

## IL PROGETTISTA

**A.T.I. Engineering s.r.l.**

Dott. Cosimo Caputo

### Collaboratori

Dott. Ilaria Mazzoleni

Dott. Paola Fabbietti

Dott. Paolo Motta

Naturalista

Pianificatore Territoriale

Architetto

### Studi di Settore

Studio geologico: Dott. Geol. Alessandro Chiodelli

Maggio 2012

## **LO SCENARIO DI RIFERIMENTO - INDICE GENERALE**

### **CAPITOLO 07 – LE AZIONI E LA NORMATIVA GENERALE DEL DOCUMENTO DI PIANO**

- 7.1. L'OBIETTIVO DEL DOCUMENTO DI PIANO
  - 7.1.1. OBIETTIVI GENERALI DEL P.G.T.
  - 7.1.2. OBIETTIVI SPECIFICI DEL P.G.T.
- 7.2. LE POLITICHE PER IL SISTEMA IL SISTEMA AMBIENTALE
  - 7.2.1. VALENZA PAESISTICA DEL DOCUMENTO DI PIANO: IL PIANO PAESISTICO COMUNALE
    - 7.2.1.1. LA RETE ECOLOGICA COMUNALE (R.E.C.)
    - 7.2.1.2. LE CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA
- 7.3. LE POLITICHE PER IL SISTEMA INSEDIATIVO
  - 7.3.1. LE POLITICHE PER LA CITTA' ESISTENTE
- 7.4. LE POLITICHE PER IL SISTEMA DEI SERVIZI E PER IL SISTEMA DELLA VIABILITA'
- 7.5. LE POLITICHE PER LE AREE DA ASSOGGETTARE AD AMBITO DI TRASFORMAZIONE
- 7.6. LA PEREQUAZIONE URBANISTICA
  - 7.6.1. LE REGOLE PEREQUATIVE
  - 7.6.2. LE REGOLE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA
  - 7.6.3. TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI
  - 7.6.4. LE REGOLE DELLA PEREQUAZIONE TIPOLOGICA

**CAPITOLO 08 – IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

- 8.1. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
- 8.2. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO PER IL COMUNE DI TERNO D'ISOLA

**CAPITOLO 09 – LA NORMATIVA ATTUATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO**

- 9.1. AMBITI DI TRASFORMAZIONE
  - 9.1.1. AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA (ATU)
  - 9.1.2. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI (ATP)
  - 9.1.3. AMBITI DI RECUPERO URBANO (ARU)
  - 9.1.4. AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEI SERVIZI (ATS)
  - 9.1.5. BILANCIO DEI SERVIZI
- 9.2. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE
  - 9.2.1. TIPOLOGIA DEI SOGGETTI PROMOTORI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE
  - 9.2.2. REQUISITI DEI SOGGETTI PROMOTORI
  - 9.2.3. CONTENUTI DELL'ISTANZA E MODALITÀ DI PREDISPOSIZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE
  - 9.2.4. DOCUMENTI ED ELABORATI DA ALLEGARE ALLE ISTANZE
  - 9.2.5. LE FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO
  - 9.2.6. MODALITÀ DI GESTIONE DELLE ATTREZZATURE ASSERVITE AD USO PUBBLICO
  - 9.2.7. CESSIONE DELLE AREE A SERVIZI E MONETIZZAZIONE
  - 9.2.8. ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI
  - 9.2.9. VARIANTI E MODIFICAZIONI

9.2.10. DURATA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

### **ELABORATI GRAFICI**

#### **IL PROGETTO DI PIANO**

**E01** - IL SISTEMA AMBIENTALE E IL PIANO PAESISTICO COMUNALE

**E02** - IL SISTEMA DEI SERVIZI

**E03** - IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE ED INSEDIATIVO

**E04** - TAVOLA DI SINTESI DELLE AZIONI DI PIANO

#### **VERIFICA DI COMPATIBILITA' DELLE AZIONI DI PIANO CON IL PTCP**

**F01** – COMPATIBILITA' CON IL SISTEMA PAESISTICO E AMBIENTALE DEL PTCP (tav. E2.2 del PTCP)

**F02** – COMPATIBILITA' CON IL QUADRO STRUTTURALE DEL PTCP (tav. E4 del PTCP)

# 7

---

## LE AZIONI E LA NORMATIVA GENERALE DEL DOCUMENTO DI PIANO

## 7.1 L'OBIETTIVO DEL DOCUMENTO DI PIANO

Il Documento di Piano costituisce lo strumento cardine per il coordinamento, la programmazione e la progettazione delle azioni di governo del territorio e pertanto delle trasformazioni che interessano il sistema insediativo, infrastrutturale, dei servizi e ambientale.

L'obiettivo principale del Documento di Piano è quello di operare per una città che si sviluppi sia in termini quantitativi che qualitativi integrandosi con il suo territorio e con il territorio extracomunale.

Il Documento di Piano non vuole essere solamente uno strumento di programmazione urbanistica, ma anche uno strumento di indirizzo economico e sociale. Quindi serve attenzione all'impatto che le scelte operate avranno sulle attività produttive, commerciali e terziarie, sia esistenti che future, sulle reti dei servizi di supporto, sull'agricoltura, i parchi, l'ambiente, le infrastrutture di servizio (gli standard), la viabilità e la mobilità.

Uno strumento urbanistico non può da solo risolvere tutti i problemi, ma può, con la salvaguardia e la valorizzazione dell'esistente, predisporre il territorio perché alcune iniziative si realizzino, può far sì che le varie iniziative siano tra loro giustapposte e compatibili.

### 7.1.1 OBIETTIVI GENERALI DEL PGT

Gli obiettivi generali riguardano aspetti ambientali, territoriali, sociali ed economici, costituendo la strategia che il Piano intende perseguire. L'integrazione tra obiettivi di carattere ambientale ed obiettivi di carattere socio-economico, quindi, rappresenta uno dei momenti cruciali del percorso di pianificazione.

Gli obiettivi generali sono inquadrabili come obiettivi di natura esogena, derivati cioè da politiche, decisioni, piani o programmi di organismi esterni, non modificabili dal piano locale e desunti direttamente dall'analisi e dalla collocazione in un quadro coerente delle informazioni relative al contesto pianificatorio. Tali informazioni vengono completate considerando i parametri fissati dalle norme e dalle politiche di livello nazionale e regionale e gli obiettivi di protezione ambientale delineati da convenzioni e protocolli a livello internazionale.

La proposta di Documento di Piano del Comune di Terno d'Isola articola gli obiettivi

### 7.1.2 OBIETTIVI SPECIFICI DEL PGT

generali di pianificazione attraverso i seguenti principi fondamentali:

- Riqualificazione del centro storico;
- Riqualificazione e potenziamento delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico;
- Confermare e contenere l'attività produttiva;
- Salvaguardia aree agricole;
- Analisi delle aree di salvaguardia ambientale e di valore ecologico;

#### **RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO STORICO**

Il Comune di Terno d'Isola, è formato da due nuclei storici, meritevoli di interesse e salvaguardia.

L'obiettivo è di intervenire con un'operazione che riqualifichi l'area, visto e considerato lo stato di degrado attuale, ristrutturando gli immobili con interventi di recupero e nuova costruzione .

Gli interventi non vogliono essere puntuali e ristretti alle singole parti fatiscenti, ma un'azione più ampia che coinvolga sia l'aspetto residenziale ma anche di accessibilità dei luoghi e riqualificazione degli ambienti, comprendendo le strutture della viabilità.

#### **RIQUALIFICAZIONE E POTENZIAMENTO DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO**

Lo strumento urbanistico vigente è già dotato di Piano dei Servizi, redatto ai sensi della LR 1/2001, ed ha rilevato la tendenza demografica nel periodo 1997-2002, e la consistenza delle strutture e infrastrutture esistenti e le relative criticità alla data considerata; appare tuttavia necessario rivedere ed aggiornare l'analisi effettuata alla luce delle dinamiche demografiche attuali e al quadro complessivo dei bisogni sociali nel frattempo emersi e i relativi costi di questi servizi.

### **I parcheggi pubblici.**

La carenza di parcheggi pubblici è uno dei principali problemi a cui dover trovare rimedio, soprattutto nelle aree di antica formazione. Oltre alle motivazioni storiche vanno aggiunte le "aggravanti urbanistiche" dovute alla presenza di strutture ricettive che incidono in modo significativo sulla carenza di tali infrastrutture.

Il PGT pertanto intende creare un sistema di **parcheggi pubblici di attestamento** attraverso:

- la identificazione delle aree libere da edificazione e con caratteristiche morfologico strutturali adeguate, per la localizzazione di aree a parcheggio;
- l'attivazione di edilizia negoziata per la realizzazione delle infrastrutture necessarie alla realizzazione dei parcheggi;
- la definizione di una metodologia per la valutazione adeguata delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, che tenga conto dei reali pesi insediativi e delle aggravanti urbanistiche esistenti.

### **Il verde pubblico e sportivo**

L'obiettivo proposto, alla luce del patrimonio esistente, riguarda l'organizzazione di spazi di verde pubblico attrezzato, integrati con una rete pedonale e ciclabile di connessione, contrastando la creazione di spazi frazionati difficilmente gestibili e godibili dalla cittadinanza.

Con particolare riferimento al vasto ambito pubblico relativo al Parco del Comandellino, sarà prioritario impostare **programmi di valorizzazione del sistema verde esistente** per migliorarne la fruizione.

### **I servizi scolastici**

Alla luce dell'incremento demografico registrato dal 2003 ad oggi, è necessario valutare la richiesta di servizi anche alla luce delle attuali disponibilità in tal senso, al fine di prevedere un corretto sviluppo del sistema di servizi di uso pubblico, compatibilmente con gli obiettivi di salvaguardia delle risorse non rinnovabili del territorio comunale. Allo stato attuale il Comune di Terno d'Isola ha attivato la razionalizzazione del sistema scolastico, concentrando in un unico plesso l'utenza scolastica.

L'obiettivo pertanto riguarda il **potenziamento delle attuali strutture scolastiche**, anche

mediante il reperimento di standard qualitativi aggiuntivi mediante l' attivazione di edilizia negoziata.

**I servizi di interesse comune.**

Alla luce della disponibilità attuale di strutture e servizi di uso pubblico, l'obiettivo è la realizzazione di uno **spazio polifunzionale** in grado di assolvere a diverse esigenze e funzioni a servizio dell'intera collettività.

**I servizi assistenziali.**

L'obiettivo riguarda la realizzazione di funzioni per anziani, e di aggregazione per i giovani, possibilmente dislocati in zone strategiche del paese, in grado di favorire la risposta alle necessità di queste categorie affinché possano svolgere il loro fondamentale ruolo sociale e culturale.

### **RAZIONALIZZAZIONE DEL TESSUTO RESIDENZIALE**

Il territorio comunale di Terno d'Isola subisce dal dopoguerra ad oggi una rilevante trasformazione: le aree urbanizzate infatti passano da 12,5 ha a 136,9 (+90% circa). Le trasformazioni più consistenti avvengono dagli anni '80 ad oggi; la popolazione cresce infatti di 2000 unità (+63%) con un'occupazione del suolo di circa 91 ha (+198%) assecondando pertanto una dinamica demografica sostenuta, peraltro in continua ascesa negli ultimi anni.

Il nuovo PGT, anche in coerenza con i principi di sostenibilità dello sviluppo urbano, dovrà prevalentemente avanzare proposte di ricomposizione ambientale del tessuto urbano e di riorganizzazione più razionale dello stesso, mediante soluzioni ordinatrici dei sistemi insediativi.

Pertanto dovranno essere considerati i seguenti fattori:

- crescita della natalità;
- presenza di servizi pubblici, che rendono l'ambito comunale, seppure territorialmente di cintura rispetto al capoluogo, competitivo e qualitativamente appetibile per le caratteristiche ambientali e paesaggistiche;
- domanda esogena crescente. il fenomeno va tenuto in considerazione in relazione alle scelte di sviluppo del territorio comunale approntate in questo documento, che assegneranno al territorio una certa rilevanza sovracomunale e una conseguente attrattività nelle politiche per la residenza.

Vista la tendenza demografica, e in coerenza con le politiche di contenimento di consumo di territorio, si procederà con politiche volte al recupero di volumi esistenti, attraverso:

– la riqualificazione del tessuto degradato, dismesso o sottoutilizzato, considerato non come esternalità negativa di processi di trasformazione irreversibili, ma come risorsa territoriale da sfruttare e valorizzare, in una logica di costruzione di politiche di riuso.

