

## TITOLO 2 – STRUTTURA E STRUMENTI DI ATTUAZIONE

### *Capo I – Dimensionamento del Piano*

#### ART. 2.1 – OBIETTIVI QUANTITATIVI DI ATTUAZIONE DEL PGT

Tenuto conto che la previsione degli Ambiti di Trasformazione riguarda ampie superfici territoriali, di cui solo una modesta parte viene effettivamente destinata all'edificazione (mq. 60.603 a fronte di una sup. territoriale complessiva di mq. 136.919), il Documento di piano individua gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT come riassunto di seguito:

|                                                                   |             |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|
| Ambiti di Trasformazione residenziali superficie complessiva      | mq 132.219  |
| Volumetria complessivamente prevista                              | mc 54.860   |
| Abitanti teorici insediabili (150 mc/ab)                          | ab. 366     |
| Ambiti di Trasformazione produttivi – superficie complessiva      | mq 2.760    |
| Superficie lorda di pavimento prevista                            | mq 302      |
| DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI E INFRASTRUTTURE (10% Sup comparto) | mq 30       |
| CAPACITA' INSEDIATIVA PREVISTA DAL PGT                            | ab 4.804    |
| DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER SERVIZI E INFRASTRUTTURE (18 mq/ab)  | mq 86.472   |
| DOTAZIONE COMPLESSIVA DI AREE PER SERVIZI E INFRASTRUTTURE        | mq 269.439  |
| DOTAZIONE PER ABITANTE DI AREE PER SERVIZI E INFRASTRUTTURE       | mq/ab 56,09 |

### *Capo II – Ambiti di Trasformazione*

#### ART. 2.2 – INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Il Documento di Piano, ai sensi degli artt. 8 e 10/bis della l.r. 12/2005 e s.m.i., individua gli Ambiti di Trasformazione, da attuare con gli strumenti di cui al successivo Capo III, che vengono indicati più specificamente nelle tavole DP13 e DP13a/b/c del DP.

Per ciascuno di essi il DP definisce i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, ed ai sensi dell'art. 12 della medesima l.r., ne relaziona lo sviluppo alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali.

Gli ambiti di trasformazione in relazione alla destinazione esclusiva o prevalente loro attribuita, sono classificati come segue:

ATr – Ambito di trasformazione a destinazione residenziale

ATt – Ambito di trasformazione a destinazione turistico-alberghiera

ATp – Ambito di trasformazione a destinazione produttiva

ATa – Ambito di trasformazione ambientale

Negli ambiti di trasformazione i diritti edificatori non sono determinati dalle previsioni del DP e delle presenti norme ma saranno attribuiti in via definitiva a seguito dell'approvazione del Piano Attuativo cui ciascun ambito è subordinato.

I singoli Ambiti di Trasformazione potranno prevedere più di una tipologia di destinazione funzionale; a tal fine le specifiche schede individueranno i dimensionamenti minimi e/o massimi di ciascuna destinazione ammessa; in tali casi, in sede di pianificazione attuativa dovrà essere posta particolare attenzione a proposte di integrazione urbanistica, funzionale e compositiva di tali destinazioni e delle relative tipologie edilizie, da coordinare anche nel disegno urbanistico sull'intero Ambito .

Il DP individua 29 Ambiti di Trasformazione:

AT 1 – residenziale mq. 37.500

AT 2 – residenziale mq. 9.150

AT 3 – residenziale mq. 4.936

AT 4 – residenziale mq. 5.550

|       |                    |        |
|-------|--------------------|--------|
| AT 5  | – residenziale mq. | 39.000 |
| AT 6  | – residenziale mq. | 11.150 |
| AT 7  | – residenziale mq. | 650    |
| AT 8  | – residenziale mq. | 1.290  |
| AT 9  | – residenziale mq. | 1.720  |
| AT 10 | – residenziale mq. | 1.740  |
| AT.11 | – residenziale mq. | 1.650  |
| AT 12 | – residenziale mq. | 1.180  |
| AT 13 | – residenziale mq. | 1.100  |
| AT 14 | – residenziale mq. | 950    |
| AT 15 | – residenziale mq. | 990    |
| AT 16 | – residenziale mq. | 3.940  |
| AT 17 | – residenziale mq. | 2.020  |
| AT 18 | – residenziale mq. | 1.480  |
| AT 19 | – residenziale mq. | 2.330  |
| AT 20 | – residenziale mq. | 2.510  |
| AT 21 | – residenziale mq. | 1.230  |
| AT 22 | – residenziale mq. | 3.590  |
| AT 23 | – residenziale mq. | 3.550  |
| AT 24 | – residenziale mq. | 800    |
| AT 25 | – residenziale mq. | 700    |
| AT 26 | – residenziale mq. | 440    |
| AT 27 | – produttivo mq.   | 2.760  |
| AT 28 | – produttivo mq.   | 1.668  |
| AT 29 | – residenziale mq. | 2.393  |

#### ART. 2.3 – SCHEDE DI INTERVENTO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Per quanto riguarda il Documento di Piano, i contenuti e le caratteristiche prescrittive di ciascun Ambito di Trasformazione sono riportati nelle apposite schede, raccolte nel presente documento.

Le schede, che costituiscono parte integrante del DP, e le tavole di cui all'art. 2.1 non hanno valenza conformativa della capacità edificatoria, e costituiscono orientamento per la progettazione degli interventi, indicandone gli obiettivi, le invariabili prescrittive, i requisiti qualificanti.

Ciascuna scheda contiene le seguenti indicazioni:

- a) inquadramento territoriale dell'area (ortofoto – estratto aerofotogrammetrico 1:2000/1:5000);
- b) obiettivi, con precisazione di quelli a rilevanza strategica o comunque prescrittivi, e di quelli di indirizzo;
- c) criteri insediativi, con riferimento alla collocazione volumetrica, alla disposizione rispetto alle vie di comunicazione e agli elementi del sistema ambientale, alle tipologie edilizie utilizzabili, all'integrazione con funzioni pubbliche o di interesse generale;
- d) parametri urbanistici, con indicazione dei limiti dimensionali attribuiti all'Ambito di Trasformazione a cui si riferiranno i Piani Attuativi che, una volta approvati, dettaglieranno e conformeranno gli indici edificatori;
- e) funzioni previste, di cui potranno inoltre essere definiti indici minimi o massimi di singole destinazioni funzionali la cui compresenza è ammessa all'interno dell'Ambito di Trasformazione, nonché eventuali funzioni escluse.  
 Nell'ambito delle destinazioni residenziali potranno essere indicate quote destinabili a edilizia residenziale sociale (ERS), che assume carattere di servizio inserite nel Piano dei Servizi, nonché ad aree destinate alla collocazione di crediti volumetrici;
- f) Dotazioni pubbliche previste, riguardanti:
  - Opere di urbanizzazione e attrezzature pubbliche;

- Servizi pubblici o di riconosciuto interesse generale, anche di iniziativa privata;
  - Aree, percorsi e funzioni inseriti nel Sistema Ambientale;
  - La partecipazione alle forme di perequazione e compensazione.
- g) Criteri di intervento ed eventuali vincoli di natura idrogeologica, paesaggistica, paesistica, ambientale.

