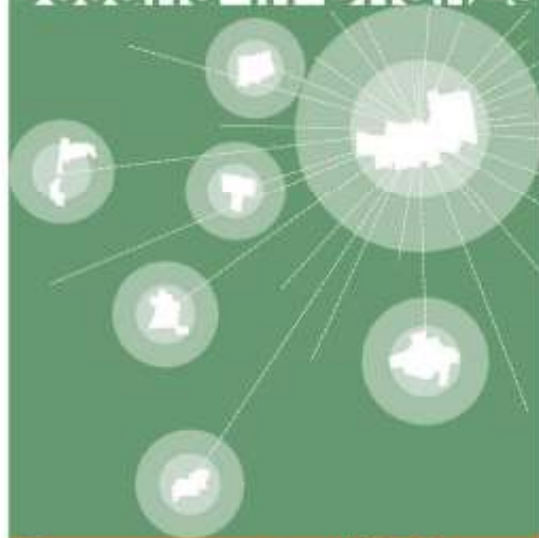


Besana in Brianza



Documento di Piano

pgt



COMUNE DI BESANA IN BRIANZA
Provincia di Monza e Brianza

**REVISIONE e ADEGUAMENTO
del Piano di Governo del Territorio**
ai sensi dei commi 3 e 4 dell'art. 5 della LR 31/2014 e s.m.i.

DP_06_00
Criteria e Indirizzi di Intervento

IL SINDACO Sergio Gianni Cazzaniga

L'ASSESSORE all'URBANISTICA Antonio Viscomi

IL SEGRETARIO GENERALE Emanuela Maggi

PROGETTISTA e DIRETTORE dell'UFFICIO di PIANO
Arch. Gianluca Della Mea

SUPPORTO TECNICO SCIENTIFICO e VAS
Ing. Dario Vanetti - UrbanStudio



SUPPORTO TECNICO PROGETTUALE
Dott. Pianif. Vittorio Tarantini

Adottato con delibera di C.C. n°

Approvato con delibera di C.C. n°

Pubblicato sul BURL n°

REVISIONE e ADEGUAMENTO del PGT

Documento di Piano [DdP]

DP_06_00 - Criteri e Indirizzi di Intervento

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

Gennaio 2019 |

IL SINDACO Sergio Gianni Cazzaniga
L' ASSESSORE a l'URBANISTICA. Antonio Viscomi
IL SEGRETARIO GENERALE Emanuela Maggi

PROGETTISTA e DIRETTORE dell'UFFICIO di PIANO
Arch Gianluca Della Mea
SUPPORTO TECNICO SCIENTIFICO e VAS
Ing. Dario Vanetti—Urbanstudio
SUPPORTO TECNICO PROGETTUALE
Dott. Pianif. Vittorio Tarantini

ASPETTI PAESAGGISTICI
Studio Associato Arch Erm es Barba e Mauro Salvadori

ASPETTI AGRONOMICI
Dott. Agron. Eugenio Mortini

COMPONENTE GEOLOGICA, IDROLOGICA E SISMICA
Soc. Eurogeo Srl

ASPETTI NORMATIVI e GIURIDICI
Avv. Paolo Bonomi

UFFICIO di PIANO
Dott.ssa Antonella Savito
Ing. Alberto Ortolina
Geom. Dario Maino
Arch. Morena Mapelli
Ing. Paola Pirovano
Dott. Alessandro Restelli
Geom. Motta Elio
Dott.ssa Elena Tettamanzi
Dott.ssa Lisa Colombo
Dott.ssa Daniela Caminiti
Sig.ra Riva Carla

Indice

TITOLO I – I CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Capo I - Finalità e Premesse

Capo II - La perequazione compensativa:

Le ragioni della proposta di perequazione compensativa

Il meccanismo di perequazione compensativa nel PGT di Besana

TITOLO II – EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO

Art. 1 – Premessa

Art. 2 – Destinazioni d'uso, servizi e standard

Art. 3 – Parametri e indici urbanistici

Art. 4 – Criteri di perequazione, compensazione e/o di incentivazione

Art. 5 - Registro delle cessioni dei diritti edificatori

Art. 6 – Ulteriori norme applicative

Art. 7 – Il Piano dei Servizi

Art. 8 – Il Piano delle Regole

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

Art. 9 – Qualità urbanistica ed edilizia

9.1 Qualità del progetto e del prodotto edilizio

9.2 Recupero dei sottotetti e dei seminterrati ai fini abitativi - inapplicabilità

9.3 Contenimento del consumo energetico

Art. 10 – Controlli e sanzioni

Art. 11 – I piani attuativi e Permessi di Costruire Convenzionati (PCC) – requisiti minimi di procedibilità

Art. 12 – Pianificazione attuativa

12.1 Criteri applicativi

12.2 Standard di qualità

12.3 Requisiti dei Piani Attuativi per gli Ambiti di Trasformazione

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

Art. 13 – Fondo per l'attivazione del Piano dei Servizi

Art. 14 – Interventi ammessi prima dell'attuazione degli Ambiti di Trasformazione

Art. 15 – Procedure per la presentazione e l'approvazione dei Piani Attuativi

15.1 Istruttoria

15.2 Procedure di approvazione

Art. 16 – Attività di monitoraggio

16.1 Monitoraggio degli obiettivi strategici

16.2 Monitoraggio dei processi di pianificazione e programmazione

Art. 17 – Differmità tra Documenti

TITOLO I – I CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Capo I - Finalità e Premesse

Il modello di pianificazione proposto in Lombardia con la legge urbanistica regionale 12/2005 e le sue successive modifiche ed integrazioni, introducendo il principio di sussidiarietà, rompe con la disciplina urbanistica consolidata e abbandona il sistema pianificatorio gerarchico e discendente a favore di un processo ascendente, partecipato e consensuale. Lo schema concettuale che informa il modello di pianificazione proposto assume che il governo del territorio non possa essere demandato ad un'unica procedura, o ad un singolo strumento di pianificazione, univocamente determinato, ma si debba proporre come progettazione del processo per la definizione di decisioni e di azioni successive e conseguenti.

L'attenzione alla domanda porta, come immediata conseguenza, la necessità di privilegiare l'approccio negoziale e partecipativo, fondato su pratiche argomentative, e determina la necessità di formulare scenari strategici, che si configurano come quadri di riferimento di medio periodo, non prescrittivi, atti a guidare e dare coerenza al gioco delle interazioni tra i molteplici attori.

La nuova legge urbanistica introduce quindi il concetto del Piano urbanistico comunale articolato in tre strumenti differenti, ognuno con specifiche caratteristiche e precise finalità operative, con l'obiettivo di meglio rispondere alla complessità della gestione delle problematiche urbane contemporanee. Tali strumenti sono il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole. In linea con altri modelli normativi di ambito regionale, il presupposto della nuova legge è che esista, innanzi tutto, la necessità di uno strumento di carattere strategico, flessibile e facilmente aggiornabile che individui i principali obiettivi di sviluppo urbano. Tale strumento in Lombardia è individuato nel Documento di Piano e viene regolamentato dall'articolo 8 della suddetta legge 12/2005.

