



# COMUNE DI GROSIO

Provincia di Sondrio

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DOCUMENTO DI PIANO

**STUDIO ASSOCIATO MASPES**



ARCH. GIAN ANDREA MASPES & ING. PIETRO MASPES



**PRESCRIZIONI, CRITERI E  
INDIRIZZI DEL  
DOCUMENTO DI PIANO**

Elaborato:

**DN.01**

## I SOGGETTI DELL'AMMINISTRAZIONE:

Sindaco

Responsabile del Settore Servizi Territoriali:

Autorità Procedente:

Autorità Competente per la VAS:

Segretario Generale:

Estremi adozione/approvazione:

# Sommario

<b>TITOLO 1. - Disposizioni Generali e contenuti del PGT .....</b>	<b>4</b>
<b>Articolo 1.1. - (Contenuti del Documento di Piano).....</b>	<b>5</b>
<b>Articolo 1.2. - (Gli Obiettivi del Documento di Piano),.....</b>	<b>6</b>
<b>Articolo 1.3. - (Orientamenti dimensionali previsti dal Piano Territoriale         di Coordinamento Provinciale) .....</b>	<b>7</b>
<b>Articolo 1.4. - (Componente geologica, idrogeologica e sismica) .....</b>	<b>9</b>
<b>Articolo 1.5. - (Valenza Paesaggistica del Documento di Piano).....</b>	<b>9</b>
<b>Articolo 1.6. - (Prescrizioni generali per i Piani Attuativi e per i         programmi integrati di intervento).....</b>	<b>10</b>
<b>Tabella con l'elenco degli ambiti di trasformazione proposti (cfr. schede allegato B) .....</b>	<b>10</b>
<b>Articolo 1.7. - Prescrizioni, Criteri, Indirizzi – Efficacia del Documento         di Piano.....</b>	<b>11</b>
<b>TITOLO 2. - Modalità di attuazione del Documento di Piano .....</b>	<b>13</b>
<b>Articolo 2.1. - (Ambiti di trasformazione). .....</b>	<b>13</b>
<b>Sezione 2.1.1. - (Possibilità edificatoria delle trasformazioni urbanistiche ).....</b>	<b>14</b>
<b>Sezione 2.1.2. - (Modalità di intervento) .....</b>	<b>15</b>
<b>Sezione 2.1.3. - (Interventi sui fabbricati esistenti all'interno degli ambiti di                 trasformazione) .....</b>	<b>16</b>
<b>Articolo 2.2. - (urbanizzazioni e cessioni al Comune). .....</b>	<b>17</b>
<b>Articolo 2.3. - (Trasposizione della capacità edificatoria).....</b>	<b>17</b>
<b>Sezione 2.3.1. - la perequazione di comparto .....</b>	<b>19</b>
<b>Sezione 2.3.2. - la perequazione diffusa.....</b>	<b>20</b>
<b>Sezione 2.3.3. - La Compensazione.....</b>	<b>21</b>
<b>Sezione 2.3.4. - (Premialità e Incentivi). .....</b>	<b>21</b>
<b>TITOLO 3. - Gestione e monitoraggio.....</b>	<b>23</b>
<b>Articolo 3.1. - (Indicazioni per i piani attuativi vigenti).....</b>	<b>23</b>
<b>Articolo 3.2. - (Indirizzi per il Piano dei Servizi). .....</b>	<b>23</b>
<b>Articolo 3.3. - (Indirizzi per il Piano delle Regole).....</b>	<b>24</b>
<b>Articolo 3.4. - (Disposizioni in contrasto e deroghe).....</b>	<b>24</b>
<b>Articolo 3.5. - (Monitoraggio delle azioni di PGT). .....</b>	<b>25</b>
<b>Allegato 1 .....</b>	<b>26</b>
<b>Modello dell' Avviso pubblico per la presentazione di proposte di intervento in aree         di trasformazione assoggettate a pianificazione attuativa.....</b>	<b>26</b>

## TITOLO 1. - Disposizioni Generali e contenuti del PGT

Il Piano di Governo del Territorio (PGT), ai sensi della L.R. 12/2005, ha il compito di definire l'assetto dell'intero territorio comunale, di esplicitare obiettivi generali e definire azioni che si possono attivare per conseguire le strategie che ci si propone di raggiungere; esso si articola in tre atti, tra loro coordinati da un unico processo di pianificazione, nel rispetto dell'autonomia di ciascuno di essi:

- Il Documento di Piano, mediante il quale vengono esplicitate le strategie, gli obiettivi e le azioni per identificare il quadro di riferimento complessivo dello sviluppo socio-economico, del sistema infrastrutturale, delle risorse ambientali, paesaggistiche e culturali disponibili e da valorizzare
- Il Piano delle Regole, che definisce gli aspetti regolamentativi e gli elementi di qualità della città e del territorio;
- Il Piano dei Servizi, che provvede al raccordo e all'armonizzazione di servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale con gli insediamenti funzionali.

Il PGT persegue criteri di imparzialità, economicità, ottimizzazione delle risorse naturali, miglioramento dei servizi pubblici, puntando anche verso una semplificazione delle procedure per conseguire maggiore efficacia nell'azione amministrativa.

I contenuti del PGT tendono alla equa ripartizione dei benefici economici derivanti dalle trasformazioni del territorio, applicando i principi di Compensazione, Perequazione, Traslazione e Flessibilità, qualora ciò non contrasti con gli interessi pubblici generali.

La complessa articolazione degli atti che compongono il PGT e la loro interazione reciproca si esplica principalmente attraverso l'iter di costruzione e di continuativo raffronto parallelo tra il processo di Valutazione Ambientale (VAS) e la fase strategica del PGT, cioè il Documento di Piano, sul quale la Provincia esprime il parere di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento (PTCP).

Nel Piano di Governo del Territorio si sono verificate le compatibilità con i contenuti con Il Piano di Coordinamento della Provincia di Sondrio e con il Piano Territoriale Regionale (PTR); il PGT redatto in conformità alle verifiche operate nel processo di VAS, che ne ha esplicitato la sostenibilità ambientale.

Il Piano di Governo del Territorio, attraverso il Piano delle Regole, definisce le modalità di intervento sulle parti edificate del territorio comunale incluse nel territorio consolidato e sulle aree con destinazione agricola, stabilendone norme e parametri urbanistici.

I presenti Criteri e Indirizzi del Documento di Piano contengono pertanto:

- le disposizioni per l'attuazione degli ambiti di trasformazione individuate dal Documento di Piano;
- le disposizioni di indirizzo e di coordinamento sia per il Piano dei Servizi, sia per quello delle Regole.

Il Piano di Governo del Territorio individua, attraverso il Piano dei Servizi le destinazioni pubbliche e le aree relative, incluse le aree per l'edilizia pubblica, gli spazi a verde, i corridoi ecologici e gli ambiti di valore paesaggistico; puntualizza la normativa per garantire massima fruibilità di spazi e servizi in un clima di efficienza e sostenibilità.

## **Articolo 1.1. - (Contenuti del Documento di Piano).**

Il Documento di Piano disciplina gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica in coerenza con i piani di livello sovracomunale e con gli aspetti di tutela ambientale, attenendosi ai criteri evidenziati nel documento di Valutazione Ambientale Strategica.

