

AMBITI DI TRASFORMAZIONE
SCHEDA ALLEGATA CONTENENTE TESTO DESCRITTIVO

AT_1_17189.pdf

I dati riportati di seguito sono stati estratti dagli allegati inerenti il Piano di Governo del Territorio come elencato: _

DP_3A: Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di piano e quadro normativo;

DP_1A: Relazione documento di piano;

7.4. GLI AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Una delle principali innovazioni della L.R. 12/05 è rappresentata dalla **assenza di prescrittività conformativa e delle proprietà nelle previsioni effettuate all'interno degli ambiti di trasformazione nel Documento di Piano**. Si tratta di potenzialità di sviluppo, da tradurre in interventi di trasformazione attraverso fasi operative e conformative delle proprietà **attivate da specifici piani attuativi**.

Gli ambiti di trasformazione sono stati suddivisi in base alle funzioni di prevalente interesse, quale esito dello specifico ruolo che ciascuna area riveste all'interno del disegno progettuale complessivo di Tremosine, per quanto riguarda la destinazione d'uso è stato introdotto il concetto di flessibilità delle scelte tipologiche ove il portatore d'interessi può scegliere la tipologia da edificare, l'interesse pubblico viene tutelato attraverso la calibrazione degli oneri di urbanizzazione nonché degli standard di qualità aggiuntivi volti a tutelare l'interesse della comunità. Tali previsioni sono essenzialmente localizzate in prossimità del tessuto urbano consolidato con l'espresso intento di definire e riconquistare il limite tra urbanizzato e ambiente rurale montano, rafforzando i "fronti" della città urbanizzata.

Le dimensioni quantitative in termini volumetrici sono state valutate in relazione al contesto circostante in cui si dispongono gli ambiti di trasformazione urbanistica, al fine di favorire un processo di costruzione che si relazioni coerentemente con i caratteri edilizi e tipologici esistenti, senza indurre fenomeni di alta urbanizzazione e/o affollamento con il conseguente indebolimento dei servizi della frazione o comparto specifico di ricaduta. Gli indici e i parametri edilizi che si devono seguire per la trasformazione di queste aree, devono essere espressamente quelli riferiti alle relative norme contenute nell'apparato normativo dell' allegato DP3A.

Le previsioni che sono state individuate sul territorio di Tremosine sono localizzate ai margini del sistema insediativo, definendo un sistema di relazioni con il contesto territoriale, gli spazi aperti e il sistema delle connessioni, governato dalle direttrici di origine storica e dagli elementi fondativi in parte di recente formazione dell'ambito urbanizzato. Anche gli elementi di naturalità soprattutto hanno concorso alla definizione della giacitura e dell'orientamento delle trame insediative, passando per un confronto con gli altri elementi di organizzazione interna dello spazio costruito e dello spazio aperto, nonché alla definizione delle aree a CEP

Gli interventi edilizi ed urbanistici sugli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica sono subordinati all'approvazione di piani attuativi

L'approvazione di un piano attuativo avente superfici utilizzate da spandimento dei reflui (PUA/PUAs) è vincolata alla dimostrazione dell'adeguamento dei rispettivi piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici da parte delle aziende agricole coinvolte, secondo la normativa vigente.

I piani attuativi riguardanti terreni soggetti a coltivazione agricola dovranno essere integrati con la documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi, ai fini del rispetto delle indicazioni contenute nel P.T.C.P. (ai sensi dell'art.83 delle N.T.A. del P.T.C.P.).

Inoltre, l'approvazione di un strumento attuativo interessato dal passaggio di un elettrodotto di media tensione è vincolata alla realizzazione di una perizia specifica per determinarne la fascia di rispetto

In fase di approvazione dei piani attuativi si procederà alla redazione di un Piano Paesistico di Contesto, nonché alle eventuali procedure ai sensi dell'art. 16 della Legge 1150/42, mentre in sede di rilascio di permesso di costruire si ottempererà ai disposti di cui alla parte III del D. Lgs. n. 42 del 2004 relativamente all'autorizzazione paesistica.

7.5.AZIONI DI PIANO ED INCENTIVAZIONE TURISTICA

Uno dei principali obiettivi che vuole perseguire il PGT ai sensi dell'art.136¹ del PTCP è **lo sviluppo e l'incentivazione degli insediamenti e dell'attività turistica ricettiva**, che viene resa possibile attraverso azioni dirette di Piano negli ambiti di Trasformazione .

Il documento di Piano consente in tutte le previsioni di Piano identificate con la sigla ATST o ATSTS sia introdotte dal PGT che derivanti dal PRG, la possibilità di realizzare destinazioni Turistiche Ricettive, introducendo un principio d'incentivazione attraverso una premialità volumetrica (sempre nel rispetto delle caratteristiche di pregio dei luoghi) per chi sceglie l'opzione "A" di realizzare strutture ricettive alberghiere o "B" strutture ricettive non alberghiere, così come definite della l.r.n°15 del 16/07/2007 e s.m.i. rispetto all'opzione "C" che consente la destinazione residenziale

Quindi sia negli ATST che negli ATSTS è possibile realizzare entro i limiti assegnati dalle schede DP3A insediamenti turistici ricettivi sia alberghieri , (che godono di un maggiore premialità volumetrica) che non alberghieri.

Il PGT al fine di limitare insediamenti residenziali consente l'opzione denominata "C" solo negli ATSTS, i quali per circa la metà sono derivanti dal PRG, ma non si applicano le premialità volumetriche invece previste per chi realizza strutture ricettive

Riassumendo sinteticamente l'azione di Piano messa in campo per governare le trasformazioni territoriali in un contesto che si presenta con una forte vocazione turistica, ma inserito in un contesto che presenta peculiarità ambientali, è quella di Incentivare attraverso premialità volumetrica le trasformazioni di tipo Ricettivo e **disincentivare attraverso una diminuzione degli indici edificatori le nuove residenze che molte volte risultano essere secondarie**

Di seguito si schematizzano le diverse alternative di destinazione d'uso che sono indicate negli Ambiti di Trasformazione :

¹ *Obiettivi del P.T.C.P. sono:*

- *il contenimento delle nuove residenze secondarie ;*
- *l'incremento delle attività alberghiere in modo rispettoso delle caratteristiche di pregio dei luoghi;*
- *la diffusione di servizi e ospitalità nelle aree a economia montana ed agricola, come elementi di diversificazione e arricchimento delle economie locali.*

Opzione "A" : è consentita la l'edificazione di strutture **ricettive alberghiere** ai sensi della l.r.n°15 del 16/07/2007

Opzione "A2" : Gli indici edificatori sono ridotti del 20% rispetto a quanto assegnato per l'opzione A per le destinazioni di RTA residenza Turistica Alberghiera ; definita dall'art. 21 delle NTA del PdR

Opzione "B" : è consentita la l'edificazione di strutture **ricettive non alberghiere** ai sensi della l.r.n°15 del 16/07/2007

Opzione "C" : è consentita la destinazione **residenziale**

Le previsioni delle trasformazioni sono suddivise nelle seguenti tipologie:

1. ATST Ambiti di Trasformazione Sviluppo Turistico: Sono quelle aree dove è permessa unicamente la destinazione turistica scelta tra opzione A o B.

Tali Aree sono principalmente derivanti da riconferme del PRG per le quali lo strumento urbanistico precedente le identificava come zone omogenee DT "Zone di edilizia Alberghiera" Il PGT in questo caso ha ritenuto opportuno riconfermarne la vocazione turistica.

2. ATSTS Ambiti di Trasformazione Sviluppo Turistico Speciale Integrato: Sono quelle aree ove è possibile scegliere la possibilità di edificazione sia con destinazione Turistica (alberghiera e non) che residenziale. _In queste aree vigono i principi di incentivazione al turismo sopra riportati. Fanno parte a questa tipologia le zone derivanti dallo strumento urbanistico precedente che venivano indicate come "zone C" ovvero come zone residenziali di nuova espansione, inoltre sono presenti anche nuove aree che per le proprie caratteristiche morfologiche sono indicate per il nuovo insediamento di attività ricettive o residenziali.
3. ATP Ambiti di Trasformazione Produttiva: Sono quelle superfici dove è ammessa la destinazione Produttiva Artigianale, nel caso specifico il Piano si è limitato a riconfermare le aree individuate dallo strumento urbanistico precedente identificate come zone "D" ovvero destinate ad insediamenti produttivi ed artigianali.
4. PII Programmi Integrati di Intervento: Il Piano ha scelto di individuare lo strumento attuativo del Programma Integrato d'intervento per quelle aree che sono già trasformate dall'uomo ma che risultano ad oggi in stato di dismissione, è il caso di ex aree produttive e di taluni stabilimenti ittiogenici ora non più utilizzati.

7.5.1. Metodologia e applicazione degli indici per le diverse opzioni

Al fine di rendere chiara l'applicazione delle opzioni consentite nelle previsioni di Piano , si ritiene opportuno, riportare un esempio applicativo per il calcolo dei volumi insediabili ove sia possibile la scelta fra più destinazioni d'uso.

1. Poniamo di avere un Ipotetico ATSTS 00 (ove sono possibili 3 destinazioni)

si riporta di seguito un estratto delle DP3A ove sono riportati i parametri attuativi

Parametri attuativi

ID: ATSTS 00	Località Voltino	Sup. Teritoriale: <i>area da trasformazione</i>	10.000mq	
CONTINUAZIONE Opzione "A" Alberghiera <i>Area da trasformazione</i>	It (mq/mq) Indice di densità territoriale	V (mc) Volume max (H 3 m)	Slp (mq) sup lorda pavimenti max (N/3)	H max (m) Altezza max
	0,50	5.000	1.666	8 m
	Dotazione di servizi minimi (100% i.p.)		Dotazione minima da reperire in loco (50% i.p.)	
	1.666		833	
			N° max di piani consentito per unità immobiliari	
		max 2 piani		
CONTINUAZIONE Opzione "B" Non Alberghiera <i>Area da trasformazione</i>	It (mq/mq) Indice di densità territoriale	V (mc) Volume max (H 3 m)	Slp (mq) sup lorda pavimenti max (N/3)	N° max di piani consentito per unità immob. con h max 8 m
	0,30	3.000	1.000	max 2 piani
	Stima abitanti teorici insediabili (175 mc/ab)	Stima famiglie teoriche insediabili (2,5 ab/fam ab)	Stima delle dotazioni da reperire in loco (30 mq/ab)	Dotazioni di possibile monetizzazione (10 mq/ab)
	17	7	514	171
RESIDENZIALE Opzione "C" <i>Area da trasformazione</i>	It (mq/mq) Indice di densità territoriale	V (mc) Volume max (H 3 m)	Slp (mq) Sup lorda pavimenti max (N/3)	N° max di piani consentito per unità immob. con h max 8 m
	0,25	2.500	833	max 2 piani
	Stima abitanti teorici insediabili (175 mc/ab)	Stima famiglie teoriche insediabili (2,5 ab/fam ab)	Stima delle dotazioni da reperire in loco (30 mq/ab)	Dotazioni di possibile monetizzazione (10 mq/ab)
	14	6	429	143

2. L'attuatore pur avendo 3 opzioni ("A" alberghiera "B" Ricettiva non alberghiera "C" Residenziale) ha in realtà anche la possibilità di comporre quote parziali delle diverse destinazioni, ad esempio si possono avere 4 possibilità:

- Scegliere interamente l'opzione A "Alberghiera" e quindi edificare un volume massimo di 5.000mq
- Scegliere interamente l'opzione B "Non Alberghiera" e quindi edificare un volume massimo di 3.000mq
- Scegliere interamente l'opzione C "Residenziale" e quindi edificare un volume massimo di 2.500mq
- Scegliere di combinare parzialmente ognuna delle opzioni (A-B-C) secondo l'indice assegnato.

Poniamo che l'attuatore scelga di attuare il 50% dell'opzione "A" 25% dell'opzione "B" e il 25% dell'opzione "C", quantificando il volume totale risulta pari a 4.250 mc così suddiviso:

- 10.000 mq x 0,50 mc/mq= 5.000mq x 50%= 2.500mc (opzione "A")
- 10.000 mq x 0,30 mc/mq= 3.000mq x 25%= 750mc (opzione "B")
- 10.000 mq x 0,25 mc/mq= 2.500mq x 25%= 625mc (opzione "C")

Le cessioni delle dotazioni dovranno essere calcolate impiegando i rispettivi parametri utilizzati nelle varie destinazioni scelte

7.6. INDIVIDUAZIONE E PARAMETRI ATTUATIVI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Nella tavola DP_11.2 sono state individuati gli ambiti che sono previsti nel Piano di Governo del Territorio e che determinano una trasformazione del territorio comunale.

Nell'elaborato DP_3A per ogni singolo ambito di trasformazione è stata predisposta una scheda che individua i parametri urbanistici ed edilizi di progetto e le specifiche prescrizioni cui ogni intervento è sottoposto per contribuire al processo di sviluppo e di trasformazione territoriale.

