



**DOCUMENTO DI PIANO
INDIRIZZI E CRITERI**



INDICE

| | | | |
|------|---|----------------------|---------|
| art. | 1 | Finalità delle norme | pag. 04 |
|------|---|----------------------|---------|

PARTE I - Disposizioni Preliminari e Generali

capo 1 - PRINCIPI E NORME GENERALI

| | | | |
|------|---|---|---------|
| art. | 2 | Principi | pag. 04 |
| art. | 3 | Ambito di applicazione | pag. 04 |
| art. | 4 | Elaborati del Piano di Governo del territorio | pag. 05 |
| art. | 5 | Sistema informativo territoriale S.I.T. | pag. 05 |
| art. | 6 | Elaborati del Documento di Piano | pag. 05 |
| art. | 7 | Deroghe | pag. 05 |

capo 2 - IL RAPPORTO AMBIENTALE

| | | | |
|------|----|---|---------|
| art. | 8 | Indicatori per la Valutazione Ambientale dei Piani | pag. 06 |
| art. | 9 | Indicatori per il monitoraggio del PGT | pag. 06 |
| art. | 10 | Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio | pag. 06 |
| art. | 11 | Risparmio energetico | pag. 06 |

PARTE II - Strumenti del Piano di Governo del Territorio

capo 1 - DOCUMENTO DI PIANO

| | | | |
|------|----|--|---------|
| art. | 12 | Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT | pag. 08 |
|------|----|--|---------|

capo 2 - DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI E PER IL PIANO DELLE REGOLE

| | | | |
|------|----|-------------------------------------|---------|
| art. | 13 | Direttive per il Piano dei Servizi | pag. 08 |
| art. | 14 | Direttive per il Piano delle Regole | pag. 08 |

PARTE III - Ambiti di Trasformazione e Criteri per la Pianificazione Attuativa

capo 1 - DISCIPLINA GENERALE

| | | | |
|------|----|---|---------|
| art. | 15 | Individuazione degli ambiti di trasformazione | pag. 10 |
| art. | 16 | Criteri per la pianificazione attuativa | pag. 10 |

capo 2 - CLASSIFICAZIONE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

| | | | |
|------|----|-----------------------------|---------|
| art. | 17 | Aree di trasformazione (AT) | pag. 11 |
| art. | 18 | AT1 | pag. 11 |
| art. | 19 | AT2 | pag. 13 |
| art. | 20 | AT3 | pag. 14 |
| art. | 21 | AT4 | pag. 16 |
| art. | 22 | AT5 | pag. 17 |



| | | | |
|------|----|------|---------|
| art. | 23 | AT6 | pag. 19 |
| art. | 24 | AT7 | pag. 20 |
| art. | 25 | AT8 | pag. 22 |
| art. | 26 | AT9 | pag. 23 |
| art. | 27 | AT10 | pag. 25 |

PARTE IV - La Gestione del DdP

capo 1 - ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL DdP

| | | |
|---|--|---------|
| 1 | Pianificazione attuativa | pag. 27 |
| 2 | Criteri applicativi | pag. 27 |
| 3 | Lo standard di qualità | pag. 28 |
| 4 | Requisiti dei Piani Attuativi relativi agli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano | pag. 28 |
| | a. Requisiti estrinseci | pag. 28 |
| | b. Modalità di verifica e dimensione economica della prestazione pubblica nei Piani Attuativi | pag. 29 |
| 5 | Competitività ed incentivi alle trasformazioni | pag. 31 |
| 6 | Procedure per la presentazione dei Piani Attuativi | pag. 32 |
| | 6.1 Istruttoria | pag. 32 |
| | 6.2 Procedure di approvazione | pag. 34 |
| | 6.3 Il processo di pianificazione e programmazione sostenibile: schema di monitoraggio | pag. 36 |



art.1 Finalità delle norme

I presenti Indirizzi e Criteri di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nel database topografico del Piano di Governo del Territorio, di cui posseggono la medesima struttura informativa. Nel caso di contrasto tra indicazioni del database topografico e quelle dei Criteri ed Indirizzi prevalgono le seconde.

PARTE I - Disposizioni Preliminari e Generali

capo 1 - PRINCIPI E NORME GENERALI

art.2 Principi

I presenti Indirizzi e Criteri di Attuazione regolano il governo del territorio del Comune di Casazza nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche.

In particolare il Piano di Governo del Territorio del Comune di Casazza ha come principi fondamentali:

- a. la minimizzazione del consumo di suolo orientandosi principalmente verso azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale;
- b. la sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni, intesa come la salvaguardia dei diritti delle future generazioni attraverso azioni di riduzione del consumo delle risorse;
- c. la salvaguardia della memoria storica e dell'ambiente attraverso la preservazione del patrimonio storico, artistico ed ambientale e dei relativi segni nonché della cultura materiale e degli elementi del paesaggio collinare e rurale sedimentati nel tempo.

art.3 Ambito di applicazione

Il governo del territorio comunale è regolato dagli strumenti sovraordinati di livello regionale e provinciale e dalla strumentazione urbanistica comunale costituita dal Piano di Governo del Territorio, dai piani attuativi e dagli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, nonché dai piani di settore vigenti.

Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato PGT, definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti: il Documento di piano, il Piano dei servizi e il Piano delle regole.

Tutte le opere edilizie nonché tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione statale e regionale, risulti necessario il rilascio di un titolo abilitativo edilizio, ovvero la formazione del silenzio-assenso previsto dalla D.I.A. o altri strumenti, nonché tutti i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere strutturali di adeguamento al nuovo uso, debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente Piano di governo del territorio.

Le prescrizioni contenute nelle presenti norme ed in altri elaborati del Piano di governo del territorio dovranno intendersi modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali contrastanti e prevalenti, secondo le modalità e le forme stabilite dalle sopravvenute fonti normative statali e regionali.



art.4 Elaborati del Piano di Governo del territorio.

Il Piano di governo del territorio è costituito da un insieme di elaborati grafici e testuali e da un database topografico il cui elenco è riportato nelle parti delle norme in riferimento all'atto cui si riferiscono (Documento di Piano, Piano dei Servizi o Piano delle Regole).

Gli elaborati sono divisi in due categorie: elaborati prescrittivi ed elaborati conoscitivi; gli elaborati prescrittivi formano gli atti cogenti di riferimento per le trasformazioni del territorio mentre quelli conoscitivi costituiscono i documenti di supporto per la ricerca della qualità nelle medesime trasformazioni.

art.5 Sistema informativo territoriale S.I.T.

Il Piano di Governo del Territorio è stato costruito attraverso modalità informatiche che consentono all'A.C. di attivare un Sistema Informativo Territoriale (SIT), integrato con i SIT degli enti sovraordinati, costituito da un insieme di basi conoscitive dinamiche e di strati informativi che definiscono un quadro completo di riferimento normativo e culturale per la definizione delle possibilità progettuali.

Il SIT comunale allorquando verrà istituito, sarà pubblico e fornirà servizi e informazioni a tutti i cittadini; le informazioni saranno liberamente disponibili in quanto base necessaria per la comprensione del territorio ed il migliore orientamento delle scelte progettuali.

Il SIT comunale potrà favorire il puntuale monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio.

art.6 Elaborati del Documento di Piano

Il Documento di Piano è redatto con i contenuti e gli elaborati previsti dall'art. 8 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Elaborati prescrittivi

La predisposizione degli elaborati in forma digitale moltiplica le potenzialità di rappresentazione alle diverse scale e di interconnessione degli elaborati a base topografica con la documentazione normativa attuativa collegata. Il valore giuridico degli elaborati in forma digitale è disciplinato dal "Codice dell'Amministrazione Digitale" (Decreto Legislativo n. 82/2005), e in particolare dall'art. 22. In ogni caso per un'immediata verifica vengono resi in formato cartaceo i seguenti elaborati:

- Documento di Indirizzo ed Orientamento;
- Indirizzi e Criteri per l'Attuazione;
- Quadro Strategico;
- DOCUMENTO di PIANO – gli Ambiti di Trasformazione;
- Studio di dettaglio paesistico:
 - _ CARTA della Qualità del PAESAGGIO;
 - _ CARTA della Sensibilità paesaggistica.

art.7 Deroghe

Ai sensi dell'art.40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, la deroga alle presenti norme, nei casi di cui ai successivi commi, è consentita esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, senza necessità di preventivo nullaosta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge



241/1990.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, è ammessa esclusivamente ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal piano delle regole e dai piani attuativi.

La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della Legge Regionale 20 febbraio 1989 n. 6.

La deroga, in qualsiasi caso, è ammessa ove prevista da normative vigenti.

capo 2 - IL RAPPORTO AMBIENTALE

art.8 **Indicatori per la Valutazione Ambientale dei Piani**

Il Documento di piano e le sue varianti, ai sensi della direttiva 2001/42/CEE e della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 sono soggetti alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dalla loro attuazione, ai fini della salvaguardia del paesaggio e delle risorse del territorio.

Il monitoraggio rappresenta un elemento fondamentale del processo di VAS e consente di comprendere il ruolo del Piano nelle tematiche ambientali e di modificare, se necessario, il piano anche in base alle nuove possibilità introdotte dalla L.R. 12/2005.

La funzione essenziale del monitoraggio è di garantire la sostenibilità ambientale degli interventi previsti dal Piano.

Il monitoraggio della VAS opera una sistematizzazione delle informazioni con la finalità di controllare l'attuazione delle previsioni di Piano, anche dal punto di vista della loro velocità e possibilità di attuazione.

art.9 **Indicatori per il monitoraggio del PGT**

Gli indicatori per il monitoraggio del Pgt sono i valori di riferimento per la fase del monitoraggio prevista dal Rapporto ambientale per la Valutazione ambientale strategica.

art.10 **Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio**

Gli interventi sottoposti alle presenti norme ai sensi dell'art.1 perseguono il risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali e sono realizzati sulla base delle regole dell'edilizia bioclimatica.

Il Piano dei servizi, il Piano delle Regole ed il Regolamento Edilizio definiscono le modalità e le prescrizioni necessarie a perseguire le disposizioni di cui al primo comma.

