conclusione dell'esecuzione delle opere nonché nel periodo di tempo fissato per i diversi adempimenti e dispone eventuali sanzioni.

Art. 18 Indirizzi e criteri per l'attuazione delle previsioni insediative

L'attuazione delle previsioni insediative del Documento di Piano è demandata a strumenti di Pianificazione Attuativa o di Permesso di Costruire Convenzionato.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di approvare il piano attuativo, o in alternativa il Permesso di Costruire Convenzionato, anche di superficie inferiore alla totalità dell'area perimetrata quale ambito di trasformazione, fermo restando che il progetto urbanistico dovrà:

- prevedere il coinvolgimento delle proprietà catastali in misura superiore al 50%;



- definire lo schema planivolumetrico unitario per un razionale assetto urbanistico dell'intero ambito di trasformazione, comprese quindi anche le aree dei soggetti che non hanno sottoscritto il piano.

Qualora il piano attuativo non comprenda l'intera area dell'ambito di trasformazione le parti non comprese nel piano attuativo potranno, in conformità al suddetto progetto, aderire anche in seguito previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo che preveda, la realizzazione della quota parte delle opere di urbanizzazione e/o l'assunzione della quota parte degli oneri e dei costi.

La convenzione dovrà prevedere quanto stabilito dall'articolo 46 della LR 12/2005.

Le aree per servizi localizzati, ferma restando la superficie minima indicata ed il rispetto dei principi insediativi, potranno in sede di piano attuativo subire variazioni di collocazione.

Le aree per servizi nella misura prevista dal Piano dei servizi e di cui non sia prevista dal PGT la collocazione in forma localizzata o non localizzata saranno monetizzate con esclusione dei parcheggi pubblici che dovranno essere obbligatoriamente realizzati a meno di dimostrata e documentata irrealizzabilità.

E' invece obbligatoria la messa in opera delle barriere alberate e delle specie arbustive contestualmente alla realizzazione dell'intervento. Dette opere, che dovranno essere oggetto di specifico studio da sottoporre ad approvazione in sede di PA quale parte ESSENZIALE DELLO STESSO, saranno collaudabili non prima di 36 mesi dalla data di dichiarazione di collaudo delle altre opere.

18.1 Pianificazione attuativa

Il Documento di Piano, secondo i principi generali e le modalità di progettazione specificati nei diversi elaborati costitutivi si attua attraverso gli strumenti della Pianificazione Attuativa, ovvero tutta la gamma di strumenti urbanistici, piani e programmi di iniziativa pubblica o di iniziativa privata, nonché attraverso l'istituto del Permesso di Costruire Convenzionato, in grado di attuare concretamente le previsioni strategiche del Documento di Piano. A titolo esemplificativo si noverano: il Piano di Lottizzazione, il Piano di Recupero, il Piano Particolareggiato, il Programma Integrato di Intervento, il Piano di Zona, l'Accordo di Programma con contenuti urbanistici di dettaglio, etc. Ai Piani Attuativi o ai Permessi di Costruire Convenzionati e la relativa convenzione urbanistica, come disposto dall'art 10 della LR 12/05, è deputato il compito di conformare i diritti edificatori sulla scorta degli indirizzi dati dal Documento di Piano. Nel prosieguo la definizione di "Piano Attuativo" deve quindi intendersi estesa a tutte le diverse tipologie di strumenti aventi tali caratteristiche.

18.2 Criteri applicativi

I piani attuativi relativi agli Ambiti di Trasformazione individuati dal DDP, devono garantire, a supporto delle funzioni insediate, una dotazione globale di aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, che dovrà valutarsi in base all'analisi dei carichi di utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti nel territorio comunale e così ragguagliata;

- nella misura minima di mq 18/ab., per abitante teorico insediabile in caso di SLP a destinazione residenziale (1ab ogni 50 mq);
- 100% della SL se a destinazione terziario_direzionale e commerciale (escluse le GSV).
- 9 ml/ab insediabile di pista ciclabile esterna al perimetro di AT, prevista dall'elaborato "Tavola PS01_Servizi Esistenti e Progetto", attraverso la devoluzione di corrispondente valore economico al Fondo per l'attivazione del Piano dei Servizi di cui al successivo art. 20.



