



Piano di
Governo del
Territorio

AREA POLITICHE DEL TERRITORIO
DIREZIONE PIANIFICAZIONE URBANISTICA
UFFICIO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

COORDINAMENTO UFFICIO PGT
ARCH. GIORGIO CAVAGNIS

TEAM DI PROGETTAZIONE
ARCH. GIORGIO CAVAGNIS
ARCH. GIANLUCA DELLA MEA
ARCH. MARINA ZAMBIANCHI

CONSULENZA SCIENTIFICA
PROF. ARCH. BRUNO GABRIELLI

CONSULENZA ARCHITETTONICA
PROF. ARCH. AURELIO GALFETTI

UFFICIO PGT
ARCH. SILVIA PERGAMI
ARCH. ALESSANDRO SANTORO
DOTT. SERGIO APPIANI
DOTT. ANDREA CALDIROLI
DOTT. RAFFAELE PICARIELLO
DOTT. LARA ZANGA
con
DOTT. SILVIA CIVIDINI

CONSULENZA ASPETTI AMBIENTALI, PAESISTICI E VAS
ARCH. MARGHERITA FIORINA

CONSULENZA ASPETTI GEOLOGICI E IDROGEOLOGICI
DOTT. GEOL. RENATO CALDARELLI
DOTT. GEOL. MASSIMO ELITROPI

CONSULENZA ASPETTI LEGALI
AVV. FORTUNATO PAGANO
AVV. PAOLO BONOMI

SIT (SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE)



AGGIORNATO AL 14.10.2019

Del. C.C. n. 144 Reg./87-2019

DOCUMENTO DI PIANO

DP0b

INDIRIZZI E CRITERI



COMUNE DI BERGAMO
DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE - DIVISIONE PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE
UFFICIO DI PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

COORDINAMENTO UFFICIO DI PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	arch. GIORGIO CAVAGNIS	SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE	arch. ALESSANDRA BELLONI DANIELA ALBERTI geom. GIOVANNA CASATI arch. CHIARA FOJADELLI arch. GIUSEPPINA MUSICO' geom. BARBARA TRIACCA
TEAM DI PROGETTAZIONE	arch. GIORGIO CAVAGNIS arch. GIANLUCA DELLA MEA arch. MARINA ZAMBIANCHI	MONITORAGGIO ITER ISTITUZIONALE E RELAZIONI PUM	arch. DARIO TADE'
CONSULENZA SCIENTIFICA	prof. arch. BRUNO GABRIELLI	RESPONSABILE UFFICIO DI PIANO FINO AL 31/05/2007	arch. MASSIMO CASANOVA
CONSULENZA ARCHITETTONICA	prof. arch. AURELIO GALFETTI	ANALISI E INDIRIZZI ORIENTATIVI PRELIMINARI	arch. MASSIMO LOCATELLI
CONSULENZA COMPONENTE PAESISTICA E AMBIENTALE E VAS	arch. MARGHERITA FIORINA dott. agr. ALBERTO MASSA SALUZZO (aspetti agronomici) arch. MARZIA LOMBONI	SEGRETARIA UFFICIO DI PIANO	rag. RAFFAELLA CONTI
PROCEDURA VAS	ing. SERENA TRUSSARDI		
CONSULENZA ASPETTI GEOLOGICI	dott. geol. RENATO CALDARELLI dott. geol. MASSIMO ELITROPI		
UFFICIO DI PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	arch. SILVIA PERGAMI arch. ALESSANDRO SANTORO dott. SERGIO APPIANI dott. ANDREA CALDIROLI dott. RAFFAELE PICARIELLO dott. LARA ZANGA		
PIANO DEI SERVIZI	dott. SILVIA CIVIDINI		
CONSULENZA ASPETTI LEGALI	avv. FORTUNATO PAGANO avv. PAOLO BONOMI		
P.U.G.S.S.	A2A s.p.a.		
CATALOGHI DEI BORGHI STORICI	arch. VIVIANA ROCCHETTI geom. TERESA LOSASSO		

**ANALISI
E STUDI
SPECIALISTICI**

dott. SIMONA CARAGLIANO
dott. MARTA PENSOTTI
ing. GIOVANNI RAINOLDI
**(Studio di valutazione
del rischio aeroportuale)**
dott. GIANNI SCARFONE
ing. PAOLO RAPINESI
ATB
ing. ALGREDO DRUFUCA
dott. LUIGI TORRIANI
ing. ANTONIO LIGUIGLI
POLINOMIA srl
**(Valutazione degli assetti
della mobilità e della viabilità)**
EST AMBIENTE
CONSORZIO DI BONIFICA DELLA MEDIA
PIANURA BERGAMASCA
(Reticolo Idrico Minore)
prof. ALESSANDRO BALDUCCI
CAMERA DI COMMERCIO BERGAMO
(Contributo sistema imprese nuovo PGT)

**CONTRIBUTI
ALLA
DEFINIZIONE
DEL QUADRO
CONOSCITIVO
E RICOGNITIVO**

dott. GIOVANNI THIELLA
dott. MARCO MIRANDOLI
(Analisi economiche e immobiliari)
OSCAR SALVATI
(Mobilità urbana)
dott. NICOLA GHERARDI
dott. GIOVANNI BONINELLI
(Analisi socio-demografiche)
dott. TARCISIO RIGOLETTO
(Sistemi informativi)
dott. GIOVANNI CAPPELLUZZO
dott. LUIGI PIGOLOTTI
(Analisi settore commerciale)
TIZIANO CIPRIANI
(Analisi politiche ambientali e VAS)
dott. DAVIDE CARRA
(Progetto Grande Bergamo)
dott. STEFANO COFINI
dott. FABIO CORGIAT
CONFINDUSTRIA BERGAMO
(Analisi nuovi addetti)
Prof. ANGELO RENOLDI
FACOLTA' DI ECONOMIA
Prof. FULVIO ADOBATI
CENTRO STUDI SUL TERRITORIO
UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI BERGAMO
(Analisi indici perequazione)
arch. FRANCESCA BALBO
dott. CLAUDIO RE, CONFESERCENTI
dott. ROBERTO GHIDOTTI, ASCOM
(Analisi attività commerciali)
PARCO DEI COLLI DI BERGAMO
(Contributo ambientale e paesaggistico)

COLLABORAZIONI

dott. PAOLA ALLEGRI
arch. LUCIA ANDRIOLA
dott. MANUELA ARMATI
p.a. GUGLIELMO BAGGI
ing. BORTOLO BALDUZZI
geom. PASQUALE BARCELLA
rag. LEONELLA BERETTA
arch. BARBARA BOCCI
ANNA BRUCATO
dott. MATTEO CAPELLI
arch. NICOLA CIMMINO
CINZIA CONSOLI
dott. CLAUDIO COPPOLA
geom. ENNIO DEDE'
arch. GIOVANNI DELZANO
arch. NATALIA FASSI
ing. DIEGO FINAZZI
arch. PIETRO FORESTI
geom. ETTORE FRERI
dott. FRANCESCA GELMINI
geom. VANESSA GHIDONI
dott. LORENZA GIUPPONI
ing. RENATA GRITTI
avv. VITO GRITTI
geom. ROBERTO MADASCHI
dott.ssa SEETA MAGGI
avv. SILVIA MANGILI
rag. MARIATERESA MARCHIORATO
geom. GIANMARIA MAZZOLENI
arch. MARCO MINELLI
geom. FRANCESCO NICOLI
CARLO PILENGA
dott. ANTONIO SANNELLI
dott. geol. SIMONE SCOLA
dott. GIOVANNI VALIETTI
dott.ssa LUCIA ZANETTICHINI

**PROGETTO
COMUNICAZIONE**

dott. ROBERTO CREMASCHI
dott. GIORGIO LAZZARI
dott. SIMONA LOCATELLI
AGENZIA COMUNICAZIONE

arch. MARIA CLAUDIA PERETTI
ANDREA CARPENTIERI

DOCUMENTO DI PIANO**INDIRIZZI E CRITERI****Indice**

Titolo I	Principi e contenuti del Documento di Piano	1
CAPO A	Principi	1
1.	Principi	1
2.	Ambito di applicazione	1
3.	Efficacia e durata temporale delle previsioni del Documento di Piano	2
4.	Rapporti del Documento di Piano con il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole	2
5.	Ufficio di Piano	3
6.	Sistema informativo territoriale S.I.T.	3
7.	Elaborati del Documento di Piano	3
CAPO B	Contenuti e struttura	5
8.	Strumenti di attuazione	5
9.	Schema strategico e suoi livelli	5
10.	Rapporto tra Ambiti Strategici (AS) e Ambiti di Trasformazione (AT)	5
11.	Individuazione degli Ambiti Strategici e loro obiettivi	6
12.	Individuazione e classificazione degli Ambiti di Trasformazione e disposizioni regolanti	7
13.	Contenuti e caratteristiche delle Schede Progetto degli Ambiti di Trasformazione	12
14.	Direttive ed indirizzi per il commercio	14
15.	Definizione dei caratteri tipologici del verde negli Ambiti di Trasformazione	16
Titolo II	La gestione del Documento di Piano	19
CAPO A	Attuazione delle previsioni del Documento di Piano	19
Art. 1	Pianificazione attuativa	19
Art. 2	Criteri applicativi	19
Art. 3	Lo standard di qualità	21
Art. 4	Requisiti dei Piani Attuativi relativi agli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano	21
4.1	Requisiti generali di qualità	21
4.2	Modalità di verifica e dimensione economica della prestazione pubblica nei Piani Attuativi	22
Art. 5	Competitività ed incentivi alle trasformazioni	26
Art. 6	Procedure per la presentazione e l'approvazione dei Piani Attuativi	27

CAPO B	Compensazione e perequazione urbanistica	31
<i>Parte prima</i>	<i>Norme generali</i>	31
Art. 7	Premesse	31
Art. 8	Definizioni	31
Art. 9	Registro delle cessioni dei diritti edificatori	36
<i>Parte seconda</i>	<i>Disposizioni in materia di perequazione e compensazione relative agli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano</i>	37
Art. 10	Perequazione tra i proprietari delle aree ricadenti negli Ambiti di Trasformazione	37
Art. 11	Cessione di aree per compensazioni urbanistiche o acquisizione di diritti edificatori di pertinenza di aree vincolate per servizi.	38
<i>Parte terza</i>	<i>Disposizioni in materia di perequazione e compensazione relative alle aree che il Piano delle Regole assoggetta a pianificazione attuativa</i>	39
Art. 12	Perequazione tra i proprietari delle aree comprese in ambiti di pianificazione attuativa previsti dal Piano delle Regole.	39
Art. 13	Ambiti di pianificazione attuativa per i quali risulta prevista la cessione di aree per compensazione oppure l'acquisizione di diritti edificatori di pertinenza di aree vincolate per servizi.	39
Art. 14	Eventuale utilizzazione, nel caso degli altri ambiti di pianificazione attuativa, di diritti edificatori di pertinenza di aree vincolate per servizi.	40
<i>Parte quarta</i>	<i>Disposizioni in materia di compensazione e perequazione relative ad aree vincolate per servizi</i>	40
Art. 15	Attribuzione di diritti edificatori	40
Art. 16	Permute a fini di compensazione	41
Art. 17	Cessioni di aree al Comune in cambio dell'attribuzione di diritti edificatori di pertinenza delle stesse - Trasferimento dei diritti stessi	41
Art. 18	Modalità di cessione di cui al precedente articolo - Atti previsti	42
<i>Parte Quinta</i>	<i>Disposizioni finali</i>	43
Art. 19	Diritti edificatori di pertinenza di aree di proprietà del Comune destinate a nuovi servizi pubblici	43
Art. 20	Disciplina speciale relativa all'Ambito di Trasformazione At_a/i8 Porta Sud	43
Art. 21	Eventuali modifiche delle presenti disposizioni dopo una prima fase di applicazione della stessa	44
CAPO C	Monitoraggio delle trasformazioni	45
Art. 22	Il processo di pianificazione e programmazione sostenibile: schema di monitoraggio	45
Art. 23	Il Documento di Piano e la costruzione del Rapporto Ambientale	45
Art. 24	Indicatori per la Valutazione Ambientale dei Piani	46
Art. 25	Indicatori per il monitoraggio del PGT	47

Titolo I
Principi e contenuti del Documento di Piano

CAPO A
Principi

1. Principi

Le presenti disposizioni regolano il governo del territorio del Comune di Bergamo nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche.

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

- 1) lo sviluppo sostenibile e l'innalzamento della qualità urbana attraverso la minimizzazione del consumo di suolo, orientandosi principalmente verso azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica e ambientale;
- 2) la compensazione perequativa, intesa come distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri ispirata a principi di equità sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli;
- 3) la sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni, intesa come la salvaguardia dei diritti delle future generazioni attraverso azioni di riduzione del consumo delle risorse;
- 4) la salvaguardia della memoria storica e dell'ambiente attraverso la preservazione del patrimonio storico, artistico ed ambientale e dei relativi segni nonché della cultura materiale e degli elementi del paesaggio sedimentati nel tempo;
- 5) la sostenibilità economica delle scelte e delle previsioni insediative e di servizi;
- 6) la valorizzazione della competitività economica ed attrattiva della città, garantendo un'equilibrata diffusione sul territorio delle funzioni urbane;
- 7) il confronto propositivo con la realtà locale, con i comuni dell'hinterland, con l'area lombarda e con lo scenario europeo;
- 8) la partecipazione dei cittadini, delle parti sociali ed economiche della città nelle scelte di sviluppo e di governo urbanistico del territorio.

2. Ambito di applicazione

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

Tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione statale e regionale ed alle presenti disposizioni, risulti necessaria la preventiva formazione di un Piano Attuativo, debbono risultare coerenti alle prescrizioni del presente documento.

Il Documento di Piano, ai sensi dell'art.8 della Legge Regionale n.12/2005 e s.m.i., individua gli ambiti e le aree di trasformazione e definisce i relativi criteri di intervento, preordinati alla

tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, e, ai sensi dell'art. 12 della medesima legge, connette direttamente le azioni di sviluppo degli Ambiti di Trasformazione alla loro modalità di attuazione mediante le diverse tipologie di Piani Attuativi comunali.

3. Efficacia e durata temporale delle previsioni del Documento di Piano

Il Documento di Piano ha un livello di operatività regolato per legge su di una durata quinquennale.

Il Piano di Governo del Territorio, tuttavia, in virtù delle sue caratteristiche strategiche di ampio respiro, delinea un assetto e una visione complessiva del territorio che si potrà attuare entro un arco temporale di circa 15 anni.

Tale è l'ordinata temporale del PGT, che enuncia le invarianti e le grandi programmazioni di livello territoriale e politico.

Il Documento di Piano disciplina pertanto gli obiettivi, i criteri e le azioni da attuare nell'ambito della sua validità quinquennale per portare a compimento le scelte operate con il Piano di Governo del Territorio.

Decorso il quinquennio, il Documento di Piano dovrà essere integrato, modificato o sostituito da un nuovo Documento di Piano approvato dall'Amministrazione Comunale.

4. Rapporti del Documento di Piano con il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole

Il Piano di Governo del Territorio si compone dei seguenti atti:

- il Documento di Piano;
- il Piano delle Regole
- il Piano dei Servizi.

Tale tripartizione è finalizzata a meglio disciplinare il governo del territorio secondo esigenze di carattere prevalentemente strategico, rappresentate nel Documento di Piano, il quale può porsi come riferimento flessibile per gli altri due atti che declinano oltre che indirizzi, anche prescrizioni e norme che incidono sulla cosiddetta "conformazione" dei diritti edificatori privati.

Directive per il Piano dei Servizi e per il Piano delle Regole

Il Piano dei Servizi deve garantire la traduzione degli obiettivi di piano armonizzando gli insediamenti con il progetto della città pubblica e dei servizi.

Il Piano delle Regole deve equilibrare l'insieme degli interventi sulla città consolidata e su quella storica e garantire la salvaguardia del sistema ambientale e dei suoi elementi costituenti in un quadro di tutela della qualità urbana degli interventi.