La legge individua nel Documento di Piano lo strumento preposto alla definizione delle politiche di medio-breve periodo per lo sviluppo del territorio comunale, l'elemento di regia tra obiettivi di sviluppo e procedure urbanistiche. Ad esso viene assegnato il compito di operare a monte e in coordinamento con il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi, individuati questi, più specificatamente, come piani operativi di attuazione.

Il Documento di Piano, cioè, viene visto come lo strumento attraverso cui l'amministrazione può costruire un quadro strategico complessivo di sviluppo socio-economico ed infrastrutturale fondato sulle risorse ambientali, paesaggistiche e culturali a disposizione quali elementi strutturanti del territorio e quali fattori da valorizzare. Esso quindi deve definire lo scenario locale condiviso dall'intera comunità, la quale, attraverso i suoi attori, pubblici e privati, diviene soggetto attuatore e determina le adeguate politiche di intervento per le varie funzioni territoriali. Proprio per questa natura politica e strategica il Documento di Piano deve verificare la sostenibilità ambientale di tutte le scelte messe in

campo e la coerenza paesaggistica delle previsioni di sviluppo, dimostrando la compatibilità delle politiche di intervento in rapporto al quadro delle risorse economiche attivabili.

Nello specifico l'articolo 8 della legge 12/05 al comma 2 prevede che il Documento di Piano, sulla base degli elementi del quadro ricognitivo, programmatico e conoscitivo:

- a) individui gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;
- b) determini gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT in funzione della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
- c) determini le politiche di intervento per la residenza, ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;
- d) dimostri la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;
- e) individua gli ambiti di trasformazione, definendo i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;
- f) determini le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
- g) definisca gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

Il Documento ha validità quinquennale, è sempre modificabile e non opera direttamente sul regime giuridico dei suoli. In tal modo esso può indicare le politiche e orientare l'apparato normativo senza perdere in flessibilità; infatti l'aggiornamento previsto ogni cinque anni, cioè di breve periodo, permette di riconfigurare obiettivi, politiche e criteri realizzativi in funzione delle effettive trasformazioni e necessità del territorio in continuo mutamento.

A tal fine esso deve (comma 1, art 8), innanzi tutto, ricostruire il quadro ricognitivo e programmatico di livello superiore e la collocazione del comune nel contesto socio-economico e relazionale dell'area geografica di riferimento, quindi costruire il quadro conoscitivo del territorio comunale, delineando le opportunità e i vincoli allo sviluppo. Le conclusioni del quadro analitico e conoscitivo così articolato confluiscono nel disegno del Documento di Piano e costituiscono, per così dire, le precondizioni allo scenario di sviluppo comunale.

Nella logica in cui lo sviluppo sostenibile deve caratterizzare il governo del territorio anche l'approccio alla conoscenza del territorio deve mutare: le analisi

delle realtà territoriali devono cioè assumere connotati di tipo sistemico, fornendo una lettura storicizzata dei processi trasformativi, arricchendo il significato degli strumenti di pianificazione e modificandone le modalità di rappresentazione. Il quadro conoscitivo assume valore di studio approfondito del territorio in esame condotto attraverso una lettura sistemica dei suoi caratteri (geografici, geomorfologici, idraulici, biologici, paesistici, storico-culturali, economici, sociali, ecc.), funzionale alla messa a punto di strategie adeguate alle diverse esigenze ed alle diverse realtà. Un approccio, pertanto, necessariamente interdisciplinare, fondato sulla valutazione delle risorse, delle opportunità e dei fattori di criticità che caratterizzano il territorio. In questo senso l'integrazione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica-VAS (comma 2, art 4), nell'ambito della formazione del Documento di Piano, rappresenta un elemento innovativo fondamentale.

Il quadro conoscitivo acquista nuova importanza anche alla luce delle esigenze di partecipazione alla costruzione del PGT; le Amministrazioni ed i soggetti impegnati nelle azioni pianificatorie debbono infatti poter contare su, e misurarsi con, un patrimonio conoscitivo che, costituito da un sistema di analisi sempre aggiornate e un sistema di rilevazione delle istanze della popolazione, sia in grado di offrire una valutazione dello stato del territorio quanto più oggettiva e partecipata. Una condizione che può senz'altro facilitare l'individuazione di obiettivi e priorità di azione altrettanto condivise.

Al quadro conoscitivo devono far riferimento anche le considerazioni sviluppate e le azioni individuate nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi e, pertanto, il Quadro Conoscitivo deve contenere anche gli elementi di riferimento utili alle indagini specifiche afferenti le tematiche proprie del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

Al Documento di Piano viene inoltre assegnato il compito precipuo di individuare le strategie paesaggistiche da attivare sull'intero territorio comunale, tenendo conto delle peculiarità del contesto ma anche in funzione dei processi di sviluppo da governare, e la conseguente definizione dei principali obiettivi di qualità paesaggistica da perseguire, delle azioni da promuovere e degli strumenti più idonei per metterle in atto. Gli indirizzi paesaggistici si riferiscono tanto agli elementi del paesaggio da tutelare quanto ai caratteri fondamentali dei nuovi paesaggi da costruire, in particolare in riferimento alle relazioni col contesto allargato da privilegiare e alla coerenza con le strategie paesaggistiche comunali individuate.

Alla dimensione strategica, sin qui evidenziata, il Documento di Piano coniuga una più strettamente operativa laddove gli viene assegnato il compito di definire gli obiettivi quantitativi di sviluppo territoriale ed di individuare gli ambiti di trasformazione urbanistica dettandone anche i criteri realizzativi, insediativi e morfologici. Inoltre, esso deve definire le modalità di recepimento delle indicazioni prevalenti contenute nei piani di livello superiore e determinare i criteri per i meccanismi di compensazione, perequazione ed incentivazione (comma 2, lettera b, e, f, g).

Gli ambiti di trasformazione urbanistica sono quelle aree, per nuova edificazione o di riqualificazione urbana, adeguatamente individuate sulla cartografia di Piano,

che l'amministrazione intende realizzare attraverso la predisposizione di appositi Piani Attuativi in quanto considerate di particolare importanza e portanza per la costruzione del futuro quadro urbano.