L'Amministrazione intende altresì perseguire le seguenti politiche a sostegno delle aree urbanizzate, attraverso:

- il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, in ossequio alla vigente legislazione;
- interventi di completamento in aree libere all'interno del centro edificato;
- l'introduzione di criteri di progettazione e realizzazione per le costruzioni dei nuovi edifici residenziali desunti dal campo dell' edilizia sostenibile e di qualità (bio architettura e casa

clima).

L'iniziativa che si intende perseguire vuole rappresentare un primo passo verso l'uso sistematico dei criteri propri dell'architettura sostenibile e vuole essere un concreto sprone per i futuri interventi edilizi che saranno realizzati sul territorio comunale, anche attraverso opportuni incentivi quali la riduzione degli oneri di urbanizzazione per le nuove costruzioni realizzate con i criteri della bio-architettura e con le tecniche eco-compatibili;  
- la localizzazione di ambiti di possibile trasformazione da accorpate al sistema degli insediamenti consolidati.

### **CONFERMARE E CONTENERE L'ATTIVITÀ PRODUTTIVA**

Alla luce dell'attuale sistema produttivo già insediato sul territorio, e delle criticità ad esso legate in termini di viabilità di collegamento, di impatti ambientali delle attività in essere, e in coerenza con una politica di difesa e contenimento del consumo di suolo a fini urbani, l'Amministrazione intende confermare e contenere l'attuale dimensione produttiva, prevedendo uno sviluppo possibile a nord del paese .

### **SALVAGUARDIA AREE AGRICOLE**

Per quanto nella realtà locale la presenza di aree agricole sia modesta, l'obiettivo dell'Amministrazione è il mantenimento delle realtà esistenti come presidio a tutela del territorio.

### **ANALISI DELLE AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE E DI VALORE ECOLOGICO**

L'analisi e la valutazione del paesaggio e dell'ambiente sono elementi costitutivi e fondanti per la realizzazione delle scelte urbanistiche che non possono più prescindere dalle considerazioni ambientali.

Nello specifico il tema in oggetto è composto da analisi e studi di diversa natura con un unico denominatore comune, la sostenibilità ambientale.

L'art. 8 comma 2 lettera e) della LR 12/2005 definisce i temi da affrontare, ovvero la tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, ponendo la tutela degli elementi di pregio e la salvaguardia dai rischi

ambientali, tra gli obiettivi primari del governo del territorio.

E' pertanto compito dell'Amministrazione dialogare con enti, istituzioni, associazioni che operano nel campo ambientale per focalizzare priorità ed obiettivi in merito ai reali bisogni collettivi. E' alla luce di queste specificità, e in coerenza con lo studio paesistico di dettaglio già predisposto, che l'Amministrazione ha definito obiettivi generali di seguito sintetizzati, finalizzati alla tutela, al mantenimento e alla salvaguardia delle connotazioni ambientali presenti:

- conservare e valorizzare il patrimonio naturale attraverso la costruzione di una rete ecologica locale nell'ambito della Rete Ecologica sovracomunale, oltre agli ambiti già compresi nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS);
- individuare i percorsi di interesse paesaggistico;
- individuare e classificare i fabbricati connotativi dell'architettura rurale;
- individuare e caratterizzare gli ambiti aventi sensibilità paesistica omogenea;
- normare la possibilità di trasformazione del territorio naturale in prossimità del sistema verde a vocazione ecologica e paesistica, per salvaguardarne i caratteri naturali;
- prevedere adeguate misure di contenimento e mitigazione degli effetti negativi prodotti sull'ambiente dalla presenza di infrastrutture e di insediamenti impattanti per l'ambiente, attraverso l'impiego di impianti vegetali ad alto fusto con funzione di mascheramento e filtro ambientale.

## **7.2. LE POLITICHE PER IL SISTEMA AMBIENTALE**

Con riferimento agli obiettivi generali di ecosostenibilità dello sviluppo e di valorizzazione paesistica delle risorse territoriali, il Documento di Piano ha impostato il proprio percorso utilizzando un metodo interdisciplinare che assume l'ambiente come sistema complesso in cui i diversi assi strategici sono strettamente interrelati.

Le azioni e finalità che il presente Documento propone per il sistema ambientale possono essere così sintetizzate:

- riqualificazione e sviluppo del sistema paesistico-territoriale sulla base degli elementi e degli ambiti di interesse storico, architettonico e paesistico;
- tutela e riqualificazione dei corsi d'acqua e degli elementi naturali di pregio paesistico;
- riqualificazione degli ambiti urbani connotati da degrado o da insufficiente qualità insediativa.

Nei paragrafi seguenti si riportano azioni e finalità specifiche per la riqualificazione e il potenziamento del sistema paesistico ambientale, che si concretizzano nelle previsioni del Piano Paesistico Comunale.

### **7.2.1. VALENZA PAESISTICA DEL DOCUMENTO DI PIANO: IL PIANO PAESISTICO COMUNALE**

Al fine di specificare la valenza paesistica del Piano di Governo del Territorio il Documento di Piano assume anche valenza di Piano Paesistico Comunale e in tal senso deve:

- considerare le componenti paesistiche ed ambientali individuate nel PTPR e nel PTCP riscontrate nel proprio territorio;
- verificare e rispettare le connessioni ecologiche e le perimetrazioni della Rete Ecologica Regionale;
- verificare le potenzialità e le esigenze di tutela e valorizzazione, integrate nel processo stesso di elaborazione del Documento di Piano;
- introdurre misure di tutela, valorizzazione e riqualificazione del paesaggio.

#### **7.2.1.1. LA RETE ECOLOGICA COMUNALE (REC)**

Come prescritto dalla Rete Ecologica Regionale, il progetto di rete ecologica a livello locale di Terno d'Isola:

- recepisce le indicazioni di livello regionale e di quelle di livello provinciale, nonché il loro adattamento alla scala comunale;

- riconosce gli ambiti e gli habitat di valore (presenti e di progetto) che dovranno essere sottoposti a un regime di tutela o comunque ad una destinazione d'uso dei suoli specifica al fine di garantirne la sua conservazione e una corretta trasformazione nel tempo anche sotto il profilo della funzionalità dell'ecosistema;
- definisce le concrete azioni per attuare il progetto della rete ecologica, la loro localizzazione, le soluzioni che ne consentono la realizzazione (ad esempio attraverso l'acquisizione delle aree, o accordi mirati con i proprietari), la quantificazione dei costi necessari per le differenti opzioni;
- precisa gli strumenti per garantirne la sostenibilità economica (introducendo quindi i meccanismi di perequazione, compensazione, possibili forme di convezioni per la realizzazione di interventi).

#### **Obiettivi specifici della Rete Ecologica Comunale**

Su tali basi, anche rispetto agli obiettivi già indicati per i livelli sovracomunali, quelli specifici per il livello comunale possono essere così sintetizzati:

- fornire al Piano di Governo del Territorio un quadro integrato delle sensibilità naturalistiche esistenti, ed uno scenario ecosistemico di riferimento per la valutazione di punti di forza e debolezza, di opportunità e minacce presenti sul territorio governato;
- fornire al Piano di Governo del Territorio indicazioni per la localizzazione degli ambiti di trasformazione in aree poco impattanti con gli ecosistemi deputati agli equilibri ambientali, in modo tale che il Piano nasca già il più possibile compatibile con le sensibilità ambientali presenti;
- fornire alla Pianificazione attuativa comunale ed intercomunale un quadro organico dei condizionamenti di tipo naturalistico ed ecosistemico, nonché delle opportunità di individuare azioni ambientalmente compatibili; fornire altresì indicazioni per poter individuare a ragion veduta aree su cui realizzare eventuali compensazioni di valenza ambientale;
- fornire alle autorità ambientali di livello provinciale impegnate nei processi di VAS uno strumento coerente per gli scenari ambientali di medio periodo da assumere come riferimento per le valutazioni;
- fornire agli uffici responsabili delle espressioni di pareri per procedure di VIA uno strumento coerente per le valutazioni sui singoli progetti, e di indirizzo motivato delle azioni compensative:

### 7.2.1.2. LE CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

· fornire ai soggetti che partecipano a tavoli di concertazione elementi per poter meglio governare i condizionamenti e le opportunità di natura ecologica attinenti il territorio governato.

Il progetto di rete ecologica di livello comunale prevederà le seguenti azioni di carattere generale:

- una verifica di adeguatezza del quadro conoscitivo esistente, ed eventualmente un suo completamento ai fini di un governo efficace degli ecosistemi di pertinenza comunale;
- la definizione di un assetto ecosistemico complessivo soddisfacente sul medio periodo;
- regole per il mantenimento della connettività lungo i corridoi ecologici del progetto di REC, o del progetto eco-paesistico integrato;
- regole per il mantenimento dei tassi di naturalità entro le aree prioritarie per la biodiversità a livello regionale;
- realizzazione di nuove dotazioni di unità polivalenti, di natura forestale o di altra categoria di habitat di interesse per la biodiversità e come servizio ecosistemico, attraverso cui potenziare o ricostruire i corridoi ecologici previsti, e densificare quelle esistenti all'interno dei gangli del sistema

Per ogni ambito territoriale individuato nella Tav.E01 "IL SISTEMA AMBIENTALE E IL PIANO PAESISTICO COMUNALE" il progetto individua azioni e prescrizioni finalizzate ad indirizzare gli interventi verso forme di tutela, valorizzazione e riqualificazione. Tali indirizzi verranno assunti nella disciplina del Piano delle Regole e dei relativi elaborati grafici.

#### **CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA MOLTO BASSA**

Alla classe di sensibilità paesistica *molto bassa* corrisponde il tessuto produttivo consolidato.

#### **CLASSE DI SENSIBILITA' AMBIENTALE BASSA**

Alla classe di sensibilità paesistica *bassa* corrisponde

- il tessuto urbano consolidato a destinazione residenziale
- i servizi pubblici costruiti, il verde sportivo e le aree a parcheggio.

**CLASSE DI SENSIBILITA' AMBIENTALE MEDIA**

Alla classe di sensibilità paesistica *media* corrispondono:

- il tessuto storico architettonico
- il tessuto urbano marginale
- il tessuto agricolo periurbano
- le cascine

Il tessuto urbano marginale e il tessuto agricolo periurbano sono rappresentati da ambiti liberi di frangia, caratterizzati da forme insediative casuali, episodiche, prive di disegno riconoscibile, con spazi aperti talvolta parzialmente urbanizzati.

Per queste aree il Piano Paesistico suggerisce una strategia di riqualificazione che si concretizza in alcune azioni puntuali definite nel documento di piano che condurranno alla localizzazione di Ambiti di Trasformazione finalizzati anche al miglioramento ambientale che assumono finalità complesse quali:

- ricomporre la maglia urbana, ricucendo la viabilità spesso interrotta e creando una gerarchia viaria più riconoscibile, nonché inserendo laddove possibile la cessione di aree a verde pubblico in grado di determinare una rete di spazi verdi in area urbana;
- compattare l'edificato esistente secondo un ordine più rigoroso, distinguendo fra spazi privati costruiti e spazi pubblici aperti;
- riqualificare l'intero comparto dotandolo di una rilevante quota di aree pubbliche, quali cessioni di standards negli ambiti di trasformazione urbana a cui vengono assoggettate.

**CLASSE DI SENSIBILITA' ELEVATA E MOLTO ELEVATA**

Alle classi di sensibilità paesistica elevata e molto elevata corrispondono le aree del Tessuto agricolo di conservazione, del Tessuto di Interesse Naturalistico e gli edifici di significativa importanza storico architettonica o ambientale.

Il Tessuto Agricolo di conservazione rappresenta la quota più estesa di tutto il territorio e assume nel Piano Paesistico comunale un significato paesistico ambientale di grande rilievo, che il Piano di Governo del Territorio tutela e valorizza.

Per tutti questi ambiti il Documento di Piano definisce una specifica disciplina finalizzata:

- alla conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità dei paesaggi locali, attraverso il controllo dei processi di trasformazione e della loro sostenibilità, finalizzata alla tutela delle preesistenze significative e dei relativi contesti;
- al miglioramento della qualità paesistica ed architettonica degli interventi di trasformazione del territorio;
- alla diffusione della consapevolezza dei valori paesistici e la loro fruizione da parte dei cittadini.

Per gli edifici di significativa importanza storico architettonica o ambientale, il Piano Paesistico indica un orientamento di valorizzazione e tutela, in considerazione delle condizioni di pregio, ma anche del rischio che eventuali nuove trasformazioni possano modificare profondamente i caratteri tradizionali dell'architettura locale e dell'impianto urbano di matrice storica.