Questi strumenti, pur congegnati in modo autonomo per elaborazione, previsione ed attuazione, devono costantemente interagire attraverso il filtro della coerenza con il Documento di Piano.

Eventuali modifiche sostanziali al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole, che non si riconoscono negli obiettivi e indirizzi del Documento di Piano, comportano, oltre che eventuale variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole, anche la modificazione degli elaborati del Documento di Piano stesso.

5. Ufficio di Piano

In seguito all'approvazione del Piano di Governo del Territorio verrà costituito dall'Amministrazione Comunale l'Ufficio di Piano, con funzioni di gestione degli strumenti costituenti lo stesso e con le seguenti specifiche competenze:

- costante adeguamento e aggiornamento normativo e cartografico degli atti del PGT;
- monitoraggio dell'attuazione degli obiettivi del Documento di Piano;
- supporto agli altri Uffici comunali nella applicazione normativa e strutturale del PGT;
- coordinamento degli interventi urbanistici previsti all'interno degli Ambiti Strategici e nelle Schede Progetto degli Ambiti di Trasformazione;
- analisi e monitoraggio costante dell'applicazione del modello compensativo-perequativo;
- verifica della sostenibilità economica e coerenza strategica delle scelte effettuate;
- elaborazione, attuazione e gestione di eventuali varianti agli atti costituenti il PGT;
- coordinamento, mediante azioni a scala sovralocale, con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e con i Comuni appartenenti all'*hinterland* di Bergamo.

6. Sistema informativo territoriale S.I.T.

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

Il SIT comunale sarà pubblico e fornirà servizi e informazioni a tutti i cittadini; le informazioni saranno rese disponibili attraverso protocolli di accesso codificati, ma aperti, in quanto base necessaria per la comprensione del territorio e il migliore orientamento delle scelte progettuali.

Il SIT comunale dovrà garantire il puntuale monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio, in sinergia con l'Ufficio di Piano.

7. Elaborati del Documento di Piano

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

La predisposizione degli elaborati in forma digitale moltiplica le potenzialità di rappresentazione alle diverse scale e di interconnessione degli elaborati a base cartografica con la documentazione normativa attuativa collegata.

Il valore giuridico degli elaborati in forma digitale è disciplinato dal "Codice dell'Amministrazione Digitale" (Decreto Legislativo n. 82/2005), e in particolare dall'art. 22.

Per una immediata verifica vengono resi in formato cartaceo i seguenti elaborati:

Elaborati relazionali e di indirizzo

DP0a - Relazione

DP0b - Indirizzi e criteri

Elaborati cartografici del Documento di Piano

- DP1** - Schema strategico a scala territoriale - 1:30.000
- DP2** - Schema strategico a scala urbana - 1:10.000
- DP3** - Quadro di sintesi degli Ambiti Strategici - 1:5.000
 - DP3.1** - Ambito Strategico 1 - Il Polo dell' Arte, della Cultura e del Tempo Libero
 - DP3.2** - Ambito Strategico 2 - Il Nuovo Quartiere di Largo Barozzi
 - DP3.3** - Ambito Strategico 3 - Il Nuovo Centro Intermodale di Porta Sud
 - DP3.4** - Ambito Strategico 4 - Il Polo della Cultura e degli Eventi
 - DP3.5** - Ambito Strategico 5 - L' Asse lineare di via Carducci
 - DP3.6** - Ambito Strategico 6 - Il Nuovo Quartiere di Grumello del Piano
 - DP3.7** - Ambito Strategico 7 - Città Alta e i suoi Luoghi Notevoli
 - DP3.8** - Ambito Strategico 8 - La Porta delle Valli
 - DP3.9** - Ambito Strategico 9 - Il Nuovo Polo Fieristico
 - DP3.10** - Ambito Strategico 10 - La Cintura Verde
 - DP3.11** - Ambito Strategico 11 - La Città dell'Innovazione e della Produzione
- DP4** - Scenari per il sistema infrastrutturale - 1:10.000
- DP5** - La città in trasformazione: piani e progetti in atto - 1:10.000
- DP6** - Gli Ambiti di Trasformazione del PGT - 1:10.000
- DP7** - Il progetto della cintura verde e del sistema ambientale - 1:10.000
- DP8** - La perequazione: ambiti di decollo e di atterraggio - 1:10.000
- DP9** - Inquadramento paesaggistico delle trasformazioni in relazione all'altezza - 1:10.000
- DP10** - La città del commercio: diffusione sul territorio delle medie e grandi strutture di vendita

Allegati

- ALLEGATO 1**- Indirizzi e criteri per il sistema commerciale
 - DPALL.1.0** - Relazione
 - DPALL.1.1** - Quadro ricognitivo - Grandi e medie strutture di vendita a scala sovracomunale
 - DPALL.1.2** - Quadro ricognitivo - Grandi e medie strutture di vendita
 - DPALL.1.3** - Quadro ricognitivo - Esercizi di vicinato, farmacie, edicole
 - DPALL.1.4** - Quadro ricognitivo - Pubblici esercizi e strutture ricettive

- ALLEGATO 2** - Schede Progetto degli Ambiti di Trasformazione

Titolo I Principi e contenuti del Documento di Piano

CAPO B Contenuti e struttura

8. Strumenti di attuazione

Il modello del Piano tiene presente il quadro normativo di riferimento: il Documento di Piano assume il carattere di strumento di indirizzo, di esplicitazione delle scelte e delle strategie, non esaustivo delle tradizionali destinazioni e quantità edificatorie nei confronti dei privati, demandate invece alla fase di negoziazione pubblico-privata che interviene nel momento della valutazione e approvazione del Piano Attuativo. Per tale motivo è importante “progettare” il meccanismo che presiede all’attuazione e definizione dei contenuti emancipati.

In tal senso il Documento di Piano esplicita azioni e programmi che rispondono a regole chiare e condivise e che utilizzano tutte le leve disponibili per la loro attuazione: sia sul fronte pubblicistico, sia sul fronte del coinvolgimento sussidiario del mercato privato. Non si tratta più, dunque, di governare unità amministrative locali, bensì di coordinare efficacemente gli attori che agiscono in un determinato territorio, inteso come sistema di dinamiche complesse.

L’insieme degli obiettivi e dei programmi che vengono esplicitati nei vari livelli scalari del Documento di Piano sono contenuti nello *Schema strategico a scala territoriale* (elaborato cartografico DP1), nello *Schema strategico a scala urbana* (elaborato cartografico DP2), nelle schede descrittive degli Ambiti Strategici (elaborati cartografici DP3 e da DP3.1 a DP3.11), e in quelle descrittive degli Ambiti di Trasformazione (*“ALLEGATO 2 - Schede Progetto degli Ambiti di Trasformazione”*).

I principali strumenti di attuazione delle strategie del Documento di Piano sono i Piani Attuativi secondo la definizione data al successivo Capo A.

9. Schema strategico e suoi livelli

Lo Schema strategico rappresenta la concettualizzazione grafica delle intenzioni programmatiche, azioni ed interventi che sono strumentalmente funzionali alla regia complessiva del governo del territorio.

L’esplicitazione cartografica è demandata a due elaborati:

- *“DP1 - Schema strategico a scala territoriale”*;
- *“DP2 - Schema strategico a scala urbana”*.

In quanto strumenti strategici gli schemi sopradescritti dialogano e fungono da riferimento per indirizzare i contenuti degli Ambiti Strategici (AS) e, di conseguenza, degli Ambiti di Trasformazione (AT).

10. Rapporto tra Ambiti Strategici (AS) e Ambiti di Trasformazione (AT)

Il Documento di Piano (DP) individua agli elaborati cartografici DP3 e da DP3.1 a DP3.11 gli Ambiti Strategici (AS) che costituiscono le parti di città ove si condensano le azioni atte a raggiungere gli obiettivi strategici del PGT.

Il perimetro grafico rappresentante gli AS sulla cartografia del Documento di Piano non ha valenza conformativa, ma è finalizzato ad includere all'interno di parti di città, una serie di azioni che possono concretarsi in indirizzi urbanistici e di trasformazione del territorio (per mezzo degli Ambiti di Trasformazione), oppure relativi a servizi e a iniziative pubbliche specifiche.

Gli AS puntualizzano e specificano gli obiettivi e i programmi strategici del Documento di Piano ai quali gli AT negli stessi ricompresi si devono riferire e coerenza.

Le nuove aree di trasformazione individuate dal DP, evidenziate mediante appositi perimetri indicati nell'elaborato cartografico "DP6 - Gli Ambiti di Trasformazione del PGT", si articolano in Ambiti di Trasformazione (AT).

Ai fini dell'individuazione del comparto, lo stesso è costituito dall'insieme di tutte le aree incluse all'interno del perimetro di ciascun AT.

Le aree di cui agli AT trovano puntuale descrizione e specificazione, quanto a destinazioni, indici e parametri ed a prestazioni pubbliche attese, nell'elaborato "ALLEGATO 2 -Schede Progetto degli Ambiti di Trasformazione".

Gli interventi edilizi ed urbanistici relativi agli AT sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo di iniziativa privata - sempre che il Comune non ritenga di procedere con Piano Particolareggiato o, comunque, con ogni altro strumento di iniziativa pubblica - che deve esplicitare la propria coerenza con gli obiettivi declinati dagli AS.

I vincoli aeroportuali e le specifiche disposizioni introdotte dal Piano di Rischio Aeroportuale (PRA) si applicano nelle singole zone di tutela nelle modalità definite dallo strumento sovraordinato, allegato al Piano delle Regole e costituente sua parte integrante, come previsto dall'art. 61.1.1 delle Norme dello stesso Piano delle Regole.

11. Individuazione degli Ambiti Strategici e loro obiettivi

Il dispositivo principale di carattere metodologico definito nel Piano è quello dell'Ambito Strategico. I singoli ambiti sono stati perimetrati secondo due logiche:

- la prima attraverso il riconoscimento di temi qualificanti per la città che, in contesti urbani anche disomogenei, assumono carattere strategico;
- la seconda mediante l'individuazione di luoghi circoscritti che costituiscono il contesto entro cui le azioni e i progetti andranno ad agire.

Secondo queste logiche il Documento di Piano ha selezionato gli undici "Ambiti Strategici" per i quali è stata approntato singolarmente uno specifico elaborato cartografico di carattere descrittivo che viene allegato al Documento di Piano e che costituisce un esplicito quadro di riferimento per la definizione delle azioni sulla base di obiettivi specifici, al fine di delineare una coerente strategia di pianificazione volta al riequilibrio delle funzioni urbane e alla valorizzazione delle potenzialità di ciascuna area.

Gli ambiti che il Documento di Piano ha identificato sono:

Ambito Strategico 1 - Il Polo dell'Arte, della Cultura e del Tempo Libero

Ambito Strategico 2 - Il Nuovo Quartiere di Largo Barozzi

Ambito Strategico 3 - Il Nuovo Centro Intermodale di Porta Sud

Ambito Strategico 4 - Il Polo della Cultura e degli Eventi

Ambito Strategico 5 - L'Asse lineare di via Carducci

Ambito Strategico 6 - Il Nuovo Quartiere di Grumello del Piano

Ambito Strategico 7 - Città Alta e i suoi Luoghi Notevoli

Ambito Strategico 8 - La Porta delle Valli

Ambito Strategico 9 - Il Nuovo Polo Fieristico

Ambito Strategico 10 - La Cintura Verde

Ambito Strategico 11 - La Città dell'Innovazione e della Produzione

In ogni Ambito Strategico si ricompone, alla scala urbana, l'insieme delle relazioni strutturali tra i sistemi insediativo, ambientale e infrastrutturale previsti dal Piano: le politiche e le azioni previste per ogni ambito definiscono il progetto di città pubblica che il Documento di Piano, in sinergia con il Piano dei Servizi, intende perseguire.

La valenza strategica degli ambiti trova fondamento e significato nell'individuazione di forme e contenuti di progetti di sviluppo urbano e politiche di costruzione della città pubblica, attraverso la capacità di individuare obiettivi condivisi da attori pubblici e privati.

12. Individuazione e classificazione degli Ambiti di Trasformazione e disposizioni regolanti

Il Documento di piano individua con apposita simbologia grafica, nell'elaborato cartografico "DP6 - Gli Ambiti di Trasformazione del PGT", redatto in scala 1:10.000, gli Ambiti di Trasformazione da attuare attraverso preventivo Piano Attuativo e soggetti alle seguenti disposizioni.

Nel percorso di formazione del Documento di Piano l'attenta e scrupolosa ricerca della qualità urbana ha portato, seguendo metodologicamente la sequenza ricerca - analisi - proposta, a sviluppare opzioni, proposte ed ipotesi di trasformazione di ambiti urbani entrati a far parte del corredo genetico del Piano stesso ed in grado di produrre correlazioni con tutti i meccanismi regolativi ed attuativi che il PGT nel suo complesso vuole proporre, ivi compresi gli strumenti perequativi.

Il Documento di Piano individua 40 Ambiti di Trasformazione (AT):

- **5** interamente destinati a servizi
- **9** a carattere prevalentemente residenziale
- **3** a carattere prevalentemente produttivo o terziario
- **4** a carattere ambientale
- **6** a carattere misto residenziale con una forte presenza di servizi
- **8** a carattere misto residenziale - terziario
- **4** a carattere misto terziario - produttivo con una forte presenza di servizi
- Porta Sud

Questi Ambiti di Trasformazione sono classificati in 4 macro-tipologie in base alle quali si attiveranno i criteri e gli indirizzi declinati nel Titolo II del presente Documento:

1. AT_a - AMBITI DI TRASFORMAZIONE AMBIENTALE

2. **AT_i** - AMBITI DI TRASFORMAZIONE INTEGRATI
3. **AT_e** - AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER LO SVILUPPO ECONOMICO, ulteriormente distinti in tre Classi:
 - **AT_ep**, che si connotano per una forte prevalenza delle funzioni produttive;
 - **AT_et**, che si connotano per una forte prevalenza delle funzioni terziario-ricettive;
 - **AT_ec**, che si connotano per una forte prevalenza delle funzioni commerciali;
4. **AT_s** - AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER I SERVIZI

Inoltre, a seconda della loro natura e del loro carattere funzionale, i singoli Ambiti di Trasformazione potranno ricadere in tipologie miste. Questi ambiti, composti da Unità Minime di Intervento (UMI) appartenenti, singolarmente, a tipologie differenti, seguono logiche compositive, dimensionali e funzionali autonome. Se non diversamente specificato nella Scheda Progetto, potranno essere presentati Piani Attuativi autonomi per ogni UMI, ma coerenziali all'interno di un disegno urbanistico coordinato con tutto l'Ambito di Trasformazione.

Le tipologie di carattere misto costituiscono, pertanto, gli Ambiti di Trasformazione dove maggiormente si dovrà dimostrare, in sede di pianificazione attuativa, la capacità di proporre soluzioni urbanistiche integrate. Negli AT a tipologia mista (composti da UMI appartenenti singolarmente a differenti tipologie) si applicano, in ognuna delle UMI, i contenuti della tipologia di riferimento di seguito riportati.

Tipologie di Ambiti di Trasformazione

Ogni Tipologia presenta le caratteristiche specifiche che di seguito puntualmente si descrivono. Come più volte ricordato è bene precisare che le stesse hanno valore di indirizzo per i Piani Attuativi i quali definiranno invece gli effettivi elementi urbanistici conformativi della proprietà.

Per completezza e facilità di lettura si riportano, ampliandole con i parametri urbanistici di base e con le funzioni previste, le descrizioni delle tipologie principali degli Ambiti di Trasformazione riportate nell'elaborato "DP0a - Relazione" al capitolo 3.2.8.

