



Comune di **RONCARO**

Provincia di Pavia

Sindaco: Piermario Bianchi

Segretario comunale: Gabriele Maggiori

Assessore all'Urbanistica: Nicolino Errica

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO

NORME DI ATTUAZIONE

Data: giu 2012

Progetto

Arch. Lorenzo Agnes

Dott. in Arch. Marco Bosi



mBosì Territorio+Architettura srl

società di ingegneria

Via Ermanno Gabella, 33 - 27058 Voghera (PV)
Tel. 0383.42248 - Fax 0383.363826 - E-mail: mbosi@unnet.it - PEC: mbosi@gpec.it
C.F. - P.I. - Iscr. Reg. Imp. di Pavia: 02948730183 - Iscr. R.E.A. C.G.J.A.A. di Pavia n.265768

Con la collaborazione della

Dott. in Arch. Sara Zorzolo



Documento di Piano – Norme di Attuazione

Indice	Pag.
ART. 1 - CARATTERI ED ELABORATI COSTITUTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO	1
ART. 2 - PEREQUAZIONE URBANISTICA, COMPENSAZIONE URBANISTICA, INCENTIVAZIONE EDILIZIA E COMPENSAZIONE AMBIENTALE – PRINCIPI GENERALI	2
ART. 3 - INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	3
ART. 4 – DISCIPLINA APPLICABILE AGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	3
ART. 5 - ATTUAZIONE TEMPORALE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	5
ART. 6 - VERIFICA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	5
ART. 7 - REGISTRO DELLE CESSIONI DEI DIRITTI EDIFICATORI	6
ART. 8 - CARTA DELLE SENSIBILITA' PAESAGGISTICHE	6
ART. 9 – COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA A SUPPORTO DEL PGT	6
ART. 10 - NORMA TRANSITORIA E FINALE	7
Allegato A: Schede di indirizzo per la trasformazione del territorio	
Ambiti di Trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione: ATR1-ATR2-ATR3-ATR4-ATR5	
Ambiti di Trasformazione a prevalente funzione residenziale di recupero: ATRR1	
Ambito di Trasformazione a prevalente funzione produttiva di espansione: ATP1	

Documento di Piano – Norme di Attuazione

ART. 1 - CARATTERI ED ELABORATI COSTITUTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Il Documento di Piano (DdP) definisce obiettivi, strategie ed azioni delle politiche di governo del territorio comunale.

Unitamente al Piano dei Servizi (PdS) e al Piano delle Regole (PdR) costituisce articolazione del Piano di Governo del Territorio (PGT)), le cui previsioni hanno validità a tempo indeterminato e sono sempre modificabili.

Il DdP non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il DdP deve essere verificato e aggiornato con periodicità almeno quinquennale, anche al fine dell'adeguamento della programmazione attuativa.

Il DdP è sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica - VAS così come le sue varianti che incidono sulla sostenibilità sociale, economica ed ambientale.

2. Il DdP, oltre alle strategie comuni agli altri atti costituenti il PGT, individua e definisce gli Ambiti di Trasformazione - AT.

3. Il DdP si compone dei seguenti elaborati:

DP - Relazione

DP – Norme di Attuazione

DP 01 – Tavola delle previsioni di piano – Scala 1:5000

DP 02 – Sensibilità paesaggistiche – Scala 1:5000

DP 03 – Schema della rete ecologica locale – Scala 1:25000

QC 01/a – Previsioni sovracomunali – Scala 1:300.000

Piano Territoriale Regionale

Piano Paesaggistico Regionale

QC 01/b – Previsioni sovracomunali – Scala 1:300.000

Piano Territoriale Regionale

Piano Paesaggistico Regionale

QC 01/c – Previsioni sovracomunali – Scala 1:300.000

Piano Territoriale Regionale

Piano Paesaggistico Regionale

QC 02/a – Previsioni sovracomunali – Scala 1:25.000

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

QC 02/b – Previsioni sovracomunali – Scala 1:25.000

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

QC 03 – Mosaico degli strumenti urbanistici comunali – Scala 1:20.000

QC 04 – Vincoli – Scala 1:5.000

QC 05 – Crescita insediativa – Scala 1:7.000

QC 06 – Tessuti urbani – Scala 1:5.000

QC 07 – Stato di attuazione del PRG vigente – Scala 1:5.000

QC 08 – Sistema dei servizi – Scala 1:5.000

- QC 09 – Sistema dei sottoservizi – Scala 1:5.000
- QC 10 – Sistema rurale e dei valori paesaggistici – Scala 1:5.000
- QC 11/a – Sistema dei suoli – Scala 1:13.000
- QC 11/b – Sistema dei suoli – Scala 1:13.000
- QC 12 – Carta della fattibilità geologica e classificazione sismica – Scala 1:5.000

Nell'Allegato A - "Schede di indirizzo per la trasformazione del territorio" sono definiti i criteri applicativi della perequazione urbanistica con carattere circoscritto.

ART. 2 - PEREQUAZIONE URBANISTICA, COMPENSAZIONE URBANISTICA, INCENTIVAZIONE EDILIZIA E COMPENSAZIONE AMBIENTALE – PRINCIPI GENERALI

1. Il DdP definisce i criteri di perequazione urbanistica, compensazione urbanistica, incentivazione edilizia e compensazione ambientale, secondo quanto di seguito indicato:

a. La perequazione urbanistica di cui all'art. 11, punto 1, della l.r. 12/2005 e s.m.i., negli Ambiti di Trasformazione – AT:

- ha carattere circoscritto;
- è strumento di gestione dei Piani attuativi e degli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale;
- è finalizzata a pareggiare i diritti ed i doveri urbanistici, i vantaggi e gli svantaggi fondiari tramite una equa ed uniforme distribuzione dei diritti edificatori a prescindere dagli eventuali obblighi nei confronti del Comune derivanti dalla localizzazione dei servizi.