Per tale motivo la normativa di attuazione del piano delle regole dovrà indicare puntualmente le modalità di intervento e le forme di attuazione con particolare riferimento alle modalità di intervento sulle strutture orizzontali e verticali, sui rivestimenti, sulle coperture, sulle aperture, sui materiali, nonché su eventuali obblighi tipomorfologici. La modalità di presentazione del progetto deve prevedere alcuni elaborati aggiuntivi che consentano ai funzionari tecnici e alle eventuali commissioni una più agevole lettura del contesto entro cui il progetto si colloca (documentazione fotografica, rilievo del verde e degli spazi aperti, ecc. ecc.).

### **7.3. LE POLITICHE PER IL SISTEMA INSEDIATIVO**

La riorganizzazione del sistema insediativo comporta un processo di razionalizzazione dei servizi alla residenza e dei generatori di traffico, che deve essere reso efficiente, restituendo un contesto complessivamente strutturato, che sappia salvaguardare l'identità dei singoli nuclei abitativi.

La progettazione del sistema residenziale deve partire - secondo tale indirizzo programmatico - dalla consapevolezza che le aree centrali, i nuclei frazionali, sono parti di città che mantengono una loro identità e caratteristiche diverse, che potranno essere valorizzate solo con una politica degli "indici" che sappia marcare le differenze qualitative.

Anche perché un progetto di città per l'uomo dovrà necessariamente privilegiare una politica per la casa e per i servizi che prescindano, per quanto possibile, da una logica

### 7.3.1. LE POLITICHE PER LA CITTA' ESISTENTE

dimensionale astratta e meramente quantitativa e funzionalista.

Il Documento di Piano ragiona non più per zone monofunzionali ma per sistemi che si integrano nelle zone che diventano così polifunzionali, attente alla razionale distribuzione dell'effetto città sulla totalità del territorio costruito.

Ragionando per schemi, l'obiettivo comporta scelte razionali e coordinate su due aspetti tra loro strettamente legati, definibili come di tipo qualitativo e quantitativo.

Al fine di riorganizzare il sistema insediativo il P.G.T. promuove le seguenti azioni:

- Urbanizzazione negli interstizi o in prossimità del tessuto urbano esistente.
- Localizzazione strategica di ambiti specifici a destinazione residenziale.
- Indicazione puntuale delle modalità d'intervento per gli edifici di significativa importanza storico-architettonica o ambientale.
- Inserimento di Ambiti di Recupero Urbano in aree con presenza di strutture produttive, industriali o artigianali, che per il loro stato di degrado, per morfologia o per destinazione d'uso si pongono in un rapporto non corretto con il contesto paesistico ed ambientale, ovvero che determinino situazioni di particolare criticità ambientale per la loro interclusione, tangenza o prossimità a zone d'interesse naturalistico o residenziale.
- Inserimento di Ambiti di Trasformazione Produttiva, in aree intercluse nell'urbanizzato esistente volte a confermare e contenere l'attuale dimensione produttiva, prevedendo uno sviluppo possibile a nord del paese .

Il Documento di Piano per il sistema insediativo esistente detta i seguenti indirizzi:

per il "TESSUTO STORICO-ARCHITETTONICO"

Si confermano le destinazioni in atto e quelle ammissibili in base alle leggi vigenti e da definire nel Piano delle Regole in funzione della compatibilità con la tipologia dell'edificio. In coerenza con la componente paesistica del documento di piano resta saldo l'orientamento di valorizzare e tutelare, in considerazione delle condizioni di pregio dei tessuti e di alcuni singoli elementi architettonici, i caratteri tradizionali dell'architettura locale e dell'impianto urbano di matrice storica. Per tale motivo la successiva normativa

#### 7.4. LE POLITICHE PER IL SISTEMA DEI SERVIZI E PER IL SISTEMA DELLA VIABILITA'

di attuazione del piano delle regole dovrà indicare puntualmente le modalità di intervento e le forme di attuazione con particolare riferimento alle modalità di intervento sulle strutture orizzontali e verticali, sui rivestimenti, sulle coperture, sulle aperture, sui materiali, nonché su eventuali obblighi tipo morfologici.

##### per il "TESSUTO URBANO CONSOLIDATO"

Si confermano le destinazioni in atto e quelle ammissibili in base alle leggi vigenti e da definire nella normativa del Piano delle Regole in funzione della compatibilità con la tipologia dell'edificio.

La sentenza della Corte Costituzionale (n. 179 del 20 maggio 1999) ha fissato alcuni principi basilari che devono necessariamente d'ora in poi improntare la formazione e la gestione dei Piani di Governo del Territorio e dei documenti di programmazione urbanistica la dove prevede l'esigenza di porre un limite temporale invalicabile di validità dei vincoli e di possibilità di reiterazione dei vincoli scaduti, pena la necessità di prevedere la indennizzabilità dei vincoli stessi.

Come noto l'esigenza di prevedere tale indennizzo ricorre solamente quando i vincoli raggiungano un particolare grado di intensità; la Corte elenca in modo analitico i casi in cui risulta necessario il riconoscimento dell'indennizzo a favore delle proprietà, per una più precisa definizione si rimanda al testo della sentenza.

Il documento di Piano deve confrontarsi con la situazione normativa descritta e quindi è necessario limitare al massimo la reiterazione dei vincoli decaduti, e nel caso fosse necessario, occorre adottare tutti gli accorgimenti prospettati nella citata sentenza per evitare l'insorgere dell'obbligo dell'indennizzo, per esempio facendo il più possibile ricorso ad una regolamentazione delle aree che permetta ai privati di procedere direttamente alla realizzazione dei servizi previsti, in regime di proprietà privata assoggettata a servitù di uso pubblico convenzionata.

La stessa legge regionale nr.12/2005 recepisce i principi sopraesposti rimandando il tutto all'attuazione del Piano dei Servizi.

Il Documento di piano, quindi, in questa fase non può che rimandare al successivo Piano dei Servizi limitandosi ad esporre scenari politici possibili solo sotto l'aspetto viabilistico.

Tuttavia il Documento di Piano per superare il problema dei vincoli individua i Servizi da realizzarsi in sede di attuazione degli Ambiti di Trasformazione al fine di trasferire la

copertura finanziaria degli stessi all'attuazione dell'attuazione delle Trasformazioni del Territorio. In quest'ottica l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione garantiranno l'esecuzione dei seguenti servizi qualitativi aggiuntivi alle opere di urbanizzazioni necessarie all'attuazione degli Ambiti stessi.

Per il potenziamento del sistema dei servizi e della viabilità il P.G.T. prevede le seguenti azioni:

- Attuazione di una politica dei servizi integrati capaci di individuare e realizzare attrezzature e servizi sociali per le funzioni istituzionali quali pubblica amministrazione, sicurezza sociale, igiene pubblica, istruzione, sport e verde attrezzato, aree di sosta.
- Ampliamento di aree attrezzate per servizi pubblici e verde attrezzato;
- Riqualificazione della rete viabilistica esistente, soprattutto nelle aree maggiormente degradate con interventi unitari;
- Adeguamento della rete viabilistica esistente.

### 7.5. LE POLITICHE PER LE AREE DA ASSOGGETTARE AD AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Al fine di perseguire gli obiettivi esposti e al fine di rispondere a un'esigenza di sviluppo del Comune, il P.G.T. prevede nuove aree da assoggettare ad ambito di trasformazione (vedi tavola E04 " Tavola di Sintesi delle azioni di Piano" del Documento di Piano)

In particolare vengono previste le seguenti categorie di ambito:

- Ambito di Trasformazione Urbana residenziali (**A.T.U.**)
- Ambito di Recupero Urbano (**A.R.U.**)
- Ambito di Trasformazione dei Servizi (**A.T.S.**)
- Ambito di Trasformazione Produttivo (**A.T.P.**)

Gli **Ambiti di Trasformazione Urbana residenziali** sono aree molto importanti per il destino della città. Sono importanti perché rappresentano occasioni strategiche per la riqualificazione del tessuto urbano, per creare nuovi servizi, per riequilibrare l'assetto urbanistico dell'intera città.

Gli **Ambiti di Recupero Urbano** sono aree interessate dalla presenza di strutture residenziali, produttive, industriali o artigianali, che per il loro stato di degrado, per morfologia o per destinazione d'uso si pongono in un rapporto non corretto con il contesto paesistico ed ambientale, ovvero che determinino situazioni di particolare criticità ambientale per la loro interclusione, tangenza o prossimità a zone d'interesse naturalistico o residenziale.

L'individuazione di detti ambiti è operata al fine di garantire nel tempo un'adeguata operazione di compatibilizzazione ambientale delle attività e delle strutture esistenti.

Gli **Ambiti di Trasformazione dei Servizi** sono aree destinate ad implementare il sistema dei servizi pubblici. Essi svolgono pertanto un ruolo fondamentale nell'ottica dell'integrazione dell'offerta di servizi e di strutture pubbliche sul territorio comunale.

Gli **Ambiti di Trasformazione Produttivo** sono aree di espansione dell'attività produttiva-industriale. Sono di fondamentale importanza in quanto definiscono e normano l'attività industriale, dando dei parametri e confini da rispettare, evitando l'espansione produttiva

incontrollata. Come gli Ambiti di Trasformazione dei Servizi, anch'essi svolgono un ruolo fondamentale nell'ottica dell'integrazione di suddette attività sul territorio comunale.

Nell'ottica di inserimento di queste nuove aree da assoggettare a trasformazione, risulta indispensabile effettuare scelte di alto profilo; la posizione degli ambiti di trasformazione a ridosso del centro edificato ne fa il luogo giusto per l'insediamento di attrezzature importanti (parcheggi, verde, servizi, piccola distribuzione commerciale, residenza). Serve il progetto. Servono le scelte forti d'indirizzo: le indicazioni delle destinazioni funzionali da insediare, i parametri in base ai quali favorire ed incentivare gli interventi, a partire dalle vocazioni che le aree e il contesto esprimono prevedendo ad esempio l'insediamento di parcheggi, piccolo commercio, residenza;

Le modalità d'intervento pubblico-privato, dovranno attenersi scrupolosamente alle indicazioni riportate nel presente Documento di Piano.

Nel recupero bisognerà avere un occhio di riguardo al progetto, alla sua qualità, favorendo il mantenimento di alcune specifiche caratteristiche architettoniche, quando esistano e siano significative.

Gli indici edificatori vanno perequati e rivisti in relazione alla previsione di corpose richieste di aree da destinare alla realizzazione d'interventi di urbanizzazione secondaria. Certamente la perequazione degli indici non significa indici uguali in ogni parte del territorio, ma a zone omologhe devono corrispondere indici uguali, a zone diverse possono essere attribuiti indici anche diversi purchè legalmente ammissibili, motivati e pubblicamente dimostrabili nella loro congruenza.

Modalità di intervento, parametri edificatori e indirizzi progettuali specifici per ciascun ambito vengono illustrati nel documento "Ambiti di Trasformazione – Schede".

#### **7.6. LA PEREQUAZIONE URBANISTICA**

Per superare il vincolo finanziario derivante dalle limitate risorse pubbliche e dalle difficoltà applicative dell'esproprio, le Amministrazioni pubbliche impiegano lo strumento della perequazione urbanistica e del trasferimento dei diritti edificatori.

L'impiego sistematico di questi strumenti nel P.G.T., se da un lato rappresenta un'innovazione, dall'altro allinea il Comune a numerosi altri Comuni italiani che negli ultimi anni hanno impiegato la perequazione per aumentare l'efficacia dei propri Strumenti Urbanistici.

Per attuare la perequazione urbanistica il Comune deve individuare le aree destinate a trasformazione urbanistica.

Sulla base delle caratteristiche relative alla destinazione d'uso, e delle caratteristiche giuridiche vigenti, queste aree sono raggruppate in classi diverse, ad ognuna delle quali viene attribuito un indice di edificabilità, assegnato indistintamente sia alle aree destinate ad usi privati sia a quelle ad usi pubblici.

Ogni classe di aree viene quindi suddivisa in comparti, al cui interno i proprietari si accordano per sfruttare le volumetrie loro attribuite.

In base al principio della perequazione, i proprietari dei suoli destinati ad ospitare attrezzature collettive ed infrastrutture pubbliche sono titolari dei medesimi diritti edificatori che spettano ai proprietari dei suoli destinati a residenza o ad attività economiche.

Mentre però questi ultimi potranno costruire i volumi che gli spettano sulle aree di loro proprietà (ed eventualmente "ospitare" i diritti di altri proprietari), i primi potranno realizzare le loro volumetrie solo su altre aree che il Piano delle Regole ha destinato a edificazione privata.

E una volta che avranno sfruttato la loro volumetria, dovranno cedere all'Amministrazione Comunale le aree destinate ad attrezzature collettive.