AT_a

AMBITI DI TRASFORMAZIONE AMBIENTALE

Sono ambiti a basso impatto connotati da una forte componente di compensazione ambientale, finalizzati prevalentemente alla riqualificazione di spazi aperti degradati o residuali o alla valorizzazione di ambiti di riconosciuto pregio ambientale. Sono orientati alla ricomposizione del rapporto tra spazi aperti ed edificati attraverso il mantenimento di ampie superfici verdi e il rimboschimento di parti rilevanti dell'area di intervento. Sono oggetto di interventi di ambientamento e di ridisegno degli elementi verdi di arredo, di mitigazione dell'impatto ambientale e sono sempre connessi ai tessuti urbani circostanti mediante sistemi di mobilità dolce (percorsi ciclopedonali) e di moderazione del traffico. Sono connotati da una bassa densità territoriale, ma da un'alta densità fondiaria al fine di organizzare l'edificazione in concentrazioni volumetriche che liberino la maggiore superficie possibile da destinare a spazi verdi pubblici o d'uso pubblico e ridurre al minimo il consumo di suolo.

Gli edifici dovranno prevedere il maggior risparmio energetico possibile, saranno incentivati a utilizzare forme di produzione alternative di energia, al recupero delle acque e all'utilizzo di tecniche e materiali ecologici.

Tali Ambiti trovano prevalente collocazione:

- nei tessuti di frangia dell'edificato, dove concorrono a ridisegnare il margine urbano e il rapporto con gli spazi aperti;
- lungo le arterie infrastrutturali, dove realizzano opere di mitigazione ambientale e di riassetto degli elementi percettivi del paesaggio urbano e della sua relazione con Città Alta e con il Parco dei Colli.

Parametri urbanistici di base

- Superficie da cedere alla proprietà pubblica/da assoggettare ad uso pubblico $\geq 50\%$ St
- Superficie coperta $\leq 30\%$ St
- Superficie permeabile $\geq 60\%$ (al netto di viabilità e spazi aperti pavimentati: percorsi piazze, ...).

Funzioni previste

Le funzioni ammesse sono descritte in apposita tabella riportata nella Scheda Progetto. In generale devono essere orientate all'innalzamento della qualità ambientale del contesto e garantire il minore impatto possibile in termini di consumo di suolo, di generazione di traffico e di emissioni di sostanze inquinanti. Devono essere compatibili con il contesto di carattere ambientale senza alterarne in modo sostanziale le biopotenzialità.

AT_i

AMBITI DI TRASFORMAZIONE INTEGRATI

Sono ambiti con prevalente carattere residenziale, con un elevato grado di integrazione di funzioni attive, con densità medio-alta, che si associa al carattere di centralità urbana. Attraverso tali ambiti si intendono riqualificare le parti più strategiche del tessuto urbano. Sono orientati alla valorizzazione dei luoghi oggi prevalentemente percepiti come vuoti urbani, dismessi o privi di un ruolo urbano aggiornato alle nuove esigenze. Le trasformazioni promosse devono quindi cogliere le principali strategie del compendio di riferimento. Devono saper recuperare sia funzioni urbane di qualità, sia funzioni e servizi di interesse pubblico, in forte misura riequilibrando le attese e i bisogni di scala più ampia. Devono proporre forme fisiche delle trasformazioni di alto valore identitario e saper determinare luoghi urbani. Devono contribuire alla costruzione del nuovo paesaggio urbano "contemporaneo" della città.

Tali Ambiti trovano prevalente collocazione:

- in aree degradate o dismesse interne al centro edificato;
- in corrispondenza dei principali nodi delle reti infrastrutturali del trasporto pubblico urbano;
- in ambiti di rinnovo urbano coerente con lo schema strategico, sia alla scala territoriale che alla scala urbana.

Parametri urbanistici di base

- Superficie da cedere alla proprietà pubblica/da assoggettare ad uso pubblico $\geq 50\%$ St
- Superficie coperta $\leq 30\%$ St
- Superficie permeabile $\geq 50\%$ (al netto di viabilità e spazi aperti pavimentati: percorsi, piazze, ...).

Funzioni previste

Le funzioni ammesse sono descritte in apposita tabella riportata nella Scheda Progetto. In generale deve essere garantita la massima articolazione delle funzioni e dell'offerta abitativa al fine di costruire insediamenti con un elevato grado di *mixité* sociale. Di conseguenza non saranno ammesse trasformazioni che propongono insediamenti monofunzionali. Le funzioni ammesse devono essere orientate all'innalzamento della qualità urbana attraverso la proposizione di modelli insediativi non convenzionali, capaci di produrre modi dell'abitare adeguati ai continui mutamenti sociali. Devono proporre tipologie che concentrino la volumetria in parti definite degli ambiti così da generare ampie superfici verdi da destinare all'uso pubblico.

AT_e**AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER LO SVILUPPO ECONOMICO**

Sono orientati al raggiungimento di obiettivi legati alla crescita del sistema economico e produttivo anche mediante la localizzazione di funzioni del terziario innovativo e della produzione "avanzata", entrambi connessi con lo sviluppo di un sistema di centri di ricerca e gestione delle attività. Deve essere garantito un elevato livello qualitativo delle architetture proposte e una leggibile connessione con il sistema degli accessi, delle infrastrutture della mobilità e degli spazi di sosta e manovra. Elemento di stretta integrazione alla proposta deve essere il complesso degli elementi di mitigazione ambientale anche in relazione alle superfici di rimboschimento e alla densità arborea. Elemento essenziale della proposta trasformativa è considerata l'integrazione con fonti di energia rinnovabili, il recupero delle acque, ecc....

Trovano prevalente collocazione:

- in ambiti di trasformazione di aree produttive dismesse
- in ambiti liberi connessi con il sistema infrastrutturale primario (assi viabilistici primari) e in corrispondenza dei principali nodi di intermodalità.

Parametri urbanistici di base

- Superficie da cedere alla proprietà pubblica/da assoggettare ad uso pubblico $\geq 50\%$ St
- Superficie coperta $30\% \leq St \leq 50\%$
- Superficie permeabile $\geq 30\%$ (al netto di viabilità e spazi aperti pavimentati: percorsi, piazze, ...).

Funzioni previste

Le funzioni ammesse, descritte in apposita tabella riportata nella Scheda Progetto, devono essere orientate al raggiungimento di un livello di qualità sia del processo produttivo previsto che dell'assetto morfologico e tipologico dell'insediamento. Deve essere perseguita la

massima integrazione con funzioni di ricerca e sviluppo e il raccordo tra la fase di produzione e quella di gestione e organizzazione aziendale. Deve altresì essere garantita la presenza di funzioni di servizio alla produzione stessa e alle attività economiche ad essa correlate.

Criteria insediativi

- Previsione, prevalentemente nei casi di insediamenti di tipo produttivo, di una fascia di piantumazione lungo tutto il perimetro dell'ambito di trasformazione con la funzione di mascheramento e mitigazione degli impatti visivi, acustici e ambientali;
- Previsione, prevalentemente nei casi di insediamenti di tipo produttivo, di servizi di supporto alla produzione (banche, mense, ecc...).

AT_s

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER I SERVIZI

Sono ambiti vocati all'attuazione delle principali strategie per i nuovi servizi territoriali e urbani e orientati a produrre un innalzamento dell'offerta di servizi prevalentemente di livello territoriale. Sottoposti a programmi e politiche di settore, i programmi di attuazione per tali ambiti sono sviluppati nelle Schede Progetto del Documento di Piano e fatti propri dal Piano dei Servizi.

Tali ambiti, pur non avendo contesti di specifico riferimento per la loro localizzazione, che deve essere valutata in coerenza con il quadro delle esigenze emerso dalla fase analitica del Piano, possono trovare prevalente collocazione:

- nei grandi ambiti pubblici degradati, dismessi o da valorizzare, interni al centro edificato;
- in corrispondenza dei principali nodi delle reti infrastrutturali del trasporto pubblico urbano e dei principali nodi di intermodalità;
- all'interno delle Stanze Verdi, anche con funzione di presidio e gestione delle stesse;
- in corrispondenza di altri grandi ambiti di trasformazione urbana integrati a nuovi insediamenti di carattere prevalentemente residenziale.

Parametri urbanistici di base

- Superficie da cedere alla proprietà pubblica/da assoggettare ad uso pubblico $\geq 50\%$ St
- Superficie coperta $\leq 30\%$ St
- Superficie permeabile $\geq 50\%$ (al netto di viabilità e spazi aperti pavimentati: percorsi, piazze, ...).

Funzioni previste

Le funzioni ammesse, descritte in apposita tabella riportata nella Scheda Progetto, devono collocare i servizi definiti dal Piano come strategici e devono garantire un'adeguata relazione con l'ambito urbano di riferimento e con i tessuti della città esistente. Devono garantire un elevato livello qualitativo delle proposte trasformatrici ed un vantaggioso rapporto tra spazi aperti ed edificati, aumentando il livello delle connessioni di mobilità dolce e le relazioni con i nodi di interscambio della rete infrastrutturale e della rete ambientale e del verde urbano. Ai servizi, che devono costituire la funzione principale prevista dalla trasformazione, possono

essere affiancate altre funzioni di supporto (in misura notevolmente inferiore) compatibili, integrate e complementari ai servizi stessi.

13. Contenuti e caratteristiche delle Schede Progetto degli Ambiti di Trasformazione

I contenuti e le caratteristiche di ogni singolo Ambito di Trasformazione sono riportati in un'apposita scheda, denominata "Scheda Progetto". Tali schede sono raccolte nell'elaborato "Allegato 2 - Schede Progetto degli Ambiti di Trasformazione".

Le schede non hanno carattere conformativo, ma di orientamento per la progettazione degli interventi attraverso i Piani Attuativi: esse declinano gli obiettivi proposti per ogni Ambito di Trasformazione attraverso una serie di elementi costituenti.

Tali schede costituiscono parte integrante del Documento di Piano.

In ogni Scheda Progetto sono contenute le seguenti indicazioni:

- a. **l'inquadramento dell'area**: fornisce l'ubicazione dell'ambito rispetto all'intorno territoriale tramite l'estratto di una foto aerea, una breve descrizione del contesto e dello stato di fatto del sito;
- b. gli **obiettivi** assegnati all'Ambito di Trasformazione, che si leggono in correlazione agli altri livelli strategici (es. Schema strategico, Ambito Strategico) e che costituiscono l'insieme delle finalità, prevalentemente di carattere pubblico, che si intendono perseguire mediante la trasformazione;
- c. lo **schema insediativo** che esprime graficamente i principali elementi ordinatori per il progetto attuativo. Tale schema ha un valore di indirizzo progettuale, nell'intesa che il Piano Attuativo potrà anche proporre soluzioni alternative in grado di rispondere agli obiettivi complessivi indicati dalla Scheda, composta dai seguenti elementi:
 - *aree di concentrazione volumetrica*, che costituiscono gli ambiti entro cui preferibilmente collocare gli edifici di progetto; tali aree, che non coincidono con le superfici coperte (Sc), sono comprensive anche delle superfici pertinenziali (permeabili o pavimentate) degli edifici;
 - *aree verdi con funzione ecologico-ambientale*, prevalentemente non edificabili, che costituiscono gli ambiti entro cui, per favorire il disegno degli spazi verdi o per mantenere le connessioni ambientali esistenti, non possono essere collocati gli edifici di progetto;
 - *aree pavimentate*, che possono essere destinate a parcheggio o alla realizzazione di spazi pubblici pavimentati (es. piazze);
 - *aree verdi destinate a spazi pubblici e/o di uso pubblico* che, costituendo dotazione specifica di alcune trasformazioni, devono essere previste come prestazione pubblica in sede di pianificazione attuativa, a carico, in tutto o in parte, della trasformazione;
 - *edifici esistenti da rifunionalizzare* con i quali si individuano, all'interno degli AT, quegli edifici che, per caratteristiche storico-architettoniche, non possono essere demoliti, ma devono essere riqualificati e valorizzati, anche mediante un cambiamento di destinazione funzionale;
 - sono inoltre rappresentati, caso per caso, altri elementi connotanti il singolo AT e che hanno una correlazione maggiore con il progetto

dell'Ambito Strategico: i percorsi, gli spazi aperti e i principali elementi di connessione (ecologica e di mobilità), gli elementi visuali da salvaguardare, gli elementi della struttura morfologica del compendio da mantenere e valorizzare;

- d. i **parametri urbanistici** che esprimono i limiti dimensionali attribuiti all'Ambito di Trasformazione, non come dati assoluti e conformativi della proprietà, ma in quanto riferimento progettuale entro cui la successiva proposta di Piano Attuativo dovrà dimostrarne la coerenza per il raggiungimento degli obiettivi assegnati all'Ambito di Trasformazione. L'attribuzione definitiva delle quantità insediative è riposta pertanto nel Piano Attuativo che conformerà gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima espressi dal Documento di Piano quali elementi di riferimento per la sostenibilità della trasformazione. I dati dimensionali dell'intervento, suddivisi per singole Unità Minime di Intervento (UMI), definiscono la Superficie lorda di pavimento ammissibile (Slp) o, in taluni casi, il Volume (V) - espressi rispettivamente in mq e mc - le altezze di riferimento - espresse generalmente in n. di piani e, in alcuni casi, in metri (m) - e lo strumento attuativo proposto;
- e. i **criteri insediativi** con i quali si argomentano, declinano e specificano i segni grafici e i contenuti dello Schema Insediativo;
- f. le **funzioni previste** sono riportate in una tabella che, per ogni singola Unità Minima di Intervento, identifica una specifica articolazione di usi ammessi (evidenziati in verde) e non ammessi e le percentuali di riferimento per ogni singolo uso. Le destinazioni d'uso e le percentuali assegnate nella suddetta tabella hanno valore di indirizzo e dovranno essere meglio specificate in sede di pianificazione attuativa.

La tabella riporta, tra le funzioni previste, le varie articolazioni della residenza, ivi compresa la residenza sociale, che assume carattere di servizio in quanto qualificata come tale dal Piano dei Servizi. Nella stessa tabella la sigla **S** ricomprende tutti i gruppi identificati dal Piano dei Servizi, ad eccezione di quelli denominati "Servizi generali e impianti tecnologici" specificatamente individuati con la sigla **Tn**;

- g. le **prestazioni pubbliche attese** dove si elencano gli elementi di interesse pubblico della trasformazione:
- attrezzature pubbliche;
 - servizi, anche privati ma riconosciuti di interesse generale;
 - elementi concorrenti alla risposta a bisogni collettivi, declinati per i tre Sistemi (Ambientale, Infrastrutturale ed Insediativo);
 - necessità di individuare e realizzare residenze di carattere sociale e/o temporaneo (nelle quantità indicate nella tabella delle funzioni previste - Rs e Rs3);
 - partecipazione al sistema perequativo-compensativo.

Le prestazioni pubbliche attese costituiscono i requisiti prestazionali che ogni Ambito di Trasformazione o la singola UMI (ove sia previsto che la stessa possa attivarsi in tempi e con modalità indipendenti rispetto alle altre UMI costituenti l'AT) dovrà fornire per poter procedere alla definizione del Piano Attuativo e alla

realizzazione della trasformazione. Le prestazioni pubbliche attese richiamate nelle Schede Progetto sono quelle definite dal Piano dei Servizi nei suoi precisi elaborati (con particolare riferimento al Catalogo dei Servizi di Progetto), integrate da ulteriori attrezzature di carattere generale, riconducibili all'Ambito di Trasformazione.

I servizi e le opere presenti nell'elenco delle prestazioni pubbliche attese previsti per ogni Ambito di Trasformazione o per le singole UMI che lo costituiscono (ove sia previsto che le UMI possano attivarsi in tempi e con modalità indipendenti) dovranno essere realizzate fino al raggiungimento della quota di cui all'art. 4.2 Quinta soglia del Titolo II Capo A del presente documento, secondo quanto definito dall'Amministrazione Comunale in sede di valutazione del Piano Attuativo.

Ogni Scheda Progetto riporta, inoltre, specifiche indicazioni in ordine a:

- la classe di fattibilità geologica;
- gli eventuali limiti alla trasformazione;
- gli elementi catastali di riferimento

I vincoli aeroportuali e le specifiche disposizioni introdotte dal Piano di Rischio Aeroportuale (PRA) si applicano nelle singole zone di tutela nelle modalità definite dallo strumento sovraordinato, allegato al Piano delle Regole e costituente sua parte integrante, come previsto dall'art. 61.1.1 delle Norme dello stesso Piano delle Regole.