Conseguentemente, mediante l'applicazione del meccanismo perequativo i proprietari interessati, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree, partecipano, in misura proporzionale alle proprietà possedute, alla capacità edificatoria riconosciuta dal DdP ed agli oneri per la realizzazione della dotazione di servizi.

Nell'Allegato A - "Schede di indirizzo per la trasformazione del territorio" sono definiti i criteri applicativi della perequazione urbanistica con carattere circoscritto, compresa la facoltà di acquisire o cedere tramite trasferimento e/o commercializzazione i relativi diritti edificatori.

b. La compensazione urbanistica di cui all'art. 11, punto 1, della l.r. 12/2005 e s.m.i., negli Ambiti di Trasformazione – AT è strumento di gestione dei Piani attuativi e degli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale finalizzata ad acquisire in permuta le aree di cui all'art. 11, punto 3, della l.r. 12/2005 e s.m.i., destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale esterne agli AT.

Nell'Allegato A - "Schede di indirizzo per la trasformazione del territorio" sono definiti i criteri applicativi della compensazione urbanistica di cui al presente punto, compresa la facoltà di acquisire o cedere tramite trasferimento e/o commercializzazione i relativi diritti edificatori.

c. L'incentivazione urbanistica di cui all'art. 11, punto 5, della l.r. 12/2005 e s.m.i., negli Ambiti di Trasformazione – AT è strumento di gestione del PGT finalizzato all'ottenimento di rilevanti benefici pubblici e consistente nella possibilità di incremento

non superiore al 15 % - quindici percento – della Superficie lorda di pavimento – SLP - ammessa negli interventi compresi nei piani attuativi, nonché negli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, se finalizzati alla riqualificazione urbana ed all'edilizia residenziale pubblica, ed in via generale per promuovere l'edilizia bioclimatica ed il risparmio energetico, il recupero delle aree degradate o dismesse che possono compromettere la sostenibilità e la compatibilità urbanistica, la tutela dell'ambiente e gli aspetti socio-economici, nonché ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i..

Nell'Allegato A - "Schede di indirizzo per la trasformazione del territorio" sono definiti i criteri applicativi dell'incentivazione urbanistica di cui al presente punto; non è consentito acquisire o cedere tramite trasferimento e/o commercializzazione i relativi diritti edificatori.

- d. La compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica costituisce azione di riparazione/risarcimento dei danni causati dalle trasformazioni territoriali, in cui il termine Ambientale è da intendersi, ai fini dell'attività di restituzione dei valori ambientali compromessi, in modo prevalentemente ecologico nelle componenti aria, acqua, suolo e natura. Nella compensazione ambientale, il consumo di suolo, e l'azione uguale e contraria della rigenerazione ecologica, sono due atti che vanno bilanciati nel tempo, nel luogo e nella forza.

Nell'Allegato A - "Schede di indirizzo per la trasformazione del territorio" sono definiti i criteri applicativi della compensazione ambientale di cui al presente punto.

ART. 3 - INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1. Gli ambiti di trasformazione – AT - sono individuati graficamente nella Tav. DP 01 – Tavola delle previsioni di piano - Scala 1:5.000; in essi gli interventi di trasformazione urbanistica sono assoggettati alla formazione di Piani attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, che ne conformano la disciplina di uso del suolo.
2. Gli ambiti di trasformazione si articolano in:
 - a. **Ambiti di Trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione:** ATR1-ATR2-ATR3-ATR4-ATR5 poste nel capoluogo, e che si riferiscono a parti del territorio comunale non edificato contigue al Tessuto Urbano Consolidato o in fase di avanzato Consolidamento prevalentemente residenziale, di cui costituisce espansione. Per esse è prevista l'edificazione a destinazione prevalentemente residenziale, e la realizzazione di servizi di interesse pubblico e generale funzionali allo sviluppo della residenza.
 - b. **Ambiti di Trasformazione a prevalente funzione residenziale di recupero:** ATRR1 posta nel capoluogo, e che si riferisce a parti del territorio comunale già edificato (area essiccatoio) contigue al Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente residenziale, di cui costituisce completamento. Per essa è prevista l'edificazione a destinazione prevalentemente residenziale, e la realizzazione di servizi di interesse pubblico e generale funzionali allo sviluppo della residenza.
 - c. **Ambito di Trasformazione a prevalente funzione produttiva di espansione:** ATP1 che si riferisce a parti del territorio comunale non edificato contigue ad altro Tessuto Urbano

Consolidato o in fase di avanzato Consolidamento prevalentemente produttivo, di cui costituisce espansione. Per esse è prevista l'edificazione a destinazione prevalentemente produttiva secondaria (industriale-artigianale) e la realizzazione di servizi di interesse pubblico e generale per lo sviluppo delle attività produttive;