Con il documento di piano si è provveduto a delineare con chiarezza il quadro conoscitivo e orientativo attraverso indagini attinenti ai diversi sistemi funzionali, alle infrastrutture, alla mobilità ambientalmente sostenibile, alla comprensione del sistema urbano e delle sue fasi di sviluppo, agli approfondimenti sui sistemi ambientali, alla catalogazione dei beni di particolare rilevanza, al recepimento delle indicazioni provenienti dallo specifico studio sismico ed idrogeologico, alla individuazione delle criticità paesaggistico ambientali, al vaglio delle istanze dei cittadini e dei componenti della collettività civile che hanno contribuito fattivamente durante gli incontri promossi con la VAS per arrivare alla interpretazione corretta della realtà locale.

Il Documento di Piano si propone di perseguire gli obiettivi sotto elencati per la corretta gestione del territorio, nel rispetto del principio di partecipazione della popolazione alle scelte strategiche, della attenzione per le esigenze sociali e culturali, della sostenibilità per lo sviluppo e dell'ambiente e infatti con il Documento di Piano si è provveduto a:

- definire lo scenario territoriale condiviso dalla comunità e determinare le politiche di intervento per le varie funzioni;
- verificare la sostenibilità ambientale e la coerenza paesaggistica delle previsioni di sviluppo;
- dimostrare la compatibilità delle politiche di intervento individuate relazionandole al quadro delle risorse economiche attivabili;
- individuare le strategie paesaggistiche da attivare sull'intero territorio comunale, tenendo conto delle peculiarità dello stesso, dei processi di sviluppo da governare, degli obiettivi da perseguire anche in ordine alla elevata qualità paesaggistica del territorio comunale.

- determinare gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, anche in un'ottica di minimizzazione del consumo di suolo;
- individuare gli ambiti di trasformazione ed i relativi criteri di intervento sia sotto il profilo insediativo sia sotto quello della tutela ambientale
- definire i criteri di perequazione, incentivazione e compensazione
- recepire le previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale (Cfr. art. 8, comma 2, lettera f della L.R. 12/2005).

## **Articolo 1.2. - (Gli Obiettivi del Documento di Piano),**

Il Documento di Piano si propone di perseguire sostanzialmente tre obiettivi generali, che verranno articolati in obiettivi più specifici negli atti di Piano, ma sempre nel rispetto dei principi di partecipazione della popolazione alle scelte strategiche e con particolare attenzione per le esigenze sociali, culturali e di sostenibilità per lo sviluppo e per l'ambiente:

### **1 Ruolo strategico del territorio di Grosio, nel contesto territoriale.**

Ci si riferisce al ruolo strategico che può svolgere il comune di Grosio nei confronti di Bormio, della vicina Svizzera e della provincia di Brescia con cui comunica attraverso il Mortirolo.

### **2 Valorizzazione ecologica e ambientale del territorio**

Si considera sia la tutela degli ambiti territoriali di rilevanza paesaggistica della Val Grosina e del Mortirolo, nonché la valorizzazione del verde urbano sia pubblico che privato e il raccordo con il sistema del verde e la razionalizzazione e contenimento dei prelievi idrici.

### **3 Valorizzazione Paesistica e ambientale**

Si considerano il miglioramento della percezione del paese (sky-line) dalle principali infrastrutture e dai punti panoramici significativi, la valorizzazione del sistema boschivo-forestale, il recupero delle aree degradate.

### **4 Tutela e valorizzazione del territorio urbanizzato**

Comprendente il recupero dei nuclei di antica formazione e la riqualificazione della morfologia urbana.

### **5 Miglioramento delle Funzioni urbane**

Sia in termini di aumento della qualità urbana, sia di integrazione di nuove funzioni con quelle residenziali.

### **6 Costruzione del sistema dei servizi**

Comprendente la realizzazione di itinerari turistici, il recupero di edifici dismessi.

## 7 Definizione del ruolo delle infrastrutture

## 8 Tutela e sviluppo delle attività economiche

Con particolare riferimento a Agricoltura, Artigianato, Terziario e Turismo.

Le strategie del Documento di Piano, avvallate dal processo di VAS, puntano, insomma, al mantenimento dei caratteri paesaggistico-ambientali e di abitabilità del territorio, alla riorganizzazione della rete di mobilità urbana e intercomunale, al miglioramento dei servizi sia nei centri, sia nelle frazioni, ad ampliare le opportunità per gli abitanti anche mediante la valorizzazione delle risorse ambientali, storiche, economiche del territorio comunale, a recuperare le aree e gli edifici nei centri di antica formazione.

### **Articolo 1.3. - (Orientamenti dimensionali previsti dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale)**

Il PTCP prevede criteri localizzativi e di dimensionamento che i PGT di norma non devono superare per essere in coerenza con le disposizioni di tale piano sovraordinato.

#### **Residenza**

La localizzazione delle nuove previsioni abitative deve essere effettuata sulla base dei seguenti criteri:

- massimo utilizzo del patrimonio edilizio esistente del quale va favorito il recupero nelle sue diverse forme; nel rispetto per i centri e nuclei di antica formazione dei volumi e delle tecnologie costruttive del passato;
- massimo utilizzo delle aree interstiziali, dei vuoti urbani e delle aree anche dismesse collocate all'interno della parte di territorio già urbanizzato;
- contenimento dello sviluppo urbano in prossimità dell'attuale area urbanizzata, evitando di determinare saldature tra nuclei originariamente distinti.

Il valori di riferimento per il comune di Grosio (Cfr. Tabella B allegata alle NtA del PTCP) è previsto in un massimo dell' 0,374% di incremento annuo del patrimonio edilizio abitativo esistente, che è stato elevato a 50 stanze/anno sulla scorta dei dati forniti dall'UT comunale.

#### **Industria e artigianato**

Si raccomanda di non occupare nuove aree, ma di prevedere espansioni in prossimità delle aree già con tale destinazione, evitando di occupare aree terrazzate, conoidi di deiezione, aree agricole di pregio o solchi fluviali. Gli ampliamenti consentiti dal PTCP per i comuni oltre i 2.000 abitanti sono dell'ordine di 1,5 ha, salvo situazioni particolari di rilevanza sovracomunale (Cfr. art. 61 del PTCP).

Situazioni pregresse relative ad aree per lo più già a destinazione produttiva dal previgente PRG, sono comunque sanate con interventi di riordino urbanistico.

In realtà non si riscontra l'esigenza di nuove aree produttive, ma la riorganizzazione di quelle esistenti data la disordinata sovrapposizione di destinazioni diverse (commerciali, espositive, annonarie e persino residenziali) in cui la parte artigianale svolge funzioni prevalentemente di servizio, relegando in spazi ristretti le poche aziende veramente produttive.

Importanti le indicazioni qualitative del PTCP che prescrivono:

- massimo utilizzo delle aree e degli **edifici produttivi dismessi** di cui va favorito il recupero nelle sue diverse forme;
- contenimento dello sviluppo urbano in prossimità dell'attuale area urbanizzata, **evitando di determinare saldature** tra nuclei originariamente distinti, nonché di creare insediamenti continui lungo gli assi stradali.