In pratica, il cittadino proprietario di un'area che il Comune intende acquisire a scopo pubblico non sarà più espropriato, ma potrà costruire su un'area alternativa lo stesso volume che avrebbe potuto edificare sul suo terreno originario.

Rispetto all'esproprio, la perequazione consente all'Amministrazione Comunale di raggiungere un duplice obiettivo di equità ed efficacia.

Sotto il profilo dell'equità, indifferentemente rispetto alla destinazione pubblica o privata delle aree, a tutti i proprietari fondiari sono garantiti i rispettivi diritti volumetrici di cui sono titolari, e che, a seconda di quanto previsto dal P.G.T., potranno esercitare sul terreno stesso di loro proprietà o su un altro destinato a edilizia privata, ma sempre per un pari volume.

Sotto il profilo dell'efficacia, la perequazione consente all'Amministrazione Comunale di acquisire, in accordo con la proprietà e a titolo gratuito, i suoli necessari alla collettività o le aree meritevoli di tutela ambientale.

### 7.6.1. LE REGOLE PEREQUATIVE

Le regole perequative consistono nel ragguagliamento dei titoli edificatori (quantità edilizie a fini privati) definiti dal Documento di Piano. A tal fine esse si fondano sulla classificazione sistematica del territorio secondo lo stato di fatto e di diritto definita nella tavola riferita alla Classificazione del Territorio.

Le regole perequative sono, come la classificazione da cui discendono, aspetto strutturale del Documento di Piano, in quanto esse, una volta fissate, non sono più negoziabili in fase operativa. Verrebbe altrimenti a cadere la certezza del diritto e lo stesso principio di equità distributiva cui esse si improntano.

Le regole perequative si distinguono in **regole di perequazione urbanistica e regole di perequazione tipologica.**

#### **Perequazione urbanistica**

Quando la perequazione dei diritti edificatori riguarda la "trasformazione urbanistica" si ha la perequazione urbanistica vera e propria, le cui regole consistono nel riconoscere ai terreni interessati, indipendentemente dalle destinazioni d'uso conferite dal Piano delle Regole, un diritto edificatorio che è determinato:

- applicando un indice convenzionale di edificabilità (ICE) che corrisponde alle aspettative urbane della grande classe di appartenenza;
- applicando correttivi che dipendono dallo specifico stato di fatto e di diritto;

#### **Perequazione tipologica**

Quando la perequazione dei diritti edificatori riguarda invece la "conservazione urbanistica" si ha la perequazione tipologica, le cui regole si fondano sulla classificazione tipologica dei tessuti e coincidono con quelle sottese alla tipologia prevalente nell'ambito omogeneo interessato. Negli interventi di conservazione urbanistica l'indice convenzionale di edificabilità si applica solo in casi particolari, la cui rilevanza nel dimensionamento del Piano di Governo del Territorio è per ipotesi marginale.

### 7.6.2. LE REGOLE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

#### **Quantità edificabile totale (QTT = QTR + QPB)**

##### **Definizione di QTR.**

Si definisce QTR la "quantità di edificazione spettante al terreno" in ragione della classe in cui è stato riconosciuto e dei vincoli su di esso gravanti.

La quota della superficie territoriale ST soggetta a trasformazione urbanistica da utilizzare per la realizzazione della QTR costituisce la "parte riservata al privato" (PRP).

##### **Definizione di QPB.**

Si definisce QPB la "quantità di edificazione spettante al Comune" in ragione delle scelte di pubblico interesse.

La QPB è indipendente dallo stato di fatto e di diritto. La sua determinazione globale e la sua distribuzione tra i vari comparti urbani sono autonome scelte strategiche e operative dell'amministrazione comunale che possono essere periodicamente rivedute e corrette. L'utilizzazione della QPB (sia direttamente per opera dell'Amministrazione che di altri cui la QPB viene ceduta) deve avvenire sempre e rigorosamente con il fine del pubblico interesse, secondo programmi precisi definiti e approvati secondo la legge.

La PRC è di norma acquisita dal Comune gratuitamente.

##### **Rapporto tra QTR e QPB.**

La quantità di edificazione spettante al terreno (QTR) è pertanto nettamente distinta e indipendente dalla quantità di edificazione spettante alla mano pubblica (QPB).

##### **Definizione di QTT.**

Si definisce QTT la "quantità di edificazione totale" di pertinenza di una zona omogenea chiamata a trasformazione dal Documento di Piano.

La QTT è pertanto la somma della QTR e della QPB relativa al comparto di trasformazione urbanistica. E' la QTT complessiva che, in sede operativa di approvazione del Piano Esecutivo, deve essere confrontata con il dimensionamento del Piano di Governo del Territorio stabilito in sede strategica con il Documento di Piano.

**L'indice convenzionale di edificabilità per classi (ICE).**

Gli indici convenzionali di edificabilità (ICE) sono differenziati secondo la classe in cui il terreno è stato riferito dalla classificazione del territorio. Gli indici convenzionali (ICE) sono espressi in mq di superficie catastale (SCA) teorica per mq di superficie territoriale (ST).

La ST corrisponde all'intera superficie fondiaria soggetta a trasformazione. Relativamente al Tessuto Urbano Consolidato (TUC), l'ICE è applicato all'intera superficie fondiaria nei soli lotti liberi o nei lotti in cui si provveda a riqualificazione urbanistica dell'area.

**Efficacia dell'ICE.**

L'indice convenzionale di edificabilità è potenziale, in quanto esprime un diritto edificatorio che può essere esercitato dal proprietario solo dal momento in cui il terreno è chiamato a trasformazione urbanistica dal Documento di Piano e con la presentazione del Piano Esecutivo da parte dell'interessato.

Fino a quel momento ogni terreno è soggetto a conservazione urbanistica come previsto nel Piano delle Regole.

**Permanenza dell'ICE**

Le varianti al Piano di Governo del Territorio non modificano i valori dell'ICE poiché questo non discende dalle destinazioni d'uso, ma bensì dalla classificazione del territorio in ragione dello stato di fatto e di diritto, la cui ricognizione e descrizione è aspetto strutturale del Piano aggiornabile solo attraverso Variante Generale.

**Effetto della presenza di vincoli di inedificabilità assoluta**

Ai fini dell'applicazione dell'ICE in presenza di vincoli di inedificabilità assoluta: la parte di terreno libera da vincoli ricognitivi e conformativi di inedificabilità assoluta è computata per intero.

In caso contrario la parte di terreno soggetta a vincoli ricognitivi e conformativi di inedificabilità assoluta subisce un abbattimento del 70%.

### 7.6.3. TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI

Perché possa verificarsi il corollario della perequazione urbanistica che consiste nell'acquisizione, gratuita da parte del comune di porzioni di suolo sufficientemente grandi e di idonea conformazione, da consentirgli di realizzare gli interventi pubblici impliciti nella strategia del piano, le operazioni di trasformazione urbanistica devono avvenire in modo che le quantità di edificazione spettanti al privato proprietario del terreno ne impegnino solo una parte e non vengano pertanto distribuite su tutta la superficie della proprietà.

Il modello perequativo contempla tuttavia che, in molti casi, la quantità di edificazione (QTR) spettante ad un terreno destinato a trasformazione urbanistica non possa, per esigenze di disegno urbano, essere realizzata nel suo ambito.

In alcuni casi essa potrà essere realizzata nell'ambito della stessa zona, ma su terreno originariamente di altra proprietà.

In altri casi essa dovrà essere realizzata su altra zona.

Quando il Documento di Piano stabilisce che la QTR può essere realizzata nell'ambito della stessa zona cui spetta, questa si definisce "zona ordinaria". Quando invece il Documento di Piano prevede che venga trasferita su altra zona quest'ultima è qualificata "zona ricevente", mentre la prima è in questo caso definita "zona cedente".

Può inoltre, in rari casi, essere conveniente ed opportuno che anche una limitata parte della QTR spettante a una zona di trasformazione urbanistica, venga trasferita su un lotto di terreno che fa parte di un tessuto urbano consolidato destinato a conservazione urbanistica, specie se appartiene allo stesso proprietario della zona di trasformazione.

Analogamente può accadere che sia conveniente trasferire dentro una zona ricevente diritti edificatori maturati in zone di conservazione urbanistica.

Compete alla parte operativa del piano l'associare strategicamente zone riceventi zone cedenti, in modo che formino comparti all'interno dei quali si attua compiutamente la compensazione dei diritti edificatori.

L'insieme delle zone cedenti e riceventi forma il comparto perequativo.

Durante la fase operativa ed attuativa del Piano l'Amministrazione Comunale in accordo con le parti può decidere di non ricevere superficie all'interno dell'Ambito in particolar modo per ambiti inferiori a 2000,00 mq di Superficie Territoriale.

In questo caso l'operatore avrà diritto ad edificare solo per il 50% della QTT e il restante 50% passa alla quota pubblica (QPB) e viene interamente incamerata nella banca del

#### 7.6.4. LE REGOLE DELLA PEREQUAZIONE TIPOLOGICA

volume.

##### **Definizione**

Il criterio della perequazione tipologica si sviluppa partendo dalla constatazione che un tessuto consolidato è il risultato della stratificazione, nel tempo, degli effetti di regole imposte variamente interpretate, di usi tradizionali, di spontanei adattamenti che difficilmente sono riconducibili a numeri indice che esprimano il rapporto tra il volume costruito e superficie del terreno di pertinenza.

La perequazione tipologica si fonda infatti:

- sulla constatazione che esistono altrettanti micro regimi latenti quante sono le porzioni di tessuto dove è riconoscibile un dato assetto tipologico prevalente;
- sul ritenere ammissibili tutti gli interventi che tendono ad adeguare le costruzioni che formano il tessuto urbano, alle caratteristiche tipologiche prevalenti nell'ambito territoriale elementare (ATE) cui esse appartengono.

Poiché le regole che hanno generato i tessuti esistenti, per eterogeneità o stratificazione di questi, non sono sempre immediatamente percepibili esse devono dedursi da un'analisi ad hoc dei tessuti definita "descrizione tipologica".

##### **Disciplina generale**

Il criterio della perequazione tipologica si applica alle parti del territorio urbano ed extraurbano soggette a conservazione urbanistica, fino al momento in cui una variante al documento di piano non le chiami alla trasformazione urbanistica.

##### **Perequazione tipologica urbana**

Il modello di perequazione tipologica che si applica nel Territorio Urbano Consolidato (TUC), consiste nel riconoscere la facoltà di adeguare ogni unità edilizia esistente – a eccezione di quelle vincolate come bene ambientale o architettonico - ai caratteri tipologici prevalenti rilevabili nell'ambito territoriale elementare di cui fa parte. Gli articoli che seguono contengono la descrizione di tali caratteri, il Piano delle Regole contiene la disciplina delle azioni di conservazione e adeguamento. Essa non implica quindi trasformazione urbanistica del tessuto.

L'ICE è applicato solo nei casi in cui le nuove sistemazioni urbane portino alla presentazione di un Ambito di Trasformazione Urbana, comportino l'acquisizione al

demanio pubblico di porzioni di area privata. La quantità edilizia determinabile come prodotto dell'ICE per la quantità di terreno ceduto gratuitamente al Comune si aggiunge in tali casi a quella realizzabile secondo il criterio dell'adeguamento tipologico.

# 8

---

## IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

**8.1. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

Per pervenire alle definizioni puntuali delle progettualità alla scala delle singole parti omogenee della città nel successivo Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole, si rende necessario procedere al dimensionamento del Documento di Piano.

I fenomeni che si ritengono significativi per pervenire ad una prima generale ipotesi di dimensionamento sono evidentemente, in questa sede, tutti da ricondurre al tema delle risorse disponibili, e dovranno tenere doverosamente conto dei nuovi e più stringenti obiettivi programmatici.

In generale sono state analizzate le caratteristiche delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche, nei loro rapporti con la peculiarità del territorio e con il ruolo che la città nel suo complesso - e le singole parti - hanno assunto nel tempo.

I fenomeni che si intendono riassumere e comparare sono quindi volti a definire compiutamente questi connotati, peraltro già sottolineati in sede di illustrazione delle tavole di analisi, e che più direttamente riguardano la fase di stesura del Piano di Governo del Territorio.

Tali fenomeni saranno utilizzati in sede di dimensionamento e di verifica degli standards.

I parametri indicatori che vengono utilizzati sono quanto mai oggettivi, e pertanto verificabili anche alla scala di Comuni di analoghe dimensioni e caratteristiche.

In assenza di criteri sul dimensionamento da parte del P.T.C.P. , si è formulato un modello di calcolo della capacità insediativa che tenga conto del patrimonio edilizio e dell'andamento demografico.