Il PGT ha adottato il criterio di prevedere un basso indice territoriale per consentire la realizzazione di tipologie edilizie che si riconducono al modello di edificio con un'alta dotazione di verde con la possibilità di edificare massimo a due piani, al fine di uniformarsi al paesaggio e al tessuto esistente e di ricomporre e ridisegnare dove necessario una morfologia insediativa che enfatizzi la tipologia urbana consolidata.

Fatti salvi i casi di riconferme degli Ambiti di Trasformazione rispetto al PRG vigente in cui è risulta sostenibile la riconferma degli indici precedentemente assegnati o una loro contrazione, il PGT ha proposto al fine di un migliore inserimento nel contesto paesistico, generalmente gli indici edilizi sono secondo i seguenti valori:

- Opzione "A" ALBERGHIERE (ai sensi della l.r.15 del 16/07/2007)= 0,50 (mc/mq)
- Opzione "A2" ALBERGHIERE RTA (ai sensi della l.r.15 del 16/07/2007)= 0,40(mc/mq)
- Opzione "B" NON ALBERGHIERE (ai sensi della l.r.15 del 16/07/2007) = 0,30 (mc/mq) 0,35(mc/mq per ATSTS)
- Opzione "C" RESIDENZIALE = 0,25 (mc/mq) 0,30(mc/mq per ATSTS)

Al fine riassumere schematicamente i contenuti della tavola DP_11.2 che identifica le varie aree di trasformazione delle schede dell'elaborato DP_3A e per meglio comprenderne il significato in relazione agli obiettivi di Piano, si è riporta una tabella riassuntiva degli indici e parametri assegnati.

7.6.1. ATST AMBITI DI TRASFORMAZIONE SVILUPPO TURISTICO

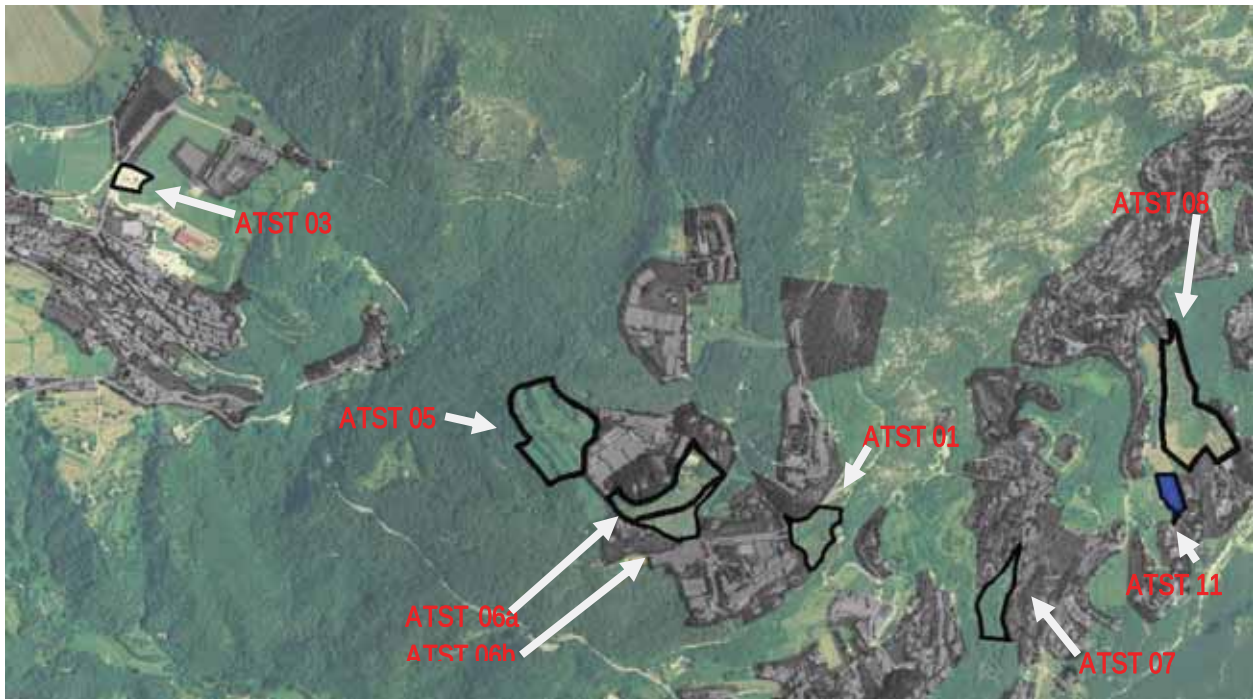
Il piano ha identificato come ambiti ATST "Ambiti di Trasformazione Sviluppo Turistico" 8 aree di cui 7 derivanti dallo strumento urbanistico precedente; di seguito si riporta una tabella riassuntiva con principali dati quantitativi riguardanti i parametri attuativi; si evidenziano con scritta blu le aree derivanti da PRG, e quelle con scritta nera le aree introdotte dal PGT, ed un estratto cartografico con l'individuazione delle aree a trasformazione.

ATST Ambiti di Trasformazione Sviluppo Turistico					"Alternativa A" STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE				
ATST	Superficie territoriale RICONFERMATA	Superficie territoriale PROGETTO	Superficie edificabile	Superficie territoriale TOTALE	Indice territoriale	Volume insediabile max (H 3 mt)	SLP max (da stima volume/3mt)	Dotazione di servizi minimi (100%SLP)	Dotazione minima da reperire in loco (50%SLP)
				<i>Mq</i>	<i>Mc/Mq</i>	<i>Mc</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>
ATST 1	5.855	-	5.855	7.355	0,50	3.678	1.226	1.226	613
ATST 3	2.656		2.656	2.656	0,75	2.000	667	667	333
ATST 5	3.356	4275	7.633	22.658	0,13	3.000	1.000	1.000	500
ATST 6 a	6.823	-	6.823	11.793	0,42	5.000	1.667	1.667	833
ATST 6 b	5.087	-	5.087	6.072	0,80	4.840	1.613	1.613	807
ATST 7	3.101	-	3.101	7.117	0,56	4.000	1.333	1.333	667
ATST 8	12.469	-	12.469	20.051	0,55	11.000	3.667	3.667	1.833
ATST 11	-	2.774	2.774	2.774	0,50	1.387	462	462	231
Totale	39.347	7.049	46.398	80.476		34.920	11.640	11.640	5.820

La tabella sopra riportata riassume le potenzialità edificatorie per la alternativa A per le altre possibilità concesse sempre di tipologia turistico ricettiva si rimanda all'allegato DP 3A



Come mostra il grafico sopra risulta evidente che la quota di ATST introdotta del PGT è minima 19% e la maggior parte di suolo soggetto a possibile trasformazione è ascrivibile a riproposizione di previsioni di Piano.81%



L'estratto cartografico sopra riportato individua la localizzazione delle aree adibite a trasformazione turistica, quelle campite col colore blu risultano essere quelle inserite "nuove" dal PGT mentre le restanti sono quelle derivanti dal PRG. Le aree sono dislocate maggiormente nella zona tra Voltino e Bassanega, inoltre risultano essere adiacenti a zone turistiche già consolidate, questa, è una scelta strategica, che tende a rafforzare le zone turistiche consolidate.

7.6.2. ATSTS AMBITI DI TRASFORMAZIONE SVILUPPO TURISTICO SPECIALE INTEGRATO

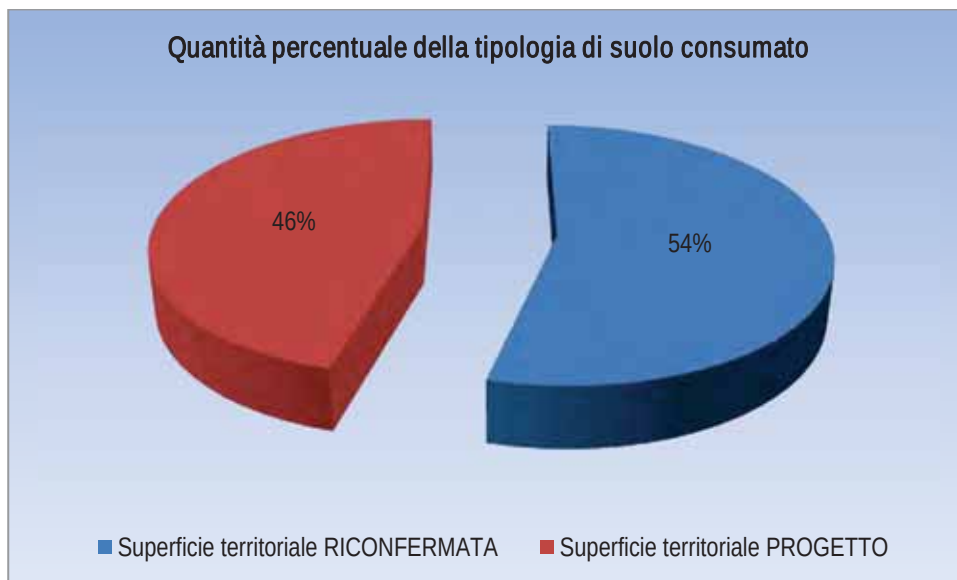
Il piano ha identificato come ambiti ATSTS "Ambiti di Trasformazione Sviluppo Turistico Speciale Integrato" 18 aree di cui 6 derivanti dallo strumento urbanistico precedente.

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva con principali dati quantitativi riguardanti i parametri attuativi; si evidenziano con scritta blu le aree derivanti da PRG, e quelle con scritta nera le aree introdotte dal PGT, ed un estratto cartografico con l'individuazione delle aree a trasformazione.

ATSTS Ambiti di Trasformazione Turistico speciale					"Alternativa A" STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE				
ATSTS Ambiti di Trasformazione Turistico speciale	Superficie territoriale RICONFERMATA	Superficie territoriale PROGETTO	Superficie EDIFICABILE	Superficie territoriale TOTALE	Indice territoriale	Volume insediabile max (H 3 mt)	SLP max (da stima volume/3mt)	Dotazione di servizi minimi (100%SLP)	Dotazione minima da reperire in loco (50%SLP)
	Mq	Mq	Mq	Mq	Mc/Mq	Mc	Mq	Mq	Mq
ATSTS 1	-	730	730	866	0,50	433	144	144	72
ATSTS 2	-	1.031	1.031	1.479	0,50	740	247	247	123
ATSTS 3	1.074	-	1.074	1.074	0,76	813	179	179	90
ATSTS 4	3.203	-	3.203	4.686	0,50	2.343	781	781	391
ATSTS 5	-	2.609	2.609	3.482	0,50	1.741	580	580	290
ATSTS 6	3.790	-	3.790	9.792	0,50	4.896	1.632	1.632	816
ATSTS 7	2.337	1.381	3.718	4.928	0,50	2.464	821	821	411
ATSTS 9	7.100	-	7.100	7.100	0,32	2.300	767	767	383
ATSTS 10	-	2.357	2.357	3.942	0,50	1.971	657	657	329
ATSTS 11	-	1.092	1.092	1.092	0,73	799	266	266	133
ATSTS 12	1.818	-	1.818	1.818	0,50	909	303	303	152
ATSTS 13	-	4.603	4.603	4.603	0,50	2.302	767	767	384
ATSTS 14	2.928	-	2.928	4.705	0,38	1.800	600	600	300
ATSTS 15	4.280	9.192	13.473	19.579	0,73	9.790	3.263	3.263	1.632
ATSTS 17	-	1.146	1.146	1.624	0,50	812	271	271	135
ATSTS 18	6.337	1.441	7.778	12.360	0,28	3.500	1.167	1.167	583

ATSTS 19	2.468	2.296	4.764	7.079	0,50	3.540	1.180	1.180	590
ATSTS 20	-	2.035	2.035	2.035	0,50	1.018	339	339	170
Totale	39.019	22.757	65.250	92.245	-	42.169	14.056	14.056	7.028

La tabella sopra riportata riassume le potenzialità edificatorie per la alternativa "A" per le altre possibilità concesse si rimanda all'allegato DP 3A





L'estratto cartografico sopra riportato individua la localizzazione delle aree ATSTS adibite a trasformazione turistica speciale integrata, quelle campite di colore azzurro risultano essere quelle proposte dal PGT mentre le restanti sono quelle derivanti dal PRG

7.6.3. PII PROGRAMMI INTEGRATI D'INTERVENTO

Il Documento di Piano in coerenza con quanto disciplinato dall'art.87 comma 1, promuove la formazione di PII - Programmi Integrati d'intervento al fine riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ambientale individuando preliminarmente 5 previsioni di PII

Le previsioni individuate dal PGT in coerenza con l'art.88 c.2 perseguono obiettivi di riqualificazione urbana e ambientale; soprattutto in quanto risultano essere localizzate in aree dismesse che presentano elementi di degrado paesistico e ambientale.