### Attività alberghiere

Il PTCP non impone particolari limitazioni quantitative alla localizzazione di nuove strutture ricettive, purché si realizzino alberghi rispondenti ai requisiti di cui all'art. 22 della l.r.16.7.2007, n.15, ed a condizione che:

- ◆ sia garantita giuridicamente per almeno venti anni la stabilità della destinazione alberghiera originaria
- ◆ vengano rispettati criteri di buon inserimento paesaggistico.

### Insedimenti commerciali

Non sono ammessi nel comune (con meno di 10.000 abitanti) insediamenti commerciali con superficie di vendita superiore ai 1500 mq.

Tali nuove superfici di vendita, in ogni caso, devono sottostare alle seguenti prescrizioni:

- Non siano ubicate nelle aree agricole di fondovalle, nei varchi inedificabili, nei conoidi, nelle aree di naturalità fluviale.
- Non comportino un consumo di suolo attualmente a conduzione agraria o comunque prevalentemente interessato da vegetazione.
- Non siano collocate lungo arterie viarie, esistenti ed in progetto, di grande scorrimento urbano ed extraurbano o siano collocate in prossimità di nodi di traffico significativi e privi sia di collegamenti adeguati, per capacità di smaltimento dei flussi di traffico, sia di opere di mitigazione ambientale e paesistica.

Medie strutture di vendita è opportuno che siano finalizzate a favorire l'integrazione con i sistemi produttivi ed artigianali tipici locali, in particolare riferiti al comparto agro-alimentare.

La loro localizzazione inoltre deve essere convalidata mediante appositi studi di impatto viabilistico con analisi del traffico e risoluzione delle **problematiche di accessibilità** al sito prescelto.



Va comunque osservato che il PGT non è stato interessato da richieste per la previsione di nuove Medie Strutture di Vendita.

### **Edificabilità in ambiti agricoli**

Il PTCP , per quanto attiene agli ambiti riservati all'agricoltura, prevede che l'edificabilità possa avvenire disponendo almeno di 5.000 mq, anche accorpendo aree reperibili in una fascia altimetrica compresa tra  $\pm 150$  rispetto al lotto di concentrazione volumetrica fisicamente edificabile; nel caso delle strutture zootecniche occorre anche rispettare una distanza dalle zone residenziali non inferiore ai 100 metri.

Il PGT recepisce tali indicazioni, precisando però che la presenza di situazione particolari, determinate dalle caratteristiche del contesto, verranno precisate nel Piano delle Regole in conformità a quanto previsto dal Titolo (art. 48 in particolare) delle Nta del PTCP.

## **Articolo 1.4. - (Componente geologica, idrogeologica e sismica)**

Il Documento di piano è integrato dalla definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale, descritto nei documenti che compongono lo Studio geologico del territorio comunale, le cui norme e prescrizioni si intendono recepite dal presente Documento di Piano e devono essere integrate nel Piano delle Regole.

## **Articolo 1.5. - (Valenza Paesaggistica del Documento di Piano).**

Il Documento di Piano individua con appositi elaborati grafici i contenuti paesaggistico ambientali di maggior dettaglio, approfondendo alla scala comunale i temi e le modalità di trasformazione trattati dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale e dal PTCP.

A seguito del riconoscimento della valenza paesaggistica del piano lo stesso entra a far parte degli atti costitutivi del "Piano del Paesaggio Lombardo" (Cfr. art. 6 della Normativa del PPL, parte integrante del PTR) quale atto a maggior definizione le cui disposizioni sostituiscono a tutti gli effetti quelle degli atti sovraordinati.

Pertanto le indicazioni a valenza paesistica contenute nel Documento di Piano e negli atti a questo coordinati (Piano dei Servizi e Piano delle Regole) costituiscono aggiornamento e integrazione del PTCP e del PTR ed hanno valore prescrittivo.

In ragione di questo fatto saranno ripresi nel Piano delle Regole ed affiancati da specifica normativa.

## Articolo 1.6. - (Prescrizioni generali per i Piani Attuativi e per i programmi integrati di intervento).

L'ordinamento Nazionale e Regionale stabilisce gli strumenti con cui si attuano le previsioni del Piano di Governo del Territorio; negli ambiti all'interno del territorio consolidato o nelle aree di trasformazione in cui il Documento di Piano prevede il ricorso al Programma integrato d'intervento, (ovvero dove si sia ravvisata l'esigenza di riqualificare il territorio urbanistico, edilizio ed ambientale), si applicano le disposizioni previste dal Titolo VI, Capo I°, art. 87 e seguenti della LR 12/2005 e successive integrazioni e modificazioni.

Tutti gli strumenti di attuazione devono comunque sempre essere accompagnati dagli studi di impatto paesaggistico redatto nelle forme previste dalle vigenti norme di legge ed essere in grado di determinare l'incidenza paesistica degli interventi previsti dal piano, siano essi pubblici che privati.

La valutazione finale di tutti gli ambiti soggetti a Piano Attuativo dovrà essere sottoposta al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.

La documentazione di progetto deve sempre essere integrata da elaborati in grado di garantire ed illustrare:

- le caratteristiche architettoniche dei fabbricati previsti e la loro contestualizzazione con presenze architettoniche rilevanti o tipologicamente significative;
- la dotazione adeguata di opere di urbanizzazione primaria, secondaria e dei servizi di parcheggio;
- l'accessibilità veicolare, separata da quella pedonale;
- il progetto di sistemazione delle aree scoperte di pertinenza
- la compatibilità con la classificazione acustica del territorio comunale
- il piano di bonifica, in caso di interventi su aree produttive dismesse.
- la valutazione dell'impatto sul paesaggio rapportata agli elementi costitutivi e dalla sensibilità paesaggistica di cui alle specifiche tavole.

### Tabella con l'elenco degli ambiti di trasformazione proposti (cfr. schede allegato B)

La tabella che segue è il riepilogo delle priorità e delle prescrizioni attinenti a ciascun Ambito di Trasformazione.

Le analisi e le indicazioni di dettaglio sono specificate nell'Allegato 2 al documento DN.01 "Prescrizioni, Criteri e Indirizzi del Documento di Piano"

ATR	Denominazione	Superficie (mq)	Destinazione principale
2	Giroldo	8 350,80	Usi residenziali

ATR	Denominazione	Superficie (mq)	Destinazione principale
3	Dosso	7 138,03	Usi residenziali
5	Milano	5 600,21	Usi residenziali
6	Fojanini	7 811,35	Usi residenziali
8	Casale Stanga	4 862,54	Usi residenziali
10	Venezia	5 241,48	Usi residenziali
11	Ai prati	4 978,71	Usi residenziali
13	Campo sportivo	9 298,69	Usi residenziali
16	Area artigianale Castello	57 749,94	Attività produttive
20	Ambito artigianale di riqualificazione Bretella SS38	19 288,56	Attività produttive
21	Tiolo	2 155,41	Usi residenziali

**N.B.:** la numerazione degli ATR non è progressiva in quanto in fase di elaborazione e di valutazione ambientale alcuni sono stati soppressi. Cambiare il numero identificativo avrebbe significato, in questa fase, creare incongruenze con il “diario di bordo” e gli altri documenti che hanno accompagnato il processo di formazione del piano.