In riferimento agli ambiti di trasformazione il Documento di Piano deve:

- determinare le connotazioni fondamentali di ogni intervento (i limiti quantitativi massimi, le vocazioni funzionali, l'impostazione generale di progetto dal punto di vista morfo-tipologico, le eventuali specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali e di servizi);
- connettere direttamente l'azione di sviluppo prevista alla più adeguata tipologia di strumento attuativo cui ricorrere in fase realizzativa, con l'eventuale eccezione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico o generale;
- dettagliare puntuali criteri di intervento per assicurare l'ottenimento, in fase realizzativa, del corretto inserimento ambientale e paesaggistico e una elevata qualità progettuale;
- definire i criteri di intervento in riferimento al rispetto ed all'ottemperanza di specifici vincoli ovvero alla tutela di aspetti ambientali, paesaggistici, storico monumentali, ecologici, geologici, idrogeologici e sismici, qualora la documentazione conoscitiva segnali situazioni di diretta interferenza o comunque le analisi di contesto evidenzino la necessità di sviluppare particolari attenzioni.

Quanto al compito, poi, di stilare i criteri riguardo l'istituto della perequazione, della compensazione e dell'incentivazione va sottolineato come l'uso di simili strumenti sia un'opzione facoltativa di cui l'ente locale può avvalersi qualora venga ritenuto utile e/o necessario per il raggiungimento degli obiettivi di crescita definiti. I criteri ed i meccanismi con cui applicare tali strumenti sono liberi in quanto devono essere messi a punto in ogni singolo contesto a partire dalle criticità rivelate e dagli obiettivi di piano stabiliti; la scelta del metodo più idoneo non può che essere aperta a più soluzioni. Il legislatore, all'art. 11 della legge, individua, infatti, alcuni modelli di riferimento che lasciano però grande spazio alle diverse possibilità di applicazione.

La struttura del Documento di Piano è costituita da una serie di elaborati cartografici e dalla presente relazione dove sono sintetizzati gli obiettivi per singoli temi derivati dall'analisi delle criticità e delle potenzialità del contesto di riferimento e dove sono espresse le direttive assegnate agli altri Piani (dei Servizi, delle Regole, Attuativi, di Settore). Sulla base di tali obiettivi vengono quindi individuate le trasformazioni compatibili e gli interventi da realizzare secondo una scala di priorità anche in funzione delle potenzialità economiche a disposizione dell'Amministrazione.

Capo II - La perequazione compensativa

Le ragioni della proposta di perequazione compensativa

Il sistema classico di pianificazione – secondo un’opinione ormai largamente diffusa - produce forti discriminazioni tra i proprietari di immobili a causa della diversificazione delle zone urbanistiche in relazione agli usi e ai gradi di edificabilità che produce forti diversificazioni nei valori e nella stessa disponibilità delle aree. In particolare, risultano discriminati i proprietari delle aree assoggettate a vincoli preordinati all’esproprio per la realizzazione di attrezzature e servizi collettivi.

I piani urbanistici tradizionali (figli della legge 1150/42 integrata dalla “legge ponte” del 1968 e relativi decreti di attuazione) danno prescrizioni e indici diversificati per zone, in applicazione del decreto ministeriale del 1968 che prescrive di distinguere all’interno degli abitati le zone territoriali omogenee sulla base dei caratteri storici e delle densità esistenti, oltre che degli indici di edificazione e delle destinazioni d’uso. Lo stesso decreto richiede inoltre che una parte delle aree incluse nelle zone omogenee sia destinata agli standard urbanistici e a questo scopo sottratta alla disponibilità dei proprietari in attesa di un possibile, ma non certo, esproprio da parte dell’amministrazione comunale.

Da ciò deriva una doppia discriminazione: la prima, e più forte, è costituita dal fatto che le aree destinate alle attrezzature pubbliche (i cosiddetti standard urbanistici) sono sottratte all’uso edificatorio privato e che gli indennizzi di esproprio – pur rivalutati negli ultimi anni - rimangono largamente inferiori ai valori di mercato; la seconda è costituita dal fatto che, tra le aree edificabili, alcune godono di situazione più vantaggiose di altre perché sono state assegnate loro destinazioni d’uso con valori immobiliari più alti o indici edificatori più elevati. Questa discriminazione non solo è ingiusta ma è anche controproducente perché il piano urbanistico tende, inevitabilmente, a diventare uno strumento di distribuzione di indici edificatori e valori immobiliari a discapito della qualità degli interventi e perché produce una quantità rilevante di aree vincolate senza che il Comune abbia la possibilità, e talora l’interesse, ad acquisirle ed attrezzarle.

E’ sorta perciò, anche a seguito di numerose sentenze della magistratura ordinaria e amministrativa e della stessa Corte Costituzionale, l’esigenza di regolare diversamente i diritti di edificazione per eliminare o, quantomeno, mitigare le disparità di trattamento dei proprietari e rendere più facile, al contempo, l’acquisizione di aree per la Pubblica Amministrazione.

La soluzione che in molti casi si può adottare con buoni risultati, e che ormai è prevista da molte leggi regionali, è quella della cosiddetta perequazione o compensazione. Essa si fonda sulla rottura del legame – inscindibile nell’urbanistica classica - tra area, destinazione d’uso urbanistica e potenzialità edificatoria, e sulla mobilitazione dei diritti edificatori. La perequazione può essere, a seconda delle impostazioni, generalizzata o limitata ad alcune aree, aperta o di comparto, assoluta o strumentale, ma consiste comunque nell’attribuire ad aree non utilizzabili a fini edificatori privati (tipicamente quelle a standard, destinate a soddisfare le esigenze di servizi pubblici) diritti edificatori che potrebbero essere definiti “virtuali”, nel senso che non possono essere esercitati in loco ma sono trasferibili nelle aree direttamente edificabili, in aggiunta a quelli già in esse realizzabili, secondo indici e criteri fissati dallo strumento urbanistico generale.

Il meccanismo di perequazione compensativa nel PGT di Besana

Il meccanismo proposto nel PGT, pur essendo impostato su criteri di equità, non è generalizzato a coinvolgere tutti gli interventi di trasformazione, ma mirato sostanzialmente a porre in "condizione di parità" le aree attualmente non edificate che sono necessarie al rafforzamento e alla riorganizzazione del sistema dei servizi e delle attrezzature con quelle, sempre non edificate, che vengono destinate a soddisfare i bisogni di nuovo tessuto urbano residenziale.

Sono quindi escluse le diverse tipologie di aree rurali dove, per le loro caratteristiche intrinseche, la nuova edificazione è fortemente limitata o del tutto inibita.

Il meccanismo proposto si basa sull'assegnazione, a tutte le aree destinate a servizi ed attrezzature da realizzare, di un indice base uguale a quello assegnato alle aree di trasformazione (libere) destinate a nuovi insediamenti.

La capacità insediativa espressa da questo indice costituisce un "bonus" di edificabilità dell'area che non può essere realizzato nell'area stessa, ma trasferito in altre aree in base alle disposizioni stabilite dal piano.

L'indice base assegnato è pari a 0,20 mq/mq ed è assimilabile all'indice di utilizzazione Uf o Ut.

Nelle aree per nuovi insediamenti, il piano prevede, a seconda delle condizioni di localizzazione, di preesistenze e di contesto, la possibilità o l'obbligo di raggiungere valori superiori dell'indice assegnato, fruendo della potenzialità edificatoria derivante dalle aree per servizi ed attrezzature acquisite e cedute gratuitamente al Comune.

