



COMUNE DI CANTU'

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

L. R. 11 marzo 2005 - n. 12

ADOTTATO CON DELIBERA n° 39 DEL 29 LUGLIO 2013

APPROVATO CON DELIBERA n° 5 DEL 31 GENNAIO 2014

B.U.R.L. n°..... DEL

IL SINDACO


 IL SINDACO
 Claudio Bizzozero


IL SEGRETARIO COMUNALE


 IL SEGRETARIO GENERALE
 Dott. Claudio Locatelli

 AREA GESTIONE DEL TERRITORIO
 UFFICIO DI PIANO

Dirigente: Arch. Giuseppe Ruffo

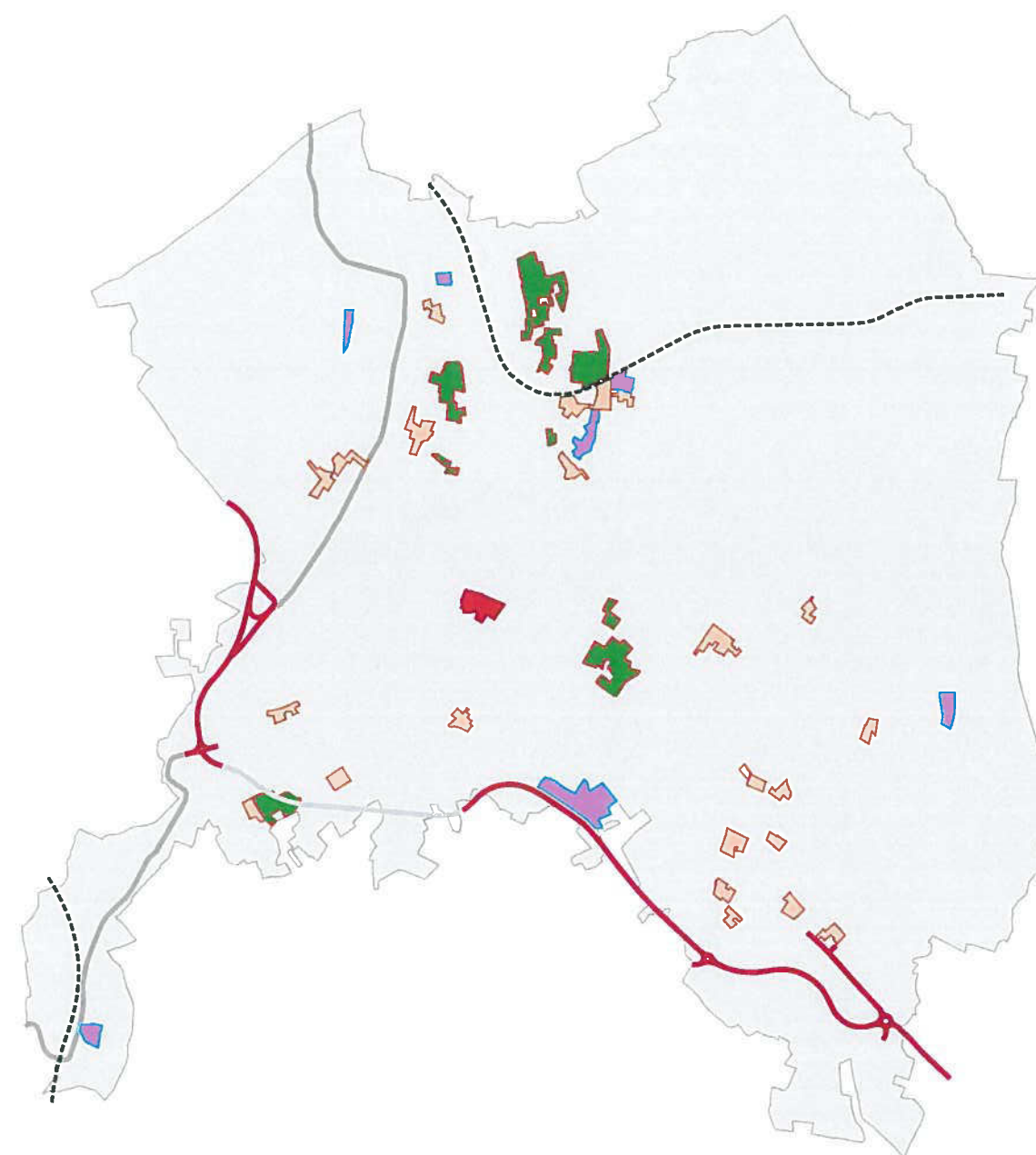
Collaboratori

 Geom. Antonio Piuri - Dott.ssa Laura Mainetti - Ing. Serena Monti - Arch. Carla Segalli - Arch. Giuseppina Ravasi -
 Geom. Floriano Camagni - Geom. Gianpietro Rossi - Arch. Andrea Rinaldo - Geom. Andrea Biolcati - Geom. Sergio Comolli

DATA

GENNAIO 2014

AGGIORNAMENTO


Normativa generale del Documento di Piano
Schede normativa ambiti

DP 33



OBIETTIVO

Ambito a completamento del tessuto urbano con funzione residenziale, con contestuale dotazione di verde a miglioramento della qualità ambientale al fine di stabilire un corretto rapporto fra aree verdi ed aree edificabili e implementare gli elementi vegetazionali; individuazione di superficie per potenziamento della dotazione di servizi nel contesto urbano.

- Sps

Localizzazione della superficie per servizi e attrezzature da cedere gratuitamente al Comune
- Sve

Localizzazione della superficie a verde a valenza ecologica di interesse locale
- Se

Localizzazione della edificazione



PARAMETRI URBANISTICI

Destinazione funzionale prevalente : Residenziale

- St

Superficie territoriale :8.242 mq
- Ad

Ambito destinatario di diritti edificatori
- Sps

Superficie per servizi e attrezzature pubbliche : 30% S.t.
- Sve

Superficie a verde a valenza ecologica : 30% S.t.
- Se

Superficie edificabile: 40% S.t.
- Rc

Rapporto di copertura: 40% S.e.
- Np

Numero di piani: 3
- H

Altezza massima : 11 mt.

INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE (mq/mq)			
diretto	indiretto max	temporale	negoziale qualitativo
0,10	0,25	0,05 --> 0,01	0,08

INDICE

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART.1 - Attuazione, Efficacia e Validità del Documento di Piano

ART. 2 – Gli Ambiti di Trasformazione Urbanistica

- 2.1 I Piani Attuativi**
- 2.2 Le schede normative**
- 2.3 Indicazioni per la progettazione urbanistica dei Piani Attuativi**
- 2.4 Perequazione urbanistica endocomparto – Gli Ambiti di trasformazione Urbanistica**

Art. 3 – DEFINIZIONI COMUNI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

PARTE II – GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI

Art. 4 Capacità edificatoria - Definizioni degli Indici

- 4.1 Finalità del meccanismo di articolazione degli indici di edificabilità**
- 4.2 Criteri di negoziazione**
 - 4.2.a Indice negoziale qualitativo**
 - 4.2.b Indice Temporale**
- 4.3 Fondo Comunale per la Qualità Urbana**

art. 4 – bis SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO E ARTISTICO – PII ex Collegio De Amicis

Art.5 – Gli ambiti di trasformazione produttivi/commerciali

art. 5.1 Insediamenti produttivi di rilevanza sovra comunale

Art. 6 - AMBITI SORGENTE DI DIRITTI EDIFICATORI

- 6.1 Gli Indici di edificabilità degli Ambiti Sorgenti**
- 6.2 La disciplina dei diritti edificatori attribuiti agli ambiti sorgente - La compensazione**
- 6.3 - Criteri per l'utilizzo dei diritti edificatori**

ART. 7 – GLI OBIETTIVI QUANTITATIVI

ART. 8 – EDILIZIA CONVENZIONATA E/O HOUSING SOCIALE

ALLEGATI:

SCHEDE NORMATIVE Ambiti di trasformazione Urbanistica Residenziale
Ambiti di riqualificazione Urbanistica
Ambiti di trasformazione Urbanistica Produttivi e commerciali
Ambiti Sorgente

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART.1 - Attuazione, Efficacia e Validità del Documento di Piano

Il Documento di Piano costituisce l'atto di riferimento per la pianificazione attuativa, dispone gli obiettivi, le finalità, i parametri ed indici urbanistici di massima per l'attuazione.

Si attua mediante tutti gli strumenti della pianificazione attuativa previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale.

Il Documento di piano non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, ha validità quinquennale ed è sempre modificabile.

ART. 2 – Gli Ambiti di Trasformazione Urbanistica

2.1 – I Piani Attuativi

L'elaborato cartografico denominato Carta delle Trasformazioni del Documento di Piano, individua gli *ambiti territoriali soggetti a trasformazione* urbanistica la cui modalità di attuazione delle previsioni è soggetta a Piani Attuativi, costituiti da tutti gli strumenti esecutivi previsti dalla legislazione statale e regionale vigente; i successivi interventi edilizi ed urbanistici sono subordinati all'approvazione dei Piani attuativi.

I Piani Attuativi disciplineranno le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, attraverso l'applicazione delle condizioni indicate per ciascun ambito.

Le condizioni applicate si riferiscono a situazioni urbanistiche *di fatto* (localizzazione, rilevanza territoriale, morfologia urbana), *di diritto* (rapporto con la disciplina urbanistica previgente, ritenendo comunque non perpetuabile un presunto apprezzamento fondiario in relazione a nuove scelte pianificatorie orientate a necessarie esigenze di tutela ambientale), *strategiche* (obiettivi da perseguire mediante la trasformazione urbanistica, dotazione di aree ed attrezzature pubbliche, di verde urbano finalizzate ad incrementare la qualità ambientale).

Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta (51%) del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'art. 27, comma 5, della Legge 1° agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti). In tal caso, il Sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del Piano Attuativo, ad attivare la procedura di cui all'art. 27, comma 5, della

legge 166/2002 e il termine di novanta giorni di cui all'art. 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura.

Per comprovate ragioni di attuazione del piano attuativo, prioritariamente di interesse pubblico, è possibile, in accordo con l'Amministrazione Comunale, attuare la pianificazione mediante comparti funzionali; in tal caso, si dovrà obbligatoriamente prevedere per tutto l'ambito un progetto generale di fattibilità riguardante la viabilità, i sottoservizi e la localizzazione di servizi pubblici e di pubblica utilità al fine di accertare la possibilità di attuazione del comparto in coerenza con gli obiettivi fissati nelle schede normative; la convenzione urbanistica sarà stipulata per ogni comparto funzionale.

Nel caso i Piani Attuativi siano interessati da previsioni di opere d'interesse generale, come indicato nel Piano dei Servizi, lo studio dei Piani attuativi interessati dovrà recepire le relative indicazioni e prescrizioni.

2.2 – Le schede normative

Per ciascun ambito di trasformazione è stata redatta una specifica scheda normativa rappresentante la localizzazione, l'obiettivo correlato alla trasformazione, i parametri urbanistici di riferimento per la progettazione urbanistica del piano attuativo, le superfici per servizi ed attrezzature pubbliche e la superficie a verde a valenza ecologica, la destinazione funzionale prevalente.

Nei piani attuativi dovranno essere fissati in via definitiva, in coerenza con gli indirizzi contenuti nel Documento di Piano, gli indici urbanistici e edilizi definitivi necessari all'attuazione delle previsioni. Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Le eventuali modifiche dei parametri, della localizzazione delle superfici e delle indicazioni contenute nelle schede normative di ciascuna ambito, che saranno definitivamente specificate in sede di piano attuativo non costituiscono variante.

Gli interventi edilizi, subordinati all'attuazione dei piani attuativi, sono soggetti alle specifiche norme tecniche, da valere quale disciplina di dettaglio del piano attuativo, che dovranno essere redatte obbligatoriamente in conformità alle presenti disposizioni ed alle indicazioni specifiche contenute nelle allegate schede normative di ciascun ambito.

La normativa specifica del PA disciplinerà eventuali altri usi ammessi oltre la funzione prevalente indicata nelle relative schede. Sono escluse le attività incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale dell'ambito, quali le attività insalubri di cui all'art.216 del T.U.LL.SS. .

Le quantificazioni delle superfici territoriali degli ambiti di trasformazione indicate nelle schede normative, sono assoggettate ad accertamento definitivo da effettuarsi in sede di

elaborazione del PA; in caso di variazioni di superficie territoriale, si applicherà la superficie territoriale nominale indicata nella tabella e nelle schede normative al fine della determinazione dei parametri e delle relative quantità di superfici.

Qualora il Comune, in sede di verifica della proposta, ritenga utile conseguire una maggior efficacia degli obiettivi pubblici, una maggior funzionalità urbanistica e una migliore compatibilità ambientale, in sede di Piano attuativo, è consentita la lieve modifica delle perimetrazioni dell'ambito solo per un più preciso adeguamento alla conformazione reale della proposta di progetto urbanistico alla situazione morfologica di fatto e di diritto. Tale modifica non costituisce variante agli atti di PGT ed è valutata e definita in sede di procedura di approvazione del piano attuativo.