## Articolo 1.7. - Prescrizioni, Criteri, Indirizzi – Efficacia del Documento di Piano.

Il Documento di Piano, attraverso le presenti disposizioni ed i suoi elaborati grafici, stabilisce gli orientamenti di diverso livello che si distinguono in prescrizioni, criteri e indirizzi.

Le **Prescrizioni** sono disposizioni vincolanti, ovvero delle prescrizioni le cui modifiche comportano una variante al Documento di Piano. Esse riguardano:

- la modifica della capacità insediativa o edificatoria di un ambito di trasformazione;
- la modifica di definizioni attinenti alle destinazioni d'uso, oppure a parametri e/o indici urbanistico-edilizi, che sono contenuti nell'Allegato A, parte integrante sia del Piano dei Servizi, sia del Piano delle Regole.

I **Criteri** invece sono disposizioni aperte a scelte dell'Amministrazione comunale nella fase applicativa e riguardano:

- le modalità di attribuzione di premialità, incentivi, compensazioni e perequazioni;
- le modalità di frazionamento e perfezionamento degli ambiti di trasformazione di cui alla Sezione 2.1.2. - (Modalità di intervento)

Gli **Indirizzi** sono invece suggerimenti atti ad individuare obiettivi che possono essere conseguiti mediante altri strumenti di pianificazione generale o attuativa senza definirne però rigidamente le modalità per il loro conseguimento, come:

- le indicazioni planivolumetriche, quando previste, di piani e comparti;
- le indicazioni per redazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

## TITOLO 2. - Modalità di attuazione del Documento di Piano

Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime dei suoli. Le individuazioni e le disposizioni in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo della conformazione dei diritti privati, solo attraverso l'approvazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole oppure dei piani attuativi.

Di questi ultimi, tra quelli individuati dal Documento di Piano, acquistano efficacia solo quelli di cui si sia pervenuti alla **approvazione definitiva** con sottoscrizione di tutti i documenti approvati, convenzione inclusa.

### Articolo 2.1. - (Ambiti di trasformazione).

La aree di trasformazione sono individuate con un perimetro grafico ed un contrassegno numerico che rinvia al database del GIS e ad una scheda esplicativa con le indicazioni più significative che, essendo sostanzialmente di tre, tipi possono essere così differenziate:

1. Norme vincolanti che si riferiscono a localizzazioni specifiche per tipologia e dimensioni previste dal Documento di Piano; esse rivestono rilevanza strategica in ordine al raggiungimento degli obiettivi e pertanto non possono essere modificate senza specifica variante del Documento di Piano.
2. Nome con funzione di orientamento generale in ordine agli adattamenti ed alle integrazioni che possono suggerire anche valutazioni alternative e più vantaggiose per la collettività: esse svolgono funzione di direttiva tesa ad una più efficace azione di piano.
3. Norme di indirizzo, volte ad obiettivi che dovranno essere approfonditi e dettagliatamente specificati nella fase di elaborazione del P.A.

Le previsioni del Documento di Piano non producono effetti sul regime giuridico dei suoli ed hanno validità quinquennale.

Le previsioni relative ad aree private acquistano però efficacia sotto il profilo del consolidamento di diritti privati con la redazione ed approvazione in termini di legge degli strumenti Attuativi, oppure attraverso le prescrizioni contenute nel Piano dei Servizi o nel Piano delle Regole.

Il Documento di Piano è sempre modificabile, previa procedura di valutazione ambientale in conformità a quanto previsto dall'art. 4, comma 2, L.R. 12/2005.

### **Sezione 2.1.1. - (Possibilità edificatoria delle trasformazioni urbanistiche ).**

Il tessuto urbano consolidato presenta ancora notevoli potenzialità edificatorie sia derivanti dai Piani Attuativi già individuati dal previgente PRG sia in relazione alla necessità di recupero di edifici sottoutilizzati esistenti e di quelli dismessi presenti nel Nucleo di Antica Formazione.

Tale disposizione discende dalle normative europee e regionali riprese dall'articolo 8 della LR 12/2005.

Nel presente documento di Piano si prevedono diversi ambiti di trasformazione che consentono ampio spettro di intervento per quei proprietari, lottizzanti od operatori che realmente sono interessati alla edificazione; le dimensioni delle aree di trasformazione sono decisamente superiori ai fabbisogni reali della popolazione residente e turistica, ragione per cui viene stabilita la quota edificatoria relativa al quinquennio di validità del Documento di Piano.

Tale dimensione, redatta in base ai criteri definiti in relazione, tengono conto anche delle istanze dei cittadini e degli operatori economici.

Con pubblico avviso (Cfr. Allegato 1 in appendice alle presenti disposizioni) viene comunicato annualmente agli operatori l'entità della quota annuale di edificabilità di trasformazione promossa dall'amministrazione comunale a seguito della approvazione del Bilancio, indicando anche le priorità programmate, per l'anno a venire, in termini di servizi e di edilizia pubblica, in modo da poter svolgere con competenza:

- 1 il ruolo di programmazione nella trasformazione della città e delle frazioni;
- 2 l'innescò di una vera "competitività" tra i potenziali operatori e/o lottizzanti;
- 3 la scelta oculata delle priorità in funzione della realizzazione di opere per servizi pubblici, di interesse pubblico e di tutela ambientale;
- 4 la promozione delle proposte finalizzate ad incentivare sia il contenimento energetico sia l'uso di fonti alternative, secondo gli obiettivi assunti e condivisi dal Documento di Piano.

Le istanze pervenute dai privati, a seguito dell'avviso di cui sopra, saranno attentamente vagliate dal Comune ed eventualmente accolte con le precisazioni necessarie per il coordinamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la dotazione di aree pubbliche e di uso pubblico in relazione alle previsioni del Piano dei Servizi.

L'Amministrazione comunale si riserva in ogni caso la possibilità di procedere direttamente alla redazione di un Piano Particolareggiato o di altro strumento di iniziativa pubblica sull'area oggetto dell'istanza, dandone comunicazione al richiedente entro 60 giorni dalla presentazione dell'istanza.

## Sezione 2.1.2. - (Modalità di intervento) .

Gli interventi negli ambiti di trasformazione sono subordinati all'approvazione di piani di iniziativa pubblica o privata.

In quest'ultimo caso gli operatori privati, a seguito di specifico avviso del comune, dovranno inoltrare al Sindaco istanza di attivazione del piano stesso, dichiarando le Superfici Lorde di Pavimento che intendono realizzare in relazione all'elaborato **DN.03 - allegato B** alle presenti Disposizioni del DdP.

Nel caso di ambiti di trasformazione relativi ad attività commerciali, produttive o anonarie, i parametri di riferimento sono il Rapporto di copertura e l'Altezza massima.

Con l'istanza di cui sopra si attiva la fase preliminare di negoziazione necessaria per valutare la "virtuosità" della proposta nella graduatoria stabilita dalla tabella di cui all'allegato B delle Nta del DdP, in base ai punteggi e alle eventuali proposte di ripartizione dell'ambito in più comparti.