Qualora gli attuatori abbiano la disponibilità di attrezzature ed aree, poste fuori dal perimetro del singolo piano o programma, che risultino idonee a supportare le funzioni ivi previste, può essere proposta - senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico vigente - la cessione di tali aree o attrezzature, purché ne sia garantita la loro accessibilità e fruibilità, ovvero, la realizzazione e la cessione, da parte del privato, di opere e/o nuove attrezzature di interesse generale quale modalità integralmente equivalente di adempimento.

In alternativa alla cessione delle aree ed attrezzature di cui sopra, è inoltre ammessa la possibilità che le stesse rimangano di proprietà del privato attuatore e vengano però dallo stesso asservite all'uso pubblico tramite un regolamento di gestione che dovrà essere contenuto e disciplinato nella stessa convenzione del Piano Attuativo.

E' inoltre ammissibile la monetizzazione delle aree od attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, in sostituzione della loro cessione al Comune od asservimento all'uso pubblico, soltanto nel caso in cui il Comune ritenga che tale soluzione sia la più funzionale per l'interesse pubblico.

In tal caso gli introiti derivanti dalla monetizzazione dovranno essere impiegati per l'acquisizione di fabbricati o aree destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero per la realizzazione diretta di opere previste nel Programma di Attuazione del Piano dei Servizi e/o del P.T.L.P.

Il criterio per l'individuazione delle opere e attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico da realizzarsi nell'ambito dei piani attuativi è costituito dalle segnalazioni contenute nelle singole schede di Ambito di trasformazione nella sezione dedicata alle "prestazioni pubbliche attese", nonché nel Programma di Attuazione del Piano dei Servizi con le eventuali priorità dallo stesso stabilite.

18.3 Standard di qualità

Al fine di soddisfare il principio teso al raggiungimento di un'elevata attenzione alla caratterizzazione degli spazi e del territorio ed a un loro utilizzo sostenibile per garantire la migliore qualità ambientale urbana e della vita, in analogia con le disposizioni dell'art. 90 della LR 12/05 e smi, obiettivo primario di ogni singolo Piano Attuativo sarà quello della concreta realizzazione dei servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale ad esso attribuiti nella scheda di Ambito di Trasformazione sulla base dell'analisi dei carichi d'utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti, verificandone la sostenibilità economico-finanziaria e monitorando nel tempo la loro attualità sulla base di un'efficace programmazione temporale delle priorità derivante dal Piano dei Servizi, così da rispondere in modo efficace e diretto alle concrete esigenze della cittadinanza.

18.4 Requisiti dei Piani Attuativi per gli Ambiti di Trasformazione

Al fine del raggiungimento degli obiettivi declinati all'art. 1 che precede, si prevede che ogni progetto di Piano attuativo dovrà essere connotato da un elevato "*profilo qualitativo della trasformazione*" sia per la parte relativa alla progettazione vera e propria, che per la successiva attuazione e gestione dell'intervento.

La ricerca della qualità urbana, infatti, si pone oggi come elemento "premiante" - anche in termini economici - dell'intervento contribuendo alla creazione di un "mercato della qualità".

Ciò avverrà mediante:

- l'attuazione di modelli di organizzazione spaziale capaci di correlare tra loro funzioni e spazi qualificati ed in grado di raggiungere risultati di sempre maggiore vivibilità complessiva della città;