14. Direttive ed indirizzi per il commercio

Il PGT ha sviluppato le strategie relative al settore commerciale, in coerenza con quanto previsto dagli indirizzi e direttive dettate dalla normativa vigente, con particolare riferimento alla L.R. 2 febbraio 2010 n.6 "Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere".

Linee di indirizzo e assi prioritari

Il Piano favorisce una forte integrazione tra programmazione commerciale, socio-economica, territoriale, urbanistica, ambientale ed infrastrutturale riconoscendo tali elementi a pieno titolo, quali fattori di valutazione nelle iniziative di sviluppo.

Gli insediamenti commerciali, in particolare quelli di media e grande distribuzione, caratterizzano e ridisegnano il territorio: è pertanto fondamentale la valutazione dello sviluppo delle reti distributive. Si intende infatti valorizzare la responsabilità sociale di tutte le forme distributive del commercio affinché garantiscano un servizio con un'ampia offerta, commisurata alle esigenze di tutti gli strati sociali.

Il Documento di Piano assume pertanto tra i suoi obiettivi quello di favorire la prossimità e l'accessibilità del servizio commerciale sul territorio comunale.

I criteri di localizzazione

Ai sensi del "Programma Triennale di Sviluppo del Sistema Commerciale 2006-2008" (D.C.R. 2 ottobre 2006 n. VIII/215) il territorio della Regione è suddiviso in ambiti territoriali con caratteristiche di omogeneità, allo scopo di migliorare l'offerta del servizio commerciale ai cittadini e consentire la razionalizzazione dello sviluppo della rete distributiva perseguendo nel

contempo il controllo ed il contenimento dell'impatto territoriale, ambientale, sociale e commerciale. In ogni ambito territoriale sono definite misure di riequilibrio e sviluppo sostenibile della rete commerciale in considerazione della presenza di aree metropolitane, di centri storici e di centri di minor dimensione demografica e della loro valorizzazione e rivitalizzazione, con particolare attenzione alla rete distributiva di prossimità.

Coerentemente con quanto stabilito dal richiamato "Programma Triennale di Sviluppo del Sistema Commerciale 2006-2008", il territorio comunale di Bergamo rientra nell'ambito commerciale urbano dei capoluoghi.

Indirizzi di riqualificazione e sviluppo sostenibile della rete:

Il Documento di Piano ha assunto quali principi per la programmazione della rete di distribuzione commerciale sul territorio comunale i seguenti criteri di indirizzo:

- riqualificazione, razionalizzazione e ammodernamento degli insediamenti e dei poli commerciali già esistenti;
- valorizzazione dell'attrattività consolidata degli spazi urbani in relazione all'esistenza del patrimonio storico e architettonico e integrazione delle funzioni commerciali, attraverso un corretto dimensionamento, con le altre funzioni di attrattività urbana (attività paracommerciali, artigianali, pubbliche) e promozione del loro servizio commerciale unitario;
- localizzazione di attività commerciali in aree servite dai mezzi di trasporto pubblico, con particolare riferimento alle stazioni ferroviarie e alle condizioni di accessibilità riferite agli insediamenti periurbani;
- particolare considerazione e valorizzazione delle funzionalità ed identità degli assi stradali di supporto localizzativi;
- valorizzazione delle attività commerciali storiche e di nicchia, anche nella configurazione dello spazio urbano e di vendita.

Disciplina degli ambiti comunali

Al fine di integrare e coerenza le scelte di programmazione in materia di commercio con le scelte di sviluppo territoriale individuate nel PGT sono state valutate la compatibilità tra le aree di possibile insediamento, localizzate all'interno degli Ambiti di Trasformazione, e le tipologie delle strutture distributive, con riferimento agli specifici contesti urbanistici declinati all'interno dei tessuti urbani.

Per ciascun ambito i criteri fondanti dell'azione urbanistica hanno prestato attenzione alla progettualità del contesto architettonico, al tessuto urbano di riferimento, all'integrazione con attività di servizio, alla disponibilità di reti della mobilità, che ne consentano l'accessibilità pubblica. Dove necessario si prevederà la realizzazione di parcheggi in zone esterne ai nuclei di antica formazione, ovvero in ambiti centrali urbani consolidati, e adeguatamente posizionati anche in rapporto alla domanda di sosta connessa all'accesso ai siti di offerta commerciale, seguendo le previsioni del Piano dei Servizi.

Le previsioni di nuove strutture di vendita negli Ambiti di Trasformazione

Le localizzazioni ed i dimensionamenti previsti all'interno del Documento di Piano sono il risultato di un'attenta indagine effettuata sui criteri fondativi del sistema commerciale, in coerenza con le linee previste dal Programma Triennale del Commercio prediligendo, come criteri localizzativi per le nuove grandi strutture, importanti assi di vocazione commerciale e nodi di interscambio infrastrutturali ferro-gomma.

All'interno degli Ambiti di Trasformazione sarà prevista la grande distribuzione in n. 1 Ambiti di Trasformazione, garantendone la corretta dotazione di servizi e la sua accessibilità.

E' prevista la possibile localizzazione di medie strutture di vendita di diverse dimensioni, in 9 Ambiti di Trasformazione, efficacemente localizzati sull'intero territorio comunale: tali previsioni sono riportate nell'elaborato cartografico "DP10 - La città del commercio: diffusione sul territorio delle medie e grandi strutture di vendita".

Le quantità insediabili per le funzioni commerciali riportate nella Scheda Progetto si riferiscono, in ogni caso, alla superficie complessiva dell'intervento (comprensiva degli spazi accessori) e non coincidono con le effettive Superfici di vendita (Sv).

Le percentuali attribuite alla funzione commerciale, riportate nelle tabelle delle destinazioni d'uso di ogni singola Scheda Progetto, saranno conformi ad un corretto dimensionamento in virtù della zona di localizzazione e strettamente associate ad una compensazione ambientale. Inoltre in ogni Ambito saranno associate alle nuove strutture servizi integrativi quali pubblici esercizi ed esercizi di vicinato, rendendo il nuovo *format* commerciale concorrenziale nell'offerta.

Dove la superficie di progetto lo consentirà, al fine di garantire un'integrazione dell'offerta commerciale, si prediligeranno le strutture organizzate in forma unitaria riconducibili alle tipologie previste dalla norma vigente in materia e di cui al par. 4.2.1 della D.G.R. n. 8/5054 del 4.7.2007 e all'art. 2.1 della D.G.R. n. VIII/6024 del 5.12.2007, fermo restando l'ammissibilità del *format* dimensionale prescritto.

Tale criterio consentirà l'integrazione merceologica all'interno dei nuovi comparti, associandoli alla compresenza di percorsi pedonali e dotazioni di verde.

Dal punto di vista della distribuzione commerciale, pertanto, si registreranno cambiamenti in termini di incrementi di superficie, tenendo in considerazione i parametri valutativi sopra citati e il contesto di riferimento, in linea con le previsioni di sviluppo del PGT, in termini di incremento di popolazione e sviluppo del territorio, per i quali si rimanda all'apposito elaborato "Allegato 1 - Indirizzi e criteri per il sistema commerciale" allegato al Documento di Piano.

15. Definizione dei caratteri tipologici del verde negli Ambiti di Trasformazione

Sotto il profilo progettuale e avendo rispetto e dimostrata coerenza con i concorrenti indirizzi del Piano dei Servizi, il Documento di Piano, al fine di identificare il rango qualitativo auspicato per gli spazi verdi di progetto, esprime un primo livello di caratterizzazione delle aree verdi contenute negli indirizzi delle singole Schede Progetto. Si individuano quindi alcune tipologie di Verde volte ad esprimerne i caratteri fondamentali che poi verranno approfonditi nel progetto definitivo anche sulla scorta di altre indicazioni criteriali (Abachi, Guide, etc.) che potranno essere messe a disposizione dal PGT.

Per quanto riguarda le definizioni delle tipologie di verde e i relativi parametri urbanistico-ecologici si rimanda all'art. 18.10 delle Norme del Piano dei Servizi.

Si orientano infine le varie tipologie di Ambito di Trasformazione a definire i caratteri delle aree destinate a verde, dove specificamente previsto nelle Schede Progetto (riportate nello schema insediativo e all'interno della sezione dedicata alle prestazioni pubbliche attese).

Ambiti di Trasformazione ambientale (AT a)

- **At_a20 - Parco Ovest 2**
Tipologia di verde: Parco urbano di tipo naturalistico (V1b)
Parco lineare della cintura verde (V6a)
Criterio localizzativo: verso gli spazi aperti rurali

- **At_a31 - Edificato di frangia di via M. L. King - Galmozzi**
Tipologia di verde: Giardino di quartiere (V2b)
Criterio localizzativo: compenetrato tra edificato e stanza verde

- **At_a32 - Edificato di frangia di via Calvetti e Finazzi**
Tipologia di verde: Giardino per bambini (V2a)
Parco lineare della Cintura Verde (V6a)
Criterio localizzativo: compenetrato tra edificato e stanza verde

- **At_a34 - Edificato di frangia di via Correnti**
Tipologia di verde: Verde di mitigazione delle infrastrutture (V7)
Criterio localizzativo: lungo le infrastrutture

Ambiti di Trasformazione per lo sviluppo economico (AT e)

Per gli AT_e è prevista, dove non specificato diversamente, una sola tipologia di verde con funzione prevalentemente di carattere ecologico-ambientale:

- Tipologia di parco:* Verde di mitigazione delle infrastrutture (V7)
- Criterio localizzativo:* lungo le principali infrastrutture viarie, in corrispondenza di elementi detrattori del paesaggio (capannoni)

Ambiti di Trasformazione integrati (AT i)

Laddove previsto nella Scheda Progetto, per gli Ambiti di Trasformazione integrati, localizzati prevalentemente in ambiti della città consolidata da riqualificare, il verde può distinguersi secondo un criterio dimensionale tra:

- **AMBITI CON ESTENSIONE MAGGIORE DI 1 HA**
Tipologia di verde: Parco urbano storico e/o attrezzato (V1a)
Criterio localizzativo: in corrispondenza di aree residenziali

- **AMBITI CON ESTENSIONE MINORE DI 1 HA**
Tipologia di parco: Giardino per bambini (V2a) o Giardino di quartiere (V2b)
(indifferentemente)
Criterio localizzativo: in corrispondenza di aree residenziali

Titolo II La gestione del Documento di Piano

CAPO A Attuazione delle previsioni del Documento di Piano

Art. 1 Pianificazione attuativa

Le previsioni del Documento di Piano trovano esecuzione attraverso la pianificazione attuativa. Viene ricompresa nella definizione di pianificazione attuativa la gamma di strumenti urbanistici, piani e programmi di iniziativa pubblica o di iniziativa privata, in grado di esecuzione concreta alle previsioni strategiche del Documento di Piano. A titolo esemplificativo si noverano: il Piano di Lottizzazione, il Piano di Recupero, il Piano Particolareggiato, il Programma Integrato di Intervento, l'Accordo di Programma con contenuti urbanistici di dettaglio.

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

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

Art. 2 Criteri applicativi

I Piani Attuativi relativi agli Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano devono garantire, a supporto delle funzioni insediate, una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, che dovrà valutarsi in base all'analisi dei carichi di utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti nel territorio comunale e, in ogni caso, tenendo conto delle dimensioni minime indicate all'art. 8 del Piano dei Servizi, ovvero:

1. per le funzioni residenziali, la dotazione minima di aree per servizi e attrezzature di 18 mq per abitante indicata all'art. 9 comma 3 della L.R. 12/05 è elevata a 26,5 mq per abitante teorico insediabile (considerando come parametro di calcolo 150 mc/ab), di cui almeno 3 mq per parcheggi pubblici o ad uso pubblico;
2. per le funzioni terziarie, direzionale la dotazione minima è pari ad almeno il 100% della SIp ammessa di cui almeno la metà a parcheggi pubblici o ad uso pubblico, da realizzare preferibilmente in struttura;
3. per le funzioni produttive la dotazione minima è pari ad almeno il 20% della SIp ammessa, di cui almeno la metà a parcheggi pubblici o ad uso pubblico;
4. per le funzioni commerciali la dotazione minima è così articolata:
 - per le grandi strutture di vendita è pari ad almeno il 200% della SIp ammessa, di cui almeno la metà a parcheggi pubblici o ad uso pubblico, da realizzare preferibilmente in struttura;

- per le medie strutture di vendita è pari ad almeno il 100% della Slp ammessa, di cui almeno la metà a parcheggi pubblici o ad uso pubblico, da realizzare preferibilmente in struttura;
- per le strutture di vicinato la dotazione minima è pari ad almeno il 100% della Slp ammessa, di cui almeno un quarto a parcheggi pubblici o ad uso pubblico, da realizzare preferibilmente in struttura;
- per il commercio all'ingrosso la dotazione minima è pari ad almeno il 20% della Slp ammessa, di cui almeno la metà a parcheggi pubblici o ad uso pubblico.

L'individuazione dei suddetti parametri è stata determinata in ragione degli studi specifici condotti per la determinazione del quadro dei bisogni complessivi per il loro soddisfacimento.

Qualora i soggetti attuatori abbiano la disponibilità di attrezzature ed aree localizzate al di fuori del perimetro del singolo piano o programma, che risultino idonee a supportare le funzioni previste, può essere proposta - senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico vigente - la cessione di tali aree o attrezzature, purché ne siano garantite idonea accessibilità e adeguata fruibilità; potrà altresì essere proposta la realizzazione e la cessione di opere e/o nuove attrezzature di interesse generale quale modalità equivalente di adempimento delle dotazioni minime inderogabili richieste ai sensi della legge.

Tale proposta sarà realizzabile solo previa valutazione positiva da parte dell'Amministrazione Comunale.

In alternativa alla cessione delle aree ed attrezzature di cui sopra, è ammessa la possibilità che le stesse rimangano di proprietà del privato e vengano asservite all'uso pubblico che sarà disciplinato nella stessa convenzione del Piano Attuativo ed, eventualmente, da apposito Regolamento di gestione approvato dall'Amministrazione Comunale.

E' inoltre ammissibile la monetizzazione, integrale o parziale, delle aree od attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, in sostituzione della loro cessione od asservimento all'uso pubblico, soltanto nel caso in cui il Comune ritenga che tale soluzione sia la più funzionale per l'interesse pubblico, previa verifica di congruità con l'assetto complessivo del Piano dei Servizi.

In tal caso gli introiti derivanti dalla monetizzazione dovranno essere impiegati per l'acquisizione di fabbricati o aree destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero per la realizzazione diretta di opere previste dal Piano dei Servizi e/o del Programma Triennale delle Opere Pubbliche (PTOP).

Il criterio per l'individuazione delle opere e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico da realizzarsi nell'ambito dei Piani Attuativi è costituito dalle segnalazioni contenute nelle singole Schede Progetto degli Ambiti di Trasformazione nella sezione dedicata alle *"prestazioni pubbliche attese"*, nonché negli elaborati costitutivi il Piano dei Servizi con le priorità dallo stesso stabilite.

I vincoli aeroportuali e le specifiche disposizioni introdotte dal Piano di Rischio Aeroportuale (PRA) si applicano nelle singole zone di tutela nelle modalità definite dallo strumento sovraordinato, allegato al Piano delle Regole e costituente sua parte integrante, come previsto dall'art. 61.1.1 delle Norme dello stesso Piano delle Regole.

Art. 3 Lo standard di qualità

Si intende per standard di qualità l'insieme dei servizi, opere ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale attribuiti al Piano Attuativo dalla Scheda Progetto dell'Ambito di Trasformazione e dal Piano dei Servizi nel Catalogo dei Servizi di Progetto. Nelle Schede Progetto degli Ambiti di Trasformazione essi sono definite, "prestazioni pubbliche attese", e sono stati calibrati sulla base dell'analisi dei carichi di utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti, valutandone la sostenibilità economico-finanziaria e monitorando nel tempo la loro attualità sulla base di un'efficace programmazione temporale delle priorità derivanti dal Piano dei Servizi, così da rispondere in modo efficace e diretto alle concrete esigenze della cittadinanza.