Inoltre i PII perseguono il principio generale di contenimento del consumo di suolo e del riuso del patrimonio esistente che per loro dimensione territoriale e loro posizione risultano sostanziali nella definizione del nuovo assetto urbano.

I PII individuati dal Ddp sono da considerarsi come degli Ambiti di Trasformazione *(come definiti dall'art.8 comma 2 lettera e)*, aventi una diversa tipologia, in quanto si differenziano dagli ATST e ATSTS per il fatto di avere la presenza di manufatti, oggi dismessi che non risultano più funzionali e che il PGT ritiene necessario riconvertire; ne consegue che le condizioni "derivanti dalla presenza di almeno 2 fattori di cui all'art.87, e le condizioni disposte dall'art.89, non trovano diretta applicazione.

Come per le altre tipologie di Ambiti di Trasformazione individuate dal Ddp anche per i PII gli interventi edilizi ed urbanistici sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi ai sensi dell'art.14 della l.r.12/05

In questi ambiti -PII- è consentito, in sede di approvazione del Piano Attuativo, modifiche non sostanziali della perimetrazione dell'ambito che non incida sul dimensionamento globale dell'insediamento (quote volumetriche), qualora il Comune, in sede di verifica della proposta, le ritenga utili a conseguire la maggior efficacia dei programmi comunali di intervento per una maggior funzionalità urbanistica e compatibilità ambientale anche strettamente correlate agli obiettivi del Piano dei Servizi.

Nello specifico per i PII 1 in accoglimento delle indicazioni del parere motivato è prevista la riconversione funzionale in destinazione Artigianale limitata al 50% della superficie attualmente esistente al fine di poter riorganizzare con maggior rispetto ambientale l'area interessata che è posta di fronte della riserva naturale della valle di Bondo, mentre per i PII 3-4-5, considerati il contesto in cui sono localizzati, si prevede la trasformazione in destinazione prevalentemente Residenziale.

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva con principali dati quantitativi riguardanti i parametri attuativi.

PII Programma Integrato d'Intervento Residenziale								
PII Programma Integrato d'Intervento Residenziale	Superficie territoriale	Indice territoriale	Volume insediabile max (H 3 mt)	SLP max (da stima volume/3mt)	Abitanti teorici insediabili (175 Mc/ab)	Famiglie teoriche insediabili (2,5 ab/fam)	Dotazione di servizi minimi (100%SLP)	reperire in loco (50%SLP)
	<i>Mq</i>	<i>Mc/Mq</i>	<i>Mc</i>	<i>Mq</i>	<i>Ab</i>	<i>Fam</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>
PII 3	1.630	0,32	517	172	3	1	136	68
PII 4	2.364	-	-	-	-	-	-	-
PII 5 a	6.550	0,25	1.638	546	9	4	546	273
PII 5 b	1.872	0,25	468	156	3	1	156	78
Totale	12.416	-	2.623	874	15	6	874	437

La tabella sopra riportata riassume le potenzialità edificatorie per la alternativa "C" residenziale, per le altre possibilità concesse sempre di tipologia turistico ricettiva si rimanda all'allegato DP 3A

PII Programma Integrato d'Intervento Produttivo Artigianale									
trasformazione produttivi	Superficie territoriale TOTALE	ic Rapporto copertura	utilizzazione territoriale (mq/mq)	Superficie coperta max	H max	Superficie lorda pavimenti	Dotazione di servizi minimi (10%Slp)	reperire in loco (50% Dot. Min.)	monetizzazione (50% Dot. Min.)
	<i>Mq</i>	<i>%</i>		<i>Mq</i>	<i>M</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>
PII 1	15.656	-	-	-	7,5	-	-	-	-
Totale	15.656			0		0	0	0	0



L'estratto sopra riportato localizza i PII dislocati a Nord del comune. Il PII 01 è risultato essere un'attività produttiva Agricola dismessa mentre, il PII 03 è uno stabilimento ittogenico ora mai dismesso.



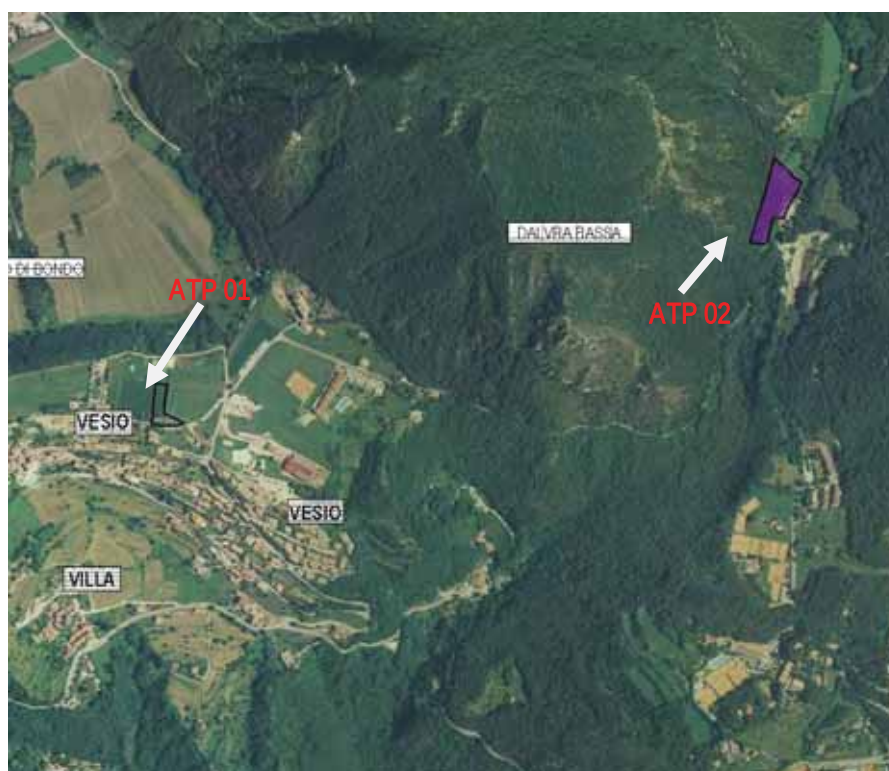
L'estratto sopra riportato localizza i PII 4 e 5 dislocati a Sud del comune.

7.6.4. ATP AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI ARTIGIANALI

Il piano ha identificato come ambiti ATP "Ambiti di Trasformazione Produttiva" 2 aree entrambe derivanti dallo strumento urbanistico precedente (PRG).

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva con principali dati quantitativi riguardanti i parametri attuativi, ed un estratto cartografico con l'individuazione delle aree a trasformazione.

ATP Ambiti di Trasformazione Produttivi											
trasformazione produttivi	territoriale MATA	Superficie territoriale PROGETTO	Superficie territoriale edificabile	Superficie territoriale TOTALE	ic Rapporto copertura	utilizzo territoriale (mq/mq)	Superficie coperta max	Superficie lorda pavimenti	Dotazione di servizi minimi (10%Slp)	reperire in loco (50% Dot. Min.)	monetizzazione (50% Dot. Min.)
	Mq	Mq	Mq	Mq	%		Mq	Mq	Mq	Mq	Mq
ATP 1	671	1.193	1.864	2.538	0,40	0,40	1.015	1.015	102	508	508
ATP 2	-	5.019	5.019	7.682	0,30	0,30	2.305	2.305	230	1.152	1.152
Totale	671	6.212		10.220			3.320	3.320	332	1.660	1.660



L'estratto sopra riportato evidenzia la localizzazione degli ATP; con riferimento all'ATP 01 questo risulta derivante dal PRG vigente, mentre l'ATP 02 pur risultante introdotto da PGT risulta essere in verità una ricollocazione di una previsione già esistente e localizzata ad ovest che conseguentemente a verifiche urbanistiche per verificare la fattibilità dell'intervento, risultava invece non trasformabile in quanto in contrasto la normativa del PTC del Parco Alto Garda essendo ricompresa negli "ambiti di integrazione del sistema ambientale primario" che vietano nuovi insediamenti.

7.6.5. Tabella riassuntiva delle previsioni di piano con indicazioni dei parametri

Nella pagina seguente al fine di fornire un quadro riassuntivo e complessivo di tutte le previsioni del PGT nonché un confronto con quanto risulta essere invece derivante dal PRG, si riporta una tabella in cui vengono evidenziati gli indici ed parametri massimi da utilizzare a seconda delle "alternative" scelte (A – A2 – B – C)

DdP - Documento di Piano

PRG								COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA			PGT											
ID PGT	ID PRG	Riconfermato o di Progetto	ST Superficie Territoriale PRG	i.t. (mc/mq) Max	Volume insediabile a destinazione TURISTICO RICETTIVA da PRG (mc)	Volume insediabile a destinazione RESIDENZIALE da PRG (mc)	edificazione insediabile produttivo ARTIGIANALE da PRG (mq Slp)	Incidenza % COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA - risarcimento ambientale	RISARCIMENTO AMBIENTALE "X"	SedimeTrasformabile "Y"	ST Superficie Territoriale "Z=X+Y"	Alternativa "A" STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE (ai sensi della l.r.15 del 16/07/2007) Indicativamente 0,50 mc/mq fatti salvi i valorispecifici		Alternativa "A2" STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE "RTA" (ai sensi della l.r.15 del 16/07/2007) Indicativamente 0,40 mc/mq fatti salvi i valorispecifici (-20% it "A")		Alternativa "B" STRUTTURE RICETTIVE NON ALBERGHIERE (ai sensi della l.r.15 del 16/07/2007) Indicativamente 0,30 mc/mq fatti salvi i valorispecifici		Alternativa "C" Residenziale Indicativamente 0,25 mc/mq fatti salvi i valorispecifici		Alternativa "D" Produttivo artigianale		Note
												i.t. (mc/mq)	Volume insediabile struttura ricettiva alberghiera (mc)	i.t. (mc/mq)	Volume insediabile struttura ricettiva alberghiera (mc)	i.t. (mc/mq)	Volume insediabile Strutture ricettive non alberghiere (mc)	i.t. (mc/mq)	Volume insediabile residenziale (mc)	Ut (mc/mq)	edificazione insediabile produttivo ARTIGIANALE (mq Slp)	
ATST 1	DT 3,6	R	7.932	1,26	6.000	4.000	-	20,4%	1.500	5.855	7.355	0,50	3.678	0,40	2.942	0,30	2.216	0,25	1.846	-	-	Peso insediativo da PRG E ammessa la realizzazione dell'opzione C in aggiunta alla Alternativa A o B
ATST 3	DT 3,17	R	2.656	0,75	2.000	,	,	0,0%	0	2.656	2.656	0,75	2.000	0,60	1.600	0,30	797	-	-	-	-	Peso insediativo da PRG
ATST 5	DT 3,22 ADOTTATO	R +P	58.995	0,05	3.000	-	-	66,3%	15.025	7.633	22.658	0,13	3.000	0,13	3.000	0,13	3.000	-	-	-	-	Peso insediativo da PRG
ATST 6 a	DT 3,12.1 ADOTTATO	R	11.814	0,42	5.000	-	-	42,1%	4.970	6.823	11.793	0,42	5.000	0,34	4.000	0,30	3.538	-	-	-	-	Peso insediativo da PRG
ATST 6 b	DT3,12.2	R	5.754	0,84	4.840	-	-	16,2%	985	5.087	6.072	0,80	4.840	0,64	3.872	0,30	1.822	-	-	-	-	Peso insediativo da PRG
ATST 7	DT 3,7	R	7.306	0,55	4.000	-	-	56,4%	4.016	3.101	7.117	0,56	4.000	0,45	3.200	0,30	2.135	-	-	-	-	Peso insediativo da PRG
ATST 8	DT 3,14 E1	R	20.050	0,40	8.000	-	-	37,8%	7.582	12.469	20.051	0,55	11.000	0,44	8.800	0,45	9.015	-	-	-	-	Peso insediativo da PRG
ATST 11	E1	P	-	-	-	-	-	0,0%	0	2.774	2.774	0,50	1.387	0,40	1.110	0,30	832	-	-	-	-	
TOT ATST			114.507	0,48	32.840	4.000	0	29,8%	34.078	46.428	80.506	0,38	34.920	0,43	28.536	0,30	23.354	0,25	1.846	0,00	0	
ATSTS 1		P	-	-	-	-	-	15,7%	136	730	866	0,50	433	0,40	346	0,35	303	0,30	260	-	-	
ATSTS 2		P	-	-	-	-	-	30,3%	448	1.031	1.479	0,50	740	0,40	592	0,35	518	0,30	444	-	-	