Il Piano Attuativo, sulla base delle indicazioni del Documento di Piano, determinerà in modo definitivo le aree sulle quali dovrà essere concentrata l'edificazione e quelle da cedere gratuitamente al Comune per la realizzazione di servizi e infrastrutture, nonché quelle a verde con valenza ambientale ed ecologica, disciplinandone, per tale superficie, l'uso, la titolarità e le modalità d'intervento, fermo restando la destinazione della stessa finalizzata a potenziare la rete verde.

All'interno di tutti i Piani Attuativi del territorio comunale, salvo diverse disposizioni specifiche indicate nelle schede dei singoli ambiti, sono generalmente prescritte le seguenti dotazioni:

Superfici per servizi e attrezzature pubbliche:

- Piani Attuativi a prevalente destinazione residenziale il 30% della St;
- Piani Attuativi a prevalente destinazione produttiva e artigianale il 10% della St.

Superfici a verde a valenza ecologica ed ambientale:

- Piani Attuativi a prevalente destinazione residenziale il 30% della St;
- Piani Attuativi a prevalente destinazione produttiva e artigianale il 10% della St.

Le superfici per servizi e attrezzature pubbliche dovranno essere cedute gratuitamente al Comune o, qualora in sede di approvazione del P.A. non siano più ritenute opportune, potranno essere alternativamente monetizzate totalmente o parzialmente, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005.

In tutti gli eventuali altri casi per il dimensionamento delle aree per servizi da reperire e/o monetizzare, si utilizzeranno i medesimi parametri percentuali sopra indicati.

Le risorse economiche a titolo di urbanizzazioni derivanti dalla trasformazione dell'ambito devono confluire in via prioritaria nel raggiungimento dell'obiettivo pubblico descritto per ciascun ambito.

2.3 - Indicazioni per la progettazione urbanistica dei Piani Attuativi

Tutti gli interventi di trasformazione dovranno contribuire al miglioramento della qualità diffusa dell'ambiente e del paesaggio, delle dotazioni di servizi, allo sviluppo e potenziamento del verde che è finalizzato a realizzare e strutturare la Rete Verde Comunale, per incrementare la dotazione degli spazi verdi in ambito urbano.

Il progetto urbanistico del piano attuativo dovrà tener conto dei profili e delle linee urbane intorno all'ambito, dell'ambiente naturale e paesaggistico, rappresentandone le connessioni al fine di contestualizzare morfologicamente il progetto, al tessuto ed al paesaggio urbano circostante.

In sede di progettazione urbanistica dei Piani Attuativi, oltre al rispetto dei criteri generali sopra indicati, si dovrà prevedere:

- il rispetto degli obiettivi indicati, delle destinazioni, delle capacità edificatorie massime ammesse, delle dotazioni richieste, delle prescrizioni di cui alle presenti norme ed in particolare delle norme specifiche dell'ambito interessato;
- l'individuazione dei lotti interessati dall'edificazione;
- il progetto di valorizzazione ambientale e paesaggistica dell'intero ambito che dovrà considerare quale area di analisi e studio anche la superficie a verde a valenza ambientale ed ecologica, lo studio della qualità ambientale, degli aspetti vegetazionali, del corretto equilibrio dei volumi con il contesto ambientale e paesaggistico, della compatibilità morfologica, le relazioni con il sistema del verde circostante;
- il progetto delle opere di urbanizzazione corredato dalla quantificazione economica;
- un idoneo studio dell'accessibilità e del sistema viario, carrabile – pedonale e ciclabile, con il relativo verde di arredo stradale, piazzole per raccolta rifiuti, apparecchiature di illuminazione, sufficiente dotazione di parcheggi ecc...;
- i sistemi di raccolta delle acque piovane, finalizzati al loro riutilizzo per gli usi non potabili, anche nell'ottica di rendere cogente il principio del risparmio energetico delle nuove costruzioni, quale "regola a regime" e non premio da riconoscere;
- l'esecuzione dei sottoservizi e delle opere di allacciamento;
- le costruzioni accessorie, autorimesse, dovranno di preferenza essere inserite organicamente all'edificio principale.

Nel caso che l'area sia interessata da insediamenti produttivi dismessi o in via di dismissione dovrà essere effettuata, prima di ogni intervento, un'indagine svolta ad accertare lo stato del suolo, sottosuolo, acque sotterranee ed eventuali acque superficiali nell'area. Qualora l'esito dell'indagine ravvisi la necessità, sarà soggetta ad un piano di bonifica, per rendere salubre l'area, la cui attuazione è da considerarsi condizione necessaria per la successiva utilizzazione dell'area stessa. Il piano d'indagine e la relativa eventuale bonifica dovrà essere validata dall'ARPA ed eseguito sotto il controllo dell'ARPA stessa.

Le norme tecniche attuative del piano attuativo, dovranno conformarsi alle indicazioni sopra descritte.

2.4 - Perequazione urbanistica endocomparto - Gli Ambiti di trasformazione Urbanistica

L'istituto della perequazione urbanistica garantisce l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree, tendendo inoltre ad equilibrare l'attuazione delle trasformazioni con il contestuale raggiungimento di obiettivi collettivi, in particolare mediante la cessione di aree a verde e per servizi e attrezzature pubbliche. Il modello perequativo applicato assume una forte valenza pubblicistica funzionale ad un vincolo di necessaria contestualità degli oneri connessi alle trasformazioni, con i vantaggi che ne derivano sia per l'attuatore che per la collettività.

All'interno degli ambiti di trasformazione si garantisce l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori, derivanti dall'utilizzo dei parametri urbanistici e *degli indici di edificabilità territoriale* e degli oneri connessi alle trasformazioni tra tutti i proprietari delle aree ricomprese all'interno dell'ambito, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree, al fine di rendere *indifferente* per i proprietari la localizzazione delle superfici per servizi rispetto ai diritti connessi. Al fine di dare attuazione al principio dell'*indifferenza* rispetto all'uso specifico delle diverse aree comprese negli ambiti di trasformazione, la superficie lorda di pavimento derivante dall'applicazione degli indici di edificabilità è attribuita ai diversi proprietari, in proporzione alle superfici delle rispettive proprietà.

Analogamente lo stesso rapporto proporzionale sarà applicato alle cessioni e dotazioni di aree di uso e interesse pubblico e generale. In queste ultime l'edificabilità è attribuita ai proprietari mediante il trasferimento dei corrispondenti diritti edificatori all'interno della superficie dove si prevede di concentrare l'edificabilità, in modo tale da assicurare la partecipazione pro quota dei proprietari agli obblighi e alle potenzialità di trasformazione stabilite dai piani attuativi.