Il piano prevede che questa potenzialità edificatoria sia trasferibile anche in aree del tessuto consolidato (con esclusione del sistema insediativo storico) all'interno dell'indice limite che il piano assegna alle diverse aree di intervento.

Il piano consente inoltre, in caso di demolizione totale o parziale, il trasferimento in altri lotti insaturi rispetto ai loro indici limite di zona della SIp eccedente quella derivante dall'applicazione dell'indice limite della zona cui l'edificio appartiene.

Si vuole così favorire la normalizzazione tipo-morfologica delle diverse zone con la riduzione degli edifici a densità edilizia anomala, senza impossibili amputazioni e contenendo gli aumenti volumetrici.

La perequazione compensativa del PGT di Besana e il trasferimento dei diritti edificatori e dei volumi esistenti non sono dunque "generalizzate", in quanto, pur essendo il loro campo di applicazione molto esteso, non riguardano tutte le aree del territorio comunale. Non sono del tipo "a comparto", in quanto la "circolazione" dei diritti edificatori non è limitata all'interno di comparti predefiniti. Non sono nemmeno "aprioristiche", cioè, preordinate soltanto alla ripartizione dei diritti edificatori: gli indici base sono stati, infatti, determinati solo dopo aver quantificato, sulla scorta delle indagini istruttorie e degli obiettivi di piano, il carico insediativo, e il relativo fabbisogno di aree e attrezzature per servizi collettivi, e dopo aver localizzato le aree edificabili e le relative aree a standard, tenendo conto delle preesistenze insediative e ambientali del territorio comunale.

Ottenuta così l'estensione complessiva e la distribuzione territoriale di tali aree, si è quantificato l'indice unico base uguale per le une e le altre.

Gli indici di base non sono dunque indici meramente perequativi, determinati a priori, a prescindere dal piano, attraverso la sola classificazione del territorio secondo lo stato di fatto e di diritto anteriore al piano stesso.

Gli indici di base sono stati determinati in funzione delle specifiche caratteristiche del territorio e degli obiettivi quantitativi e qualitativi fissati dal piano - e, dunque, a posteriori rispetto al piano stesso - con la finalità primaria di ripartire i carichi insediativi su tutte le aree trasformabili per usi residenziali e per servizi collettivi e, conseguentemente, di attribuire loro diritti edificatori uguali.

La perequazione compensativa e il trasferimento dei diritti edificatori sono dunque, nel caso di Besana, degli strumenti al servizio del piano e per la sua migliore

e più efficace attuazione. A questo scopo sono stati concepiti e articolati, da un lato, in rapporto con lo stato di fatto urbanistico della città e, dall'altro, per meglio corrispondere agli obiettivi della strategia urbanistica complessiva dell'Amministrazione.

I contenuti normativi per l'applicazione dei meccanismi descritti sono espressi nell'art. 4 del Titolo II sull'efficacia del documento di piano.

TITOLO II – EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO

Art. 1 – Premessa

1. 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, o dagli alternativi Permessi di Costruire Convenzionati, dagli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, nonché dai piani di settore vigenti.
2. Tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione statale e regionale ed alle presenti disposizioni, risulti necessaria la preventiva formazione di un Piano Attuativo od il rilascio, in alternativa, di un permesso di costruire convenzionato (PCC), debbono risultare coerenti alle prescrizioni del presente documento.
3. Il Documento di Piano, ai sensi dell'art.8 della Legge Regionale n.12/2005 e s.m.i., individua gli ambiti e le aree di trasformazione e definisce i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, e, ai sensi dell'art. 12 della medesima legge, connette direttamente le azioni di sviluppo degli Ambiti di Trasformazione alla loro modalità di attuazione mediante le diverse tipologie di Piani Attuativi comunali.
4. Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli e, pertanto, i suoi contenuti non costituiscono prescrizioni immediatamente operanti sulle trasformazioni del territorio, ma esprimono indirizzi e direttive che i piani attuativi o i PCC devono assumere e configurare in termini prescrittivi.

Art. 2 – Destinazioni d'uso, servizi e standard

1. Il Documento di Piano definisce, nelle tavole di assetto strutturale (*DP_06_03 - schema di assetto - atlante delle previsioni*) e nelle singole Schede di Ambito di Trasformazione (*DP_06_04 - Schede Ambiti di Trasformazione ARA-ARU*), le destinazioni d'uso principali, le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale previste e richieste nelle diverse parti del territorio dallo stesso regolato, la cui articolazione specifica è affidata ai Piani Attuativi od ai Permessi di Costruire Convenzionati (PCC) che provvederanno secondo principi di compatibilità, di integrazione e di funzionalità.
2. I Piani Attuativi (o i PCC) relativi agli Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano devono garantire, a supporto delle funzioni insediate, una dotazione globale di aree per 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, in ogni caso, tenendo conto delle dimensioni minime indicate nella specifica Scheda di Ambito di Trasformazione (AT) e, come minimo inderogabile, dalle disposizioni generali contenute nel Piano dei Servizi, ovvero:
 - a. per le funzioni residenziali, la dotazione minima di aree per servizi e attrezzature di 18 mq per abitante indicata all'art. 9 comma 3 della L.R. 12/05 è elevata a 26,5 mq per abitante teorico insediabile (considerando come parametro di calcolo 150 mc/ab), di cui almeno 3 mq per parcheggi pubblici o ad uso pubblico;