ATSTS 3	SP	R	-	-	-	-	-	0,0%	0	1.074	1.074	0,76	813	0,61	650	0,45	488	0,38	407	-	-	
ATSTS 4	C1,42 APPROVATO	R	4.399	0,11	-	500	-	31,6%	1.483	3.203	4.686	0,50	2.343	0,40	1.874	0,35	1.640	0,30	1.406	-	-	
ATSTS 5	DT3,19	R + P	703	2,13	1.500	-	-	25,1%	873	2.609	3.482	0,50	1.741	0,40	1.393	0,35	1.219	0,30	1.045		-	
ATSTS 6	C2,17	R	20.368	0,10	-	2.000	-	61,3%	6.002	3.790	9.792	0,50	4.896	0,40	3.917	0,35	3.427	0,25	2.448			Peso insediativo da PRG
ATSTS 7	C 1,8 E 1	R + P	2.948	0,17	-	500	-	24,6%	1.210	3.718	4.928	0,50	2.464	0,40	1.971	0,35	1.725	0,30	1.478	-	-	
ATSTS 9	C 2,10 ADOTTATO	R	7.110	0,32	-	2.300	-	0,0%	0	7.100	7.100	0,32	2.300	0,32	2.300	0,37	2.627	0,37	2.627	-	-	Peso insediativo da PRG
ATSTS 10	E 1	P	-	-	-	-	-	40,2%	1.585	2.357	3.942	0,50	1.971	0,40	1.577	0,35	1.380	0,30	1.183	-	-	
ATSTS 11	E 1	P	-	-	-	-	-	0,0%	0	1.092	1.092	0,73	799	0,59	639	0,44	479	0,37	400	-	-	
ATSTS 12	C 1,16	R	2.296	0,22	-	500	-	0,0%	0	1.818	1.818	0,50	909	0,40	727	0,35	636	0,32	582	-	-	
ATSTS 13	E1	P	-	-	-	-	-	0,0%	0	4.603	4.603	0,50	2.302	0,40	1.841	0,35	1.611	0,30	1.381			
ATSTS 14	DT3,20	R	3.756	0,48	1.800	-	-	37,8%	1.777	2.928	4.705	0,38	1.800	0,31	1.800	0,43	2.023	0,43	2.023	-	-	Peso insediativo da PRG
ATSTS 15	C 2,13 C2,18 ADOTTATO	R + P	14.992	0,30	-	4.500	-	31,2%	6.106	13.473	19.579	0,50	9.790	0,40	7.832	0,35	6.853	0,44	5.874	-	-	
ATSTS 17		P	-	-	-	-	-	29,4%	478	1.146	1.624	0,50	812	0,40	650	0,35	568	0,30	487	-	-	
ATSTS 18	DT 3,4 ADOTTATO	R + P	10.917	0,32	2.500	1.000	-	37,1%	4.582	7.778	12.360	0,28	3.500	0,28	3.500	0,25	3.090	0,13	1.607	-	-	Peso insediativo da PRG E ammessa la realizzazione dell'opzione C in aggiunta alla Alternativa A o B
ATSTS 19	C 2,12 E 1	R + P	4.419	0,23	-	1.000	-	32,7%	2.315	4.764	7.079	0,50	3.540	0,40	2.832	0,35	2.478	0,30	2.124	-	-	
ATSTS 20	E2	P	-	-	-	-	-	0,0%	0	2.035	2.035	0,50	1.018	0,40	814	0,35	712	0,30	611	-	-	
TOT ATSTS			71.908	0,44	5.800	12.300	0	22,1%	26.995	65.250	92.245	0,50	42.169	0,41	35.256	0,36	31.778	0,31	26.385	0,00	0	
PII 1	E 1	P	-	-	-	-	-	20,0%	3.134	12.522	15.656	-	-			-	-	-	-	-	-	50% della slp esistente o trasferimento volumetrico del 75%
PII 3	E 1	P	-	-	-	-	-	21,3%	324	1.629	1.630	0,63	1.035	0,51	828	0,38	621	0,32	517	-	-	
PII 4	E 1	P	-	-	-	-	-	0,0%	0	2.364	2.364	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Recupero e riconversione della SLP esistente

PII 5 a	E 1	P	-	-	-	-	-	0,0%	0	6.550	6.550	0,25	1.638	0,25	1.638	0,25	1.638	0,25	1.638	-	-	La volumetria in aggiunta all'esistente potrà essere realizzata successivamente al recupero e riconversione della volumetria già esistente nell'area
PII 5 b	E 1	P	-	-	-	-	-	0,0%	0	1.872	1.872	0,25	468	0,25	468	0,25	468	0,25	468	-	-	
TOT PII			0	0	0	0	0	12,5%	3.458	24.614	28.072	0,38	3.140	0,34	2.933	0,29	2.726	0,27	2.623	0,00	0	
ATP 1	D2,16	R + P	1.575	0,32	-	-	500	26,6%	674	1.864	2.538	-	-	-	-	-	-	-	-	0,40	1.015	
ATP 2	D2.15	P	8.005	0,31	-	-	2.500	34,7%	2.663	5.019	7.682	-	-	-	-	-	-	-	-	0,30	2.305	
TOT ATP			9.580	0,31	0	0	3.000	32,7%	3.337	6.883	10.220	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,35	3.320	

Totale previsioni da DdP	195.995	38.640	16.300	3.000	24,2%	67.868	143.175	211.043	80.009	66.724	57.857	30.854	3.320
--------------------------	---------	--------	--------	-------	-------	--------	---------	---------	--------	--------	--------	--------	-------

Opzione “A” : è consentita la l'edificazione di strutture **ricettive alberghiere** ai sensi della l.r.n°15 del 16/07/2007

Opzione “A2” : Gli indici edificatori sono ridotti del 20% rispetto a quanto assegnato per l'opzione A per le destinazioni di RTA residenza Turistica Alberghiera ; definita dall'art. 21 delle NTA del PdR

Opzione “B” : è consentita la l'edificazione di strutture **ricettive non alberghiere** ai sensi della l.r.n°15 del 16/07/2007

Opzione “C” : è consentita la destinazione residenziale

7.7. AMBITI DI SVILUPPO DELLE ATTIVITA' SPORTIVE-RICREATIVE ALL'ARIA APERTA

Con la sigla ASR si identifica un Ambito di Sviluppo delle Attività Sportive-ricreative all'aria aperta, previsione derivante dalla zona SP3 del PRG ma notevolmente ridimensionata nel PGT.

L'Ambito di Sviluppo delle Attività Sportive-ricreative all'aria aperta, è un'area localizzata a Pregasio sopra la frazione di "Campione" (che oggi è oggetto di un'importante opera di trasformazione urbanistica e volta alla riqualificazione turistica) vocata alla trasformazione per scopi sportivi da praticare all'aria aperta, risulta essere Strategica dal Piano.



rendering della riqualificazione urbanistica di Campione del Garda

La rilevanza della previsione dell' "Ambito di Sviluppo delle Attività Sportive-ricreative all'aria aperta" oltre ad essere un punto di forza per il potenziamento dell'offerta turistica, crea un rafforzamento della connessione con la trasformazione in atto di riqualificazione della frazione di Campione del Garda al fine di **sviluppare un sistema integrato di turismo sostenibile, anche attraverso una previsione sostenibile di trasporto su fune che collega in pochi minuti la frazione di Pregasio con la frazione di Campione del Garda**



L'ambito ASR è suddiviso in 3 sub comparti al fine di poter essere attuati con maggiore autonomia , previo un disegno unitario, ed impegna una superficie territoriale di 33.492 mq, quantità notevolmente inferiore a quella prevista dal PRG che risultava invece essere pari a 214.163 mt

<u>Comparti ASR</u>	<u>Superficie</u>
Ambito di Sviluppo delle Attività Sportive-Ricreative all'aria aperta	
Comparto A	6.394 mq
Comparto B	19.911mq
Comparto C	7.187 mq
m	33.492 mq

In coerenza con il parere motivato emesso dall'autorità competente il quale ha richiesto un'ulteriore riduzione dell'area impegnata, l'ambito denominato ASR (ex ASAS da denominazione proposta del Documento di Piano) ha ridotto considerevolmente le dimensioni della previsione perseguendo quindi l'obiettivo di piano di riduzione del consumo di suolo.

L'area è classificata nel PRG vigente come zona SP3 "Campo da golf", nel PGT si specifica che tale previsione se attuata **non dovrà intendersi come campo golfistico** in senso stretto bensì come area per le attrezzature sportive e di valorizzazione ambientale a servizio del progetto di sviluppo turistico dell'abitato di Campione del nucleo d'antica formazione di Pregasio.

Dal punto di vista insediativo previo specifico Piano Particolareggiato d'Ambito d'iniziativa Pubblica sarà prevista la possibilità di insediare attività sportive ricreative che non comportino significative modifiche degli andamenti geomorfologici esistenti e vegetazionali.

Tale area, di fatto risulta incrementare **la dotazione di servizi sportivo ricreativi**, e vedrà una ingente riduzione delle previsioni di utilizzo di suolo rispetto al PRG vigente; come risulta dalla tabella di comparazione

Previsione PRG Sp3 Comparto Golf	214.163 mq
Previsione PGT ASR Ambito di sviluppo delle attività sportive-ricreative all'aria aperta	33.492 mq
Differenza tra la previsione del PGT e PRG Δ	180.671 mq

La trasformazione è subordinata ad un Piano Particolareggiato d'ambito . di iniziativa pubblica (da attivarsi su sollecitazione e proposta preliminare dei proprietari) che sarà dotato naturalmente di elaborati di dettaglio per **la valutazione d'incidenza specifica** basati su indicazioni coerenti relative alla localizzazione degli spazi sportivi; nonché di apposita Valutazione Ambientale Strategica

La previsione ASR dovrà essere attuata a seguito di uno specifico Piano Particolareggiato d'Ambito d'iniziativa Pubblica, il quale definirà la localizzazione delle volumetrie necessarie per il supporto delle attività Sportive ricreative all'aria aperta secondo i limiti massimi consentiti.

La suddivisione in Comparti rappresentati cartograficamente sono finalizzati ad agevolare l'attuazione della previsione di sviluppo del Servizio; potranno essere attivati anche parzialmente nel rispetto di quanto sarà definito nel PPA.

Il Piano Particolareggiato d'iniziativa Pubblica dovrà essere supportato da un piano paesistico di Contesto, ai sensi della normativa vigente del PTC del Parco alto Garda Bresciano.

7.8. VOCAZIONE SUAP

Il PGT oltre ad individuare gli ambiti (ATSTS-ATST-ATP-PII) ove sono previste e già definite specifiche trasformazioni, individua delle porzioni di territorio che si ritengono strategiche per lo sviluppo del Territorio, ma che potranno essere attuati attraverso una puntuale variante al Documento di Piano

Tali Ambiti saranno da approvare – attuare secondo un progetto in variante al Documento di Piano, attraverso la procedura DPR.160-2010 Sportello Unico Attività Produttive.

La volontà del Piano è infatti quella di prevedere delle trasformazioni che possano essere opportunamente valutate in quelle aree che presentano delle peculiarità ambientali per i quali si quindi ritiene necessario un controllo della trasformazione del territorio da effettuarsi attraverso un progetto di dettaglio che specifichi non solo le porzioni dell'area che devono accogliere le mitigazioni e quelle che possono essere edificate, ma deve essere valutata la sostenibilità complessiva della trasformazione del territorio sotto tutti i punti di vista , rispetto a tutti gli aspetti, quali quelli paesistici ambientali nonché morfologici.

Tali previsioni saranno destinate a strutture ricettive sia di tipo alberghiero che non alberghiere o all'aria aperta così come definite dalla l.r. n.15 del 16/07/2007 e s.m.i

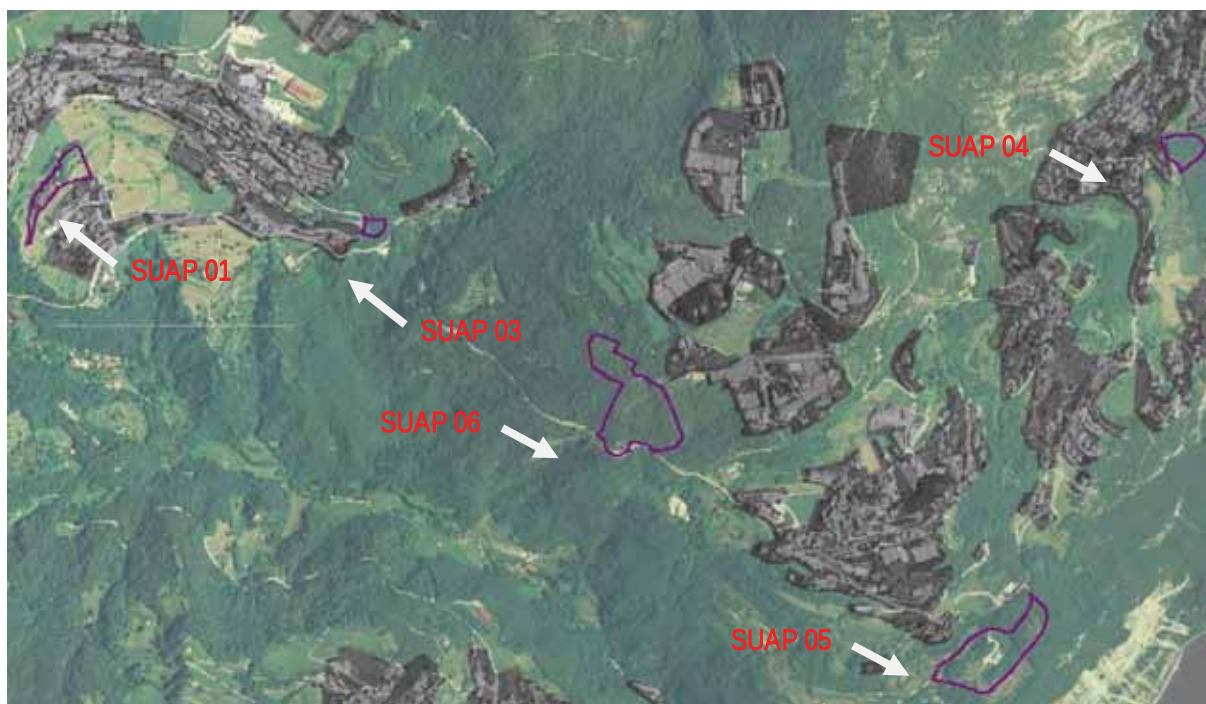
Il Documento di Piano individua 5 aree localizzate a Vesio, Voltino e Bassanega vocate a trasformazione urbanistica per lo sviluppo di attività produttive, prettamente con funzione turistica ricettiva , da attivarsi attraverso procedura da SUAP, di cui al DPR del 7 settembre 2010 n.160.