Negli ambiti di trasformazione urbanistica le strategie del Documento di Piano prevedono la limitazione dell'uso del meccanismo espropriativo e di acquisizione onerosa, a favore di una applicazione estensiva di modalità attuative perequative, che, all'interno degli interventi di trasformazione, consentano di ottenere in cessione gratuita le aree da destinare ad usi pubblici e di interesse generale e contestualmente garantire un equo trattamento a tutti i proprietari delle aree coinvolte nei processi di trasformazione.

Gli ambiti di trasformazione, come indicati nella cartografia, sono ambiti destinatari dei diritti edificatori provenienti dagli ambiti sorgente, in seguito descritti.

Art. 3 – DEFINIZIONI COMUNI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

A (*Ambito di trasformazione urbanistica*): E' l'ambito territoriale sul quale il Piano di Governo del Territorio ed in particolare il Documento di Piano, si attua mediante un Piano Attuativo, preliminare ai successivi interventi edilizi. L'Ambito di trasformazione urbanistica è individuato graficamente e numerato nelle tavole e negli elaborati grafici e documentali, ivi comprese le schede normative allegate alle presenti norme.

As (*Ambito sorgente di diritti edificatori*): E' l'ambito territoriale al quale sono attribuiti diritti edificatori utilizzabili esclusivamente mediante trasferimento negli ambiti di trasformazione urbanistica quali ambiti destinatari (Ad).

Ad (*Ambito destinatario di diritti edificatori*): E' l'ambito territoriale che può accogliere i diritti edificatori prodotti negli ambiti sorgente (As).

St (*Superficie territoriale*): Equivale alla superficie complessiva, misurata sul piano di proiezione orizzontale, dell'ambito territoriale.

Sps (*Superficie per servizi e attrezzature pubbliche*): E' la porzione di superficie territoriale dell'ambito di trasformazione urbanistica da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche da cedere gratuitamente al Comune o, alternativamente, da monetizzare in tutto o in parte.

Sve (*Superficie a verde con valenza ecologico- ambientale*): E' la porzione di superficie territoriale dell'ambito di trasformazione urbanistica da conservare e/o destinare a verde urbano con valenza ecologico/ambientale, anche mediante interventi di potenziamento e rigenerazione ambientale. Tale superficie è finalizzata a potenziare il sistema del verde in ambito urbano e le connessioni verdi ed ecologiche d'interesse locale.

Se (*Superficie edificabile*): E' la porzione di superficie territoriale dell'ambito di trasformazione urbanistica nella quale è concentrata e localizzata l'edificazione.

Sc (*Superficie coperta*): E' la porzione di superficie edificabile coperta dal sedime dei fabbricati, compresi accessori e pertinenze.

Rc (*Rapporto di copertura*): E' il rapporto tra la superficie coperta e la superficie edificabile Se.

Slp (*Superficie lorda di pavimento*) Rappresenta la sommatoria delle superfici, come definite dagli artt.3.4.2 e 3.4.5 del vigente RLI, dei piani fuori terra compresi entro il profilo esterno delle pareti aventi altezza minima netta media interna pari o superiore rispettivamente a:

a) m. 2,70 destinate a spazi di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo);

b) m. 2,40 destinate a spazi accessori e di servizio (studio, sala da gioco, sala di lettura bagni, posto di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi);

c) m. 2,10 destinate a spazi di servizio (corridoi, ripostigli).

Sono vietate superfici con altezze minime nette interne inferiori alle misure sopra indicate.

I piani sottotetto, sottostanti coperture a falde inclinate, sono conteggiati nella SLP qualora l'altezza netta media interna superi i m. 2,10.

Per le destinazioni produttive e commerciali, turistiche e ricettive, la SLP rappresenta la sommatoria delle superfici interrato e fuori terra a qualunque uso destinate.

Per tutte le funzioni sono escluse le sole superfici destinate ad autorimesse.

Np (*numero dei piani*): E' l'insieme dei piani di un edificio emergenti fuori dal profilo del terreno, compresi quelli seminterrati che emergano per più di 1,50 mt. rispetto al profilo del terreno naturale per almeno la metà del perimetro dell'edificio.

Il piano è lo spazio interposto tra gli estradossi.

I piani sottotetto sono conteggiati qualora l'altezza netta interna superi una delle seguenti misure: nel punto più alto i m.2,00, nel punto più basso i m.0,30.

Pt (*profilo del terreno*): Costituisce la linea naturale del terreno dell'ambito oggetto d'intervento di trasformazione. Il profilo naturale può essere modellato al solo fine di colmare eventuali depressioni naturali rispetto alle quote esistenti del perimetro dell'ambito.

H (*altezza*): Costituisce la misura verticale espressa in metri dell'edificio. Si misura dal profilo del terreno al punto più alto dell'estradosso della copertura di qualunque geometria.

Dc (*Distanza dai confini*): E' la distanza, misurata in proiezione orizzontale, tra il punto più sporgente del fabbricato, compresi aggetti e sporgenze, e la linea di confine della proprietà. La distanza minima è pari a m. 5,00, derogabile all'interno di piani attuativi.

Ds (*Distanza dalle strade*): E' la distanza, misurata in proiezione orizzontale, tra il punto più sporgente del fabbricato, compresi aggetti e sporgenze, e la linea del ciglio stradale. La distanza minima è pari a m.5,00, derogabile all'interno di piani attuativi.

Df (*Distanza tra i fabbricati*): E' la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. E' pari a m. 10, derogabile all'interno di piani attuativi ai sensi dell'art.9 DM 1444/68 e art.103 LR n.12/2005.

P (*parcheggio*): Si definisce parcheggio la superficie destinata alla sosta di un'autovettura pari mq.12,50. Ai fini della verifica della dotazione di parcheggi prevista si considera la superficie del parcheggio sopra indicata e la quota di incidenza dello spazio di manovra di superficie pari a mq.7,50 (m.3,00 x m.2,50).

PARTE II – GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI

Art. 4 - Capacità edificatoria - Definizioni degli Indici

La capacità edificatoria massima per ogni ambito di trasformazione a destinazione residenziale è data dalla quantità massima di SLP realizzabile in applicazione degli indici di edificabilità territoriale alla superficie territoriale dell'ambito.