ART. 4 – DISCIPLINA APPLICABILE AGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1. Gli Ambiti di Trasformazione – AT - sono elencati ed individuati graficamente alla Scala 1:2.000 nell'Allegato A - “Schede di indirizzo per la trasformazione del territorio” - delle presenti norme.
Tali Schede indicano le strategie generali, gli obiettivi e le prescrizioni che connotano gli interventi previsti, gli indirizzi per garantire l'ordinato assetto del territorio:
 - a. Indicano il tipo di ambito ed il suo codice identificativo (ATRn; ATRRn; ATPn, ove n sta per numero);
 - b. Indicano la localizzazione nel territorio comunale, e l'eventuale presenza di vincoli;
 - c. Indicano la tipologia del Piano attuativo, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, a cui assoggettare l'AT (art. 12, punti 1 e 2 – LR 12/2005 e s.m.i.);
 - d. Definiscono gli Indici urbanistico-edilizi in linea di massima (art. 8, punto 2 – lettera e) – LR 12/2005 e s.m.i.);
 - e. Definiscono le vocazioni funzionali (art. 8, punto 2 – lettera e) – LR 12/2005 e s.m.i.);
 - f. Definiscono i criteri di intervento preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, per gli AT compresi in aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva (art. 8, punto 2 – lettera e) – LR 12/2005 e s.m.i.);
 - g. Determinano i criteri di Compensazione, Perequazione ed Incentivazione (art. 11, punti 1, 2,3 e 5 – LR 12/2005 e s.m.i.);
 - h. Determinano la facoltà di acquisire o cedere diritti edificatori (art. 11, punto 4 – LR 12/2005 e s.m.i.);
 - i. Definiscono i criteri di negoziazione per l'attuazione degli interventi (art. 8, punto 2 – lettera e) – LR 12/2005 e s.m.i.);
 - j. Definiscono eventuali disposizioni particolari.
2. Le “Schede di indirizzo per la trasformazione del territorio” inoltre, qualora necessario, per ogni singolo AT:
 - e. delineano le indicazioni grafiche progettuali di impostazione morfo-tipologica degli interventi previsti;
 - f. delineano le indicazioni grafiche progettuali per la localizzazione delle aree destinate a servizi pubblici e di quelle destinate a verde e a sue connessioni;
 - g. delineano le infrastrutture e l'assetto della mobilità collettiva ed individuale, dei percorsi ciclopeditoni e degli eventuali servizi ad essi connessi.
3. I Piani attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, degli AT, fissano in via definitiva gli Indici urbanistico-edilizi definiti in linea di massima nelle “Schede di indirizzo per l'assetto del territorio”.

ART. 5 - ATTUAZIONE TEMPORALE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1. Per gli AT di seguito riportati, la presentazione al Comune dei Piani attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, di seguito *presentazione*, è vincolata al rispetto dei seguenti criteri temporali:
 - L'ATR1 non ha limiti temporali;
 - L'ATR2 e l'ATR3 sono soggetti ai seguenti limiti temporali: solo uno dei due ATR non ha limiti temporali; solo ad avvenuto completamento dell'ATR *presentato* si potrà procedere alla *presentazione* dell'altro ATR;
 - L'ATR4 e l'ATR5 sono soggetti ai seguenti limiti temporali: solo uno dei due ATR non ha limiti temporali; solo ad avvenuto completamento dell'ATR *presentato* si potrà procedere alla *presentazione* dell'altro ATR;
2. Per completamento si intende la completa realizzazione di tutti gli interventi previsti nei Piani attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, e per cui è avvenuta da parte del Comune la presa in carico dalle Opere di urbanizzazione, e per i fabbricati civili è stata rilasciato il prescritto Certificato di Agibilità.

ART. 6 - VERIFICA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1. In fase di verifica del DdP, per gli Ambiti di Trasformazione (AT), diversi da quelli elencati al punto 1. dell'Art. 5 - ATRR1 e ATP1 - per cui nei precedenti cinque anni non si è proceduto all'adozione del relativo Piano Attuativo, l'Amministrazione Comunale provvederà di norma al loro stralcio; in questo caso le relative aree verranno escluse dal presente Documento di Piano (DdP) e le stesse verranno inserite nel Piano delle Regole (PdR), a seguito contestuale variante, fra le Aree destinate all'attività agricola di rispetto dell'abitato di cui all'Art. 46 delle Norme di Attuazione del PdR.
Le eventuali aree destinate a servizi individuate in maniera puntuale e non parametrica, saranno invece inserite nel Piano dei Servizi (PdS), se non già previste, a seguito di contestuale variante, con la medesima destinazione di cui al Titolo II – Disciplina dei servizi, Capo I – Servizi localizzati delle relative N.A..
2. Per i Piani Attuativi vigenti in attuazione degli AT, scaduto il termine di loro efficacia senza che siano state realizzate tutte le opere di urbanizzazione e/o i servizi pubblici previsti, si procederà alla predisposizione di un nuovo Piano Attuativo per la parte non realizzata, intendendosi per parte non realizzata sia quella relativa alle opere di urbanizzazione e/o i servizi pubblici, che quella relativa ai lotti edificabili per cui non sono stati rilasciati i titoli edilizi abilitativi.
In alternativa, ed al solo fine di perseguire il pubblico interesse, l'Amministrazione Comunale, a suo insindacabile giudizio, potrà prorogare la relativa Convenzione in quanto la stessa non influisce sull'assetto urbanistico fissato dal piano, ma regola esclusivamente i rapporti tra Pubblica amministrazione e privati, con il fine di completare le opere di urbanizzazione e/o i servizi pubblici non ancora realizzati. In questo caso il Comune assegnerà un nuovo termine per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o i servizi pubblici non ancora realizzati, aggiornando le relative garanzie.