La previsione di nuovi insediamenti residenziali e produttivi dovrà contemplare modalità progettuali, realizzative e gestionali di qualità che possano essere di modello a tutte le iniziative edilizie sul territorio. Per ridurre l'impatto di questi interventi si dovrà porre particolare attenzione al grado di permeabilità del terreno che verrà liberato dall'edificazione, prevedere un'alta dotazione vegetazionale, prevedere un corretto inserimento paesistico ambientale.

art.11 **Risparmio energetico**

I nuovi insediamenti dovranno adottare modalità realizzative volte al risparmio energetico. Per queste ultime si farà riferimento al Regolamento Comunale per l'Efficienza Energetica degli Edifici (RC-EEE) che detta strumenti operativi efficaci che prevedano la realizzazione di distanze sufficienti a garantire un corretto soleggiamento delle facciate, l'introduzione di collettori solari o pompe di calore per la



produzione di acqua calda, il controllo delle temperature interne installando sistemi di termoregolazione locale che agiscano sui singoli elementi scaldanti, la realizzazione di strutture di tamponamento con livelli di isolamento termico superiore a quelli previsti dal regolamento nazionale, la contabilizzazione del calore individuale e dell'acqua calda, l'installazione di caldaie a condensazione, l'impiego di dispositivi di controllo e regolazione dei consumi elettrici, la realizzazione di serre bioclimatiche e logge, muri ad accumulo, tutti gli accorgimenti e le tecnologie volti al contenimento energetico.

Le nuove localizzazioni inoltre dovranno garantire la continuità del sistema del verde e dei percorsi pedonali protetti nonché di tutti gli aspetti paesistici connaturati alle nuove realizzazioni in prossimità di ambiti già consolidati.



PARTE II - Strumenti del Piano di Governo del Territorio

capo 1 - DOCUMENTO DI PIANO

art.12 Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT

Il Documento di piano individua gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, per i prossimi 10 anni, nella seguente tabella:

| | |
|---|-----------|
| Nuove abitazioni-famiglie insediabili: | 283 |
| Numero componenti per famiglia: | 2,12 |
| Superficie teorica per abitante: | 50 mq/ab |
| Abitanti teorici insediabili: | 630 |
| Superficie (Slp) aggiuntiva residenziale: | 31.510 mq |
| Superficie aggiuntiva produttivo: | 1.100 mq |
| Superficie aggiuntiva terziario/comm: | 7.800 mq |

capo 2 - DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI E PER IL PIANO DELLE REGOLE

art.13 Direttive per il Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi:

- raggiungimento di un equilibrio territoriale tra insediamenti, bisogni e servizi;
- realizzazione di azioni orientate a rendere sostenibile la trasformazione del territorio e perseguire il risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali.

Inoltre il Piano dei Servizi:

- individua un insieme di aree necessario a dotare il comune di aree per servizi pubblici e d'interesse pubblico o generale a livello comunale minimo per abitante come indicato nel Pds;
- recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di piano di cui all'Art. 1.

Eventuali modifiche al Piano dei servizi incidenti sugli obiettivi e prescrizioni di cui al presente articolo e più in generale modificativi degli indirizzi e prescrizioni del Documento di piano, in riferimento agli indicatori di cui all'art. art.8, comportano oltre che variante al Piano dei servizi anche variante al Documento di piano.

art.14 Direttive per il Piano delle Regole

Il Piano delle regole persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi:

- contenimento del consumo di suolo con priorità agli interventi di recupero e riqualificazione;
- realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali.

Inoltre il Piano delle regole:

- definisce un assetto conformativo dei suoli nel rispetto dei limiti e delle quantità di cui all'art.12;
- recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di piano di cui all'art.6.

Eventuali modifiche al Piano delle regole incidenti sugli obiettivi e prescrizioni di cui al presente articolo e più in generale modificativi degli indirizzi e prescrizioni del Documento di piano, in particolare in



riferimento agli indicatori di cui all'Art. I.1.1.6, comportano oltre che variante al Piano delle regole anche variante al Documento di piano.



PARTE III - Ambiti di Trasformazione e Criteri per la Pianificazione Attuativa

capo 1 - DISCIPLINA GENERALE

art.15 **Individuazione degli ambiti di trasformazione**

Il Documento di piano individua con apposita simbologia grafica, sulle tavole di cui all'art. 4, gli ambiti di trasformazione soggetti al presente titolo classificandoli ai sensi del Titolo 3 capo 2.

art.16 **Criteri per la pianificazione attuativa**

I progetti devono perseguire obiettivi di qualità architettonica e urbanistica che possono essere verificati attraverso il soddisfacimento dei requisiti di sostenibilità sotto evidenziati. La finalità dei criteri è di perseguire il più elevato valore possibile dell'intervento in relazione alla qualità urbana in generale e alla innovazione finalizzata al miglioramento del grado di vivibilità.

A - Coerenza con gli obiettivi del Documento di Piano

Gli obiettivi dei Piani Attuativi devono essere coerenti con gli obiettivi del Documento di Piano sia per quanto riguarda la localizzazione e la contestualizzazione, sia rispetto alle trasformazioni attese. Questo requisito non può essere, quindi, un parametro predefinito, ma si determina in funzione della localizzazione e perimetrazione della proposta. I Piani Attuativi dovranno, comunque, essere coerenti e non in contrasto con gli obiettivi e i principi fondamentali del presente Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

B - Compatibilità con il contesto urbano

Questo requisito di sostenibilità si riferisce alla fondamentale relazione di compatibilità tra le proposte di trasformazione presentate e l'intorno urbano nel quale esse si localizzano. In particolare, le proposte dovranno dimostrare la compatibilità sostanziale rispetto ai seguenti aspetti: funzioni insediate; assetto morfologico e tipologico del contesto urbano; pesi insediativi presenti; rete delle infrastrutture esistenti, programmate e/o previste.

Le proposte dovranno pertanto attuare modelli di organizzazione spaziale intesi come modalità per correlare tra loro funzioni e spazi qualificati, per perseguire risultati di sempre maggiore vivibilità complessiva della città verso un concreto miglioramento della qualità ambientale e urbana, anche e soprattutto attraverso l'offerta di prodotti edilizi e di spazi urbani di alto livello qualitativo.

Le proposte dovranno garantire un'efficace varietà tipologica delle unità edilizie ed una costante garanzia della presenza di un adeguato mix funzionale interno agli ambiti di trasformazione.

Le proposte dovranno prevedere la realizzazione di adeguate quantità di verde, attrezzature, servizi e parcheggi, anche in funzione dei fabbisogni pregressi, in stretta relazione con le indicazioni definite dall'Amministrazione sulla scorta del Piano dei Servizi.

Le aree reperite per attrezzature pubbliche o di uso pubblico afferenti ad ogni proposta di Piano Attuativo, nel rispetto dei criteri qualitativi dovranno avere la caratteristica di compiutezza e completezza sia in



termini spaziali che funzionali, garantendo una risposta unitaria ed integrata, anche se rappresentano solo la realizzazione della prima fase funzionale di un progetto più ampio ed articolato.

C - Assunzione principi di sostenibilità ambientale

Le azioni di trasformazione del territorio proposte devono perseguire uno sviluppo sostenibile ed assicurare un elevato livello di protezione ambientale, in base ai principi di sostenibilità, qualità urbana e paesaggistica. Dovranno quindi essere verificati gli effetti dell'intervento rispetto a suolo, acque, aria, impatto acustico, clima acustico e relativamente alla mobilità pubblica e privata. Sarà altresì necessario predisporre una relazione relativamente al quadro energetico complessivo evidenziando elementi tecnologici per un uso sostenibile e più razionale dell'energia attraverso il contenimento e la riduzione dei consumi e l'utilizzazione di fonti alternative.

Capo 2 - CLASSIFICAZIONE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

art.17 **Aree di trasformazione (AT)**

Sono le aree sulle quali è prevista un intervento di trasformazione che porti ad urbanizzare parti di territorio ovvero a riqualificarle.

In tali aree sono prescritti parametri urbanistico-edilizi oltre agli standard minimi.

Ogni Ambito di Trasformazione è disciplinato da uno specifico articolo del presente documento che rimanda anche ad una singola dettagliata scheda di AT. Tutte le singole schede sono raccolte in un fascicolo denominato "Schede degli Ambiti di Trasformazione" – Allegato agli Indirizzi e Criteri per l'Attuazione del DdP.

art. 18 **AT 01 "NUOVO CENTRO"**

Obiettivo

Realizzare una nuova centralità urbana in grado di connettere il sistema insediativo esistente a sud lungo l'asta Via Don L. Zinetti e il polo dei servizi sportivo-cimitero-scolastici a nord.

Parametri urbanistici

| | | | |
|--------------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------|
| Superficie Territoriale | St | 21.743 mq | |
| SLP complessiva | SLP_c | 7.393 mq | |
| diretta | SLP_d | 5.914 mq | 80% |
| quota di perequazione | SLP_p | 1.479 mq | 20% |
| | [in atterraggio] | | |
| premialità | SLP_pr | 1.479 mq | max 20% |
| Rapporto di Copertura | RC | 40% della Sf | |
| Altezza Massima | Hmax | 3 / 4 piani f.t. | |
| | | vedi schema principio insediativo | |
| Cessione/Asservimento aree pubbliche | | min 40% della St | |



Usi prevalente, ammessi e non ammessi

| AT 1 "NUOVO CENTRO" | | | |
|----------------------|---|--|-------------|
| CATEGORIA | DESTINAZIONE D'USO | AMMESSA | NON AMMESSA |
| Residenza | Residenza | min 50% | |
| Attività primarie | Agricoltura | | X |
| Attività secondarie | Industria e artigianato | | X |
| | Industrie insalubri D. Lgs. 334/99 L.R. 19/01 | | X |
| | Depositi e magazzini | | X |
| Attività terziarie | Ricettivo | X | |
| | Artigianato di servizio | X | |
| | Esercizio di vicinato (<250,00 mq.) | X | |
| | Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq) | | X |
| | Medie strutture di vendita prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq) | | X |
| | Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq) | | X |
| | Grande struttura di vendita (>2501,00 mq) | | X |
| | Centro Commerciale | | X |
| | Commercio ingrosso | | X |
| | Uffici direzionali | max 30% | |
| | Attrezzature pubbliche | Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico | X |
| Impianti tecnologici | | X | |

Parametri ambientali

| | | |
|--|------------------------------------|---------------------------|
| Verde profondo | V _{pr} | 15% della Sf |
| Indice Arboreo | la | 2 alberi / 100 mq di Sf |
| Indice Arbustivo | lar | 30 arbusti / 100 mq di Sf |
| % fabbisogno energetico da fonti rinnovabili | allegato 3 del D.Lgs. 28/2011 + 5% | |
| | $1,05 * [P = (1/K) * S]$ | |
| Contributo per acquisizione demanio pubblico aree agricole / verdi | SI' | |

Servizi pubblici minimi

| | |
|---------------------|--|
| Verde pubblico | da dettagliare nel PA |
| Mobilità e sosta | 10 mq x abitante teorico |
| Standard di qualità | Riqualificazione degli spazi aperti extra-comparto tra scuole, cimitero e impianti sportivi. |

Prescrizioni specifiche

Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di piazze, parcheggi e percorsi in grado di garantire un'elevata qualità dello spazio pubblico ed il collegamento tra il centro municipale e il polo dei servizi sportivo-cimitero-scolastici con la cessione di aree a verde pubblico da anettere alla vicina scuola primaria.