Nel caso in cui il comune avesse l'opportunità di portare avanti i propri programmi e raggiungere obiettivi prefissati ricorrendo alla suddivisione di un Piano Attuativo in due o più parti, magari anche con la rettifica della perimetrazione del comparto, è consentito procedere a condizione:

1. che la scheda di cui all'allegato B (DN.03) delle presenti disposizioni non ne precluda esplicitamente la possibilità per motivi non solo di uniformità urbanistica, ma anche di unitarietà paesaggistica e omogeneità ambientale;
2. che l'iniziativa degli operatori (o lottizzanti) non sia in contrasto con le normative d'ambito; in particolare occorre verificare che la SLP massima ammissibile, gli spazi per parcheggi e servizi pubblici previsti siano effettivamente proporzionati alla reale dimensione dell'intervento originario;
3. che gli operatori provvedano, nelle forme previste dalle presenti disposizioni, alla cessione sia delle quote di edificabilità, sia delle aree per viabilità, servizi, parcheggi, opere di urbanizzazione e relativi allacciamenti;
4. che sia garantita la compatibilità ambientale e assicurata anche una maggior funzionalità urbanistica, specialmente se si accompagna alla semplificazione procedurale, al rapido e agevole accordo tra proprietari, alla anticipazione dei servizi previsti nel comparto;
5. che le opere pubbliche da realizzare nel contesto dell'esecuzione del singolo piano attuativo abbiano il carattere di lotto funzionale autonomo e risultare fruibili anche in pendenza dell'attuazione degli altri comparti di piano attuativo nei quali l'ambito dovesse risultare ripartito; in particolare gli spazi per strade e servizi possano mantenere la loro integrità per poter essere successivamente completati;

6. che la conformazione o l'estensione del singolo comparto di piano attuativo non pregiudichi l'attuazione della restante parte dell'ambito (in linea indicativa si presuppongono unità di intervento non inferiore ai 5.000 mq per le aree residenziali ed ai 10.000 mq per gli quelli produttivi); le porzioni residuali devono essere comunque di forma e dimensioni tali da non pregiudicare la possibilità di intervento, verifica che deve essere preventivamente formalizzata nello studio di inquadramento generale di cui al punto 8.
7. che il progetto planivolumetrico del comparto di piano attuativo non comprometta la realizzabilità degli schemi previsti dalla scheda di cui all'Allegato B (DN.03) alle presenti disposizioni, relativa al Piano Attuativo oggetto dell'attenzione degli operatori interessati;
8. che siano garantiti i diritti di terzi, meglio se attestati dalla sottoscrizione di una mappa di inquadramento generale da parte dei proprietari, nella quale si definisca con chiarezza il ruolo svolto dalla parte interessata all'intervento ed il destino delle parti altre o residuali.
9. A norma dell'art. 12 comma 4 della LR 12/05 *“Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti). In tal caso, il sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge n. 166 del 2002 e il termine di novanta giorni di cui all'articolo 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura.”*
10. Qualora la scheda di ciascun ATR (Cfr. Allegato B DN.03) non ne faccia esplicito divieto, il perimetro degli ambiti di trasformazione può essere rettificato o modificato senza che ciò comporti variante urbanistica al fine di tenere conto delle disponibilità catastali dei lottizzanti, ma ciò non deve alterare la consistenza degli interventi in termini di capacità insediativa, e la superficie territoriale non può essere alterata in misura superiore al 10%.

Per quanto attiene alla convenzione che deve accompagnare tutti i piani attuativi, si rinvia ai disposti dell'art. 46 della LR 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

### **Sezione 2.1.3. - (Interventi sui fabbricati esistenti all'interno degli ambiti di trasformazione)**

La presenza di edifici esistenti all'interno degli ambiti di trasformazione, in pendenza di attuazione degli interventi di trasformazione previsti per ciascun comparto, sono assentiti con



titolo abilitativo semplice solamente ove consistano nella manutenzione straordinaria di un singolo fabbricato, non ne modifichino la destinazione d'uso e risultino coerenti con gli indirizzi contenuti nella scheda prevista per il comparto in oggetto.

## **Articolo 2.2. - (urbanizzazioni e cessioni al Comune).**

Criteri analoghi sono previsti anche per i PA all'interno del territorio consolidato. Resta inteso che in ogni piano attuativo, sia relativo ad ambiti appartenenti al territorio consolidato, sia a comparti di trasformazione esterni, devono essere sempre a carico dei lottizzanti le aree di urbanizzazione primaria, parcheggi inclusi (cfr. art 44 LR 12/05), nella misura prevista dal piano dei servizi e comunque in misura non inferiore al 35% della ST, come previsto dal previgente PRG; mentre è consentita la monetizzazione per eventuali quote al di sopra di tale percentuale.

Le aree cedute al Comune per la realizzazione delle opere strategiche, qualora non ne venga richiesta la monetizzazione da parte dello stesso per opere esterne al comparto interessato, devono avere caratteristiche tali da risultare compatibili con il disegno previsto per l'opera pubblica. In genere non è consentita la cessione di porzioni residuali anche se l'area complessiva raggiunge i minimi richiesti dalla scheda pertinente a ciascun Piano Attuativo.

Sulle aree riservate alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, gli interventi sono stabiliti nel Piano dei Servizi e l'entità dell'eventuale edificazione non sottrae SLP al comparto che si fa carico della cessione.

L'acquisizione della capacità edificatoria da parte degli operatori può avvenire, oltre che con i comportamenti virtuosi previsti dai meccanismi premiali, anche dall'acquisizione di SLP da altri operatori o direttamente dal Comune, tenendo presente che per ragioni di economia dei suoli, occorre raggiungere per ciascun intervento il minimo stabilito per ciascuna area e mai superare il massimo previsto per la medesima.

## **Articolo 2.3. - (Trasposizione della capacità edificatoria).**

Le disposizioni del presente articolo riguardano il territorio consolidato e, seppure con indici e modalità differenziate, anche gli ambiti di trasformazione, per cui si distinguono:

- 1) le aree riservate alla realizzazione di infrastrutture per la viabilità e/o servizi pubblici o di interesse generale;
- 2) la aree di trasformazione assoggettate a pianificazione attuativa;
- 3) le aree microsme d'intervento diretto che comprendono:
  - a) i lotti liberi inclusi nel territorio consolidato, mai edificati e comunque non già asserviti alla edificazione esistente o ad altre funzioni specifiche o di servizio;

- b) le "aree di frangia", cioè quelle marginali al territorio consolidato che di fatto risultano inglobate nel suo perimetro per continuità urbanistica e ambientale e per dotazione di urbanizzazione primaria
- c) le piccole aree riservate dal precedente PRG ai numerosi standard mai realizzati dei quali non si prevede la conferma nel Piano dei Servizi.

La trasposizione di edificabilità nell'ambito del PGT può avvenire con criteri di perequazione e di compensazione; sono inoltre previste possibilità premiali per comportamenti virtuosi anche nella realizzazione dei Piani Attuativi.