Tuttavia occorre procedere ad una pianificazione urbanistica che punti alla sostenibilità ambientale del Piano riducendo al minimo il consumo di suolo e ricercando nelle aree urbanizzate e/o urbanizzabili dalle previsioni del vecchio PRG o dal PTCP vigente le aree da destinare alla trasformazione urbana.

## 8.2. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO PER IL COMUNE DI TERNO D'ISOLA

### Stato di attuazione del PRG Vigente

Qui di seguito si riportano le tabelle relative allo stato di attuazione del P.R.G. vigente, a partire dal 2003, ad oggi rispetto a quanto previsto, attuato e non attuato.

In particolare il confronto riguarda l'attuazione delle previsioni per insediamenti e per le aree a standard.

I dati riportati sono relativi alle seguenti voci:

mq attuati = l'intervento previsto è stato completamente realizzato, seppure non ancora occupato da abitanti;

mq previsti = interventi definiti originariamente da PRG

mq non attuati: interventi previsti da PRG non realizzati e non sottoposti a Convenzione

#### TESSUTO RESIDENZIALE

TESSUTO RESIDENZIALE	mq previsti	mq non attuati	mq attuati
Residenziale esistente (A-B1/B2/B4)	644.766,00	7.416,00	637.350,00
Residenziale di completamento (B3-B3A)	47.184,00	5.765,00	41.419,00
Residenziale di espansione (C1)	199.263,00	7.246,00	192.017,00
<b>Totale</b>	<b>891.213,00</b>	<b>20.427,00</b>	<b>870.786,00</b>
	ha		
	<b>89,12</b>	<b>2,04</b>	<b>87,08</b>

## TESSUTO PRODUTTIVO

TESSUTO PRODUTTIVO	mq previsti	mq non attuati	mq attuati
Produttivo esistente (D1)	42.054,00		42.054,00
Produttivo di completamento (D2)	387.537,00	47.407,00	340.130,00
Produttivo con Piano Attuativo vigente (D3-SUAP)	108.708,00		108.708,00
<b>Totale</b>	<b>538.299,00</b>	<b>47.407,00</b>	<b>490.892,00</b>
	ha	53,83	4,74
			49,09

## TESSUTO AGRICOLO E SALVAGUARDIA AMBIENTALE

TESSUTO AGRICOLO E SALVAGUARDIA AMBIENTALE	mq previsti	mq non attuati	mq attuati
Aree agricole specializzate (E1)	435.217,00		435.217,00
Aree agricole di salvaguardia (E2/E3/E4/E5)	1.133.989,00	22.936,00	1.111.053,00
<b>Totale</b>	<b>1.569.206,00</b>	<b>22.936,00</b>	<b>1.546.270,00</b>
	ha	2,29	154,63
			156,92

## TESSUTO SERVIZI PUBBLICI

TESSUTO SERVIZI PUBBLICI	mq previsti	mq non attuati	mq attuati
Aree istruzione/attrezzature pubbliche e verde pubblico sportivo e attrezzato (F1/F2/F3/F4)	464.741,00	27.172,00	437.569,00
Aree parcheggi pubblici o di uso pubblico (F5)	78.257,00	9.217,00	69.040,00
Aree impianti tecnologici/sicurezza/attrezzature private di uso pubblico (F6/F7/F8)	14.942,00	2.632,00	12.310,00
Cimitero	7.597,00		7.597,00
Viabilità esistente	223.164,00		223.164,00
Viabilità di progetto	35.390,00	21.406,00	13.984,00
Rete ferroviaria	28.658,00		28.658,00
Fasce e zone di rispetto	209.188,00	56.136,00	153.052,00
Corsi d'acqua	17.101,00		17.101,00
<b>Totale</b>	<b>1.079.038,00</b>	<b>116.563,00</b>	<b>962.475,00</b>
	<b>ha</b>	<b>107,90</b>	<b>11,66</b>
		<b>96,25</b>	

## TOTALE MQ/HA IN ATTUAZIONE

TOTALE	previsti	non attuati	attuati
Mq	4.077.756,00	207.333,00	3.870.423,00
Ha	407,78	20,73	387,04

Il **Piano di Governo del Territorio** di Terno d'Isola classifica il territorio secondo il sistema insediativo ed infrastrutturale, ambientale e dei servizi.

Dopo un'analisi puntuale dello stato di attuazione del PRG, recepisce le trasformazioni avvenute o in attuazione e gestisce i nuovi interventi di trasformazione del territorio tramite ambiti di trasformazione residenziale, produttivo e dei servizi.

Di seguito viene riportata la tabella che quantifica, per tipologia, gli interventi previsti dal Piano di Governo del Territorio.

<b>SISTEMA INSEDIATIVO ED INFRASTRUTTURALE - residenziale</b>	<b>mq</b>
Tessuto storico-architettonico	72.402,00
Tessuto residenziale consolidato	814.100,00
Tessuto urbano marginale	98.022,00
<b>Ambiti di Trasformazione Urbana - ATU</b>	28.829,00
<b>Ambiti di Recupero Urbano - ARU</b>	12.008,00
<b>Totale</b>	<b>1.025.361,00</b>
	<b>ha</b>
	<b>102,54</b>

<b>SISTEMA INSEDIATIVO ED INFRASTRUTTURALE - produttivo</b>		<b>mq</b>
Tessuto produttivo consolidato		535.768,00
<b>Ambiti di Trasformazione Produttivo -ATP</b>		47.399,00
<b>Totale</b>		<b>583.167,00</b>
	<b>ha</b>	<b>58,32</b>

<b>SISTEMA AMBIENTALE</b>		<b>mq</b>
Tessuto agricolo		998.059,00
Tessuto agricolo periurbano		145.114,00
Tessuto di interesse naturalistico		426.801,00
<b>Totale</b>		<b>1.569.974,00</b>
	<b>ha</b>	<b>157,00</b>

<b>SISTEMA DEI SERVIZI</b>		<b>mq</b>
Tessuto dei servizi consolidato		537.225,00
Ampliamento cimitero		3.706,00
Viabilità		239.588,00
Rete ferroviaria		27.664,00
Corsi d'acqua		17.220,00
<b>Ambiti di Trasformazione dei Servizi - ATS</b>		<b>73.846,00</b>
<b>Totale</b>		<b>899.249,00</b>
	<b>ha</b>	<b>89,92</b>

TOTALE MQ/HA

<b>TOTALE</b>	<b>mq</b>	<b>4.077.751,00</b>
	<b>ha</b>	<b>407,78</b>

## PARAMETRI A CONFRONTO

COMUNE DI TERNO D'ISOA	Ha P.R.G.	Ha P.G.T.	% VARIAZIONI
Tessuto Storico Architettonico	7,02	7,24	
Tessuto Residenziale Consolidato	61,35	81,41	
Ambiti di Recupero Urbano (ARU)	0,82	1,20	
Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU)	19,93	2,88	
Tessuto Produttivo Consolidato	42,96	53,58	
Ambiti di Trasformazione Produttivo (ATP)	10,87	4,74	
<b>SUPERFICIE URBANIZZATA DEL PIANO (A)</b>	<b>142,95</b>	<b>151,05</b>	<b>5,67%</b>
<b>PERCENTUALE SU SUP. TERR.(A/D*100)</b>	<b>35,06%</b>	<b>37,04%</b>	<b>1,99%</b>
Tessuto Urbano Marginale		9,80	
Tessuto Periurbano		14,51	
Tessuto Agricolo	43,52	99,81	
Tessuto di Interesse Naturalistico	113,40	42,69	
Corsi d'acqua	1,71	1,72	
<b>SUPERFICIE NON URBANIZZATA DEL PIANO (B)</b>	<b>158,63</b>	<b>168,53</b>	<b>6,24%</b>
<b>PERCENTUALE SU SUP. TERR.(B/D*100)</b>	<b>38,90%</b>	<b>41,33%</b>	<b>2,43%</b>
Servizi consolidati	77,32	53,72	
Ampliamento cimitero	0,15	0,37	

Rete ferroviaria	2,87	2,77	
Viabilità	25,86	23,96	
Ambiti di Trasformazione dei Servizi (ATS)		7,38	
<b>SUPERFICIE A SERVIZI DEL PIANO (C)</b>	<b>106,19</b>	<b>88,20</b>	<b>-16,94%</b>
<b>PERCENTUALE SU SUP. TERR.(C/D*100)</b>	<b>26,04%</b>	<b>21,63%</b>	<b>-4,41%</b>
<b>SUPERFICIE TERRIOTRIALE (D=A+B+C)</b>	<b>407,78</b>	<b>407,78</b>	

Ad oggi il territorio di Terno d'Isola conta 7.754 abitanti.

Gli abitanti teorici previsti per le aree di espansione confermate dal PRG e di nuova localizzazione nel PGT corrispondono a:

	<b>Previsioni ereditate dal PRG</b>	<b>Nuove Previsioni del PGT</b>	
Mc di previsione	15.870,36 mc	24.760 mc	
<b>Abitanti teorici</b>	<b>106 ab.</b>	<b>165 ab.</b>	<b>271 ab.</b>



---

## LA NORMATIVA ATTUATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO

## 9.1. AMBITI DI TRASFORMAZIONE

### 9.1.1. AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA (ATU)

Il presente capitolo riporta la normativa attuativa relativa agli ambiti di trasformazione per tipologia di ambito e le norme tecniche di attuazione generali.

Per le normative e prescrizioni specifiche di ogni ambito (parametri urbanistici, indirizzi progettuali, ecc..) si rimanda alle relative schede (vd. Documento "Ambiti di Trasformazione – SCHEDE).

**Caratteri generali:** Le porzioni di territorio identificate con le lettere "ATU", di trasformazione urbana interessano aree ed ambiti marginali e/o intercluse tra i vari nuclei abitativi con forte potenzialità espansiva che per la loro posizione strategica risultano determinanti nella trasformazione urbana della città.

L'Ambito di Trasformazione Urbana si può attuare su aree, anche non contigue tra loro, in tutto od in parte edificate o da destinare a nuova edificazione, ivi comprese quelle intercluse o interessate da vincoli espropriativi decaduti, sempre al fine di perseguire obiettivi di riqualificazione urbana ed ambientale, con particolare riferimento ai centri storici, alle aree periferiche, nonché alle aree produttive obsolete, irrazionalmente dislocate o dismesse

**Destinazione principale:** residenziale

**Destinazioni complementari/compatibili:** esercizi commerciali, di somministrazione o paracommerciali di vicinato o di media superficie di vendita, ove previsto dalla specifica disciplina d'ambito; laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili; attività terziarie-direzionali, comprese quelle ricettive; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali;

**Modalità di Intervento:**

Sulle aree ATU, è consentita la realizzazione per parti, attraverso Piano Attuativo o interventi diretti convenzionati; purchè la SIp massima ammissibile, gli standard ed i servizi annessi, siano determinati in conformità alle prescrizioni ed indicazioni delle singole norme generali o dello specifico ambito, proporzionalmente all'effettiva estensione territoriale dell'intervento; dovrà essere garantito lo standard qualitativo (vedi paragrafo 9.1.5.).

Sono consentite, in sede di approvazione del Piano Attuativo, modifiche delle perimetrazioni di area e di ambito o attuazioni parziali, qualora il Comune, in sede di verifica della proposta, le ritenga utili a conseguire la maggior efficacia di programmi

comunali di intervento, una semplificazione delle procedure, una maggior funzionalità urbanistica e compatibilità ambientale, fatti comunque salvi i diritti di terzi. Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con i vincoli presenti sul territorio e con la classe di fattibilità geologica e di pericolosità sismica locale. Gli interventi in contrasto sono sempre vietati.

**9.1.2. AMBITI DI TRASFORMAZIONE  
PRODUTTIVO (ATP)**

**Caratteri generali:** Le porzioni di territorio identificate con le lettere "ATP", di trasformazione e ristrutturazione urbanistica interessano aree ed ambiti marginali e/o con forte potenzialità espansiva che per la loro posizione strategica risultano determinanti nella trasformazione produttiva della città.

L'Ambito di Trasformazione Produttivo si può attuare su aree, anche non contigue tra loro, in tutto od in parte edificate o da destinare a nuova edificazione, ivi comprese quelle intercluse o interessate da vincoli espropriativi decaduti, sempre al fine di perseguire obiettivi di sostenibilità nell'attuazione del Piano.

**Destinazione principale:** artigianale, produttiva;

**Destinazioni complementari/compatibili:** esercizi commerciali, di somministrazione o paracommerciali di vicinato, ove previsto dalla specifica disciplina d'ambito; laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; attività terziarie-direzionali, comprese quelle ricettive; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali;

**Modalità di intervento:**

Sulle aree ATP, è consentita la realizzazione per parti, attraverso Piano Attuativo o interventi diretti convenzionati; purchè la Slp massima ammissibile, gli standard ed i servizi annessi, siano determinati in conformità alle prescrizioni ed indicazioni delle singole norme generali o dello specifico ambito, proporzionalmente all'effettiva estensione territoriale dell'intervento; dovrà essere garantito lo standard qualitativo (vedi paragrafo 9.1.5.)