Dovrà essere previsto un viale alberato centrale all'insediamento con il compito di connettere il sistema verde del torrente Drione e il corridoio verde n.° 3 previsto dal quadro strategico del DdP.

Il disegno urbano dovrà esplicitare una forte attenzione nel rapporto tra spazi pubblici e fronti delle nuove edificazioni anche attraverso l'utilizzo di spazi porticati e di relazione pubblici o semi-pubblici, riorganizzando la viabilità pedonale e carrabile all'interno dell'ambito con la creazione anche di spazi comuni destinati all'aggregazione (Piazza).



Obbligo di spostamento della linea di MT esistente.

Nell'ambito dovrà essere altresì prevista:

- la riorganizzazione della viabilità anche esterna all'ambito oggi denominata via Brolì;
- l'adeguamento delle reti fognarie anche all'esterno della perimetrazione dell'ambito.

Procedura

Piano Attuativo (PA) / Programma Integrato di Intervento (PII).

art. 19 **AT 02 "riqualificazione sponda del Cherio - ex Iber"**

Obbiettivo

Riuso di un comparto fortemente edificato ed oggi quasi totalmente dismesso onde evitare un progressivo ulteriore degrado anche sociale.

Sviluppare la correlazione tra le cortine edilizie che si appoggiano lungo la strada provinciale e il fiume Cherio anche mediante percorsi pedonali, porticati, piazzette ove localizzare pubblici esercizi, negozi di vicinato o spazi collettivi.

Il progetto è complementare e sintonico con la previsione dell'AT 5.

Parametri urbanistici

| | | | |
|--|--------|-----------------------------------|---------|
| Superficie Territoriale | St | 5.915 mq | |
| SLP complessiva | SLP_c | 1.775 mq | |
| diretta | SLP_d | 1420 mq | 80% |
| quota di perequazione [in atterraggio] | SLP_p | 355 mq | 20% |
| premialità | SLP_pr | 355 mq | max 20% |
| Rapporto di Copertura | RC | 40% della Sf | |
| Altezza Massima | Hmax | 3 piani f.t. | |
| Cessione/Asservimento aree pubbliche | | min 40% della St | |
| | | [ammessa monetizzazione parziale] | |

Usi prevalente, ammessi e non ammessi

| AT 02 "riqualificazione sponda del Cherio - ex Iber" | | | |
|--|---|---------|-------------|
| CATEGORIA | DESTINAZIONE D'USO | AMMESSA | NON AMMESSA |
| Residenza | Residenza libera | 50% | |
| Attività primarie | Agricoltura | | X |
| Attività secondarie | Industria e artigianato | | X |
| | Industrie insalubri D. Lgs. 334/99 L.R. 19/01 | | X |
| | Depositi e magazzini | | X |
| Attività terziarie | Ricettivo | X | |
| | Artigianato di servizio | X | |
| | Esercizio di vicinato (<250,00 mq.) | X | |
| | Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq) | | X |
| | Medie strutture di vendita prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq) | | X |
| | Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq) | | X |
| | Grande struttura di vendita (>2501,00 mq) | | X |
| | Centro Commerciale | | X |
| | Commercio ingrosso | | X |
| | Uffici direzionali | max 30% | |
| Attrezzature pubbliche | Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico | X | |
| | Impianti tecnologici | X | |



Parametri ambientali

| | | |
|--|-----------------|--|
| Verde profondo | V _{pr} | 20% della Sf |
| Indice Arboreo | la | 5 alberi / 100 mq di Sf |
| Indice Arbustivo | lar | 30 arbusti / 100 mq di Sf |
| % fabbisogno energetico da fonti rinnovabili | | allegato 3 del D.Lgs. 28/2011 + 5% $1,05*[P=(1/K)*S]$ |
| Contributo per acquisizione demanio pubblico aree agricole / verdi | SI' | |

Servizi pubblici minimi

| | |
|---------------------|--|
| Verde pubblico | da dettagliare nel PA |
| Mobilità e sosta | 10 mq x abitante teorico |
| Standard di qualità | si rimanda al Programma di attuazione del Piano dei Servizi. |

Prescrizioni specifiche

Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di nuovi parcheggi e percorsi in grado di garantire un'elevata qualità dello spazio pubblico e il collegamento tra centro e fiume Cherio;

rispettare il vincolo per le fasce fluviali PAI;

Rinaturalizzazione della fascia spondale del Cherio con inserimento di un percorso ciclopedonale.

Procedura

Piano Attuativo (PA) / Programma Integrato di Intervento (PII).

art. 20 **AT 03 "SPINA CENTRALE"**

Obiettivo

Completare il tessuto urbano esistente attraverso una nuova spina centrale su cui fronteggiano i nuovi edifici dotata di spazi aperti continui alberati sia pedonali, sia ciclabili, sia viabilistici che garantiscano la connessione tra il futuro sistema insediativo previsto nel progetto dell'AT1 "Nuovo Centro" e il sistema fruitivo-naturalistico del torrente Drione recapitando in prossimità della nuova Residenza Sanitaria Assistita RSA di via Provinciale.

Parametri urbanistici

| | | | |
|--|-------------------|-----------------------------------|--------------|
| Superficie Territoriale | St | 12.273 mq | |
| SLP complessiva | SLP _c | 3.682 mq | |
| diretta | SLP _d | 2.946 mq | 80% |
| quota di perequazione [in atterraggio] | SLP _p | 736 mq | 20% |
| premierità | SLP _{pr} | 736 mq | max 20% |
| Rapporto di Copertura | RC | | 40% della Sf |
| Altezza Massima | Hmax | 2 / 3 piani f.t. | |
| | | vedi schema principio insediativo | |
| Cessione/Asservimento aree pubbliche | | min 40% della St | |
| | | [ammessa monetizzazione parziale] | |



Usi prevalente, ammessi e non ammessi

| AT 03 "SPINA CENTRALE" | | | |
|------------------------|---|---------|-------------|
| CATEGORIA | DESTINAZIONE D'USO | AMMESSA | NON AMMESSA |
| Residenza | Residenza | min 50% | |
| Attività primarie | Agricoltura | | X |
| Attività secondarie | Industria e artigianato | | X |
| | Industrie insalubri D. Lgs. 334/99 L.R. 19/01 | | X |
| | Depositi e magazzini | | X |
| Attività terziarie | Ricettivo | X | |
| | Artigianato di servizio | X | |
| | Esercizio di vicinato (<250,00 mq.) | X | |
| | Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq) | | X |
| | Medie strutture di vendita prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq) | | X |
| | Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq) | | X |
| | Grande struttura di vendita (>2501,00 mq) | | X |
| | Centro Commerciale | | X |
| | Commercio ingrosso | | X |
| | Uffici direzionali | max 30% | |
| Attrezzature pubbliche | Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico | X | |
| | Impianti tecnologici | X | |

Parametri ambientali

| | | |
|--|-----------------|--|
| Verde profondo | V _{pr} | 15% della Sf |
| Indice Arboreo | la | 2 alberi / 100 mq di Sf |
| Indice Arbustivo | lar | 30 arbusti / 100 mq di Sf |
| % fabbisogno energetico da fonti rinnovabili | | allegato 3 del D.Lgs. 28/2011 + 5% $1,05*[P=(1/K)*S]$ |

Contributo per acquisizione demanio pubblico aree agricole / verdi SI'

Servizi pubblici minimi

| | |
|---------------------|--|
| Verde pubblico | da dettagliare nel PA |
| Mobilità e sosta | 10 mq x abitante teorico |
| Standard di qualità | si rimanda al Programma di attuazione del Piano dei Servizi. |

Prescrizioni specifiche

Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di nuova viabilità, parcheggi e percorsi in grado di garantire un'elevata qualità dello spazio pubblico ed il collegamento tra l'AT1 "Nuovo Centro" e il polo dei servizi di RSA esistenti.

Dovrà essere previsto un viale alberato con il compito di connettere il sistema verde del torrente Drione e il sistema lineare previsto nell'AT1 che lo ricollegherà al corridoio verde n.° 3 previsto dal quadro strategico del DdP.

Obbligo di spostamento di demolizione e ricostruzione in altro sedime dell'edificio esistente che contrasta con gli obiettivi del presente AT. Tale spostamento costituisce elemento premiale significativo.

In caso di non attivazione dell'AT, l'obiettivo del collegamento viario potrà essere oggetto di intervento diretto dell'A.C.



Procedura

Piano Attuativo (PA) / Programma Integrato di Intervento (PII).

art. 21 **AT 04 “ex CASA di RIPOSO”**

Obbiettivo

Recupero e riuso funzionale della struttura sanitaria ex Casa di Riposo per anziani ora dismessa.

Mantenimento di un ruolo “perno” per il sistema urbano di riferimento individuando funzioni di eccellenza (private collettive o in parte anche pubbliche, vista la qualità degli spazi esistenti e l’elevata possibilità di riverberarle nella rete delle “polarità di pregio” del paese.

Sviluppare la correlazione con le altre funzioni centrali vicine al comparto anche mediante lo studio accurato dello spazio aperto di relazione (percorsi pedonali, attraversamenti sicuri, criteri di percezione dello spazio pubblico).

Parametri urbanistici

| | | | |
|--------------------------------------|--------|-----------------------------------|---------|
| Superficie Territoriale | St | 3.846 mq | |
| SLP complessiva | SLP_c | 2.600 mq | 100 % |
| Diretta | SLP_d | 2.600 mq | 100 % |
| quota di perequazione | SLP_p | 0 mq | |
| premierità | SLP_pr | 520 mq | max 20% |
| Rapporto di Copertura | RC | 50% della Sf | |
| Altezza Massima | Hmax | 3/4 piani + attico f.t. | |
| Cessione/Asservimento aree pubbliche | | min 40% della St | |
| | | [ammessa monetizzazione parziale] | |

Usi prevalente, ammessi e non ammessi

| AT 04 “ex CASA di RIPOSO” | | | |
|---------------------------|---|----------------|-------------|
| CATEGORIA | DESTINAZIONE D'USO | AMMESSA | NON AMMESSA |
| Residenza | Residenza libera | 50% | |
| Attività primarie | Agricoltura | | X |
| Attività secondarie | Industria e artigianato | | X |
| | Industrie insalubri D. Lgs. 334/99 L.R. 19/01 | | X |
| | Depositi e magazzini | | X |
| Attività terziarie | Ricettivo | X | |
| | Artigianato di servizio | X | |
| | Esercizio di vicinato (<250,00 mq.) | X | |
| | Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq) | | |
| | Medie strutture di vendita prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq) | | X |
| | Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq) | | X |
| | Grande struttura di vendita (>2501,00 mq) | | X |
| | Centro Commerciale | | X |
| | Commercio ingrosso | | X |
| | Uffici direzionali | max 30% | |
| Attrezzature pubbliche | Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico | X | |
| | Housing Sociale [Rs] | RS: min 500 mq | |
| | Impianti tecnologici | X | |



Parametri ambientali

| | | |
|--|-----------------|--|
| Verde profondo | V _{pr} | 20% della Sf |
| Indice Arboreo | la | 3 alberi / 100 mq di Sf |
| Indice Arbustivo | lar | 20 arbusti / 100 mq di Sf |
| % fabbisogno energetico da fonti rinnovabili | | allegato 3 del D.Lgs. 28/2011 + 5% $1,05*[P=(1/K)*S]$ |
| Contributo per acquisizione demanio pubblico aree agricole / verdi | SI' | |

Servizi pubblici minimi

| | |
|---------------------|---|
| Verde pubblico | da dettagliare nel PA |
| Mobilità e sosta | 10 mq x abitante teorico |
| Standard di qualità | si rimanda al Programma di attuazione del Piano dei Servizi |

Prescrizioni specifiche

Obbligo di cessione della "Chiesetta" esistente e sovrastanti locali all'A.C. per usi collettivi – conferenziali.