Le previsioni di SUAP indicate dal PGT si dovranno approvare secondo un progetto in variante al documento di Piano. attraverso procedura di cui al DPR del 7 settembre 2010 n.160 .

Negli Ambiti a vocazione di SUAP è consentito, in sede di presentazione della proposta progettuale , modifiche non sostanziali della perimetrazione dell'ambito, qualora il proponente in concerto con il Comune, in sede di verifica della proposta, le ritenga utili a conseguire la maggior efficacia intervento ed una maggior funzionalità urbanistica e compatibilità ambientale anche strettamente correlate agli obiettivi del Piano dei Servizi.

In fase di attuazione qualsiasi area definita come "vocazione a SUAP dovrà essere sottoposta a Valutazione di incidenza in quanto variante al PGT e ricadente internamente al perimetro della ZPS.

I futuri SUAP dovranno corrispondere la "quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi" di valore proporzionale alla volumetria o s.l.p prevista .



7.8.1. VOCAZIONE PER STAZIONE ELETTRICA

Il Documento di Piano recepisce l'individuazione, indicata come la più idonea tecnicamente dall'amministrazione comunale e dalla società erogatrice del servizio di un'area vocata a stazione elettrica in Val di Bondo.

Inoltre tale localizzazione è stata definita a seguito dell'incontro di consultazione con le parti sociali ed economiche ai sensi dell'art. 13. c.3 della l.r.12/05

La stazione si rende necessaria per l'evoluzione della situazione della zona dell'Alto Garda ha portato all'emergere delle seguenti criticità:

- aumento del carico dovuto allo sviluppo turistico dell'Alto Garda
- previsione di un notevole aumento di carico derivante dall'alimentazione del nuovo complesso turistico e residenziale a Campione del Garda;
- obsolescenza delle apparecchiature della esistente Cabina Primaria che determinano la necessità di un rifacimento complessivo;
- presenza di una tensione (40 kV) non standard che comporta difficoltà di manutenzione
- difficoltà di accesso alla Cabina Primaria con conseguenti problemi per la sostituzione delle apparecchiature installate;
- obsolescenza delle apparecchiature della esistente Cabina Primaria che determinano la necessità di un rifacimento complessivo
- difficoltà di manutenzione dell'unica linea 40 kV con conseguente fuori servizio dell'intera Cabina Primaria attuale
- volontà di Enel Produzione di rimuovere la sezione 40 kV della centrale di Gargnano che rappresenta l'unica fonte di parziale alimentazione di emergenza per il territorio;
- limitata possibilità di soccorso da SET
- necessità di rendere l'alimentazione della zona dell'Alto Garda più sicura in modo da ottemperare i criteri definiti dall'Autorità per l'Energia Elettrica e il Gas.

La soluzione che risolve in modo definitivo le criticità illustrate consiste nella realizzazione di una nuova Stazione Elettrica di Alta Tensione, comprensiva della Cabina Primaria, di competenza A2A, e della relativa Stazione di consegna di competenza TERNA.

Il sito posto nell'estremo settentrionale della Valle di Bondo, persegue il minimo impatto ambientale sul territorio ed è stato infatti scelto considerando:

- La prossimità alla linea aerea 132 kV esistente con conseguente minimizzazione della lunghezza dei raccordi aerei (una campata), per il collegamento di entra-esce della nuova stazione elettrica.

- Il ridotto impatto ambientale, anche in relazione alla ridotta incidenza dei collegamenti AT aerei sull'avifauna locale.



DOCUMENTO DI PIANO

ai sensi dell'art. 8 della legge Regionale 11 Marzo 2005 n.12.

Condizioni di fattibilità e disciplina
degli ambiti di trasformazione

Elaborato integrato / modificato a seguito dell' accoglimento dei pareri e delle osservazioni

SOMMARIO

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI 5

Art. 1. FINALITÀ DELLE NORME..... 5

Art. 2. AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO 5

Art. 3. DISCORDANZA TRA GLI ELABORATI 5

Art. 4. NORME FINALIZZATE AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI 5

Art. 5. NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEL VERDE E DELLE ALBERATURE ESISTENTI 5

TITOLO II - NORME PROCEDURALI 5

Art. 6. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO..... 5

Art. 7. ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITÀ..... 6

Art. 8. DOCUMENTAZIONE PER I PIANI ATTUATIVI 6

Art. 9. CONDIZIONI PER LA PROCEDIBILITÀ DEI PIANI ATTUATIVI..... 6

Art. 10. COMPONENTE PAESISTICA..... 7

Art. 11. CONTRIBUTO DEI PRIVATI ALLE URBANIZZAZIONI 7

Art. 12. AMBITI DI TRASFORMAZIONE – NORMA GENERALE..... 7

12.1. Azioni di piano ed incentivazione turistica..... 8

12.2. Determinazione del peso insediativo..... 8

12.3. Parametri minimi di servizi pubblici di cessione 8

12.4. Compensazione ecologica preventiva per risarcimento ambientale 9

12.5. Perequazione urbanistica..... 9

12.6. Quota di sostenibilità dei costi per l’attuazione del piano dei servizi -“dotazione di qualità aggiuntiva”- 9

12.7. Trasferimento dei diritti edificatori 10

12.8. Politiche di intervento - obiettivi e limiti temporali..... 10

12.9. Incremento delle potenzialità edificatorie 11

12.10. Incentivazione per il risparmio energetico 11

TITOLO III – GLI INDICI e parametri EDILIZI 11

Art. 13. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI ELEMENTI STEREOMETRICI 11

Art. 14. DEFINIZIONE DEGLI INDICI..... 11

TITOLO IV – USI DEL TERRITORIO..... 11

Art. 15. DESTINAZIONI D’USO..... 11

TITOLO V – DISPOSIZIONI SPECIALI 11

Art. 16. INSTALLAZIONE DI APPARECCHI TECNOLOGICI 11

Art. 17. COMPONENTE GEOLOGICA IDROGEOLOGICA E SISMICA..... 12

Art. 18. SITI DI RITROVAMENTO DI BENI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO 12

Art. 19. FONDO AREE VERDI 12

Art. 20. CONSERVAZIONE E TUTELA NELLE AREE ZPS..... 12

SCHEDE Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione 13

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1. FINALITÀ DELLE NORME

- 1) Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche e nella relazione generale del Documento di Piano per la parte denominata "Progetto di Piano" e costituiscono riferimento obbligato per le modalità attuative delle previsioni, di cui possiedono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia previste dalla legge.

Art. 2. AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO

- 1) Le presenti norme si applicano esclusivamente alle previsioni di trasformazione contenute nelle tavole del Progetto di Piano (DP) ed individuate nel presente elaborato, nella maggior parte dei casi esterne al perimetro del tessuto urbano consolidato
- 2) Le indicazioni degli Ambiti di Trasformazione di dominio del Documento di Piano riportate negli elaborati grafici del Piano delle Regole, non sono conformizzanti il regime giuridico dei suoli, in quanto hanno il solo fine di inquadramento ricognitivo.

Art. 3. DISCORDANZA TRA GLI ELABORATI

- 1) In caso di contrasto tra gli elaborati progettuali e le presenti, prevalgono quest'ultime.
- 2) Nel caso di discordanza fra i contenuti di tavole grafiche prevarranno le informazioni contenute in quelle di maggior dettaglio.

Art. 4. NORME FINALIZZATE AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI

- 1) L'attivazione degli Ambiti di Trasformazione dovrà rispettare quanto previsto da Decreti, Norme e regolamenti in materia di risparmio e contenimento energetico.

Art. 5. NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEL VERDE E DELLE ALBERATURE ESISTENTI

Permeabilità e superficie a verde

- 1) Negli ambiti di trasformazione di dominio del Documento di Piano per le destinazioni residenziali, dovrà essere riservata a verde non edificato (superficie permeabile – drenante) una percentuale della St non inferiore al 30%.
- 2) Negli ambiti di trasformazione di dominio del Documento di Piano per le destinazioni produttive, dovrà essere riservata a verde non edificato (superficie permeabile - drenante) una percentuale della St non inferiore al 15%.
- 3) Ai sensi del titolo III del regolamento locale d'igiene tipo per i PA il computo della superficie scoperta e drenante deve essere calcolata come riferimento all'intera area interessata.
- 4) L'area da riservare a verde non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche se il terreno naturale sia ricostituito al di sopra con riporti di terra e nuova vegetazione.
- 5) La messa a dimora di specie arboree, dovrà essere localizzata prevalentemente in zone che possano ricostruire, ove possibile, connessioni ecologiche, anche urbane.

TITOLO II - NORME PROCEDURALI

Art. 6. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

- 1) L'attuazione degli interventi di trasformazione di dominio del Documento di Piano avviene attraverso l'approvazione Piani Attuativi o strumenti attuativi riconosciuti per legge.
- 2) Ai sensi dell' art. 14 comma 1 della l.r.12/02 così' come modificata dalla l.r.4/2012, "i piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati dal Consiglio comunale nei comuni fino a 15.000 abitanti, ovvero dalla giunta comunale nei restanti comuni"
- 3) Per gli immobili esistenti all'interno degli Ambiti di Trasformazione, in mancanza dello strumento attuativo, sono consentite esclusivamente opere di
 - a. manutenzione ordinaria,
 - b. manutenzione straordinaria,
 - c. restauro e risanamento conservativo.
- 4) Le Norme Tecniche di Attuazione di cui al Piano delle Regole comprese quelle per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale previsto dal Documento di Piano.
- 5) Per i piani attuativi adottati o approvati precedentemente la data di adozione del presente PGT valgono gli indici e i limiti contenuti nella bozza di convenzione e/o convenzione ratificata. Fino alla completa esecuzione di detti PA, fino alla scadenza i parametri di edificabilità sono quelli prescritti dagli stessi e in tali ambiti si applicano le specifiche prescrizioni progettuali disposte da tali strumenti, oltre alle altre eventuali norme e disposizioni stabilite nella relativa convenzione di attuazione nonché negli eventuali impegni unilaterali presi in subordine all'edificazione e non ancora attuati.

Art. 7. ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITÀ

- 1) Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del DdP hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di progetto esecutivo dell'opera o di piano urbanistico attuativo, pur mantenendosi all'interno delle previste fasce d'arretramento e di rispetto stradale. Dalla sede definitiva della strada si computeranno, comunque, gli arretramenti dell'edificazione previsti dalla legislazione vigente.
- 2) Per quanto attiene alla progettazione ed alla realizzazione di spazi pedonali, marciapiedi, attraversamenti pedonali, scale e rampe pubbliche, servizi igienici pubblici, arredo urbano, parcheggi, circolazione e sosta di veicoli al servizio di persone disabili, nonché tutta l'edilizia pubblica dovranno rispettare rigorosamente la normativa in materia d'abbattimento delle barriere architettoniche, in particolare i disposti di cui al DPR 23 luglio 1996, n. 503.

Art. 8. DOCUMENTAZIONE PER I PIANI ATTUATIVI

- 1) Ai sensi dell'art.12 della L.R 12-05 e s.m.i. gli interventi di trasformazioni realizzabili attraverso tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale, dovranno essere corredati dalla documentazione prevista dalla normativa vigente.
- 2) Il Responsabile dell'ufficio tecnico per i Piani Attuativi ricadenti in ambiti di particolare pregio ambientale o che presentano criticità connesse alla posizione o alle opere di urbanizzazione potrà richiedere documentazione integrativa appositamente realizzata anche se non espressamente prevista dalla normativa vigente in materia.