### ***Capo III – Perequazione, compensazione, incentivazione urbanistica***

#### **ART. 2.4 – CRITERI GENERALI**

Il PGT persegue gli obiettivi di equità nel governo del territorio anche attraverso l'utilizzo di strumenti quali perequazione, compensazione e incentivazione previsti dall'art. 11 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

A tali fini il PGT individua nell'ambito della normativa del presente Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole i criteri e le modalità per gli interventi di compensazione urbanistica al fine di consentire l'attribuzione di crediti volumetrici alle aree destinate ad attrezzature e servizi di interesse pubblico in cessione al Comune, prevedendone la commerciabilità e/o la realizzazione in specifiche collocazioni che saranno individuate all'interno delle singole normative.

I proprietari, detentori dei diritti volumetrici, hanno facoltà di conferire gli stessi negli ambiti di trasformazione o, nei comparti edificatori in cui il Piano delle Regole ne consente la possibilità; tali crediti possono essere oggetto di cessione mediante stipula di atti pubblici registrati e trascritti.

La compensazione è ottenuta attribuendo a tutte le aree private destinate a servizi e alla viabilità pubblica non comprese all'interno dei comparti degli Ambiti di Trasformazione, una capacità volumetrica teorica pari a 0,3 mc/mq.

Tale capacità teorica è espressa in diritti volumetrici che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono convenzionate o cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici.

Analogamente il PGT individua il criterio perequativo come elemento fondante dei contenuti dei singoli atti e in particolare ne prevede l'attuazione in tutti gli ambiti a pianificazione attuativa.

La perequazione di comparto è ottenuta applicando un unico indice di edificabilità territoriale all'intera area inclusa nel perimetro degli ambiti di trasformazione.

Le volumetrie consentite in applicazione di tale indice o le volumetrie definite riferite alla superficie territoriale del comparto, saranno poi realizzate sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa.

L'incentivazione urbanistica è uno strumento che potrà essere introdotto nell'ambito delle valutazioni delle proposte di PA e degli interventi soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato, al fine di conseguire una elevata qualità ambientale/paesistica/urbanistica/sociale degli interventi, o la realizzazione di attrezzature e servizi di entità e qualità superiore rispetto ai minimi previsti dalla normativa; l'individuazione di specifici criteri potrà essere definita mediante Regolamento Comunale.

#### **ART. 2.5 – FORME DI ATTUAZIONE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

Le forme di attuazione degli indirizzi indicati all'articolo precedente possono derivare da:

- A. trasferimenti volumetrici derivanti da attribuzione di volumetrie virtuali: "crediti volumetrici":
1. finalizzati alla riduzione di consumo di suolo in ambiti di media o alta valenza paesistica da vincolare a verde o da acquisire da parte dell'Amministrazione Comunale;
  2. finalizzati alla razionalizzazione di destinazioni funzionali incoerenti e alla ottimizzazione della densità edificatoria in funzione della infrastrutturazione, della situazione orografica, della riqualificazione del comparto;

3. derivanti dalla necessità di attuare interventi volti a mitigare o risolvere problemi di natura geologica, idrogeologica, tecnologica riguardanti ambiti già edificati o meno, comprendente la cessione all'Amministrazione Comunale degli immobili interessati dagli interventi;
  4. conseguenti la demolizione o contrazione di volumi in aree da riqualificare dal punto di vista ambientale, paesaggistico, architettonico o di realizzazione di infrastrutture ed opere pubbliche o di rilevanza pubblica;
- B. compensazioni volumetriche per cessione di superfici a standard o aree per servizi e viabilità pubblica.

## ART. 2. 6 – DEFINIZIONI

Ai fini delle presenti norme vengono utilizzate le seguenti definizioni:

### **Ambiti di trasformazione**

Sono gli ambiti individuati dal DP ai sensi dell'art 10/bis comma 4 lett. d) della l.r. 12/2005 e s.m.i., preordinati alla realizzazione di nuovi insediamenti mediante interventi di espansione o trasformazione urbanistica.

Acquisiscono conformazione edificatoria a seguito dell'approvazione di Piani o Programmi Attuativi.

Negli Ambiti di Trasformazione è previsto la cessione gratuita al Comune di aree per compensazioni urbanistiche.

### **Altre aree soggette a pianificazione attuativa**

Sono aree ricadenti nel tessuto urbano consolidato per le quali, in relazione alla rilevanza degli interventi previsti, il PdR prescrive l'approvazione di Piani o Programmi Attuativi, ai sensi del 2° comma dell'art. 10 della l.r. 12/2005 e s.m.i..

### **Aree soggette a Permesso di Costruire Convenzionato**

Sono aree nelle quali il rilascio di permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di convenzione che può prevedere il trasferimento di volumetrie, nel rispetto degli indici di edificabilità ammessi, con contestuale cessione e/o realizzazione di opere di interesse pubblico.

### **Aree per compensazioni urbanistiche**

Sono le aree di cui è prevista la cessione gratuita al Comune, da questi utilizzabile ai fini della compensazione delle aree private vincolate per servizi pubblici, ai sensi dei commi 2 e 3 dell'art. 11 della l.r. 12/2005 e s.m.i. o per la collocazione di crediti volumetrici o la realizzazione Edilizia Residenziale Sociale.

### **Aree vincolate per servizi pubblici**

Sono le aree vincolate per servizi pubblici per le quali, all'atto della cessione gratuita al Comune, vengono attribuiti crediti volumetrici suscettibili di utilizzazione mediante trasferimento su altre aree previste dal DP e dal PdR.

Tali aree sono soggette a vincolo ablativo, e quindi, in assenza di cessione al Comune nelle modalità sopra descritte, possono essere espropriate.