Valorizzare parco esistente in relazione al contesto urbano esterno ed agli spazi interni ridestinati.

Prevedere il progetto di residenze sociali anche temporanee come propulsore di nuove tipologie di spazi abitativi accompagnati da servizi privati alla persona.

Reperire all'interno dell'ambito i necessari parcheggi per le nuove destinazioni.

Procedura

Piano Attuativo (PA) / Programma Integrato di Intervento (PII).

art. 22 **AT 05 "PORTA del CHERIO"**

Obiettivo

Riqualificazione ambientale e riuso di un comparto fortemente edificato ed oggi quasi totalmente dismesso onde evitare un progressivo ulteriore degrado anche sociale.

Sviluppare la correlazione tra le cortine edilizie che si appoggiano lungo la strada provinciale e il fiume Cherio anche mediante percorsi pedonali, porticati, piazzette ove localizzare pubblici esercizi, negozi di vicinato o spazi collettivi.

Ampliamento del parco pubblico adiacente al comparto lungo la sponda orografica sinistra del Cherio

Il progetto è complementare e sintonico con la previsione dell'AT 2.

Parametri urbanistici

| | | | |
|--|-------------------|--------------|---------|
| Superficie Territoriale | St | 21.248 mq | |
| SLP complessiva | SLP _c | 4.374 mq | |
| diretta | SLP _d | 3.499 mq | 80% |
| quota di perequazione [in atterraggio] | SLP _p | 875 mq | 20% |
| premierità | SLP _{pr} | 875 mq | max 20% |
| Rapporto di Copertura | RC | 40% della Sf | |



Altezza Massima Hmax 3 piani f.t.
Cessione/Asservimento aree pubbliche min 40% della St
[ammessa monetizzazione parziale]

Usi prevalente, ammessi e non ammessi

| AT 05 "PORTA del CHERIO" | | | |
|--------------------------|---|---------|-------------|
| CATEGORIA | DESTINAZIONE D'USO | AMMESSA | NON AMMESSA |
| Residenza | Residenza libera | 50% | |
| Attività primarie | Agricoltura | | X |
| Attività secondarie | Industria e artigianato | | X |
| | Industrie insalubri D. Lgs. 334/99 L.R. 19/01 | | X |
| | Depositi e magazzini | | X |
| Attività terziarie | Ricettivo | X | |
| | Artigianato di servizio | X | |
| | Esercizio di vicinato (<250,00 mq.) | X | |
| | Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq) | X | |
| | Medie strutture di vendita prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq) | | X |
| | Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq) | | X |
| | Grande struttura di vendita (>2501,00 mq) | | X |
| | Centro Commerciale | | X |
| | Commercio ingrosso | | X |
| | Uffici direzionali | max 25% | |
| Attrezzature pubbliche | Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico | X | |
| | Impianti tecnologici | X | |

Parametri ambientali

Verde profondo V_pr 20% della Sf
Indice Arboreo Ia 4 alberi / 100 mq di Sf
Indice Arbustivo Iar 30 arbusti / 100 mq di Sf
% fabbisogno energetico da fonti rinnovabili allegato 3 del D.Lgs. 28/2011 + 5%
 $1,05*[P=(1/K)*S]$

Contributo per acquisizione demanio pubblico aree agricole / verdi SI'

Servizi pubblici minimi

Verde pubblico da dettagliare nel PA
Mobilità e sosta 10 mq x abitante teorico
Standard di qualità si rimanda al Programma di attuazione del Piano dei Servizi/ampliamento parco del Cherio.

Prescrizioni specifiche

Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di nuovi parcheggi e percorsi in grado di garantire un'elevata qualità dello spazio pubblico e il collegamento tra centro e fiume Cherio, rispettare il vincolo per le fasce fluviali PAI, rinaturalizzare la fascia spondale del fiume Cherio.

Procedura

Piano Attuativo (PA) / Programma Integrato di Intervento (PII).



art. 23 **AT6 “riqualificazione sponda del Cherio - ex Del Bello”**

Obbiettivo

Riqualificazione ambientale e riuso di un comparto fortemente edificato ed oggi quasi totalmente dismesso onde evitare un progressivo ulteriore degrado anche sociale.

Sviluppare la correlazione tra le cortine edilizie che si appoggiano lungo la strada provinciale e il fiume Cherio anche mediante percorsi pedonali, porticati, piazzette ove localizzare funzioni ed usi aperti alla collettività.

Il progetto è complementare e sintonico con la previsione dell'AT 5.

Parametri urbanistici

| | | | |
|--------------------------------------|--------|------------------|---|
| Superficie Territoriale | St | 3.160 mq | |
| SLP complessiva | SLP_c | 2.948 mq | 100 % |
| Diretta | SLP_d | 948 mq | 30 % |
| quota di perequazione [in decollo] | SLP_p | 2.000 mq | 70 % |
| premierità | SLP_pr | 0 mq | |
| | | | <i>[in quanto già riconosciuti crediti virtuali in decollo]</i> |
| Rapporto di Copertura | RC | 40% della Sf | |
| Altezza Massima | Hmax | 3 piani f.t. | |
| Cessione/Asservimento aree pubbliche | | min 40% della St | |
| | | | <i>[ammessa monetizzazione parziale]</i> |

Usi prevalente, ammessi e non ammessi

| AT 06 “riqualificazione sponda del Cherio - ex Del Bello” | | | |
|---|---|---------|-------------|
| CATEGORIA | DESTINAZIONE D'USO | AMMESSA | NON AMMESSA |
| Residenza | Residenza libera | 50% | |
| Attività primarie | Agricoltura | | X |
| Attività secondarie | Industria e artigianato | | X |
| | Industrie insalubri D. Lgs. 334/99 L.R. 19/01 | | X |
| | Depositi e magazzini | | X |
| Attività terziarie | Ricettivo | X | |
| | Artigianato di servizio | X | |
| | Esercizio di vicinato (<250,00 mq.) | X | |
| | Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq) | | |
| | Medie strutture di vendita prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq) | | X |
| | Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq) | | X |
| | Grande struttura di vendita (>2501,00 mq) | | X |
| | Centro Commerciale | | X |
| | Commercio ingrosso | | X |
| | Uffici direzionali | max 30% | |
| Attrezzature pubbliche | Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico | X | |
| | Impianti tecnologici | X | |

Parametri ambientali

| | | |
|------------------|------|---------------------------|
| Verde profondo | V_pr | 20% della Sf |
| Indice Arboreo | la | 4 alberi / 100 mq di Sf |
| Indice Arbustivo | lar | 30 arbusti / 100 mq di Sf |



% fabbisogno energetico da fonti rinnovabili allegato 3 del D.Lgs. 28/2011 + 5%
1,05*[P=(1/K)*S]

Contributo per acquisizione demanio pubblico aree agricole / verdi SI'

Servizi pubblici minimi

Verde pubblico da dettagliare nel PA
Mobilità e sosta 10 mq x abitante teorico
Standard di qualità si rimanda al Programma di attuazione del Piano dei Servizi

Prescrizioni specifiche

Rispettare il vincolo per le fasce fluviali PAI, rinaturalizzare la fascia spondale del Cherio.

Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di spazi aperti in grado di garantire un'elevata qualità dello spazio pubblico e il collegamento tra centro e fiume Cherio. E' necessario infine il coordinamento progettuale con l'AT5.

Procedura

Piano Attuativo (PA) / Programma Integrato di Intervento (PII).

art. 24 **AT 07 "PARCO ARCHEOLOGICO"**

Obbiettivo

Utilizzare gli ambiti limitrofi alla nuova Residenza Sanitaria Assistita per collocare un mix funzionale connotato da servizi abitativi temporanei (Residenze Sociali), Servizi privati di supporto (Terziario) e Residenze libere fortemente integrati nel verde ad alto fusto esistente. Arricchire la proposta funzionale del compendio oggi limitata alla monofunzionalità della RSA. Nel contempo la trasformazione ha come obiettivo centrale la valorizzazione del cosiddetto "Parco Archeologico", volto a rendere fruibili i recenti rinvenimenti archeologici del sito.

Parametri urbanistici

| | | | |
|--|--------|-----------------------------------|---------|
| Superficie Territoriale | St | 21.093 mq | |
| SLP complessiva | SLP_c | 5.273 mq | |
| diretta | SLP_d | 4.218 mq | 80% |
| quota di perequazione [in atterraggio] | SLP_p | 1.055 mq | 20% |
| premialità | SLP_pr | 1.055 mq | max 20% |
| Rapporto di Copertura | RC | 40% della Sf | |
| Altezza Massima | Hmax | 2 / 3 piani f.t. | |
| | | vedi schema principio insediativo | |
| Cessione/Asservimento aree pubbliche | | min 40% della St | |
| | | [ammessa monetizzazione parziale] | |



Usi prevalente, ammessi e non ammessi

| AT 07 "PARCO ARCHEOLOGICO" | | | |
|----------------------------|---|---------|-------------|
| CATEGORIA | DESTINAZIONE D'USO | AMMESSA | NON AMMESSA |
| Residenza | Residenza libera | Max 25% | |
| Attività primarie | Agricoltura | | X |
| Attività secondarie | Industria e artigianato | | X |
| | Industrie insalubri D. Lgs. 334/99 L.R. 19/01 | | X |
| | Depositi e magazzini | | X |
| Attività terziarie | Ricettivo | X | |
| | Artigianato di servizio | | X |
| | Esercizio di vicinato (<250,00 mq.) | X | |
| | Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq) | | X |
| | Medie strutture di vendita prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq) | | X |
| | Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq) | | X |
| | Grande struttura di vendita (>2501,00 mq) | | X |
| | Centro Commerciale | | X |
| | Commercio ingrosso | | X |
| | Uffici direzionali | | max 25% |
| Attrezzature pubbliche | Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico: | min 50% | |
| | Residenze Sociali Temporanee | | |
| | Impianti tecnologici | X | |

Parametri ambientali

| | | |
|--|-----------------|--|
| Verde profondo | V _{pr} | 20% della Sf |
| Indice Arboreo | la | 4 alberi / 100 mq di Sf |
| Indice Arbustivo | lar | 30 arbusti / 100 mq di Sf |
| % fabbisogno energetico da fonti rinnovabili | | allegato 3 del D.Lgs. 28/2011 + 5% $1,05*[P=(1/K)*S]$ |
| Contributo per acquisizione demanio pubblico aree agricole / verdi | SI' | |

Servizi pubblici minimi

| | |
|---------------------|--|
| Verde pubblico | da dettagliare nel PA |
| Mobilità e sosta | 10 mq x abitante teorico |
| Standard di qualità | si rimanda al Programma di attuazione del Piano dei Servizi/progetto di valorizzazione archeologica. |

Prescrizioni specifiche

Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di nuova viabilità, parcheggi e percorsi in grado di garantire un'elevata qualità dello spazio pubblico e il collegamento con il polo dei servizi di RSA esistenti.