Sono consentite, in sede di approvazione del Piano Attuativo, modifiche delle perimetrazioni di area e di ambito o attuazioni parziali, qualora il Comune, in sede di verifica della proposta, le ritenga utili a conseguire la maggior efficacia di programmi comunali di intervento, una semplificazione delle procedure, una maggior funzionalità urbanistica e compatibilità ambientale, fatti comunque salvi i diritti di terzi.

Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con i vincoli presenti sul territorio e con la classe di fattibilità geologica e di pericolosità sismica locale. Gli interventi in contrasto sono sempre vietati.

**9.1.3. AMBITI DI RECUPERO URBANO  
(ARU)**

**Caratteri generali:** Le porzioni di territorio identificate con le lettere "ARU", di recupero urbano sono aree interessate dalla presenza di strutture produttive, industriali o artigianali, che per il loro stato di degrado, per morfologia o per destinazione d'uso si pongono in un rapporto non corretto con il contesto paesistico ed ambientale, ovvero che determinino

situazioni di particolare criticità ambientale per la loro interclusione, tangenza o prossimità a zone d'interesse naturalistico o residenziale.

L'Ambito di Recupero Urbano si può attuare su aree, anche non contigue tra loro, in tutto od in parte edificate o da destinare a nuova edificazione, ivi comprese quelle intercluse o interessate da vincoli espropriativi decaduti, sempre al fine di perseguire obiettivi di sostenibilità nell'attuazione del Piano.

**Destinazione principale:** residenziale;

**Destinazioni complementari/compatibili:** esercizi commerciali, di somministrazione o paracommerciali di vicinato, ove previsto dalla specifica disciplina d'ambito; laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; attività terziarie-direzionali, comprese quelle ricettive; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali;

**Modalità di Intervento:**

Sulle aree ARU, è consentita la realizzazione per parti, attraverso Piano Attuativo o interventi diretti convenzionati, purchè la Slp massima ammissibile, gli standard ed i servizi annessi, siano determinati in conformità alle prescrizioni ed indicazioni delle singole norme generali o dello specifico ambito, proporzionalmente all'effettiva estensione territoriale dell'intervento.

Sono consentite, in sede di approvazione del Piano Attuativo, modifiche delle perimetrazioni di area e di ambito o attuazioni parziali, qualora il Comune, in sede di verifica della proposta, le ritenga utili a conseguire la maggior efficacia di programmi comunali di intervento, una semplificazione delle procedure, una maggior funzionalità urbanistica e compatibilità ambientale, fatti comunque salvi i diritti di terzi.

Le modalità di compatibilizzazione sono definite da specifiche convenzioni da predisporre su iniziativa pubblica o privata, tra il Comune e la proprietà.

Le convenzioni necessarie alla compatibilizzazione dell'attività potranno contemplare interventi di trasformazione d'uso, restauro conservativo, opere di completamento, demolizione, ampliamento e ristrutturazione urbanistica, solo se finalizzati al miglioramento complessivo della compatibilità ambientale e paesistica degli edifici e del loro contesto.

Nelle convenzioni devono essere altresì definite le opere di compensazione e mitigazione.

Sino all'approvazione della convenzione sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di adeguamento degli impianti diretti alla

#### 9.1.4. AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEI SERVIZI (ATS)

riduzione di fattori di inquinamento

Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con i vincoli presenti sul territorio e con la classe di fattibilità geologica e di pericolosità sismica locale. Gli interventi in contrasto sono sempre vietati.

**Caratteri generali:** Le porzioni di territorio identificate con le lettere "ATS", sono ambiti destinati all'implementazione dei pubblici servizi.

**Destinazione principale:** servizi ad uso pubblico;

**Destinazioni complementari/compatibili:** servizi ad uso pubblico;

**Modalità di intervento:**

Sulle aree ATS è consentita la realizzazione di strutture pubbliche mediante richiesta di permesso di costruire.

Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con i vincoli presenti sul territorio e con la classe di fattibilità geologica e di pericolosità sismica locale. Gli interventi in contrasto sono sempre vietati.

## 9.1.5. BILANCIO DEI SERVIZI

## DETERMINAZIONE DELLO STANDARDS QUALITATIVO ATU 01

## AMBITO DI TRASFORMAZIONE

## DATI INTERVENTO

Sup.Lotto	mq	13.069,00
Slp Progetto	mq	3.000,00
Sup.Lotto equivalente	mq	9.090,91

## STANDARD DI QUALITA'

## VALORE ATTUALE DEL TERRENO

Residenziale	mq		x€/mq	130,00	= €	-
Piazzale	mq		x€/mq	40,00	= €	-
Agricolo	mq	9.090,91	x€/mq	20,00	=	€ 181.818,18
Parcheggio	mq		x€/mq	40,00	= €	-
Area verde	mq		x€/mq	40,00	= €	-
SOMMANO	mq	9.090,91				€ 181.818,18 <b>A</b>

## VALORE DEL TERRENO IN VARIANTE

Pruduttivo D1	mq		x€/mq	110,00	= €	-
Residenziale	mq	9.090,91	x€/mq	130,00	=	€ 1.181.818,18
Agricolo	mq		x€/mq	20,00	= €	-
Parcheggio	mq		x€/mq	40,00	= €	-
Area verde	mq		- x€/mq	40,00	= €	-
SOMMANO	mq	9.090,91				€ 1.181.818,18 <b>B</b>

**INCREMENTO VALORE AREA (B-A) € 1.000.000,00 C**

**STANDARD DI QUALITA' (30% DI C) € 300.000,00**

**MONETIZZAZIONI € 186.363,64**

**DETERMINAZIONE DELLO STANDARDS QUALITATIVO ATU 02****AMBITO DI TRASFORMAZIONE****DATI INTERVENTO**

Sup.Lotto	mq	15.760,00		
Slp Progetto	mq			
Sup.Lotto equivalente	mq	0,00		

**STANDARD DI QUALITA'****VALORE ATTUALE DEL TERRENO**

Residenziale	mq		x€/mq	130,00	=	€	-
Piazzale	mq		x€/mq	40,00	=	€	-
Agricolo	mq	15.760,00	x€/mq	20,00	=	€	315.200,00
Parcheggio	mq		x€/mq	40,00	=	€	-
Area verde	mq		x€/mq	40,00	=	€	-
<b>SOMMANO</b>	<b>mq</b>	<b>15.760,00</b>					<b>€ 315.200,00 A</b>

**VALORE DEL TERRENO IN VARIANTE**

Pruduttivo D1	mq		x€/mq	110,00	=	€	-
Residenziale	mq	15.760,00	x€/mq	130,00	=	€	2.048.800,00
Agricolo	mq		x€/mq	20,00	=	€	-
Parcheggio	mq		x€/mq	40,00	=	€	-
Area verde	mq	0,00	x€/mq	40,00	=	€	-
<b>SOMMANO</b>	<b>mq</b>	<b>15.760,00</b>					<b>€ 2.048.800,00 B</b>

**INCREMENTO VALORE AREA (B-A)****€ 1.733.600,00 C****STANDARD DI QUALITA' (30% DI C)****€ 520.080,00****STANDARDS QUALITATIVO****Cessione di aree**

Area Agricola Zona da destinarea ad area feste	mq	11.880,00	x€/mq	20,00	=	€	237.600,00
Area Agricola di interesse naturalistico	mq	3.790,00	x€/mq	20,00	=	€	75.800,00
<b>Sommano</b>							<b>€ 313.400,00</b>

<b>Standard qualitativi disponibili</b>	<b>€ 206.680,00</b>
Monetizzazione aree a standards 150€/MQ	€ 307.500,00
Realizzazione di opere (area feste)	€ 514.180,00

**DETERMINAZIONE DELLO STANDARDS QUALITATIVO ATP01****AMBITO DI TRASFORMAZIONE****DATI INTERVENTO**

Sup.Lotto	mq	47.399,00
Slp Progetto	mq	
Sup.Lotto equivalente	mq	0,00

**STANDARD DI QUALITA'****VALORE ATTUALE DEL TERRENO**

Residenziale	mq		x€/mq	130,00	=	€ 0,00
Piazzale	mq		x€/mq	40,00	=	€ -
Agricolo	mq	35.023,00	x€/mq	20,00	=	€ 700.460,00
Parcheggio	mq		x€/mq	40,00	=	€ -
Area verde	mq		x€/mq	40,00	=	€ -
Produttivo	mq	12.376,00	x€/mq	110,00	=	€ 1.361.360,00
<b>SOMMANO</b>	<b>mq</b>	<b>47.399,00</b>				<b>€ 2.061.820,00 A</b>

**VALORE DEL TERRENO IN VARIANTE**

Pruduttivo D1	mq	47.399,00	x€/mq	110,00	=	€ 5.213.890,00
Residenziale	mq		x€/mq	130,00	=	€ 0,00
Agricolo	mq		x€/mq	20,00	=	€ -
Parcheggio	mq		x€/mq	40,00	=	€ -
Area verde	mq	0,00	x€/mq	40,00	=	€ -
<b>SOMMANO</b>	<b>mq</b>	<b>47.399,00</b>				<b>€ 5.213.890,00 B</b>

**INCREMENTO VALORE AREA (B-A) € 3.152.070,00 C**

<b>STANDARD DI QUALITA' (30% DI C)</b>					<b>€ 945.621,00</b>
<b>Cessione di aree</b>					
Area verde di compensazione	mq	31.828,00	x€/mq	20,00 =	€ 636.560,00
<b>Standard qualitativo da indenizzare</b>					<b>€ 309.061,00</b>

**DETERMINAZIONE DELLO STANDARDS QUALITATIVO P.P.1 PIANO DELLE REGOLE****AMBITO DI TRASFORMAZIONE****DATI INTERVENTO**

Sup.Lotto	mq	13587,00		
Slp Progetto	mq			
Sup.Lotto equivalente	mq	0,00		

**STANDARD DI QUALITA'****VALORE ATTUALE DEL TERRENO**

Residenziale	mq		x€/mq	130,00 =	€ 0,00
Piazzale	mq		x€/mq	40,00 =	€ -
Agricolo	mq	7633,00	x€/mq	20,00 =	€ 152.660,00
Parcheggio	mq		x€/mq	40,00 =	€ -
Attrezzature pubbliche	mq	5954,00	x€/mq	40,00 =	€ 238.160,00
Produttivo	mq		x€/mq	110,00 =	€ 0,00
<b>SOMMANO</b>	mq				<b>€ 390.820,00 A</b>

**VALORE DEL TERRENO IN VARIANTE**

Pruduttivo D1	mq	13587,00	x€/mq	90,00 =	€ 1.222.830,00
Residenziale	mq		x€/mq	130,00 =	€ 0,00
Agricolo	mq		x€/mq	20,00 =	€ -
Parcheggio	mq		x€/mq	40,00 =	€ -
Area verde	mq	0,00	x€/mq	40,00 =	€ -
<b>SOMMANO</b>	mq	13587,00			<b>€ 1.222.830,00 B</b>

<b>INCREMENTO VALORE AREA (B-A)</b>	<b>€ 832.010,00 C</b>
<b>STANDARD DI QUALITA' (30% DI C)</b>	<b>€ 249.603,00</b>

**DETERMINAZIONE DELLO STANDARDS QUALITATIVO PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO 1 - PIANO DELLE REGOLE**

**DATI INTERVENTO**

Sup.Lotto	mq	1.651,00
Slp Progetto	mq	
Sup.Lotto equivalente	mq	0,00

**STANDARD DI QUALITA'**

**VALORE ATTUALE DEL TERRENO**

Residenziale	mq		x€/m	130,0		
			q	0 =		€ 0,00
Piazzale	mq		x€/m			
			q	40,00 = €		-
Agricolo	mq	1.651,00	x€/m			
			q	20,00 =		€ 33.020,00
Parcheggio	mq		x€/m			
			q	40,00 = €		-
Attrezzature pubbliche	mq		x€/m			
			q	40,00 =		€ 0,00
Produttivo	mq		x€/m	110,0		
			q	0 =		€ 0,00
<b>SOMMANO</b>	<b>mq</b>					<b>€ 33.020,00 A</b>