Agli ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale è attribuito:

- (1) un indice di edificabilità territoriale **diretto**;
- (2) un indice di edificabilità territoriale **indiretto**;
- (3) un indice di edificabilità territoriale **temporale**;
- (4) un indice di edificabilità territoriale **negoziale** (qualitativo);

It D (*Indice di edificabilità territoriale diretto mq/mq*): E' il rapporto tra la superficie lorda di pavimento e la superficie territoriale dell'ambito di trasformazione urbanistica.

Esprime la massima superficie lorda di pavimento *direttamente* edificabile nell'ambito di trasformazione per ogni mq di superficie territoriale.

E' immediatamente e direttamente utilizzabile nell'ambito di trasformazione, nel rispetto dei parametri urbanistici indicati nelle schede normative.

It In (*Indice di edificabilità territoriale indiretto mq/mq*): E' il rapporto tra la superficie lorda di pavimento edificabile mediante acquisizione di diritti edificatori e la superficie territoriale dell'ambito di trasformazione.

Esprime la massima superficie lorda di pavimento edificabile esclusivamente mediante acquisizione di diritti edificatori generati negli ambiti sorgente per ogni mq di superficie territoriale dell'ambito di trasformazione.

E' utilizzabile esclusivamente mediante acquisizione dei diritti edificatori provenienti dagli ambiti sorgenti e nel rispetto dei parametri urbanistici indicati nelle schede normative.

Per ogni ambito è espresso l'indice indiretto massimo attribuito in relazione alla compatibilità morfologica urbana dell'ambito rispetto al contesto, al numero di piani massimo attribuito, al raggiungimento di obiettivi specifici previsti nelle schede normative.

It T (*Indice di edificabilità territoriale Temporale mq/mq*): E' il rapporto tra la superficie lorda di pavimento edificabile in relazione al momento temporale di attuazione e la superficie territoriale dell'ambito di trasformazione.

Esprime la massima superficie lorda di pavimento edificabile dipendente dal momento temporale di attuazione dell'ambito di trasformazione.

E' utilizzabile esclusivamente secondo il valore decrescente decorrente dall'efficacia del PGT, fino al termine di validità del Documento di Piano (5 anni) e corrisponde alla quantità di SIp edificabile dipendente dal momento temporale di attuazione.

It N A (*Indice di edificabilità territoriale Negoziale*): E' il rapporto tra la superficie lorda di pavimento edificabile, in relazione all'utilizzo dei diritti edificatori oggetto di negoziazione, e la superficie territoriale dell'ambito di trasformazione.

Esprime la massima superficie lorda di pavimento edificabile esclusivamente mediante utilizzo di diritti edificatori negoziabili per ogni mq di superficie territoriale dell'ambito di trasformazione.

E' utilizzabile solo a fronte della monetizzazione della relativa superficie lorda di pavimento realizzata con l'applicazione di tale indice, determinata secondo i criteri in seguito descritti.

4.1 - Finalità del meccanismo di articolazione degli indici di edificabilità

La definizione preventiva e dettagliata degli indici di edificabilità relativi ai diversi Ambiti di Trasformazione ha la finalità:

1. di garantire uno stabile bilanciamento tra le esigenze degli obiettivi pubblici e privati, e non eccedere la soglia di edificabilità complessiva ammessa e indicata dalla distribuzione dei diritti edificatori previsti negli ambiti;
2. di rispettare vincoli locali di coerenza e compatibilità con la morfologia urbana, al fine di dare certezza agli effetti generati sul territorio (altezze, numero di piani, consistenza massima delle nuove edificazioni rispetto al contesto);
3. di riconoscere alle aree capacità edificatorie congrue rispetto ad un presunto diritto consolidato dell'area, in relazione alla precedente disciplina urbanistica, riequilibrando tale aspettativa all'esigenza primaria di sostenibilità ambientale ed efficienza delle dinamiche territoriali in ordine ai valori attesi e derivanti dalle nuove scelte pianificatorie.

Le prime due esigenze impongono la determinazione, ambito per ambito, dei valori massimi complessivi degli indici ammessi, la terza impone la definizione di valori coerenti con le aspettative derivanti dai diritti previgenti.

Per riequilibrare queste ultime alle nuove scelte, e mantenere nel corso del tempo un corretto equilibrio tra istanze di sostenibilità ambientale e istanze di sostenibilità economica degli interventi in modo da assicurare la sollecita attuazione del piano, è stato attribuito ad ogni ambito:

- *un valore base* pari all'indice diretto applicato a ciascun ambito;
- *un valore medio 1*, pari al valore base incrementato della quota di edificabilità proveniente dagli ambiti sorgente e della quota di edificabilità dipendente dal momento temporale di

attuazione; tale valore è dato dalla sommatoria dell'indice diretto, indiretto e temporale, (1) + (2+3). Quest'ultimo è applicabile solo in combinazione obbligatoria con l'indice indiretto.

- *un valore medio 2*, pari al valore base incrementato dalla quota di edificabilità derivante dall'indice temporale e negoziale, da utilizzare solo in subordine ed a comprovata impossibilità di utilizzo del *valore medio 1*. L'indice temporale è applicabile in combinazione obbligatoria con l'indice negoziale;

- *un valore massimo* dell'indice di edificabilità, pari alla sommatoria degli indici previsti per ciascun ambito (1)+(2)+(3)+(4).

Il meccanismo di articolazione e segmentazione degli indici attribuiti, persegue gli obiettivi:

- a) di stimolare l'attuazione delle trasformazioni urbanistiche in tempi brevi, per conseguire i risultati attesi soprattutto in termini di velocità di risposta sul territorio degli obiettivi pubblici e privati prefissati, nell'arco temporale di validità del documento di piano;
- b) di stimolare la cessione e l'acquisizione sinergica dei diritti edificatori tra gli ambiti sorgente e gli ambiti destinatari, per attuare il progetto complessivo dell'obiettivo generale della "città pubblica", in relazione all'esigenza di dotare il sistema urbano di grandi dotazioni di verde pubblico collettivo;
- c) di contemperare le esigenze temporali di attuazione degli obiettivi pubblici di miglioramento della qualità urbana alle esigenze economiche degli attuatori, ambedue coniugate al rilancio del settore;
- d) di ripartire i diritti tra gli ambiti sorgenti e gli ambiti destinatari, in relazione al reciproco vantaggio che si ottiene con riferimento alla variazione temporale decrescente della capacità edificatoria;
- e) di evitare come garantita e certa la *quantità* di diritti edificatori previsti, che spesso non si concreta in benefici equilibrati sul territorio come previsti nella programmazione territoriale e derivanti dall'attuazione delle trasformazioni, ma ratifica aspettative fondiari "a tempo indeterminato", senza nessuna certezza temporale di ritorno sul territorio dei risultati attesi;
- f) di distribuire la capacità edificatoria complessiva mediante ripartizione dei diritti edificatori tra ambiti territoriali connotati da specifiche peculiarità, finalità e attitudini morfologiche, nell'ottica di sostenibilità ambientale mediante un corretto equilibrio del sistema "costruito" con il sistema "verde";
- g) di stimolare l'attuazione con l'attribuzione di un valore ulteriore di capacità edificatoria negoziale, secondo i criteri in seguito descritti.