La quantità minima di standard di qualità da corrispondere nell'attuazione delle trasformazioni è determinata ai sensi del successivo art. 4 - Quinta soglia, punto 2.

Al fine di soddisfare il principio teso al raggiungimento di un'elevata attenzione alla caratterizzazione degli spazi e del territorio ed a un loro utilizzo sostenibile per garantire la migliore qualità ambientale urbana e della vita, in analogia con le disposizioni dell'art. 90 della L.R. 12/05, obiettivo primario di ogni singolo Piano Attuativo sarà quello della concreta realizzazione di idoneo standard di qualità.

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

4.1 Requisiti generali di qualità

Per il raggiungimento degli obiettivi declinati all'art. 3 che precede, si prevede che ogni progetto di Piano Attuativo dovrà essere connotato da un elevato profilo qualitativo della trasformazione, sia per la parte relativa alla progettazione vera e propria, che per la successiva attuazione e gestione dell'intervento, che si pone come valore aggiunto - anche in termini economici - dell'intervento.

Ciò avverrà mediante:

- l'attuazione di modelli di organizzazione spaziale capaci di correlare tra loro funzioni e spazi qualificati ed in grado di raggiungere risultati di sempre maggiore vivibilità complessiva della città;
- la realizzazione di un miglioramento della qualità ambientale e urbana attraverso l'offerta di prodotti edilizi e di spazi urbani di alto livello qualitativo;
- la coerenza della proposta urbanistica con i programmi della mobilità urbana ed i progetti relativi all'organizzazione del trasporto pubblico, con particolare attenzione all'ambientazione delle diverse infrastrutture per la mobilità definendo le caratteristiche dei luoghi di interscambio che dovranno caratterizzarsi come spazi urbani "pensati" e progettati (ad esempio: fermate bus - parcheggi di interscambio);
- un'efficace varietà tipologica delle unità edilizie;
- la realizzazione di adeguate quantità di parcheggi anche in funzione dei fabbisogni pregressi;
- la realizzazione di aree residenziali protette con percorsi interni a utilizzo preminentemente ciclo-pedonale, sviluppando, soprattutto nei nuovi interventi e nel recupero urbanistico, un controllo del traffico e della sosta;

- le aree reperite per attrezzature pubbliche o di uso pubblico afferenti ad ogni proposta di Piano Attuativo, nel rispetto dei criteri qualitativi indicati, dovranno avere la caratteristica di compiutezza e completezza sia in termini spaziali che funzionali, garantendo una risposta unitaria ed integrata, ancorché rappresentino la realizzazione di una prima fase funzionale di un progetto più ampio.

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

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

Per il raggiungimento del profilo qualitativo disciplinato dal presente articolo, relativamente ad alcuni Ambiti di Trasformazione che maggiormente devono esplicitare un elevato carattere formale degli interventi in ragione alla loro ubicazione, relazione con il contesto urbano, entità e dimensioni della trasformazione stessa, è previsto il ricorso al Concorso di progettazione attuato dal soggetto promotore delle trasformazioni con modalità e procedure che verranno di volta in volta definite dall'Amministrazione comunale.

Gli ambiti di cui al comma che precede sono i seguenti:

- At_i2 - Stadio Comunale
- At_a/i8 - Porta Sud
- At_a20 - Parco ovest 2
- At_i25 - Reggiani
- At_e/i26 - Ex Ote
- At_e/s29 - Fiera Nuova - Parco Boccaleone
- At_a/e/i36 - Polo della ricerca agroalimentare e della produzione avanzata

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

I Piani Attuativi dovranno inoltre perseguire obiettivi di qualità architettonica, urbanistica ed economica, che saranno valutati dall'Amministrazione comunale attraverso sei soglie di sostenibilità.

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

Prima soglia: coerenza con il quadro strategico del Documento di Piano

Ogni proposta di Piano Attuativo dovrà esplicitamente dimostrare di essere in grado di concorrere al perseguimento degli obiettivi declinati dal quadro strategico del Documento di Piano, anche in relazione alla localizzazione ed estensione territoriale della proposta.

Il Piano Attuativo dovrà, comunque, essere coerente con i criteri paesaggistico ambientali e con i principi fondamentali del presente Documento.

Seconda soglia: coerenza/compatibilità con l'Ambito Strategico di riferimento o il contesto urbano

La seconda soglia di sostenibilità si riferisce alla relazione di compatibilità tra le proposte di trasformazione presentate e l'Ambito Strategico nel quale esse si localizzano o, laddove non ricadano in alcun Ambito Strategico, rispetto al contesto urbano di riferimento.

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

- funzioni insediate;
- assetto morfologico e tipologico del contesto urbano;
- disegno complessivo degli spazi aperti e del progetto di suolo;
- pesi insediativi presenti;
- rete delle infrastrutture esistenti, programmate e/o previste;
- obiettivi descritti nelle schede di Ambito Strategico.

Le proposte di Piano Attuativo dovranno pertanto dimostrare il loro grado di efficacia nel dare esecuzione agli indirizzi dati dalle specifiche schede di Ambito Strategico.

Terza soglia: assunzione di principi di sostenibilità ambientale e coerenza con le indicazioni della scheda di Ambito di Trasformazione

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

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

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

2. Le proposte dovranno inoltre dimostrare la coerenza con le indicazioni contenute nella specifica scheda progetto di Ambito di Trasformazione e con i criteri espressi al Capo B del Titolo I, in ordine a:

- capacità di attuare gli obiettivi strategici descritti;
- coerenza con i parametri urbanistici indicati, l'articolazione in Unità Minime di Intervento (UMI) e la tipologia dello strumento urbanistico attuativo segnalato;
- presenza dell'insieme di funzioni entro i limiti di flessibilità ammessi dalla tabella di riferimento, dimostrando il raggiungimento dei limiti minimi richiesti per la Residenza sociale (Rs) qualora previsti;
- assunzione nel progetto urbanistico di dettaglio dei criteri insediativi individuati a livello grafico e testuale;
- assolvimento delle prestazioni pubbliche attese indicate nell'apposita sezione che costituisce l'elemento guida per l'individuazione delle opere e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico da realizzare.

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

Quarta soglia: Allineamento agli Indicatori VAS ed al sistema di monitoraggio trasformazioni

Per la definizione degli interventi di trasformazione del territorio ci si dovrà principalmente avvalere delle indicazioni emerse nel procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Documento di Piano.

In particolare, le proposte di Piano Attuativo dovranno tener conto delle indicazioni contenute nel *Capitolo 14 - Gli Ambiti di Trasformazione* del Rapporto Ambientale della VAS, nella parte relativa alle norme di mitigazione - compensazione dei singoli Ambiti di Trasformazione, nonché degli indicatori di qualità per il monitoraggio, previsti dal Capitolo 20 del citato Rapporto Ambientale.

Quinta soglia: requisiti di compensazione economico-finanziaria del Piano Attuativo

1. Aree scoperte per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale:

Ogni Piano Attuativo, di norma, dovrà dimostrare il raggiungimento del seguente parametro quantitativo in relazione alle aree scoperte da reperire e destinare a servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale: min 50% della superficie territoriale, ancorché collocate esternamente al perimetro dell'Ambito di Trasformazione.

Tale soglia minima è comprensiva delle aree per attrezzature pubbliche, di interesse pubblico o generale indicate all'art. 8 delle Norme del Piano dei Servizi e nelle tipologie AT/a ed AT/s dovrà essere sempre garantita senza alcuna possibilità di deroga, mentre nelle tipologie AT/i ed AT/e, la predetta soglia potrà essere ridotta a fronte di un progetto di Piano Attuativo che rispetti appieno i criteri insediativi previsti dalla relativa scheda progetto di Ambito di Trasformazione. In quest'ultimo caso la superficie non reperita potrà essere monetizzata.

Nell'ipotesi di Ambiti di Trasformazione (AT) composti da Unità Minime di Intervento (UMI), connotate da tipologie miste (AT/e, AT/i, AT/s, ecc..), la verifica di cui sopra dovrà essere garantita in relazione ad ogni singola UMI.

2. Quantità minima di standard di qualità aggiuntivi:

Ogni Piano Attuativo inoltre dovrà prevedere la realizzazione di standard di qualità, in termini aggiuntivi rispetto agli standard quantitativi dovuti ai sensi dell'articolo 2 che precede, del valore minimo equivalente all'importo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria commisurati all'intervento proposto, secondo quanto previsto dalle relative tabelle in vigore alla data di approvazione del Piano Attuativo.

Qualora le prestazioni indicate nella Scheda Progetto non siano pari all'importo di cui al comma che precede, l'attuatore dovrà ricorrere alla monetizzare fino al raggiungimento della predetta soglia minima; gli importi derivanti dalla monetizzazione verranno utilizzati per realizzare servizi ed attrezzature previsti dal Piano dei Servizi.

In via subordinata, potrà essere valutata la possibilità di corresponsione in denaro dell'equivalente delle opere ed attrezzature di cui ai precedenti commi.

Si prevede inoltre che, qualora l'Amministrazione Comunale non ritenga di convenzionare, in tutto o in parte, le quote eventualmente previste per l'Ambito di Trasformazione con destinazione ad edilizia residenziale sociale, l'equipollente valore economico incrementerà la realizzazione di standard di qualità di cui al presente articolo.

In ogni caso, la determinazione dell'entità economica corrispondente allo standard di qualità aggiuntivo dovrà inoltre verificarsi attraverso il Piano Finanziario dell'intervento secondo il principio del reciproco vantaggio tra operatore ed Amministrazione Comunale.

3. Quantità minima di crediti edificatori da recuperare attraverso il sistema perequativo - compensativo:

Ogni Piano Attuativo, inoltre, dovrà dimostrare di avere assolto all'obbligo di reperimento della quota percentuale minima di compensazione - perequazione, secondo le disposizioni contenute nel Capo B del presente Titolo.

Sesta soglia: elementi premiali

1. La presenza nella proposta di Piano Attuativo di uno o più fra gli elementi premiali che di seguito vengono descritti, può consentire all'Amministrazione Comunale di valutare la possibilità di incrementare i parametri urbanistici previsti nella Scheda Progetto dell'Ambito di Trasformazione, a seconda dei casi, nel limite massimo previsto dall'art. 11 comma 5 della legge regionale 12/2005.

L'Amministrazione comunale valuterà caso per caso l'opportunità dell'applicazione delle premialità e, in caso favorevole, ciò avverrà in proporzione all'entità degli elementi sopra descritti nelle singole proposte di Piano Attuativo e in relazione all'effettivo beneficio pubblico raggiunto.

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

2. Gli elementi premiali sono i seguenti:

Perequazione/Compensazione urbanistica

- disponibilità dell'attuatore ad aumentare la percentuale minima di perequazione prevista dalle disposizioni contenute nel Capo B del presente Titolo;

Incremento della dotazione di Servizi

- incrementi quantitativi e qualitativi dei servizi minimi fissati nella Quinta soglia;
- cessione gratuita di alloggi al Comune od innalzamento della quota di Residenza Sociale (Rs) rispetto a quanto previsto nella Scheda Progetto dell'Ambito di Trasformazione ed in coerenza con quanto previsto dal Piano dei Servizi;

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

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

Elementi economico - sociali

- garanzia di assunzione di personale residente in Città;
- assunzione di personale della cosiddetta "fascia debole" (giovani al primo impiego o personale in mobilità da altre aziende);
- realizzazione di sistemi innovativi per il contenimento del pendolarismo (ad esempio, organizzazione di bus navetta aziendali da e per i parcheggi d'interscambio e polo modale).

Art. 5 Competitività ed incentivi alle trasformazioni

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

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

- l'Amministrazione Comunale, al fine di incentivare la realizzazione delle previsioni urbanistiche, infrastrutturali ed edificatorie del PGT, con cadenza annuale (o semestrale ove se ne ravvisasse l'opportunità) promuoverà attraverso la pubblicazione di un apposito bando, la presentazione di proposte pianificatorie attuative.
- il bando di cui sopra indicherà le Linee di Azione Strategica e gli obiettivi prioritari che, di volta in volta, l'Amministrazione Comunale intenderà perseguire nell'arco temporale di valenza del bando stesso.
- a tale riguardo, il Comune stabilirà ai privati un termine di valenza ordinatoria per la presentazione di proposte di Piani Attuativi, anche attraverso la formula dello schema preliminare, le quali ai sensi degli artt. 8 e 12 della L.R. 12/2005, potranno prevedere l'attuazione di uno o più Ambiti di Trasformazione, individuando in via definitiva gli indici e parametri urbanistico-edilizi, nonché proporre la realizzazione di opere e servizi già previste dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi per gli stessi Ambiti di

Trasformazione, secondo le indicazioni di priorità che verranno declinate nel bando di cui sopra si è detto.

- il bando potrà altresì prevedere premi per i privati promotori di iniziative in adesione all'invito; ciò potrà avvenire, ad esempio, in termini di incremento volumetrico (o di SIp), a fronte del ricorrere nella proposta di elementi premiali così come declinati nella *sesta soglia* del precedente articolo 4. Tali elementi premiali dovranno, in ogni caso, rispettare le priorità individuate dall'Amministrazione comunale attraverso il bando in questione.
- la mancata attivazione degli AT previsti dal Documento di Piano nel termine di efficacia dello stesso e la mancata adesione dei privati proprietari delle aree alle selezioni di cui al bando che precede, potrà costituire valido motivo per non confermare le previsioni edificatorie ed urbanistiche inerenti l'Ambito di Trasformazione in occasione della revisione o modifica del Documento di Piano.

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

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

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

Le modalità di istruttoria ed approvazione delle proposte di Piani Attuativi sono disciplinate dalla normativa statale e regionale vigente e dalle disposizioni che seguono.

Per quanto riguarda l'istruttoria si prevede:

a. Schema preliminare di Piano Attuativo

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

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

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

1. planimetria di inquadramento territoriale (in scala 1:10.000), con la individuazione del comparto oggetto di intervento, dei sistemi e dei sub-sistemi ambientali (come individuati dalle vigenti prescrizioni) infrastrutturali e dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità, nonché delle previsioni, ritenute significative rispetto alla proposta, contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione locale e

- sovracomunale. La rappresentazione cartografica in scala 1:10.000 dovrà essere effettuata sulla carta tecnica regionale e dovrà evidenziare lo stato dei servizi specificando in particolare e con apposita simbologia grafica, se trattasi di opere e/o servizi esistenti, in corso di realizzazione e/o programmate dagli enti competenti;
2. planimetria dello stato di fatto degli ambiti di intervento (da realizzare utilizzando la carta tecnica comunale, in scala 1:1.000 o 1:2.000), contenente le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali (documentate anche fotograficamente), le urbanizzazioni primarie, i sottoservizi tecnologici, nonché le caratteristiche morfologiche funzionali e i profili altimetrici estesi ad un intorno significativo, tale da consentire un'opportuna conoscenza del contesto di intervento;
 3. documentazione fotografica, generale e di dettaglio, con riprese da più punti di vista riportati su idonea planimetria;
 4. progetto planivolumetrico, preferibilmente in scala 1:200 o almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzioni, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente (possibilmente verificati con fotomontaggi o elaborazioni informatiche); individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere.
 5. relazione tecnica, contenente la descrizione delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dall'Amministrazione Comunale nel Documento di Piano e ai documenti di programmazione sovra comunale; comprende analisi, confronto e verifica della coerenza della proposta progettuale con il quadro di riferimento delle infrastrutture tecnologiche riportate nel Piano Urbano di Gestione dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS) allegato al Piano dei Servizi.
 6. relazione economica, comprensiva del piano finanziario e della stima di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico, con riferimento, in particolare alla necessità di realizzazione e conseguente gestione delle opere o interventi di interesse pubblico.

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

b. Proposta di Piano Attuativo

Per l'esame di tutte le proposte di Piano Attuativo, l'Amministrazione Comunale si pronuncerà entro i termini stabiliti dalla legge in relazione allo specifico progetto proposto.