- la realizzazione di un miglioramento della qualità ambientale e urbana attraverso l'offerta di prodotti edilizi e di spazi urbani di alto livello qualitativo;
- la coerenza della proposta urbanistica con i programmi della mobilità urbana ed i progetti relativi all'organizzazione del trasporto pubblico, con particolare attenzione all'ambientazione delle diverse infrastrutture per la mobilità definendo le caratteristiche dei luoghi di interscambio che dovranno caratterizzarsi come spazi urbani "pensati" e progettati (ad es.: fermate bus - parcheggi di interscambio - etc.);
- un'efficace varietà tipologica delle unità edilizie;
- la realizzazione di adeguate quantità di parcheggi anche in funzione dei fabbisogni pregressi;
- la realizzazione di percorsi a utilizzo preminentemente ciclo-pedonale, sviluppando, soprattutto nei nuovi interventi e nel recupero urbanistico, un controllo del traffico e della sosta;
- le aree reperite per attrezzature pubbliche o di uso pubblico afferenti ad ogni proposta di Piano Attuativo, nel rispetto dei criteri qualitativi indicati, dovranno avere la caratteristica di compiutezza e completezza sia in termini spaziali che funzionali, garantendo una risposta unitaria ed integrata, ancorché rappresentino la realizzazione di una prima fase funzionale di un progetto più ampio.

Gli interventi proposti dovranno inoltre porre particolare attenzione ai seguenti aspetti:

- alla protezione dell'ambiente naturale (adozione di un approccio ecosistemico, riduzione al minimo dell'uso di risorse naturali e di terreno, della produzione dei rifiuti e dell'emissione di inquinanti, valorizzazione della biodiversità);
- allo sviluppo di viabilità di collegamento "tranquilla" tra quartieri con caratteristiche di basso impatto ambientale e soluzioni progettuali orientate a differenziare le varie categorie di fruizione (pedoni, ciclisti, automobili), compatibilmente con la realtà urbana.

18.5 Coerenza dei piani attuativi con gli obiettivi del Documento di Piano

I P.A. dovranno dimostrarsi coerenti con gli obiettivi fissati dal Documento di Piano. Detta coerenza sarà valutata dall'Amministrazione comunale attraverso criteri dati e di seguito descritti.

La finalità di questi criteri è quella di perseguire la qualità urbana, architettonica e ambientale degli interventi come risultante di equilibrati rapporti tra investimenti economici e risultati attesi.

18.5.1. Primo criterio: coerenza con il quadro strategico del Documento di Piano

Ogni proposta di Piano Attuativo dovrà esplicitamente dimostrare di essere in grado di concorrere al perseguimento degli obiettivi strategici declinati dal "Quadro strategico" del documento di Piano; ciò in funzione della localizzazione e perimetrazione della proposta. Il Piano Attuativo dovrà, comunque, essere coerente con i criteri paesaggistico ambientali e con i principi fondamentali del presente Documento.

18.5.2 Seconda criterio: coerenza/compatibilità con il contesto urbano

Il secondo criterio si riferisce alla fondamentale relazione di compatibilità tra le proposte di trasformazione presentate ed il contesto urbano di riferimento.

In particolare, le proposte dovranno dimostrare la compatibilità sostanziale rispetto ai seguenti aspetti:

- funzioni insediate;
- assetto morfologico e tipologico del contesto urbano;
- pesi insediativi presenti;



- rete delle infrastrutture esistenti, programmate e/o previste.

18.5.3 Terzo Criterio: assunzione principi di sostenibilità ambientale e coerenza con le indicazioni della scheda di Ambito di Trasformazione

Ogni proposta di Piano Attuativo dovrà contenere modelli di organizzazione spaziale orientati a correlare tra loro funzioni e spazi qualificati, interpretando progettualmente i seguenti concetti:

- vivibilità e miglioramento della qualità ambientale e urbana,
- offerta di prodotti edilizi e di spazi urbani di alto livello qualitativo.
- varietà tipologica delle unità edilizie
- mix funzionale interno, in coerenza con la tipologia funzionale attribuita dal Documento di Piano all'Ambito di trasformazione specifico;
- impronta ecologica e tutela dell'ambiente naturale (adozione di un approccio ecologico, riduzione al minimo dell'uso di risorse naturali e di consumo di suolo, controllo della produzione dei rifiuti e dell'emissione di inquinanti, valorizzazione della biodiversità)

Le attrezzature pubbliche o di uso pubblico afferenti ad ogni proposta di Piano Attuativo, nel rispetto dei criteri qualitativi definiti dal Piano dei Servizi, dovranno avere la caratteristica di compiutezza e completezza sia in termini spaziali che funzionali, garantendo una risposta unitaria ed integrata.