- b. per le funzioni terziarie, direzionale la dotazione minima è pari ad almeno il 100% della Slp ammessa di cui almeno la metà a parcheggi pubblici o ad uso pubblico, da realizzare preferibilmente in struttura;
 - c. per le funzioni produttive la dotazione minima è pari ad almeno il 20% della Slp ammessa, di cui almeno la metà a parcheggi pubblici o ad uso pubblico;
 - d. per le funzioni commerciali la dotazione minima è così articolata:
 - per le grandi strutture di vendita è pari ad almeno il 200% della Slp ammessa, di cui almeno la metà a parcheggi pubblici o ad uso pubblico, da realizzare preferibilmente in struttura;
 - per le medie strutture di vendita è pari ad almeno il 100% della Slp ammessa, di cui almeno la metà a parcheggi pubblici o ad uso pubblico, da realizzare preferibilmente in struttura;
 - per le strutture di vicinato la dotazione minima è pari ad almeno il 100% della Slp ammessa, di cui almeno un quarto a parcheggi pubblici o ad uso pubblico, da realizzare preferibilmente in struttura;
 - per il commercio all'ingrosso la dotazione minima è pari ad almeno il 20% della Slp ammessa, di cui almeno la metà a parcheggi pubblici o ad uso pubblico.
3. L'individuazione dei suddetti parametri è stata determinata in ragione degli studi specifici condotti per la determinazione del quadro dei bisogni complessivi per il loro soddisfacimento.
- Qualora i soggetti attuatori abbiano la disponibilità di attrezzature ed aree localizzate al di fuori del perimetro del singolo piano o programma, che risultino idonee a supportare le funzioni previste, può essere proposta - senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico vigente - la cessione di tali aree o attrezzature, purché ne siano garantite idonea accessibilità e adeguata fruibilità; potrà altresì essere proposta la realizzazione e la cessione di opere e/o nuove attrezzature di interesse generale quale modalità equivalente di adempimento delle dotazioni minime inderogabili richieste ai sensi della legge.
- Tale proposta sarà realizzabile solo previa valutazione positiva da parte dell'Amministrazione Comunale.
4. In alternativa alla cessione delle aree ed attrezzature di cui sopra, è ammessa la possibilità che le stesse rimangano di proprietà del privato e vengano asservite all'uso pubblico che sarà disciplinato nella stessa convenzione del Piano Attuativo e, eventualmente, da apposito Regolamento di gestione approvato dall'Amministrazione Comunale.
 5. E' inoltre ammissibile la monetizzazione, integrale o parziale, delle aree od attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, in sostituzione della loro cessione od asservimento all'uso pubblico, soltanto nel caso in cui il Comune ritenga che tale soluzione sia la più funzionale per l'interesse pubblico, previa verifica di congruità con l'assetto complessivo del Piano dei Servizi.
- 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 dal Piano dei Servizi e/o del Programma delle Opere Pubbliche.

Art. 3 – Parametri e indici urbanistici

Gli indici e parametri contenuti nel Documento di Piano hanno valore di indirizzo che i Piani Attuativi o i PCC devono tradurre ed assumere, configurandoli in termini prescrittivi.

Art. 4 – Criteri di perequazione, compensazione e/o di incentivazione

1. Il Piano dei Servizi assegna a tutte le aree destinate per servizi pubblici o di interesse pubblico e generale da acquisire alla proprietà pubblica, e/o da assoggettare ad uso pubblico, non comprese in Piani Attuativi, un indice edificatorio utilizzabile come "credito virtuale", un vero e proprio diritto edificatorio connesso direttamente all'area negli ambiti residenziali di trasformazione o negli ambiti urbani consolidati in ragione di 0,20 mq di SLP per ogni mq di area standard che sia ceduta gratuitamente al Comune.
2. Nel caso in cui sulle aree di cui al precedente comma l'intervento sia realizzato da parte dei privati in regime di convenzione, decade l'utilizzabilità del "credito virtuale" come sopra definito. La convenzione dovrà valere al fine di definire natura, dimensioni e limiti del servizio proposto, stabilire tempi e modalità per la pubblicizzazione degli immobili oggetto di concessione, ovvero la loro diversa destinazione in caso di cessazione del servizio proposto, definire anche, in relazione alla natura dei servizi e attrezzature, gli indici di utilizzazione fondiaria ed eventuali caratteristiche tipomorfologiche
3. I Piani Urbanistici Attuativi prevederanno i limiti minimi e massimi di utilizzazione del "credito virtuale" di cui al comma 1.
4. La superficie lorda di pavimento o volumetria derivante dall'applicazione del sopra indicato indice potrà essere solo utilizzata con trasferimento, negli ambiti di trasformazione e sulle aree assoggettate dal Piano delle Regole a Pianificazione Attuativa o per le quali esso subordina gli interventi al rilascio di permessi convenzionati.
Detto trasferimento potrà intervenire solo alle seguenti condizioni e nei limiti fissati dalle seguenti norme.

Art. 4.1.

1. Ai sensi dell'art. 11, primo comma, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, si prevede che i privati con i Piani Attuativi dovranno reperire all'interno del perimetro degli stessi, aree da utilizzare per le compensazioni urbanistiche di cui al terzo comma dell'articolo stesso la cui cessione gratuita al Comune dovrà intervenire con le relative convenzioni urbanistiche.
2. Dette aree, che costituiranno parti delle superfici fondiarie dei Piani suddetti, dovranno, per estensione e conformazione, risultare suscettive di utilizzazione ai fini delle permutate di cui al terzo comma dell'art. 11 citato e, quindi, di utilizzazione a fini edificatori da parte di coloro che di esse, in forza delle permutate stesse, diverranno proprietari.
3. I Piani Attuativi dovranno garantire la necessaria dotazione di infrastrutture e servizi pubblici anche con riferimento agli insediamenti previsti sulle aree o lotti, facenti parte della superficie fondiaria, oggetto di cessione gratuita al Comune per le compensazioni urbanistiche di cui sopra.
4. In alternativa a quanto previsto nei precedenti commi, i proprietari degli ambiti di trasformazione potranno, invece che cedere gratuitamente al Comune aree o lotti per compensazioni urbanistiche, trasferire negli ambiti di trasformazione, diritti edificatori di pertinenza di aree vincolate per servizi pubblici, aree che, ai fini dell'attribuzione dei diritti stessi e del loro trasferimento, saranno oggetto di cessione al Comune.
5. Il trasferimento di cui al precedente comma dovrà avere ad oggetto una superficie lorda di pavimento di estensione superiore a quella della superficie lorda di pavimento prevista, nell'ipotesi principale di cui ai commi da 1 a 3, e, quindi, non inferiore alla percentuale realizzabile nell'ambito di

trasformazione.

6. Il ricorso alla subordinata di cui ai precedenti quinto e sesto comma, è ammesso solo previa acquisizione della superficie lorda di pavimento stessa prima della presentazione del progetto del Piano stesso. Ai fini della presentazione si considera, però, sufficiente anche l'intervento della stipulazione – per atto pubblico o scrittura privata autenticata - di contratto preliminare di compravendita dei diritti volumetrici sottoposto alla condizione sospensiva dell'approvazione definitiva del Piano o Programma attuativo ed alla condizione sospensiva della cessione al Comune dell'area vincolata per servizi pubblici della quale è pertinenza la superficie lorda di pavimento della quale è previsto il trasferimento.
7. Copie dei contratti aventi ad oggetto l'acquisto dei suddetti diritti volumetrici da trasferire dovranno essere allegate alle istanze di approvazione dei Piani Attuativi.
8. Nei casi di cui ai precedenti comma 4, 5, 6 e 7, comunque ove ciò dovesse ancora risultare necessario, l'efficacia della approvazione finale del Piano o Attuativo verrà comunque subordinata all'intervento dell'atto di cessione al Comune dell'area vincolata per servizi pubblici della quale sarà pertinenza la superficie lorda di pavimento oggetto del previsto trasferimento.
9. In via ulteriormente subordinata, a discrezione dell'A.C. i privati proponenti interventi assoggettati al sistema perequativo-compensativo, provvederanno all'adempimento dei relativi obblighi attraverso il versamento del corrispettivo economico equivalente al valore di mercato della quota di diritti edificatori soggetta a modalità perequative.