Resta comunque inammissibile autorizzare varianti al Piano Attuativo scaduto, con l'eccezione per le procedure che dipendono dalla realizzazione di opere a carico del privato e a vantaggio della collettività, per cui vi è un evidente perseguimento dell'interesse pubblico.

3. Per i Piani Attuativi vigenti in attuazione degli AT, per cui siano state realizzate tutte le opere di urbanizzazione e/o i servizi pubblici previsti, ma non siano stati realizzati tutti gli interventi edificatori privati previsti nel termine di efficacia indicato nella Convenzione, sarà possibile procedere al rilascio dei relativi titoli edilizi abilitativi, nel rispetto degli Indici urbanistico-edilizi fissati nel Piano Attuativo, a seguito proroga della relativa Convenzione in quanto la stessa non influisce sull'assetto urbanistico fissato dal piano.

Resta comunque inammissibile autorizzare varianti al Piano Attuativo scaduto.

ART. 7 - REGISTRO DELLE CESSIONI DEI DIRITTI EDIFICATORI

1. I trasferimenti dei diritti edificatori e delle aree che li generano sono annotati nell'apposito Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori di cui all' art. 11 della L.R. 12/05, come disciplinato all'Art. 14 del PdR.

ART. 8 - CARTA DELLE SENSIBILITA' PAESAGGISTICHE

1. La Tavola DP 02 – Sensibilità paesaggistiche – Scala 1:5000 - discende dal sistema dei valori paesaggistici individuati nella Tavola QC 10 – Sistema rurale e dei valori paesaggistici – Scala 1:5000, ed individua la sensibilità paesistica dei luoghi in relazione alle componenti del paesaggio coerentemente con la DGR n. 7/11045 del 08/11/2002 - “ Linee guida per l'esame paesistico dei progetti ”.
2. Le classi di sensibilità paesaggistica di cui al precedente punto 1. costituiscono elemento di riferimento fondamentale ai fini dell'esame paesistico dei progetti richiesto ai sensi delle vigenti disposizioni regionali in tale materia, nel perseguimento delle seguenti finalità:
 - a) conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità dei paesaggi, attraverso il controllo dei processi di trasformazione, finalizzato alla tutela delle preesistenze significative e dei relativi contesti;
 - b) miglioramento della qualità paesaggistica ed architettonica degli interventi di trasformazione del territorio;
 - c) diffusione della consapevolezza dei valori paesistici e la loro fruizione da parte dei cittadini.

ART. 9 – COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA A SUPPORTO DEL PGT

1. I criteri di intervento relativi alla componente geologica, idrogeologica e sismica sono definiti per tutto il territorio comunale dal relativo Studio Geologico del Territorio Comunale allegato al Piano di Governo del Territorio predisposto dal Dott. Geol. Felice Sacchi di San Zenone al Po – Pv - ai sensi dell'art. 57 della L.R. 12 del 11 marzo 2005, DGR n.8/1566 del 22 dicembre 2005 e DGR n. 8/7374 del 28 maggio 2008.

2. Lo Studio di cui al precedente punto 1. definisce le classi di fattibilità, le relative prescrizioni per ogni fascia di fattibilità, prescrizioni geotecniche ed indagini orientative di carattere generale da rispettare in caso di intervento edilizio diretto e/o con Piano attuativo.
Le classi di fattibilità sono anche riportate nella Tavola QC 12 – Carta della fattibilità geologica – Scala 1:5000.
3. Tutto il territorio comunale è ricompreso in Classe di fattibilità geologica n. 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni (*note: Zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa. Le indagini e gli approfondimenti devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione ed alla progettazione. Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani Attuativi (l.r. 12/05, art. 14) o in sede di richiesta di Titolo Edilizio Abilitativo (l.r. 12/05, art. 38). Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra, non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal d.m. 11 marzo 1988 e dal Decreto 14 gennaio 2008 “ Nuove norme tecniche per le costruzioni ”*).
4. Tutto il territorio comunale è ricompreso nello scenario di pericolosità sismica locale Z2 della tabella 1 contenuta nell'allegato 5 della DGR n.8/1566 del 22 dicembre 2005 e DGR n. 8/7374 del 28 maggio 2008 (*note: Zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti (riporti poco addensati, terreni granulari fini con falda superficiale); Effetti: Cedimenti e/o liquefazioni; Casse di Pericolosità Sismica Z2 - livello di approfondimento 3°- H2*).

ART. 10 - NORMA TRANSITORIA E FINALE

1. Gli Ambiti di Trasformazione – AT - sono soggetti alle prescrizioni del PdR per gli interventi edilizi realizzabili in pendenza dell'approvazione dei Piani attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata.
2. Il PdR recepisce e disciplina gli AT, ad avvenuto completamento degli interventi previsti nei Piani attuativi degli AT.
3. Le disposizioni del DdP non si applicano ai Piani Attuativi, ivi compresi i Programmi integrati di intervento (P.I.I.) di cui siano già state avviate le procedure finalizzate alla loro adozione (procedure in corso), già adottati, approvati o in corso di esecuzione alla data di adozione del PGT, per i quali continuano ad applicarsi le previsioni urbanistiche generali ed attuative vigenti al momento della rispettiva adozione o approvazione.
4. Il DdP, unitamente al PdS ed al PdR, acquista efficacia con la pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva del Piano di Governo del Territorio (PGT); conseguentemente sono da considerarsi abrogate tutte le eventuali disposizioni comunali incompatibili o contrastanti con il PGT.