### **Compensazione urbanistica**

Costituisce la compensazione ai proprietari delle aree vincolate per servizi pubblici situati all'esterno degli Ambiti di Trasformazione, mediante di attribuzione di crediti volumetrici in cambio della loro cessione gratuita al Comune.

### **Indici di compensazione urbanistica**

Sono gli indici edificatori attribuiti, ai fini della compensazione, alle aree vincolate per aree e servizi pubblici in caso di loro cessione gratuita al Comune; sono espressi con un indice volumetrico di 0,2 mc/mq ceduto per aree geologiche di IV grado e 0,3 mc/mq per le altre zone.

### **Edificabilità di base**

È costituita dall'indice di edificabilità di base attribuito a un Ambito di Trasformazione o un'area inclusa nelle previsioni del PdR, eventualmente incrementabile per interventi di densificazione previsti dallo stesso PdR o dalle schede degli Ambiti di Trasformazione.

### **Edificabilità complessiva**

È costituita dalla sommatoria tra l'edificabilità di base attribuita a un Ambito di Trasformazione o un'area inclusa nelle previsioni di densificazione da parte del PdR, e

l'edificabilità derivante da crediti volumetrici in essa trasferibili a seguito di compensazione urbanistica.

#### **Quote di cessione**

Sono costituite dalle quote di aree degli Ambiti di Trasformazione per le quali è prevista la cessione gratuita al Comune ai fini della compensazione urbanistica (art. 11 3° comma l.r. 12/2005 e s.m.i.).

#### **ART. 2.7 – REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI**

Ai sensi dell'art. 11, comma 4 della l.r. 12/2005 e s.m.i. il Comune istituisce presso l'Ufficio Tecnico il "Registro delle cessioni dei diritti edificatori" nel quale, a seguito degli interventi soggetti a compensazione e/o perequazione urbanistica vengono iscritti i diritti di edificabilità attribuiti ai singoli soggetti coinvolti in tali interventi ove questi non possano essere attuati all'interno degli interventi stessi.

Le procedure conseguenti, le caratteristiche del registro, le modalità di registrazione e tutti i contenuti necessari per garantirne la funzionalità ai sensi dell'art. 11, comma 4 della l.r. 12/2005 e s.m.i. sono normate dall'art. 3.6 delle NTA del Piano delle Regole

### ***Capo IV – Strumenti di attuazione***

#### **ART. 2.8 – CRITERI GENERALI**

Con riferimento a quanto previsto dall'art.10/bis della l.r. 12/2005 e s.m.i., il Documento di Piano assume carattere di indirizzo, di formulazione di scelte e strategie. Le definizioni più puntuali di destinazioni e quantità edificatorie, nonché delle funzioni di interesse pubblico o generale, per le quali non sia stato espressamente indicato un ruolo di invariabilità strategica, sono demandate alla fase di negoziazione pubblico-privata che interviene nel processo di valutazione e approvazione dei Piani Attuativi.

#### **ART. 2.9 – STRUMENTI ATTUATIVI**

##### **2.9.1 – (PA) Piani Attuativi**

Il DP, all'interno degli elaborati tecnici prescrittivi, individua con apposite perimetrazioni le aree da assoggettare a pianificazione attuativa, ove gli obiettivi previsti esigono approfondimenti di carattere urbanistico e morfologico e/o in merito alla puntuale definizione degli accordi relativi alla cessione delle aree da parte dei soggetti attuatori ed alle prestazioni agli stessi richieste, nonché alla struttura economica dell'intervento o alle modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Gli strumenti di pianificazione attuativa, di iniziativa pubblica o privata, sono:

- a) I Piani Particolareggiati (**PP**), le cui modalità di definizione verranno stabilite dall'Amministrazione Comunale, che terrà conto anche delle eventuali richieste avanzate dai privati, fatti sempre salvi i disposti legislativi in materia;
- b) I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (**PEEP**) di cui alla legge 18/4/1962 n. 167 e s.m.i.;
- c) I Programmi Integrati di Intervento (**PII**) di cui agli Artt. 87 e segg. della LR 12/2005 e s.m.i.;
- d) I Piani per Insediamenti Produttivi (**PIP**) di cui all'Articolo 27 della legge 865/71;
- e) I Piani di Lottizzazione Convenzionata (**PL**);
- f) I Piani di Recupero (**PR**) del patrimonio edilizio esistente

I Piani Attuativi e i Programmi Integrati di Intervento sono redatti ed approvati nel rispetto della vigente legislazione urbanistica statale e regionale e in coerenza con i principi, gli obiettivi generali, e le caratteristiche di impostazione del PGT, nel rispetto del Piano dei Servizi e con l'osservanza delle disposizioni generali e specifiche di ambito contenute nei singoli articoli delle presenti norme.

Le volumetrie degli edifici esistenti all'interno del perimetro dei Programmi Integrati di Intervento e i Piani Attuativi, per i quali è previsto il mantenimento con

destinazioni d'uso che non siano classificabili, in base al Piano dei Servizi, come servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale, devono essere detratte dalla capacità insediativa complessiva ammessa per lo strumento Attuativo.

Fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi prescritti dal titolo II e segg. delle NTA del PdR, i PA e i PII di iniziativa pubblica e privata possono proporre una localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici e privati di uso e di interesse pubblico o di interesse generale, differente da quella prevista dal PGT e conseguentemente una diversa localizzazione delle superfici fondiari destinate all'edificazione privata, sulla scorta di adeguati approfondimenti e simulazioni progettuali che consentano all'Amministrazione Comunale di individuare e valutare l'effettivo miglioramento dell'impianto urbanistico complessivo conseguibile, l'assenza di contrasti con l'interesse pubblico, nonché il miglior conseguimento delle valenze paesistiche/ambientali dell'area.

I Piani Attuativi e i programmi integrati di intervento sono corredati da elaborati tecnici stabiliti dal Regolamento Edilizio Comunale e, in particolare, da una convenzione avente i contenuti di cui alla vigente legislazione statale e regionale, da sottoscrivere tra l'Amministrazione Comunale, i soggetti attuatori degli interventi e i proprietari delle aree e immobili compresi negli ambiti di intervento, da stipulare e trascrivere a spese dei soggetti privati e sottoscrittori.