Art. 4.2

1. Negli ambiti di trasformazione dovranno essere reperite con i Piani Attuativi aree da utilizzare per le compensazioni urbanistiche, la cui cessione gratuita al Comune dovrà intervenire con le convenzioni relative alla loro attuazione.
2. Per il reperimento e la cessione gratuita di cui al precedente comma troveranno applicazione le disposizioni di cui all'art. 4.1., comma 2, 3 e 4. Anche in sede di redazione dei Piani Attuativi relativi alle aree in considerazione troveranno applicazione le disposizioni in materia di dotazioni di aree per servizi di cui all'art. 4.1, comma 3.
3. Anche i proprietari delle aree assoggettate a Pianificazione Attuativa possono, invece che cedere gratuitamente le aree per compensazione di cui al precedente comma 1, trasferire nel comparto del quale trattasi, diritti edificatori di pertinenza di aree vincolate per servizi pubblici, aree che ai fini dell'attribuzione dei diritti stessi e del loro trasferimento, in forza di disposizioni contenute nella parte stessa, saranno oggetto di cessione al Comune.
4. Anche per quanto riguarda il trasferimento di cui al precedente comma trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 4.1. comma 5, 6, 7 e 8.

Art. 5 - Registro delle cessioni dei diritti edificatori.

1. In applicazione del quarto comma dell'art. 11 della L.r. 11 marzo 2005 n. 12 viene istituito presso il Servizio Urbanistica del Comune il "*Registro delle cessioni dei diritti edificatori*" e degli atti ad esse relativi.
2. I proprietari di aree vincolate che si avvalgono della facoltà di cui al precedente articolo 4 debbono depositare presso l'Ufficio che terrà il Registro suddetto, insieme alla richiesta dell'annotazione di cui al comma successivo, copie degli atti di cessione dei diritti edificatori di pertinenza delle aree vincolate per

- servizi pubblici. Presso lo stesso Ufficio debbono essere, altresì, depositate copie degli atti aventi ad oggetto la cessione al Comune delle aree vincolate per servizi pubblici calcolate ai fini dell'attribuzione e del trasferimento dei diritti edificatori di pertinenza.
3. Nel Registro suddetto dovranno essere annotati, nel rispetto dell'ordine temporale di presentazione, tutti gli atti aventi ad oggetto cessioni di diritti edificatori con l'indicazione:
 - della loro natura;
 - della data in cui sono intervenuti;
 - dell'entità della superficie lorda di pavimento oggetto di trasferimento della quale trattasi;
 - degli ambiti di trasformazione o delle aree di pianificazione attuativa oppure oggetto di permessi di costruire convenzionati nei quali o sulle quali i diritti edificatori stessi vengono trasferiti e saranno utilizzati;
 - del numero attribuito agli atti stessi nell'apposita Raccolta che verrà tenuta presso il medesimo Ufficio e che del Registro costituirà allegato.
 4. Il Settore Urbanistica del Comune rilascerà a tutti i richiedenti che, in varie vesti risulteranno interessati, attestazioni relative alle annotazioni nel Registro ed ai depositi di atti che da esso e dalla allegata Raccolta risulteranno.

Art. 6 – Ulteriori norme applicative

1. Il Comune può definire, con apposito provvedimento deliberato dal Consiglio, specifiche ulteriori norme regolamentari per l'applicazione della perequazione e della compensazione.
2. Il Comune può altresì determinare, con apposito provvedimento deliberato dal Consiglio una capacità edificatoria ad interventi che si impegnino a realizzare opere pubbliche o di interesse pubblico e generale corrispondenti ad obiettivi strategici definiti dalla Pubblica Amministrazione, mediante apposito provvedimento assunto dalla Giunta Comunale e dalla stessa modificabile in ogni momento in relazione alle mutate esigenze e valutazioni.
3. Nei casi di cui ai precedenti due commi, la capacità edificatoria eventualmente ulteriormente necessaria per raggiungere l'Ut minimo (o quello massimo) da realizzare nell'area di intervento, dovrà essere raggiunta attraverso la cessione di aree di cui all'art. 4 o attraverso l'acquisizione di "crediti virtuali" relativi ad aree che siano nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale.

Art. 7 – Il Piano dei Servizi

1. In coerenza alle finalità e ai contenuti fissati all'art. 9 della LR 12/05, oltre a quanto stabilito ai precedenti punti, il Piano dei Servizi deve definire:
 - a) la individuazione delle aree per le diverse tipologie di servizi ed attrezzature e le relative destinazioni specifiche, ivi comprese le aree per l'edilizia residenziale pubblica;
 - b) la distinzione tra servizi ed attrezzature esistenti o previsti su aree già di proprietà pubblica e quelli su aree da acquisire;
 - c) le modalità per il reperimento delle aree da acquisire, ivi compresa l'acquisizione diretta con i proventi delle monetizzazioni;
 - d) i parametri e le modalità di intervento per le diverse tipologie.
2. Il Piano dei Servizi può inoltre stabilire per quali aree e per quali servizi ed attrezzature è ammessa la realizzazione da parte dei proprietari.

Art. 8 – Il Piano delle Regole

1. In coerenza alle finalità e ai contenuti fissati all'art. 10 della LR 12/05, ed in coerenza a quanto stabilito ai precedenti punti, il Piano delle Regole deve stabilire:
 - a) all'interno della delimitazione dei centri storici e per il patrimonio storico diffuso, le categorie di intervento per ogni edificio e le disposizioni per la coerenza architettonica degli interventi e la valorizzazione dell'impianto storico; in particolare evitando che gli interventi di recupero dei sottotetti possano alterare, attraverso la modifica dei profili e delle tipologie degli edifici, l'equilibrio morfologico complessivo degli insediamenti storici;
 - b) all'interno degli ambiti urbani consolidati, esterni ai centri storici, l'articolazione degli indici e dei parametri di configurazione in rapporto alla morfologia e alle densità prevalenti esistenti;
 - c) all'interno degli ambiti di cui in b), la definizione di indici assegnati come diritto edificatorio alla proprietà e di indici limite entro i quali possano essere utilizzati i "bonus" di cui al precedente capo IV;
 - d) la specificazione degli usi ammissibili all'interno degli ambiti del Mix Residenziale, di quello terziario-commerciale, di quello terziario- produttivo, di quello produttivo e delle aree agricole;
 - e) l'assunzione del sistema dei vincoli e delle limitazioni individuato dal Documento di Piano e la loro puntuale disciplina in conformità alle disposizioni sovraordinate e alle caratteristiche fisiche e paesaggistico-ambientali emergenti dal Quadro Conoscitivo;
 - f) all'interno delle aree agricole, la definizione degli interventi ammissibili e dei relativi indici e parametri di configurazione in rapporto ai diversi livelli di tutela imposti dalle disposizioni sovraordinate e dalle caratteristiche fisiche e paesaggistico-ambientali emergenti dal Quadro Conoscitivo e alle esigenze di consolidamento e sviluppo del settore agricolo;
 - g) in particolare, nelle aree agricole, gli interventi compatibili con il generale valore dell'ambiente e del paesaggio che l'intero territorio comunale esprime in rapporto al sistema insediativo territoriale;
 - h) l'organizzazione degli interventi diffusi di trasformazione ammissibili tenendo conto:
 - della esigenza di garantire la continuità della rete ecologica con particolare attenzione ai corridoi individuati dal Documento di Piano;
 - della compiuta protezione del reticolo idrografico superficiale esistente;
 - della opportunità del recupero degli edifici non più adibiti, o non più funzionali agli usi agricoli, per usi compatibili con il territorio e coerenti con la fruizione del territorio rurale.