Documento di Piano – Norme di Attuazione

Allegato A

Schede di indirizzo per la trasformazione del territorio

Ambiti di Trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione:

ATR1-ATR2-ATR3-ATR4-ATR5

Ambiti di Trasformazione a prevalente funzione residenziale di recupero:

ATRR1

Ambito di Trasformazione a prevalente funzione produttiva di espansione:

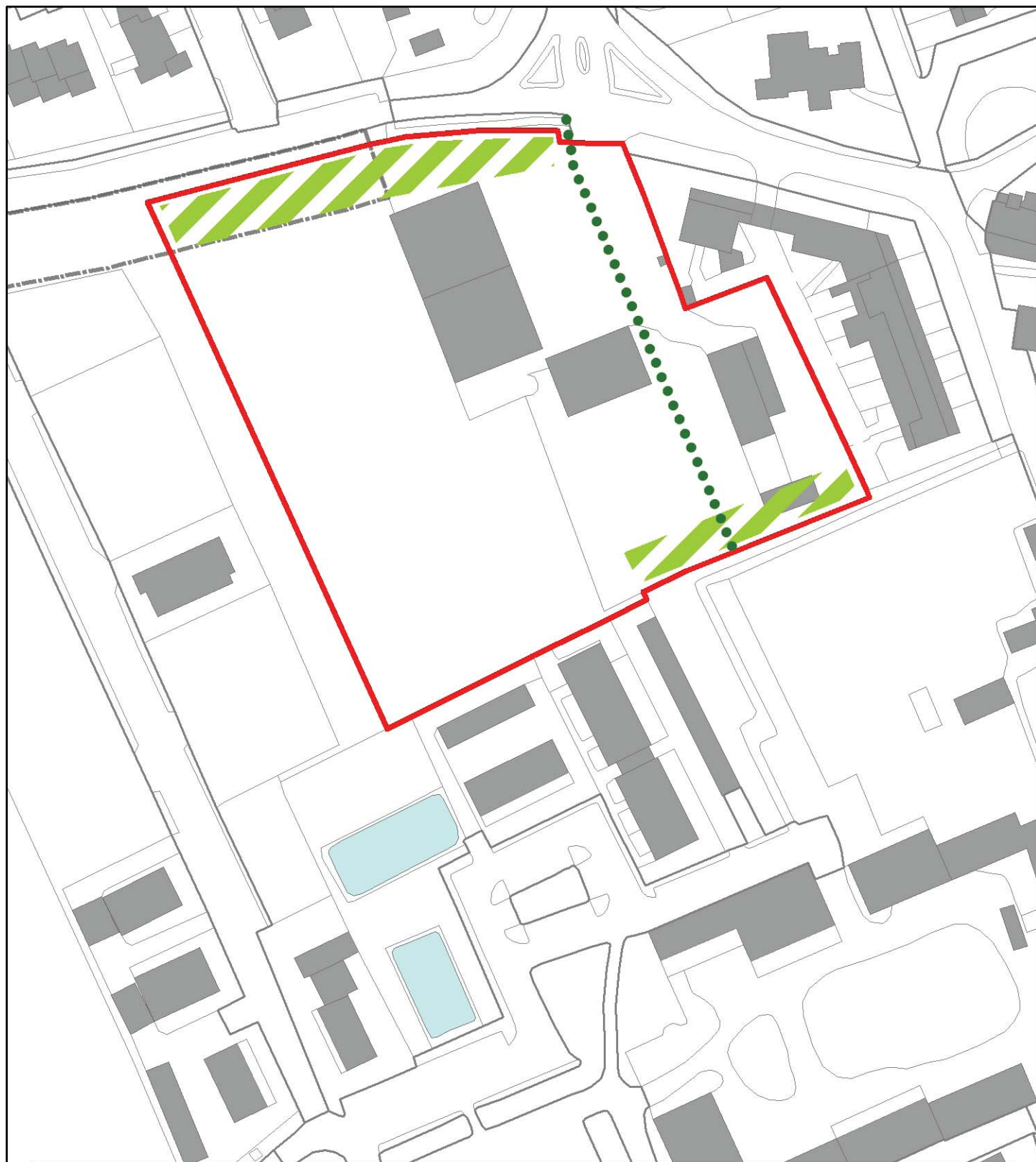
ATP1

<i>ATTR1</i>	<i>SCHEDE DI INDIRIZZO PER LA TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO</i>	<i>Note</i>
<i>Tipo di Ambito di Trasformazione – AT – e codice identificativo</i> Tipo = Ambiti di Trasformazione a prevalente funzione residenziale di recupero Codice identificativo = ATTR1		<i>ST = Superficie Territoriale</i> ATTR1 = mq. 19.388
<i>Localizzazione ed indicazione vincoli</i> Localizzazione = Aree poste nel capoluogo nel capoluogo ai margini del tessuto urbano consolidato ed attualmente occupate da un essiccatoio per cui si rende necessario il loro recupero a destinazione residenziale ed aree adibite a servizi. Vincoli sovraordinati = si rinvia alla Tav. PR 01 – Ambiti ed aree soggette a specifica disciplina – Scala 1:5000 del PdR e PR 02 – Ambiti ed aree soggette a specifica disciplina – Centro Urbano Scala 1:2000 del PdR Sensibilità paesaggistiche = si rinvia alla Tav. DP 02 – Sensibilità paesaggistiche – Scala 1:5000 Fattibilità geologica, idrogeologica e sismica = si rinvia al relativo STUDIO predisposto a supporto del PGT		
<i>Tipologia del Piano Attuativo</i> P.I.I. - Programma Integrato di Intervento di cui al Titolo VI, Capo I, della L.R. 12/2005 e s.m.i. L'allegata Convenzione avrà i contenuti stabiliti agli art.li 46 – Convenzione nei piani attuativi – e 93 – Attuazione dei Programmi integrati di intervento - della LR 12/2005 e s.m.i.		
<i>Indici Urbanistico-edilizi</i> <i>UT – Indice di utilizzazione territoriale</i> = 0,20 mq./mq. di ST <i>UTC –Indice di utilizzazione territoriale concentrabile</i> = 0,25 mq./mq. di ST <i>Criteri di Compensazione, Perequazione ed Incentivazione per l'attuazione dell'AT</i> = vedi punto successivo <i>UF – Indice di utilizzazione fondiaria</i> = definito dal Piano Attuativo <i>RC – Rapporto di copertura</i> = definito dal Piano Attuativo <i>NPmax – Numero massimo dei piani consentiti nei fabbricati prevalentemente residenziali</i> = 3 – tre piani; il terzo piano dovrà avere copertura a falde ed occupare una SLP – Superficie lorda di pavimento - non superiore al 50 % della SLP del piano sottostante, mentre la restante parte potrà essere realizzata in tutto o in parte a terrazzo (Vedi schemi di cui all'Allegato H delle NA del PdR). <i>HF – Altezza degli edifici</i> = ml. 11,00 per i fabbricati a 3 – tre piani; ml. 9,00 per i fabbricati a 2 piani <i>Ip – Indice di permeabilità</i> = 30 % - vedi anche criteri di Compensazione, Perequazione ed Incentivazione		Rif. Art. 4, 5 e 6 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole
<i>Vocazioni funzionali</i> Prevalentemente R – Residenziali Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: A – Agricolo IA – Industria e Artigianato C – Commercio nelle seguenti articolazioni: C2 - C3 T – Terziario nelle seguenti articolazioni: T5 TR – Turistico-ricettive nelle seguenti articolazioni: TR2		Rif. Art. 8, 9 e 10 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole
<i>Criteri di intervento</i> Nuove costruzioni prevalentemente a tipologia mono, bi-famigliare o plurifamiliare isolate nel lotto di pertinenza; nella progettazione degli edifici si dovrà fare riferimento agli indirizzi contenuti nell'Allegato D – Indirizzi per la progettazione degli edifici - delle Norme di Attuazione del PdR. Gli spazi destinati alla mobilità, alla sosta ed al verde dovranno, di norma, rispettare lo schema di cui all'Allegato I delle NA del PdR. Prevedere verde di connessione fra edificato e territorio rurale secondo quanto contenuto all'Allegato G - Criteri relativi alla realizzazione di spazi a verde – Consistenza arborea e consistenza arbustiva – delle Norme di Attuazione del PdR, con particolare riferimento al capitolo Quinte arboree perimetrali. Ai sensi dell'art. 94-bis – Trasformazione urbanistica del territorio e permesso di costruire - della		

