

- CONTENUTI ED EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato P.G.T., strumento della pianificazione comunale, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi, il Piano delle Regole.
2. Il Documento di Piano è redatto con i contenuti dell'art. 8 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.
3. Le disposizioni delle tavole grafiche e delle norme di attuazione si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia degli ambiti di trasformazione disciplinati dal Documento di Piano.
4. Le prescrizioni devono essere rispettate sia nella stesura di piani attuativi, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.
5. Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, esclusivamente a seguito di stipula di apposita convenzione urbanistica.

- FINALITA' E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Documento di Piano, di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria. Per gli ambiti territoriali rappresentati in tavole a scale diverse vale, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggiore dettaglio.
2. In caso di contrasto tra indicazioni delle tavole e delle norme prevalgono le seconde.
3. In caso di contrasto tra norme generali e norme di dettaglio prevalgono le seconde.
4. La cartografia non è assunzione di legittimità dello stato di fatto rilevato.
5. In caso di contrasto le presenti norme prevalgono sulle prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio.

- DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Per la definizione degli interventi edilizi si richiamano i contenuti dalla parte II, articolo 27, della LR 12/05 e s. m. e i. nonché dell' art. dall'art. 3, del DPR 380/01 e s. m. e i.

- DEFINIZIONI GENERALI, PARAMETRI, INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

1. Si rimanda agli articoli 4 e 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

- DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO E DEGLI EDIFICI

1. Si rimanda all'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

- MODALITA' ATTUATIVE

1. Il Documento di Piano si attua attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata.

2. Anche se non puntualmente identificato gli ambiti di trasformazione potranno essere attivati per stralci senza che ciò costituisca variante al DdP, sulla base di un progetto unitario "Masterplan" che ne definisca la congruenza complessiva e la fattibilità graduale connessa alle opere di urbanizzazione, da sottoporre all'approvazione della Consiglio Comunale. La presentazione del Masterplan deve essere corredata, anche per le parti che vengono trasformate/attivate in fasi successive, dalla documentazione progettuale di livello preliminare riguardante le opere di urbanizzazione; a tal proposito l'approvazione del Masterplan costituisce dichiarazione di pubblica utilità per le aree interessate.
3. Ai sensi dell'art. 14, c. 1bis, LR 12/2005 e s.m.i., all'interno del tessuto urbano consolidato, la modalità di attuazione delle previsioni stabilite a mezzo di piano attuativo conforme al PGT è il permesso di costruire convenzionato, non applicabile nel caso di interventi di nuova costruzione e fatta salva la facoltà del proponente di procedere con piano attuativo in luogo del permesso di costruire convenzionato. La convenzione relativa al permesso di costruire di cui al presente comma ha i medesimi contenuti della convenzione di cui all'articolo 46 della stessa LR ed è approvata dalla Giunta Comunale.
4. In assenza dei titoli di cui al comma 1, gli edifici esistenti all'interno degli ambiti di trasformazione possono essere sottoposti esclusivamente a manutenzione ordinaria e straordinaria.

0.1. Convenzioni dei piani attuativi

1. La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi agli interventi ammessi negli ambiti di trasformazione, oltre a quanto stabilito ai numeri 3) e 4) dell'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150), 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; qualora l'acquisizione di tali aree 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, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica.
2. La convenzione di cui al comma 1 deve stabilire i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal piano attuativo, comunque non superiori a dieci anni.

- ELIMINAZIONE E SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Tutte le nuove edificazioni devono rispettare ed attuare la normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche.

- DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI

1. Si rimanda all' art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.



- RECINZIONI

1. Si rimanda all' art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

- CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi.
2. Il contributo di costruzione di cui al comma 1 non è dovuto, ovvero è ridotto, nei casi espressamente previsti dalla legge.
3. Per gli ambiti di rigenerazione urbana in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, il contributo di costruzione viene ridotto del 20%.
4. Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, pari al 5%, da destinare obbligatoriamente agli interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità previsti dal PGT. Si rimanda, per l'attuazione della presente norma, all'art. 43 punto 2 bis della L.R. 12/05.
5. Ai sensi dell'art. 5, comma 10, della LR 31/2014 e s.m.i., fino all'adeguamento di cui al comma 3 del medesimo articolo, viene prevista una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione così determinata:
 - a) entro un minimo del 20% ed un massimo del 30%, determinata dal comune, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato;
 - b) pari al 5% per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato;
 - c) gli importi di cui alle lettere a) e b) sono da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e compensazione ambientale; tali interventi possono essere realizzati anche dall'operatore, in accordo con il comune.

- DETERMINAZIONE DELLA DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI

1. Ogni ATU/PII, salvo diverse prescrizioni contenute nelle schede allegate alle presenti, deve prevedere una dotazione di servizi minimi secondo quanto stabilito all'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi, al quale si rimanda.

- SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE GENERALE DI QUALITÀ

1. Ogni ATU/PII, salvo diverse prescrizioni contenute nelle schede allegate alle presenti, dovrà contribuire alla dotazione di servizi di interesse generale di "qualità" secondo quanto stabilito all'art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi, al quale si rimanda.