Le proposte dovranno inoltre dimostrare la coerenza con le indicazioni contenute nella specifica scheda di Ambito di Trasformazione in ordine a:

- capacità di attuare gli obiettivi strategici descritti;
- coerenza con i parametri urbanistici indicati, l'articolazione in Unità Minime di intervento, laddove prevista, la tipologia dello strumento urbanistico attuativo segnalato;
- presenza del mix funzionale entro i limiti di flessibilità ammessi dalla tabella di riferimento, dimostrando il raggiungimento dei limiti minimi richiesti i "Servizi Abitativi" qualora previsti;
- assunzione nel progetto urbanistico di dettaglio dei criteri insediativi individuati sia a livello schematico sia a livello argomentativo;
- assolvimento delle prestazioni pubbliche attese indicate nell'apposita sezione che costituisce l'elemento guida per l'individuazione delle opere e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico da realizzare.

Al fine di garantire la corretta attuazione del Piano dei Servizi, nel caso in cui il Piano Attuativo preveda la monetizzazione, anche parziale, di aree per attrezzature pubbliche, tali somme verranno impiegate per l'acquisizione di fabbricati o aree destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero per la realizzazione diretta di opere previste dal programma di attuazione del Piano dei Servizi, seguendo le priorità definite nel processo di monitoraggio del Piano dei Servizi stesso.

18.5.4 Quarto Criterio: Allineamento agli Indicatori VAS ed al sistema di monitoraggio delle trasformazioni

Per la definizione degli interventi di trasformazione del territorio ci si dovrà principalmente avvalere della valutazione ambientale delle azioni proposte.

In tale sede, per mezzo di un sistema di indicatori di qualità ed a modalità di consultazione e di monitoraggio descritti nel Rapporto Ambientale del Documento di Piano, cui si rimanda, si dovrà promuovere uno sviluppo sostenibile ed assicurare atti di governo del territorio ad



elevato livello di protezione ambientale, attraverso i principi di sostenibilità, qualità urbana e paesaggistica.

18.5.5 Quinto criterio: verifica della dimensione economico finanziaria del Piano Attuativo

Ogni Piano Attuativo dovrà dimostrare il raggiungimento dei seguenti parametri quantitativi:

Quantità minima di aree da destinare a servizi:

- Servizi da reperire nei comparti con superficie > mq 10.000: min. 40% della superficie territoriale;
- Servizi da reperire nei comparti < mq 10.000: min. 40% della superficie territoriale, con possibilità di reperimento all'esterno del comparto di intervento, su indicazione dell'A.C., anche attraverso la modalità della monetizzazione, previa verifica del fabbisogno dovuto ai sensi di legge.

Quantità minima di standards qualitativi aggiuntivi:

- realizzazione di standard qualitativi, in termini aggiuntivi rispetto agli standard quantitativi dovuti ai sensi dell'articolo 2 del presente CAPO III;
- la determinazione dell'entità economica corrispondente allo standard qualitativo aggiuntivo dovrà verificarsi attraverso il Piano Finanziario dell'intervento secondo il principio del reciproco vantaggio tra operatore ed Amministrazione Comunale;
- con cadenza almeno annuale l'Amministrazione Comunale potrà, con deliberazione di Consiglio Comunale e senza che ciò costituisca variante al Documento di Piano, rideterminarsi in merito alla quantità minima degli standard qualitativi aggiuntivi;

18.5.6 Sesto criterio: incentivi e premialità

La presenza nella proposta di Piano Attuativo di uno o più fra gli elementi premiali che di seguito vengono descritti, può permettere l'incremento dei parametri urbanistici previsti nella scheda di Ambito di trasformazione, a seconda dei casi, sino al valore massimo indicato nella singola scheda.