L'Amministrazione Comunale, in sede di adozione e approvazione dello strumento attuativo ha la facoltà di accogliere proposte di suddivisione in comparti delle sue fasi attuative, comprendenti quote insediative non inferiori al 40% del totale previsto per l'intero PA o PII; tale facoltà rimane tuttavia subordinata all'impegno, inserito in convenzione attuativa, di esecuzione e completamento nell'ambito del primo comparto :

- delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di valenza generale, individuate dall'Amministrazione Comunale;
- delle urbanizzazioni primarie riferire al singolo comparto o comunque necessarie alla sua completa urbanizzazione.

Nei casi di presentazione di Piani Attuativi da parte di un numero di proprietari inferiore al 100% della superficie del comparto ma superiore al 51% del valore degli immobili, si applicherà la disciplina attuativa di cui all'art. 12, comma 4 della LR 12/2005.

Solamente nel caso in cui le schede e la documentazione allegata al Piano non individuino puntualmente all'interno dei perimetri degli strumenti attuativi prescritti, aree destinate ad opere di urbanizzazione o per servizi, sarà consentita la monetizzazione degli spazi destinati all'urbanizzazione secondaria ed ai servizi, fino al raggiungimento delle quantità previste dal Piano dei Servizi, fermo restando che non è possibile la monetizzazione degli spazi minimi destinati alle opere di urbanizzazione primaria, tra cui i parcheggi.

L'attuazione dei PA è subordinata alla stipula di una convenzione, trascritta a spese dei soggetti privati sottoscrittori, che ai sensi dell'art. 46 della l.r. 12/2005 preveda, tra l'altro, la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, nei luoghi e nelle quantità minime previste dalle presenti norme o dalle apposite schede allegate e recepite dal Piano dei Servizi.

Per l'esecuzione dei Piani Attuativi è fatto altresì obbligo, sulla base dei criteri definiti dal precedente art. 2.4, di dare applicazione alle disposizioni in materia di perequazione e compensazione urbanistica in modo da garantire ai proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie, un'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

### 2.9.2 – (PdCC) *Permessi di Costruire Convenzionati*

Per interventi edilizi riguardanti comparti edificatori di completamento o di connessione e riordino del tessuto urbano esistente, aventi caratteristiche che rendano eccessivo l'obbligo di ricorso a pianificazione attuativa, o per i quali si renda comunque opportuna la disciplina di specifici aspetti esecutivi o gestionali dell'intervento, il DP prevede l'assoggettamento a Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) di cui dell'Art 10, 2° comma della L.R. 12/2005.

Può inoltre essere fatto ricorso al titolo edilizio convenzionato qualora l'intervento, sia esso di nuova edificazione o di recupero del patrimonio edilizio esistente, pur non essendo assoggettato a obbligo di preventiva pianificazione attuativa necessiti di essere subordinato all'esecuzione, all'adeguamento o al completamento di opere di interesse generale, oppure di essere accompagnato da cessione di aree a favore del Comune, o comunque da disposizioni specifiche al cui adempimento debba essere condizionata l'efficacia del titolo abilitativo medesimo.

Relativamente agli interventi edilizi per i quali il PGT, in alternativa al piano attuativo, consente al proprietario la facoltà di procedere a mezzo di intervento edilizio diretto convenzionato, la convenzione dovrà comunque prevedere:

- gli elementi progettuali e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal PGT da eseguire a cura e a spese del titolare del permesso di costruire,
- le relative garanzie finanziarie, nonché idonee garanzie inerenti gli obblighi convenzionali;
- le modalità di controllo sulla loro esecuzione,
- i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune , nonché per il trasferimento di arre per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano;
- i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
- l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il trasferimento degli obblighi in capo agli aventi causa nella titolarità delle aree interessate dall'intervento, con la previsione di sanzioni, anche pecuniarie, applicabili in caso di violazione degli impegni assunti.

Il permesso di costruire convenzionato potrà essere rilasciato solamente previa stipulazione, con atto pubblico notarile, della convenzione. In casi particolari, concernenti obbligazioni e impegni di limitata portata tecnico-economica e temporale senza cessione di aree, il Comune potrà valutare la possibilità, per il richiedente il permesso di costruire, di obbligarsi tramite promessa unilaterale (atto unilaterale d'obbligo ), in luogo della stipulazione della convenzione.

In entrambi i casi, l'atto recante gli impegni oggetto del presente articolo deve essere:

- precedentemente approvato dal Consiglio Comunale in tutti i casi di cessione di aree e/o realizzazione di urbanizzazioni secondarie non originariamente previste nelle schede di intervento;
- precedentemente approvato dalla Giunta Comunale in caso di attuazione di previsioni già contenute nelle schede di intervento o di prevista monetizzazione in alternativa alla cessione di aree;
- richiamato espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinato, con esplicita previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inosservanza dei doveri previsti nella convenzione o nell'atto d'obbligo, costituiscono giusta causa per la revoca del titolo abilitativo medesimo;
- trascritto, successivamente alla formazione del connesso titolo abilitativo, presso i registri immobiliari, al fine di assicurarne adeguata pubblicità nei confronti dei terzi; salvo diversa specifica pattuizione le spese necessarie per la stipula e trascrizione, ivi compresi eventuali frazionamenti di terreni, rimangono a carico del titolare del permesso di costruire.

Il progetto edilizio per l'esecuzione degli edifici dovrà contenere anche gli elaborati esecutivi delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti da realizzarsi contestualmente all'intervento edilizio.

Nell'ambito degli interventi assoggettati a permessi di costruire convenzionati è data altresì facoltà al richiedente, sulla base dei presenti indirizzi, di dare applicazione alle disposizioni in materia di perequazione e compensazione urbanistica.

#### ART. 2.10 – CONTENUTI ESSENZIALI DELLE CONVENZIONI ATTUATIVE

La convenzione per l'attuazione dei Piani Attuativi disciplina i diritti e gli obblighi delle parti e definisce il termine, non superiore a dieci anni, per l'esecuzione degli interventi e delle opere urbanizzative ed infrastrutturali.