Dovrà essere rispettato il vincolo archeologico esistente e prevista la realizzazione di un parco pubblico Archeologico con percorso fruitivo in grado di valorizzare i rinvenimenti archeologici presenti in sito: a tale scopo il progetto dovrà essere sottoposto al parere vincolante della competente Soprintendenza ai Beni Archeologici.

Si dovrà mantenere e irrobustire la fascia verde esistente tra la via Natta e il futuro insediamento potenziando in tal modo la già apprezzabile funzione di mitigazione tra il nuovo insediamento e le attività produttive esistenti sottostanti.



Obbligo di cessione di due alloggi ad uso residenziale temporaneo all'A.C. e prevedere la riqualificazione verde spondale torrente Drione, con collegamento pedonale a scavalco su torrente Drione tra l'ambito e via Italia.

Procedura

Piano Attuativo (PA) / Programma Integrato di Intervento (PII).

art. 25 **AT 08 "Polo innovazione ss42"**

Obbiettivo

Riqualificazione ambientale e riuso del comparto per promuovere forme di produzione orientate all'innovazione o terziario commerciale avanzato.

Costruire un tassello del nuovo paesaggio urbano riqualificato e identitario lungo il principale asse stradale attraversamento del paese (SS42)

Arricchire la proposta funzionale del compendio che oggi si presenta limitata alla funzione ingrosso commercio - magazzino - deposito.

Parametri urbanistici

| | | | |
|--|--------|----------------|--------------------|
| Superficie Territoriale | St | 5.400 mq | |
| SLP complessiva | SLP_c | 2.160 mq | |
| diretta | SLP_d | 1728 mq | 80% |
| quota di perequazione [in atterraggio] | SLP_p | 432 mq | 20% |
| premialità | SLP_pr | 432 mq | max 20% |
| Rapporto di Copertura | RC | 50% della Sf | |
| Altezza Massima | Hmax | 2/3 piani f.t. | [uffici-terziario] |
| | | m 7,50 | [capannoni] |

vedi schema principio insediativo

Cessione/Asservimento aree pubbliche

min 40% della St

[ammessa monetizzazione parziale]

Usi prevalente, ammessi e non ammessi

| AT 08 "Polo innovazione ss42" | | | |
|-------------------------------|---|---------|-------------|
| CATEGORIA | DESTINAZIONE D'USO | AMMESSA | NON AMMESSA |
| Residenza | Residenza libera | | X |
| Attività primarie | Agricoltura | | X |
| Attività secondarie | Industria e artigianato | X | |
| | Industrie insalubri D. Lgs. 334/99 L.R. 19/01 | | X |
| | Depositi e magazzini | | X |
| Attività terziarie | Ricettivo | X | |
| | Artigianato di servizio | X | |
| | Esercizio di vicinato (<250,00 mq.) | X | |
| | Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq) | X | |
| | Medie strutture di vendita prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq) | | X |
| | Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq) | | X |
| | Grande struttura di vendita (>2501,00 mq) | | X |
| | Centro Commerciale | | X |
| | Commercio ingrosso | | X |
| | Uffici direzionali | max 30% | |



| | | | |
|------------------------|--|---|--|
| Attrezzature pubbliche | Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico | X | |
| | Impianti tecnologici | X | |

Parametri ambientali

| | | |
|--|------|--|
| Verde profondo | V_pr | 20% della Sf |
| Indice Arboreo | la | 4 alberi / 100 mq di Sf |
| Indice Arbustivo | lar | 30 arbusti / 100 mq di Sf |
| % fabbisogno energetico da fonti rinnovabili | | allegato 3 del D.Lgs. 28/2011 + 5% $1,05*[P=(1/K)*S]$ |
| Contributo per acquisizione demanio pubblico aree agricole / verdi | SI' | |

Servizi pubblici minimi

| | |
|---------------------|---|
| Verde pubblico | da dettagliare nel PA |
| Mobilità e sosta | 10 mq x abitante teorico |
| Standard di qualità | si rimanda al Programma di attuazione del Piano dei Servizi |

Prescrizioni specifiche

Rispettare il vincolo per le fasce fluviali PAI; rinaturalizzare la fascia spondale del Cherio; la disposizione degli edifici e degli spazi aperti dovrà formulare un'opzione attenta a preservare e valorizzare la percezione visuale dei versanti collinari retrostanti; il progetto dovrà prevedere la riduzione della superficie impermeabilizzata del lotto anche ridefinendo gli attuali piazzali mediante la realizzazione di nuovi parcheggi su più livelli.

L'ampliamento della superficie commerciale esistente non dovrà superare i mq. 500; la dotazione di parcheggi minimi di legge da reperire verrà calcolata in funzione delle tipologie commerciali insediate.

Prevedere riordino viabilità S.S. 42 e via Fornaci e la realizzazione percorso pedonale lungo la S.S. 42.

Procedura

Piano Attuativo (PA) / Programma Integrato di Intervento (PII).

art. 26 **AT 09 "Col Fiorito"**

Obiettivo

Intervento di riqualificazione del versante collinare introducendo un equilibrato assetto insediativo residenziale di qualità ed accorgimenti di presidio del paesaggio e miglioramento della dotazione viaria esistente.

Parametri urbanistici

| | | | |
|--|--------|-----------|------|
| Superficie Territoriale | St | 23.900 mq | |
| SLP complessiva | SLP_c | 4.167 mq | |
| diretta | SLP_d | 4.167 mq | 100% |
| quota di perequazione [in atterraggio] | SLP_p | 0 mq | |
| premierità | SLP_pr | 0 mq | |



| | | |
|--------------------------------------|------------------|-----------------------------------|
| Rapporto di Copertura | RC | 50% della Sf |
| Altezza Massima | Hmax | 2 piani f.t. |
| Cessione/Asservimento aree pubbliche | min 40% della St | [ammessa monetizzazione parziale] |

Usi prevalente, ammessi e non ammessi

| AT 09 "Col Fiorito" | | | |
|------------------------|---|---------|-------------|
| CATEGORIA | DESTINAZIONE D'USO | AMMESSA | NON AMMESSA |
| Residenza | Residenza libera | X | |
| Attività primarie | Agricoltura | | X |
| Attività secondarie | Industria e artigianato | | X |
| | Industrie insalubri D. Lgs. 334/99 L.R. 19/01 | | X |
| | Depositi e magazzini | | X |
| Attività terziarie | Ricettivo | X | |
| | Artigianato di servizio | X | |
| | Esercizio di vicinato (<250,00 mq.) | X | |
| | Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq) | | X |
| | Medie strutture di vendita prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq) | | X |
| | Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq) | | X |
| | Grande struttura di vendita (>2501,00 mq) | | X |
| | Centro Commerciale | | X |
| | Commercio ingrosso | | X |
| | Uffici direzionali | max 30% | |
| Attrezzature pubbliche | Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico | X | |
| | Impianti tecnologici | X | |

Parametri ambientali

| | | |
|--|-----------------|--|
| Verde profondo | V _{pr} | 20% della Sf |
| Indice Arboreo | I _a | 4 alberi / 100 mq di Sf |
| Indice Arbustivo | I _{ar} | 30 arbusti / 100 mq di Sf |
| % fabbisogno energetico da fonti rinnovabili | | allegato 3 del D.Lgs. 28/2011 + 5% $1,05 * [P = (1/K) * S]$ |

Contributo per acquisizione demanio pubblico aree agricole / verdi SI'

Servizi pubblici minimi

| | |
|---------------------|---|
| Verde pubblico | da dettagliare nel PA |
| Mobilità e sosta | 10 mq x abitante teorico |
| Standard di qualità | si rimanda al Programma di attuazione del Piano dei Servizi |

Prescrizioni specifiche

- la disposizione degli edifici e degli spazi aperti dovrà formulare un'opzione attenta a preservare e valorizzare la percezione visuale dei versanti collinari retrostanti;

- prevedere:

- _ regolarizzazione viabilità di via Caffi con allargamento calibro stradale;
- _ realizzazione nuovo percorso pedonale;
- _ prevedere fascia di arretramento edificazione rispetto a via Caffi di circa 20/25 m;



_monetizzazione intergale standards e servizi;

- condizione preliminare alla procedibilità della proposta di Piano Attuativo, conformativo delle indicazioni contenute nella presente scheda del DdP, sarà l'assunzione da parte del proponente dell'impegno alla non risarcibilità di possibili danni agli edifici e pertinenze realizzati nell'ambito dell'attuazione del Piano, anche in via astratta riconducibili alla successiva cantierazione e realizzazione dell'infrastruttura viabilistica indicata nelle attuali previsioni del PTCP provinciale che interessa l'ambito di intervento.

Procedura

Piano Attuativo (PA) / Programma Integrato di Intervento (PII).

art. 27 **AT 10 "Lughisello"**

Obbiettivo

Intervento di riqualificazione del versante collinare introducendo un equilibrato assetto insediativo residenziale di qualità ed accorgimenti di presidio del paesaggio e miglioramento della dotazione viaria esistente.