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

Art. 9 - Qualità urbanistica ed edilizia

Il DdP, al fine di favorire l'attuazione delle previsioni strategiche dallo stesso enunciate, nonché di coordinare lo sviluppo urbanistico del territorio comunale, favorendo al contempo sinergie di sussidio alla realizzazione dei servizi prioritari per i programmi dell'Amministrazione comunale, si propone di incentivare meccanismi competitivi tra le trasformazioni dallo stesso previste.

Di conseguenza, si prevede di operare secondo il seguente principio:

- L'Amministrazione comunale, al fine di incentivare la realizzazione delle previsioni urbanistiche, infrastrutturali ed edificatorie del PGT, con cadenza annuale (o semestrale ove se ne ravvisasse l'opportunità) promuoverà, attraverso la pubblicazione di un apposito bando, la presentazione di proposte pianificatorie attuative.
- Il bando di cui sopra indicherà le Linee di Azione Strategica e gli obiettivi prioritari che, di volta in volta, l'Amministrazione comunale intenderà perseguire nell'arco temporale di valenza del bando stesso.
- A tale riguardo, il Comune stabilirà ai privati un termine di valenza ordinatoria per la presentazione di proposte di Piani attuativi, anche attraverso la formula dello schema preliminare, le quali ai sensi degli artt. 8 e 12 l.r. 12/2005, potranno prevedere l'attuazione di uno o più At, individuando in via definitiva gli indici e parametri urbanistico-edilizi, nonché proporre la realizzazione di opere e servizi già previste dal DdP per gli stessi At, oppure – in aggiunta – quelle che saranno contenute nel Piano dei Servizi, secondo le indicazioni di priorità che verranno declinate nel bando.
- Il bando potrà altresì prevedere premi per i privati promotori di iniziative in adesione all'invito; ciò potrà avvenire in termini di incremento volumetrico (o di S.l.p.), oppure di sconto sui contributi di costruzione ex art. 43 l.r. 12/2005, nella misura definita dal bando e a fronte del ricorrere nella proposta di elementi premiali, nel rispetto delle priorità individuate dall'Amministrazione comunale attraverso il bando in questione.
- La mancata attivazione degli At previsti dal DdP nel termine di efficacia dello stesso e/o la mancata adesione dei privati proprietari delle aree alle selezioni di cui al bando che precede, potrà costituire valido motivo per non confermare le previsioni edificatorie ed urbanistiche inerenti l'At in occasione della revisione o modifica del DdP.
- Si precisa che l'esclusione delle proposte di pianificazione esecutiva dalle selezioni attivate con i bandi di cui sopra si è detto, comporta solo il mancato raggiungimento dei benefici aggiuntivi di volta in volta introdotti, rimanendo inalterate le capacità edificatorie attribuite all'ambito dal PGT.
- Sarà ovviamente sempre possibile per i privati presentare proposte di pianificazione attuativa delle aree oggetto di trasformazione da parte del DdP, anche al di fuori dei termini e con modalità diverse rispetto ai bandi di selezione di cui sopra si è detto.

9.1 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. 12.4.6 -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.

9.2 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.

9.3 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. 10 - 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. 11 – I piani attuativi e Permessi di Costruire Convenzionati (PCC) – requisiti minimi di procedibilità

1. Il Documento di Piano individua gli ambiti di trasformazione e ne definisce puntualmente le destinazioni, gli indici e i parametri nelle schede normative e di assetto urbanistico che sono raccolte nello specifico elaborato "DP_06_04 - Schede Ambiti di Trasformazione (ARA-ARU)"
2. L'attuazione degli interventi previsti negli ambiti di trasformazione è subordinata ai Piani Attuativi, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione nazionale e regionale, ivi compresi i programmi integrati di

- intervento di cui al Capo I del Titolo VI della LR 12/2005 o, in taluni casi, ai Permessi di Costruire Convenzionati (PCC).
3. L'attivazione dei Piani Attuativi, in via ordinaria ed anche senza previa indizione dei Bandi di cui al precedente art 9, avviene secondo la seguente procedura:
 - a) il Comune, attraverso specifica Delibera di Giunta, definisce i "Requisiti minimi di procedibilità", sulla base di quanto indicato nelle presenti norme e nella Relazione;
 - b) i Privati a presentano la proposta di Piano Attuativo, o di Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) sulla base di tali Requisiti;
 - c) il Comune valuta le proposte pervenute, ammettendo le Proposte di Piano Attuativo o di Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) che hanno raggiunto i "Requisiti minimi".
 4. L'attuazione dei P.A. previsti dal Documento di Piano è ammissibile, a seguito di positivo parere da parte della Amministrazione Comunale, su specifica richiesta, anche attraverso stralci/sub-ambito dello stesso, fermo restando il riferimento alle linee di assetto previste dalla Schede Normative del Documento di Piano, ed al loro complessivo approfondimento progettuale allegato alla citata richiesta, ed il rispetto delle prescrizioni da esse stabilite in rapporto alle dimensioni e localizzazioni dello stralcio di intervento, che dovranno comunque essere condivisi da tutte le proprietà dell'intero ambito. La convenzione urbanistica relativa al primo stralcio/sub-ambito dovrà essere corredata dall'impegno, da parte di tutte le proprietà dell'ambito, alla cessione delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria nel momento in cui il Comune ne ravvisi l'esigenza e a semplice richiesta dello stesso.
 5. Le destinazioni d'uso ammissibili nei vari ambiti di trasformazione, in riferimento alle destinazioni principali assegnate dal Documento di Piano, fatte salve specifiche destinazioni stabilite nelle schede normative, sono le seguenti:
 - a) Mix Residenziale, che comprende:
 - la residenza
 - le attività ricettive
 - il commercio al minuto per esercizi di vicinato
 - i pubblici esercizi
 - l'artigianato di servizio, con esclusione delle carrozzerie
 - il terziario
 - le attrezzature e i servizi pubblici e di uso pubblico
 - i distributori di carburante, limitatamente a quelli esistenti.
 - i servizi e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico.
 - b) Mix Terziario – commerciale, che comprende:
 - le attività ricettive
 - il commercio al minuto per esercizi sino alla media distribuzione
 - i pubblici esercizi
 - l'artigianato di servizio, limitatamente ai servizi alla persona
 - il terziario
 - la residenza, limitatamente ad un alloggio di custodia per ogni attività prevista, con SLP non superiore a mq 150
 - i servizi e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico.
 - c) Mix Terziario – produttivo, che comprende:
 - l'industria dei settori a tecnologia avanzata, innovativa (industria 4.0), i laboratori di ricerca e i centri di formazione;
 - l'artigianato produttivo
 - l'artigianato di servizio
 - il terziario
 - il commercio al minuto di tipo non alimentare per esercizi fino a 800 mq