Infatti l' impostazione del Piano si affida in modo deciso alle politiche di perequazione e di incentivo, volte in primis al recupero edilizio e alla qualificazione degli spazi pubblici, base imprescindibile per gestire la complessa politica di Governo del Territorio; fondamentale quindi la cessione diretta e diffusa di aree da parte dei privati, direttamente coinvolti nella concertazione finalizzata all'erogazione dei servizi, alla realizzazione delle compensazioni ambientali, al contributo concreto per la realizzazione anche di piccoli interventi, quali la connessione della mobilità lenta, l'integrazione del sistema del verde, la realizzazione di spazi di sosta, interventi anche di modesta entità, ma che contribuiscono sensibilmente a migliorare la qualità urbana conferendo dignità e senso a spazi spesso troppo anonimi

Lo squilibrio generato dal tradizionale Piano Regolatore che esalta rendita ed organizzazione finanziaria con la messa a disposizione di nuove aree, ovvero con i lauti privilegi concessi senza adeguate contropartite, di fatto riduce la capacità competitiva d'impresa ed emargina le economie minori.

Con il PGT invece deve essere possibile disincentivare i fenomeni di trasformazione territoriale proprio dove gli appetiti finanziari e la rendita sono particolarmente forti ed il valore delle aree diventa esorbitante e spesso causa di situazioni di monopolio.

Si tratta ora di promuovere un mercato libero da tutti quei fattori che, distorcendo la concorrenza, sono causa di elevati costi esterni, ambientali, sociali, economici, che ricadono sulla collettività.

Perequazione, incentivi, competizione sono alcune delle novità che, anche senza negare la partecipazione privata alla realizzazione di interventi immobiliari, comportano una contropartita in termini quantitativi e qualitativi in ordine alla realizzazione di servizi, al completamento delle reti, alla valorizzazione del paesaggio, al miglioramento della funzionalità urbanistica ed ambientale, alla sostenibilità delle scelte, al contenimento dei consumi energetici, alla tutela del paesaggio e, in alcune particolari situazioni, la soluzione del problema relativo alla "prima casa".

Infatti, oltre agli incentivi che provengono dalla partecipazione diretta alla realizzazione della "città pubblica" con il recupero di edificabilità contestualmente alla quota di cessioni di area,

vi è una vasta gamma di incentivi altrettanto importanti perché stimolano “comportamenti virtuosi”, atti a favorire sviluppo sostenibile, promuovere la qualità paesaggistico ambientale. Essi sono contestualizzati sia nell'elaborato relativo agli ATR (Cfr. DN.03 Allegato B del presente documento), sia nel Piano delle Regole).

### Sezione 2.3.1. - la perequazione di comparto

si applica agli ambiti di trasformazione, dove un indice territoriale univoco garantisce l'equa distribuzione dei diritti edificatori all'interno dello stesso comparto; l'edificabilità prevista dovrà essere realizzata all'interno del comparto stesso in aree di concentrazione volumetrica definite in fase di pianificazione esecutiva, compatibilmente con i servizi da realizzare.

Infatti **a ciascun ambito viene attribuito il compito di concorrere anche alla realizzazione degli obiettivi strategici di Piano**, oltre, ovviamente, al completamento delle urbanizzazioni direttamente indotte dalla edificabilità prevista in conformità a quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale vigenti.

Una scheda relativa a ciascun comparto stabilisce indicazioni prescrittive, i criteri di equità (raggiungibili anche con il ricorso alla monetizzazione mirata), quindi fornisce indicazioni orientative e di indirizzo.

La perequazione si applica ricorrendo a due indici di **utilizzazione territoriale**, uno, definito di **pertinenza territoriale**, corrisponde alla aspettativa di edificabilità di riferimento nel contesto dell'ambito considerato; l'altro quello **territoriale massimo ammissibile**, rappresenta invece il valore massimo raggiungibile mediante meccanismi perequativi, compensativi o premiali.

#### UTp (mq/ha) = Indice di utilizzazione territoriale di pertinenza.

Esprime la superficie lorda di pavimento (SLP) realizzabile in via ordinaria (tenendo però conto anche di quella relativa agli edifici esistenti da conservare), per ogni unità di superficie territoriale ST del comparto.

#### UT (mq/ha) - Indice di utilizzazione territoriale

Esprime la massima superficie lorda di pavimento (SLP) realizzabile (tenendo però conto anche di quella relativa agli edifici esistenti da conservare) per ogni unità di superficie territoriale (ST) del comparto, raggiungibile attraverso meccanismi perequativi, compensativi o premiali.

#### Riqualificazione delle aree di degrado

Nelle aree di degrado il Comune ha la facoltà di incentivare la razionalizzazione degli interventi mediante l'attribuzione di un diritto edificatorio scambiabile, utilizzando il criterio della perequazione diffusa per scopi paesaggistici, oltre a quella sopra esposta che si riferisce al sistema delle infrastrutturazioni.

### Sezione 2.3.2. - la perequazione diffusa

si riferisce esclusivamente alle aree private, esterne alle aree di trasformazione, individuate dal PGT per la realizzazione di servizi e/o infrastrutture (soprattutto strade e marciapiedi); a ciascuna di esse viene assegnata una quota di edificabilità trasferibile che si attiva solo nel momento in cui l'area viene ceduta al Comune.

L'entità di SLP indotta da tale cessione è commerciabile, trasferibile ad altri ambiti residenziali del territorio consolidato, dipende dall'indice di utilizzazione fondiaria e viene determinato (Cfr. schede piano dei servizi) in base a criteri di forma, dimensioni e ubicazione dell'area stessa.

Per ogni cessione di area per servizi e/o infrastrutture cedute, l'80% della SLP indotta spetta di diritto al cedente ed il 20% al Comune al fine di consentire all'Amministrazione Comunale un'azione efficace di programmazione rispetto ai propri obiettivi di Piano.

Nel caso degli interventi edilizi diretti, la perequazione si applica ricorrendo a due indici di **utilizzo**, uno, definito di **pertinenza**, corrisponde alla aspettativa di edificabilità di riferimento nel contesto dell'ambito considerato; l'altro quello **massimo ammissibile**, rappresenta invece il valore massimo raggiungibile mediante meccanismi perequativi, compensativi o premiali.

#### UFp (mq/mq) = Indice di utilizzazione fondiaria di pertinenza.

Esprime la superficie lorda di pavimento (SLP) realizzabile in via ordinaria (tenendo però conto anche di quella relativa agli edifici esistenti da conservare) per ogni mq di superficie fondiaria (SF).

#### UF (mq/mq) - Indice di utilizzazione fondiaria

Esprime la massima superficie lorda di pavimento (SLP) realizzabile (tenendo però conto anche di quella relativa agli edifici esistenti da conservare) per ogni unità di superficie fondiaria (SF) del comparto, raggiungibile attraverso meccanismi perequativi, compensativi o premiali.

La superficie lorda di pavimento (SLP) determinata con gli indici di cui sopra è ovviamente comprensiva anche di quella relativa agli edifici esistenti che si intendono conservare, mentre è obbligatoria la contestuale demolizione delle superfetazioni.

I diritti di edificabilità acquisiti dal comune con i meccanismi di cui sopra possono essere ceduti ai privati che ne facciano richiesta.