Parametri urbanistici

| | | | |
|--|--------|-----------------------------------|---------|
| Superficie Territoriale | St | 13799 mq | |
| SLP complessiva | SLP_c | 2.300 mq | |
| diretta | SLP_d | 2.300 mq | 100% |
| quota di perequazione [in atterraggio] | SLP_p | 0 mq | |
| premialità | SLP_pr | 460 mq | max 20% |
| Rapporto di Copertura | RC | 50% della Sf | |
| Altezza Massima | Hmax | 2 piani f.t. | |
| Cessione/Asservimento aree pubbliche | | min 40% della St | |
| | | [ammessa monetizzazione parziale] | |

Usi prevalente, ammessi e non ammessi

| AT 10 "Lughisello" | | | |
|------------------------|---|---------|-------------|
| CATEGORIA | DESTINAZIONE D'USO | AMMESSA | NON AMMESSA |
| Residenza | Residenza libera | X | |
| Attività primarie | Agricoltura | | X |
| Attività secondarie | Industria e artigianato | | X |
| | Industrie insalubri D. Lgs. 334/99 L.R. 19/01 | | X |
| | Depositi e magazzini | | X |
| Attività terziarie | Ricettivo | X | |
| | Artigianato di servizio | X | |
| | Esercizio di vicinato (<250,00 mq.) | X | |
| | Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq) | | X |
| | Medie strutture di vendita prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq) | | X |
| | Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq) | | X |
| | Grande struttura di vendita (>2501,00 mq) | | X |
| | Centro Commerciale | | X |
| | Commercio ingrosso | | X |
| | Uffici direzionali | max 30% | |
| Attrezzature pubbliche | Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico | X | |
| | Impianti tecnologici | X | |



Parametri ambientali

| | | |
|--|-----------------|--|
| Verde profondo | V _{pr} | 20% della Sf |
| Indice Arboreo | la | 4 alberi / 100 mq di Sf |
| Indice Arbustivo | lar | 30 arbusti / 100 mq di Sf |
| % fabbisogno energetico da fonti rinnovabili | | allegato 3 del D.Lgs. 28/2011 + 5% $1,05*[P=(1/K)*S]$ |
| Contributo per acquisizione demanio pubblico aree agricole / verdi | SI' | |

Servizi pubblici minimi

| | | |
|---------------------|--|---|
| Verde pubblico | | da dettagliare nel PA |
| Mobilità e sosta | | 10 mq x abitante teorico |
| Standard di qualità | | si rimanda al Programma di attuazione del Piano dei Servizi |

Prescrizioni specifiche

- la disposizione degli edifici e degli spazi aperti dovrà formulare un'opzione attenta a preservare e valorizzare la percezione visuale dei versanti collinari retrostanti;

_ prevedere riordino viabilità anche esternamente all'ambito con allargamento via Lughisello e realizzazione nuovo marciapiedi;

_ riordino verde spondale valletta detta dello "stabolo";

_ condizione preliminare alla procedibilità della proposta di Piano Attuativo, conformativo delle indicazioni contenute nella presente scheda del DdP, sarà l'assunzione da parte del proponente dell'impegno alla non risarcibilità di possibili danni agli edifici e pertinenze realizzati nell'ambito dell'attuazione del Piano, anche in via astratta riconducibili alla successiva cantierazione e realizzazione dell'infrastruttura viabilistica indicata nelle attuali previsioni del PTCP provinciale che interessa l'ambito di intervento.

Procedura

Piano Attuativo (PA) / Programma Integrato di Intervento (PII).



PARTE IV - La Gestione del DdP

1 - Pianificazione attuativa

Viene ricompresa nella definizione di Pianificazione Attuativa tutta la gamma di strumenti urbanistici, piani e programmi di iniziativa pubblica o di iniziativa privata, in grado di attuare concretamente le previsioni strategiche del Documento di Piano.

A titolo esemplificativo si noverano: il Piano di Lottizzazione, il Piano di Recupero, il Piano Particolareggiato, il Programma Integrato di Intervento, il Piano di Zona, l'Accordo di Programma con contenuti urbanistici di dettaglio, etc.

Ai Piani Attuativi ed alla relativa convenzione urbanistica, come disposto dall'art 10 della LR 12/05, è deputato il compito di conformare i diritti edificatori sulla scorta degli indirizzi dati dal Documento di Piano.

Nel prosieguo la definizione di "Piano Attuativo" deve quindi intendersi estesa a tutte le diverse tipologie di strumenti aventi tali caratteristiche.

2 - Criteri applicativi

I piani attuativi relativi agli Ambiti di Trasformazione di cui all'art. 3 del Capo II, devono garantire, a supporto delle funzioni insediate, una dotazione globale di aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, che dovrà valutarsi in base all'analisi dei carichi di utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti nel territorio comunale e ragguagliata nella misura minima di mq 26,5/ab., come indicato nella disciplina del Piano dei Servizi.

Qualora gli attori abbiano la disponibilità di attrezzature ed aree, poste fuori dal perimetro del singolo piano o programma, che risultino idonee a supportare le funzioni ivi previste, può essere proposta - senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico vigente - la cessione di tali aree o attrezzature, purché ne sia garantita la loro accessibilità e fruibilità, ovvero, la realizzazione e la cessione, da parte del privato, di opere e/o nuove attrezzature di interesse generale quale modalità integralmente equivalente di adempimento.

In alternativa alla cessione delle aree ed attrezzature di cui sopra, è inoltre ammessa la possibilità che le stesse rimangano di proprietà del privato attuatore e vengano però dallo stesso asservite all'uso pubblico tramite un regolamento di gestione che dovrà essere contenuto e disciplinato nella stessa convenzione del Piano Attuativo.

E' inoltre ammissibile la monetizzazione delle aree od attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, in sostituzione della loro cessione al Comune od asservimento all'uso pubblico, soltanto nel caso in cui il Comune ritenga che tale soluzione sia la più funzionale per l'interesse pubblico.

In tal caso gli introiti derivanti dalla monetizzazione dovranno essere impiegati per l'acquisizione di fabbricati o aree destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero per la realizzazione diretta di opere previste nel Programma di Attuazione del Piano dei Servizi e/o del P.T.O.P.

Il criterio per l'individuazione delle opere e attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico da realizzarsi nell'ambito dei piani attuativi è costituito dalle segnalazioni contenute nelle singole schede di Ambito di trasformazione nella sezione dedicata alle "prestazioni pubbliche attese", nonché nel Programma di Attuazione del Piano dei Servizi con le eventuali priorità dallo stesso stabilite.



3 - Lo standard di qualità

Al fine di soddisfare il principio teso al raggiungimento di un'elevata attenzione alla caratterizzazione degli spazi e del territorio ed a un loro utilizzo sostenibile per garantire la migliore qualità ambientale urbana e della vita, in analogia con le disposizioni dell'art. 90 della LR 12/05 e smi, obiettivo primario di ogni singolo Piano Attuativo sarà quello della concreta realizzazione dei servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale ad esso attribuiti nella scheda di Ambito di Trasformazione sulla base dell'analisi dei carichi d'utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti, verificandone la sostenibilità economico-finanziaria e monitorando nel tempo la loro attualità sulla base di un'efficace programmazione temporale delle priorità derivante dal Piano dei Servizi, così da rispondere in modo efficace e diretto alle concrete esigenze della cittadinanza.

4 - Requisiti dei Piani Attuativi relativi agli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano

a - Requisiti estrinseci

Sempre al fine del raggiungimento degli obiettivi declinati all'art. 3 che precede, si prevede che ogni progetto di Piano attuativo dovrà essere connotato da un elevato "*profilo qualitativo della trasformazione*" sia per la parte relativa alla progettazione vera e propria, che per la successiva attuazione e gestione dell'intervento.

La ricerca della qualità urbana, infatti, si pone oggi come elemento "*premiante*" - anche in termini economici - dell'intervento contribuendo alla creazione di un "*mercato della qualità*".

Ciò avverrà mediante:

- l'attuazione di modelli di organizzazione spaziale capaci di correlare tra loro funzioni e spazi qualificati ed in grado di raggiungere risultati di sempre maggiore vivibilità complessiva della città;
- la realizzazione di un miglioramento della qualità ambientale e urbana attraverso l'offerta di prodotti edilizi e di spazi urbani di alto livello qualitativo;
- la coerenza della proposta urbanistica con i programmi della mobilità urbana ed i progetti relativi all'organizzazione del trasporto pubblico, con particolare attenzione all'ambientazione delle diverse infrastrutture per la mobilità definendo le caratteristiche dei luoghi di interscambio che dovranno caratterizzarsi come spazi urbani "pensati" e progettati (ad es.: fermate bus - parcheggi di interscambio - etc.);
- un'efficace varietà tipologica delle unità edilizie;
- la realizzazione di adeguate quantità di parcheggi anche in funzione dei fabbisogni pregressi;
- la realizzazione di aree residenziali protette con percorsi interni a utilizzo preminentemente ciclo-pedonale, sviluppando, soprattutto nei nuovi interventi e nel recupero urbanistico, un controllo del traffico e della sosta;
- le aree reperite per attrezzature pubbliche o di uso pubblico afferenti ad ogni proposta di Piano Attuativo, nel rispetto dei criteri qualitativi indicati, dovranno avere la caratteristica di compiutezza e completezza sia in termini spaziali che funzionali, garantendo una risposta unitaria ed integrata, ancorché rappresentino la realizzazione di una prima fase funzionale di un progetto più ampio.

Gli interventi proposti dovranno inoltre porre particolare attenzione ai seguenti aspetti:



- alla protezione dell'ambiente naturale (adozione di un approccio ecosistemico, riduzione al minimo dell'uso di risorse naturali e di terreno, della produzione dei rifiuti e dell'emissione di inquinanti, valorizzazione della biodiversità);
- allo sviluppo di viabilità di collegamento "tranquilla" tra quartieri con caratteristiche di basso impatto ambientale e soluzioni progettuali orientate a differenziare le varie categorie di fruizione (pedoni, ciclisti, automobili), compatibilmente con la realtà urbana.

b - Modalità di verifica e dimensione economica della prestazione pubblica nei Piani Attuativi

I P.A. dovranno perseguire obiettivi di qualità architettonica ed urbanistica, che saranno valutati dall'Amministrazione comunale attraverso criteri dati e di seguito descritti: .

La finalità di questi criteri è quella di perseguire il più elevato valore possibile dell'intervento in relazione alla qualità urbana in generale, alla innovazione finalizzata al miglioramento del grado di vivibilità, sostenuto, sempre, dall'equilibrio dei rapporti economici tra investimento e obiettivo.

Primo criterio: coerenza con il quadro strategico del Documento di Piano

Ogni proposta di Piano Attuativo dovrà esplicitamente dimostrare di essere in grado di concorrere al perseguimento degli obiettivi strategici declinati dal "Quadro strategico" del documento di Piano; ciò in funzione della localizzazione e perimetrazione della proposta. Il Piano Attuativo dovrà, comunque, essere coerente con i criteri paesaggistico ambientali e con i principi fondamentali del presente Documento.

Secondo criterio: coerenza/compatibilità con il contesto urbano

Il secondo criterio si riferisce alla fondamentale relazione di compatibilità tra le proposte di trasformazione presentate ed il contesto urbano di riferimento.

In particolare, le proposte dovranno dimostrare la compatibilità sostanziale rispetto ai seguenti aspetti:

- funzioni insediate;
- assetto morfologico e tipologico del contesto urbano;
- pesi insediativi presenti;
- rete delle infrastrutture esistenti, programmate e/o previste.