In particolare, la convenzione deve prevedere:

- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
- la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi, o delle quali, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione, ne sia stata valutata la necessità di previsione all'interno del comparto; in luogo di tale cessione potrà essere previsto l'asservimento ad uso pubblico perpetuo delle aree, regolato con atto soggetto a trascrizione, con previsione delle modalità di utilizzo delle aree medesime per le destinazioni previste dal PA;
- la realizzazione di adeguate quantità di parcheggi pubblici e/o di quartiere, comunque in misura non inferiore alle disposizioni sul carico urbanistico primario previste dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.
- la realizzazione di elementi di "standard qualitativo", concorrendo alla formazione della dotazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico, anche esterne al perimetro dell'intervento;
- le modalità di adempimento delle procedure di legge per l'affidamento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e di interesse pubblico, anche ai fini della definizione del valore economico effettivo da attribuire alle opere medesime, anche in relazione agli scomputi degli oneri di urbanizzazione;
- le garanzie finanziarie, da fornirsi mediante fidejussioni bancarie od assicurative, che dovranno essere di valore non inferiore all'importo delle opere e degli interventi pubblici che i soggetti attuatori dovranno realizzare, con riferimento agli elaborati tecnico-estimativi allegati al Piano Attuativo;
- le modalità e gli strumenti di messa in mora degli attuatori, in caso di inadempimento nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle eventuali strutture realizzate a titolo di standard qualitativi, e le modalità di attivazione degli interventi sostitutivi del comune e di ;
- le modalità di gestione delle strutture e dei servizi, qualora siano realizzati con previsione di conduzione convenzionata da parte dei privati.

#### ART. 2.11 – CRITERI PER LA DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE

I PA degli Ambiti di Trasformazione, per quanto riguarda la dotazione di aree di uso pubblico (standard), dovranno attenersi ai seguenti criteri generali, fatte comunque salve le prescrizioni e le previsioni specifiche contenute nelle schede degli Ambiti di Trasformazione:

a) dotazione minima di aree e attrezzature:

- per le destinazioni residenziali 18 mq per abitante teorico insediabile (parametro di calcolo 150 mc/ab);
- per le destinazioni turistico-alberghiere, terziarie, direzionali e commerciali (esercizi di vicinato) almeno il 100% della SIp ammessa;
- per le destinazioni produttive almeno il 10% della SIp ammessa;

- b) per le aree a standard non indicate di valore strategico e prescrittivo dalle Schede degli Ambiti di Trasformazione, qualora i soggetti attuatori dispongano attrezzature o aree esterne al perimetro del PA che risultino idonee a supportare le funzioni pubbliche previste, può essere proposta la cessione di tali aree o attrezzature, anche integrata dalla realizzazione e cessione di nuove opere e/o attrezzature di interesse generale, senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico vigente. Tale proposta, che dovrà comunque garantire adeguate condizioni di fruibilità e accessibilità, sarà realizzabile solamente a seguito di positiva valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale.
- c) In alternativa alla cessione di aree e attrezzature di cui al punto b), l'Amministrazione Comunale può concedere la facoltà di loro monetizzazione, parziale o totale; in tal caso, gli introiti dovranno essere impiegati per l'acquisizione di fabbricati o aree destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero per la realizzazione diretta delle opere, previsti dal Piano dei Servizi e/o dal programma triennale delle opere pubbliche.
- Il valore convenzionale che in base al PGT viene riconosciuto alle aree cedute al Comune per monetizzazione di aree a standard è così determinato:
- valore agricolo medio x 0,3 mc/mq (edificabilità minima teorica)*  
*0,03 mc/mq (edificabilità teorica agricola di base ex art.9.1 lett.b del DPR 380/2001)*
- d) le facoltà di cui ai punti b) e c) saranno ammesse solamente se siano state valutate dal Comune più funzionali all'interesse pubblico, previa verifica di congruità con l'assetto complessivo del Piano dei Servizi, e non potranno comunque riguardare le aree a standard indicate di valore strategico e prescrittivo dalle Schede degli Ambiti di Trasformazione.
- e) la dotazione di superfici a parcheggio dovrà essere garantita in misura non inferiore a quella indicata, in relazione ai diversi carichi urbanistici, dalla disciplina del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole;
- f) dovranno essere previsti meccanismi di perequazione tra tutte le proprietà in ordine alle possibilità edificatorie, agli oneri di realizzazione, alla cessione e/o monetizzazione delle aree a standard e delle aree per le urbanizzazioni
- g) la rete viaria interna dovrà consentire collegamenti funzionali sia della rete stessa con la viabilità al contorno, sia attraverso la rete interna delle varie strade al contorno tra di loro.
- h) i costi di realizzazione o adeguamento della rete di connessione tra infrastrutture varie presenti al contorno dell'Ambito di Trasformazione, o che ne consentano la futura connessione, potranno essere scomputati dalle somme dovute per oneri di urbanizzazione primaria.
- i) la rete viaria interna all'Ambito di Trasformazione e priva di funzioni di connessione della viabilità pubblica esistente, non sarà scomputata dai contributi urbanizzativi né ceduta all'Amministrazione Comunale; l'eventuale apertura al pubblico transito dovrà essere normata;

#### ART. 2.12 - STANDARD QUALITATIVI

In luogo della cessione di aree o della monetizzazione degli standard dovuti di cui alle lettere b) c) e d) del precedente articolo, fatta salva la realizzazione delle urbanizzazioni di pertinenza all'intervento, l'Amministrazione Comunale potrà concordare, in sede di convenzione, l'assolvimento della dotazione di aree a standard mediante "standard qualitativi" così definiti:

- la realizzazione di opere pubbliche o asservite all'uso pubblico, indicate dall'Amministrazione Comunale nell'ambito delle previsioni del Piano dei Servizi;
- l'espletamento di servizi di interesse pubblico o generale indicati dall'Amministrazione Comunale, anche a gestione privata convenzionata, da effettuare sul territorio comunale garantendone lo svolgimento anche su un arco temporale pluriennale;
- il recupero e la valorizzazione di edifici di valore storico, monumentale o paesistico di uso pubblico;

Le tipologie dei servizi e delle opere da realizzare quale “standard qualitativo” dovranno comunque essere indicate dall’Amministrazione Comunale, in coerenza con i suoi obiettivi e programmi di intervento; le modalità e i tempi di attuazione e gestione saranno dettagliatamente inseriti nella convenzione attuativa.

L’entità economica di tali “standard qualitativi” non dovrà comunque essere inferiore al valore corrispondente alla monetizzazione alle aree da cedere, calcolate sulla base dei parametri stabiliti con apposita deliberazione;

#### ART. 2.13 – PROCEDURE PRELIMINARI PER L’ISTRUTTORIA DEI PIANI ATTUATIVI

Le proposte di PA dovranno essere precedute dalla presentazione di uno studio preliminare di fattibilità concernente gli indirizzi e le impostazioni generali, attivando in tal modo una consultazione con l’Amministrazione Comunale e con l’Ufficio Tecnico (o l’Ufficio di Piano se costituito) al fine di valutare congiuntamente le condizioni di ammissibilità e di verificarne la conformità alle linee di indirizzo ed ai criteri ed obiettivi indicati dal Documento di Piano.