l.r. 12/2005 e s.m.i., l'attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia da attuarsi con i P.I.I. è connessa all'esistenza-adeguamento-realizzazione delle reti e dei servizi funzionali agli immobili previsti dall'intervento, ed i relativi costi sono posti a carico del soggetto attuatore; a tal fine in particolare si evidenzia la necessità di sanare le criticità relative alla capacità dell'impianto di depurazione e del servizio idrico esistenti di supportare l'ulteriore carico prodotto dagli insediamenti previsti.	
<i>Criteri di Perequazione, Incentivazione e di Compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica per l'attuazione dell'AT</i> A. <u>Diritti edificatori derivanti dalla Perequazione circoscritta dell'AT</u> I diritti edificatori pertinenti l'AT derivano dall'applicazione dell' <i>UT – Indice di utilizzazione territoriale</i> alla superficie di tutte le aree costituenti la ST dello stesso AT, indipendentemente dalle eventuali destinazioni d'uso previste per le stesse, o da prevedere in fase attuativa, con particolare riferimento ai servizi localizzati e/o da localizzare. L'acquisizione dei diritti edificatori pertinenti l'AT è subordinata alla cessione gratuita al Comune di almeno il 50 % - cinquanta per cento – delle aree costituenti la ST dell'AT, di cui almeno il 10 % - dieci per cento – dovranno essere destinate alla attuazione diretta di Verde pubblico da realizzare e cedere gratuitamente al Comune, mentre per la restante parte (40 % - quaranta per cento) si rinvia alle possibilità di addivenire a diversi accordi come indicato nel successivo punto <i>Criteri di negoziazione per l'attuazione degli interventi</i>. In luogo della cessione gratuita al Comune delle aree e dei servizi realizzati, è consentito il loro asservimento in perpetuo all'uso pubblico. I diritti edificatori così acquisiti appartengono ai proprietari delle aree costituenti l'AT. B. <u>Diritti edificatori derivanti da trasferimento e/o commercializzazione concentrabili nell'AT</u> E' sempre possibile acquisire, per trasferimento e/o per commercializzazione, ulteriori diritti edificatori da utilizzare nell'AT, a condizione che nello stesso non venga superato l'<i>UTC – Indice di utilizzazione territoriale concentrabile</i>. In questo caso le aree destinate alla attuazione diretta di Verde pubblico da realizzare e cedere gratuitamente al Comune dovranno essere incrementate in misura non inferiore a 9,00 mq. - nove – per ogni abitante teorico da insediare (150 mc./abitante), ed accorpate alle aree a Verde pubblico di cui al precedente punto A. In luogo della cessione gratuita al Comune delle aree e dei servizi realizzati, è consentito il loro asservimento in perpetuo all'uso pubblico. In sede di formazione dei P.I.I. l'Amministrazione Comunale, nel rispetto di quanto contenuto all'Art. 8, punto 2., lettera e), della L.R. 12/2005 e s.m.i., può comunque attribuire al soggetto proponente il P.I.I. diritti edificatori non superiori all' <i>UTC – Indice di utilizzazione territoriale concentrabile</i>, senza che per altro gli stessi derivino da trasferimento e/o commercializzazione. In questo caso per ogni mq. della SLP di che trattasi, il soggetto proponente il P.I.I. dovrà corrispondere al Comune: • una somma corrispondente ad una volta e mezzo il costo al mq. di costruzione maggiorato determinato sulla base di quanto stabilito all'Art. 48, punto 2, della L.R. 12/2005 e s.m.i. per le destinazioni residenziali; • una somma corrispondente ad una volta e mezzo il costo documentato di costruzione da stabilirsi annualmente, in relazione alle diverse destinazioni, con deliberazione del Consiglio Comunale, se a destinazione diversa da quella residenziale. I diritti edificatori così acquisiti appartengono ai rispettivi proprietari. Le somme così corrisposte saranno utilizzate dal Comune per l'acquisizione di aree destinate a servizi dal PdS, anche in aggiornamento dello stesso; i diritti edificatori generati da dette aree, decurtati dai diritti edificatori attribuiti al soggetto proponente il P.I.I., sono commercializzabili e liberamente trasferibili in tutti gli ambiti del DdP e del PdR, con l'esclusione delle Aree destinate all'attività agricola e delle Aree non soggette a trasformazione urbanistica, nei limiti stabiliti dall'Indice UTC per gli AT previsti dal DdP, e dall'Indice UFC per gli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato previsti dal PdR. C. <u>Diritti edificatori derivanti dalla Incentivazione concentrabili nell'AT</u> I diritti edificatori posseduti possono essere incrementati fino ad un massimo del 15 % - quindici per cento, superando pertanto l'<i>UTC – Indice di utilizzazione territoriale concentrabile</i>, secondo quanto di seguito indicato: a. 8 % (otto per cento) nel caso di diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale superiore al 30 % - trenta per cento - rispetto al valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli articoli 9 e 25 della l.r. 24/2006	