- di superficie di vendita
- la residenza, limitatamente ad un alloggio di custodia per ogni attività prevista, con SLP max non superiore a mq 150 e sempreché la SLP dell'attività produttiva, o della sua parte realizzata, non sia inferiore a mq 500.
- i pubblici esercizi
- i servizi e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico.
- d) Mix produttivo:
 - l'artigianato e l'industria
 - l'industria dei settori a tecnologia avanzata, innovativa (industria 4.0), i laboratori di ricerca e i centri di formazione;
 - la residenza, limitatamente ad un alloggio di custodia ogni attività prevista nell'ambito, con SLP max non superiore a mq 150 e al 15% di quella totale dell'attività
 - il commercio al minuto di tipo non alimentare per esercizi fino a 250 mq di superficie di vendita
 - i pubblici esercizi
 - il terziario
 - i depositi di merci e automezzi
 - i servizi e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico
 - i distributori di carburante
 - gli impianti di lavaggio dei veicoli.

Eventuali altri usi non espressamente classificati possono essere ammessi per analogia, assimilandoli a quelli in elenco in quanto aventi anche simili effetti sul territorio, sull'ambiente, sul traffico e sulla domanda di servizi, o in quanto costituenti attività per il servizio, la manutenzione e la custodia dell'uso principale.

9. Le schede normative e di assetto urbanistico di cui all'elaborato "DP_06_04 - Schede Ambiti di Trasformazione (ARA-ARU)" costituiscono riferimento per la progettazione urbanistica dei piani attuativi con le seguenti precisazioni:
- a) sono elementi prescrittivi le disposizioni contenute negli USI, negli INDICI E PARAMETRI e nelle PRESTAZIONI E DISPOSIZIONI SPECIFICHE Generali;
 - b) sono elementi di massima i DATI DIMENSIONALI DI MASSIMA che saranno precisati sulla base della applicazione degli indici e parametri e delle presenti direttive alle dimensioni effettive rilevate dell'area di intervento;
 - c) sono elementi indicativi le previsioni di assetto urbanistico: il cosiddetto "Principio Insediativo", comprese le prestazioni e disposizioni specifiche relative alla "localizzazione prevalente dei servizi pubblici o di uso pubblico" e delle aree di "concentrazione volumetrica dei nuovi edifici", potranno essere perfezionate in sede di piano attuativo, ferma restandone la coerenza con l'impostazione generale.
 - d) sono elementi prescrittivi:
 - f) la superficie coperta (Sc), che viene stabilita in un massimo del 35% negli ambiti di nuovo intervento e del 45% negli ambiti di riqualificazione urbana per le destinazioni a mix residenziale, residenziale-terziario, terziario e del 60% per quelli destinati a mix produttivo e terziario-produttivo;
 - f) l'area permeabile (Af), che, analogamente alle prescrizioni del Regolamento di Igiene, non deve essere inferiore al 30% della St (Superficie territoriale) per gli usi compatibili con il Mix residenziale e al 15% per le zone destinate a Mix terziario o Mix produttivo;
 - f) il rapporto di occupazione (Ro), che, salvo diversa indicazione, non

dovrà superare il 50% della Superficie Fondiaria.

10. I piani attuativi dovranno assumere, come elementi di valorizzazione degli interventi, i caratteri geomorfologici del suolo, ed in particolare le “*Creste di morena*” e gli “*Orli di terrazzo*”, così come indicati dalla tavole 2 del PTCP, provvedendo altresì a precisarne la precisa definizione topografica.
11. I piani attuativi, in particolar modo quelli riguardanti ambiti di trasformazione prospicienti aree agricole o non destinate alla edificazione, dovranno adottare le misure necessarie ad un corretto inserimento nel contesto paesaggistico-ambientale (disegno fronti urbani, coerenze morfologiche, fasce di mitigazione, ecc).

Art 12 - 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.

12.1 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;

- 9 ml/ab insediabile di pista ciclabile esterna al perimetro di AT, prevista dall’elaborato “*PS_01_03 - Mobilità sostenibile - Rango Comunale*”
- Quota minima del 10% della SIp residenziale da destinare a Servizi abitativi (Housing sociale).

attraverso la devoluzione di corrispondente valore economico al Fondo per l’attivazione del Piano dei Servizi di cui al successivo art. 13.

12.2 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.

12.3 Requisiti dei Piani Attuativi per gli Ambiti di Trasformazione

Al fine del raggiungimento degli obiettivi declinati all'art. 9 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 aree residenziali protette con percorsi interni 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.

12.4 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.

12.4.1. 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.

12.4.2. 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.

12.4.3 Terzo Criterio: assunzione principi di sostenibilità ambientale e coerenza con le indicazioni della scheda di Ambito di Trasformazione (ARU – ARA)

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.

12.4.4 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.

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

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

- realizzazione di standard qualitativi, in termini aggiuntivi rispetto agli standard quantitativi dovuti ai sensi dell'articolo 12.2 del presente TITOLO 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;

12.4.6 Sesto criterio: incentivi e premialità

Oltre all'applicazione del sistema perequativo, con il reperimento di "crediti edilizi virtuali" che, come disciplinato nel precedente TITOLO II, permette l'incremento dei parametri urbanistici previsti nella scheda di Ambito di trasformazione, anche la presenza nella proposta di Piano Attuativo di uno o più fra gli elementi premiali di seguito vengono descritti, può determinare l'incremento dei suddetti parametri urbanistici, a seconda dei casi, sino al valore massimo indicato nella singola scheda, ovvero il riconoscimento di vantaggi fiscali e contributivi.

Gli elementi premiali sono indicati nell'apposita sezione "REQUISITI PER ACCEDERE A INCENTIVI e PREMIALITÀ" della Scheda di AT:

- 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 dei NAF

- 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. 13 - 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 del PdS, un contributo aggiuntivo (“*Standard di qualità*”), da calibrarsi sulla base degli “indirizzi e criteri” indicati al precedente art.12.
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 vigna del PGT.

Art. 14 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. 15 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.

15.1 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 evidenzi 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.

15.2 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 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.

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. 16 - 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:

16.1 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.

16.2 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. 17

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 DP_06_03 e quelle contenute nel PdS e PdR prevalgono quest'ultime.