Art. 9. CONDIZIONI PER LA PROCEDIBILITÀ DEI PIANI ATTUATIVI

- 1) L'approvazione dei PA dovrà essere effettuata con riferimento alla normativa vigente in materia.
- 2) Per i Piani attuativi ove non diversamente specificato le potenzialità derivanti dagli indici sono al lordo delle volumetrie esistenti interne ad comparti.
- 3) Le proprietà dotate di manufatti edilizi esistenti partecipano al Piano Attuativo per l'eventuale disponibilità in esubero. I sedimi degli edifici o le corti di pertinenza degli escludendi non determinano Superficie Territoriale.
- 4) Fatte salve eventuali specifiche puntuali, gli edifici esistenti interni agli Ambiti di Trasformazione non sono computabili ai fini della potenzialità massima del comparto.
- 5) Le proprietà dotate di manufatti edilizi esistenti partecipano al Piano Attuativo per l'eventuale disponibilità in esubero. I sedimi degli edifici o le corti di pertinenza degli escludendi non determinano Superficie Territoriale.
- 6) I Piani Attuativi riguardanti terreni soggetti a coltivazione agricola dovranno essere integrati con la documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi, ai fini del rispetto delle indicazioni contenute nel P.T.C.P. *(ai sensi dell'art.83 delle N.T.A. del P.T.C.P.)*.

- 7) L'approvazione di un Piano Attuativo avente superfici utilizzate da spandimento dei reflui (PUA/PUAS) è vincolata alla dimostrazione dell'adeguamento dei rispettivi piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici da parte delle aziende agricole coinvolte, secondo la normativa vigente.
- 8) L'approvazione di un Piano Attuativo interessato dal passaggio di un elettrodotto d'alta tensione è vincolata all'ottenimento della certificazione della fascia di rispetto da parte dell'ente gestore.
- 9) Per gli ambiti di trasformazione residenziali prossimi alle opere indicate dalla legge 447/95 art. 8 comma 2, dovrà essere predisposta la documentazione previsionale del clima acustico da redigere conformemente alla sopracitata legge s.m.i e L.R. 13/2001, finalizzata a verificare il clima acustico dell'area e la conformità ai limiti previsti dalla zonizzazione acustica comunale
- 10) Per quanto concerne i nuovi ambiti di previsione produttiva dovrà essere predisposto, prima del rilascio dei piani attuativi o dei permessi di costruire uno studio di valutazione di impatto acustico.
- 11) Il Piano Attuativo è vincolato alla verifica della portata, della vetustà delle reti esistenti, alla possibilità di allaccio, all'ammodernamento e sostituzione dei tratti di minor qualità delle reti.
- 12) Sulle aree precedentemente occupate da un'Attività produttiva (cave, distributori carburanti; attività agricole, allevamenti ecc). che a causa delle specifiche attività pregresse, possono aver rilasciato nel suolo, nel sottosuolo o nelle acque sotterranee presenze di sostanze contaminanti dovranno prevedere una verifica, con le modalità previste dall'art.242 del D. Lgs 152/2006, sulle matrici ambientali, tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione di cui alla tabella 1, colonna A, dell'Allegato 5 del D. Lgs stesso.
- 13) Nel caso di distanza superiore ai 500 mt dalla principale rete fognaria, l'attuazione dell'intervento sarà subordinato alla realizzazione di uno specifico sistema di depurazione centralizzato per il comparto. Tale dotazione sarà gravata di servitù di utilizzo a favore del comune e gestita consorzialmente (con specifico atto d'obbligo trascritto) da tutte le proprietà aventi causa fondiaria per il comparto, con predisposizione e l'obbligo di futuro allaccio alla costruenda rete comunale con separazione delle acque scure e chiare.
- 14) L'attuazione degli AT ricadenti all'interno delle fasce di rispetto degli allevamenti, limitatamente alle destinazioni per i quali il Regolamento di igiene locale ne individui la necessità, è subordinata alla dismissione/trasferimento dell'allevamento o, in alternativa, all'attuazione dell'istituto della deroga alle distanze come previsto dal regolamento Locale di Igiene; a seguito di valutazione di dettaglio rispetto alle possibili criticità e molestie, nonché agli effetti positivi di eventuali opere di mitigazione/schermatura,
- 15) E' consentita altresì la possibilità di attivazione parziale delle previsioni di piano, anche attraverso l'attuazione per stralci degli Ambiti di Trasformazione. L'attivazione parziale dell'Ambito di Trasformazione dovrà essere dotata di uno studio unitario dell'impianto urbanistico "masterplan", a cura e a spese del soggetto attuatore, condiviso con le restanti proprietà al fine di non pregiudicare le possibilità edificatorie future.
- 16) Sono consentite, in sede di Piano Attuativo, modifiche non sostanziali della perimetrazione dell'ambito che non incidano sul dimensionamento globale dell'insediamento (quote volumetriche). Qualora il Comune, in sede di verifica della proposta, le ritenga utili a conseguire la maggior efficacia dell'ambito, dei programmi comunali e d'intervento o per una maggior funzionalità urbanistica o compatibilità ambientale anche strettamente correlate agli obiettivi del Piano dei Servizi.

Art. 10. COMPONENTE PAESISTICA

- 1) Le condizioni di sostenibilità paesistica per l'attuazione dei vari Ambiti di Trasformazione sono dettagliate nelle schede degli ambiti di trasformazione allegata alle presenti, i cui contenuti integrano e sostituiscono, per le parti in contrasto, le indicazioni generali di tutela di cui alle *“norme tecniche per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio”*
- 2) Il Piano Attuativo dovrà essere corredato da un'Analisi Paesistica di Contesto, mentre in sede di rilascio di permesso di costruire si dovrà ottemperare ai disposti di cui alla parte III del D.Lgs. n. 42 del 2004 relativamente all'autorizzazione paesistica.

Art. 11. CONTRIBUTO DEI PRIVATI ALLE URBANIZZAZIONI

- 1) Per tutte le previsioni soggette a preventiva approvazione di Piano Attuativo dovranno essere realizzati allacci alle reti comunali dei sottoservizi (rete fognaria, acquedotto ecc..).
- 2) Nel caso l'ambito oggetto di Piano attuativo non sia raggiunto da tali reti dovrà essere realizzato un unico punto di captazione di acqua da falda ed i reflui dovranno essere trattati con specifico sistema di depurazione centralizzato per il comparto. Tali dotazioni saranno gravate di servitù di utilizzo a favore del comune e gestite consorzialmente (con specifico atto d'obbligo trascritto) da tutte le proprietà aventi causa fondiaria per il comparto fino ad eventuale allaccio alla costruenda rete comunale.

- Prescrizioni specifiche per le reti dei sottoservizi:

- 3) Deve essere previsto un sistema di fognature separato o duale.
- 4) Le acque di prima pioggia, dopo il trattamento, devono essere avviate alla rete della fognatura acque nere; prima dell'immissione, la fognatura deve essere dotata di pozzetti di ispezione sifonati ed areati per evitare cattivi odori.
- 5) La fognatura bianca o mista deve essere dimensionata in modo da evitare rigurgiti sul piano stradale o nella rete delle acque nere con frequenza superiore ad una ogni cinque anni.

- Verifica delle urbanizzazioni

- 6) Ai sensi dell'art. 31 della legge urbanistica integrata (L. n. 1150/42), e dell'art. 36 L.R. 12/2005 qualora l'amministrazione comunale ne ravvisi la necessità, in relazione all'esistenza di grave insufficienza urbanizzativa accertata dai propri organi tecnici anche in motivata e circostanziata difformità rispetto a quanto previsto dal Piano dei servizi comunale (art.9, L.R. 12/2005), in sede di Piano Attuativo deve essere prevista, la cessione gratuita di aree per urbanizzazioni e la realizzazione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione. In tale caso il richiedente dovrà presentare preventivamente un progetto unitario di adeguamento urbanizzativo sulla scorta del quale si impegni entro il termine di validità del permesso di costruire ad eseguire tutte le opere necessarie.

- Definizione di grave insufficienza urbanizzativa

- 7) Costituisce grave insufficienza urbanizzativa la mancanza o insufficienza della rete stradale, ovvero l'insufficienza di almeno tre delle seguenti infrastrutture specifiche anche in motivata e circostanziata difformità rispetto a quanto previsto dal Piano dei servizi:
 - acquedotto;
 - fognatura;
 - rete elettrica;
 - rete telefonica;
 - rete del gas;
 - assenza di marciapiedi o inadeguatezza della sede stradale prospiciente.

- Grave insufficienza della rete stradale

- 8) Si intende l'esistenza di una rete stradale di larghezza inferiore a m.3,00. salvo comprovata impossibilità di adeguamento della sezione stradale stessa ad esclusione del Nucleo di antica formazione. Dette insufficienze costituiscono il presupposto per il diniego del permesso a costruire, salvo impegno di eseguire le opere mancanti per la sola porzione di lotto costituente il fronte strada.

Art. 12. AMBITI DI TRASFORMAZIONE – NORMA GENERALE

- 1) Per ogni ambito di trasformazione sono state predisposte schede contenenti analisi, indici parametri attuativi, politiche d'intervento destinazioni d'uso ammissibili, criteri perequativi e prescrizioni specifiche per l'inserimento paesistico ambientale, i quali contenuti dovranno essere rispettati in sede di attuazione della previsione.
- 2) Prevalendo le valutazioni d'impatto paesistico-ambientale rispetto alle indicazioni insediative, le valutazioni derivanti dal Piano Paesistico di Contesto potranno determinare, oltre alla definizione del miglior assetto morfologico e/o urbanistico insediabile, anche l'eventuale integrazione degli interventi mitigativi e/o compensativi o la modifica riduttiva delle previsioni insediative assegnate dal PGT.
- 3) Gli Ambiti di Trasformazione sono classificati specificatamente in :
 - a) **ATST Ambiti di Trasformazione Sviluppo Turistico:** Sono quelle aree dove è permessa unicamente la destinazione turistica scelta tra opzione A o B. Tali Aree sono quasi totalmente derivanti da riconferme del PRG per le quali lo strumento urbanistico precedente le identificava come zone omogenee DT "Zone di edilizia Alberghiera" Il PGT in questo caso ha deciso di riconfermarne la vocazione turistica.
 - b) **ATSTS Ambiti di Trasformazione Sviluppo Turistico Speciale Integrato:** Sono quelle aree ove è possibile scegliere la possibilità di edificazione sia con destinazione Turistica (alberghiera e non) che residenziale. In queste aree vigono i principi di incentivazione al turismo. Fanno parte a questa tipologia le zone derivanti dallo strumento urbanistico precedente che venivano indicate come "zone C" ovvero come zone residenziali di nuova espansione, inoltre sono presenti anche nuove aree che per le proprie caratteristiche morfologiche sono indicate per il nuovo insediamento di attività ricettive o residenziali.

c) **ATP Ambiti di Trasformazione Produttiva:** Sono quelle superfici dove è ammessa la destinazione Produttiva Artigianale, nel caso specifico il Piano si è limitato principalmente a riconfermare le aree individuate dallo strumento urbanistico precedente identificate come zone “D” ovvero destinate ad insediamenti produttivi ed artigianali.

d) **PII Programmi Integrati di Intervento:** Il Piano ha scelto di individuare lo strumento attuativo del Programma Integrato d'intervento per quelle aree che sono già trasformate dall'uomo ma che risultano ad oggi in stato di dismissione, (es.stabilimenti ittigenici ora non più utilizzati.)

Il Documento di Piano in coerenza con quanto disciplinato dall'art.87 comma 1, promuove la formazione di PII - Programmi Integrati d'intervento al fine riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ambientale individuando preliminarmente previsioni di PII

Le previsioni individuate dal PGT in coerenza con l'art.88 c.2 perseguono obiettivi di riqualificazione urbana e ambientale; soprattutto in quanto risultano essere localizzate in aree dismesse che presentano elementi di degrado paesistico e ambientale.

Inoltre i PII perseguono il principio generale di contenimento del consumo di suolo e del riuso del patrimonio esistente che per loro dimensione territoriale e loro posizione risultano sostanziali nella definizione del nuovo assetto urbano.

I PII individuati dal DdP sono da considerarsi come degli Ambiti di Trasformazione (*come definiti dall'art.8 comma 2 lettera e*), aventi una diversa tipologia, in quanto si differenziano dagli ATST e ATSTS per il fatto di avere la presenza di manufatti, oggi dismessi che non risultano più funzionali e che il PGT ritiene necessario riconvertire; ne consegue che le condizioni “derivanti dalla presenza di almeno 2 fattori di cui all'art.87, e le condizioni disposte dall'art.89, non trovano diretta applicazione.