Gli elementi premiali sono:

- INCREMENTO della DOTAZIONE di PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE > 30%
- INCREMENTO dei PARAMETRI ECOLOGICO AMBIENTALI > 50%
- Concorso a realizzazione Scheda progetto Mobilità Sostenibile del PDS
- Concorso a realizzazione Scheda progetto spazi aperti di Quartiere
- Concorso realizzazione PEBA - PIANO ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE
- Quota Housing sociale aggiuntiva rispetto alla quota min. del 10%
- Ottenimento Certificazione LEED® - Leadership in Energy and Environmental Design - Livello Base

e, in termini generali, devono corrispondere ai seguenti obiettivi generali:

Incremento della dotazione di Servizi

- sensibili incrementi quantitativi e qualitativi dei servizi minimi fissati nella quarta soglia;
- cessione gratuita di alloggi al Comune o innalzamento della quota di "Servizi Abitativi";

Elementi di qualità edilizia, architettonica, urbana e degli spazi pubblici

- adozione di tipologie abitative innovative;
- adozione di principi di bioarchitettura con soluzioni di edilizia bioclimatica e risparmio energetico (Certificazione LEED);
- attivazione concorsi di progettazione e modalità di progettazione partecipate;
- promozione di interventi di arte urbana.

Ruolo urbano e funzioni

- localizzazione di funzioni ad alto contenuto strategico innovativo (ricerca, innovazione, alta direzione);



Art. 19 **Incentivazione degli interventi di Rigenerazione Urbana e Territoriale**

L'attuazione di interventi di rigenerazione urbana e territoriale è obiettivo prioritario del DdP e diffuso su tutto il territorio ove tale necessità si manifesti non solo per il palesarsi di elementi di degrado fisici, ma anche laddove necessiti un'azione integrata ed articolata anche per tematiche legate all'indebolimento della coesione sociali, di perdita di sicurezza urbana e dismissioni di usi.

In particolare, per gli ambiti individuati dal DDP e regolati nel Piano delle Regole come Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU) il Consiglio Comunale, con proprie deliberazioni, ad integrazione delle leve già previste agli art. 49 delle NTA del PDR e nel suo Allegato 3 – “*Criteri per la incentivazione agli interventi di rigenerazione urbana e territoriale*” potrà introdurre altre misure di incentivazione allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente.

Tali deliberazioni non costituiranno variante al DDP e definiranno:

- a) azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo;
- b) incentivi per interventi 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;
- c) gli usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51 bis della LR12/05, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;
- d) la possibilità di promuovere studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria.

Art. 20 **Fondo per l'attivazione del Piano dei Servizi**

1. Tale Fondo ha lo scopo di generare le risorse iniziali per promuovere le iniziative ed i progetti di realizzazione di nuovi servizi e di riqualificazione dei servizi esistenti che rivestono carattere prioritario;
2. Gli interventi di trasformazione individuati dal Documento di Piano sono tenuti a garantire, a supporto delle funzioni insediate, oltre alla generale dotazione di aree per servizi che dovrà valutarsi in base alle previsioni di cui agli artt. 7 e 8 del PdS, un contributo aggiuntivo (“*Standard di qualità*”), da calibrarsi sulla base degli “indirizzi e criteri” indicati al precedente art.18.
3. Le modalità di realizzazione dei servizi e prestazioni di cui al contributo aggiuntivo e della alternativa corresponsione in denaro dell'equivalente dei servizi, verranno puntualmente determinate e definite in sede di pianificazione attuativa o al rilascio del permesso di costruire convenzionato, che i privati potranno presentare in vigenza del PGT.

Art. 21 **Interventi ammessi prima dell'attuazione degli Ambiti di Trasformazione**

Dalla data di adozione del PGT fino alla definitiva approvazione del PA gli interventi ammessi negli edifici esistenti interni al perimetro degli AT sono solo la manutenzione ordinaria (MO) e la manutenzione straordinaria (MS). Sono altresì ammessi gli “*Usi Temporanei*” qualora siano stati indicati nella Scheda di AT.

In tali casi il proponente dovrà comunque dimostrare la compatibilità dell'attività alle normative in materia di sicurezza, rumori, vibrazioni ed emissioni.



In caso di edifici in disuso, prima della approvazione definitiva del PA, sarà ammessa la demolizione degli edifici esistenti.

Art. 22 Procedure per la presentazione e l'approvazione dei Piani Attuativi

Le modalità di istruttoria ed approvazione delle proposte di P.A., sono disciplinate dalla normativa statale e regionale vigente.