Terzo Criterio: assunzione principi di sostenibilità ambientale e coerenza con le indicazioni della scheda di Ambito di Trasformazione

Ogni proposta di Piano Attuativo dovrà contenere modelli di organizzazione spaziale orientati a correlare tra loro funzioni e spazi qualificati, interpretando progettualmente i seguenti concetti:

- vivibilità e miglioramento della qualità ambientale e urbana,
- offerta di prodotti edilizi e di spazi urbani di alto livello qualitativo.
- varietà tipologica delle unità edilizie
- mix funzionale interno, in coerenza con la tipologia funzionale attribuita dal Documento di Piano all'Ambito di trasformazione specifico;
- impronta ecologica e tutela dell'ambiente naturale (adozione di un approccio ecologico, riduzione al minimo dell'uso di risorse naturali e di consumo di suolo, controllo della produzione dei rifiuti e dell'emissione di inquinanti, valorizzazione della biodiversità)



Le attrezzature pubbliche o di uso pubblico afferenti ad ogni proposta di Piano Attuativo, nel rispetto dei criteri qualitativi definiti dal Piano dei Servizi, dovranno avere la caratteristica di compiutezza e completezza sia in termini spaziali che funzionali, garantendo una risposta unitaria ed integrata.

Le proposte dovranno inoltre dimostrare la coerenza con le indicazioni contenute nella specifica scheda di Ambito di Trasformazione in ordine a:

- capacità di attuare gli obiettivi strategici descritti;
- coerenza con i parametri urbanistici indicati, l'articolazione in Unità Minime di intervento, laddove prevista, la tipologia dello strumento urbanistico attuativo segnalato;
- presenza del mix funzionale entro i limiti di flessibilità ammessi dalla tabella di riferimento, dimostrando il raggiungimento dei limiti minimi richiesti per la Residenza Sociale qualora previsti;
- assunzione nel progetto urbanistico di dettaglio dei criteri insediativi individuati sia a livello schematico sia a livello argomentativo;
- assolvimento delle prestazioni pubbliche attese indicate nell'apposita sezione che costituisce l'elemento guida per l'individuazione delle opere e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico da realizzare.

Al fine di garantire la corretta attuazione del Piano dei Servizi, nel caso in cui il Piano Attuativo preveda la monetizzazione, anche parziale, di aree per attrezzature pubbliche, tali somme verranno impiegate per l'acquisizione di fabbricati o aree destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero per la realizzazione diretta di opere previste dal programma di attuazione del Piano dei Servizi, seguendo le priorità definite nel processo di monitoraggio del Piano dei Servizi stesso.

Quarto Criterio: Allineamento agli Indicatori VAS ed al sistema di monitoraggio delle trasformazioni

Per la definizione degli interventi di trasformazione del territorio ci si dovrà principalmente avvalere della valutazione ambientale delle azioni proposte.

In tale sede, per mezzo di un sistema di indicatori di qualità ed a modalità di consultazione e di monitoraggio descritti nel Rapporto Ambientale del Documento di Piano, cui si rimanda, si dovrà promuovere uno sviluppo sostenibile ed assicurare atti di governo del territorio ad elevato livello di protezione ambientale, attraverso i principi di sostenibilità, qualità urbana e paesaggistica.

Quinto criterio: verifica della dimensione economico finanziaria del Piano Attuativo

Ogni Piano Attuativo dovrà dimostrare il raggiungimento dei seguenti parametri quantitativi:

Quantità minima di aree da destinare a servizi:

- Servizi da reperire nei comparti con superficie > mq 10.000: min. 40% della superficie territoriale;
- servizi da reperire nei comparti < mq 10.000: min. 40% della superficie territoriale, con possibilità di reperimento all'esterno del comparto di intervento, previa verifica del fabbisogno dovuto ai sensi di legge.

Quantità minima di standards qualitativi aggiuntivi:

- realizzazione di standard qualitativi, in termini aggiuntivi rispetto agli standard quantitativi dovuti ai sensi dell'articolo 2 del presente CAPO III, del valore pari all'importo dovuto per oneri di urbanizzazione per l'intervento proposto;



- qualora l'A.C. non ritenga di convenzionare, in tutto o in parte, le quote eventualmente previste per l'edilizia residenziale sociale, l'equipollente valore economico incrementerà la realizzazione di standard qualitativi di cui al precedente punto.
- la determinazione dell'entità economica corrispondente allo standard qualitativo aggiuntivo dovrà inoltre verificarsi attraverso il Piano Finanziario dell'intervento secondo il principio del reciproco vantaggio tra operatore ed Amministrazione Comunale.

Sesto criterio: la premialità

La presenza nella proposta di Piano Attuativo di uno o più fra gli elementi premiali che di seguito vengono descritti, può permettere l'incremento dei parametri urbanistici previsti nella scheda di Ambito di trasformazione, a seconda dei casi, nel limite massimo del 20% del V/Slp

Le modalità di riconoscimento degli elementi premiali sono descritte nel successivo paragrafo 5.

Gli elementi premiali sono i seguenti:

Incremento della dotazione di Servizi

- sensibili incrementi quantitativi e qualitativi dei servizi minimi fissati nella quarta soglia;
- cessione gratuita di alloggi al Comune o innalzamento della quota di Edilizia Residenziale Sociale;

Elementi di qualità edilizia, architettonica, urbana e degli spazi pubblici

- adozione di tipologie abitative innovative;
- adozione di principi di bioarchitettura con soluzioni di edilizia bioclimatica e risparmio energetico (edifici classe A);
- attivazione concorsi di progettazione e modalità di progettazione partecipate;
- promozione di interventi di arte urbana.

Ruolo urbano e funzioni

- localizzazione di funzioni ad alto contenuto strategico innovativo (ricerca, innovazione, alta direzione).

5 - Competitività ed incentivi alle trasformazioni

Il DdP, al fine di favorire l'attuazione delle previsioni strategiche dallo stesso enunciate, nonché di coordinare lo sviluppo urbanistico della città, favorendo al contempo sinergie di sussidio alla realizzazione dei servizi prioritari per i programmi dell'Amministrazione comunale, si propone di incentivare e introdurre meccanismi competitivi tra le trasformazioni dallo stesso previste.

Di conseguenza, si prevede di operare secondo il seguente modello.

- L'Amministrazione comunale, al fine di incentivare la realizzazione delle previsioni urbanistiche, infrastrutturali ed edificatorie del PGT, con cadenza annuale (o semestrale ove se ne ravvisasse l'opportunità) promuoverà, attraverso la pubblicazione di un apposito bando, la presentazione di proposte pianificatorie attuative.
- Il bando di cui sopra indicherà le Linee di Azione Strategica e gli obiettivi prioritari che, di volta in volta, l'Amministrazione comunale intenderà perseguire nell'arco temporale di valenza del bando stesso.
- A tale riguardo, il Comune stabilirà ai privati un termine di valenza ordinatoria per la presentazione di proposte di Piani attuativi, anche attraverso la formula dello schema preliminare, le quali ai sensi degli



art. 8 e 12 l.r. 12/2005, potranno prevedere l'attuazione di uno o più At, individuando in via definitiva gli indici e parametri urbanistico – edilizi, nonché proporre la realizzazione di opere e servizi già previste dal DdP per gli stessi At, oppure – in aggiunta – quelle che saranno contenute nel Piano dei Servizi, secondo le indicazioni di priorità che verranno declinate nel bando di cui sopra si è detto.

- Il bando potrà altresì prevedere premi per i privati promotori di iniziative in adesione all'invito; ciò potrà avvenire in termini di incremento volumetrico (o di S.I.p.), oppure di sconto sui contributi di costruzione ex art. 43 l.r. 12/2005, a fronte del ricorrere nella proposta di elementi premiali così come declinati nella *sesta soglia* del precedente articolo 4. Tali elementi premiali dovranno, in ogni caso, rispettare le priorità individuate dall'Amministrazione comunale attraverso il bando in questione.
- la mancata attivazione degli At previsti dal DdP nel termine di efficacia dello stesso e la mancata adesione dei privati proprietari delle aree alle selezioni di cui al bando che precede, potrà costituire valido motivo per non confermare le previsioni edificatorie ed urbanistiche inerenti l'At in occasione della revisione o modifica del DdP.

Si precisa che l'esclusione delle proposte di pianificazione esecutiva dalle selezioni attivate con i bandi di cui sopra si è detto, comporta solo il mancato raggiungimento dei benefici aggiuntivi di volta in volta introdotti, rimanendo inalterate le capacità edificatorie attribuite all'ambito dal PGT.

Sarà ovviamente sempre possibile per i privati presentare proposte di pianificazione attuativa delle aree oggetto di trasformazione da parte del DdP, anche al di fuori dei termini e con modalità diverse rispetto ai bandi di selezione di cui sopra si è detto.

6 - Procedure per la presentazione e l'approvazione dei Piani Attuativi

Le modalità di istruttoria ed approvazione delle proposte di P.A., sono disciplinate dalla normativa statale e regionale vigente.

6.1 - Istruttoria

Per quanto riguarda l'istruttoria, in particolare, il PGT prevede che:

a. Schema preliminare di P.A. [S.P.]

Il procedimento di approvazione del Piano Attuativo può essere preceduto dalla presentazione, da parte dei proponenti, di uno schema preliminare di fattibilità di tipo metaprogettuale, al fine di verificarne la conformità alle linee programmatiche di indirizzo ed ai criteri ed obiettivi indicati nel presente Documento di Piano, su cui si esprimeranno gli uffici preposti della Amministrazione Comunale entrogiorni, acquisito il parere della Commissione Urbanistica.

Detta fase preliminare deve intendersi quale dialogo collaborativo tra pubblico e privato per la miglior definizione della proposta urbanistica esecutiva, ma non potrà certo pregiudicare o vincolare l'Amministrazione nella definizione del successivo procedimento di approvazione definitiva.

Lo schema preliminare dovrà essere corredato dalla seguente documentazione, da presentare anche su supporto informatico:

- 1 - Planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:10.000) con la individuazione del comparto oggetto di intervento, dei sistemi e dei sub-sistemi ambientali (come individuati dalle vigenti prescrizioni) infrastrutturali e dei



servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità, nonché delle previsioni, ritenute significative rispetto alla proposta, contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione locale e sovracomunale. La rappresentazione cartografica in scala 1:10.000 dovrà essere effettuata sulla carta tecnica regionale e dovrà evidenziare lo stato dei servizi specificando in particolare e con apposita simbologia grafica, se trattasi di opere e/o servizi esistenti, in corso di realizzazione e/o programmate dagli enti competenti;

2 - Planimetria dello stato di fatto degli ambiti di intervento (da realizzare utilizzando la carta tecnica comunale, in scala 1:1000 o 1:2000) contenente le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali (documentate anche fotograficamente), le urbanizzazioni primarie, i sottoservizi tecnologici, nonché le caratteristiche morfologiche funzionali e i profili altimetrici estesi ad un intorno significativo, tale da consentire un'opportuna conoscenza del contesto di intervento;

3 - Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:1.000, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzioni, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente (possibilmente verificati con fotomontaggi o elaborazioni informatiche); individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere;

relazione tecnica contenente la descrizione delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dalla amministrazione comunale nel documento di inquadramento ed ai documenti di programmazione sovracomunale;

4 - relazione economica, comprensiva del computo estimativo di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico, con riferimento, in particolare alla necessità di realizzazione e conseguente gestione delle opere o interventi di interesse pubblico.