Come per le altre tipologie di Ambiti di Trasformazione individuate dal DdP anche per i PII gli interventi edilizi ed urbanistici sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi ai sensi dell'art.14 della l.r.12/05

In questi ambiti – PII- è consentito, in sede di approvazione del Piano Attuativo, modifiche non sostanziali della perimetrazione dell'ambito che non incida sul dimensionamento globale dell'insediamento (quote volumetriche), qualora il Comune, in sede di verifica della proposta, le ritenga utili a conseguire la maggior efficacia dei programmi comunali di intervento per una maggior funzionalità urbanistica e compatibilità ambientale anche strettamente correlate agli obiettivi del Piano dei Servizi.

12.1. Azioni di piano ed incentivazione turistica

Uno dei principali obiettivi che vuole perseguire il PGT ai sensi dell'art.136¹ del PTCP è lo sviluppo e l'incentivazione degli insediamenti e dell'attività turistica ricettiva, che viene resa possibile attraverso azioni dirette di Piano negli ambiti di Trasformazione .

Il documento di Piano consente in tutte le previsioni di Piano identificate con la sigla ATST o ATSTS sia introdotte dal PGT che derivanti dal PRG, la possibilità di realizzare destinazioni Turistiche Ricettive, introducendo un principio

¹ Obiettivi del P.T.C.P. sono:

- il contenimento delle nuove residenze secondarie ;
- l'incremento delle attività alberghiere in modo rispettoso delle caratteristiche di pregio dei luoghi;
- la diffusione di servizi e ospitalità nelle aree a economia montana ed agricola, come elementi di diversificazione e arricchimento delle economie locali.

d'incentivazione attraverso una premialità volumetrica (sempre nel rispetto delle caratteristiche di pregio dei luoghi) per chi sceglie l'opzione “A” di realizzare strutture ricettive alberghiere o “B” strutture ricettive non alberghiere, così come definite della l.r.n°15 del 16/07/2007 e s.m.i. rispetto all'opzione “C” che consente la destinazione residenziale

Sia negli ATST che negli ATSTS è possibile realizzare entro i limiti assegnati dalle schede DP3A insediamenti turistici ricettivi sia alberghieri , (che godono di un maggiore premialità volumetrica) che non alberghieri.

Il PGT al fine di limitare insediamenti residenziali consente l'opzione denominata “C” solo negli ATSTS, i quali per circa la metà sono derivanti dal PRG, ma non si applicano le premialità volumetriche invece previste per chi realizza strutture ricettive

Riassumendo sinteticamente l'azione di Piano messa in campo per governare le trasformazioni territoriali in un contesto che si presenta con una forte vocazione turistica, ma inserito in un contesto che presenta peculiarità ambientali, è quella di Incentivare attraverso premialità volumetrica le trasformazioni di tipo Ricettivo e disincentivare attraverso una diminuzione degli indici edificatori le nuove residenze che molte volte sono secondarie

Di seguito si schematizzano le diverse alternative di destinazione d'uso che sono indicate negli Ambiti di Trasformazione :

Opzione “A” : è consentita la l'edificazione di strutture ricettive alberghiere ai sensi della l.r.n°15 del 16/07/2007

Opzione “A2” : Gli indici edificatori sono ridotti del 20% rispetto a quanto assegnato per l'opzione A per le destinazioni di RTA residenza Turistica Alberghiera ; definita dall'art. 21 delle NTA del PdR

Opzione “B” : è consentita la l'edificazione di strutture ricettive non alberghiere ai sensi della l.r.n°15 del 16/07/2007

Opzione “C” : è consentita la destinazione residenziale

12.2. Determinazione del peso insediativo

Per la determinazione del peso insediativo residenziale si considerano quote di volume procapite per tipologia edilizia a bassa densità pari a 175 mc/ab.

12.3. Parametri minimi di servizi pubblici di cessione

Ogni Ambito di Trasformazione, a prescindere dalla specifica classificazione, salvo diverse prescrizioni contenute nelle schede allegate, dovrà prevedere una dotazione di servizi minimi secondo i parametri, differenziati per destinazioni d'uso e specificate nel Piano dei Servizi.

Nel caso di specifica e comprovata impossibilità tecnica accordata con l'AC, o di vantaggio all'amministrazione Comunale, è consentita la deroga rispetto alla quota dovuta delle dotazioni di possibile monetizzazione così come indicate nelle specifiche tabelle dei parametri attuativi

12.4. Compensazione ecologica preventiva per risarcimento ambientale

- 1) Le aree destinate a CEP consistono nella realizzazione di nuovi sistemi naturali permanenti che vanno ad aumentare il bilancio ecologico del comune (siepi, filari, prati permanenti, boschi, ...). A completamento di tali opere ecologiche sono ammesse le opere per la fruizione ecologico-ambientale (i percorsi pedonali e quelli ciclabili, piccole opere di consolidamento del suolo, ridisegno dei canali e rogge, ecc..)
- 2) Le Aree destinate alla fruizione ecologico-ambientale CEP rispondono a esigenze e interessi collettivi e di pubblica utilità e consentono il conseguimento di un disegno di valorizzazione ecologico ed ambientale
- 3) In ambiti vocati a trasformazione, proposti dal Documento di Piano, sia di nuova previsione che derivanti da riconferme del PRG, è prevista una azione di piano volta al **risarcimento ambientale**, attraverso il subordine al mantenimento di una area per la fruizione ecologico-ambientale che non potrà accogliere volumi edificatori, denominata di "Compensazione Ecologica Preventiva".
- 4) Negli ambiti di trasformazione previsti dal Piano, la CEP diviene condizione mitigativa obbligatoria per la sostenibilità ambientale
- 5) In sede di adozione di P.A. è facoltà dell'amministrazione comunale richiedere la cessione delle superfici di CEP o il mantenimento delle aree di proprietà privata per la fruizione ecologico-ambientale. In coerenza con il piano di monitoraggio VAS l'amministrazione Comunale dovrà provvedere attraverso atto formale a emanare i criteri di priorità per l'acquisizione nel patrimonio comunale delle aree a CEP.
- 6) Dovrà essere garantita la fruizione ecologico-ambientale e il transito della fauna.
- 7) L'eventuale cessione in esubero rispetto al dovuto, calcolato ai sensi del punto precedente; sarà oggetto di scomputo della quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del piano dei servizi di cui all'art.12.6, utilizzando come valore il doppio del VAM (valore Agricolo Medio) stabilito dall'agenzia del Territorio .
- 8) Il PA potrà meglio definire motivatamente in base a verifiche di maggior dettaglio eventuali discostamenti localizzative di previsioni di mitigazione e di compensazione ecologica preventiva
- 9) Nelle aree identificate a CEP (Compensazione Ecologica Preventiva), nel rispetto della naturalità ambientale, è consentita la realizzazione di viabilità di accesso ai sedimi edificabili, privilegiando la riqualificazione di percorsi preesistenti
- 10) Nelle aree identificate a CEP (Compensazione Ecologica Preventiva) sarà possibile la localizzazione di parcheggi in superficie purché questo comporti particolare rispetto della vegetazione e dell'andamento piano altimetrico
- 11) Le aree a CEP (Compensazione Ecologica Preventiva), dovranno essere garantite attraverso trascrizione in convenzione con impegnativa per l'avente titolo, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo. La convenzione deve contenere l'impegno alla non edificazione e al non trasferimento, a qualsiasi titolo, della CEP separatamente dal sedime trasformabile appartenete all'ambito di trasformazione;
- 12) Il permesso di costruire o altro titolo edilizio equipollente deve prevedere, prima dell'inizio dei lavori la preventiva cessione al soggetto pubblico delle aree nella misura suddetta o l'individuazione delle aree private CEP da sottoporre a contratto di Vincolo per la valorizzazione ambientale ed ecologica (vedi punto 3) ,

13) Per la gestione delle opere ecologiche realizzate il comune può avvalersi degli imprenditori agricoli

14) Al fine compensativo di "risarcimento pesistico ambientale" trova applicazione l'art.12.6 comma 4 del Documento di Piano (DP3A) "il quale riserva il 10% dei proventi derivanti dalla *"dotazione di qualità aggiuntiva"* ad opere volte al potenziamento della rete ecologica comunale, di sistemazione dei sentieri e percorsi ricadenti in aree emergenze del sistema ambientale primario; e negli ambiti di integrazione del sistema ambientale primario, o per costruire il disegno e la funzione agro ecologica degli spazi aperti.

12.5. Perequazione urbanistica

- 1) Una prima forma di perequazione urbanistica applicata nel Piano si basa su un'equa ed uniforme distribuzione di diritti edificatori nei comparti previsti indipendentemente dalla localizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e dei relativi obblighi nei confronti del Comune.
- 2) Fatto salvo il reperimento obbligatorio della dotazione degli spazi di sosta dovuti secondo i parametri indicati dal Piano dei Servizi e comunque calcolati con un peso del 100% anche se localizzati esternamente dall'area edificabile; la superficie destinata a CEP se ceduta al comune è computabile nelle dotazioni dovute del comparto, con un peso pari al 30%.

12.6. Quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del piano dei servizi -"dotazione di qualità aggiuntiva"-

- 1) Ulteriore forma di perequazione applicata dal Piano è prevista attraverso l'obbligo di "dotazione di quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi" di valore proporzionale alla volumetria prevista nei singoli ambiti di trasformazione, quantificata applicando un moltiplicatore numerico di n° volte gli oneri di urbanizzazione secondaria differenziata a seconda alle destinazioni d'uso, così come previsto nella disciplina del Piano dei Servizi.
- 2) La quota per dotazioni di qualità aggiuntiva dovrà essere corrisposta secondo le modalità indicate nella tabella da tutte le previsioni sottoposte a PCC e a Piano Attuativo non ancora adottate all'atto di adozione del presente PGT.
- 3) Il costo degli oneri di urbanizzazione secondaria potrà essere aggiornato nel corso degli anni, così come disposto dalla normativa vigente in materia
- 4) Al fine di "risarcimento pesistico ambientale" il 10% dei proventi derivanti dalla quota dovuta per la "dotazione di qualità aggiuntiva" dovrà essere impegnata nella realizzazione di opere volte al potenziamento della rete ecologica comunale, di sistemazione dei sentieri e percorsi ricadenti in aree emergenze del sistema ambientale primario; e negli ambiti di integrazione del sistema ambientale primario, o per costruire il disegno e la funzione agro ecologica degli spazi aperti.

12.7. Trasferimento dei diritti edificatori

- 1) I diritti edificatori generati da modalità compensative, potranno essere trasferiti nelle previsioni degli Ambiti di Trasformazione.
- 2) La ricollocazione dei diritti edificatori derivanti da modalità compensative non potrà comunque determinare un incremento superiore al 20% dei parametri di Piano dei singoli ambiti di trasformazione calcolati comprendendo altri diritti in deroga agli indici.
- 3) All'istituto della perequazione è collegata la trasferibilità o commercializzazione dei diritti edificatori tra i proprietari all'interno dello stesso comparto di trasformazione.
- 4) Non è consentita la trasferibilità o commercializzazione dei diritti edificatori generati dalla previsione tra i vari Ambiti di Trasformazioni
- 5) Non è consentita la trasferibilità o commercializzazione dei diritti edificatori generati dalle previsioni degli Ambiti di Trasformazione in ambiti del tessuto urbano consolidato
- 6) Nel rispetto della destinazione d'uso ammesse, gli Ambiti di Trasformazione da Documento di Piano potranno accogliere le potenzialità edificatorie dei PA-PCC, entro un limite massimo del 20% rispetto ai parametri assegnati originariamente ai singoli ambiti di trasformazione.

MODALITA' DI TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI

- 7) Il trasferimento della potenzialità edificatoria deve avvenire mediante atto notarile.
L'atto notarile deve essere trascritto nei registri Immobiliari (come previsto dall'art. 2643, comma 2bis, Codice civile) a carico dell'area di decollo la quale, a seguito della cessione dei diritti da essa generati, viene privata della propria capacità edificatoria.

REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI E CERTIFICATO

- 8) L'Ufficio Competente annota nel registro gli estremi della cessione e per ogni annotazione rilascia all'avente titolo, il certificato attestante l'annotazione e gli estremi dell'atto da cui deriva l'attribuzione dei diritti stessi.
- 9) Quando il titolare dei diritti edificatori intende utilizzarli su "un'area di atterraggio" deve allegare il certificato:
 - - alla domanda per il rilascio del titolo abilitativo;
 - - all'istruttoria per l'approvazione del Piano Attuativo.

VERIFICA DI TRASFERIMENTO

- 10) In caso di trasferimento dei diritti edificatori, l'Ufficio Competente provvede a verificare l'esistenza del titolo di proprietà e del certificato del venditore.
A seguito di verifica positiva, annota nell'apposita sezione del registro il passaggio di proprietà, ritira il certificato intestato al venditore e ne rilascia uno nuovo intestato all'acquirente, che è il nuovo avente titolo.