22.1 Istruttoria

Per quanto riguarda l'istruttoria, in particolare, il Documento di Piano prevede che:

a. Schema preliminare di P.A. o di Permesso di Costruire Convenzionato [S.P.]

Il procedimento di approvazione del Piano Attuativo, o di Permesso di Costruire Convenzionato, può essere preceduto dalla presentazione, da parte dei proponenti, di uno schema preliminare di fattibilità di tipo metaprogettuale, al fine di verificarne la conformità alle linee programmatiche di indirizzo ed ai criteri ed obiettivi indicati nel presente Documento di Piano, su cui si esprimeranno gli uffici preposti della Amministrazione Comunale entro 30 giorni.

Detta fase preliminare deve intendersi quale dialogo collaborativo tra pubblico e privato per la miglior definizione della proposta urbanistica esecutiva, ma non potrà certo pregiudicare o vincolare l'Amministrazione nella definizione del successivo procedimento di approvazione definitiva.

Lo schema preliminare dovrà essere corredato dalla seguente documentazione, da presentare anche su supporto informatico:

- Planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:10.000) con la individuazione del comparto oggetto di intervento, dei sistemi e dei sub-sistemi ambientali (come individuati dalle vigenti prescrizioni) infrastrutturali e dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità, nonché delle previsioni, ritenute significative rispetto alla proposta, contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione locale e sovracomunale. La rappresentazione cartografica in scala 1:10.000 dovrà essere effettuata sulla carta tecnica regionale e dovrà evidenziare lo stato dei servizi 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;
- Planimetria dello stato di fatto degli ambiti di intervento (da realizzare utilizzando la carta tecnica comunale, in scala 1:1000 o 1:2000) contenente le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali (documentate anche fotograficamente), le urbanizzazioni primarie, i sottoservizi tecnologici, nonché le caratteristiche morfologiche funzionali e i profili altimetrici estesi ad un intorno significativo, tale da consentire un'opportuna conoscenza del contesto di intervento;
- Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:1.000, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzioni, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente (possibilmente verificati con fotomontaggi o elaborazioni informatiche); individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere;
- Relazione tecnica contenente la descrizione delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dalla amministrazione comunale nel documento di inquadramento ed ai documenti di programmazione sovracomunale;



— Relazione economica, comprensiva del computo estimativo di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico, con riferimento, in particolare alla necessità di realizzazione e conseguente gestione delle opere o interventi di interesse pubblico. Sarà comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale di richiedere eventuale documentazione integrativa, in relazione alle caratteristiche peculiari dell'ambito di intervento.

b - Proposta di Piano Attuativo [P.A.] o di Permesso di Costruire Convenzionato [P.C.C.]

Per l'esame di tutte le proposte di P.A., l'Amministrazione Comunale si pronuncerà entro i termini stabiliti dalla legge in relazione allo specifico piano attuativo proposto.

La documentazione minima da allegarsi necessariamente al Piano Attuativo, da presentare anche su supporto informatico, è la seguente:

- planimetria di inquadramento territoriale;
- planimetria dello stato di fatto degli ambiti d'intervento;
- progetto planivolumetrico;
- progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sviluppato ad un livello di dettaglio utile a definire gli impegni che il proponente dovrà assumersi in convenzione urbanistica; tale progetto dovrà essere comprensivo del computo estimativo dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico;
- Relazione tecnica contenente in particolare:
 - descrizione delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dalla amministrazione comunale nel documento di inquadramento ed ai documenti di programmazione sovracomunale;
 - dimostrazione degli standard urbanistici in rapporto alla capacità ed ai pesi insediativi indotti dal Programma Integrato di Intervento 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 o, in assenza di questi ultimi, con rilievi effettuati dai soggetti attuatori), nonché indicazione di eventuali interventi necessari a garantire il rispetto delle prescrizioni delle leggi di settore;
 - analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico, ove prescritta dalla vigente legislazione, ed indicazione di eventuali misure compensative;
 - valutazione della compatibilità geologica dell'intervento, in coerenza con le prescrizioni del P.T.C.P.;
 - descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani, dei sottoservizi tecnologici, sul sistema di mobilità e di accessibilità trasportistica, supportati da eventuali studi viabilistici.
- 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 che alla gestione di opere o interventi di interesse pubblico;
 - il programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci.