**VALORE DEL TERRENO IN VARIANTE**

Produttivo D1	mq		x€/m			
			q	90,00 =		€ 0,00
Residenziale	mq	1.651,00	x€/m	130,0		
			q	0 =		€ 214.630,00
Agricolo	mq		x€/m			
			q	20,00 = €		-
Parcheggio	mq		x€/m			
			q	40,00 = €		-
Area verde	mq	0,00	x€/m			
			q	40,00 = €		-

SOMMANO	mq	1.651,00	€ 214.630,00	<b>B</b>
<b>INCREMENTO VALORE AREA (B-A)</b>			<b>€ 181.610,00</b>	<b>C</b>
<b>STANDARD DI QUALITA' (30% DI C)</b>			<b>€ 54.483,00</b>	

**DETERMINAZIONE DELLO STANDARDS QUALITATIVO PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO 2 - PIANO DELLE REGOLE**

**DATI INTERVENTO**

Sup.Lotto	mq	8.907,00
Slp Progetto	mq	
Sup.Lotto equivalente	mq	0,00

**STANDARD DI QUALITA'**

**VALORE ATTUALE DEL TERRENO**

Residenziale	mq		x€/m q	130,0 0 =	€ 0,00
Piazzale	mq		x€/m q	40,00 = €	-
Agricolo	mq	8.907,00	x€/m q	20,00 =	€ 178.140,00
Parcheggio	mq		x€/m q	40,00 = €	-
Attrezzature pubbliche	mq		x€/m q	40,00 =	€ 0,00
Produttivo	mq		x€/m q	110,0 0 =	€ 0,00
SOMMANO	mq				€ 178.140,00 <b>A</b>

**VALORE DEL TERRENO IN VARIANTE**

Produttivo D1	mq		x€/m q	90,00 =	€ 0,00
Residenziale	mq	8.907,00	x€/m q	130,0 0 =	€ 1.157.910,00
Agricolo	mq		x€/m q	20,00 = €	-
Parcheggio	mq		x€/m q	40,00 = €	-
Area verde	mq	0,00	x€/m q	40,00 = €	-

SOMMANO	mq	8.907,00	€ 1.157.910,00	<b>B</b>
<b>INCREMENTO VALORE AREA (B-A)</b>			<b>€ 979.770,00</b>	<b>C</b>
<b>STANDARD DI QUALITA' (30% DI C)</b>			<b>€ 293.931,00</b>	

**DETERMINAZIONE DELLO STANDARDS QUALITATIVO PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO 3 - PIANO DELLE REGOLE**

**DATI INTERVENTO**

Sup.Lotto	mq	13.363,00
Slp Progetto	mq	
Sup.Lotto equivalente	mq	0,00

**STANDARD DI QUALITA'**

**VALORE ATTUALE DEL TERRENO**

Residenziale	mq		x€/m q	130,0 0 =	€ 0,00
Piazzale	mq		x€/m q	40,00 = €	-
Agricolo	mq	13.363,00	x€/m q	20,00 =	€ 267.260,00
Parcheggio	mq		x€/m q	40,00 = €	-
Attrezzature pubbliche	mq		x€/m q	40,00 =	€ 0,00
Produttivo	mq		x€/m q	110,0 0 =	€ 0,00
SOMMANO	mq				€ 267.260,00 <b>A</b>

**VALORE DEL TERRENO IN VARIANTE**

Produttivo D1	mq		x€/m q	90,00 =	€ 0,00
Residenziale	mq	13.363,00	x€/m q	130,0 0 =	€ 1.737.190,00
Agricolo	mq		x€/m q	20,00 = €	-
Parcheggio	mq		x€/m q	40,00 = €	-
Area verde	mq	0,00	x€/m q	40,00 = €	-

SOMMANO	mq	13.363,00	€ 1.737.190,00	<b>B</b>
<b>INCREMENTO VALORE AREA (B-A)</b>			<b>€ 1.469.930,00</b>	<b>C</b>
<b>STANDARD DI QUALITA' (30% DI C)</b>			<b>€ 440.979,00</b>	

**BILANCIO DEI SERVIZI QUALITATIVI DEL P.G.T.****ENTRATE****ALIENAZIONI**

Terreno destinazione artigianale Sotto il Monte	mq	25000,00	x€/mq	80,00	=	€ 2.000.000,00
Ambito di Trasformazione ARU piazza/municipio	mq	10000,00	x€/mc	130,00	=	€ 1.300.000,00
Ambito di Trasformazione ARU parrocchia						€ 600.000,00
SUAP	mq	4500,00	x€/mq	80,00	=	€ 360.000,00
<b>SOMMANO ALIENAZIONI</b>	<b>mq</b>					<b>€ 4.260.000,00 A</b>

**STANDARDS QUALITATIVI**

ATU 01						€ 300.000,00
ATU 02						€ 206.680,00
ATP01						€ 309.061,00
P.P.1						€ 249.603,00
PdCC1						€ 54.483,00
PdCC2						€ 293.931,00
PdCC3						€ 440.979,00
<b>SOMMANO STANDARDS QUALITATIVI</b>						<b>€ 1.854.737,00 B</b>

**MONETIZZAZIONI**

ATU 01						€ 186.363,64
ATU 02						€ 307.500,00
<b>SOMMANO MONETIZZAZIONI</b>						<b>€ 493.863,64 C</b>

**ONERI DI URBANIZZAZIONE**

ATU01

ATU02	
ATP01	
P.P.1	
<b>SOMMANO ONERI DI URBANIZZAZIONE</b>	<b>€ 644.799,36 D</b>

<b>TOTALE ENTRATE (A+B+C+D)</b>	<b>€ 7.253.400,00</b>
---------------------------------	-----------------------

<b>USCITE</b>	
---------------	--

<b>ACQUISIZIONI AREE</b>	
--------------------------	--

Area Agricola Zona da destinarea ad area feste	m q	11880,00	x€/mq	20,00	=	€ 237.600,00
Area Agricola di interesse naturalistico	m q	3790,00	x€/mq	20,00	=	€ 75.800,00

<b>SOMMANO ACQUISIZIONI AREE</b>	<b>€ 313.400,00 A</b>
----------------------------------	-----------------------

<b>MANUTENZIONE PATRIMONIO COMUNALE</b>	
---	--

Strade		€ 500.000,00
Immobili		€ 250.000,00
oratorio		€ 500.000,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 1.250.000,00 B</b>

<b>NUOVE OPERE</b>	
--------------------	--

Municipio e sedi amministrative varie		€ 2.400.000,00
Piazza e nuovo park interrato		€ 1.500.000,00

Area Feste	€ 490.000,00
Riconversione attuale municipio	€ 400.000,00
Interventi sugli edifici scolastici	€ 500.000,00
interventi sulla viabilità , mobilità sostenibile e verde pubblico	€ 250.000,00
telecamere	€ 150.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 5.690.000,00 C</b>

<b>TOTALE USCITE</b>	<b>€ 7.253.400,00</b>
----------------------	-----------------------

## **9.2. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

### **9.2.1 TIPOLOGIA DEI SOGGETTI PROMOTORI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

Gli Ambiti di Trasformazione possono prevedere il concorso di più soggetti operatori e risorse finanziarie pubbliche e private. Soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra loro, se aventi la disponibilità di aree od immobili compresi nel relativo ambito di intervento, possono presentare al Comune proposte di programmazione integrata, anche sulla scorta dei contenuti del presente documento. Possono essere attivati anche attraverso l'utilizzo del project financing.

### **9.2.2 REQUISITI DEI SOGGETTI PROMOTORI**

È condizione indispensabile per la presentazione degli Ambiti di Trasformazione la presentazione della dichiarazione irrevocabile di assenso di tutti i proprietari, salvo quanto disposto dall'art. 23 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 ai fini della formazione di comparto edificatorio, equivalendo, in tal caso, l'approvazione dell'ATU a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza per le opere in esso contenute. Prima dell'approvazione definitiva dell'Ambito di Trasformazione i proponenti dovranno esibire tutti i necessari atti di compravendita e di proprietà per documentare la provenienza degli immobili oggetto di intervento.

### **9.2.3 CONTENUTI DELL'ISTANZA E MODALITÀ DI PREDISPOSIZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

Ai fini dell'attuazione degli Ambiti di Trasformazione, i Proponenti presentano al protocollo generale del Comune una istanza di autorizzazione, con gli allegati indicati nell'articolo successivo, necessari per documentare lo stato di consistenza nonché le trasformazioni degli immobili oggetto di intervento. Dovrà essere presentata apposita convenzione, e tenuto presente che, decorso un anno dalla definitiva approvazione degli Ambiti di Trasformazione senza che sia intervenuta la stipulazione della convenzione, il sindaco diffiderà i soggetti Proponenti a sottoscrivere entro un termine non superiore a novanta giorni la convenzione annessa all' Ambito di Trasformazione e, in caso di inutile decorso del termine assegnato, dichiarerà l'intervenuta decadenza dell'Ambito medesimo ad ogni effetto.

Gli Ambiti di Trasformazione dovranno assicurare la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico nella misura prevista dal presente documento. Il rispetto della dotazione minima è verificato in relazione ai pesi

insediativi ed alla capacità teorica aggiuntiva, introdotti dagli Ambiti di Trasformazione rispetto a quelli esistenti.

Gli obblighi relativi al reperimento delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, possono essere soddisfatti mediante la cessione di aree esterne al perimetro del singolo Ambito, qualora le caratteristiche dell'ambito considerato non consentano il reperimento di tali dotazioni al suo interno, ovvero il Comune ritenga più funzionale per l'interesse pubblico tale soluzione purché ne sia garantita l'accessibilità e la piena fruibilità; in ogni caso, le dotazioni di parcheggi pubblici e di interesse pubblico debbono essere assicurate in aree interne all'Ambito di Trasformazione o comunque contigue o prossime a quest'ultimo, specie laddove sono previste funzioni commerciali o di attività terziaria aperte al pubblico. In luogo della cessione di aree, l'Ambito di Trasformazione può prevedere, in alternativa alla monetizzazione, l'impegno degli interessati a realizzare infrastrutture e servizi di interesse generale anche a gestione privata convenzionata, il cui valore, accertato con specifico computo metrico estimativo, sia almeno pari a quello delle aree che avrebbero dovuto essere cedute. Nel caso in cui l'Ambito di Trasformazione preveda la monetizzazione, ai sensi dell'art. 12 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 60, la convenzione dovrà contenere l'impegno del Comune ad impiegare tali somme per l'acquisizione di fabbricati o aree specificamente individuati, destinati o da destinarsi alla realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici.

**9.2.4. DOCUMENTI ED ELABORATI DA ALLEGARE ALLE ISTANZE**

Oltre alla istanza di autorizzazione, i Proponenti presentano al protocollo generale del Comune gli allegati di seguito specificati:

**Relazione tecnico-descrittiva**, con indicazione esplicita degli elementi caratterizzanti l'intervento ed in particolare della prevalente destinazione oltre a tutte le destinazioni complementari di progetto;

**Elenco degli immobili** interessati dall'intervento, con indicazione della superficie complessiva, l'identificazione al N.C.T.R. con foglio e mappale, superficie e partita ed estratto di mappa;

**Estratto del Documento di Piano** vigente con indicazione della relativa destinazione ed l'individuazione della perimetrazione dell'ambito compreso dal programma integrato di intervento, compresa l'indicazione delle funzioni, della capacità insediativa ed edificatoria, degli spazi ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico previsti dal programma integrato di intervento, con specificazione analitica e tabellare delle eventuali varianti apportate allo strumento urbanistico generale;

**Rilievo dello stato attuale** con piano quotato e misure del comparto;

**Planivolumetrico di progetto** con esatta individuazione delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, compresi percorsi stradali, pedonali, parcheggi, zone di manovra e verde pubblico, con distinzione della parte da cedere al Comune rispetto a quella da asseverare ad uso pubblico in gestione ai Proponenti. Nello stesso elaborato dovranno essere individuati eventuali sub-comparti oggetto di stralci funzionali, per l'attuazione frazionata degli interventi ivi previsti;

**Computo metrico estimativo;**

**Planimetria di progetto** con indicazione della **rete raccolta e smaltimento acque nere;**

**Planimetria di progetto** con indicazione della **rete di raccolta e smaltimento delle acque bianche;**

**Planimetria di progetto** con indicazione della **rete di illuminazione pubblica**, da presentare previa acquisizione del parere preventivo dell'Ente Gestore del servizio;

**Planimetria di progetto** con indicazione della **rete idrica uso privato e pubblico;**

**Planimetria di progetto** con indicazione della distribuzione e **reti Gas;**

**Planimetria di progetto** con indicazione della distribuzione e **reti per l'energia elettrica.**

**Planimetria di progetto** con indicazione della distribuzione e **rete telefonica**,  
**Planimetria di progetto** con indicazione degli accorgimenti adottati per l'**abbattimento** delle **barriere architettoniche** e particolari costruttivi dei percorsi necessari per garantire visitabilità ed accessibilità dei luoghi;  
**Bozza di convenzione**, da stipulare tra il Comune ed i Proponenti e contenente quanto stabilito dall'art. 12, comma 1, lett. a) e b) della L.R. 60/1977 e successive modificazioni e dall'art. 8, nn. 3 e 4, della legge 6 agosto 1967, n. 765, modificativa della legge urbanistica nazionale, in quanto compatibili con le disposizioni della LR Lombardia n.12/2005. La convenzione prevede altresì i reciproci diritti ed obblighi dei diversi operatori pubblici e privati, nonché i tempi, comunque non superiori a dieci anni, di realizzazione degli interventi contemplati nell'Ambito di Trasformazione. Con la medesima convenzione devono essere stabilite le modalità di gestione delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico 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 e le condizioni per l'eventuale acquisizione del bene da parte del Comune.