Sarà comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale di richiedere eventuale documentazione integrativa, in relazione alle caratteristiche peculiari dell'ambito di intervento.

b - Proposta di Piano Attuativo [P.A.]

Per l'esame di tutte le proposte di P.A., l'Amministrazione Comunale si pronuncerà entro i termini stabiliti dalla legge in relazione allo specifico piano attuativo proposto.

La documentazione minima da allegarsi necessariamente al Piano Attuativo, da presentare anche su supporto informatico, è la seguente:

- 1 - planimetria di inquadramento territoriale, di cui al precedente punto 1;
- 2 - planimetria dello stato di fatto degli ambiti di intervento, di cui al precedente punto 2;
- 3 - progetto planivolumetrico, di cui al precedente punto 3;
- 4 - progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sviluppato ad un livello di dettaglio utile a definire gli impegni che il proponente dovrà assumersi in convenzione urbanistica; tale progetto dovrà essere comprensivo del computo estimativo dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico;
- 5 - Relazione tecnica contenente in particolare:



- descrizione delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dalla amministrazione comunale nel documento di inquadramento ed ai documenti di programmazione sovracomunale;
- dimostrazione degli standard urbanistici in rapporto alla capacità ed ai pesi insediativi indotti dal Programma Integrato di Intervento suddivisi tra le diverse funzioni previste dal programma;
- analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acque, aria (secondo i dati resi obbligatoriamente disponibili dagli enti competenti o, in assenza di questi ultimi, con rilievi effettuati dai soggetti attuatori), nonché indicazione di eventuali interventi necessari a garantire il rispetto delle prescrizioni delle leggi di settore;
- analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico, ove prescritta dalla vigente legislazione, ed indicazione di eventuali misure compensative;
- valutazione della compatibilità geologica dell'intervento, in coerenza con le prescrizioni del P.T.C.P.;
- descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani, dei sottoservizi tecnologici, sul sistema di mobilità e di accessibilità trasportistica, supportati da eventuali studi viabilistici.

6 - Relazione economica sulla fattibilità del programma, che evidenzia in particolare:

- il concorso delle risorse private e l'eventuale concorso di risorse dei soggetti attuatori pubblici, con riferimento sia alla realizzazione che alla gestione di opere o interventi di interesse pubblico;
- il programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci.

Qualora gli strumenti attuativi e gli interventi pubblici e privati in essi contenuti si discostino dai criteri ed indirizzi contenuti nel DdP, dovranno essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da procedura di VIA o VAS per la valutazione ambientale e paesistica del progetto. Analogamente ciò dovrà avvenire in tutti i casi in cui la procedura di VIA o VAS sia richiesta espressamente dalla normativa vigente in relazione ai contenuti del progetto. In tal senso le proposte di pianificazione attuativa dovranno essere corredate dalla documentazione e studi previsti dalla legge. Nei casi di maggiore complessità e delicatezza dell'intervento, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere documentazione integrativa e se necessario di dettare indicazioni di tipo progettuale ed obiettivi specifici.

6.2 - Procedure di approvazione

Come detto in precedenza, le procedure di approvazione dei singoli piani urbanistici esecutivi sono regolate dalla normativa nazionale e regionale vigenti.

In particolare, secondo quanto previsto dalla L.R. 12/2005, si potranno presentare le seguenti ipotesi:

- i Piani Attuativi ed i Programmi Integrati di Intervento conformi allo strumento urbanistico generale vigente o adottato, sono approvati dalla Giunta Comunale con la procedura prevista dall'art. 14, commi 1, 2, 3 e 4, della L.R. 12/2005;
- i Programmi Integrati di Intervento in variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, non aventi rilevanza regionale, ai sensi dell'art. 92, comma 5, della L.R. 12/2005, sono approvati dal Consiglio Comunale con la procedura di cui all'articolo 14, commi 2, 3 e 4, della medesima legge, acquisita la verifica provinciale di compatibilità di cui all'articolo 3, comma 18, della [L.R. n. 1/2000](#), ovvero all'articolo 13, comma 5, della L.R. 12/2005, intendendosi i termini ivi previsti ridotti della metà;



- qualora il Programma Integrato di Intervento comporti variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati ed abbia rilevanza regionale secondo quanto definito dall'art. 92, comma 5, della L.R. 12/2005, per la sua approvazione, il sindaco promuove la procedura di accordo di programma prevista dall'articolo 34 del D.lgs n. 267/2000, fatto salvo l'espletamento delle procedure di pubblicazione e osservazioni, da effettuarsi rispettivamente nel termine di quindici giorni consecutivi.

Sono definiti di rilevanza regionale i Programmi Integrati di Intervento per i quali siano previsti:

- a) interventi finanziari a carico della Regione;
- b) opere previste dal programma regionale di sviluppo e dai suoi aggiornamenti annuali, nonché dagli altri piani e programmi regionali di settore;
- c) grandi strutture di vendita;
- d) opere dello Stato o di interesse statale;

Qualora il Programma Integrato di Intervento comporti variante anche al piano territoriale di coordinamento provinciale, la variante è approvata, senza altra formalità e previo espletamento delle procedure di pubblicazione e osservazioni, da effettuarsi, nel termine complessivo di trenta giorni continuativi, dal consiglio provinciale entro sessanta giorni dalla trasmissione degli atti ai sensi dell'art. 92 della L.R. 12/2005, decorsi i quali la variante si intende respinta.

a - Pubblicità

Tutti i piani attuativi e P.I.I. saranno resi noti mediante le opportune forme di pubblicazione all'Albo Pretorio comunale e avviso sulla stampa locale e depositati in libera visione presso gli uffici comunali per il periodo previsto dalla legge per le varie tipologie di Piano Attuativo. Dopo tale termine verranno raccolte le osservazioni su cui si esprimerà l'A.C. prima della definitiva approvazione.

b - Varianti

La procedura di approvazione del Piano Attuativo o del Programma Integrato di intervento si applica anche alle varianti allo stesso.

Per quanto riguarda i Programmi Integrati di intervento approvati tramite procedura di Accordo di Programma, la competenza relativa all'approvazione di eventuali varianti spetta al Collegio di Vigilanza, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 2/2003.

Ai sensi dell'art. 14, comma 12, della L.R. 12/2005, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del Programma Integrato stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

c - Convenzione di attuazione

Il Comune si riserva di proporre agli attuatori una bozza tipo di convenzione urbanistica relativa agli strumenti esecutivi del PGT, che verrà approvata entromesi dall'approvazione del PGT.

La convenzione disciplina i reciproci diritti ed obblighi dei diversi operatori pubblici e privati per l'attuazione del Piano Attuativo o del Programma Integrato di Intervento, nonché i tempi di realizzazione degli interventi contemplati nello stesso.



In particolare, dovrà essere prevista:

- la realizzazione delle opere di urbanizzazione ed infrastrutturali contestualmente all' esecuzione degli interventi edificatori;
- la possibilità di suddividere l'attuazione degli interventi previsti in stralci funzionali, preventivamente determinati, in relazione all'entità od alla rilevanza del piano urbanistico esecutivo;
- le garanzie finanziarie, da fornirsi con fidejussioni bancarie od assicurative, che devono essere di valore non inferiore all'importo delle opere che i soggetti attuatori si impegnano a realizzare, avendo riguardo anche alla relazione economica allegata al Piano o Programma.

L'entità della garanzia potrà essere altresì commisurata agli eventuali interessi per il ritardo, alle variazioni dei prezzi e ad altre variabili prevedibili;

- la volontà del Comune ad impiegare le somme, previste per l'eventuale monetizzazione delle aree a standard urbanistici non reperite, per l'acquisizione di fabbricati o aree specificamente individuati, destinati o da destinarsi alla realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici;
- gli strumenti di messa in mora degli attuatori, in caso di inadempimento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle eventuali strutture realizzate a titolo di standard, ed agli interventi sostitutivi del Comune, in danno degli attuatori;
- le modalità di gestione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale realizzate e gestite dai soggetti privati, in particolare prevedendo gli obblighi a carico del gestore e le relative sanzioni, le modalità di trasferimento a terzi, le condizioni per l'eventuale acquisizione del bene da parte del comune e le opportune forme di garanzia a favore del comune stesso, salvo che detti rapporti non siano disciplinati da ulteriore specifico atto, che deve essere espressamente indicato ed allegato alla convenzione;
- le modalità di esecuzione delle eventuali bonifiche ambientali, nel caso di interventi interessanti, anche parzialmente, strutture produttive dismesse.

6.3 - Il processo di pianificazione e programmazione sostenibile: schema di monitoraggio

Le proposte di Piano Attuativo – anche di tipo preliminare - dovranno tenere in considerazione ed effettuare la verifica delle ricadute delle scelte strategiche e di indirizzo. I Piani Attuativi dovranno confrontarsi e coerenzarsi con gli obiettivi strategici e con i requisiti minimi prestazionali che l'Amministrazione Comunale intende perseguire. La definizione del Piano Attuativo si svilupperà, pertanto, anche attraverso varie fasi di valutazione delle sinergie interne ai differenti strumenti e procedure attivate simultaneamente.

L'Amministrazione Comunale fornirà gli elementi di indirizzo specifici sviluppati attraverso un processo di pianificazione/programmazione affiancato da un percorso parallelo di valutazione e di monitoraggio "step-by-step" che interesserà tutte le fasi del processo: dalla fase di orientamento e impostazione fino a quella di attuazione e gestione delle scelte strategiche e progettuali.

Costituisce parte essenziale del monitoraggio sopraindicato la periodica verifica ed il conseguente orientamento dell'applicazione delle modalità perequative introdotte dal PGT. Per questo aspetto il monitoraggio verrà condotto verificando:

- 1 - il grado di attivazione del modello perequativo;



2 - il grado di efficacia del modello perequativo in relazione alla gamma delle priorità identificate dal Piano dei Servizi per l'acquisizione di aree da destinare a pubblici servizi;

3 - il livello di decremento delle potenzialità edificatorie virtuali;

la necessità/opportunità di orientare gli elementi di incentivazione e premialità verso l'applicazione del modello perequativo.