e s.m.i., da rendersi su modelli di cui agli Allegati A e B della D.d.g. 19 agosto 2009, n. 8554 e s.m.i.; b. 4 % (quattro percento) nel caso di interventi che assicurino il Risparmio idrico ed il recupero delle acque piovane e reflue per successivi usi non potabili, garantendo contemporaneamente durata e facile manutenzione dei materiali utilizzati, secondo le modalità contenute all'Allegato E - Criteri relativi al risparmio idrico e recupero acque meteoriche e/o reflue – delle Norme di Attuazione del PdR. c. 3 % (tre percento) nel caso di interventi che: • assicurino una dotazione di spazi verdi per una maggiorazione del 15 % - quindici per cento dell'Ip – Indice di permeabilità secondo le modalità contenute all'Allegato G - Criteri relativi alla realizzazione di spazi a verde – Consistenza arborea e consistenza arbustiva - delle Norme di Attuazione del PdR; • o, in alternativa, nel solo caso di coperture a falda , prevedano la realizzazione di “tetti verdi” per l'intera superficie della copertura. d. 10 % (dieci percento) nel caso di interventi che assicurino la realizzazione di edilizia sociale corrispondente ad una SLP non inferiore a quanto consentito dal presente incremento; i prezzi di vendita e/o i canoni di locazione saranno stabiliti dal Comune in accordo con l'ALER e formeranno parte di apposita convenzione da stipularsi fra il soggetto attuatore del Piano Attuativo ed il Comune, avente validità di 10 anni. Nel caso in cui il Comune, a mezzo collaudo eseguito da proprio incaricato, verifichi, a lavori ultimati, il mancato conseguimento, anche parziale, degli obiettivi di cui ai precedenti punti a. - b. – c e d., gli interventi realizzati in acquisizione dei relativi diritti edificatori saranno considerati abusivamente eseguiti e sanzionati secondo quanto previsto dal Titolo IV – Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni – di cui al D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.. La Convenzione da allegare al Piano Attuativo, in relazione agli obblighi derivanti dal presente punto, dovrà: • prevedere garanzie fidejussorie assicurative o bancarie escutibili a semplice richiesta da parte del Comune, adeguate al valore degli interventi realizzati in acquisizione dei diritti edificatori acquisiti tramite incentivazione; la predetta fidejussione dovrà avere durata fino all'avvenuto collaudo positivo eseguito da incaricato del Comune; • non procedere alla sottoscrizione del rogito delle unità immobiliari interessate dai diritti edificatori acquisiti tramite incentivazione fino all'avvenuto collaudo positivo eseguito da incaricato del Comune; a tal fine i progetti edilizi dovranno obbligatoriamente indicare le unità immobiliari interessate dai predetti diritti edificatori. D. <u>Conformazione dell'AT</u> I diritti edificatori posseduti a diverso titolo verranno concentrati sulle aree dell'AT rimaste libere dalla previsione/attuazione di Servizi pubblici. I proprietari delle aree, in misura proporzionale sia alle proprietà possedute che ai diritti edificatori posseduti a diverso titolo, partecipano alla realizzazione dei Servizi pubblici, secondo specifiche da concordarsi preventivamente con l'Amministrazione Comunale; i Servizi pubblici così realizzati verranno successivamente ceduti gratuitamente al Comune, o asserviti in perpetuo all'uso pubblico. E. <u>Dotazione di servizi</u> In ogni caso dovrà essere rispettata la dotazione minima di aree destinate a servizi di cui all'art. 16 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi. F. <u>Compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica</u> Si rinvia a quanto contenuto all'Allegato F – Criteri relativi alla compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica - delle Norme di Attuazione del PdR .	
<u>Facoltà di acquisire o cedere diritti edificatori</u> I diritti edificatori derivanti da incentivazione possono essere utilizzati solo sull'area che li ha generati. Tutti gli altri diritti edificatori posseduti possono essere utilizzati sia sull'area che li ha generati che commercializzati e trasferiti liberamente in tutti gli ambiti del DdP e del PdR, con l'esclusione delle Aree destinate all'attività agricola e delle Aree non soggette a trasformazione urbanistica, sempre nei limiti stabiliti dall'Indice UTC per gli AT previsti dal DdP, e dall'Indice UFC per gli	

Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato previsti dal PdR. Inoltre, i diritti edificatori generati da aree destinate a servizi, quando il Piano dei Servizi - PdS - attribuisca diritti edificatori a dette aree tramite il principio della compensazione, possono essere trasferiti liberamente in tutti gli ambiti del DdP e del PdR, con l'esclusione delle Aree destinate all'attività agricola e delle Aree non soggette a trasformazione urbanistica, sempre nei limiti stabiliti dall'Indice UTC per gli AT previsti dal DdP, e dall'Indice UFC per gli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato previsti dal PdR.	
Criteri di negoziazione Fermo restando il rispetto delle disposizioni contenute all'Art. 90 – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale – ed all'Art. 94/bis – Trasformazione urbanistica del territorio e permesso di costruire - della LR 12/2005 e s.m.i., ai sensi del punto 1., lettera c) dell'Art. 46 – Convenzione nei piani attuativi - della citata LR 12/2005 e s.m.i., l'attuazione degli interventi è indirizzata dai seguenti criteri: 1. In alternativa totale o parziale alla cessione non obbligatoria delle aree da cedere gratuitamente al Comune (vedi Criteri di Compensazione, Perequazione ed Incentivazione per l'attuazione dell'AT – A - <u>Diritti edificatori derivanti dalla Perequazione circoscritta dell'AT</u>), sempre che la loro acquisizione non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione a programmi comunali di intervento: a. il pagamento di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree (monetizzazione), i cui proventi saranno utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel PdS, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica; b. la realizzazione di interventi previsti dal PdS, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica, di opere pubbliche di interesse strategico e qualificante da individuarsi in sede di pianificazione attuativa, e da realizzarsi anche all'esterno dell'AT interessato; il valore di tale opera deve essere commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree (monetizzazione). 2. L'impegno da parte dei privati alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi da realizzare per garantire la viabilità, la sosta ed il verde, che non verranno ceduti al Comune in quanto esclusivamente funzionali all'intervento privato.	
Disposizioni particolari Le destinazioni d'uso in atto possono essere mantenute fino alla loro completa dismissione; per esse sono consentite opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ampliamento nella misura massima del 5 % della SLP esistente, e nel rispetto dell'altezza massima esistente. Inoltre, per conservare l'equilibrio fra peso insediativo e dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico o generale, negli ambiti di trasformazione non si applica la disciplina del recupero dei sottotetti ai fini abitativi ai sensi dell'art. 65, comma 1 quater, della L.R. 12/2005.	
Tutela e uso delle acque Tutti gli interventi dovranno obbligatoriamente dare attuazione alla D.G.R. 29 Marzo 2006, n. 8/2244 – Approvazione del Programma di tutela e uso delle acque, con particolare riferimento all'appendice G per quanto concerne la riduzione delle portate meteoriche drenate per le Aree destinate alla residenza, alle attività commerciali o di produzione di beni.	
Rinvio alle schede grafiche Per quanto non contenuto nella presente scheda si rinvia alle allegate schede grafiche, le quali riportano, per ogni AT, ove necessario, quanto segue: - le indicazioni progettuali di impostazione morfo-tipologica degli interventi previsti; - le indicazioni per la localizzazione delle aree destinate a servizi pubblici e di quelle destinate a verde e sue connessioni; - delineano le infrastrutture e l'assetto della mobilità collettiva ed individuale, dei percorsi ciclopodali e degli eventuali servizi ad essi connessi.	



ATTR1

Legenda

-  Perimetro Ambito di Trasformazione
-  Area preferenziale per la realizzazione di una fascia verde di mitigazione
-  Collegamento ciclopedonale a completamento del sistema esistente
-  Fascia di rispetto stradale

Scala 1:1.500