**9.2.5. LE FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO**

L'istanza di approvazione dell'Ambito di Trasformazione, redatta in conformità con la vigente normativa sull'imposta di bollo, può essere presentata personalmente nei giorni e nelle ore previsti dal responsabile della struttura competente, ovvero spedita a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, alla struttura competente corredata degli allegati indicati nel presente documento.

Ogni istanza deve concernere un unico procedimento abilitativo. L'esame delle domande deve avvenire secondo l'ordine di presentazione riscontrabile in base al protocollo di ingresso della domanda stessa. L'Amministrazione comunale provvede, secondo quanto disposto dall'art. 7 della L. 241/90, a comunicare all'interessato e ad eventuali controinteressati facilmente individuabili l'avvio del procedimento. In caso di presentazione personale alla struttura competente, la ricevuta di presentazione sostituisce la comunicazione di avvio del procedimento. L'istruttoria della proposta di Ambito di Trasformazione è condotta nel termine di 90 giorni decorrente dalla presentazione all'Amministrazione comunale per il tramite della competente struttura organizzativa. Il termine di 90 giorni può essere interrotto una sola volta qualora il responsabile dell'ufficio del procedimento richieda, con provvedimento espresso da assumere nel termine di 30 giorni dalla data di presentazione della istanza, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento della stessa alle prescrizioni del presente documento di piano. In questo caso il predetto termine di 90 giorni decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modifiche progettuali richieste. Della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione al soggetto proponente. Contestualmente alla comunicazione all'interessato della conclusione della fase istruttoria, il responsabile del procedimento trasmette al Consiglio Comunale, unitamente alla relazione istruttoria, la proposta di Ambito di Trasformazione. La proposta sarà approvata con diversa procedura, in dipendenza dalla tipologia dell'istanza, come di seguito specificato:

la procedura di adozione dell'Ambito di Trasformazione è attivata dallo stesso Consiglio Comunale mediante specifica deliberazione da depositarsi, con i relativi allegati, per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale, decorrenti dal primo giorno dell'affissione all'albo pretorio del relativo avviso, affinché chiunque vi abbia interesse possa prenderne visione; del deposito viene data comunicazione al

pubblico mediante avviso all'albo pretorio, nonché con la pubblicazione dello stesso su almeno un quotidiano di interesse locale. Nei successivi quindici giorni tutti gli interessati possono presentare osservazioni ed opposizioni, secondo le disposizioni di legge. Decorso tale termine, l'Ambito di Trasformazione e relativi allegati sono approvati dal Consiglio Comunale con propria deliberazione, che deve prendere in esame tutte le osservazioni pervenute, motivando, per ciascuna di esse, le determinazioni assunte;

nei casi di iniziative non conformi ai criteri ed indirizzi contenuti nel presente documento di piano, la eventuale delibera di approvazione del Consiglio comunale deve espressamente motivarne le ragioni;

Durante tutta la fase di istruttoria e approvazione degli Ambiti di Trasformazione sarà garantita la trasparenza dell'attività amministrativa. Per favorirne lo svolgimento imparziale è riconosciuto il diritto di accesso ai documenti amministrativi ai sensi del D.Lgs. 24 febbraio 1997, n. 39 "Attuazione della direttiva 90/313/CEE, concernente la libertà di accesso alle informazioni in materia di ambiente", ai sensi del quale "le autorità pubbliche sono tenute a rendere disponibili le informazioni di cui sopra a chiunque ne faccia richiesta, senza che questi debba dichiarare il proprio interesse" per tutti gli atti di natura ambientale, territoriale e urbanistico-edilizia assunti dal Comune. Per documento si intende "ogni rappresentazione grafica, fotocinematografica, elettromagnetica o di qualunque altra specie del contenuto di atti, anche interni, formati dalle pubbliche amministrazioni o, comunque, utilizzati ai fini dell'attività amministrativa", ivi compresi gli elaborati progettuali relativi a pratiche urbanistico-edilizie e paesistico-ambientali. Sono esclusi dal diritto di accesso i documenti coperti da segreto sulla base di espressa disposizione di legge, nonché i documenti la cui conoscenza possa pregiudicare le esigenze di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 24 della L. 241/90. L'accesso ai documenti amministrativi è inoltre escluso, come specificato dall'art. 4 del D.Lgs. 39/97, qualora dalla divulgazione delle informazioni richieste possano derivare danni all'ambiente, oppure quando sussiste l'esigenza di salvaguardare la riservatezza delle deliberazioni delle autorità pubbliche, le relazioni internazionali, le attività necessarie alla difesa nazionale; l'ordine e la sicurezza pubblici; questioni che sono in discussione, sotto inchiesta, ivi comprese le inchieste disciplinari, o oggetto di un'azione investigativa preliminare, o che lo siano state; la riservatezza commerciale ed industriale, ivi

compresa la proprietà industriale; la riservatezza dei dati o schedari personali; il materiale fornito da terzi senza che questi siano giuridicamente tenuti a fornirlo. Nel caso in cui l'esclusione dall'accesso riguardi solo una parte dei contenuti del documento, possono essere esibite in visione o rilasciate copie parziali dello stesso; le parti omesse devono essere indicate. Il responsabile del procedimento, con proprio provvedimento, stabilisce la limitazione, che deve essere comunicata per iscritto al soggetto richiedente. Il diritto di accesso deve essere esercitato nel rispetto delle disposizioni della L. 31 dicembre 1996, n. 675 "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali", per quanto applicabile.

E' disposto il differimento dell'accesso ai documenti ove sia necessario per assicurare la tutela della vita privata e della riservatezza di persone fisiche o giuridiche, gruppi, imprese o associazioni. Il differimento è disposto inoltre per l'accesso ai documenti la cui conoscenza possa impedire o gravemente ostacolare lo svolgimento dell'azione amministrativa. Il differimento dell'accesso e la sua durata sono stabiliti dal responsabile del procedimento con proprio provvedimento motivato e sono comunicati per iscritto al richiedente.

L'accesso ai documenti amministrativi deve avvenire sempre mediante richiesta scritta da presentarsi, anche tramite fax o in via telematica, all'ufficio che ha formato o detiene stabilmente i documenti. L'ufficio, di cui al comma precedente, provvede a comunicare al richiedente le generalità del responsabile del procedimento, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico, nonché la somma eventualmente dovuta per le spese di riproduzione, di spedizione e di bollo. Qualora il documento oggetto della richiesta non sia immediatamente disponibile presso l'ufficio di cui al precedente comma 2, vengono comunicati all'interessato il luogo ed il giorno in cui può essere esercitato il diritto di accesso. La richiesta di accesso dovrà indicare:

le generalità o i poteri rappresentativi del soggetto richiedente;

gli estremi del documento oggetto della richiesta ovvero gli elementi che ne consentano l'individuazione;

se il richiedente intende prendere visione del documento, estrarre copia, trascrivere il testo od effettuare copia dei dati informatizzati;

se l'esame del documento sarà effettuato dallo stesso richiedente ovvero da persona da lui incaricata e munita di procura;

l'impegno al rimborso delle eventuali spese di riproduzione, di spedizione e di bollo in quanto dovute.

**9.2.6. MODALITÀ DI GESTIONE DELLE ATTREZZATURE ASSERVITE AD USO PUBBLICO**

Per le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico sarà fatta salva la facoltà dei Proponenti di ipotizzare la gestione diretta o la cessione gratuita al Comune dei servizi realizzati direttamente, purché di interesse generale. Nel caso di difficoltà di reperimento nelle immediate vicinanze del comparto di intervento e comunque se ritenuto opportuno dalla Pubblica Amministrazione detti servizi e le relative aree possono essere soddisfatti attuando parte delle previsioni contenute nel Piano dei Servizi o nel Programma Triennale dei lavori Pubblici o proponendo comunque soluzioni che possano essere ritenute soddisfacenti dalla P.A. nel pubblico interesse (centri sportivi, asili nido, scuole materne, centri per anziani, parcheggi e aree a verde, aree sportive, spazi gioco, mercati cliniche, ecc.).

Per le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico realizzate per essere gestite direttamente dalla parte proponente, da identificare planimetricamente in apposito elaborato grafico, si stabilisce che l'onere della manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, nonché della corretta gestione delle predette aree e dei relativi impianti, dovrà rimanere a carico della parte proponente, anche dopo il collaudo definitivo, compreso l'onere dell'adeguamento ad eventuale normativa sopravvenuta in materia di sicurezza. Sarà riservata al Comune la facoltà di intervenire in caso di inadempienza dei Proponenti ai quali, in tal caso, verrà ingiunta una sanzione pari al doppio dell'onere che il Comune dovrà sostenere per la rimessa in pristino delle opere oggetto di documentata noncuranza e/o eccessivo degrado.

**9.2.7. CESSIONE DELLE AREE A SERVIZI E MONETIZZAZIONE**

Per le aree destinate a servizi, realizzate dalla parte proponente per la successiva gestione da parte del Comune, da identificare planimetricamente in apposito elaborato grafico, si stabilisce che l'onere della manutenzione sia ordinaria che straordinaria delle predette aree e dei relativi impianti dovrà rimanere a carico della parte proponente fino alla presa in carico formale da parte del Comune, da effettuarsi entro sessanta giorni dalla avvenuta approvazione del collaudo definitivo. La parte proponente resterà comunque sempre responsabile sia verso il Comune che verso terzi degli eventuali danni a persone ed a cose, qualora derivanti dalle modalità di esecuzione ovvero da una non corretta gestione delle opere durante il periodo di competenza della parte proponente medesima. Per la cessione gratuita delle menzionate aree, la Convenzione assumerà valore legale di atto di cessione al Comune da parte dei Proponenti, per tutti gli immobili previsti in cessione gratuita al

Comune da identificare planimetricamente in apposito elaborato grafico. A tal fine, prima della stipula della convenzione, dovrà essere esibito il definitivo frazionamento approvato dagli organi competenti. Il possesso delle superfici previste in cessione gratuita avrà luogo, pertanto, alla data di emissione del certificato di collaudo definitivo.

Tutte le spese relative alle demolizioni, se previste dall'Ambito di Trasformazione, saranno interamente a carico dei Proponenti.

**9.2.8 ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Nella convenzione a corredo degli Ambiti di Trasformazione dovrà essere assunto dalla parte proponente l'impegno a rendere esplicitamente edotti eventuali acquirenti degli obblighi che la stessa intende assumere nei riguardi del Comune. La predetta circostanza dovrà risultare anche dall'atto di vendita, unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente di subentrare in tutto alla parte proponente, nella sua assunzione degli oneri sopracitati. Indipendentemente da quanto sopra, la parte proponente rimarrà comunque solidamente responsabile con l'acquirente per i suddetti oneri. I beni destinati ad uso pubblico non potranno essere oggetto di alienazione senza che il Comune abbia esercitato il potere, ad esso riservato, di prelazione. In caso di eventuale acquisizione da parte del Comune del bene adibito ad uso pubblico e gestito direttamente dalla parte proponente per effetto della presente convenzione, la parte proponente si impegna ad accettare bonariamente e senza riserve l'acquisizione medesima, a fronte di un corrispettivo determinato in base al valore unitario stabilito dal Consiglio Comunale per l'applicazione dell'istituto della monetizzazione relativa alle aree a servizi.

**9.2.9 VARIANTI E MODIFICAZIONI**

Per l'approvazione di varianti agli Ambiti di Trasformazione, si osserva la medesima procedura seguita per la sua approvazione. Sono escluse dalla procedura di cui al punto precedente le variazioni in fase di esecuzione di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dell'Ambito di Trasformazione, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

**9.2.10 DURATA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

Gli Ambiti di Trasformazione avranno durata massima di 5 (cinque) anni a far conto dalla data di stipulazione della convenzione.