Qualora gli strumenti attuativi e gli interventi pubblici e privati in essi contenuti si discostino dai criteri ed indirizzi contenuti nel DdP, dovranno essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da procedura di VIA o VAS per la valutazione ambientale e paesistica del progetto. Analogamente ciò dovrà avvenire in tutti i casi in cui la procedura di VIA o VAS sia richiesta espressamente dalla normativa vigente in relazione ai contenuti del



progetto. In tal senso le proposte di pianificazione attuativa dovranno essere corredate dalla documentazione e studi previsti dalla legge. Nei casi di maggiore complessità e delicatezza dell'intervento, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere documentazione integrativa e se necessario di dettare indicazioni di tipo progettuale ed obiettivi specifici.

22.2 Procedure di approvazione

Come detto in precedenza, le procedure di approvazione dei singoli piani urbanistici esecutivi sono regolate dalla normativa nazionale e regionale vigenti.

In particolare, secondo quanto previsto dalla L.R. 12/2005, si potranno presentare le seguenti ipotesi:

- i Piani Attuativi ed i Programmi Integrati di Intervento conformi allo strumento urbanistico generale vigente o adottato, sono approvati dalla Giunta Comunale con la procedura prevista dall'art. 14, commi 1,2, 3 e 4, della L.R. 12/2005;
- i Programmi Integrati di Intervento in variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, non aventi rilevanza regionale, ai sensi dell'art. 92, comma 5, della L.R. 12/2005, sono approvati dal Consiglio Comunale con la procedura di cui all'articolo 14, commi 2, 3 e 4, della medesima legge, acquisita la verifica provinciale di compatibilità di cui all'articolo 3, comma 18, della L.R. n. 1/2000, ovvero all'articolo 13, comma 5, della L.R. 12/2005, intendendosi i termini ivi previsti ridotti della metà;
- qualora il Programma Integrato di Intervento comporti variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati ed abbia rilevanza regionale secondo quanto definito dall'art. 92, comma 5, della L.R. 12/2005, per la sua approvazione, il sindaco promuove la procedura di accordo di programma prevista dall'articolo 34 del D.lgs n. 267/2000, fatto salvo l'espletamento delle procedure di pubblicazione e osservazioni, da effettuarsi rispettivamente nel termine di quindici giorni consecutivi.

Sono definiti di rilevanza regionale i Programmi Integrati di Intervento per i quali siano previsti:

- a) interventi finanziari a carico della Regione;
- b) opere previste dal programma regionale di sviluppo e dai suoi aggiornamenti annuali, nonché dagli altri piani e programmi regionali di settore;
- c) grandi strutture di vendita;
- d) opere dello Stato o di interesse statale;

a - Pubblicità

Tutti i piani attuativi e P.I.I. saranno resi noti mediante le opportune forme di pubblicazione all'Albo Pretorio comunale e avviso sulla stampa locale e depositati in libera visione presso gli uffici comunali per il periodo previsto dalla legge per le varie tipologie di Piano Attuativo. Dopo tale termine verranno raccolte le osservazioni su cui si esprimerà l'A.C. prima della definitiva approvazione.

b - Varianti

La procedura di approvazione del Piano Attuativo o del Programma Integrato di intervento si applica anche alle varianti allo stesso, con la precisazione che la competenza è attribuita al Consiglio Comunale.

Ai sensi dell'art. 14, comma 12, della L.R. 12/2005, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano Attuativo o Programma Integrato stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.



c - Convenzione di attuazione

Il Comune si riserva di proporre agli attuatori una bozza tipo di convenzione urbanistica relativa agli strumenti esecutivi del PGT, che verrà approvata entro 6 mesi dall'approvazione del PGT. La convenzione disciplina i reciproci diritti ed obblighi dei diversi operatori pubblici e privati per l'attuazione del Piano Attuativo o del Programma Integrato di Intervento, nonché i tempi di realizzazione degli interventi contemplati nello stesso.