- PARCHEGGI PERTINENZIALI PRIVATI

1. Per tutti gli ambiti individuati dal PGT, nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi pertinenziali privati in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione, ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/42 e della legge 122/1989.

- ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITÀ

1. Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del Piano hanno valore vincolante esclusivamente all'esterno delle aree soggette a pianificazione attuativa: in fase di progettazione possono essere integrate, precisate o modificate comunque all'interno delle fasce di rispetto indicate dal PGT, assumendo comunque per le infrastrutture non riportanti la fascia di rispetto un ambito di salvaguardia pari a m 20 per lato.
2. Tutte le trasformazioni urbanistiche lungo la viabilità extra urbana dovranno prevedere accessi limitati e raggruppati alla rete comunale ed eventualmente provinciale, non potendo prevedere accessi a singoli lotti su strade di importanza sovra locale come definito dalle direttive di cui all'art. 27 della Normativa del P.T.C.P.
3. Ai fini dell'attuazione e rafforzamento della Rete Ecologica, ove opportuna o necessaria, deve essere prevista la deframmentazione delle barriere infrastrutturali con adeguati attraversamenti per la fauna, opportunamente progettati secondo la letteratura esistente in materia e le indicazioni della Rete Ecologica Comunale.

- VINCOLI AMMINISTRATIVI

1. Le cartografie di piano riportano le aree interessate dai vincoli amministrativi. Per gli ambiti ricadenti negli areali di vincolo si rimanda alle disposizioni di contenute nell'art. 45 delle NTA del Piano delle Regole.



SCHEDE NORMATIVE ATU/PII

- DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER LE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Le seguenti schede disciplinano le modalità di attuazione di dettaglio per gli ambiti di trasformazione, ad integrazione di quanto disposto nei precedenti articoli generali.
2. Fatto salvo il rispetto della disciplina dei vincoli amministrativi e paesistici, in caso di contrasto prevalgono le disposizioni specifiche.
3. La superficie territoriale indicata nelle schede ed il relativo peso insediativo ammesso, determinato dall'applicazione dell'indice territoriale, possono essere rideterminati in base alle esatte risultanze catastali o del rilievo topografico.
4. Le planimetrie allegate visualizzano gli indirizzi, con valore di linea guida per la fase della pianificazione attuativa per ogni Ambito di trasformazione, con le seguenti informazioni:
 - principali connessioni viarie;
 - principali mitigazioni ambientali, paesistiche ed ecologiche da prevedere in fase attuativa.
5. Gli elementi di cui al comma 4 non assumendo valore prescrittivo e pertanto potranno essere meglio dettagliati o modificati sia nella forma che nella qualità, in sede di pianificazione attuativa, in forza di progetti alternativi o migliorativi.

ATU- 4 Ambito di trasformazione urbanistica “Ronchi”

L'area è localizzata in località Ronchi. Allo stato di fatto si presenta come area libera da edificazioni, l'orografia dei suoli si caratterizza da un andamento che degrada in direzione ovest. L'obiettivo della trasformazione riguarda l'insediamento di nuove destinazioni a carattere ricettivo alberghiero.

Estratto ortofotografico con identificazione del comparto di trasformazione



Legenda

-  perimetro comparto di trasformazione
-  indirizzi per l'assetto viario
-  indirizzi per gli interventi di mitigazione paesistica/ecologica

A-Superficie territoriale: 4.883 mq

B-Superficie per interventi di mitigazione (indirizzo): da definire in sede di presentazione di PA sulla base di uno studio forestale che ne dimostri la compensazione ecologica, anche in aree extracomparto, connessa alla trasformazione dei suoli.

C-Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **principali ammesse** di cui all' art. 7 delle NTA del PdR sono:
 - strutture ricettive alberghiere (4.1)
2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **complementari ammesse** di cui all' art. 7 delle NTA del PdR sono:
 - residenze (1.1) comunque per quote non superiori al 30% della potenzialità edificatoria



- artigianato di servizio alla residenza (5.1)
 - parcheggi privati (7.1)
 - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
 - collettive pubbliche (8)
3. Sono **escluse** tutte le altre destinazioni d'uso di cui all' art. 7 delle NTA del PdR.

D-Indici e parametri

1. Indice volumetrico territoriale (Ivt): 1,00 mc/mq
2. Rapporto di copertura (Rc): 65%
3. Altezza massima (h max): 10,00 m
4. Rapporto di permeabilità (Rp): 15%
5. Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m
6. Distanza dai confini (Dc): 5,00 m
7. Distanza dalle strade (Ds): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m

E-Modalità di intervento

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del PA verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (art.12 NTA del PdS); nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (art.13 NTA del PdS).

F-Criteri di intervento

- Si dovrà prestare articolare attenzione agli aspetti paesistici ed ecologici. In sede di presentazione di PA sulla base di un adeguato studio forestale dovrà essere dimostrata la compensazione ecologica anche mediante interventi extracomparto.
- In sede di Piano Attuativo mediante specifico studio del traffico, a carico dell'attuatore privato, sarà valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti e modalità di intersezione.