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

- planimetria di inquadramento territoriale, di cui al precedente punto 1;
- planimetria dello stato di fatto degli ambiti di intervento, di cui al precedente punto 2;
- progetto planivolumetrico, di cui al precedente punto 3;
- progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sviluppato ad un livello di dettaglio utile a definire gli impegni che il proponente dovrà assumersi in convenzione urbanistica; tale progetto dovrà essere comprensivo del computo estimativo dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico;
- relazione tecnica, contenente in particolare:
 - descrizione delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dalla amministrazione comunale nel Documento di Piano ed ai documenti di programmazione sovracomunale;
 - dimostrazione della dotazione di servizi in rapporto alla capacità ed ai pesi insediativi indotti dal Piano Attuativo suddivisi tra le diverse funzioni previste dal progetto;
 - analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acque, aria (secondo i dati resi obbligatoriamente disponibili dagli enti competenti o, in assenza di questi ultimi, con rilievi effettuati dai soggetti attuatori), nonché indicazione di eventuali interventi necessari a garantire il rispetto delle prescrizioni delle leggi di settore;
 - analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico, ove prescritta dalla vigente legislazione, ed indicazione di eventuali misure compensative;
 - analisi degli effetti indotti sul sistema infrastrutturale, flussi di traffico, simulazioni e modelli di interpretazione con il contesto di riferimento e con il sistema della mobilità;
 - valutazione della compatibilità geologica dell'intervento, in coerenza con le prescrizioni contenute negli elaborati dello Studio geologico, idrogeologico e sismico allegato al PGT;
 - descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani e dei sottoservizi tecnologici mediante verifica di compatibilità con il PUGSS;
- relazione economica sulla fattibilità del Piano Attuativo, che evidenzia in particolare:
 - il concorso delle risorse private e l'eventuale concorso di risorse dei soggetti attuatori pubblici, con riferimento sia alla realizzazione che alla gestione di opere o interventi di interesse pubblico; il programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci;
 - stima consuntiva dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico, con riferimento, in particolare alla necessità di realizzazione e conseguente gestione delle opere o interventi di interesse pubblico.

Qualora gli strumenti attuativi e gli interventi pubblici e privati in essi contenuti si discostino dai criteri ed indirizzi contenuti nel Documento di Piano, dovranno essere preceduti, nei modi e

nelle forme previste dalla legislazione vigente, da procedura di VIA o VAS per la valutazione ambientale e paesistica del progetto. Analogamente ciò dovrà avvenire in tutti i casi in cui la procedura di VIA o VAS sia richiesta espressamente dalla normativa vigente in relazione ai contenuti del progetto.

In tal senso le proposte di pianificazione attuativa dovranno essere corredate dalla documentazione e studi previsti dalla legge.

Nei casi di maggiore complessità e delicatezza dell'intervento, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere documentazione integrativa e, se necessario, di dettare indicazioni di tipo progettuale ed obiettivi specifici.

I vincoli aeroportuali e le specifiche disposizioni introdotte dal Piano di Rischio Aeroportuale (PRA) si applicano nelle singole zone di tutela nelle modalità definite dallo strumento sovraordinato, allegato al Piano delle Regole e costituente sua parte integrante, come previsto dall'art. 61.1.1 delle Norme dello stesso Piano delle Regole.

Titolo II
La gestione del Documento di Piano

CAPO B
Compensazione e perequazione urbanistica

Parte prima
Norme generali

Art. 7 Premesse

1. Ai sensi degli articoli 8, secondo comma, lett. g), e 11 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche, vengono con il presente documento dettate disposizioni finalizzate al perseguimento degli obiettivi di perequazione e compensazione indicati nella relazione illustrativa che accompagna il Documento di Piano.
2. In essa risultano anche inserite disposizioni di tipo regolamentare aventi ad oggetto le modalità che, in sede di attuazione del Documento di Piano e del Piano delle Regole ed anche del Piano dei Servizi, debbono essere rispettate nel dare proiezione operativa alle scelte di perequazione e compensazione che contraddistinguono anche detti strumenti.
3. Le disposizioni contenute nel presente documento che, per il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi, valgono a prescindere dall'efficacia del Documento di Piano, troveranno per essi applicazione anche dopo la scadenza del termine quinquennale di validità del documento stesso.
4. Negli ambiti soggetti a interventi di programmazione negoziata (Accordi di Programma), l'amministrazione comunale può consentire, in alternativa al reperimento di aree dovute in applicazione delle disposizioni di cui ai successivi articoli, il versamento del corrispettivo economico equivalente al valore di mercato della quota di diritti edificatori soggetta a compensazione urbanistica, che dovrà essere impiegato per l'acquisizione di immobili destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici.

Art. 8 Definizioni

1. Ai fini delle presenti norme valgono le seguenti definizioni:

Ambiti di Trasformazione:

Sono gli ambiti individuati dal Documento di Piano ai sensi dell'art. 8, secondo comma, lett. e), della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, preordinati alla realizzazione di nuovi organici insediamenti mediante interventi, a seconda dei casi, di espansione o di ristrutturazione urbanistica.

Essi saranno oggetto di conformazione edificatoria con Piani Attuativi.

Negli Ambiti di Trasformazione o nelle singole UMI che li costituiscono (ove sia previsto che le stesse possano attivarsi in tempi e con modalità indipendenti), le presenti disposizioni

prevedono, in via principale, il reperimento di aree per compensazioni urbanistiche da cedere gratuitamente al Comune e, in subordine, il trasferimento di Superfici lorde di pavimento dalle aree vincolate per servizi pubblici siti al di fuori di esse.

Altre aree soggette a pianificazione attuativa

Trattasi di aree ricadenti nel tessuto urbano consolidato per le quali, in relazione alla rilevanza degli interventi previsti, il Piano delle Regole prescrive, ai sensi di disposizione contenuta nel secondo comma dell'art. 10 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche, la formazione e l'approvazione di Piani Attuativi.

Anche per quelle tra le aree suddette che risultano indicate dal successivo art. 13, le presenti disposizioni prevedono, in via principale, il reperimento di aree per compensazioni urbanistiche da cedere gratuitamente al Comune e, in subordine, il trasferimento di superfici lorde di pavimento dalle aree vincolate per servizi pubblici siti al di fuori di esse.

Aree soggette a permessi di costruire convenzionati

Sono le aree per le quali il Piano delle Regole, ai sensi dell'art. 10, secondo comma, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni prescrive la subordinazione degli interventi previsti al rilascio di permessi di costruire convenzionati e nelle quali possono anche essere trasferite Superfici lorde di pavimento di pertinenza delle aree vincolate per servizi pubblici nel rispetto del prescritto limite di massima concentrazione.

Aree per compensazioni urbanistiche

Sono le aree delle quali, ai sensi del secondo periodo dell'art. 11, primo comma, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche, viene prevista la cessione gratuita al Comune perché le utilizzi al fine di darle per compensazione in permuta ai proprietari di aree vincolate per servizi pubblici in applicazione delle disposizioni di cui al terzo comma dello stesso articolo 11.

Aree vincolate per servizi pubblici

Trattasi delle aree vincolate per servizi pubblici che possono essere oggetto di permuta con aree per compensazione urbanistica all'uopo acquisite dal Comune, ed alle quali si prevede che, in subordine, in cambio della loro cessione al Comune stesso, vengano attribuiti, a fini di compensazione urbanistica diritti edificatori suscettivi di utilizzazione, previo trasferimento su altre aree, in applicazione delle disposizioni che seguono.

Dette aree risultano comunque soggette a vincolo ablativo e, quindi, in assenza della possibilità della permuta suddetta e dell'esercizio da parte dei proprietari della facoltà di chiedere la suddetta attribuzione di diritti edificatori in cambio della indicata cessione di esse al Comune, possono essere espropriate

Le aree di cui trattasi sono individuate nell'elaborato "PS5 - Gli ambiti in perequazione: le aree di decollo" del Piano dei Servizi.

Compensazione urbanistica

E' ciò che ai proprietari delle aree vincolate per servizi pubblici site al di fuori degli Ambiti di Trasformazione e delle aree di pianificazione attuativa del Piano delle Regole (aree individuate nell'elaborato "PS5 - Gli ambiti in perequazione: le aree di decollo" del Piano dei Servizi) in cambio della cessione di esse al Comune, viene, ove possibile, dato mediante permuta delle aree stesse con aree o lotti edificabili, oppure mediante l'attribuzione di diritti edificatori da trasferire su aree edificabili.

Indici di compensazione urbanistica

Sono gli indici edificatori che, a fini di compensazione, trovano applicazione per le aree destinate a servizi pubblici di cui sopra si è detto ed in applicazione dei quali vengono calcolati, in termini di Superficie lorda di pavimento, i diritti edificatori attribuiti alle aree stesse; ciò solo nella prospettiva del loro trasferimento in Ambiti di Trasformazione o su aree di pianificazione attuativa o per le quali viene del Piano delle Regole previsto il ricorso a permessi di costruire convenzionati.

Gli indici di compensazione urbanistica sono indicati nello grafica elaborato cartografico del Piano dei Servizi denominato "PS5 - Gli ambiti in perequazione: le aree di decollo" e nell'elaborato cartografico del Documento di Piano denominato "DP8 - La perequazione: gli ambiti di decollo e atterraggio".

Coefficienti di riduzione degli indici di compensazione urbanistica

Trattasi dei coefficienti in applicazione dei quali, in forza del trascorrere del tempo, gradualmente si riduce l'entità dei diritti edificatori che, a fini di compensazione, vengono riconosciuti alle aree vincolate per servizi pubblici.

Edificabilità di pertinenza diretta

Costituisce la parte di edificabilità attribuita agli Ambiti di Trasformazione e alle aree assoggettate dal Piano delle Regole a pianificazione attuativa di cui al successivo art. 13 che spetta ai proprietari delle aree stesse.

Detta parte è quella risultante dalla detrazione dalla edificabilità complessiva degli ambiti o delle aree suddette di quella, calcolata applicando il coefficiente di ponderazione, che, a fini di compensazione, a seconda dei casi:

- sarà oggetto di cessione gratuita al Comune insieme all'area sulla quale essa verrà utilizzata;
- oppure dovrà essere trasferita da aree vincolate per servizi pubblici.

Nel caso di aree assoggettate dal Piano delle Regole a pianificazione attuativa diverse da quelle di cui al successivo art. 13 o per le quali il Piano stesso subordina gli interventi al rilascio di Permessi di Costruire convenzionati è di pertinenza dei proprietari l'intera edificabilità ad esse attribuita alla quale, però, ulteriore edificabilità potrà essere aggiunta, in forza di trasferimento da aree vincolate per servizi pubblici, nel rispetto del limite massimo di concentrazione.

Edificabilità complessiva

È l'edificabilità risultante dalla somma:

- della edificabilità di pertinenza diretta di un Ambito di Trasformazione o di un'area assoggettata dal Piano delle Regole a pianificazione attuativa o per la quale lo stesso prevede il ricorso a Permesso di Costruire convenzionato;
- della edificabilità che,
 - * trattandosi degli Ambiti di Trasformazione o delle aree assoggettate dal Piano delle Regole a pianificazione attuativa di cui al successivo art. 13, deve essere ceduta al Comune o trasferita da aree vincolate per servizi pubblici;
 - ** trattandosi, invece, delle altre aree assoggettate dal Piano delle Regole a pianificazione attuativa o per le quali il Piano stesso subordina gli interventi al rilascio di Permessi di Costruire convenzionati, può essere chiesto di trasferire dalle aree vincolate stesse.

Limite di massima concentrazione

Trattasi del limite che, nel caso di aree assoggettate dal Piano delle Regole a pianificazione attuativa diverse da quelle di cui al successivo art. 13 e per le quali il Piano stesso subordina gli interventi al rilascio di Permessi di Costruire convenzionati, non dovrà essere superato nell'aggiungere all'edificabilità di pertinenza diretta delle stesse edificabilità che potrà essere chiesta di realizzare in aggiunta in forza del suo trasferimento da aree vincolate per servizi pubblici.

L'incremento massimo consentito è quello corrispondente al 10% della edificabilità di pertinenza diretta.

Quote di perequazione

Trattasi della parte dell'edificabilità complessiva degli Ambiti di Trasformazione e di tutte le aree assoggettate dal Piano delle Regole a pianificazione attuativa di cui al successivo art. 13, che, ove non intervenga la cessione al Comune di lotti o aree per compensazione urbanistica ai sensi dell'art. 11, primo comma, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni deve essere in essi o su di esse trasferita dalle aree vincolate per servizi pubblici per le quali trovano applicazione disposizioni compensative.

Trattasi del 10% dell'edificabilità complessiva attribuita agli ambiti o alle aree stesse, il cui rispetto deve essere verificato applicando il coefficiente di ponderazione.

Per i primi 2 anni di validità del Documento di Piano dall'entrata in vigore del PGT, il 5% è da considerarsi obbligatorio, mentre il restante 5% è da considerarsi facoltativo. La rinuncia alla quota facoltativa comporta la proporzionale riduzione della SIp complessiva attribuita dal Documento di Piano all'Ambito di Trasformazione.

Successivamente ai termini di cui al precedente capoverso è resa obbligatoria l'intera quota di perequazione, pari al 10% della SIp complessiva attribuita all'Ambito di Trasformazione.

Quote di cessione

Trattasi della quota di edificabilità attribuita agli Ambiti di Trasformazione e alle aree assoggettate dal Piano delle Regole a pianificazione attuativa di cui al successivo art. 13 che, a fini di compensazioni urbanistiche, deve essere ceduta al Comune, insieme all'area sulla quale essa verrà utilizzata, a fini di compensazione urbanistica da promuovere mediante

permuta ai sensi dell'art. 11, terzo comma, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche.

Trattasi del 5% dell'edificabilità complessiva attribuita agli ambiti o alle aree stesse, il cui rispetto deve essere verificato applicando i coefficienti di ponderazione.

Coefficienti di ponderazione

Trattasi dei coefficienti in applicazione dei quali, in relazione alle destinazioni d'uso delle superfici lorde di pavimento da realizzare, vengono in modo differenziato determinate sia le "quote di cessione" sia le "quote di perequazione".

La ponderazione deve essere fatta in applicazione dei coefficienti di cui alla tabella che segue.

FUNZIONI	DESTINAZIONI D'USO	CODICE	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	
Residenziali	Residenza libera/convenzionata	RL	1,0	
	Residenza sociale	Rs	0,0	
	Residenza temporanea	Rs3		
Agricole	Agricoltura produttiva	A1	0,0	
	Agricoltura di valenza ecologico-ambientale	A2		
Produttive	Attività industriali	P1	1,0	
	Attività artigianali	P2		
	Produzione avanzata	P3	0,5	
	Depositi, logistica e magazzini	P4	2,0	
Terziarie	Terziario diffuso	Ta.1	0,5	
	Artigianato di servizio	Ta.2		
	Terziario sportivo	TS		
	Terziario avanzato	Tu.1	1,5	
	Terziario direzionale	Tu.2		
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr.1	0,5	
	Pubblici esercizi	Tr.2	1,0	
Commerciali	Esercizi di vicinato (<250,00 mq.)	C1	0,5	
	Medie strutture di vendita (da 251,00 a 2500,00 mq.)	di prossimità (da 251,00 a 1500,00 mq.)	C2.a	2,5
		di rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq.)	C2.b	
	Grande struttura di vendita (>2501,00 mq.)	C3	3,0	
	Centro Commerciale	C4		
Commercio all'ingrosso	C5	2,0		
Servizi	Servizi pubblici	S	0,0	
	Servizi privati di uso pubblico		0,5	
	Impianti e servizi tecnologici e ambientali	Tn	1,0	

Tabella 1 - Coefficienti di ponderazione della compensazione perequativa.

Per gli Ambiti di Trasformazione localizzati in aree di frangia delle Stanze Verdi (At_a31, At_a32, At_a34 e At_s35) è previsto che il coefficiente di ponderazione venga incrementato in misura pari al 100%.