Lo studio preliminare dovrà essere supportato dalla seguente documentazione:

- planimetria di inquadramento territoriale (in scala 1:5000/10.000) con individuazione del comparto, dei sistemi ambientali, dei vincoli e delle previsioni a scala sovra comunale che lo interessano;
- planimetria dello stato di fatto (in scala 1:2000), indicante la consistenza territoriale del comparto, i principali riferimenti viabilistici e infrastrutturali esistenti, i profili altimetrici riferiti a un contesto significativo;
- adeguata documentazione fotografica, con vedute utili anche ad una valutazione di carattere paesaggistico;
- schema plani volumetrico (in scala 1:500/200 in funzione delle dimensioni dell’ambito di intervento) con evidenziazione delle tipologie insediative proposte, della distribuzione delle destinazioni funzionali, della localizzazione e dimensionamento delle aree per infrastrutture pubbliche, indicazioni progettuali sulle aree libere e di connessione;
- relazione contenente i criteri urbanistici, paesaggistici, di risparmio energetico e di compatibilità geologica che ispirano la proposta di PA, con riferimento agli obiettivi generali indicati dalla scheda del Documento di Piano, nonché le linee essenziali della proposta di piano finanziario relativo alla realizzazione delle opere pubbliche pertinenti.

In tale fase preliminare potranno essere richieste integrazioni documentarie o incontri tecnici utili a meglio precisare le caratteristiche della proposta.

L’Amministrazione Comunale si pronuncerà entro 60 giorni dalla presentazione dello studio preliminare, salvo interruzione di tale termine per l’acquisizione di eventuali integrazioni della documentazione.

Tale fase preliminare potrà comprendere anche la valutazione di proposte di standard di qualità, nonché di interventi ad elevata qualità ambientale, paesistica, urbanistica comprendibili nei criteri di “premialità” previsti dai presenti Indirizzi; in tali casi il termine di cui sopra per la formulazione del parere preliminare da parte dell’Amministrazione Comunale è elevato a 120 giorni.

La procedura preliminare integra ma non sostituisce la procedura ordinaria nelle forme di legge, comprendente l’acquisizione dei necessari pareri di Enti interessati.

#### ART. 2.14 – PROCEDURE PER L’ISTRUTTORIA E L’APPROVAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI

Le modalità di istruttoria e approvazione delle proposte di PA sono disciplinate dalla normativa statale e regionale vigente e dalle presenti disposizioni.

#### ART. 2.15 – DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE A CORREDO DEI PIANI ATTUATIVI

Le proposte di Piano Attuativo dovranno essere supportate dalla seguente documentazione:

- 1) Planimetria di inquadramento territoriale su carta tecnica regionale (scala 1:10.000) per l’individuazione del comparto oggetto di intervento, dei sistemi ambientali,

infrastrutturali e dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità, nonché delle previsioni degli strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunali. La rappresentazione cartografica dovrà evidenziare lo stato dei servizi a rete presenti al contorno o sull'area di intervento;

- 2) Rilievo planialtimetrico dello stato di fatto degli ambiti di intervento, esteso ad un intorno significativo, in scala 1:200 o 1:500 o 1:1.000 in funzione delle dimensioni dell'ambito di intervento;
- 3) planimetria, in scala corrispondente a quella di cui al punto 2), indicante i sistemi ambientali, dei vincoli e delle previsioni a scala sovra comunale che interessano il comparto, le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia di edifici eventualmente esistenti al suo interno, le presenze naturalistiche ed ambientali, le urbanizzazioni primarie e i sotto-servizi tecnologici esistenti, nonché le caratteristiche morfologiche e funzionali e i profili altimetrici
- 4) Documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, le caratteristiche ambientali e naturali della stessa, nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante.
- 5) Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500/200 in funzione delle dimensioni dell'ambito di intervento, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzione, 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.

Il progetto planivolumetrico dovrà inoltre indicare (eventualmente su apposita tavola) le aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico, il progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere.

- 6) Simulazione tridimensionale della proposta di progetto planivolumetrico, realizzata con modalità utili a valutarne l'impatto paesaggistico da più punti di vista.
- 7) 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 assunti nella convenzione da parte del proponente, e supportato da pareri o indirizzi preliminari da parte dei gestori delle reti tecnologiche; nei casi in cui esistano appositi piani o regolamenti a livello comunale o sovracomunale che normino le caratteristiche prestazionali e tecniche di realizzazione delle reti, dovrà essere allegata la relativa di congruità e conformità.

- 8) Relazione tecnica contenente in particolare:

- Descrizione delle finalità del Piano, degli elementi qualitativi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dall'Amministrazione Comunale nel DP e da eventuali documenti di programmazione sovracomunale;
- dimostrazione degli standard urbanistici qualitativi e quantitativi, in rapporto alla capacità ed ai pesi insediativi indotti dal PA, articolati nelle diverse funzioni previste;
- 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 proponenti), con indicazione di eventuali interventi necessari a garantire il rispetto delle normative di settore;
- Eventuali interferenze con la Rete Natura 2000 ed eventuali interventi di mitigazione proposti.
- analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico, ove prescritta dalla vigente legislazione e con riferimento al Piano di zonizzazione acustica comunale, ed indicazione di eventuali misure compensative;
- valutazione della compatibilità geologica dell'intervento, con riferimento alle prescrizioni contenute nello studio di fattibilità geologica e sismica allegato al PGT ed alle relative normative, costituita relazione geologica e/o idraulica riferita all'intera area geologicamente pertinente, supportata da eventuali indagini specifiche in sito;
- descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei sottoservizi tecnologici, sul sistema viabilistico e di sosta;

- relazione economica sulla fattibilità dell'intervento, che evidenzi il concorso delle risorse private e l'eventuale concorso di risorse di soggetti attuatori pubblici, con riferimento sia alla realizzazione che alla gestione di opere o interventi di interesse pubblico;
  - programma temporale di attuazione degli interventi, eventuale frazionamento in stralci funzionali, o la durata temporale della gestione di servizi pubblici convenzionati;
- 9) Computo estimativo di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico.
- 10) Schema di convenzione contenente gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del programma integrato di intervento.
- E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di motivatamente richiedere eventuale documentazione integrativa, in relazione alle caratteristiche peculiari del territorio o dello specifico ambito di intervento.