I prezzi vengono stabiliti in sede di Bilancio Comunale e periodicamente aggiornati in fase di Consuntivo; i proventi devono essere impiegati nella realizzazione dei servizi indicati negli obiettivi prioritari e per le compensazioni ambientali.

### Sezione 2.3.3. - La Compensazione

Nell'ambito del nucleo di antica formazione si trovano edifici in cattivo stato di conservazione. Il degrado è quasi sempre attribuibile all'esasperato frazionamento delle proprietà di tali immobili, per cui diventa molto improbabile la convocazione assembleare di tutti i proprietari, spesso residenti altrove, per raggiungere un accordo tra persone poco propense ad effettuare interventi onerosi su edifici da tempo in stato di abbandono.

Si verificano condizioni per cui, anche chi si fosse determinato a liberarsi della propria quota di proprietà, non trova acquirenti disposti ad assumersene il carico: in altre parole non sono commerciabili e probabilmente neanche restaurabili senza drastici interventi d'ufficio.

Ai fini del risanamento urbanistico e ambientale di tali ambiti e di alcuni edifici ivi collocati, soprattutto in presenza di elevato numero di proprietari, il comune corrisponde ad ogni proprietario che cede la quota di proprietà, un "bonus volumetrico commerciabile" commisurato alle caratteristiche della cessione.

Il Comune, acquisita finalmente la proprietà di un comparto significativo dell'ambito degradato, potrà finalmente procedere ad un studio di recupero o, se del caso, ad un programma di demolizioni sulla base di uno studio dettagliato, la cui finalità è di rivitalizzare ed attrezzare con funzionali servizi anche i nuclei "vecchi", ma significativi del territorio comunale e per di più perseguire l'obiettivo di limitare lo spreco di territorio.

Sempre in linea di coerenza con le finalità di riqualificazione paesistica, urbanistica e ambientale perseguite dal PGT, al comune sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione e ristrutturazione urbanistica.

La definizione delle eventuali aree utilizzabili allo scopo viene annualmente demandato al Piano dei Servizi e Piano delle Regole in relazione alle richieste o alle manifestate esigenze, mediante la predisposizione di specifico elaborato grafico e del Regolamento di attuazione.

Programmando una puntuale ricognizione preventiva, il Comune valuta la disponibilità potenziale degli immobili acquisibili e le modalità d'intervento nel rispetto delle disposizioni previste per il Nucleo di Antica formazione, attingendo ai finanziamenti regionali, ma anche europei, per la valorizzazione di tali ambiti; naturalmente è facoltà del comune dare avvio a tali operazioni quando ne abbia verificata l'opportunità economica.

### Sezione 2.3.4. - (Premialità e Incentivi).

La quota di incentivi prevista dal Documento di Piano per il quinquennio è articolata in modo tale per cui non vengano mai superate le previsioni massime di SLP con destinazione residenziale prevista dal DdP.

Le assegnazioni avverranno previa attenta valutazione e assegnazione di un punteggio da parte dell'Amministrazione comunale sulla scorta delle iniziative che imprenditori (o lottizzanti)

avanzano, privilegiando quelle ritenute più interessanti, vantaggiose e conformi agli obiettivi di Piano.

Gli ambiti di trasformazione che non vengono attuati nel quinquennio, decadono automaticamente e possono essere riproposti solo in coerenza con i nuovi obiettivi del Documento di Piano ed in coerenza con le evidenze del monitoraggio.

A prescindere dalle caratteristiche definite dalle schede di comparto, per gli ambiti di trasformazione, sono previsti incentivi netti "una tantum" che premiano comportamenti nella qualità delle trasformazioni urbane, come stabilito nella specifica tabella di cui all'elaborato DN03 "Ambiti di Trasformazione, prescrizioni per l'attuazione", allegato B del presente documento.

Per quanto attiene invece agli interventi all'interno del tessuto urbano consolidato, l'applicazione del presente Articolo 2.3. - (Trasposizione della capacità edificatoria) è demandata alla specifica tabella riportata nella Parte Terza dell'Elaborato RN01 "Norme Tecniche, Disposizioni Generali" del Piano delle Regole, in quanto deve risultare applicabile anche alla scadenza del Documento di Piano.

## **TITOLO 3. - Gestione e monitoraggio**

### **Articolo 3.1. - (Indicazioni per i piani attuativi vigenti).**

I Piani attuativi già approvati e operativi (quelli per cui è già stata sottoscritta la Convenzione da parte degli operatori e da parte del Comune) non subiscono ovviamente forme di retroattività, per cui, salvo decadenza per mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione o delle prescrizioni previste in convenzione<sup>1</sup>, continuano a fare riferimento alle definizioni, alle prescrizioni, agli indici ed ai rapporti stabiliti dalla normativa previgente.

Analogamente, eventuali varianti che non dovessero incidere sul dimensionamento generale del piano attuativo stesso, effettuate le verifiche di VAS previste per legge, potranno fare riferimento ai parametri della normativa di PRG previgente.

### **Articolo 3.2. - (Indirizzi per il Piano dei Servizi).**

Il Piano dei Servizi verifica la dotazione complessiva dei servizi pubblici, conferma le aree per i servizi strategici definiti dal Documento di Piano, la scaletta delle priorità redatta secondo le esigenze di fattibilità rapida ed efficiente.

Per ciascuna di tali aree, con le necessarie variazioni di localizzazione ed estensione, vengono definiti i parametri di perequazione al fine di assicurare la dotazione minima (18 mq/ab) per servizi, anche con eventuale coinvolgimento dei privati.

Vengono puntualmente definite dal Piano dei servizi anche le strutture lineari (strade, piste ciclabili, sentieristica, corsi d'acqua e canali, interventi nel sottosuolo ecc.), lo stesso provvede alla verifica del sistema della viabilità e dei parcheggi, definisce con minor dettaglio il sistema del verde, integrando e collegando gli spazi attrezzati con le aree di elevato valore ecologico, solchi fluviali, sentieristica ed anche le aree riservate alla produzione agricola.

Verificata la rispondenza o meno dei servizi alle esigenze degli utenti, il Piano dei Servizi dispone le migliorie necessarie per quelli già esistenti e provvede anche alla eventuale loro integrazione con nuove localizzazioni oppure ad una diversa localizzazione sul territorio

---

<sup>1</sup> Si rammenta che il termine massimo entro cui devono essere realizzate le urbanizzazioni e delle opere previste in convenzione è di 10 anni, mentre non sono previste scadenze di legge per la costruzione degli edifici sui singoli lotti privati, una volta urbanizzata l'area. Le normative vigenti escludono pertanto una dilazione dei termini oltre i 10 anni, non una contrazione, che è anzi auspicabile nel caso di Piani attuativi di modeste dimensioni. Naturalmente tale eventualità deve essere prevista nella Convenzione sottoscritta tra le parti.

comunale, purché sempre negli ambiti consentiti dal Documento di Piano e con i criteri di massima economia nel consumo di suolo.

Compete al Piano dei Servizi anche la localizzazione degli impianti di distribuzione dei carburanti per auto trazione, i criteri per la realizzazione di quelli nuovi o per lo spostamento di quelli esistenti.