4.2 - Criteri di negoziazione

4.2.a Indice negoziale qualitativo

Per ogni mq di SLP realizzato con l'applicazione dell'indice negoziale qualitativo, dovrà essere corrisposto un importo pari al costo parametrico, determinato in relazione all'incidenza al mq. :

- del valore del costo di acquisizione di aree per opere pubbliche;
- del valore di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il costo parametrico risultante, sarà annualmente stabilito con successiva deliberazione di Giunta Comunale, sulla base di specifica valutazione tecnica.

4.2.b Indice Temporale

L'indice temporale è utilizzabile secondo il valore decrescente dipendente dal momento temporale di attuazione, secondo quanto riportato nel relativo grafico.

Il valore applicato sarà quello relativo all'anno di presentazione della richiesta di approvazione del piano attuativo.

Il valore minimo dell'indice temporale è sempre applicato all'ambito di trasformazione; tale valore è incrementato secondo i valori indicati nel grafico in dipendenza dell'anno di attuazione.

La convenzione urbanistica disciplinerà nel dettaglio i tempi di attuazione degli interventi, pubblici e privati; l'attuazione degli interventi pubblici dovrà avvenire in via prioritaria entro tre anni dalla stipula della convenzione, salvo diversi termini stabiliti nella convenzione per particolari esigenze e complessità.

A garanzia dell'effettiva attuazione delle previsioni dell'ambito, in relazione alla quantità di SLP utilizzata con l'applicazione dell'indice temporale, in incremento rispetto al valore minimo, dovrà essere presentata specifica garanzia fideiussoria, il cui importo è determinato con riferimento al costo parametrico al mq., stabilito per l'utilizzo dell'indice negoziale qualitativo.

Al fine di consentire sempre l'attuazione delle previsioni degli ambiti, anche in relazione alle fluttuazioni del mercato, la variazione negativa tra il valore minimo e massimo dell'indice temporale, può essere sempre negoziata a fronte della corresponsione del valore economico di cui sopra, a compensazione della capacità edificatoria persa per il decorso temporale.

L'utilizzo dell'indice di edificabilità temporale attribuito agli ambiti di trasformazione comporta l'obbligatoria applicazione anche dell'indice negoziale qualitativo.

4.3 - Fondo Comunale per la Qualità Urbana

I corrispettivi derivanti dall'applicazione dei criteri di negoziazione, sono finalizzati ad alimentare il *Fondo Comunale per la Qualità Urbana*.

Il fondo è finalizzato a finanziare interventi di valorizzazione del paesaggio urbano mediante l'attivazione di progetti di riqualificazione urbana, anche in eventuale sinergia con l'apporto di contributi privati, da promuovere con le modalità disciplinate dagli strumenti normativi offerti dalla legislazione vigente.

In via prioritaria è destinato ad interventi di miglioramento ambientale della qualità urbana, degli spazi pubblici e della loro fruibilità, di riqualificazione dei centri storici, a progetti di ristrutturazione urbanistica connotati da rilevanti benefici pubblici sul territorio in ordine alle dotazioni pubbliche di spazi urbani aperti e fruibili dalla collettività, anche mediante demolizioni di edifici dismessi e degradati non più utilizzabili, destinando il sedime alla valorizzazione dello spazio pubblico della città.

Tale fondo potrà anche essere utilizzato per il finanziamento di opere d'interesse pubblico ritenute prioritarie e strategiche per l'Amministrazione Comunale in relazione ai benefici pubblici che ne derivano alla qualità urbana.

Il Fondo è istituito con l'entrata in vigore del PGT, sarà monitorato con frequenza annuale.

Le somme costituenti il fondo sono vincolate all'attuazioni degli interventi sopra descritti, da reinvestire esclusivamente per la valorizzazione dei centri storici e del tessuto urbano.

In relazione all'entità del fondo su base annuale, saranno promossi e attivati progetti, per le finalità sopra descritte.

art. 4 – bis SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO E ARTISTICO – PII ex Collegio De Amicis

Qualora in sede di attuazione del PII le previsioni contengano interventi di rilevanza sovra comunale, verrà promosso un accordo di pianificazione cui partecipa la Provincia ai sensi dell'art. 8 delle NTA del PTCP.

Il PII in oggetto sarà sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS.

In considerazione del valore storico-culturale del comparto, le previsioni e gli interventi del PGT relativi al PII "ex collegio De Amicis" saranno espressamente mirati alla salvaguardia e alla valorizzazione del patrimonio storico culturale del comparto, parte integrante del centro storico, così da renderli compatibili con gli articoli 10 e 18 delle norme del PTCP.

Art. 5 – GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI/COMMERCIALI

Il modello metodologico di definizione dei parametri per gli ambiti a destinazione produttiva è basato sul principio di agevolare la flessibilità della fruizione del fabbricato industriale al fine di adattarlo alle esigenze ed alle dinamiche di sviluppo delle attività produttive, limitando l'applicazione rigida di parametri che sovente impediscono un'efficace modellazione del fabbricato produttivo alle mutevoli esigenze tipiche delle attività svolte.

A tal fine, si è ritenuto di definire esclusivamente:

- la quantità di superficie coperta realizzabile all'interno della superficie edificabile, in relazione al rapporto di copertura stabilito per ciascun ambito;
- l'altezza, funzionale all'attività produttiva da insediare, dovrà essere coerente con le altezze dei fabbricati industriali presenti nel contesto. L'altezza massima ammissibile sarà specificata nelle norme tecniche del piano attuativo, essendo strumento di pianificazione di secondo livello finalizzato a definire le norme attuative dell'ambito.

La capacità edificatoria prevista, per ogni ambito di trasformazione a destinazione produttiva, è quindi data dalla quantità massima di superficie coperta realizzabile in applicazione del rapporto di copertura stabilito per ciascun ambito.

All'interno della sagoma del fabbricato (data dalla superficie coperta e dall'altezza massima ammissibile specificata nelle NTA del Piano Attuativo) è ammessa la quantità di SLP sviluppabile liberamente in funzione delle esigenze funzionali dell'attività produttiva, nel rispetto delle norme di igiene e sicurezza.