#### ART. 2.16 – DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso previste per gli interventi negli ambiti di trasformazione sono le funzioni che possono essere svolte in un determinato complesso edilizio o porzione di esso.

Ai sensi dell'art. 51 comma 1 della l.r. 12/2005 e s.m.i., la destinazione d'uso di un'area o di un edificio è costituita dal complesso di usi e funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione.

Le tipologie di destinazione d'uso sono così specificate:

- a) *Principali*: le destinazioni d'uso qualificanti dell'ambito in cui l'area o l'edificio è incluso;
- b) *Complementari*: gli usi che integrano la destinazione principale, in quanto necessari per renderne possibile lo svolgimento; tali usi sono dipendenti dalla destinazione principale, sia in quanto non svolgibili separatamente da essa, sia per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici (fatti salvi i casi e le condizioni specificamente indicati);
- c) *Compatibili*: gli usi che non contrastano con la destinazione principale e la integrano in un articolato ed ordinato uso del territorio; tali usi sono autonomamente esercitabili rispetto alla destinazione principale, e indipendenti da essa per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici.

Il PGT, in attuazione di quanto previsto dagli artt. 51 e 52 della l.r. 12/2005 e s.m.i.,:

- definisce, per ciascuna destinazione principale, le destinazioni complementari ed accessorie ammesse;
- definisce, per ogni zona omogenea, le destinazioni principali ammesse, e gli usi vietati.

Ogni destinazione principale comprende tutti gli usi e le attività non vietati corrispondenti alla sua definizione, e comprende altresì gli usi complementari ed accessori connessi.

Nelle varie zone urbanistiche sono quindi ammissibili tutti gli usi, le attività, le funzioni non vietate riconducibili alla rispettiva destinazione principale, anche se non espressamente elencati; sono inoltre ammissibili gli usi accessori e complementari alla destinazione principale, e non vietati.

Le destinazioni d'uso e le funzioni che costituiscono attrezzature e servizi, anche se ad iniziativa privata, sono ammessi in tutte le zone, a condizione che le attività stesse risultino compatibili con la destinazione principale.

Le proposte di Piano Attuativo e ciascun progetto di intervento edilizio devono indicare le destinazioni d'uso del sottosuolo, del suolo, del soprasuolo e delle costruzioni.

Gli spazi accessori, con particolare riferimento alle autorimesse private, sono da considerarsi come integrati alla destinazione d'uso di cui risultano pertinenti.

Per ogni destinazione d'uso viene specificato il relativo carico urbanistico (Cu), distinto e classificato in: basso (Cu/B), medio (Cu/M), alto (Cu/A).

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di legge e del presente Piano, con riferimento alle dotazioni minime previste dall'art. 3.1.4 delle NTA del Piano delle Regole, le categorie di destinazione d'uso sono definite come segue:

- a) **residenziale**: abitazioni, comprendenti attività professionali, residenze temporanee, collettive, sociali, attività di Bed & Breakfast **(Cu/B)**;
- b) **produttiva artigianale di servizio**: attività artigianali per la produzione di servizi o di beni a supporto delle attività quotidiane dei residenti e della funzionalità urbana locale (attività di parrucchiere, calzolaio, sartoria, riparatori di utensili, preparazione cibi d'asporto, panettiere e similari; servizi per l'igiene e la pulizia; altre attività analoghe), con limitato numero di addetti, non rumorose o moleste, prive di esalazioni e con superfici non superiori a mq 150 **(Cu/B)**;
- c) **produttiva**: attività di produzione di beni o di servizi:
  - c1 – Fabbriche e officine per produzione meccanizzata e similari **(Cu/A)**
  - c2 – Laboratori di sperimentazione e attività similari **(Cu/M)**
  - c3 – Uffici tecnici e amministrativi connessi alle attività industriali, centri di servizio, spazi espositivi connessi alle attività industriali e attività similari **(Cu/M)**
  - c4 – Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici e attività similari **(Cu/A)**
  - c5 – Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo intensivo e attività similari **(Cu/A)**
- d) **commerciale per la vendita al dettaglio**: attività svolta da chiunque professionalmente rivenda merci direttamente al consumatore finale **(CuM)**; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita al dettaglio le attività relative a bar, ristoranti e circoli privati che somministrano bevande e/o alimenti nonché quelle relative alla vendita di servizi (stazioni di servizio e rifornimento carburanti, autolavaggi, altre attività analoghe) **(Cu/A)**;
- e) **commerciale per la vendita all'ingrosso**: attività svolta da chiunque professionalmente rivende merci ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio o ad utilizzatori professionali; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita all'ingrosso le attività logistiche di autotrasporto, la gestione di magazzini e depositi di merci **(Cu/A)**;
- f) **direzionale**: attività che prevede l'impiego degli immobili, per una SIp non inferiore ai 100 mq, ad uffici per lo svolgimento di funzioni direttive od operative centrali di aziende od istituti, centri di cura e poliambulatori non accreditati, studi tecnici, nonché quelle relative alla produzione di servizi (bancarie, assicurative, di agenzia turistica, immobiliare) **(Cu/A)**;
- g) **turistico e ricettiva**: oltre all'attività alberghiera nelle sue diverse forme (albergo, meubl , ostelli, case-vacanze, albergo diffuso), comprende campeggi e strutture organizzate per la permanenza temporanea di abitazioni semoventi (roulottes, campers, ecc.) **(Cu/A)**; comprende inoltre le strutture assistenziali di iniziativa privata finalizzate alla residenza di categorie sociali deboli **(Cu/M)**;
- h) **sportiva e per l'impiego del tempo libero**: in essa cui rientrano le attività di spettacolo **(CuA)** e le attività sportive/ricreative **(Cu/A)**;
- i) **agricola produttiva (Cu/B)**;
- j) **residenziale agricola (Cu/B)**.