Slp di pertinenza delle aree vincolate per servizi

Trattasi della Superficie lorda di pavimento derivante dall'attribuzione, a fini di compensazione urbanistica, di diritti edificatori alle aree vincolate per servizi pubblici, individuate nell'elaborato cartografico del Piano dei Servizi denominato "PS5 - Gli ambiti in perequazione: le aree di decollo".

Tale Slp viene calcolata applicando alla superficie di riferimento gli indici di compensazione di cui al suddetto elaborato. Essa risulta suscettiva di utilizzazione solo negli Ambiti di Trasformazione o su aree di pianificazione attuativa individuate dal Piano delle Regole o per le quali viene dal Piano stesso prescritto il ricorso a Permessi di Costruire convenzionati.

Edificabilità di pertinenza del Comune

Trattasi dell'edificabilità di pertinenza delle aree di proprietà comunale destinate alla realizzazione di nuovi servizi pubblici che sarà calcolata in applicazione degli indici di compensazione di cui all'elaborato cartografico del Piano dei Servizi denominato "PS5 - Gli ambiti in perequazione: le aree di decollo".

Anche detta edificabilità è suscettiva di utilizzazione solo negli Ambiti di Trasformazione o su aree di pianificazione attuativa individuate dal Piano delle Regole o per le quali viene dal Piano stesso prescritto il ricorso a Permessi di Costruire convenzionati.

Art. 9 Registro delle cessioni dei diritti edificatori

1. In applicazione dell'art. 11, quarto comma, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche, viene istituito presso la Direzione Territorio e Ambiente - Divisione Pianificazione Urbanistica Generale del Comune il "Registro delle cessioni dei diritti edificatori" e degli atti ad esse relativi.

2. I proprietari di aree vincolate che si avvalgono della facoltà di cui al successivo articoli 15 e 17 debbono depositare presso l'Ufficio che terrà il Registro suddetto, insieme alla richiesta dell'annotazione di cui al comma successivo, copie degli atti di cui al successivo articolo 18 avente ad oggetto cessione dei diritti edificatori di pertinenza delle aree vincolate per servizi pubblici. Presso lo stesso Ufficio debbono essere, altresì, depositate copie degli atti aventi ad oggetto la cessione al Comune delle aree vincolate per servizi pubblici calcolate ai fini dell'attribuzione e del trasferimento dei diritti edificatori di pertinenza.

3. Nel Registro suddetto dovranno essere annotati, nel rispetto dell'ordine temporale di presentazione, tutti gli atti aventi ad oggetto cessioni di diritti edificatori con l'indicazione:

- della loro natura;
- della data in cui sono intervenuti;
- dell'entità della Superficie lorda di pavimento oggetto di trasferimento della quale trattasi;
- degli Ambiti di Trasformazione o delle aree di pianificazione attuativa oppure assoggettate a Permessi di Costruire convenzionati nei quali o sulle quali i diritti edificatori stessi vengono trasferiti e saranno utilizzati;
- del numero attribuito agli atti stessi nell'apposita Raccolta che verrà tenuta presso il medesimo Ufficio e che del Registro costituirà allegato.

4. Nel Registro suddetto debbono essere annotate anche tutte le cessioni gratuite al Comune intervenute a fini di trasferimento di diritti volumetrici con gli atti di cui al successivo articolo 18.

5. In apposita parte o sezione del suddetto Registro o in un separato Registro al primo aggiunto verranno annotate secondo l'ordine temporale di presentazione, da parte dei proprietari interessati, riserve di provvedere al trasferimento ed alla localizzazione dei diritti edificatori in un secondo momento, riserve che da essi potranno essere fatte con gli atti cessione al Comune delle aree vincolate per servizi pubblici indicate nel precedente articolo. Dette annotazioni dovranno avere ad oggetto anche l'indicazione della Superficie lorda di pavimento la cui localizzazione su aree di proprietà degli stessi cedenti o su aree di proprietà di acquirenti dei diritti volumetrici verrà differita.

6. La Divisione Pianificazione Urbanistica Generale del Comune rilascerà a tutti i richiedenti che, in varie vesti risulteranno interessati, attestazioni relative alle annotazioni nel Registro ed ai depositi di atti che da esso e dalla allegata Raccolta risulteranno.

Parte seconda

Disposizioni in materia di perequazione e compensazione relative agli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano

Art. 10 Perequazione tra i proprietari delle aree ricadenti negli Ambiti di Trasformazione

1. Ai sensi dell'art. 11, primo comma, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, e successive modifiche, viene prescritto che in tutti gli Ambiti di Trasformazione dal Documento di Piano individuati, in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 8, secondo comma, lettere e) ed e) bis, della legge stessa, vengano equamente ripartiti tra i proprietari degli immobili che negli ambiti stessi ricadono sia i diritti edificatori sia gli oneri ed i costi che debbono essere affrontati al fine di dare attuazione alle previsioni insediative.

2. All'indicato fine, a monte della presentazione di ogni progetto di Piano Attuativo e della relativa istanza di approvazione, saranno raggiunti da tutti i proprietari interessati gli accordi che essi riterranno opportuni.

3. Gli accordi di cui al precedente comma dovranno avere ad oggetto anche un'equa ripartizione:

-degli oneri relativi alla cessione gratuita al Comune, in aggiunta a quella delle aree necessarie per garantire la necessaria dotazione di infrastrutture e servizi pubblici, delle aree di compensazione urbanistica di cui all'art. 11, comma 1 e 3, della Legge regionale n. 12/2005 che risulta prescritta dal successivo articolo 11.

-oppure, in subordine, degli oneri relativi all'acquisizione di diritti edificatori di pertinenza delle aree vincolate per servizi pubblici di cui allo stesso successivo articolo 11 ed alla parte quarta delle presenti norme.

4. Il perseguimento dell'obiettivo di un'equa ripartizione di diritti, costi e oneri di cui ai precedenti comma tra tutti i proprietari dovrà risultare garantito anche nell'ipotesi di presentazione, ai sensi dell'art. 12, quarto comma, Legge regionale n. 12/2005, di progetto di Piano Attuativo da parte solo di proprietari degli immobili interessati rappresentanti, in base all'imponibile catastale del momento della presentazione del progetto stesso, la maggioranza assoluta del valore di essi.

Art. 11 Cessione di aree per compensazioni urbanistiche o acquisizione di diritti edificatori di pertinenza di aree vincolate per servizi.

1. Ai sensi dell'art. 11, primo comma, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche, con Piani Attuativi dovranno essere reperite aree da utilizzare per le compensazioni urbanistiche di cui al terzo comma dell'articolo stesso la cui cessione gratuita al Comune dovrà intervenire con le convenzioni relative alla attuazione dei Piani stessi.
2. Dette aree, che costituiranno parti delle Superfici fondiari dei Piani suddetti, dovranno, per estensione e conformazione, risultare suscettive di utilizzazione ai fini delle permutate di cui al terzo comma dell'art. 11 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e, quindi, di utilizzazione a fini edificatori da parte di coloro che di esse, in forza della permutate stesse, diverranno proprietari. All'indicato fine esse dovranno presentare caratteristiche di autonomia nella realizzazione degli interventi sia per dimensione che per ubicazione secondo il principio insediativo proposto con il Piano Attuativo.
3. In ogni caso, sulle aree suddette site entro i perimetri degli Ambiti di Trasformazione e cedute per compensazione urbanistica di cui al presente articolo dovrà risultare prevista ed in concreto possibile, nel rispetto delle disposizioni tipo-morfologiche di zona, la realizzazione di una Superficie lorda di pavimento non inferiore al 5% dell'edificabilità complessiva attribuita agli ambiti stessi. Il suddetto limite minimo deve essere verificato applicando i coefficienti di ponderazione di cui alla tabella 1 dell'art. 8.
4. I Piani Attuativi ai quali risultano relative le disposizioni della presente parte delle norme dovranno garantire la necessaria dotazione di infrastrutture e servizi pubblici anche con riferimento agli insediamenti previsti sulle aree o lotti, facenti parte della superficie fondiaria, oggetto di cessione gratuita al Comune per le compensazioni urbanistiche di cui sopra.
5. In alternativa a quanto previsto nei precedenti comma, i proprietari degli Ambiti di Trasformazione possono, invece che cedere gratuitamente al Comune aree o lotti per compensazioni urbanistiche, trasferire negli Ambiti di Trasformazione, ove necessario in forza di acquisizione da altri proprietari, diritti edificatori di pertinenza di aree vincolate per servizi pubblici di cui alla parte quarta delle presenti norme, aree che, ai fini dell'attribuzione dei diritti stessi e del loro trasferimento, in forza delle disposizioni contenute nella parte stessa, saranno oggetto di cessione al Comune.
6. Il trasferimento di cui al precedente comma dovrà avere ad oggetto una Superficie lorda di pavimento di estensione superiore a quella della Superficie lorda di pavimento prevista, nell'ipotesi principale di cui ai comma da 1 a 4, sulle aree di compensazione urbanistica oggetto di cessione gratuita al Comune e, quindi, non inferiore al 10% dell'edificabilità attribuita all'Ambito di Trasformazione. Il suddetto limite minimo deve essere verificato applicando i coefficienti di ponderazione di cui alla tabella 1 dell'art. 8.
7. Il ricorso alla subordinata di cui ai precedenti quinto e sesto comma, qualora la Superficie lorda di pavimento da realizzare previo trasferimento non sia di pertinenza di aree vincolate per servizi pubblici di proprietà degli stessi soggetti che propongono il Piano Attuativo, è ammesso solo previa acquisizione della Superficie lorda di pavimento stessa a monte della presentazione del progetto del Piano stesso. Ai fini di detta presentazione si considera, però, sufficiente anche l'intervento della stipulazione - per atto pubblico o scrittura privata autenticata - di contratto di compravendita dei diritti edificatori sottoposto alla condizione sospensiva dell'approvazione definitiva del Piano Attuativo ed alla condizione sospensiva della cessione al

Comune dell'area vincolata per servizi pubblici della quale è pertinenza la Superficie lorda di pavimento oggetto di trasferimento.

8. Copie dei contratti aventi ad oggetto l'acquisto dei suddetti diritti volumetrici da trasferire dovranno essere allegate alle istanze di approvazione dei Piani Attuativi.

9. Nei casi di cui ai precedenti comma 5, 6 e 7, comunque ove ciò dovesse ancora risultare necessario, l'efficacia della approvazione finale del Piano Attuativo verrà comunque subordinata all'intervento dell'atto di cessione al Comune dell'area vincolata per servizi pubblici della quale sarà pertinenza la Superficie lorda di pavimento oggetto del previsto trasferimento.

Parte terza

Disposizioni in materia di perequazione e compensazione relative alle aree che il Piano delle Regole assoggetta a pianificazione attuativa

Art. 12 Perequazione tra i proprietari delle aree comprese in ambiti di pianificazione attuativa previsti dal Piano delle Regole.

1. Valgono per gli ambiti in considerazione le stesse disposizioni relative agli Ambiti di Trasformazione contenute nei comma 1, 2 e 4 dell'articolo 10.
2. Le disposizioni di cui al terzo comma dell'articolo 10 trovano applicazione solo per le aree assoggettate dal Piano delle Regole a pianificazione attuativa alle quali risulta relativo il successivo articolo 13.

Art. 13 Ambiti di pianificazione attuativa per i quali risulta prevista la cessione di aree per compensazione oppure l'acquisizione di diritti edificatori di pertinenza di aree vincolate per servizi.

1. Negli ambiti assoggettati dal Piano delle Regole a pianificazione attuativa, ai sensi dell'art. 11, primo comma, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche, dovranno essere reperite, con Piani Attuativi, aree da utilizzare per le compensazioni urbanistiche, la cui cessione gratuita al Comune dovrà intervenire con le convenzioni relative alla loro attuazione.
2. Per il reperimento e la cessione gratuita di cui al precedente comma troveranno applicazione le disposizioni di cui all'art. 11, comma 2 e 3. Anche in sede di redazione dei Piani Attuativi relativi alle aree in considerazione troveranno applicazione le disposizioni in materia di dotazioni di aree per servizi di cui all'art. 11 stesso, comma 4.
3. In alternativa, anche i proprietari delle aree assoggettate a pianificazione attuativa dal Piano delle Regole potranno, invece che cedere gratuitamente le aree per compensazione di cui al precedente comma 1, trasferire nel comparto del quale trattasi, ove necessario in forza di acquisizione da altri proprietari, diritti edificatori di pertinenza di aree vincolate per servizi pubblici di cui alla parte quarta delle presenti norme, aree che ai fini dell'attribuzione dei diritti stessi e del loro trasferimento, in forza di disposizioni contenute nella parte stessa, dovranno essere oggetto di cessione al Comune.
4. Anche per quanto riguarda il trasferimento di cui al precedente comma trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 11 comma 6, 7, 8 e 9.

Art. 14 Eventuale utilizzazione, nel caso degli altri ambiti di pianificazione attuativa, di diritti edificatori di pertinenza di aree vincolate per servizi.

1. Negli ambiti assoggettati dal Piano delle Regole a pianificazione attuativa che non rientrano tra quelli di cui al precedente articolo, ed anche per le aree per le quali il Piano delle Regole stesso subordina gli interventi a Permessi di Costruire convenzionati, è consentita la realizzazione, in aggiunta a quella delle Superfici lorde di pavimento di pertinenza diretta di essi, di Superfici lorde di pavimento di pertinenza delle aree vincolate per servizi pubblici di cui alla Parte quarta del presente documento.
2. Detta aggiunta di Superficie lorda di pavimento è ammessa, in forza di trasferimento da aree vincolate per servizi pubblici, nel rispetto del limite di massima concentrazione di cui all'art. 8.
3. Nei casi di aree assoggettate dal Piano delle Regole a pianificazione attuativa, ai fini del trasferimento di cui ai precedenti comma dovranno essere cedute al Comune le aree per servizi pubblici, delle quali è pertinenza la Superficie lorda di pavimento oggetto dello stesso e, se dette aree risulteranno di proprietà di soggetti diversi da quelli che chiedono di utilizzare la superficie lorda stessa, troveranno applicazione le disposizioni di cui all'art. 11, comma 7, 8 e 9.
4. Nei casi dei Permessi di Costruire convenzionati, se la Superficie lorda di pavimento di pertinenza di aree vincolate per servizi pubblici oggetto con essi di trasferimento è di proprietà di terzi, gli adempimenti di cui ai comma 7 e 8 dell'art. 11 dovranno intervenire prima della presentazione delle istanze di rilascio dei suddetti Permessi di Costruire. L'efficacia di detti Permessi di Costruire convenzionati, ove ciò ancora dovesse risultare necessario, verrà sottoposto alle stesse condizioni di cui al comma 9 dello stesso art. 11.

Parte quarta**Disposizioni in materia di compensazione e perequazione relative ad aree vincolate per servizi****Art. 15 Attribuzione di diritti edificatori**

1. Ai sensi dell'art. 11, terzo comma, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche, è previsto che a tutte le aree vincolate per la realizzazione di servizi pubblici individuate nell'elaborato PS5 *Gli ambiti in perequazione: le aree di decollo* del Piano dei Servizi (aree che ricadono al di fuori dei perimetri degli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano, ad eccezione delle Stanze Verdi, e degli ambiti assoggettati dal Piano delle Regole a pianificazione attuativa), venga, nel caso della loro cessione di cui al successivo terzo comma, attribuita, a fini di compensazione urbanistica, una edificabilità da calcolare in applicazione degli indici indicati nell'elaborato cartografico del Piano dei Servizi denominato "*PS5 - Gli ambiti in perequazione: le aree di decollo*".
2. La Superficie lorda di pavimento (Slp) o Volumetria (V) derivante dall'applicazione dei sopra indicati indici potrà essere solo utilizzata, in forza di trasferimento, negli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano e sulle aree assoggettate dal Piano delle

Regole a pianificazione attuativa o per le quali esso subordina gli interventi al rilascio di Permessi di Costruire convenzionati. Detto trasferimento potrà intervenire solo alle condizioni e nei limiti fissati dai precedenti articoli 11, 13 e 14.