In particolare, dovrà essere prevista:

- la realizzazione delle opere di urbanizzazione ed infrastrutturali contestualmente all'esecuzione degli interventi edificatori;
- la possibilità di suddividere l'attuazione degli interventi previsti in stralci funzionali, preventivamente determinati, in relazione all'entità od alla rilevanza del piano urbanistico esecutivo;
- le garanzie finanziarie, da fornirsi con fidejussioni bancarie od assicurative, che devono essere di valore non inferiore all'importo delle opere che i soggetti attuatori si impegnano a realizzare, avendo riguardo anche alla relazione economica allegata al Piano o Programma. L'entità della garanzia potrà essere altresì commisurata agli eventuali interessi per il ritardo, alle variazioni dei prezzi e ad altre variabili prevedibili;
- la volontà del Comune ad impiegare le somme, previste per l'eventuale monetizzazione delle aree a standard urbanistici non reperite, per l'acquisizione di fabbricati o aree specificamente individuati, destinati o da destinarsi alla realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici;
- gli strumenti di messa in mora degli attuatori, in caso di inadempimento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle eventuali strutture realizzate a titolo di standard, ed agli interventi sostitutivi del Comune, in danno degli attuatori;
- le modalità di gestione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale realizzate e gestite dai soggetti privati, in particolare prevedendo gli obblighi a carico del gestore e le relative sanzioni, le modalità di trasferimento a terzi, le condizioni per l'eventuale acquisizione del bene da parte del comune e le opportune forme di garanzia a favore del comune stesso, salvo che detti rapporti non siano disciplinati da ulteriore specifico atto, che deve essere espressamente indicato ed allegato alla convenzione;
- le modalità di esecuzione delle eventuali bonifiche ambientali, nel caso di interventi interessanti, anche parzialmente, strutture produttive dismesse.

Art. 23

Attività di monitoraggio

In conformità con l'obiettivo di vigilare e regolare i processi di governo del territorio il Documento di Piano definisce propri strumenti di monitoraggio:

23.1 Monitoraggio degli obiettivi strategici

Ogni 24 mesi, a partire dalla data di approvazione del DdP, l'Amministrazione Comunale provvede ad accertare, con riferimento al tempo trascorso, il conseguimento degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo e ad adottare le necessarie o comunque opportune misure correttive. Dette misure consisteranno nella riduzione dei menzionati obiettivi ove risulti che lo sviluppo già realizzato abbia determinato o stia determinando effetti negativi non previsti con la valutazione ambientale strategica; tale riduzione sarà operata a carico delle previsioni relative alla nuova edificazione nel tessuto urbano consolidato. Anche ove il monitoraggio evidenziasse il sovradimensionamento degli obiettivi di cui al precedente art.1 in relazione alla domanda ed alla capacità effettive di sviluppo, le misure correttive consisteranno nella riduzione degli obiettivi medesimi.

Nel caso il monitoraggio evidenziasse il raggiungimento degli obiettivi strategici del piano (sia qualitativi, sia quantitativi) in un arco temporale inferiore al quinquennio l'Amministrazione



Comunale potrà valutare l'opportunità di procedere a revisioni o integrazioni del Documento di Piano, conformemente alle procedure indicate nell'art. 8 della LR 12/05 e smi.

Per ogni operazione di accertamento viene prodotta apposita relazione da diffondere anche a mezzo del sito WEB del Comune.

23.2 Monitoraggio dei processi di pianificazione e programmazione

Nell'ambito della procedura di VAS si sono individuate le modalità di attuazione del monitoraggio. Si rimanda a tale documentazione per la ricorrenza del monitoraggio, degli indicatori di processo impiegati e delle modalità per la loro acquisizione.

Art. 24

Difformità tra Documenti

In caso di contrasto tra:

- la normativa e le planimetrie, prevale la normativa;
- tra le planimetrie a scala diversa, prevalgono quelle a scala di maggior dettaglio;
- tra le previsioni, esterne al perimetro di AT, della tavola "DP04_Previsioni di Piano" e quelle contenute nel PdS e PdR prevalgono quest'ultime.