#### ART. 2.17 – DESTINAZIONI D'USO VIETATE ALL'INTERNO DEL TERRITORIO COMUNALE

All'interno dell'intero territorio comunale sono vietate le destinazioni d'uso produttive relativamente all'insediamento delle seguenti attività:

- industria di produzione di prodotti chimici di base;
- industria di produzione e lavorazione dei derivati del petrolio e del carbone;
- concerie delle pelli e del cuoio;
- attività di trasporto stoccaggio e deposito materiali, scorie e rifiuti tossici o radioattivi;
- impianti per la produzione e l'arricchimento, il ritrattamento di combustibili nucleari;
- impianti per lo stoccaggio e l'eliminazione di rifiuti industriali;

- impianti per lo stoccaggio e l'eliminazione di rifiuti domestici, fatte salve le piazzole di conferimento temporaneo e trasferimento funzionali all'espletamento dei servizi pubblici comunali regolarmente autorizzate;
- industria per la distillazione, preparazione e lavorazione di asfalti e conglomerati bituminosi;
- industria per produzione lavorazione e stoccaggio di gas tossici;
- industria per produzione lavorazione e stoccaggio di materiali esplosivi;
- fonderie di prima fusione;
- impianti per il trattamento dei rifiuti.

### TITOLO 3 – MONITORAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI

#### ART. 3.1 – ATTIVITA' DI MONITORAGGIO DEL PROCESSO DI PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE

L'importante funzione di monitoraggio intende garantire la sostenibilità ambientale complessiva degli interventi previsti dal Piano, attraverso la sistematizzazione delle informazioni territoriali/ambientali al fine di controllare la velocità e la fattibilità di attuazione delle previsioni di Piano.

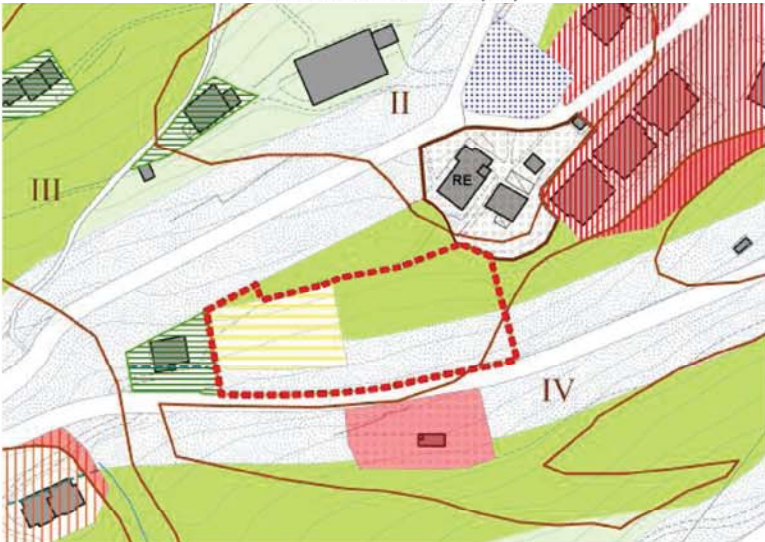
L'Amministrazione Comunale, anche attraverso l'eventuale mantenimento l'Ufficio di Piano, svolgerà attività di monitoraggio della gestione e attuazione del PGT, riguardanti anche l'efficacia e l'agile applicabilità delle norme in esso contenute.

Verranno inoltre svolte attività di monitoraggio di:

- efficacia normativo e adeguatezza cartografica, nonché del Sistema Informativo Territoriale (SIT);
- grado di attivazione e attuazione dei procedimenti perequativi;
- grado di efficacia del modello perequativo/compensativo in relazione all'acquisizione di aree destinate a pubblici servizi;
- distribuzione temporale e quantitativa di utilizzo delle disponibilità edificatorie.
- monitoraggio dell'attuazione degli obiettivi del Documento di Piano, anche in relazione ai risultati attesi contenuti nel *Rapporto ambientale* di VAS e della relativa *Sintesi non tecnica*, con le modalità indicate nel capitolo 10 del Rapporto Ambientale.

#### ART. 3.2 – EVENTUALI MODIFICHE DELLA PRESENTE NORMATIVA

Le attività di monitoraggio di cui sopra per la parte riguardante la presente normativa, che in prima applicazione assume caratteristiche di sperimentaltà, potranno portare ad eventuali rettifiche o integrazioni sulla scorta di una apposita valutazione che riepiloghi le criticità o le lacune eventualmente evidenziate.

| COMUNE DI GROMO                                                                    |  | PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO                                                                                                             | AMBITO DI TRASFORMAZIONE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | AT 03                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| INQUADRAMENTO DELL'AREA                                                            |  | DESCRIZIONE DELL'AREA                                                                                                                       | PARAMETRI EDIFICATORI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | FUNZIONI PREVISTE                                                                                                                                                                                                                                                    |
|   |  | <b>Localizzazione</b><br>Ripa località Santa Maria.                                                                                         | Altezza massima costruzioni (H): m. 8,20<br><br>Distanza dai confini (Dc): m. 5,00<br><br>Distanza dal ciglio stradale (Ds): m. 5,00 salvo diversa indicazione grafica<br><br>Distanza tra edifici (De): m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti edifici antistanti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>ATr</b><br><br><b>residenziale</b>                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                                    |  | <b>OBIETTIVI</b><br>Ridimensionare una precedente previsione edificatoria, definendo un'area di salvaguardia paesistica alla vicina chiesa. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| SCHEMA INSEDIATIVO (DP)                                                            |  | DOTAZIONI PUBBLICHE ATTESE                                                                                                                  | CRITERI INSEDIATIVI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | PREVISIONI PRECEDENTE PRG                                                                                                                                                                                                                                            |
|  |  | Delimitazione dell'area edificabile a favore dell'aspetto paesistico.<br>Adeguamento delle reti tecnologiche in sito.                       | <b>Piano Lottizzazione PL3</b><br>Superficie territoriale mq 4.936 ==<br>Volume edificabile mc 1.250 ==<br>Superficie fondiaria edificabile mq 1.500 ==<br>Cessione gratuita standard mq 500 da individuare anche esternamente all'Ambito di Trasformazione o monetizzare.<br>Cessione gratuita aree per ERS e/o atterraggio crediti volumetrici a disposizione del comune mq 800 da individuare anche esternamente all'Ambito di Trasformazione o monetizzare.<br>Fino all'attuazione del PL le aree dell'Ambito di Trasformazione sono assoggettato alle NTA del Piano delle Regole relative alle zone E2 con divieto di realizzazione di qualsiasi edificazione. | <b>PL C5/2.3 Ripa Santa Maria</b><br>Superficie PL mq 9.390<br>Volume totale mc 4.695<br>Volume privato mc 2.817 su 2.817 mq<br>Volume ERS 1.878 su 1.878 mq<br>Cessione aree ERS mq 1.878<br>Cessione Standard urbanistici mq 940<br>Aree a verde agricolo mq 3.855 |