3. Costituisce condizione dell'attribuzione dei diritti edificatori sopra indicati e di ammissibilità del suddetto trasferimento la cessione al Comune dell'area vincolata per servizi pubblici della quale costituisce pertinenza la Superficie lorda di pavimento della quale trattasi.

4. Nei casi di permuta promossa ai sensi dello stesso art. 11, terzo comma, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche, il suddetto trasferimento non potrà essere richiesto in quanto faranno le sue veci l'area ceduta dal Comune con la permuta stessa e l'edificabilità ad essa attribuita.

Art. 16 Permute a fini di compensazione

1. Il Comune, in seguito all'acquisizione gratuita di aree per compensazioni urbanistiche, indirà bandi al fine di offrire e dare in permuta le aree stesse ai proprietari delle aree vincolate per servizi pubblici di cui alla Parte quarta del presente documento.

2. Con i bandi previsti dal precedente comma verranno fissati:

- il termine entro il quale i proprietari interessati potranno presentare proposte di permuta;
- i criteri di impostazione e definizione delle stesse, i loro contenuti minimi ed i criteri di verifica della loro ammissibilità;
- i criteri occorrenti per provvedere a selezioni tra più proposte ammissibili eventualmente concorrenti;
- le modalità con le quali verranno promosse le permute in accoglimento delle proposte presentate.

3. Tra più proposte ammissibili dovrà comunque essere data preferenza a quelle aventi ad oggetto la cessione in permuta di aree occorrenti per la realizzazione di opere o servizi pubblici previsti dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche oppure dal Piano dei Servizi.

4. In ogni caso, dovrà risultare dimostrato e garantito l'equilibrio dei valori delle aree oggetto di permuta.

5. In relazione a urgenti esigenze da soddisfare per il perseguimento di obiettivi della politica di servizi del Comune, individuati con l'apposito Piano di cui all'art. 9 della Legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, e successive modifiche, ed anche di quelli che si configurano in seguito a previsioni del suddetto Programma Triennale delle Opere Pubbliche, il Comune potrà, omettendo il ricorso a bandi, proporre ai proprietari delle aree interessate dagli interventi relativi ad opere e servizi pubblici, con riferimento alle quali si configurano le urgenti esigenze stesse, la permuta con aree da esso acquisite per compensazioni urbanistiche.

Art. 17 Cessioni di aree al Comune in cambio dell'attribuzione di diritti edificatori di pertinenza delle stesse - Trasferimento dei diritti stessi

1. I proprietari delle aree vincolate per servizi pubblici di cui al primo comma dell'articolo 15 potranno chiedere al Comune l'attribuzione dei diritti edificatori previsti ai fini di compensazione, per promuovere il trasferimento della Superficie lorda di pavimento di

pertinenza dell'intera area di loro proprietà o di parte di essa su aree ricadenti negli ambiti di cui alle Parti seconda e terza del presente documento.

2. La richiesta di cui al precedente comma potrà essere avanzata direttamente dagli acquirenti della Superficie lorda di pavimento, sia con l'istanza di approvazione del Piano Attuativo interessante uno degli Ambiti di Trasformazione o una delle aree di pianificazione attuativa sulle quali ammettono il suddetto trasferimento, sia con l'istanza di rilascio di Permesso di Costruire convenzionato relativo ad area sulla quale anche detto trasferimento risulta ammesso.

3. Costituisce necessario presupposto dell'attribuzione dei diritti edificatori e del trasferimento di cui ai precedenti comma la cessione al Comune dell'area calcolata ai fini della Superficie lorda di pavimento oggetto del trasferimento stesso. Con l'atto avente ad oggetto detta cessione verrà indicata la Superficie lorda di pavimento oggetto di trasferimento e, ad eccezione dell'ipotesi di riserva di cui al successivo sesto comma, il Comune attesterà l'ammissibilità della prevista localizzazione di essa.

4. L'area oggetto di cessione a fini di trasferimento dei diritti edificatori di pertinenza della stessa dovrà risultare di estensione non inferiore a mq. 1.000 e presentare una conformazione tale da garantire all'amministrazione la realizzazione di un intervento organico.

L'esercizio delle facoltà di cui ai comma precedenti non è consentito con riferimento ad aree non aventi detti requisiti.

Detta preclusione non vale con riferimento ad aree la cui acquisizione sia necessaria per dare attuazione a previsioni del Piano dei Servizi e del Programma Triennale delle Opere Pubbliche.

5. I proprietari che esercitano la facoltà di cui al primo comma all'atto della cessione di cui al terzo comma si potranno riservare, per se o per i loro aventi causa, di localizzare la Superficie lorda di pavimento del quale viene chiesto il trasferimento in un secondo momento, su aree, di proprietà loro o di terzi, ricadenti negli ambiti di cui alle Parti seconda e terza del presente documento. In ogni caso l'utilizzazione di detta edificabilità dovrà intervenire, previa verifica da parte del Comune della sua ammissibilità, entro 5 anni dalla data in cui il Comune stesso provvederà a dare atto della riserva mediante apposita iscrizione nel Registro di cui all'art. 9.

6. In sede di calcolo della Superficie lorda di pavimento da trasferire verranno applicati i coefficienti di riduzione dell'indice di compensazione urbanistica di seguito indicati, facendo riferimento alla data di entrata in vigore dei tre strumenti costitutivi il Piano di Governo del Territorio o, in caso di non contestualità, del Piano dei Servizi:

0% per i primi due anni;

5% per il terzo anno;

10% per il quarto anno;

15% per il quinto anno

7. I proprietari di cui al primo comma potranno esercitare la facoltà di cui al presente articolo fino a quando non interverrà l'esproprio delle loro aree vincolate per servizi pubblici.

Art. 18 Modalità di cessione di cui al precedente articolo - Atti previsti

1. La cessione di cui al terzo comma del precedente articolo potrà intervenire con apposito atto avente effetti reali, nel quale dovrà risultare anche indicata la Superficie lorda di pavimento oggetto di trasferimento. In relazione a detta indicazione copia dell'atto suddetto dovrà essere

depositata presso l'Ufficio cui competerà la tenuta del Registro di cui all'art. 9, nel quale verrà dato atto del deposito con apposita iscrizione. Con lo stesso atto potrà intervenire la vendita a terzi dei diritti edificatori di pertinenza dell'area.

2. Se l'area oggetto della cessione di cui al terzo comma del precedente articolo risulterà di proprietà di uno dei soggetti attuatori del Piano Attuativo nel cui ambito la Superficie lorda di pavimento di pertinenza della stessa verrà trasferita la cessione potrà intervenire con la stessa convenzione relativa all'attuazione del Piano stesso.

3. Nei casi di trasferimento di diritti edificatori con le convenzioni relative all'attuazione di Piano Attuativi copie delle stesse dovranno essere depositate presso l'Ufficio che terrà il "*Registro delle cessioni dei diritti edificatori*" di cui all'art. 9, Ufficio che provvederà alla loro annotazione in apposito elenco.

Parte Quinta

Disposizioni finali

Art. 19 Diritti edificatori di pertinenza di aree di proprietà del Comune destinate a nuovi servizi pubblici

1. Anche alle aree che risultano di proprietà comunale all'atto dell'entrata in vigore dei tre strumenti costitutivi del Piano di Governo del Territorio o, in caso di non contestualità, del Piano dei Servizi, e che dal Piano stesso sono destinate alla realizzazione di nuove attrezzature pubbliche e di nuovi servizi pubblici è attribuita un'edificabilità da calcolare in applicazione degli indici indicati nell'elaborato "*PS5 - Gli ambiti in perequazione: le aree di decollo*" del Piano dei Servizi.

2. Anche detta edificabilità potrà essere solo utilizzata, in forza di trasferimento, negli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano e sulle aree assoggettate dal Piano delle Regole a pianificazione attuativa o per le quali esso subordina gli interventi al rilascio di Permessi di Costruire convenzionati.

3. Il trasferimento di cui al precedente comma potrà intervenire su aree di proprietà dello stesso Comune o di terzi.

4. Per l'alienazione dei diritti edificatori conseguenti all'attribuzione di cui al primo comma troverà applicazione la vigente disciplina relativa all'alienazione dei beni appartenenti al patrimonio disponibile del Comune.

Art. 20 Disciplina speciale relativa all'Ambito di Trasformazione At_a/i8 Porta Sud

1. Per l'Ambito di Trasformazione denominato Porta Sud soggetto a speciale disciplina e nel quale ricadono aree già destinate o delle quali si prevede la destinazione ad attrezzature pubbliche e servizi pubblici, che risultano, nel complesso, di particolare rilevanza, non trovano applicazione le disposizioni perequative-compensative di cui all'art. 11 della Parte seconda del presente documento e quelle contenute nella Parte quarta dello stesso.

2. Tutte le aree vincolate per attrezzature e servizi pubblici ricadenti nell'ambito dovranno essere oggetto di cessione gratuita al Comune con la convenzione legata all'attuazione del Piano Attuativo relativo all'ambito stesso.

Art. 21 Eventuali modifiche delle presenti disposizioni dopo una prima fase di applicazione della stessa

1. Data la natura sperimentale che è da riconoscere alla applicazione delle presente disposizioni, viene previsto il monitoraggio della stessa da parte della Direzione Territorio e Ambiente - Ufficio di Piano di Governo del Territorio, che nella fase successiva all'entrata in vigore del Documento di Piano redigerà una relazione sull'attuazione delle disposizioni stesse, che verrà sottoposta all'attenzione della Giunta Comunale.

2. La Giunta Comunale, se considererà le risultanze del monitoraggio contenute nella relazione di cui al precedente comma tali da suggerire una decisione in tal senso, avvierà un procedimento preordinato all'eventuale revisione delle presenti disposizioni in cui verranno promosse consultazioni con le organizzazioni economiche, sociali ed ambientali.

Titolo II La gestione del Documento di Piano

CAPO C Monitoraggio delle trasformazioni

Art. 22 Il processo di pianificazione e programmazione sostenibile: schema di monitoraggio

Le proposte di Piano Attuativo - anche di tipo preliminare - dovranno tenere in considerazione ed effettuare la verifica delle ricadute sulle scelte progettuali del PGT. I Piani Attuativi dovranno confrontarsi e coerenziarsi con gli obiettivi strategici e con i requisiti minimi prestazionali che l'Amministrazione Comunale intende perseguire con il Documento di Piano.

L'Amministrazione Comunale, attraverso l'Ufficio di Piano, fornirà gli elementi di indirizzo specifici sviluppati attraverso un percorso di valutazione e di monitoraggio che interesserà tutte le fasi del processo: dalla fase di orientamento e impostazione fino a quella di attuazione e gestione delle scelte strategiche e progettuali.

Costituisce parte essenziale del monitoraggio sopraindicato la periodica verifica ed il conseguente orientamento dell'applicazione delle modalità perequative introdotte dal PGT.

Per questo aspetto il monitoraggio verrà condotto verificando:

1. il grado di attivazione del modello perequativo;
2. il grado di efficacia del modello perequativo in relazione alla gamma delle priorità identificate dal Piano dei Servizi per l'acquisizione di aree da destinare a pubblici servizi;
3. il livello di decremento delle potenzialità edificatorie virtuali in ragione del tempo decorso (art. 12 Titolo II Capo B del presente Documento);
4. la necessità/opportunità di orientare gli elementi di incentivazione e premialità verso l'applicazione del modello perequativo.

Art. 23 Il Documento di Piano e la costruzione del Rapporto Ambientale

Il processo di VAS ha contribuito alla formulazione delle linee programmatiche definite dall'Amministrazione Comunale per l'elaborazione del Documento di Piano e alla costruzione del quadro conoscitivo del territorio attraverso la raccolta delle proposte e delle istanze provenienti dalle consultazioni e dalla partecipazione diretta delle parti interessate, delle parti sociali ed economiche, nonché assicurando l'integrazione della dimensione ambientale al quadro di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune.

Il principio dello *sviluppo sostenibile* ha fornito un utile riferimento alla definizione di criteri di sviluppo intervenuti nella definizione di obiettivi e priorità, nonché per valutare la sostenibilità degli orientamenti politici.

Di seguito si riportano i criteri di sostenibilità assunti in fase di progettazione del Piano:

- ridurre al minimo l'impiego delle risorse energetiche non rinnovabili
- favorire l'impiego delle risorse rinnovabili nei limiti della capacità di rigenerazione

- incentivare l'uso e la gestione corretta, dal punto di vista ambientale, delle sostanze e dei rifiuti inquinanti/pericolosi
- conservare e migliorare lo stato della fauna e della flora selvatiche, degli habitat e dei paesaggi
- conservare e migliorare la qualità dei suoli e delle risorse idriche
- conservare e migliorare la qualità delle risorse storiche e culturali
- conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale
- proteggere l'atmosfera
- sensibilizzare maggiormente alle problematiche ambientali, sviluppare l'istruzione e la formazione in campo ambientale
- promuovere la partecipazione del pubblico alle decisioni che comportano uno sviluppo sostenibile.

La definizione del Documento di Piano viene accompagnata dal cosiddetto "*Rapporto ambientale*", elaborato in sintonia con quanto previsto nell'Allegato I della Direttiva 2001/42/CE, in cui sono individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del Piano potrebbe avere sull'ambiente nonché le ragionevoli alternative alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del Piano.

Il "*Rapporto ambientale*", in particolare, definisce il quadro di indicatori ambientali di riferimento per il sistema di monitoraggio del Piano, mentre la "*Sintesi non tecnica*" deve permettere a tutti i cittadini di avere un quadro informativo completo e trasparente delle scelte pianificatorie operate e del percorso seguito per arrivare alla definizione del Documento di Piano.

Lo schema metodologico proposto è caratterizzato da un processo continuo e aperto che incrementa la base di conoscenza delle proprie componenti attraverso la partecipazione di istituzioni, soggetti competenti, cittadini ed organizzazioni volontarie, ed è applicato con un principio di circolarità, ovvero che il monitoraggio dei risultati presuppone la possibilità/necessità di rivederne le azioni qualora ci si discosti nel tempo dagli obiettivi di sostenibilità che hanno supportato l'approvazione del Documento di Piano.

Art. 24 Indicatori per la Valutazione Ambientale dei Piani

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

La fase di attuazione del Documento di Piano dovrà caratterizzarsi per la stretta relazione con la verifica *in progress* degli effetti ambientali.

A tal fine si dovranno estendere anche nella fase attuativa le modalità di valutazione già espresse nel Capitolo 15 - "*Valutazione delle scelte di piano secondo i criteri della sostenibilità*" del Rapporto Ambientale.

In particolare la verifica del livello qualitativo delle proposte di trasformazione in alcuni ambiti di pregio, classificati come Unità di Paesaggio ed indicati nel Capitolo 15 del Rapporto Ambientale, è demandata alla determinazione e raffronto tra i fattori di Biopotenzialità Territoriale (BTC).

Attraverso l'uso di questo indicatore, alle varie scale temporali d'indagine, si arriva a definire il campo di esistenza nel quale rientra il valore ottimale dell'unità di paesaggio ai fini dell'equilibrio del sistema paesistico considerato. Il confronto tra i valori permette di evidenziare deficit e anomalie, per poi dimensionare, anche in fase di attuazione delle previsioni di PGT, gli elementi paesistici in funzione delle necessità ambientali riscontrate. Il campo di esistenza individua quindi gli obiettivi della progettazione ambientale e contiene parametri di riferimento imprescindibili per la progettazione delle trasformazioni paesistiche mirate alla realizzazione di un sistema equilibrato.

Art. 25 Indicatori per il monitoraggio del PGT

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

La funzione essenziale del monitoraggio è di garantire la sostenibilità ambientale complessiva degli interventi previsti dal Piano. Il monitoraggio previsto dalla VAS opera una sistematizzazione delle informazioni con la finalità di controllare l'attuazione delle previsioni di Piano, anche dal punto di vista della loro velocità e possibilità di attuazione.

Gli indicatori scelti per il monitoraggio ambientale sono illustrati al Capitolo 20 del Rapporto Ambientale.

Le modalità per il monitoraggio del PGT sono proposte al Capitolo 21 - *“Sistema di monitoraggio ambientale”* del Rapporto Ambientale.