L'acquisizione di nuove aree per nuovi servizi deve avvenire in via prioritaria con i meccanismi della perequazione; quando ciò non fosse possibile, si ricorre all'istituto dell'esproprio per pubblica utilità.

### **Articolo 3.3. - (Indirizzi per il Piano delle Regole).**

Il Piano delle Regole definisce la normativa degli ambiti con particolare attenzione per quelli di antica formazione e, nell'ambito del territorio consolidato, recepisce le indicazioni contenute nelle tavole ambientali e del paesaggio (tav. 7.1.2 – Aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico); individua inoltre i perimetri da sottoporre a piano di Recupero oppure a intervento diretto convenzionato in relazione alle peculiarità del tessuto urbano considerato.

Definisce poi criteri e modalità di intervento per i fabbricati esistenti sulla base di una classificazione che fa riferimento sia ai caratteri architettonici, sia alla classificazione per tipologie omogenee degli edifici, sia sullo stato di conservazione degli stessi, informazioni desunte da puntuali rilevazioni e analisi sugli edifici esistenti.

In base al Piano delle Regole e con apposita deliberazione comunale (annualmente aggiornata) si definiscono parametri di riferimento aggiornati che stabiliscono il valore delle aree nelle diverse Unità Urbanistiche e quindi le indennità da conferire per la decadenza dei vincoli, per l'acquisizione (monetizzazione) delle aree, per le indennità di esproprio.

Recepisce le normative nazionali e regionali per le attività commerciali e per i pubblici esercizi, stabilisce le categorie che possono essere ammesse oppure escluse in ciascun ambito del territorio comunale.

### **Articolo 3.4. - (Disposizioni in contrasto e deroghe).**

Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti disposizioni, si rinvia alle normative statali e regionali ed alla regolamentazione comunale che non sia in contrasto con le prescrizioni del PGT.

In caso di difformità, prevalgono sempre le norme rispetto alle indicazioni degli elaborati grafici.



In caso di difformità tra le indicazioni del Documento di Piano e le normative del Piano dei Servizi e/o del Piano delle Regole, prevalgono sempre le normative finalizzate alla salvaguardia dei caratteri di pubblica utilità ed i valori conformativi delle previsioni in essi contenute.

Per quanto attiene ai titoli abilitativi in deroga, si fa riferimento a quanto previsto dalla normativa nazionale (art. 14 D.P.R. 380/2001) e regionale (art. 40 LR 12/05).

Le prescrizioni riportate sulle schede relative a ciascun ambito di trasformazione sono prevalenti sulle indicazioni degli elaborati grafici e normativi di carattere più generale.

### **Articolo 3.5. - (Monitoraggio delle azioni di PGT).**

Entro sei mesi dalla data di approvazione del Piano di Governo di Territorio, il comune prevede l'allestimento di un programma di monitoraggio che renda possibile l'adeguamento del piano al mutare delle situazioni e delle condizioni socio-economiche e territoriali.

Il piano, in quanto processo in evoluzione che deve generare un percorso circolare e continuo di perfezionamento ed arricchimento di se stesso, viene tenuto sotto controllo per quanto attiene gli aspetti più significativi in relazione al particolare valore ambientale ed alla strutturazione dell'edificato.

L'aggiornamento della documentazione comporta le seguenti finalità:

- 11.sulla base del quadro ambientale esistente e del grado di realizzazione degli interenti previsti dal Piano, ne verifica l'incidenza per eventualmente apportarne le modifiche necessarie;
- 12.verificare che le dotazioni in termini di edificabilità previste dal Piano siano effettivamente congruenti e funzionali a perseguire risultati positivi nell'interesse dell'intera collettività e della fruibilità del territorio comunale.
- 13.orientare l'attuazione del Piano sulla scorta delle indicazioni prioritarie scaturite Piano Triennale delle Opere Pubbliche;

## Allegato 1

### **Modello dell' Avviso pubblico per la presentazione di proposte di intervento in aree di trasformazione assoggettate a pianificazione attuativa.**

L'Assessorato al Territorio comunica che in applicazione di quanto previsto al punto 2.1.1.(Possibilità edificatoria delle trasformazioni urbanistiche) dei "Criteri e Indirizzi del Documento di Piano" del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), i soggetti interessati alla realizzazione di trasformazioni urbanistico - edilizie per il periodo dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_.

#### **SONO INVITATI**

a presentare all'Amministrazione Comunale di Grosio, Settore Pianificazione Territoriale, a decorrere dalle ore 9.00 del \_\_\_\_\_ fino alle ore 12.00 del giorno 31 dicembre \_\_\_\_\_, apposita istanza di avvio delle procedure di approvazione, corredata da:

- ▶ Proposta di piano attuativo, redatto, in modo completo, secondo le vigenti disposizioni nazionali e regionali;
- ▶ Stralcio della scheda esplicativa di cui all'Allegato B al DDP DN.03, con le specificazioni di dettaglio richieste;
- ▶ indicazione dell'annualità di riferimento in relazione alle quote annuali di edificazione, con riferimento a quanto disposto dal citato punto 2.1.1.(Possibilità edificatoria delle trasformazioni urbanistiche) dei "Criteri e Indirizzi del Documento di Piano" per le singole destinazioni funzionali;
- ▶ indicazione, corredata dei necessari elaborati dimostrativi, delle maggiorazioni di edificabilità previste al punto 2.3.4 - (Premialità e Incentivi) dei "Criteri e Indirizzi del Documento di Piano".

L'Amministrazione procederà, preventivamente e per ciascuna istanza, alla valutazione dell'esistenza di un interesse pubblico alla redazione di un piano di propria iniziativa, nei termini di cui al punto 2.1.1.(Possibilità edificatoria delle trasformazioni urbanistiche) ed ai sensi dell'Allegato B al DDP DN.03 con le schede tecnico orientative per l'attuazione degli ambiti di trasformazione.

L'Amministrazione Comunale procederà altresì ad esperire la valutazione in base alla tabella delle priorità di cui al citato "Allegato B", tenuto altresì conto del Bilancio di previsione per l'anno in corso e del relativo Programma delle Opere Pubbliche.

Le istanze corredate di documentazione incompleta, ai sensi delle vigenti disposizioni nazionali e regionali, saranno dichiarate irricevibili con provvedimento motivato.

La presentazione dell'istanza è necessaria anche qualora si intenda proporre all'Amministrazione Comunale, nelle aree interessate da trasformazioni urbanistico - edilizie subordinate alla redazione di un Piano attuativo, una realizzazione per parti, rispetto alla originaria previsione di PGT, nelle modalità previste dalla normativa di PGT vigente.

Analogo avviso verrà pubblicato il prossimo anno a valere per il periodo \_\_\_\_\_

Per informazioni ed eventuali chiarimenti rivolgersi agli uffici del Settore Pianificazione Territoriale, negli orari di apertura al pubblico: lunedì – mercoledì – venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00.

IL SEGRETARIO COMUNALE

\_\_\_\_\_

IL SINDACO

\_\_\_\_\_

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

\_\_\_\_\_

L' ASSESSORE AL TERRITORIO

\_\_\_\_\_