Le dotazioni di parcheggi sono conseguenti alla quantità di SLP effettivamente sviluppata.

Negli ambiti ove è ammessa la destinazione commerciale è consentito l'insediamento di esercizio di vicinato e di medie strutture di vendita, in coerenza con il documento di studio e analisi della programmazione commerciale.

Art. 5.1 INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI RILEVANZA SOVRA COMUNALE

Ai sensi dell'art. 8 comma 2 delle NTA del PTCP l'Ambito di trasformazione produttiva denominato AP01 è subordinato alla promozione di un accordo di pianificazione cui partecipa la Provincia, in quanto la previsione rientra nella categoria dell'art. 8 comma 1 punto 11 (b) delle NTA sopracitate.

Art. 6 - AMBITI SORGENTE DI DIRITTI EDIFICATORI

Gli Ambiti Sorgenti di diritti edificatori sono aree di rilevante interesse generale strategico e destinate a verde di miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica; comprendono aree verdi inedificate, per le quali si prevede il potenziamento e la valorizzazione del sistema dei servizi di rilevanza urbana, tra questi principalmente la realizzazione di grandi aree verdi pubbliche con particolare riferimento a quelle ricadenti in prossimità di aree centrali, a maggiore densità edilizia, anche in coerenza con le indicazioni di cui alla Legge n.10/2013 (art.6 lett.e).

6.1 – Gli Indici di edificabilità degli Ambiti Sorgenti

Agli ambiti sorgenti sono riconosciuti diritti edificatori mediante l'attribuzione di *un indice di edificabilità territoriale indiretto e temporale*, a compensazione della loro cessione gratuita al Comune per le finalità sopra descritte, come riportato nelle schede normative.

It In As (*Indice di edificabilità territoriale indiretto Ambiti sorgenti*): E' il rapporto tra la superficie lorda di pavimento e la superficie territoriale dell'ambito sorgente. Esprime la massima superficie lorda di pavimento prodotta e utilizzabile esclusivamente mediante trasferimento negli ambiti destinatari per ogni mq di superficie territoriale.

It T (*Indice di edificabilità territoriale indiretto temporale ambiti sorgenti*): E' il rapporto tra la superficie lorda di pavimento e la superficie territoriale dell'ambito sorgente. Esprime la massima superficie lorda di pavimento prodotta secondo i valori temporali decrescenti nell'arco di validità del DdP, ed utilizzabile esclusivamente mediante trasferimento negli ambiti destinatari per ogni mq di superficie territoriale. Agli ambiti è sempre attribuito il valore minimo, incrementabile in dipendenza del momento temporale.

L'indice di edificabilità territoriale indiretto è cumulabile con l'indice di edificabilità temporale utilizzabile esclusivamente secondo il valore decrescente decorrente dall'efficacia del PGT fino al termine di validità del Documento di Piano (5 anni).

I diritti edificatori sorgenti dall'attribuzione di tale indice, sono utilizzabili esclusivamente mediante trasferimento nelle aree destinarie, coincidenti con gli ambiti di trasformazione urbanistica soggetti a piano attuativo, come identificati nella Carta delle Trasformazioni. Tutti i mappali interni alle aree sorgenti, producono proporzionalmente alla loro superficie una capacità edificatoria trasferibile nelle aree destinarie.

6.2 – La disciplina dei diritti edificatori attribuiti agli ambiti sorgente -

La compensazione

I diritti edificatori attribuiti agli ambiti sorgente sono trasferibili negli ambiti di trasformazione urbanistica residenziali, quali ambiti destinatari.

Il meccanismo stabilito consiste nell'attribuzione di diritti edificatori da esercitare in aree diverse del territorio comunale, a compensazione della cessione al Comune delle aree dove sorge il diritto.

L'istituto applicato è la cessione compensativa necessaria per le finalità pubbliche previste negli ambiti sorgente, quali aree d'interesse generale e strategico destinate a contribuire alla costruzione della *città pubblica*.

6.3 - Criteri per l'utilizzo dei diritti edificatori

Il registro dei diritti edificatori, unitamente al regolamento che disciplinerà le modalità attuative, sarà istituito con successivo provvedimento dell'organo comunale competente, successivamente all'entrata in vigore del PGT.

L'utilizzo dei diritti edificatori attribuiti agli ambiti sorgente, è soggetto:

1. alla preventiva sottoscrizione di un atto pubblico, soggetto alle formalità di legge previste dall'art.2643 comma 2 bis del codice civile, con il quale si costituiscono i diritti edificatori attribuiti dallo strumento urbanistico in capo al singolo mappale al fine della futura commerciabilità, a compensazione della cessione dell'area al patrimonio del Comune.
2. I diritti edificatori costituiti in capo al singolo mappale, a seguito della stipula dell'atto di cui al punto 1, saranno annotati nel registro dei diritti edificatori che sarà istituito successivamente all'entrata in vigore del PGT. La registrazione è soggetta al pagamento dei diritti amministrativi che saranno determinati con successivo provvedimento.
3. A seguito della stipula dell'atto e della registrazione, di cui ai punti 1 e 2, sarà rilasciato un certificato dei diritti edificatori costituiti in capo ad ogni mappale per la successiva trasferibilità. I diritti attribuiti a ciascun mappale sono direttamente trasferibili e commerciabili.
4. Il trasferimento dei diritti edificatori, costituiti e registrati, potrà avvenire solo negli ambiti destinatari previsti, mediante atto pubblico da stipulare con le formalità di legge previste dall'art.2643 comma 2 bis del codice civile;
5. L'atto pubblico di trasferimento dei diritti edificatori nell'ambito destinatario dovrà essere registrato e annotato nel registro dei diritti edificatori al fine dell'effettivo utilizzo nell'ambito destinatario.

ART. 7 – GLI OBIETTIVI QUANTITATIVI

Come indicato nella relazione generale, il dimensionamento è basato sulle effettive necessità in dipendenza del trend demografico e delle risultanze circa lo stato di attuazione del PRG previgente.

Per un più coerente dimensionamento è stata considerata anche la pianificazione attuativa del PRG già approvata.

Sulla base dei dati demografici, il dato di partenza è la popolazione residente al 31 12 2012, pari a 40.054.

Il trend demografico, su base di stima al 2018, prossimo quinquennio, fornisce un dato di popolazione attesa di circa 43.000 soli abitanti residenti.

