

TITOLO 3 – GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE controllata

CAPO 1 – CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art. 16 Campo di applicazione e classificazione

Il Documento di piano, ai sensi dell'art.8 della Legge Regionale n°12/2005, individua gli ambiti di trasformazione e 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 Legge Regionale n° 12/2005 connette direttamente le azioni di sviluppo degli ambiti di trasformazione alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali, per i quali, è sempre ammessa la facoltà di cui all'art. 28, comma 11, della L.U. n. 1150/1942.

Gli ambiti di trasformazione controllata (ATC) sono classificati come segue:

- a) ATR: residenziale prevalente;
- b) ATP: produttivo polifunzionale;

Art. 17 Obiettivi specifici e prescrittivi

L'individuazione degli ATC e della relativa capacità edificatoria massima riportati nelle tabelle di cui al presente Titolo 3, ai sensi dell'art. 1 dei presenti criteri, hanno valore di obiettivo e indirizzo del Documento di piano e non hanno valore conformativo dell'uso del suolo in quanto demandato al Piano delle Regole ed ai Piani attuativi.

Gli obiettivi quantitativi insediativi riportati nelle tabelle hanno valore prescrittivo in quanto obiettivi del Documento di piano.

Sono demandate al Piano delle regole la definizione degli obiettivi di comparto, degli indirizzi e orientamenti tipologici, nonché è demandata ai Piani Attuativi la puntuale delimitazione dei comparti in ragione delle effettive risultanze dei rilievi e la previsione delle attrezzature urbanistiche primarie e secondarie, su indicazione dell'Amministrazione Comunale, in sede di convenzionamento.

I piani attuativi previsti dal Documento di piano assumono rilevanza conformativa dell'uso del suolo all'atto di stipula della relativa convenzione urbanistica.

Art. 18 Monetizzazione

Qualora, l'acquisizione delle aree per servizi, come definite nel Piano dei servizi e previste negli ambiti a trasformazione controllata, non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, si potrà prevedere in alternativa totale o parziale della cessione, la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

La monetizzazione è regolamentata dal Piano delle Regole e dal Piano dei servizi.

Art. 19 Dotazione aggiuntiva di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

Negli ambiti soggetti a trasformazione controllata e nei piani attuativi, in aggiunta agli obbligatori oneri concessori previsti dalle normative vigenti, e qualora le attrezzature e le aree risultino idonee a supportare le funzioni previste, può essere proposta la realizzazione di nuove attrezzature aggiuntive, ovvero la cessione di aree, anche esterne al perimetro del singolo comparto, purché ne sia garantita la loro accessibilità e fruibilità, ovvero la loro monetizzazione in luogo della dotazione, quando l'Amministrazione comunale ritenga tali soluzioni più funzionali per l'interesse pubblico.

Tali proposte di tipo integrativo potranno pervenire anche da parte di soggetti privati e dovranno necessariamente confrontarsi e valutarsi con le priorità di interesse pubblico individuate dall'Amministrazione comunale e dagli atti del Piano di Governo del Territorio.