PUBBLICITA' E MODALITA' DI CONSULTAZIONE DEL REGISTRO

- 11) Il registro cartaceo dovrà essere consultabile presso la sede dell'Ente da tutti quei soggetti interessati e titolari di un interesse legittimo previa richiesta al responsabile della tenuta del registro.
Il registro digitale viene pubblicato sul sito internet comunale, in apposita sezione, privato di quelle componenti che eventualmente fossero in contrasto con la legge sulla tutela della privacy.

12.8. Politiche di intervento - obiettivi e limiti temporali

- 1) Le previsioni relative agli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale saranno oggetto di attivazione temporalmente dilazionata, potranno essere attuate entro un limite della metà delle medesime nel primo quinquennio.
- 2) Al fine di poter attivare le previsioni degli Ambiti di Trasformazione a destinazione residenziale di nuova previsione del presente Documento di Piano, con cadenza biennale dalla data di approvazione del PGT, l'Amministrazione Comunale mediante pubblico bando renderà nota la possibilità di approvare proposte che prevedano complessivamente il limite indicativo di circa il 20% delle previsioni insediative afferenti le proposte da Documento di Piano.
- 3) Fra i criteri di scelta delle eventuali proposte in esubero troveranno priorità gli interventi:
 - a. connesse all'attuazione delle infrastrutture viarie e/o quelle particolarmente significative per scelte progettuali attinenti alla morfologia ed alla qualità realizzativi eco-compatibile.
 - b. che rispondono a criteri di reale compattazione della forma urbana rispetto agli sfrangiamenti del tessuto consolidato
 - c. che NON intercettando le componenti territoriali più delicate e/o problematiche di ordine idrogeologico, paesaggistico, igienico sanitario, ecc..
 - d. che assicurano un livello di sostenibilità maggiore sotto il profilo degli impatti generati sulle varie componenti del sistema ambientale
 - e. più vicine al dal Tessuto Urbano Consolidato,
 - f. che propongono migliori tecnologie volte al risparmio energetico,
 - g. che prevedono quote aggiuntive per l'edilizia convenzionata.
- 4) Il monitoraggio (in coerenza con quello proposto nella VAS) relativo allo stato di attuazione e di utilizzo degli alloggi consentirà eventuali anticipi della quota successiva.
- 5) Le previsioni degli Ambiti di Trasformazione sono comunque oggetto di possibile revisione in qualunque momento da parte dell'A.C. secondo le procedure di variante al Documento di Piano senza la necessità di

preventiva motivazione di interesse pubblico ma semplicemente per definire, anche altrove, scelte con un migliorato (e comprovato dal monitoraggio) livello di coerenza rispetto agli obiettivi strategici.

12.9. Incremento delle potenzialità edificatorie

- 1) Per gli ambiti di trasformazione riconfermati dal PRG nel PGT vigente, la dove il peso insediativo non viene ridotto dal PGT a seguito di necessità di miglioramento di sostenibilità paesistico ambientale, potranno essere approvati P.A in variante con un incremento delle potenzialità edificatorie entro il limite massimo del 30%.
- 2) Ai sensi dell'art. 4 c.2.ter della l.r.12/05 l'incremento è subordinato a verifica di assoggettabilità a VAS.
- 3) L'incremento si attua attraverso l'applicazione del comma 5 art. 14 della l.r.12/05

12.10. Incentivazione per il risparmio energetico

- 1) Ai sensi dell' art.11, c.5 della l.r.12/05 il Piano prevede azioni volte all'incentivazione attraverso l'assegnazione di "bonus" urbanistici", ossia di premialità volumetrica, a fronte di interventi di edilizia eco-compatibile e volta al risparmio energetico.
- 2) La disciplina dell'incentivazione è applicabile agli interventi ricompresi in piani attuativi
- 3) La premialità edificatoria assegnata per l'incentivazione al risparmio energetico per le previsioni da documento di piano non potrà superare il limite massimo del + 5 %
- 4) Le modalità di conseguimento, nonché la misura dell'incremento volumetrico sono demandate al Regolamento edilizio da redigersi in conformità della l.r.12/05 al conseguimento di una classe energetica "A" per l'intero edificio, secondo quanto classificato dalla D.G.R. 8/05773 e s.m.i
- 5) La condizione di ammissibilità sarà verificata in funzione dei contenuti specifici del progetto tecnologico.
- 6) Tale norma non è applicabile agli edifici vincolati ai sensi del Dlgs 42/2004, ai sensi del Titolo II, e per gli edifici del nucleo di antica formazione, fatti salvi quelli ove è consentita la ricostruzione.

TITOLO III – GLI INDICI E PARAMETRI EDILIZI

Art. 13. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI ELEMENTI STEREOMETRICI

- 1) Per la definizione dei parametri e degli elementi stereometrici si rimanda all' art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole PR_2A.

Art. 14. DEFINIZIONE DEGLI INDICI

- 1) Per la definizione dei parametri e degli elementi stereometrici si rimanda all' art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole PR_2A.

TITOLO IV – USI DEL TERRITORIO

Art. 15. DESTINAZIONI D'USO

- 1) Ai sensi dell'art. 51 della Legge Regionale 12/2005 si considera destinazione d'uso di un'area o di un edificio, il complesso di funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per quell'area o quell'edificio.
- 2) Si considera principale la destinazione d'uso qualificante; complementare la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.

– Classificazione delle destinazioni d'uso

Per ogni ambito di trasformazione, la destinazione ammissibile indicata fa riferimento classificazione delle destinazioni d'uso riportata all' art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione di cui al Piano delle Regole (all. PR_2A) alle quali si rimanda.

Per il dettaglio delle attività compatibili alle destinazioni produttive di piano (elenco attività economiche da ATECO 2007 e ISTAT) si rimanda all' art. 60 allegato in calce alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (PR_2A).

TITOLO V – DISPOSIZIONI SPECIALI

Art. 16. INSTALLAZIONE DI APPARECCHI TECNOLOGICI

- 1) L'installazione degli apparati tecnologici deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico delle città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
- 2) Per le norme specifiche per l'installazione di apparecchi tecnologici si rimanda ai contenuti delle NTA del Piano delle Regole.

Art. 17. COMPONENTE GEOLOGICA IDROGEOLOGICA E SISMICA

- 1) Ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici e ai sensi del Titolo II, articolo 57, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, e s.m.i., il PGT è corredato da studio geologico redatto in osservanza alle disposizioni di cui alla DGR 8/7374 del 28/05/2008.
- 2) Tutti gli elaborati grafici e testuali che compongono lo studio geologico di cui al precedente comma del presente articolo, comprese le prescrizioni per gli interventi di trasformazione dei suoli, fanno parte integrante e sostanziale del Piano delle Regole, del Piano dei servizi e del Documento di Piano .
- 3) Le disposizioni definite dallo studio geologico a corredo del PGT sono prescrittive e prevalenti per l'attuazione delle previsioni degli ambiti disciplinati dalle presenti norme.

Art. 18. SITI DI RITROVAMENTO DI BENI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

- 1) Il PGT individua nelle tavole d'analisi del Documento di Piano "vincoli e tutele ope legis" i siti che risultano caratterizzate dal ritrovamento di beni di interesse archeologico.
- 2) Tali ambiti per storicità e prossimità a ritrovamenti archeologici sono considerati luoghi di potenziale rischio.
- 3) Entro i 100 mt dai siti che risultano caratterizzate dal ritrovamento di beni di interesse archeologico, gli eventuali interventi di nuova edificazione anche funzionali all'attività agricola dovranno essere proceduti da una indagine esplorativa con modalità e livello di approfondimento da concordarsi preventivamente con la competente soprintendenza per i beni archeologici.
- 4) In tali aree gli scavi o le arature dei terreni di profondità maggiore di metri 1,00 devono essere preventivamente segnalati alla sovrintendenza archeologica.
- 5) Qualora, nel corso dei lavori di qualsiasi natura avvengano ritrovamenti di reperti archeologici e/o storico-artistici è fatto obbligo al proprietario e/o concessionario, al Direttore Lavori ed all'Impresa di denunciarli alle competenti autorità.
- 6) Nel caso di rinvenimenti archeologici il tecnico comunale od un esperto, appositamente incaricato, seguiranno le disposizioni di cui al D.l.g.s.42/2004.

Art. 19. FONDO AREE VERDI

- 1) In applicazione dell'art. 43, c. 2 bis della l.r.12/05 e ai sensi della DGR 8757/08 *"Linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione per il funzionamento di interventi estensivi delle superfici forestali"* il Comune dovrà individuare la maggiorazione del contributo di costruzione da applicarsi in caso di sottrazione di suolo agricolo nello stato di fatto.
- 2) I proventi derivanti da tale contributo dovrà essere utilizzato per interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

Art. 20. CONSERVAZIONE E TUTELA NELLE AREE ZPS

- 1) Le trasformazioni del territorio ricadenti nelle ZPS dovranno favorire le attività indicate come incentivanti e rispettare, i divieti e gli obblighi così come esplicitati nella DGR n. 8/9275 del 08/04/2009 *"Determinazioni relative alle misure di conservazione per la tutela delle ZPS Lombarde"*.



COMUNE DI TREMOSINE

“R”: RESIDENZA

- Ra Residenza extra agricola
- Rb Residenza agricola
- Rc Residenza. Extra agr. in ambiti agricoli
- Rd Residenza. di servizio
- Re Res. non coerente con la destinazione d'uso d'ambito

“T”: TURISTICO

Strutture ricettive alberghiere (ai sensi della l.r. n°15 del 16/07/2007)

- Ta Alberghi
- Tb Residenza Turistica Alberghiera - RTA
- Tc Motel
- Td Villaggio Albergo
- Te Albergo meublè o garni
- Ti Albergo - Dimora storica
- Tl Albergo - Centro benessere
- Tm Albergo - diffuso

Strutture ricettive non alberghiere (ai sensi della l.r. n°15 del 16/07/2007)

- Tn Case per ferie
- To Ostelli per la gioventù
- Tq Case e appartamenti per vacanze
- Ts Rifugi alpini e rifugi escursionistici
- Tt Bivacchi fissi

Attività ricettive all'aria aperta (ai sensi della l.r. n°15 del 16/07/2007)

- Tf Villaggi turistici
- Tg Campeggi
- Th Aree di sosta

“D”: DIREZIONALE

- Da Complessi per uffici
- Db Studi professionali
- Dc Uffici complementari ad altre attività

“C”: COMMERCIALE

- Ca Esercizi di vicinato
- Cb1 Media distribuzione di vendita (sv. ricompresa tra mq 150 e 600)
- Cb2 Media distribuzione di vendita (sv. ricompresa tra mq 601 e 1500)
- Cc Grande distribuzione di vendita
- Cd Centro commerciale
- Ce Vendita di merci ingombranti
- Cf Pubblici esercizi
- Cg Distributori di carburante
- Ch Nuovi formati commerciali
- Ci Esercizio congiunto del commercio all'ingrosso e al minuto
- Cl Esercizio di spaccio aziendale

“P”: PRODUTTIVO

- Pa Produttivo extra agricolo in zona agricola
- Pb Artigianato di servizio
- Pc Attività non coerente con la destinazione d'uso d'ambito
- Pd Artigianato e industria
- Pe Attività estrattiva
- Pf Depositi a cielo aperto

“A”: AGRICOLO

- Aa Depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola
- Ab Allevamenti zootecnici familiari
- Ac Allevamenti zootecnici non intensivi
- Ad Allevamenti zootecnici intensivi
- Ae1 Serre fisse
- Ae2 Serre mobili
- Af Attività agrituristica
- Ag Ortoflorovivaismo

“S”: SERVIZI

- Sa Attrezzature per lo sport e il tempo libero
- Sb Attrezzature culturali
- Sc Servizi per l'istruzione
- Sd Impianti tecnologici
- Se1 Parcheggi pubblici
- Se2 Parcheggi privati
- Sf Attrezzature pubbliche
- Sg Attrezzature sanitarie
- Sh Attrezzature sociali
- Si Attrezzature religiose
- Sl Verde pubblico

Xxa destinazione Prevalente :La destinazione risulta essere la più adeguata rispetto alle analisi del Documento di Piano.
100% QUOTA MINIMA 50%

Xxa destinazione compatibile : La destinazione risulta essere neutra rispetto alle analisi del Documento di Piano
n% QUOTA MASSIMA

Xxa destinazione secondaria :La destinazione è ammessa per il miglioramento dell'assetto strategico dell'ambito oggetto di trasformazione urbanistica
n% QUOTA MASSIMA

Xxa destinazione NON compatibile :La destinazione è inadeguata rispetto alle analisi del Documento di Piano
N

- Per la definizione delle destinazioni d'uso si rimanda all'art.25 delle NTA del Piano delle Regole
- Per il dettaglio delle "Attività compatibili alle destinazioni produttive di Piano", si rimanda all'elenco delle attività economiche disponibili dall'Istat ATECO 2007, allegato in calce alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.