Il dimensionamento, basato sulla stima di 1 abitante / 50 mq Slp, riferibile:

- alle previsioni degli ambiti di trasformazione e riqualificazione urbanistica, considerando la completa attuazione con l'applicazione del valore massimo risultante dall'applicazione degli indici di edificabilità territoriale, risulta pari a circa 2.307 abitanti insediabili a fronte di una slp di circa mq. 115.358;
- ad aree di completamento comportanti nuovo consumo di suolo risulta pari a circa 28 abitanti a fronte di una slp pari a circa 1406 mq.;
- a pianificazione attuativa approvata (PII Palazzetto / Atcr 06 / Atcr 27 / Atcr 28) per totale di mc.43.041 risulta circa 287 abitanti.

Gli obiettivi quantitativi delle previsioni del Documento di Piano, fornisce un dato dimensionale pari a circa 2622 abitanti teorici insediabili.

ART. 8 – EDILIZIA CONVENZIONATA E/O HOUSING SOCIALE

In tutti gli ambiti soggetti a Piano Attuativo a prevalente destinazione residenziale, nell'ambito della SLP massima ammessa è consentita la realizzazione di edilizia convenzionata e/o housing sociale, da definire nell'ambito di formazione del piano stesso e nella relativa convenzione.

In tal caso è possibile utilizzare l'indice di edificabilità territoriale negoziale alle seguenti condizioni:

- L'indice temporale è utilizzabile nella misura massima della St del relativo ambito di trasformazione, per l'intera validità del Documento di Piano ;
- L'indice qualitativo è utilizzabile senza il pagamento di alcuna monetizzazione della relativa SLP realizzata.

E' altresì ammessa anche l'attuazione degli ambiti residenziali a totale destinazione di edilizia convenzionata e/o housing sociale per ogni ambito, al fine di offrire nuove di forme abitative a settori sociali diversificati, secondo regole e modalità da convenzionare.

TABELLA DP 31 E DP 33 - APPROVAZIONE DEFINITIVA

Ambiti Sorgente						
Indice di Edificabilità Territoriale						
		Indiretto		Temporale max		TOTALE
AMBITI	St	Slp 0,10 St		Slp 0,08 --> 0,02 St		SLP
AS 01	69.531	0,10	6.953	0,08	5.562	12 516
AS 02	19.962	0,10	1.996	0,08	1.597	3 593
AS 03	30.554	0,10	3.055	0,08	2.444	5 500
AS 03/1	12.610	0,10	1.261	0,08	1.009	2 270
AS 04	34.980	0,10	3.498	0,08	2.798	6 296
AS 05	53.281	0,10	5.328	0,08	4.262	9 591
AS 06	32.497	0,10	3.250	0,08	2.600	5 849
AS 07	5.316	0,10	532	0,08	425	957
AS 08	4.210	0,10	421	0,08	337	758
AS 09	8.990	0,10	899	0,08	719	1 618
	271.931		27.193		21.754	46 678

Slp max trasferibile mapp 22896/6121 Via Mazzini e mapp 5646/7537 Via Montebellaro

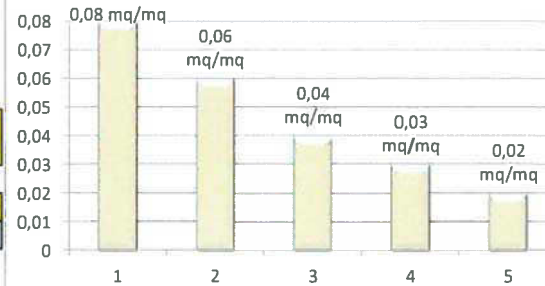
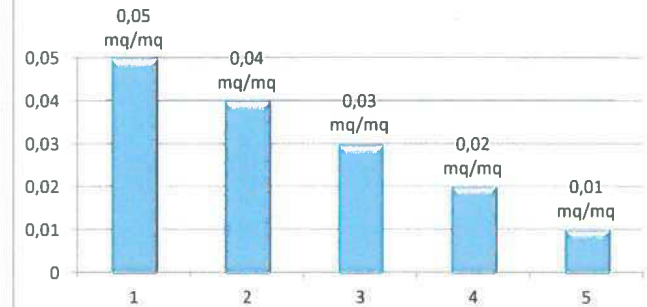
AS 03/1

Osservazione 63

AS 04

Osservazione 304

Slp massima trasferibile nelle AR

Ambiti Sorgente
Indice Temporale/anniAmbiti trasformazione
Indice Temporale/anni

Area Servizi - Osservazione 260

AS 10	5.634	0,10	563	0,08	451	1.014	Slp massima trasferibile nelle AR
-------	-------	------	-----	------	-----	-------	-----------------------------------

Quantità complessiva diritti edificatori

INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE MEDIO			0,19 mq/mq
Distribuzione diritti edificatori a scala comunale SLP max /St (As+Ar)			
SLP Ammessa	103.183	/St (As+Ar)	530.579
			0,19 mq/mq

Ambiti di Trasformazione Urbanistica Residenziali												Distribuzione diritti edificatori a scala comunale SLP max /St (As+Ar)															
Indice di Edificabilità Territoriale												SLP Ammessa				103.183 /St (As+Ar)				530.579				0,19 mq/mq			
Valore massimo																											
Valore medio 2 - utilizzabile solo in alternativa al valore medio 1 (1)+(3+4)																											
Valore medio 1 - (1)+(2+3)												(4) Negoziale															
Valore base																											
(1) Diretto												(2) Indiretto max				(3) Temporale max											

AR 10	Oss 169/171	AR 10	Oss. 177	Totale Slp massima accoglibile sorgente dalle AS mq.	46.678	<	48.745
AR 18	Oss 163/203			Totale Slp massima accoglibile sorgente dalla AS 10 mq.	1.014	<	48.745
AR 19	Oss. 152				47.692	<	48.745
AR 24	Oss. 151						

Ambiti di Trasformazione Urbanistica Produttivi									
Codice Identificativo									
AMBITI	St	Se 70% St	Rc 80% Se	Sps 10% St	Sve 20% St				
AP 01	61.187	0,70	42.831	0,80	34.265	0,10	6.119	0,20	12.237
AP 02	14.460	0,70	10.122	0,80	8.098	0,10	1.446	0,20	2.892
AP 03	7.808	0,70	5.466	0,80	4.373	0,10	781	0,20	1.562
AP 04	12.299	0,63	7.694	0,80	6.156	0,17	2.145	0,20	2.460
AP 05	12.666	0,30	3.819	0,80	3.055	0,10	1.267	0,60	7.580
AP 06	5.885	0,70	4.120	0,80	3.296	0,10	589	0,20	1.177
AP 07	11.656	0,43	5.053	0,46	2.300	0,32	3.730	0,25	2.873
	125.962		79.105		61.542		16.076		30.781

Oss. 151

